

# 政府采购

## 合 同 书 (服务类)

合同编号：

项目名称：国家法官学院贵州分院物业管理服务项目



甲方：（国家法官学院贵州分院）

乙方：（新大正物业集团股份有限公司）

甲、乙双方根据 国家法官学院贵州分院物业管理服务项目的（项目编号：）的 公开招标 结果，甲方接受乙方为本项目的供应商。甲乙双方根据本项目采购文件、投标文件及招投标过程中确定的有关内容，签署本合同。

### 一、合同金额

合同金额为（大写）： 贰佰肆拾贰万伍仟 元  
（¥  2425000.00 元）人民币。

### 二、服务内容、范围、要求及考核标准

甲方聘请乙方提供以下服务：

#### 第一节 服务内容

##### （一）项目概况

本项目总服务保障面积 48195.19 平方米；建筑面积 30640.74 平方米（含地下停车场人防面积：8046.68 平方米），配套面积 17554.45 平方米；项目主体建筑为三栋，分别为：综合楼、食宿楼、训练馆、地下停车场。

##### （二）物业管理服务范围

#### 1. 建筑物、构筑物本体维护及管理

包括：房屋建筑公用部分及内部自用设施设备的日常维修、

养护和管理；楼盖、屋顶、办公区建筑内外墙面、承重结构、楼梯间、电梯间、走廊通道、设备机房、卫生间、门厅、壁柜、地面、门窗、天花板、排水道等部位。

## 2. 设施、设备的维修、养护、运行和管理

包括：上下水管道、落水管、照明（含泛光系统）、中央空调（含多联机空调）、高压水泵、热泵系统、厨房排烟、排水系统、消防设施、电梯、电动门、配电系统、供电系统、弱电系统、监控系统、供水系统、热水器、避雷设备设施、建筑物外观标识及建筑物外围悬挂物；负一楼基础设施修复及机房、配电房基础设施改造和完善。

## 3. 公用设施、附属建筑物、构建物的维修、养护和管理

包括：学院道路、外墙围栏、化粪池、隔油池、垃圾池（桶）、积沙井、排污管道、沟渠、路灯、停车场、指示牌、室内外体能训练场等。

## 4. 其它维护和管理

包括：安装维修桌椅、家具、门锁系统、会场桌椅布置；抄录和报送全院水电气数据，监控网络运营商使用电数据及学院综合楼区域水电使用情况。

## 5. 会议服务保障

包括：严格按照会场礼仪服务保障学院所有培训、会议、活动（以下简称活动）的前台报到、接待工作、提前布置会场，保障灯光、空调的使用，保障参会人员茶水及茶歇；做好授课教师

课前、休息期间服务保障；会后配合保洁做好清洁卫生管理。做好学院会议室、教学室、研讨室等管理工作，尽快熟悉学院办公特点，结合会议类型、主题和会议主办单位的要求，形成适合学院办公特点的会务服务管理。

#### 6. 餐饮服务保障

包括：全院活动餐饮服务、授课教师桌餐及食堂卫生等后勤服务工作，全年平均每期 200 人左右，提升服务品质，确保食品安全卫生，优化资源配置，提高运营效率，控制整体运行成本，做好食材及餐饮物资申购、验收、管理、统计上报工作等。

#### 7. 前台及客房服务保障

包括：食宿楼及综合楼所有住宿房间的服务保障服务，确保每期培训人员顺利入住，提高整体清洁效率。

#### 8. 安全保卫

包括：保障学院的室内外安全，包括安全巡逻、门岗执勤、来访登记，负责院内交通与车辆停放秩序等管理；协助学院组织开展重大接待活动和各种重大活动的安保工作等。

#### 9. 公共环境：

包括：公共场所、公共区域、房屋共用部位（办公室、教学用房、会议室、训练馆）、地下停车场的日常清洁、保洁、垃圾的清运（到垃圾中转站）及公共区域绿化养护服务；

10. 负责锅炉运行管理和日常维护保养，目前学院共有 2 台，配合专业机构进行专业维修和年度保养。

11. 负责水箱清洗及检测费，目前水箱 2 个。
12. 做好节能减排，生活垃圾分类等有关事项。
13. 综合服务，物业档案资料的建立及管理、与学院做好工作对接，及时反馈人员意见等。
14. 甲方委托的物业管理相关的其他事项

## 第二节 人员要求

### （一）服务人员要求

1. 按专业化的要求配置管理服务人员；
2. 物业管理企业应按国家有关规定具有相关的资质证书；管理人员、专业操作人员按照国家有关规定持有物业管理职业资格证书或相关的岗位证书，特种作业员工须持有政府部门或专业部门颁发的有效上岗证书。
3. 有完善的管理方案、质量管理、财务管理、档案管理体系或制度。
4. 管理服务人员统一着装、佩戴标志、行为规范、服务热情主动。
5. 配备足额所需专业技术人员，特种设备维护、维修人员必须持证上岗（电梯、空调维修维保费用不含在预算内）；
6. 公司应主动为员工每年体检一次，保证体格健康，在保证健康的前提下方可上岗。主要岗位管理人员必须在合同中约定报备，不得随意更换。

### （二）服务岗位配置

配置服务人员不低于 45 人，均需身体健康、无犯罪记录和不良恶习，持有相关上岗证书，有一定的专业知识、技术及工作经验，具体如下：

国家法官学院贵州分院物业项目岗位及人员需求表

| 岗位设置 |        |      | 用人情况说明 |                                                                           |
|------|--------|------|--------|---------------------------------------------------------------------------|
| 序号   | 部门     | 岗位   | 人数     |                                                                           |
| 1    | 负责人    | 主管   | 1      | 与学院工作对接，管理物业人员，负责落实执行学院工作要求、保障现场工作达到学院工作标准及相关规定                           |
| 小计   |        |      | 1      |                                                                           |
| 2    | 前台客房   | 前台   | 2      | 负责学院入住办理及前台接待工作，保障前台培训入住期间 24 小时在岗，人员除前台工作外可兼职学院物业服务中心及会服保障工作，人员标准参照会服人员。 |
|      |        | 客房服务 | 8      | 负责客房 190 间房间内的卫生、床单更换及客房 2-10 层（共 9 层）卫生清洁，入住期间 2 人值守夜班。                  |
| 小计   |        |      | 10     |                                                                           |
| 3    | 会议保障   | 会服领班 | 1      | 负责学院所有会议服务、接待工作可兼职日常前台工作；人员身高不低于 160cm，学历大专及以上学历。                         |
|      |        | 会服人员 | 2      |                                                                           |
| 小计   |        |      | 3      |                                                                           |
| 4    | 保洁绿化   | 保洁人员 | 5      | 除客房外所有区域的卫生清洁工作。                                                          |
| 小计   |        |      | 5      |                                                                           |
| 5    | 工程及安保部 | 工程人员 | 3      | 负责学院办公及客房基础设备维修维护，保障；1 人夜班值班（保障全年每天 24 小时在岗值班），持有相关上岗证书。                  |
|      |        | 锅炉工  | 1      | 负责学院锅炉设备操作及配合工程人员对现场设施设备维护，持有相关上岗证书。                                      |

|    |      |                            |    |                                                                                       |
|----|------|----------------------------|----|---------------------------------------------------------------------------------------|
|    |      | 安保人员                       | 9  | 负责学院 3 个岗位（1 号岗、2 号岗、监控室）每天 24 小时在岗值班，每班次 3 人，确保全年每班次 3 人在岗，其中监控班组需持有相关消防证，其余人员具有安保证。 |
| 小计 |      |                            | 13 |                                                                                       |
| 6  | 后厨餐饮 | 厨师                         | 4  | 满足 200 人左右同时用餐，持有相关证书（其中厨师岗位持有证书不低于中级厨师证，                                             |
|    |      | 库管                         | 1  |                                                                                       |
|    |      | 其他人员<br>（含配菜、墩子、服务员、洗菜、杂工） | 8  | 配菜、墩子、服务员、洗菜、杂工岗位人员合计 8 人，墩子、配菜岗位持有证书不低于初级厨师证）                                        |
| 小计 |      |                            | 13 |                                                                                       |
| 合计 |      |                            | 45 |                                                                                       |

备注：上述所有岗位人员需符合招标、投标文件持证要求，甲方将在入场时统一审核。

### 第三节 考核要求

#### （一）考核形式

分日常考核和定期考核两种。

#### （二）日常考核

国家法官学院贵州分院负责日常考核工作。日常考核主要包括日常检查和受理物业使用人（各内设机构及全体干警职工）投诉。凡属日常检查或物业使用人投诉确属物业管理公司未履行合同的，按《国家法官学院贵州分院物业管理服务质量考核标准及

评分细则》予以扣分。

### （三）定期考核

考核小组每个季度对物业管理公司进行 1 次全面考核，按照《国家法官学院贵州分院物业管理服务质量考核标准及评分细则》进行考评。国家法官学院贵州分院每季度定期向全院内设机构征询意见，满意度 90%以上的得 100 分，85%-90%的得 90 分，80%以下的得 0 分。

### （四）考核分值

日常考核占 20%，其中，国家法官学院贵州分院日常检查和物业使用人投诉各占 10%。定期考核占 80%，其中，物业使用人满意度评分和考核小组评分分别占 10%和 70%。

### （五）考核评定

考核实行百分制，满分 100 分，每季度考核分值达到 90 分以上(含 90 分)为合格，该季度物业管理费全额支付；低于 90 分，每低 1 分按该季度应支付管理费金额的 1%扣除，依次类推。考核结果低于 80 分时，业主可拒付当季度费用，并通知物业管理公司进行全面整改，如未在业主要求的期限内完成整改的，业主有权拒付并扣除一个月的费用直至合同终止。连续两个季度考核分值低于 80 分的，采购人有权终止合同。

### （六）年度考核

年度考核于合同到期月进行，主要以每季度考核情况、年度征求意见情况及合同履行情况进行考核，并出具考核情况报告。

(考核标准参照招标文件)

### 三、甲方乙方的权利和义务

#### (一) 甲方权利义务

1. 合同生效后, 甲方指定物业管理协调联系部门及负责人, 代表和维护产权人、物业使用人的合法权益, 监督、配合和支持乙方的日常管理工作。

2. 教育员工自觉遵守物业管理的规章制度, 配合物业管理服务人员的工作。

3. 审定乙方拟定的物业管理制度、服务方案和应急处置预案。

4. 检查监督乙方管理工作的实施及管理制度、服务方案、服务质量的执行情况。

5. 按时支付乙方物业管理服务费。

6. 随机不定期检查乙方人员定岗、定位和出勤情况; 审查乙方人员岗位配置情况。

7. 甲方由主管部门组成考察组, 每月对乙方各项服务进行考核。

8. 甲方与乙方服务人员不存在任何劳动或隶属关系。

#### (二) 乙方权利义务

1. 遵守各项法律法规和合同约定的责任要求, 根据甲方授权开展物业服务, 确保按照法律法规和合同约定的标准实现各项服务目标, 承担相应责任, 自觉接受物业主管部门及有关政府部门和甲方的监督检查。

2. 根据有关法律法规及本合同的约定，制定物业管理制度，并经甲方审查同意后实施。

3. 不得将物业管理项目部分或全部服务事项承包给其他单位和个人，但政策法规有规定的或个别单项项目确需分包的，必须征得甲方的同意。

4. 严格按照投标文件中物业管理服务方案确定的工作量、质量标准及承诺提供管理与服务，对甲方指出的问题应及时纠正。

5. 物业管理服务所需各种工具、材料、办公设备及其他自身消耗物品均由乙方负担，所用物料应符合国家质量和卫生标准，不得使用有损建筑和设施、设备的维修、保洁材料。

6. 遵守甲方的各项规章制度并服从甲方的管理，保证物业管理服务人员具备良好的政治、业务素质及敬业精神，正确履行职责，所有服务人员需经甲方审核同意后方可上岗；对甲方提出的不称职人员，应于一个月内调换。

7. 乙方应做好外包服务人员的安全教育和管理，负责物业管理服务人员的人身安全和保险，对在物业管理服务工作时，由于人员操作原因，造成的人员伤害或设备损坏，费用乙方负责承担；由此给甲方带来损失及人员伤害，由乙方承担全部赔偿责任。

8. 乙方根据国家劳动法及相关法律法规，依法办理一切劳动用工手续，有关员工之劳务纠纷及赔偿概由乙方负责，与甲方无关。乙方承诺不因劳动纠纷而影响正常的物业服务质量。

9. 如在物业服务区域内违反有关治安、环保、消防等法律法

规的行为，乙方应当及时采取合理措施制止，向有关行政主管部门报告并协助处理。

10. 乙方应根据甲方实际，制定可操作性强、充分满足项目要求的服务方案和应急处置预案，经甲方审定后执行。

11. 乙方应依据国家和贵州省有关规定建立工资薪酬、劳动保障福利、工会经费等管理体系。乙方服务人员须每年至少体检一次，体检结果交甲方备查。

12. 服务期间因甲方实际需求情况变化，相应增减物业服务项目的，由双方参照中标价格，协商增减物业服务费用。

13. 乙方在服务期间，应坚持节约优先，以绿色低碳发展为目标，以节能减排为重点，采取措施节约用水用电用气，执行垃圾分类，协助甲方开展节约型机关建设，全面提高能源资源利用效率。

14. 乙方为甲方提供的服务人员患病，或因工受伤，或死亡，或发生工伤事故，按照国家《劳动合同法》规定由乙方负责，并由乙方办理医疗、工伤保险的赔付。

15. 乙方向甲方提供的服务人员因工作疏忽、失职、违法犯罪行为或其它非不可抗力原因致甲方或第三方损失，均应由乙方承担全部赔偿责任。

16. 乙方为甲方提供服务期间，因乙方或乙方的工作人员造成甲方或第三人财产、人身损害的，由乙方负责赔偿并承担一切费用，因乙方处置不及时造成甲方垫付的，乙方应自甲方垫付之

日起 30 日内全部向甲方结清完毕。若超过前述约定期限不予支付，则自逾期之日起，每日按垫付金额的 5 %加付违约金。甲方有权从应付乙方的外包服务费用中直接扣除上述款项。

17. 合同签订前，乙方应取得资质为   /  。厨师等乙方服务人员在进入甲方场所工作前，须提供健康证明及在正规卫生部门取得饮食行业从业资格证书，如没有该证书，乙方不得雇用。

#### 四、服务期间（项目完成期限）

委托服务期间自 2025 年 7 月 15 日至 2026 年 7 月 14 日止。

#### 五、付款方式及履约保证金

每季度一结，于每季度次月 20 日前支付上季度物业管理服务费。按照上季度考核扣款情况核实，当季度扣款在当季度结算中扣除。每季度考核分数 $\geq 90$ 分的，支付当季度服务费的 100%；低于 90 分，每低 1 分按该季度应支付管理费金额的 1%扣除，依次类推。考核结果低于 80 分时，业主可拒付当季度费用，并通知物业管理公司进行全面整改，如未在业主要求的期限内完成整改的，业主有权拒付并扣除一个季度的费用直至合同终止。连续两个季度考核分值低于 80 分的，采购人有权终止合同。

中标供应商在签订合同前，必须向采购人交纳成交总金额 5%的履约保证金。中标供应商未按时提供服务、未按招标文件或投标文件承诺的服务进行履约的，采购人有权扣除履约保证金。若出现严重问题，造成损失的，采购人保留对中标供应商的赔偿追索权。服务期（根据项目情况约定的服务期）满后，采购人在

30个工作日内将履约保证金一次性无息退还给中标供应商。

## 六、保密

乙方涉密信息知悉人员对履行本合同所获悉的甲方国家秘密、工作秘密及商业信息负有保密义务，否则承担本合同约定的违约责任并应赔偿由此给甲方造成的实际损失，构成犯罪的，依法移送有关国家机关处理。

上述国家秘密是关系国家安全和利益，依照法定程序确定，在一定时间内只限一定范围的人员知悉的事项。乙方如因工作需要获取国家秘密信息，必须具备相应的涉密资质，由甲方严格按照规定履行审批手续并现场监督乙方人员查阅。乙方不得违规获取国家秘密信息，否则须承担因泄露国家保密信息导致的一切后果。

上述工作秘密是指履行职能过程中产生或者获取的，不属于国家秘密，但泄露后妨碍单位正常履行职能或者对国家安全、公共利益造成不利影响的内部敏感事项。乙方如因工作需要获取工作秘密信息，必须严格按照单位工作秘密有关规定执行。乙方不得违规获取工作秘密信息，否则承担本合同约定的违约责任并应赔偿由此给甲方造成的实际损失，因工作秘密信息泄露妨碍单位正常履行职能或者对国家安全、公共利益造成不利影响的，还须承担因信息泄露导致的一切后果。

上述商业信息是指乙方因履行本合同而直接或间接地以书面、口头、电子媒介或其他形式从披露方获得的任何非公开的信息、资料或数据，包括但不限于商业秘密、技术成果、研究成果、

商业计划、客户信息、财务数据、文档模板、业务流程、双方的管理经验、职员个人信息等非公开的信息、资料或数据。

乙方涉密信息知悉人员包括但不限于采购事项负责人、经办人员及相关合同履行人员等能够接触到涉密信息的相关人员。

## 七、违约责任与赔偿损失

1. 乙方提供的服务不符合采购文件、报价文件或本合同规定的，甲方有权拒收，并且乙方须向甲方支付本合同总价 5% 的违约金。

2. 乙方未能按本合同规定的时间提供服务，从逾期之日起每日按本合同总价 3% 的数额向甲方支付违约金；逾期半个月以上的，甲方有权终止合同，由此造成的甲方经济损失由乙方承担。

3. 甲方无正当理由拒收接受服务，到期拒付服务款项的，甲方向乙方偿付本合同总的 5% 的违约金。甲方人逾期付款，则每日按本合同总价的 3% 向乙方偿付违约金。

4. 其它违约责任按《中华人民共和国民法典》处理。

## 八、争端的解决

合同执行过程中发生的任何争议，如双方不能通过友好协商解决，按相关法律法规处理。

九、不可抗力：任何一方由于不可抗力原因不能履行合同时，应在不可抗力事件结束后 1 日内向对方通报，以减轻可能给对方造成的损失，在取得有关机构的不可抗力证明或双方谅解确认后，允许延期履行或修订合同，并根据情况可部分或全部免于承担违

约责任。

十、税费：在中国境内、外发生的与本合同执行有关的一切税费均由乙方负担。

### 十一、其它

1. 本合同所有附件、采购文件、投标文件、中标通知书均为合同的有效组成部分，与本合同具有同等法律效力。

2. 在执行本合同的过程中，所有经双方签署确认的文件（包括会议纪要、补充协议、往来信函）即成为本合同的有效组成部分。

3. 如一方地址、电话、传真号码有变更，应在变更当日内书面通知对方，否则，应承担相应责任。

4. 除甲方事先书面同意外，乙方不得部分或全部转让其应履行的合同项下的义务。

### 十二、合同生效：

1. 本合同在甲乙双方法人代表或其授权代表签字盖章后生效。

2. 合同一式肆份。（甲乙双各两份）

3. 同执行中涉及招标资金和招标内容修改或补充的，须经当地财政部门审批，并签订书面补充协议报监督管理部门备案，方可作为主合同不可分割的一部分。

(此页无正文)

甲方:

地址:

法定代表人:

授权委托代理人:

电话:

传真:

邮政编码:

签订地点:



乙方:

地址:

法定代表人:

授权委托代理人:

电话:

传真:

邮政编码:

开户银行:

账 号:

签订日期: 2025 年 7 月 30 日

