

物业服务合同

合同名称： 盐城市东台生态环境局办公楼物业服务项目

合同编号： DTSTHJJ-G2025-1201

甲方： 盐城市东台生态环境局 (招标人甲方)

乙方： 东台市东方物业有限公司 (中标人乙方)

甲乙双方同意按下述条款和条件签署本合同书（以下简称合同）：

第一条 合同文件

本合同所附下列文件是构成本合同不可分割的部分：

- 1、合同基本条款；
- 2、投标人提交的投标函、投标报价表；
- 3、投标价格承诺书；服务承诺等全部投标文件；
- 4、服务要求一览表；
- 5、中标通知书。

第二条 物业管理服务内容

盐城市东台生态环境局办公楼区域的秩序维护与安全服务、卫生保洁、会务服务、绿化管护、车辆停放、进出登记等。

1、清洁卫生，包括室内及房屋公共部位的清洁（如楼梯及楼梯间、电梯间、门厅、走廊通道、开水间、卫生间、户外路面、玻璃门窗，会议室、接待室）；灭鼠、灭蟑工作要与市灭四害管理部门签订达标协议、保证办公区域卫生和大楼门前三包。

2、24小时维护公共秩序值班，包括门岗执勤、来客登记、车辆停放疏导、巡视、监控、防盗、防火、灭火，在紧急情况下组织人员疏散；消防设备的日常清洁维护。

4、区域范围内绿化的养护和管理。

5、其他服务内容

a. 定期于每月5日前书面向业主汇报上月物业管理总体情况。

b. 不得擅自占用和改变公用设施的实用功能，如需完善或扩建，须与甲方协商，经甲方同意后方可实施。

6、物业档案资料管理及给予业主管理资料备份；

7、招标人与中标人协商后，认为有必要交给物业公司管理的其它项目；



8、招标人认可的，中标人在投标文件中承诺的其他事项；

9、完成甲方安排的临时工作。

第三条 付款方式及物业管理服务合同期限

1、付款方式：

(1)预付款 支付时间：合同签订后，采购人收到预付款发票后 10 个工作日内，预付款支付比例：合同金额的 30%。

(2)尾款 支付时间：余款按照合同总价的 70%除以 12 为每月支付的价款，对照考核办法，采用当月考核，根据考核结果扣除处罚后，按季度支付，乙方开具服务发票，甲方转入乙方提供的银行账户。

(3)本合同执行中相关的一切税费均由乙方负担。

甲方对物业服务的质量按月进行百分制考核。100 分-85 分的，当月费用按 1 系数结算；70 分-85 分的，当月费用按 0.9 系数结算；低于 70 分的按 0.8 系数结算，并书面通知限期整改，如仍不到位，则不支付当月物业管理费，且甲方有权终止物业服务合同。

2、合同期限：乙方在签订物业管理服务合同之日起 2 日内接手进驻，进入正常物业管理工作。服务期暂定为一年。依据服务考核情况采购人可考虑与服务单位续签合同，续签不超过两年，如续签合同，合同价均按第一年合同价签订。如经采购人考核不合格，采购人有权终止合同，重新组织招标。服务期终止时，采购人选聘了新的服务单位的，服务单位与新的服务单位之间应当做好交接工作。

第四条 甲方权利义务

1、审议乙方提交的物业管理服务方案及管理制度。

2、审议乙方提出的物业管理服务年度计划。

3、监督并配合乙方管理服务工作的实施及制度的执行。

4、合同签订之后，甲方就本合同内的各物业向乙方的物业管理处无偿提供具备办公条件的物业管理办公室（有效期至合同期止）。

5、负责处理非乙方管理原因而产生的各种纠纷和协调工作。

6、按合同规定支付乙方本合同所指物业的物业管理服务费。

7、维护乙方权利和地位，保障乙方在涉及管理上的各种关系。

8、协调乙方在涉及管理上的各种关系。

9、承担法律法规规定由甲方承担的其他责任。

第五条 乙方权利义务

- 1、乙方在签订合同之日起2日内接手进入，进入正常物业管理工作。
- 2、依照有关规定和本合同约定，制定物业管理服务制度，对物业及其环境、秩序进行管理。
- 3、依照本合同约定向甲方收取物业管理服务费。
- 4、建立物业项目的管理档案。
- 5、按照物业管理情况及要求进行养护、服务与管理。
- 6、不得将物业项目整体转让给其他物业管理服务企业，若将专项服务（如高空保洁）委托专业公司承担，需报甲方批准。
- 7、负责编制物业的年度日常维修保养计划，经双方议定后，由乙方组织实施。
- 8、负责编制物业管理服务年度计划。
- 9、本合同终止乙方不再管理本物业时，必须向甲方移交全部借用的物品、管理用房及物业管理的全部档案资料。
- 10、在本物业管理区域内发生治安案件或者各类灾害事故时，应当及时向甲方或公安和有关部门报告，并协助做好调查和救助工作。
- 11、因乙方未能履行本服务合同的约定，导致甲方人身、财产安全受到损害的，乙方应当依法承担相应的法律责任及经济赔偿。
- 12、乙方管理人员进行如下物业管理活动时，对甲方造成的财产损失可不承担民事赔偿责任：
 - (1)、为救助他人生命而造成的必要财产损失；
 - (2)、为避免甲方财产受损或可能受损而造成的必要财产损失（如失火又无人在内，为不使其造成巨大损失，物业管理者强行入内救助）；
 - (3)、为抓捕违法犯罪分子、制止不法侵害行为而造成的必要财产损失；
- 13、本项目不允许主管人员在服务期间发生更换。
- 13、接受物业管理行政主管部门的监督指导。

第六条 物业管理服务费用构成

（一）物业管理服务费用构成

- 1、管理、保安、保洁等人员的工资、按规定提取的保险和福利费及国家地方规定必须缴纳的费用；
- 2、绿化巡查监管费；
- 3、清洁卫生费（包括所有清洁用具、工具物品及清洁剂）；

- 4、日常行政办公费；
- 5、物业公司与本项目直接有关的固定资产折旧费；
- 6、劳保用品费用；
- 7、物业公司合理利润；
- 8、法定税费。

(二) 物业管理收费标准为：26645.09元/月，319741.10元/年；

第七条 违约责任

(1) 如因甲方的原因，造成乙方未完成规定管理目标，乙方有权书面要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决的，乙方不承担因此造成的一切后果，如甲方无正当理由拒付或付少物业管理费用，乙方有权终止合同；造成乙方损失的，甲方应给予乙方经济赔偿。

(2) 甲方对乙方定期不定期进行抽查，发现问题乙方必须及时整改，如再次抽查发现相同问题，甲方有权书面要求乙方在规定期限内整改，逾期未整改，甲方有权停止支付乙方的物业管理费；每年度邀请市级有关专业人员对乙方的管理工作进行评审，评审结果达不到标准的，属于乙方违约，甲方有权单方解除合同；并全部没收乙方的履约保证金，以补偿甲方的损失。

第八条 其他

本合同中未明确的条款，但在招标文件、答疑文件、承诺书中已明确的内容亦为本合同条款。

第九条 不可抗力的约定

本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理。

第十条 争议处理

本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决或报请物业管理行政主管部门进行协调，协商或协调不成的，向物业所在地的人民法院提起诉讼。

第十一条 合同附件

双方可对本合同的条款及未尽事宜进行补充，以书面形式签订补充合同或会议纪要、备忘录，补充合同、会议纪要、备忘录与本合同具有同等效力。

本合同及其附件和补充合同中未规定的事宜，均遵照国家和本市有关法律、法规和规章执行。

第十二条 合同责任及生效

(一) 本合同自签订盖章之日起生效。

(二) 合同期满本合同自然终止。

(三) 自本合同生效、乙方正式进场之日起三十天内，根据甲方委托管理事项，办完交接验收手续。

第十三条 合同生效及其它

本合同自签字盖章之日起生效。本合同一式陆份，经甲乙双方法定代表人签字并加盖公章后生效。甲乙双方各执三份。

甲方： (公章)
法定代表人：

乙方： (公章)
法定代表人：
2026 年 1 月 20 日