

政府采购在线询价合同

合同编号： 12N73760690420251

采购单位（甲方）： 南宁市机关事务管理局
供货商（乙方）： 广西南宁吴睿物业服务有限公司

为了保护甲乙双方合法权益，根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》等相关法律法规以及在线询价项目的成交结果，双方签署本合同，以资共同遵守。

一、采购标的

金额单位：元

序号	采购计划文号	商品名称	品牌	型号	配置要求	采购数量	单位	成交单价
1	NNZC[2025]329号	民主路45-1号泗壕塘宿舍物业管理服务	-	-	品牌:.型号:.参数要求:泗壕塘宿舍区位于南宁市民主路45-1号,占地面积为11126.32平方米,有划线停车位约有60个,9栋住宅楼276套房,总建筑面积24631.08平方米。小区有2个出入口,仅开放位于民主路中部的出入口。需要安全保卫和保洁服务,服务期限为3个月。	1	项	44175.78
合同总价（元）		44175.78						
合同总价（大写）		肆万肆仟壹佰柒拾伍元柒角捌分						

注：

合同总价包含商品到达甲方并能正常使用所需的一切费用，包括但不限于商品购置费、包装费、运输费、装卸费、保险费、安装调试费、技术服务费、培训费以及保修费、税费等。

二、供货范围

合同供货范围包括了所有合同货物、相关的技术资料。

在执行合同过程中如发现任何漏项和短缺，在合同或附件清单并未列入，但该部分漏项或短缺是满足合同货物的性能所必须的，则均应由乙方负责免费将所漏项或短缺的货物及技术服务等在最短的合理时间内补齐。

三、资金来源及支付方式

金额单位：元

序号	采购计划文号	采购目录	数量	预算资金	资金来源性质	资金支付方式
1	NNZC[2025]329号	物业管理服务	1	44175.78	一般公共预算资金	授权支付

注：

- 1、资金来源性质包括预算内资金、专户资金、其它、核算其它、预算内暂存、专户资金暂存、核算其它 暂存等，根据采购计划核定的性质填写。
- 2、资金支付方式包括财政直接支付或财政授权支付、单位自行支付，根据采购计划核定的方式填写。

四、货款结算

1、甲方按以下第 2 种方式支付乙方合同价款。

(1) 一次性支付:

本合同项下的全部货物安装调试完毕并经最终验收合格后 / 个工作日内, 甲方向乙方支付全部合同价款。

(2) 分期支付:

①甲方应于本合同生效后 10 个工作日内向乙方支付合同总价款的 15% 作为预付款, 计¥ 6626.37 元 (大写 陆仟陆佰贰拾陆元叁角柒分 整);

②全部货物验收合格后 10 个工作日内, 甲方向乙方支付合同总价款的 85%, 计¥ 37549.41 元 (大写 叁万柒仟伍佰肆拾玖元肆角壹分 整)。

③ /

2、实行国库集中支付的单位: 甲方应根据采购计划确认的资金支付方式, 按规定将货款支付给乙方。其中确认“财政直接支付方式”的, 甲方应在规定期限内, 向财政国库支付机构提出申请支付令、办理国库支付手续; 财政国库支付机构应在规定时间内 (不计入甲方付款期限), 将货款支付给乙方; 确认“财政授权支付或单位自行支付方式”的, 由甲方在规定期限内自行将货款直接支付给乙方。未实行国库集中支付的单位: 由甲方在规定期限内自行将货款直接支付给乙方。

3、甲方付款前, 乙方应向甲方开具等额有效的增值税发票, 甲方未收到发票的, 有权不予支付相应款项直至乙方提供合格发票, 并不承担延迟付款责任。发票认证通过是付款的必要前提之一。

4、 /

五、质量保证与权利保证

1、乙方应保证所供货物是全新且未使用过的, 并完全符合政府采购规定的质量性能规格型号和价格、服务要求。乙方应保证其货物在正确安装、正常使用和保养条件下, 在使用寿命期内具有满意的性能。在货物最终交付验收后的质量保证期内, 乙方应对由于设计、工艺或材料等缺陷而产生的故障负责。

2、货物质量应符合生产厂家的出厂标准和现行国家、行业各项标准, 出厂标准与国家/行业标准要求不一致时, 以要求较高者为标准。

3、乙方保证其对货物及服务项下所有内容拥有完整、独立、有效的所有权, 且完全有能力授权甲方永久、免费、全球范围内使用货物附属软件 (如有)。

4、乙方保证其所交付的所有货物、软件及服务, 不会侵犯任何第三方的知识产权和其它权益。如因此发生任何针对甲方的争议、索赔、诉讼等, 产生的一切法律责任与费用均由乙方承担。

5、 /

六、转包或分包

1、本合同范围的货物, 应由乙方直接供应, 不得转让他人供应, 否则, 甲方有权解除合同, 没收履约保证金并追究乙方的违约责任。

2、 /

七、货物包装

1、乙方提供的全部货物均应按国家标准中关于包装、储运指示标志的规定及其他相关规定进行包装。该包装应适于远程运输和反复装卸, 并具有防潮、防震、防锈、防霉等作用, 以确保货物安全无损地运抵甲方指定地点。由于包装不善所引起的货物锈蚀、损坏和损失均由乙方承担。

2、乙方应向甲方提供使用货物的有关技术资料, 包括相应的每套设备和仪器的中文技术文件, 例如: 商品目录、图纸、使用说明、质量检验证明、操作手册, 维护手册或服务指南等。该类文件应包装好随货发运。

3、 /

八、货物交付

1、交货期: 合同签订后 3 个工作日内

2、交货方式: /

3、收货信息:

(1) 收货人: 植永清; 手机号码: 0771-5533306; 收货地址: 广西壮族自治区南宁市青秀区中山街道南宁市民主路45-1号;

4、乙方应提前/天以书面形式通知甲方货物备妥待运日期及装箱清单, 甲方应为接收货物做好前期准备。如甲方不具备接收货物的条件, 应在约定的交货日期/日前以书面形式通知乙方, 并重新确定交货日期。

5、交货前, 乙方应对货物作出全面检查和对验收文件进行整理, 并列出清单, 作为甲方收货验收和使用的技术条件依据, 检验的结果应随货物交甲方。

6、 /

九、安装与验收

1、到货验收: 货物运抵甲方指定地点后, 甲方应依据本合同及在线询价文件上的技术规格要求和国家有关质量标准及时进行验收。如发生所供货物与合同约定不符, 甲方有权退货或要求乙方进行更换、补齐, 因此造成逾期交货的, 乙方应承担逾期交货的违约责任。乙方应在接到甲方要求后 2 日内予以补救, 所产生的费用及法律后果由乙方承担。

2、安装调试: 甲方对乙方提供的货物在使用前进行调试时, 乙方需在甲方指定时间内负责安装并培训甲方的使用操作人员, 并协助甲方一起调试, 直到符合技术要求。安装调试所需的专用工具、备品备件以及合同规定的其他事项由乙方提供。

安装调试过程中,乙方应采取安全保障措施,保证人员安全。如因乙方原因造成人员伤亡和财产损失的,乙方应承担全部赔偿责任。

3、最终验收:货物经安装调试完成且符合技术要求后,甲方进行最终验收。验收时乙方必须到现场。货物符合合同约定的技术规范要求和验收标准的,甲方签署验收合格证明。如货物不符合合同约定的要求的,乙方应当在3日内采取措施消除缺陷后重新申请终验,并承担由此产生的费用。

4、对技术复杂的货物,甲方可请国家认可的专业检测机构参与验收,并由其出具质量检测报告,检测费用由乙方承担。

5、货物毁损、灭失的风险,自货物最终验收合格之日起由甲方承担。

6、

十、保修与售后服务

1、质保期为0.25年,合同开始日起至质保期届满且经甲方确认无任何质量问题时止。

2、技术支持

(1) 远程技术支持:乙方应具有稳定的技术支持队伍和完善的服务支持网络,提供/小时技术支持服务,及时响应甲方的技术服务支持需求,提出有效的解决方案,解决甲方在货物使用过程中遇到的实际问题。

(2) 现场技术支持:对于通过电话、邮件等远程技术支持不能解决的问题,乙方应在/小时内派遣相关人员赶赴现场,/小时内维修完毕;发生紧急抢修事故的,乙方应在接到甲方通知后/小时内到达现场抢修,并于到达现场/小时之内排除故障。乙方未在约定时间内修复的或同一货物经/次维修后仍不能稳定、可靠运行的,甲方有权要求乙方免费更换。返修或更换后的部件保修期应重新计算。

(3) 技术升级支持:乙方应提供货物所配置软件的终身免费维护和升级服务,保证货物正常运行,且不影响甲方其它运行环境。

3、在质保期内,乙方应对货物出现的质量及安全问题负责处理解决并承担一切费用。

4、质保期届满后,乙方对本合同项下货物提供终身维修服务,且维修时只收取所需维修部件的成本费,服务内容应与质保期内的要求相一致。

5、/

十一、保密条款

1、乙方对履行合同过程中所获悉的属于甲方的且无法自公开渠道获得的文件及资料,应负保密义务,未经甲方书面同意,不得擅自利用或对外发表或披露。违反前述约定的,乙方应向甲方支付违约金万元;违约金不足以弥补甲方损失的,乙方还应负责赔偿。保密期限自乙方接收或知悉甲方信息资料之日起至该信息资料公开之日或甲方书面解除乙方保密义务之日止。

2、

十二、违约责任

1、本合同项下货物在交货、安装调试、验收及质保期等任何阶段内不符合合同约定的技术规范要求和验收标准的,甲方有权向乙方索赔并选择下列一项或多项补救措施:

(1) 由乙方采取措施消除设备缺陷或不符合合同之处,如果乙方不能及时消除缺陷,甲方有权自行消除缺陷或不符合合同之处,由此产生的一切费用均由乙方承担。

(2) 由乙方在接到甲方通知后/日内用符合合同规定的规格、质量和性能要求的新零件、部件和设备更换有缺陷的设备或用新的技术资料替换有错误的技术资料或补供遗漏的设备或技术资料等,乙方应承担一切费用和风险并负担给甲方造成的全部损失。

(3) 根据货物的低劣程度、损坏程度以及甲方所遭受损失的数额,乙方必须降低货物的价格。

(4) 退货,乙方应退还甲方支付的全部合同款,同时应承担该货物的直接费用(运输、保险、检验、货款利息及银行手续费等)。

2、甲方无正当理由拒收货物的,应向乙方偿付拒收货款总值/ %的违约金。

3、甲方无故逾期验收和办理货款支付手续的,每逾期一日,应按逾期付款总额/ %向乙方支付违约金。

4、乙方逾期交付货物的,每逾期一日,应按逾期交货总额/ %向甲方支付违约金。逾期超过约定日期/个工作日不能交货的,甲方有权解除本合同,并要求乙方支付合同总额/ %的违约金。

乙方未在约定时间内完成安装调试的,参照前款约定承担违约责任。

5、乙方所交付的货物品种、型号、规格、技术参数、质量不符合合同规定及在线询价文件规定标准的,甲方有权拒收该货物,乙方愿意更换货物但逾期交货的,按乙方逾期交货处理。乙方拒绝更换货物的,甲方可单方面解除合同,并要求乙方支付合同总值/ %的违约金,违约金不足以弥补甲方损失的,乙方还应负责赔偿。

6、乙方未能按约定要求履行保修义务的,每发生一次应向甲方支付/元的违约金,同时,甲方有权委托第三方进行保修,所产生的费用由乙方承担。若因货物缺陷或乙方服务质量等问题造成甲方或任何人员人身、财产损害的,乙方应承担有关责任并作出相应赔偿。

7、因乙方其他违约行为导致甲方解除合同的,乙方应向甲方支付合同总值/ %的违约金,如造成甲方损失超过违约金的,超出部分由乙方继续承担赔偿责任。

8、/

十三、不可抗力

1、在合同有效期内,任何一方因不可抗力事件导致不能履行合同,则合同履行期可延长,其延长期与不可抗力影响期相同。

2、本条所述的“不可抗力”系指那些双方不可预见、不可避免、不可克服的事件,但不包括双方的违约或疏忽。这些事件包括但不限于战争、严重火灾、洪水、台风、地震、国家政策的重大变化,以及双方商定的其他事件。

3、不可抗力事件发生后,受不可抗力事件影响的一方应立即通知对方,并寄送有关权威机构出具的证明。同时应立即尽一切合理努力采取措施,消除影响,减少损失。

4、如果不可抗力事件延续/日以上,双方应通过友好协商,确定是否继续履行合同。

5、/

十四、法律适用与争议解决

- 1、本合同的订立、解释、履行及争议解决，均适用中华人民共和国法律。
- 2、本合同履行过程中发生争议的，甲乙双方应友好协商；协商不成的，任何一方可向甲方所在地人民法院起诉。
- 3、/

十五、合同生效及其他

- 1、本合同经甲、乙双方加盖单位公章后生效，合同一式两份，甲、乙双方各执一份，具有同等法律效力。
- 2、本次采购过程中形成的在线询价文件、响应文件、补充协议、附件等与本合同具有同等法律效力。各项文件之间约定不一致的，以签署时间在后的为准。
- 3、本合同未尽事宜，遵照《政府采购法》、《民法典》有关条文执行。
- 4、本合同的核心内容必须与成交结果一致。同时，未经同级财政部门批准，甲乙双方不得以任何方式签订合同以外的补充协议，擅自修改合同条款，否则将追究其相关责任。
- 5、本合同必须在规定时间内备案、公告。
- 6、泗壕塘宿舍基本情况、服务内容和标准、双方权利义务约定等详见附件。

(本页无正文，为《政府采购在线询价合同》之签章页)

甲方(公章):

法定(授权)代表人(签字):

地址:

电话:

开户银行:

账号:

签订日期: 2025年12月30日

乙方(公章):

法定(授权)代表人(签字): 张小虎

地址:

电话:

开户银行: 桂林银行南溪明秀支行

账号: 660200070586900010

签订日期: 2025年12月30日



附件：

一、物业基本情况

物业名称：泗壕塘宿舍

物业类型：住宅

坐落位置：南宁市民主路 45-1 号

建筑面积：24631.08 平方米

二、服务内容与标准

服务内容及要求

一、物业基本情况

泗壕塘宿舍区位于南宁市民主路 45-1 号，占地面积为 11126.32 平方米，有划线停车位约有 60 个，9 栋住宅楼 276 套房，总建筑面积 24631.08 平方米。小区有 2 个出入口，仅开放位于民主路中部的出入口。

二、物业管理服务委托事项及管理服务标准

（一）综合服务标准及要求

（1）目标与责任：

1. 结合甲方要求及物业服务实际情况，建立有完善的物业管理制度、作业流程、工作计划及实施时间。建立财务制度，财务收支符合国家有关规定。明确责任分工，并制定配套实施方案。

（2）综合服务：

1. 全体员工统一着装，佩戴标志，服务意识高，敬业精神高，业务素质强，行为语言规范，服务主动，热情。

2. 协助完成社区安排的各项社会治安综合治理工作。

3. 负责对宿舍区住宅楼的巡查，发现问题及时向甲方汇报。

4. 供水、供电、供气、网络等相关专业单位在宿舍区范围内对有关管线设施维修养护时进行必要的协调和管理。

5. 维护宿舍区内的公共区域的秩序和环境卫生，严控外来人员、车辆物品等进入宿舍区。

6. 协助甲方设施设备搬运等。

7. 负责物业管理档案及资料的归档管理, 保证各类档案、资料完整便于工作查询, 合同期满将全部档案资料移交甲方。

8. 根据工作反馈意见与建议, 持续提升服务品质。

(3) 服务人员管理:

1. 管理人员应取得相关资格证应取得相应职业技能资格证书。
2. 根据甲方要求对服务人员进行从业资格审查, 审查结果向甲方报备。
3. 发现服务人员重大过失, 及时报告甲方, 并采取必要补救措施。
4. 落实安全责任制度, 签订安全管理责任书。

(4) 档案管理:

1. 建立物业信息和档案管理制度, 准确、及时地对文件资料和服务记录进行归档保存, 并确保其物理安全。

2. 档案和记录齐全, 包括但不限于:

- 2.1 巡查、值守记录, 车辆、行人、货物运输出入记录;
- 2.2 公共秩序维护服务: 突发事件演习与处置记录等。
- 2.3 保洁服务: 工作日志、清洁检查表、用品清单等。
- 2.4 报修服务: 设施设备、房屋结构安全问题的报修记录。

3. 遵守甲方的信息、档案资料保密要求, 未经许可, 不得将资料内容转作其他用途。

(5) 服务改进:

1. 明确负责人, 定期对物业服务提供过程进行自查, 结合反馈意见与评价结果采取改进措施, 持续提升管理与服务水平。

(6) 报修服务:

1. 对巡过程中发现需要维修的设施设备, 发现后第一时间报告甲方, 由甲方统一安排维修。需要采取应急处理的, 应采取应急处理。

2. 配合甲方做好维修工作。

(7) 整改:

1. 需整改问题需在规定期限内整改完成。
2. 如乙方不按合同条款要求提供服务, 由甲方提出整改要求, 如乙方未按要求整改, 累计达 3 次以上的, 甲方有权中止合同。

（二）安全保卫工作的服务质量标准及要求

（1）基本要求：

1. 建立保安服务相关制度，并按照执行，确保保安服务的规范化、专业化及安全性。

2. 对巡查、值守及异常情况做好相关记录，填写规范，保存完好。

3. 配备保安服务必要的器材。对讲机、电棍、头盔、钢叉、强光手电筒等。

▲4. 安保实行 24 小时值班，做好门岗执勤、防范巡逻、防火灭火、防盗防毁等工作；发现存在的安全隐患要及时报告并采取有效措施排除。当班值班人员要严守本职岗位，不得擅自离职守，做好本班值班记录。

（2）出入管理

1. 在本宿舍遇到紧急重大事务、临时工作等需要增援的情况时，乙方能快速、大量的调动附近项目的专业人员及设备来增援本项目。

2. 设置门岗，保障进出区域的安全，防止未经授权的人员或物品进入。

3. 做好宿舍区的安全保卫、治安处置、突发事件和消防保障、消防安全检查工作。加强安全检查宣传防范，每月进行至少 1 次安全大检查和重大节前安全大检查，并限期整改。

4. 秩序维护管理严密、严格、正规，措施得力，人员尽责，监管到位，防范严密，无重大疏漏；秩序维护员要求具备良好的综合素质，责任心强，自觉执行制度，精神面貌佳，口齿伶俐，反应敏捷；能认真遵守各项规章制度，熟练掌握工作流程。

5. 门岗做好外来人员出入宿舍区的盘查、登记工作，做到礼貌待客，禁止无关人员、车辆进入宿舍区。外来车辆搬运贵重、大件物品要报甲方，经同意方可放行。严防违禁品（包括毒品、军火弹药、易燃易爆、管制刀具等）。对于进入宿舍区范围内的外来人员，经电话联系甲方得到确认后方可入内。负责维持车辆停放、维护行驶秩序，保障车辆安全，做好停车场管理等。

6. 协助配合公安机关和有关部门处理宿舍区范围内一切与治安有关的事件，做好维护宿舍区范围周边治安秩序及其他安全事务，对管理不善发生物品失窃事件负相应的过失责任。

7. 不得让闲杂人员进入宿舍区范围内，对可疑人员和物品进行盘问和检查，驱赶散放广告等闲杂人员，制止区域内的打架、滋事事件。排查可疑人员，对

于不出示证件、不按规定登记、不听劝阻而强行闯入者，及时劝离，必要时通知公安机关进行处理。

8. 遇到突发事件要及时报告和处理，必要时报公安机关处理。

(3) 值班巡查：

1. 负责门卫登记及 24 小时值班，穿上反光背心、对讲仪，大院 24 小时巡逻，确保不发生盗窃、破坏等治安案件及刑事案件的发生。确保安保区域的安全。

2. 制定巡查路线，按照指定时间和路线执行，从而提高物业或安全区域的整体安全管理水平。

3. 巡查期间保持通信设施设备畅通，遇到异常情况立即上报并在现场采取相应措施。

(4) 车辆停放：

1. 按照宿舍区规划设计的要求设计交通标识，车辆行驶路线设置合理、规范，导向标志完整、清晰。

2. 合理规划车辆停放区域，张贴车辆引导标识，对机动车和非机动车车辆及停放区域实行规范管理。

3. 严禁在安全出口处等公共区域停放车辆或充电。

4. 发现车辆异常情况及时通知车主，并做好登记；发生交通事故、自然灾害等意外事故时及时赶赴现场疏导和协助处理，响应时间 2 分钟。

5. 科学调控车辆进出、停放有序，保证消防通道畅通，行驶安全，停放有序，无危及安全的地方。若发现行车通道、消防通道及非停车位有车辆停放，要及时纠正。发生车辆失窃事件后，应积极协助有关部门处理。

6. 做好车辆停放引导工作，避免发生车辆碰撞、剐蹭等。

7. 做好停放车辆巡视工作，避免发生车辆盗窃、破坏事件。若发生车辆失窃事件后，应积极协助有关部门处理。

(5) 消防安全管理：

1. 建立消防安全责任制，确定各级消防安全责任人及其职责。

2. 配备足够消防器材，并定期检查，确保器材能够正常使用。秩序维护员要求能够正确使用消防器材，一旦发生火灾事故时必须能正确处理。

3. 消火栓、应急照明、应急物资、消防及人员逃生通道、消防车通道可随时正常使用。

4. 易燃易爆品设专区专人管理，做好相关记录。

5. 定期开展消防演练，确保员工能够熟练掌握消防安全知识和技能，在演练结束后，及时总结经验教训，对演练过程中发现的问题进行整改和完善。并承担安全管理不善导致的相应赔偿责任。

6. 定期检查电气设备是否安全运行；电线、电缆有无老化、漏电、受潮、短路等现象；检查防雷装置是否完好，并按防雷部门统一安排进行防雷检测等。

7. 定期向甲方汇报消防安全情况。

8. 协助甲方开展安全检查等工作。

(6) 突发事件处理：

1. 制定突发事件安全责任书，明确突发事件责任人及应承担的安全责任。

2. 具备各种安全应急预案齐备，处理突发事件及时，设立疏散示意图，照明设施、引路标志完好，紧急疏散通道畅通。处置突发群体性事件果断、正确；物业及物业管理档案、资料齐全、完整。

3. 建立应急突发事件处置队伍，明确各自的职责。

4. 识别、分析各种潜在风险，针对不同风险类型制定相应解决方案，并配备应急物资。

5. 定期开展突发事件应急预案的培训和演练，并有相应记录来保存演练过程和评估结果。有助于提升员工的应急响应能力，为持续改进提供有力支持。

6. 发生意外事件时，及时采取应急措施，维护住宅区域物业服务正常进行，保护人身财产安全。若人员、设备不足的，需从附近项目调动人员及设备到本宿舍区进行支援。

7. 物业服务应急预案终止实施后，积极采取措施，在尽可能短的时间内，消除事故带来的不良影响，妥善安置和慰问受害及受影响的人员。

8. 事故处理后，及时形成事故应急总结报告，完善应急救援工作方案。

(三) 公共环境卫生的服务质量标准及要求

(1) 基本要求：

1. 建立保洁服务的工作制度及工作计划，并按照执行，提升工作环境卫生质量，规范保洁员工作行为，确保宿舍区日常运营的安全与整洁。

2. 做好保洁服务工作记录，记录填写规范、保存完好。

3. 作业时采取安全防护措施，防止对作业人员或他人造成伤害。相关耗材的

环保、安全性等应当符合国家相关规定要求。

(2) 住宅区保洁:

▲1. 负责公共环境（包括但不限于公共场地、道路、停车场、庭院、大门、绿化、照明设施、宣传栏、围墙、楼道、栏杆、消防设施、门厅、窗户、标识牌、电器、消防设施、配电设施、雨棚等建筑物共用部分等）的清洁，并巡视保洁，地面无纸屑、烟头、杂物等废弃物，保证宿舍区公共环境卫生整洁、无异味。**做好巡检，随脏随清。**

2. 配电箱、消防栓及开关插座等保持表面干净，无尘无污迹，每月开展 2 次清洁作业。

3. 雨水管、污水管道每年疏通 2 次；雨水井、化粪池、污水井每半年检查 1 次，视检查情况及时清掏，保持通畅，无堵塞外溢。

4. 进行保洁巡查，楼道内无乱悬挂、乱贴、乱画、乱堆放，无明显暴露垃圾、卫生死角等现象，保证宿舍区范围内干净整洁、无异味。做好巡检，随脏随清。

5. 开展病媒生物防制工作，建立消杀工作管理制度，根据宿舍区范围内实际情况开展消毒和灭虫除害，适时投放消杀药物，有效控制鼠、蟑、蚊、蝇等害虫孳生。

6. 作业时采取安全防护措施，防止对作业人员或他人造成伤害。相关耗材的环保、安全性等应当符合国家相关规定要求。

7. 台风、汛期、雪、冰冻等恶劣天气时及时清扫积水、积雪，并采取安全防护措施。

8. 平台、屋顶、天沟保持干净，有杂物及时清扫，每月开展 2 次清洁作业。

10. 管井定期清理，无枯枝落叶、水质清洁。

11. 协助甲方进行宣传环境布置等其他临时性工作。

(4) 垃圾处理:

1. 垃圾桶保持整洁，无明显异味，每日开展 1 次清洁作业，确保无异味散发，保持空气清新。做好垃圾分类工作，每次清运后对垃圾桶及周边范围进行彻底清洗，清洗后喷洒杀虫剂及消毒。按照南宁市相关标准配合社区开展垃圾分类处理工作。

2. 垃圾装袋，日产日清。

3. 建立垃圾清运台账，绿化垃圾、生活垃圾等均应交由规范的渠道回收处理。

4. 按南宁市有关垃圾分类的要求执行。

(5) 卫生消毒

1. 定期对住宅区、公共场所区域和周围环境预防性卫生消毒，消毒后及时通风，并记录台账。

2. 采取综合措施消灭老鼠、蟑螂，白蚁、红火蚁等、控制室内外蚊虫孳生，达到基本无蝇，每季度开展 2 次作业。灭鼠：采用室内延墙基地面布放，室外沿墙基地面直线布放，急性灭鼠连投 2-5 天，余药保留 15-20 天，熏杀灭鼠，将药投进洞中，然后将洞口堵死等。灭蚊：采用倍硫磷处理，10-14 天处理 1 次，杀虫剂对准蚊虫快速喷洒杀灭；白蚁、红火蚁的场地要埋设专用的白蚁诱杀盒，每月 1 次定期检查白蚁情况，对有出现白蚁、红火蚁的情况，在 1 小时内到现场处理。我司承诺：使用消杀药物符合国家标准，不使用假冒或“三无”产品，并随时接受甲方的监督。

3. 发生公共卫生事件时，邀请专业单位开展消毒、检测等工作。

三、售后服务要求

(一) 处理问题响应时间：接到甲方处理问题通知后立即到达甲方指定现场处理。

(二) 每月过后 5 个工作日内乙方需向甲方汇报物业管理总体情况，各项工作须有应急预案及专人负责。

四、人员配置

乙方聘用员工必须符合国家法律、法规、政策的有关规定，对员工的疾病和人身安全负责，员工的劳资、各项保险费用均由乙方自理，发生的劳资纠纷由乙方负责。本次采购按服务范围、服务内容及服务要求配置人员，人员需确保专人专用，不得与小区其他区域共用人员、不得分包转包。具体要求如下：

(1) 人员配置不得低于 6 人，其中：管理员 1 人；保安人员岗位设置 4 人；保洁员 1 人。

(2) 各岗位的要求：

所有从业人员素质应身体健康，体貌端正，没有犯罪记录，具有与工作岗位相关的资质、知识、技能。

1. 管理员：具备本科及以上学历，持有中级或以上职称证、二级/技师或以上保安员职业资格证、高级清洁管理师证以及相关部门颁发的安全生产管理人员证；2 年以上管理员经验，有较强的沟通协调指挥能力。负责制定日常工作计划和方案，统筹安排各项日常工作。

▲2. 保安员：保安员：高中及以上学历，接受过系统的治安管理培训，全员持保安员证上岗，其中至少 2 人具有二级/技师或以上保安员职业资格证，身体素质佳，能吃苦耐劳，复退军人尤佳，具备良好的综合素质，上岗前必须经过岗位培训，岗中持续培训，具备一定沟通能力，责任心强，反应敏捷，精神面貌佳，能认真遵守各项规章制度，熟练掌握工作流程。

3. 保洁员：性别不限，年龄在 50 周岁以下，身体健康、具有保洁和消杀经验。

4. 所有提供服务的员工需要统一着装，不定期接受技能培训。

5. 采购人有权对中标人在本项目的服务人员工作进行监督，如有确切证据证明服务质量差或达不到工作要求的，可要求更换相关服务人员。中标人须在 7 个工作日内完成更换。

五、其他

物业服务费须包含以下部分：

1、管理、服务人员的工资。人均工资不低于南宁市最低工资标准。注：从业人员工资水平应不低于南宁市 2024 年最低工资标准，且物业服务企业需按国家规定为每位从业人员缴纳相关社会保险（按不低于 2024 年按南宁社保缴纳最低基数标准）。

2、管理、服务人员的社会保险费用。（按规定参加社会保险缴交五险，此项费用由物业公司出资部分不包括在发放的员工工资中）

3、管理、服务人员的福利费、服装费等。上岗人员统一着装。

4、安保管费及防卫工具、日用工具费用（对讲机、强电手电筒、头灯、门卫室防卫装备等）。

5、公共清洁卫生管理和保洁工具及保洁耗材费用（园路冲洗工具、推水工具、吸尘器、玻璃、不锈钢、瓷砖等保洁工具及对应耗材）。

6、化粪池清理、每月灭四害等费用。

7、乙方的办公费、固定资产折旧费、利润。

- 8、培训、技术支持、售后服务、项目交接期属于乙方应支付的费用。
- 9、节假日加班，8 小时外值班、加班费用。
- 10、场地维护费用。
- 11、必要的保险和税金。

三、服务期限

本项目服务期限为 3 个月，自 2026 年 1 月 1 日起至 2026 年 3 月 31 日止。

四、服务费用及支付方式

本物业管理区域物业服务收费选择包干制服务方式，具体标准如下：

甲方向乙方支付物业费 14725.26 元/月（壹万肆仟柒佰贰拾伍元贰角陆分），3 个月物业费为 44175.78 元（肆万肆仟壹佰柒拾伍元柒角捌分）。

甲方承担的物业费，须按月度进行结付，甲方收到乙方提供的增值税发票及付款申请后 10 个工作日内，以转帐形式支付至乙方指定帐户：

乙方名称：广西南宁昊睿物业服务有限公司

开户行：桂林银行股份有限公司南宁明秀路支行

账 号：6602000 705869 00010

五、双方权利与义务

（一）甲方权利义务

1、对乙方的物业管理服务有监督、指导的权利，代表和维护甲方及所在小区居住人员的合法权益。

2、对乙方的管理实施监督检查，每月进行一次全面考核评定，如因乙方管理不善，造成重大经济损失或管理失误，经甲方认定并知会乙方管理人员现场核实的，有权书面要求乙方限期整改，并追诉相关权利；

3、甲方不干涉乙方按本合同约定的内容所进行的合法经营管理活动。甲方须配合乙方办理开展合法经营管理活动所需的证照。

4、甲方不得干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的物业服务活动。

5、甲方可随时检查乙方员工工作是否称职，对不称职的员工，甲方可进行教育批评并通知乙方。对多次教育不改者，甲方在书面说明合理理由的情况下，乙方必须按照甲方的要求予以调换。

6、甲方有权对乙方的管理实施监督检查，督促乙方员工进行基本知识的学习培训。甲方有权制止乙方员工在甲方区域内的不法和不文明行为，对情节严重的人员，按规定送交地方公安部门，并追究乙方相关责任。

7、甲方应配合乙方做好物业管理服务工作，对乙方书面提请的计划、申请及涉及甲方责任的配备的工具、耗材等采购，或设备设施正常使用的验收工作，应及时配合，以便乙方顺利开展日常工作。

8、依据合同约定，按时支付乙方管理服务费。

9、负责处理非乙方原因而产生的各种纠纷。

10、法规政策规定由甲方承担的其他责任。

（二）乙方权利义务

1、根据有关法律法规及本合同制定物业保障服务工作计划和各类规章制度，报请甲方确认，根据甲方的意见调整管理细则或计划。

2、受物业管理主管部门及有关政府部门的监督、指导，并接受甲方的监督管理。

3、坚持“预防为主，防治结合”的管理方针，充分体现“以人为本”的保洁、保安全管理理念。如因乙方的原因产生相关法律行为，乙方负全部责任，甲方不负连带责任。

4、乙方接管甲方物业管理服务项目，不得违反国家、地方有关法规的管理规定，不准向外泄露甲方与经营无关的情况和供应保障情况。如因乙方原因发生问题，由乙方承担全部责任，并给予相应的经济处罚。

5、乙方要确保各类突发事件得到快速、妥善处理。杜绝因管理责任引发的重大伤亡事故、盗窃事件、设备设施损坏事故。并负责定期对物业服务人员进行岗前培训及日常培训，使上述人员具有一定业务和专业素质。坚持文明上班，杜绝在上班时发生打骂和伤人事件。

6、乙方需负责物业服务人员的工资、福利、各种保险的购买的责任和义务，乙方员工在工作期间的工伤赔偿以及违反法规、触犯刑法的行为与甲方无任何连带关系。

7、在工作时间的责任范围内，乙方员工应仪容整洁，举止端庄，热情大方，文明礼貌地处理日常事务：如遇确实难以处理的事件，应及时将情况上报甲、乙双方相关部门共同处理。

六、违约责任

(一)甲方应按期付清服务费，甲方逾期支付的，从逾期之日起每天按拖欠费用的万分之五交纳违约金，如因乙方问题延误的，甲方不必交纳违约金，但甲方还应付清应付的费用。

(二)乙方未能达到约定的管理目标或直接造成甲方经济损失的，乙方应给予相应的补偿。甲方有权要求乙方限期整改，并达到合同约定。

(三)合同期内，除乙方违反本合同的约定导致合同解除外，其他非因乙方服务原因，甲方无故提出解除合同，甲方还应当支付乙方提供服务过程中投入的服务设备设施折旧费用。

(四)乙方违反本合同相关约定，甲方有权扣减相关的费用，人员费用按每人每日 81.8 元扣减，服务数量和质量及要求不达标的，按每次扣减人民币 200 元，遗漏专项服务事项的，甲方有权聘请第三方进行处理，费用由乙方承担。

(五)任何因为乙方或其工作人员导致的服务质量不达标或损害第三方利益包括物业所在区域人员的人身或财产安全的，乙方承担赔偿责任。如甲方代为垫付的，有权向乙方追偿，且从垫付日起有权要求乙方按每日万分之三支付利息至付清日止。

(六)在服务期限内，乙方未完成约定管理目标，乙方有权要求在五日之内予以纠正，逾期未纠正的，或纠正不符合合同

约定且造成重大经济损失的，乙方有权终止合同。如因甲方原因，造成乙方未完成规定管理目标或直接造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方相应补偿：乙方有权要求甲方限期整改，逾期未整改且造成重大经济损失时，乙方并有权终止合同。

（七）违约方导致守约方支付的诉讼费、保全保险费、律师费等由违约方承担。