

合 同 书

项目名称: 柳州市第二看守所 2026-2028 年物业管理服务采购

采购人: 柳州市公安局

采购编号: LZZC2026-G3-990165-LZSZ

合同编号: 12N00760356820262801

日期: 2026 年 6 月

目 录

一、政府采购合同	1
二、采购需求	6
三、中标通知书	14

一、政府采购合同

合同使用说明：1. 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人投标文件及其承诺，甲乙双方签订本合同。

2. 本合同为小微企业预留合同。

合同编号：12N00760356820262801

采购单位（甲方）柳州市公安局

采购计划表编号：LZZC2026-G3-00670-001、LZZC2026-G3-00670-002

供应商（乙方）柳州市鑫宇清洁服务有限责任公司

项目名称及编号：柳州市第二看守所 2026-2028 年物业管理服务采购（LZZC2026-G3-990165-LZSZ）

签订地点：柳州市 签订时间：2026 年 6 月 25 日

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人投标文件和承诺，就甲方委托乙方提供柳州市第二看守所 2026-2028 年物业管理服务采购之相关事宜，达成以下协议，并承诺共同遵守。

第一条 合同标的

序号	服务名称	服务内容	数量	单位	单价（元）	金额（元）
1	柳州市第二看守所 2026-2028 年物业管理服务采购	按采购文件要求执行	1	项	3192000.00	3192000.00
人民币合计金额（大写）叁佰壹拾玖万贰仟元整 （小写）¥ <u>3,192,000.00</u>						
服务交接时间：自合同约定提供服务之日起 <u>3</u> 日内办理完服务交接手续。						

合同合计金额包括为了实施和完成服务所需的各种费用及合同包含的所有风险、责任等各项应有的费用。如招投标文件对其另有规定的，从其规定。

第二条 服务基本情况：

（一）具体管理范围及构成详见本项目采购文件中第二章《采购需求》的相关内容。

（二）乙方提供的管理服务包括以下内容：

1. 具体服务内容包含乙方投标文件承诺服务内容。

2. _____ /
3. _____ /

第三条 服务期限、服务人数及工作时间

(一) 服务期限: 自 2026 年 6 月 1 日起至 2028 年 5 月 31 日止, 共贰年。

(二) 服务人数: 乙方向甲方派服务人员 35 名。

第四条 质量保证

乙方提供的服务质量标准按国家和地方政府的规定和本合同约定的服务质量要求及乙方在投标文件中的承诺执行。

第五条 服务费及支付

(一) 资金性质: 财政性资金。

(二) 合同总金额: (大写) 叁佰壹拾玖万贰仟元整 (小写) ¥3,192,000.00 ;

(三) 支付办法:

本项目合同正式生效之日起, 甲方按 季度 向乙方支付服务费。具体支付约定见本项目采购文件中第二章《采购需求》的相关内容。

(四) 支付方式: 转账或电汇形式

(五) 甲方将服务费付至乙方指定的以下银行账号:

开户名: 柳州市鑫宇清洁服务有限责任公司

开户银行: 中国工商银行柳州市黄村支行

账号: 2105453109300018361

第六条 税费

本合同执行中相关的一切税费均由乙方负担。

第七条 甲方的权利和义务

(一) 包含招标文件的第二章《采购需求》中约定的甲方的权利和义务。

(二) _____ /

(三) _____ /

第八条 乙方的权利和义务

(一) 包含招标文件的第二章《采购需求》中约定的乙方的权利和义务。

(二) _____ /

(三) _____ /

第九条 违约责任

(一) 合同双方均应按约定履行, 如存在逾期提供服务或逾期付款的, 每逾期一日应按逾期提供服务所对应的款项或逾期应付款的 2 % 支付违约金; 逾期超过 15 日的, 守约方有权解除合同, 并要求违约方按合同总价款的 0.25 % 支付违约金;

(二) 乙方未按合同约定全面提供服务的, 对于未完成部分, 甲方有权不予付款,

并要求乙方按未完成部分价款的1%支付违约金。如未完成部分与整个合同的履行有直接影响，导致合同无法履行或无法实现合同目的的，甲方有权解除合同，并要求乙方按合同总价款的1%支付违约金；

(三) 1. 如乙方提供的服务不符合合同约定，甲方有权解除合同，并要求乙方按合同总价款的1%支付违约金。2. 如甲方同意由乙方继续履行合同或重新提供符合合同约定服务的，乙方除继续履行外，仍需按合同总价款的1%支付违约金（此项违约金的设置比例不得高于前款所约定的违约金比例）；

(四) 若乙方违约，造成甲方的损失超过违约金额的，乙方应赔偿甲方超出违约金部分的损失；

(五) 合同一方违约，另一方为主张权利而支付的费用（该包括但不限于诉讼费、律师费、公告费等），由违约方承担。

(六) 违约金的约定支付比例按相关法律法规规定自行约定。

第十条 不可抗力事件处理

(一) 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。

(二) 不可抗力事件发生后，应立即通知对方，并寄送有关权威机构出具的证明。

(三) 不可抗力事件延续 30 天以上，双方应通过友好协商，确定是否继续履行合同。

第十一条 争议解决

(一) 因履行本合同引起的或与本合同有关的争议，甲乙双方应首先通过友好协商解决，如果协商不能解决，可向甲方住所地的人民法院提起诉讼。

(二) 诉讼期间，本合同继续履行

第十二条 合同生效及其它

(一) 合同经双方法定代表人或授权代表签字并加盖单位公章后生效。

(二) 本合同未尽事宜，遵照《中华人民共和国民法典》有关条文执行。

第十三条 合同的变更、终止与转让

(一) 除《中华人民共和国政府采购法》第五十条规定的情形外，本合同一经签订，甲乙双方不得擅自变更、中止或终止。

(二) 乙方不得擅自转让其应履行的合同义务。

第十四条 签订本合同依据

(一) 政府采购招标文件；

(二) 乙方提供的采购投标（或应答）文件；

(三) 投标承诺书；

(四) 中标或成交通知书。

第十五条 合同组成部分及解释顺序

下列文件作为合同的组成部分，互为补充和解释，如有不清楚或相互矛盾之处，以
下面所列顺序在前的为准。

- (一) 双方签订的补充协议、双方协商同意的变更、纪要、协议；
- (二) 本合同书；
- (三) 中标或成交通知书；
- (四) 投标文件及承诺。

第十六条 本合同一式伍份，具有同等法律效力，采购代理机构贰份，甲方贰
份，乙方壹份（可根据需要另增加）。

甲方（章） 2026 年 6 月 25 日	乙方（章）  2026 年 6 月 25 日
单位地址：柳州市学院路 6 号	单位地址：柳州市雅儒路西四巷 6 号盛庭苑 21 栋 2 楼
法定代表人：	法定代表人：潘德生
委托代理人：	委托代理人：
电 话：	电 话：0772-3867932
电子邮箱：	电子邮箱：454502065@qq.com
开户银行：	开户银行：中国工商银行柳州市黄村支行
账 号：	账 号：2105453109300018361
邮政编码：	邮政编码：545001
经办人：	年 月 日

(服务类)

注：填不下时可另加附页

二、采购需求

说明：

1. 评审时，评标委员会发现采购文件存在歧义、重大缺陷导致评审工作无法进行，或者采购文件内容违反国家有关规定的，要停止评审工作并向采购人或采购代理机构书面说明情况，采购人或采购代理机构应当修改采购文件后重新组织采购活动；发现投标人提供虚假材料、串通等违法违规行为的，要及时向采购人或采购代理机构报告。

2. 标记“★”符号的为实质性响应内容，该内容仅限于“第二章 采购需求”，评审时投标人的响应内容发生负偏离一项以上的，视为投标无效。

★一、项目要求及服务需求																									
项 号	标 的 名 称	服务内容要求			数 量 及 单 位																				
1	柳州市第二看守所2026-2028年物业管理服务采购	一、项目概况 （一）服务地址 柳州市第二看守所位于太阳村镇三湾村附近，占地面积 158 亩，建筑总面积约 21000 平方米，设有办公区、备勤区、生活保障区、预审区、监区等功能区。 （二）服务范围 负责第二看守所的后勤保障工作，包括：设施设备维护、秩序维护、卫生保洁、绿化养护、炊事服务、日用品保障、其他服务内容等工作。 二、岗位设置及人员要求 （一）岗位设置 <table><tr><th>序号</th><th>工作岗位</th><th>岗位人数</th><th>工作时间</th><th>备注</th></tr><tr><td>1</td><td>项目主管</td><td>1</td><td>8: 30-12: 00 14: 30-17: 30</td><td></td></tr><tr><td>2</td><td>设施设备维护员</td><td>2</td><td>8: 00-16: 00 16: 00-24: 00</td><td></td></tr><tr><td>3</td><td>秩序维护员</td><td>3</td><td>0: 00-8: 00</td><td>轮休由</td></tr></table>			序号	工作岗位	岗位人数	工作时间	备注	1	项目主管	1	8: 30-12: 00 14: 30-17: 30		2	设施设备维护员	2	8: 00-16: 00 16: 00-24: 00		3	秩序维护员	3	0: 00-8: 00	轮休由	1 项
序号	工作岗位	岗位人数	工作时间	备注																					
1	项目主管	1	8: 30-12: 00 14: 30-17: 30																						
2	设施设备维护员	2	8: 00-16: 00 16: 00-24: 00																						
3	秩序维护员	3	0: 00-8: 00	轮休由																					

			8:00-16:00 16:00-24:00	中标人 根据实 际情况 安排	
4	保洁员	6	8:30-12:00 14:30-17:30		
5	绿化员	2	8:30-12:00 14:30-17:30		
6	炊事员	15	5:00-12:00 (民警食堂早班) 7:30-12:00 (监区食堂早班) 14:30-17:30		
7	日用品保障员	2	8:30-12:00 14:30-17:30		
8	其他服务人员	4	8:30-12:00 14:30-17:30		
合计		35 人			

(二) 岗位人员素质要求

1. 项目主管要求：大专以上学历，要求年龄在 50 岁以内，具有累计物业管理经验 5 年以上，政治思想好、品行端正，工作责任心强，热爱本职工作，能吃苦耐劳，无不良记录。

2. 设施设备维护员要求：年龄在 55 岁以内，高中以上文化，持有《特种作业操作证》（低压电工作业）（注：《特种作业操作证》（高压电工证）不可替代低压电工证使用），其中 1 人同时具有《建（构）筑物消防员证》或《消防设施操作员证》，熟悉低压配电操作流程，能独立完成电气设施设备的保养及各类通用电器一般故障的维修保养工作，无不良记录。

3. 秩序维护员要求：年龄在 50 岁以内，持有效的《保安员证》上岗，政治思想好、品行端正，工作责任心强，热爱本职工作，能吃苦耐劳，熟悉秩序维护工作，无违法犯罪记录。

4. 保洁员要求：年龄在 50 岁以内，政治思想好、品行端正，工作责任心强，热爱本职工作，能吃苦耐劳，熟悉清洁维护工作，无不良记录。

5. 绿化员要求：年龄在 55 岁以内，政治思想好、品行端正，工作责任心

	强，热爱本职工作，能吃苦耐劳，熟悉绿化养护工作，无不良记录。 6. 炊事员要求：年龄在 55 岁以内，服务人员须持有有效的《健康证》（进场时须提供证件原件供采购人查验）上岗，政治思想好、品行端正，工作责任心强，热爱本职工作，能吃苦耐劳，熟悉炊事相关工作，无不良记录。 7. 日用品保障员要求：年龄在 50 岁以内，政治思想好、品行端正，工作责任心强，热爱本职工作，能吃苦耐劳，熟悉日用品保障工作，无不良记录。 8. 其他服务人员要求：年龄在 55 岁以内，政治思想好、品行端正，工作责任心强，热爱本职工作，能吃苦耐劳，无不良记录。 注：进场时由采购人按采购需求和中标人响应文件对所有服务人员的相关证明材料原件(如工作证明材料、证书、身份证、社保缴纳证明等)进行验证，达不到要求的将不予验收。 三、服务内容 （一）项目主管 1. 负责协调本项目物业管理服务工作及与相关方联系对接工作。 2. 严格履行合同约定，针对项目的实际情况制定各岗位人员培训制度和工作安排计划方案并严格实施。 3. 全面掌握项目管理的各种情况，安排、协调各岗位的工作。 4. 团结服务人员，坚持做好服务人员思想工作，熟悉和掌握服务人员的思想动态、工作表现和工作能力；加强职业道德的教育。 5. 每月度末向采购人汇报本项目后勤保障服务情况。 6. 上班时间：行政班。 （二）设施设备维护员 1. 做好服务范围内所有设施设备及附属配套设施的日常运行、巡查、维护和管理（除空调、消防、智能化系统外）。做到巡查、维护有记录，发现问题立即向采购人报告并处理，必须确保服务范围内设施设备的正常运转。 2. 配合采购人做好设施设备的年检及专业维保工作，发现问题及时通知采购人进行整改，做好相关配合工作。按照采购人的节能管理规定，认真做好本项目的水、电等能源的节约管理工作。 3. 实行 7*24 小时全天候值班制度，每班至少 1 人，并设立报修电话，18:00-8:00 电话值班。 4. 完成采购人临时安排的其他工作。 （三）秩序维护员 1. 24 小时值班岗位 1 个（大门岗），负责来访人员及车辆筛查、巡视看	
--	---	--

	护、监控防盗、防火、防汛等。 2. 大门岗人员应守卫区域出入口，维护正常秩序，对可疑问题应勤问、勤查；对可疑人员拒绝放行，对可疑物品留置处理。 3. 巡逻人员上岗前必须熟悉有关业务知识，了解巡逻岗执勤的特点、任务和常见情况处置方法，熟悉巡逻区域内的地形地物，楼宇道路，围墙绿地情况，各类公共场所的使用性质和服务对象，系统掌握巡逻区的整体情况。 4. 保证在紧急情况下能够迅速组织人员疏散并及时报告采购人，确保突发事件发生时能够及时响应、处置得当。 （四）保洁员 1. 结合各个监管场所的特点，合理安排作业的时间，减少对办公秩序的干扰。 2. 天面、楼内通道、地面等所有公共区域做到洁净、无污渍，定期清洁。 3. 公共卫生间的保洁做到无杂物，无灰尘，保持空气清新，无异味，无蚊蝇现象。 4. 公共区域垃圾桶的保洁：做到垃圾无明显露出桶外，外表光洁，无污垢，无异味散发。 5. 公共区域不得堆放杂物、无明显的纸屑、烟头等垃圾，保洁人员要做到巡回保洁。 6. 定期在服务区内消杀四害及防治工作（费用由采购人负责支付），生活垃圾每天收集一次，确保日产日清，清理的垃圾放至垃圾回收点；积极响应柳州市生活垃圾分类工作，依据垃圾分类相关文件要求，做好垃圾分类工作。 8. 中标人须承担保洁服务中所涉及的作业工具及清洁用品，涉及卫生间用的卷筒纸、擦手纸、洗手液等卫生用品及垃圾袋不需中标人负责，但须协助采购人管理及安放。 （五）绿化员 1. 负责服务范围内草坪绿地、绿篱、灌木、乔木、花坛的养护和管理。 2. 室外绿化管养标准： (1) 植物长势良好，无病虫害，无枯黄叶，无黄土裸露； (2) 定期给草坪、绿篱等苗木修剪、浇水，及时修补，扶正和补苗，对存在安全隐患的树木须报告采购人并立即向园林部门申请后处置（割草设备由采购人提供，设备燃油费用由中标人负责支付）； (3) 定期进行施肥、打药及防寒处理，确保植物长势良好； (4) 保证绿化完好率 100%。	
--	--	--

(六) 炊事员

1. 为驻所民警、工勤人员及被看管人员提供食品制作、送餐服务，准时准点提供用餐并保障用餐食品安全、用餐环境安全。

2. 食堂用餐时间界定：

民警食堂：早餐 7:30、中餐 12:00、晚餐 18:00；监区食堂：早餐 7:30、中餐 11:30、晚餐 16:30。

3. 民警食堂须确保在上述用餐时间内提供用餐，监区食堂须确保在上述用餐时间内将用餐以餐车的方式送至各监区供被看管人员用餐。

4. 炊事员负责食品制作、送餐服务；中标人负责食堂环境管理；食材及相关物料采购、餐具的费用均由采购人负责。

(七) 日用品保障员

1. 负责被看管人员所需物品的登记、统计及物品分发、整理。

2. 负责日用品登记表及资料的归档管理，保证各类日用品资料完整便于工作查询。

(八) 其他服务人员

1. 严格遵守工作纪律。

2. 根据采购人日常工作需求，负责业务往来人员接待等相关工作。

3. 采购人安排临时工作任务，在其人员调配不足的情况下，积极配合采购人的工作安排，并协助采购人完成工作任务。

四、考核要求

(一) 考核：每期付款日或合同期满前，由采购人组织相关部门人员对中标人进行考核，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完成工作任务情况、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。

(二) 采购人将考核结果、可否正式履行合同或付款结论用书面形式提前一个月通知中标人。

(三) 中标人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。

五、违约责任

(一) 本项目服务人员因泄密、私自接受被看管人员财物等违规行为被办案单位投诉、查处或造成重大监督安全事故；或者因服务人员工作失误导致被支队、市局、上级部门通报处理或引起社会舆论炒作造成重大负面影响

	的，视后果严重程度每次扣 5000 至 50000 元违约金。 （二）在服务过程中，中标人对投入本项目人员应当采取适当劳动安全保护措施，因履行本项目服务工作发生的任何人身伤亡事故均由中标人负责。 六、保密要求 采购人要求中标人严格执行国家有关的保密法律法规及规章制度，中标人入驻后须与采购人签订保密协议，并定期对所有服务人员进行相关保密及法律法规教育。要求所有服务人员须做到不该问的不问，不该说的不说，不该看的不看，对在该项目服务所涉及的工作内容绝不外传。对于采购人提供的后勤保障服务资料，中标人应妥善保管，不得向第三方提供、转述该资料的任何部分，造成严重后果的，采购人将追究其法律责任。 七、其他需要说明的事项 （一）垃圾清运费、消杀费、化粪池清掏费、项目实施过程中产生的水电费及燃气费、设施设备维修所涉及的零配件费用、日常卫生间易耗品（如卫生纸、洗手液、垃圾袋）、食材及相关物料采购、餐具的费用、各大楼及附属配套设备的中修、大修、更新和改造费用由采购人负责。 （二）采购人向中标人无偿提供水电和办公值班场所，不向本项目服务人员提供住宿、工作餐。 （三）在物业服务过程中，中标人应当采取适当劳动安全保护措施，因履行物业服务或意外发生的任何人身伤亡事故均由中标人负责。 （四）采购人对中标人提供的服务内容、服务工作时间及人员岗位可以在项目实施过程中根据实际需求进行调整，对于不超出合同范围内服务项目，中标人积极配合采购人完成服务内容。 （五）中标人实行一体化管理，有专业化人员管理和完善的物业管理制度；服务人员要求统一着装；自行配备所需的值班移动电话。	
--	--	--

★二、商务要求	
报价要求	1. 本项目投标报价为一次性报价，利润及风险由投标人自行考虑（包括广西壮族自治区人民政府调整最低工资标准后，按实际情况增加人工费及相应保险费用）； 2. 投标人必须按照《中华人民共和国劳动合同法》的规定与员工签订劳动合同并按照国家及省市的相关规定为投入本项目人员统一办理社会保险并承担相关费用；

	3. 投标人报价必须包含本项目工资、保险费、福利费、管理费、加班费、服装费、交通费、通讯费、税费等相关费用； 4. 投标人须自行承担管理服务所有的专用工具物品、割草设备燃油费、日常易耗品（已明确由采购人承担的除外）费等相关费用； 5. 其他相关费用由投标人自行承担。
服务期限	自提供服务之日起 2 年，具体服务起止时间以合同约定日期为准。
处理问题响应时间	接到采购人通知后 30 分钟内到达采购人指定现场。
服务交接时间及地点	1. 服务交接时间：自合同约定提供服务之日起 3 日内办理完服务交接手续； 2. 服务地点：广西柳州市太阳村镇三湾村。
付款方式	财政性资金按财政国库集中支付规定程序办理。 合同签订后采购人按季度向中标人支付服务费，中标人应当于下季度首月开始后 10 个工作日内，将上季度合法、有效发票开具给采购人，采购人在收到发票后根据《广西壮族自治区财政厅关于持续优化政府采购营商环境推动高质量发展的通知》的有关规定向中标人支付上季度服务费（不计利）否则，采购人可以顺延付款。 注：资金支付等事项按照《保障中小企业款项支付条例》（国务院令 802 号）、《广西壮族自治区财政厅关于持续优化政府采购营商环境推动高质量发展的通知》等要求执行。
★三、验收要求	
验收标准及要求	1. 国家强制性标准及有关规定。 2. 招标文件的采购需求及中标人投标文件响应的事项。
四、资信要求	
★政策性资格要求	1. 根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46 号），本项目属于专门面向小微企业采购的项目，符合《财政部、司法部关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》（财库〔2014〕68 号）规定条件的监狱企业以及符合《财政部 民政部 中国残疾人联合会关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141 号）规定条件的残疾人福利单位视同小型、微型企业；

	2. 小微企业须符合本项目采购标的所属行业对应的中小企业划分标准： 注：（1）采购标的对应的中小企业划分标准所属行业：物业管理； （2）中小企业划分有关标准根据工信部等部委发布的《关于印发中小企业划型标准规定的通知》（工信部联企业〔2011〕300号）确定； （3）为方便供应商识别企业规模类型，供应商可使用工业和信息化部组织开发的中小企业规模类型自测小程序生成企业规模类型测试结果。 自测小程序链接：https://baosong.miit.gov.cn/ScaleTest。
质量管理、企业信用要求（如有）	1. 投标人具备有效的质量管理体系认证证书； 2. 投标人具备有效的职业健康安全管理体系认证证书； 3. 投标人具备有效的环境管理体系认证证书； 4. 投标人具备有效的生活垃圾分类服务能力认证证书。
能力或业绩要求（如有）	投标人 2022 年 1 月 1 日起至今承接的同类服务项目。
人员要求（如有）	详见第四章 评标方法及评标标准中的“人员配置分方案”要求。
五、其他要求	
无	

三、中标通知书

柳州市政府集中采购中心

柳州市第二看守所2026-2028年物业管理服务采购(LZZC2026-G3-990165-LZSZ)

中标通知书

柳州市鑫宇清洁服务有限责任公司：

柳州市政府集中采购中心受柳州市公安局委托，就柳州市第二看守所2026-2028年物业管理服务采购项目采用公开招标方式进行采购，按规定程序进行了开标、评标。经评标委员会评审、采购人确认，贵公司为本项目的中标人，中标金额（大写）：人民币叁佰壹拾玖万贰仟元整（¥3,192,000.00）。

请贵公司在收到本通知书的二十五日内，与采购人柳州市公安局签订合同。

根据《柳州市财政局人民银行柳州市中心支行关于进一步做好线上“政采贷”融资工作的通知》（柳财采〔2022〕19号），供应商可凭中标通知书、政府采购合同，通过中征应收账款融资服务平台向银行在线申请“政采贷”融资。

特此通知！

采购项目联系人：周江涛

联系电话：0772-2626017

采购代理机构地址：广西柳州市三中路64-2号

采购人：柳州市公安局

联系人及联系电话：陈智，0772-3891429

采购人地址：广西柳州城中区学院路6号

