

崇左市生态环境局物业服务合同

采 购 人（甲方）：崇左市生态环境局

供 应 商（乙方）：广西盾邦保安服务有限公司

签订日期：2025 年 3 月 24 日

采 购 人（甲方）：崇左市生态环境局

供 应 商（乙方）：广西盾邦保安服务有限公司

根据《中华人民共和国政府采购法实施条例》、《中华人民共和国民法典》、物业管理条例等国家、地方有关物业管理法律、法规和成交通知书，在平等、自愿、协商一致的基础上，甲、乙双方订立本物业服务合同。

一、物业基本情况

（一） 物业概况：项目位于崇左市江州区金鸡路 8 号，大院总建筑面积 12861.84m²，其中综合楼建筑面积 7650m²，服务用房建筑面积 1800.00m²，绿地面积 3058m²。

（二）人员配置及职责要求：固定在岗服务人员不少于 12 人（至少包含 4 名保安、4 名食堂人员、4 名保洁员，优先聘用原服务人员），工作职责：1. 安保人员 24 小时在岗，对采购单位所在区域进行消防安全巡查、基础电器维修、来访登记等安保工作，维修人员必须有水电维修资格证。2. 食堂人员：主要负责采购、单位食堂辅助炊事工作、食堂保洁及其他临时性任务，炊事员必须有健康证，持证上岗。3. 保洁员：对采购单位所在楼道、会议室、办公室、楼梯扶手、楼层通道地面、卫生间、电梯、门窗玻璃（不含室外）、绿地和停车场等保洁工作，以及其他临时性交予的保洁工作。

二、委托管理事项

- (一) 安全保卫服务;
- (二) 清洁保洁服务;
- (三) 绿化美化养护服务;
- (四) 水电设备维护;
- (五) 食堂服务。

三、物业管理服务内容

(一) 房屋及设施设备运行和维修养护

- 1、外观完好、整洁，外墙装饰无脱落、无污迹。
- 2、保证水、电、空调、电梯和消防、监控、二次加压等设备运行正常，配备基本的消防器材;
- 3、按标准进行维护维修，故障排除及时(共用的上下管道、落水管、共用照明、加压供水设备、配电系统、消防设施设备、化粪池、沟渠、水池等)的日常维修、养护、管理和运行服务;
- 4、建立共用部位、共用设施、设备养护管理制度;
- 5、保证共用部位、共用设施、设备的完好，做到即报即修;
- 6、费用支出：本项目维修、保洁、水电物耗由乙方支出(每年 30000 元以内)，超出部分由甲方补足。

(二) 公共环境卫生

- 1、垃圾日产日清，垃圾箱外表干净，无异味。
- 2、公共场地保持清洁，无杂物、废物，无纸屑、烟头等废弃物。

3、楼道地面干净，无污渍、积水、杂物，扶手干净、无积尘、其他部位无明显积尘，无蜘蛛网。

4、公共厕所冲洗每天不少于 3 次，保持清洁，无污渍、无异味、无堵塞。

5、每季度对所辖物业进行“四害”消杀清理工作，以及承担白蚁防治费用。

6、在负责的管辖区域内做好控烟监督检查，做到无吸烟区内无烟头、无吸烟者，并有劝诫吸烟者的义务。

（三）绿化美化

1、绿地无改变使用用途和破坏、践踏、占用现象。

2、花草树林长势良好，无病虫害、无枯死。

3、绿化长势良好，定期浇水，无杂草丛生，无因干旱缺肥而枯萎现象。

4、草坪、植物每季度修剪一次。

5、区域内的盆栽绿化养护和管理。

6、春节大院内装扮，大门摆放两盆大年桔，院内灯笼串装饰。

（四）安全保卫

1、安全保卫服务队伍必须由经过专业培训、培训合格后方能上岗；

2、负责日常治安、消防、车辆、秩序等管理，按照确保安全的责任总目标，科学、合理安排安全守卫、治安巡逻等

防范工作。服从采购人的安全管理指挥，遵守安全管理制度，做好安全防范。及时制止区域内各类治安案件和一切妨害安全和公共秩序的行为，协助配合当地公安机关及有关部门处理所辖物业区域内一切与治安有关的事件。发生各类案件、灾害、事故时，负责救助工作、保护好现场、及时向公安机关和卫生厅保卫部门报告并协助调查；

3、值班期间必须尽职尽责，不许擅离职守，不许出现睡岗、脱岗等现象；

4、白天班不得接连使用晚班刚下班的人员（即上连班）。白天班与晚上班均须有值班记录。

5、守卫、巡逻中及时发现、正确处置安全隐患和险情，严防发生工作失误；

6、做到 24 小时值班巡逻，大门岗，做好人员车辆出入登记核实证件，引导车辆有序停放，纠正违章行为，确保公共秩序良好；

7、建立安全应急预案，及时处理突发事件，确保公共安全。

（五）食堂服务

按要求提供后勤餐炊、食堂服务，保证采购人单位员工早、中、晚就餐及临时性接待餐饮的需要，满足采购人公务接待餐饮需求，负责做好食堂所有区域的清洁保洁。

四、合同价格和合同期限

（一）合同金额：人民币（大写） 叁拾捌万肆仟零壹拾陆

元整（¥384016）。

（二）合同期限：签订采购合同之日起到 2027 年 3 月 31 日止。

五、甲方的权利和义务

（一）与乙方议定年度管理计划、年度费用概预算、决算报告。

（二）对乙方的管理实施监督检查，每月进行一次考核评定，如因乙方管理不善管理失误，引发群体事件或造成重大经济损失，甲方有权终止合同。

（三）甲方在合同生效之日起 7 日内按规定向乙方提供本物业所有的物业管理工作档案、资料，并列出移交清单，双方签字确认，并在乙方管理期满时予以收回。

（四）不得干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理活动。

（五）协助乙方做好物业管理工作。

（六）法规政策规定由甲方承担的其他责任。

（七）按标准进行维护维修时器材或零件需购买新的，由甲方出资购买。

（八）发生一切与治安有关的紧急情况时需增加人员额外支出的费用由甲方负责支出。

（九）编制房屋及附属设施、设备年度维修产生的所有费用由甲方出资。

六、乙方的权利和义务

（一）乙方具备开展本合同约定的物业服务的能力，安排到甲方处提供物业管理服务的员工均符合法律法规的规定并由乙方进行管理，如上述员工与乙方因工资、社保、工伤等发生争议的，由乙方自行处理并支付相应款项。

（二）根据有关法律、法规政策及本合同的规定，制订该物业的各项管理办法、规章制度、实施细则，自主开展各项管理活动。

（三）按照本合同的约定，完成物业服务以后，收取相应的物业服务费。

（四）根据需要，负责编制房屋及附属设施、设备年度维修养护计划和维修方案，经双方议定后由乙方组织实施。

（五）不得将整体管理责任及利益转让给其他人或单位。

（六）接受物业管理主管部门及有关政府部门的监督、指导，并接受甲方的监督。

（七）对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能。

（八）建立本物业的物业管理档案并负责及时记载有关变更情况。

（九）本合同终止时，乙方必须在合同终止后5日内向甲方移交原委托管理的全部物业及其各类管理档案、财务等资料。

（十）在合同履行期间，乙方所有人员因履行服务或意外发生的任何人身伤亡事故均由乙方负责（包含工伤的情形，但

高空作业发生的人身伤亡除外)。

(十一) 如有高空作业，不在本合同内，乙方有权拒绝履行，甲方没有权力强行叫乙方员工施工。

七、管理目标

乙方按机关物业服务行业标准提供优质服务。根据甲方的委托管理事项制定出本物业管理标准，与甲方协商同意后执行。

八、考核

(一) 考核内容：在每期付款日或合同期满前，由委托方组织相关部门人员对物业公司进行考核，考核内容主要有以下方面：①物业公司信誉、管理是否到位；②各种制度、计划、预案、工作记录是否完善；③履行合同条款情况；④完成任务情况、有无脱岗情况、各种维修是否及时；⑤服务态度和质质量；⑥各种指标是否达标；⑦有无失窃记录、理赔工作和效果；⑧每日巡检记录是否完整。具体考核指标内容另行商定。

(二) 考核通知：甲方将考核结果、是否完全履行合同或付款结论用书面形式通知乙方。

(三) 整改要求：乙方自收到书面考核结果起，五个工作日内应对未达标项进行整改，个别整改事项按法律法规或政策规定不能在五个工作日内整改的，整改时限视情况适当延长；对考核内容整改不到位，重复出现相同问题扣减对应物业服务费，扣减费用双方协商。

九、管理服务费用及支付方式

物业服务费用自合同生效且成交供应商正式进驻接管之日起计算。物业服务费用按月支付，每月支付金额为一年合同总额的月平均数。支付合同款时，由乙方向甲方提出支付申请，甲方收到付款申请后，且乙方当期考核结果为达标的，则甲方在3个工作日内办理费用支付手续，并在财政资金到位后的3个工作日内，向乙方指定的账户支付款项。乙方收到合同款后的3个工作日内，按次向甲方开具等额的增值税普通（专用）发票，甲方支付费用产生的税费由乙方承担。

十、违约责任

（一）如因甲方原因，造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方相应补偿，并有权终止合同。

（二）如因乙方原因，造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方相应补偿，并有权终止合同。

（三）因甲方房屋建筑、设施设备质量或安装技术等原因，造成重大事故的，由甲方承担责任并负责善后处理。因乙方管理不善或操作不当等原因造成重大事故的，由乙方承担责任并负责善后处理（产生事故的直接原因，以政府有关部门的鉴定结论为准）。

（四）对于物业服务区域内发生的财物丢失、损坏（不含物品正常损坏或不可抗力原因造成的损坏）等进行的赔偿，应根据责任大小实行“责任赔偿”，由负有举证义务的一方证明赔偿责任方，无法确定时，依据相关法律法规规定执行，由乙

方根据确认结果实施赔偿。被丢失、损失的物品价值的确定，按市场价格和相关规定的折旧情况综合确定，即按实际价值确定。

（五）如果甲方提出索赔通知且乙方接到甲方的索赔通知后 30 天内乙方未能予以答复，该索赔应视为已被乙方接受。若乙方未能在甲方提出索赔通知且乙方接到甲方的索赔通知的 30 天内或甲方确定的宽限期内，按甲方同意的上述任何一种方式处理索赔事宜，甲方有权从服务费中扣回索赔金额，同时保留进一步要求赔偿的权利。

十一、其他事项

（一）双方可对本合同的条款进行修订更改或补充，但应书面签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

（二）合同规定的服务期满，本合同自然终止。

（三）本合同执行期间如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方均不承担违约责任并按有关法规及时协商处理。

（四）本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决；协商不成时，提请物业管理主管部门调解，也可向合同履行地人民法院提起诉讼。

（五）本合同之附件均为合同有效组成部分，本合同及其附件内空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。本合同及其附件和补充协议中未规定的事项，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和政策执行。

（六）本合同一式肆份，具有同等法律效力，甲、乙双方各贰份（可根据需要另增加）。

（七）其他约定事项：双方一致确认本合同履行地为崇左市江州区；合同履行中，如需修改或补充合同内容，由双方协商另签署书面修改或补充协议作为本合同不可分割的一部分。

本合同甲乙双方签字盖章后生效。

甲方（章）： 崇左市生态环境局 年 月 日	乙方（章）： 广西盾邦保安服务有限公司 年 月 日
单位地址：广西壮族自治区 崇左市城南新区金鸡路8号	单位地址：南宁市青秀区民族大道 166号上东国际T2栋2318-2320号
法定代表人：李颀	法定代表人：
委托代理人：桂丽	委托代理人：
电话：07717836108	电话：13588383802
电子邮箱：hbj7836108@163.com	电子邮箱：dunbanghuwei@163.com
开户银行：	开户银行：广西北部湾银行南宁市 桂雅支行
账号：	账号：8052 4520 9088 888
签订日期：2026年3月24日	