

# 广西壮族自治区政府采购合同

合同名称：防城港市防城区应急管理局 2026 年物业服务管理合  
同

合同编号：12N75370708620261001

采购单位（甲方）：防城港市防城区应急管理局

住 所：防城港市防城区

供 应 商（乙方）：中洲（广西）环保科技有限公司

住 所：中国（广西）自由贸易试验区南宁片区五象大道 403  
号富雅国际金融中心 G1 栋 40 层 4013 号

签订合同地点：防城港市

签订合同时间：2026 年 6 月 29 日

合同使用说明：根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》等法律、法规规定，按照招标文件规定条款和中标乙方投标文件及其承诺，甲乙双方签订本合同。

# 物业管理服务采购合同

甲方：防城港市防城区应急管理局

乙方：中洲（广西）环保科技有限公司

依据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》等相关法律法规，本着诚实信用、平等互利的原则，甲乙双方经友好协商，就乙方为甲方提供物业管理服务事项达成一致意见，签订本合同。

## 第一条 服务内容

根据甲乙双方确认，乙方向甲方提供绿化养护、物业安保和保洁服务，并按照甲方的要求对人员进行管理，依据双方确认的物业范围和岗位服务标准要求，执行安全防范和卫生保洁任务，承担相应的甲方物业管理服务责任。

## 第二条 甲方责任与权利

1.为乙方人员提供必备的工作条件，包括值班室、办公桌椅、器械和保洁工具、明确紧急联络方式和号码，提供训练学习的场所。

2.配备符合国家要求的消防设施，对乙方提出的安全防范隐患报告及时答复和改进。配合乙方制订并执行内部安全防范规章制度，教育本单位员工配合和支持乙方人员履行相应职责。

3.甲方在工作时间外安排超合同范围合法工作的，应需双方协议处理。

4.明确单位物业服务的范围和物业人员岗位职责，设立各类有必要的警示标识。

5.积极采纳乙方在服务方面的合理化建议，协助乙方处理有关员工诉

求。

6. 按合同约定的时间和方式，按时考核物业服务质量，及时向乙方支付物业服务费。

7. 甲方对指派的物业管理人员岗位能力有考核权利，乙方派驻人员不称职或甲方考核不合格、或认为不宜再在甲方单位从事物业管理相关岗位工作的人员，甲方享有要求乙方调换派驻人员的权利。

### 第三条 乙方责任与权利

1. 乙方承诺指派合格的安保人员负责甲方指定区域的安全防护管理工作，承诺指派合格保洁人员负责甲方指定区域的环境卫生保洁和绿化工作。物业人员的年龄必须在 20-55 岁之间，达到高中及以上文化，五官端正，身体健康，政治素质合格，责任心强。同时乙方需把指派的物业人员的身份证复印件、服务人员花名册以及乙方与服务人员签订的正式劳动合同的复印件提交一份给甲方备查。

2. 乙方承诺提供的物业管理服务标准能达到以下要求：

#### 安保服务方面：

(1) 加强治安管理，搞好办公区的安全防范工作，消除各种治安不稳定因素，不发生影响单位稳定的恶性事件和刑事案件，如遇突发性事件时，安保人员须立即进行妥善处置报警，防止事态扩大，并及时向甲方汇报，同时配合甲方做好突发灾害性事故的应急处置工作。

(2) 值班期间，指派的安保人员要统一着装，衣冠齐整，文明履责，佩戴有明显的标志和上岗证件，不经甲方负责人允许，不得留宿他人过夜。遵守甲方的规章制度，牢记火警、盗警和直属上级领导的电话号码。

(3) 对保安队伍制定有详细的培训方案，定期开展安全技能培训，合格后才能上岗，并有培训记录和业务知识测试考核记录，确保所有指派的安保人员有较强的安全防范能力和业务素质，能正确规范使用各种消防、物防、技防器械和设备。

(4) 制定详细规范的火灾、治安、公共卫生等突发事件应急预案，安保人员能熟练操作，并能在事发时及时报告甲方和有关部门，并协助采取相应措施。

(5) 按照甲方指定的安保区域，要安排人员 24 小时值班，并按照甲方制定的巡更制度执行巡查工作。

(6) 承诺安保人员在值勤期间，有较强的责任心和安全保卫服务意识，遵守值班纪律，并有详细的交接班记录和巡查记录。若安保人员在工作中有违规行为，由甲方按规定进行处罚，若有违法行为，交由公安司法部门处理。

(7) 安保人员执勤期间能做到严格落实审查外来人员证件和登记制度。对进出院区人员、车辆以及所带、装载的物品，按规定进行登记、检查和验证，并引导外来车辆规范停放。制止未经许可的人员、车辆和物品进入院区。进入重要工作区必需经甲方相关负责人批准。

(8) 服务期间，爱护和维护好甲方提供使用的设施和设备，如房屋及房屋内的设施、岗亭及岗亭内的办公和通信设施，物防设施等。安保区域内如发生被盗或损坏设施案件，乙方需及时向甲方报告，并保护现场，积极协助公安机关侦破，做好案情记录，根据公安部门（或甲方保卫部门）裁定案件安全责任的大小，若乙方有过错，乙方应对被盗被损物品进行相应的责任赔偿，若乙方无过错，则不需要承担责任。

(9) 乙方必须严格执行治安综合管理及防城港市相关的物业管理规定，配合甲方的标准要求做好各种综合治理检查评比工作。

(10) 乙方配备必要的安保设备和器材如下：保安人员制服（分冬、夏装）；手电筒（夜间巡逻用）；临时需要的办公器具（对讲机、警示带、路障、临时标牌等）。

(11) 配合甲方完成简单临时性物业任务（如大门横幅、灯笼悬挂、消防检查等）。

**保洁服务方面：**负责甲方大院公共区域、办公楼等区域的保洁以及绿化维护服务，包括运动场、操场、停车场、车辆通道等

**总体要求：**

- (1) 保证公共场所地面无纸屑、果皮、烟头、白色垃圾等。
- (2) 保证各公共区域门、窗、墙、扶手、门把等干净、明亮、清洁、无污迹、灰尘及明显手印。各楼层墙体、天花板无积灰、无蜘蛛网。
- (3) 保证公共场所、卫生间、各垃圾收集点无堆积物，垃圾箱外表干净、无积垢、无异味。
- (4) 保证会议室、办公室等重点场所地面、墙面、干净，无灰尘、污渍、无霉点；天花板、风口目视无灰尘、污渍；桌椅干净，物品摆放整齐、有序。
- (5) 保证卫生间保持清洁、干净，洗手盆上无杂物、无纸屑、无积水；及时清理脚印、水渍；大小便池内外无淡垢；墙面、水管、隔断、门坎、窗台无灰尘，厕所内无异味；厕纸、洗手液及时添加。
- (6) 工作时间要求：保洁人员工作时间从早上 7:00 开始，做完当天工作即可下班，遇周末、节假日可休息。若遇到临时有关保洁的工作任务，还需要协助采购单位做好其它临时交代的有关保洁服务的工作。

**第四条 物业工作地点及服务范围**

- 1.乙方应于 2026 年 7 月 1 日凌晨 0 点起至 2029 年 6 月 30 日 24 时止负责向甲方提供安保、保洁、绿化、维修服务。
- 2.双方共同确认的服务地点物业范围及内容：按招标采购需求文件执行。

**第五条 物业管理服务费及支付方式**

- 1.本项目总服务期限为三年，每年物业服务费合同价为大写：壹拾肆万肆仟玖佰柒拾贰元整（¥：144972 元），每月的服务费为大写：壹万

贰仟零捌拾壹元整(¥: 12081.00), 甲方每月支付一次物业服务费用, 乙方应于每月 5 日前将上月服务费用请款函及开具的普通发票发送至甲方财务股, 甲方在 7 个工作日内启动支付流程支付完毕, 该合同价包含了物业服务人员实际到手的基本工资、社保费、人身险、福利费、服装费和工具用具费、加班费以及税金等, 如遇其他费用双方协商解决。

#### **第六条 合同履行期限和质保要求**

1. 本合同自双方代表签字盖章后生效, 合同到期后自行终止。

2. 质保要求: 本项目无需质保金, 要求乙方严格按照合同要求实施服务标准。

3. 甲方将对乙方提供的物业管理服务质量进行全过程监督考核, 乙方每年度有 2 次考核不达标的, 甲方有权解除合同。

#### **第七条 合同的违约责任**

1. 在合同有效期内乙方无正当理由提出终止合同的须承担违约责任, 并向甲方支付 1 个月的物业管理服务费作为违约赔偿金。

2. 甲方无正当理由逾期三十天未支付物业服务费的, 合同期内乙方均有权单方解除合同, 并追究甲方的违约责任, 逾期支付费用按日千分之五支付逾期利息, 直至结清为止, 且甲方应向乙方支付 1 个月的物业服务费作为违约赔偿金。

3. 甲方将对物业管理服务质量进行全过程监督, 乙方日常工作不到位、不达标、或有违约现象, 将依据合同约定, 做出相应的违约处理与处罚。违约处理与处罚规定如下:

(1) 未执行招标文件需求、合同规定任务的, 或对甲方要求整改的问题未在规定时间内完成整改的, 甲方有权扣减月管理服务费的 5%, 直至执行、整改为止。出现以上情形五次以上的, 甲方有权终止合同。

(2) 甲方工作人员在巡查中发现安保人员无故有离岗、窜岗、睡岗现象, 在岗期间喝酒, 耍酒疯, 与人闲聊等不負責任情形的, 每人每次扣

減服务费 50-100 元。

(3) 发生火灾货盗窃造成损失的，待执法部门鉴定确认责任后按责任大小来处理。

4. 依据本合同，由于乙方派驻人员进行物业服务工作时的失误，造成甲方经济损失的，乙方负责承担赔偿责任。如因派驻人员个人的非法行为，应由法律追究个人责任以及乙方的管理不到位责任。

#### 第八章 双方约定的其他要求

1. 甲方与乙方签订合同时必须提供针对本项目的纸质盖章版响应文件，如无法提供完整的响应文件则甲方可以单方面取消合同签订，并将该情况视为虚假响应投诉到政府采购监督管理部门。

2. 服务人员工资标准和社保要求：

(1) 乙方需向聘用相应岗位的所有服务人员支付的最低工资标准不能低于当地最低工资标准

(2) 乙方要为派遣物业人员购买社会保险或人身意外险。

3. 乙方与派遣物业人员之间用工方面的劳务纠纷、福利纠纷和劳动事故以及在工作期间如发生员工工伤，人身意外事故伤害等，由乙方单位负责，与甲方无关。

4. 双方已确定考核通过上岗的物业人员不得随意变动，如有一方需要变动物业服务人员时需与另一方沟通，双方意见一致方可变动。

5. 乙方自行负责物业服务人员的行政管理和后勤保障工作，包括节假日慰问，加班费发放，保安器械、通讯工具、其他辅助工具的配置等，提供使用的工具器械必须符合公安部门的规定。

6. 本项目禁止任何形式的转包或非法分包。一经发现，甲方有权中止合同，并追索造成的损失，同时向相关部门反映相关情况。

7. 值班的安保人员由甲方提供值班室，但伙食费、交通费等其它费用由乙方自理。

8.乙方不得擅自占用和改变公用设施的使用功能，如需完善或扩建须与甲方协商，经同意后方可实施。

9.乙方要加强对参与本项目物业服务人员的保密教育，严格遵守保密规定，否则造成甲方的损失由乙方承担。

### 第九条 争议的解决方式

1.甲乙双方因合同履行发生其他争议时，双方应协商解决，协商不成可通过向甲方所在地法院提起诉讼。

第十条 如有其它事项需要约定，双方可再签订不违反本项目实质性要求的补充协议，补充协议属于本合同的补充部分，同样具有法律效力。

第十一条 本合同一式肆份，双方各执贰份，具有同样法律效力。

甲方(盖章):

防城港市防城区教育局

法定代表人(签字):

地址:

银行账号:

开户行:

乙方(盖章): 中科(广西)环保科技有

限公司

法定代表人(签字):

地址: 中国(广西)自由贸易试验区  
南宁片区五象大道403号富雅  
国际金融中心G1栋40层4013  
号

银行账号: 45050111851800001308

开户行: 建设银行广西自贸试验区

南宁片区市民中心支行