

物业管理服务合同

项目名称： 洛阳关林管理处物业管理服务项目

政府采购管理部门备案编号： 洛采竞磋-2023-65

招标采购文件编号： 洛直集采磋商（2023）0030 号

甲方合同编号：

甲方： 洛阳关林管理处

乙方： 洛阳佳缘物业管理有限公司

甲方合同法律审核部门：

签订时间：2025 年 4 月 28 日

根据政府采购成交结果和相关采购文件、响应文件的内容，

经甲乙双方协商同意，签订本年度物业管理服务合同。

一、合同文件

下列与本次采购活动有关的文件及附件是本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力，这些文件包括但不限于：

1. 招标采购文件：洛直集采磋商（2023）0030 号
2. 响应文件
3. 乙方在投标（响应）时的书面承诺
4. 成交通知书
5. 合同补充条款或说明
6. 保密协议或条款
7. 相关附件、图纸及电子版资料

二、服务项目概况

洛阳关林管理处，建筑 180 亩，位于洛阳市洛龙区关林镇，全国重点文物保护单位，国家 AAAA 级旅游景区。

服务范围：景区内部、外部所有开放部位（除大殿、二殿、三殿以外）的公共部位日常清洁保洁；景区内外所有绿地、绿篱树木的灌溉、修剪除草等日常管理养护；景区房屋、给排水等公共设施设备日常维修；采购文件和响应文件的全部内容。

三、服务期限

2025 年 5 月 1 日至 2026 年 4 月 30 日（1 年）。服务期



四、本项目负责人

陽生象

五、甲方的权利和义务

10

100

10

六、乙方的权利和义务

1. 承接项目后，主动与甲方沟通，实地了解服务区域内设施、设备、人员流动情况。

2. 向甲方派出的人员均经过专业培训。向甲方提供所有管理人员和服务人员（包括服务期间替补人员）的相关有效证件复印件及人员信息表并备案。甲方须核验本项目负责人物业管理从业人员岗位证书原件，以及电工专业人员资格证书原件。

3. 经甲方同意获取必要的服务所需的图纸、档案等资料。但乙方需对甲方提供的图纸、资料承担长期保密责任，违反该约定的，需承担合同总金额 30% 的违约金和赔偿甲方损失并承担由此引发的其他行政、民事、刑事法律责任。

4. 自行承担办公桌、电脑、打印机、文件柜等自身使用的办公家具和办公用品的配备。

5. 向甲方提交针对甲方的物业管理服务方案和措施，经甲方同意后自主予以实施和落实。

6. 管理人员、服务人员穿工作服、佩戴标志，行为规范，服务主动热情。

7. 根据本合同的《物业管理服务内容、服务要求及频次》（但不限于），提供物业管理服务。

8. 按国家或行业规定，结合甲方实际需要，与甲方商定服务人员的工作时间，包括星期天及公众假期。遇重大活动、自然灾害、恶劣天气等特殊情况，根据业主单位的要求 24 小时到场服务，增援力量配备充足。

9. 严格按照业主单位的要求保守秘密，不得将服务过程中掌握的信息或材料用于服务业务以外的事项。

10. 保证所提供的服务不存在危及人身及财产安全的隐患，

不存在违反国家法规、法令、法律以及行业规范所要求的有关安全条款，否则应承担全部法律责任。

11. 根据甲方授权，对违反甲方物业管理方面的行为及时制止或处理。

12. 在不可预见的情况下，如发生突发事件，乙方应积极配合有关部门与甲方共同采取应急避险措施。

13. 在确保全部岗位正常运行的前提下，保证缺员率不得超过 15%（含正常休假），当缺员率达到 15%时，及时向甲方通报，并在 7 日内完成人员补充，7 日内缺员率超过 15%，自愿扣除缺员人数的服务费。因缺员影响甲方正常工作的，接受甲方的处理，直至解除合同。

14. 按国家相关规定给员工投必要的人身安全保险等险种，确保员工的合法权益。同时，乙方承诺若乙方人员发生受伤、交通事故、疾病、死亡、工伤、工亡及其他与此相关事宜的，均由乙方负责解决和承担相应费用，与甲方无关。此外，乙方做好自身人员的管理工作，乙方与员工之间发生纠纷的，由乙方负责解决，与甲方无关。

15. 因乙方原因造成甲方或甲方人员或第三人人身、财产损失的，由乙方负责赔偿解决。

16. 本合同终止时，向甲方移交全部管理用房及物业管理的全部档案资料，确保移交的资料和设备、设施完好无缺。

17. 乙方在提供物业服务过程中，造成任何人员及物品损害，由乙方承担全部责任，给甲方造成损失的，赔偿甲方全部损失。

七、物业管理服务内容、服务要求及频次

说明：

1. 以下是基本的服务要求和频次，可以根据甲方的要求，双方协商细化或适当调整。

（一）保洁

要求：及时清除各种垃圾等杂物，无堆积杂物、无阻塞，无积灰、无污渍、无积水和淤泥，无乱贴、涂、划等。镜面、不锈钢表面光洁亮丽。

1. 景区内楼梯、走廊、卫生间及其洁具、茶水间及其洁具，2 天/次。明显污物、垃圾半小时内清除。

2. 景区内道路、广场、宣传展板、公共部位门窗、楼梯扶手、楼层果壳箱、楼层垃圾箱，1 次/天。明显污物、垃圾半小时内清除。

3. 消防设施、台（地）面、明沟、室外垃圾箱（房）1-2 次/周。明显污物、垃圾半小时内清除。

4. 平台、墙面、灯具，1 次/半年。明显污物、垃圾半小时内清除。

5. 灭四害，随季节需要和业主单位要求实施。

6. 天花板掸尘除渍，1 次/年。

7. 保洁用清洗用品及工具不损伤腐蚀物体表面和牢固度。

（二）房屋日常管理和维修

地面、墙、门及门锁、窗及窗玻璃、楼梯、通风道、木质门窗等的日常巡查和检修，外墙的养护和维修。

日常维修，由维修工人自行修理或接报修后自行及时修理。需要向业主单位报告的，按业主单位要求，半小时内修理工人到场，尽快修理。重大故障边应急维修边向甲方报告。

（三）给排水系统日常管理和检修

给排水系统的设备、设施，如水泵、水箱、气压给水装置、水处理设备、消火栓、管道、管件、阀门、水嘴、卫生洁具、给排水管、透气管、水封设备、室外排水管及附属构筑物的给排水设施等日常巡查、操作和检修。

1. 给排水系统维护、疏通、润滑。

日常维修，由维修工人自行及时修理或接报修后自行及时修理。需要向业主单位报告的，按业主单位要求，半小时内修理工人到场，尽快修理。重大故障边应急维修边向甲方报告。

（四）绿化管理养护

根据季节变化和业主单位的要求对服务区域内的绿化带的树木、花草、色块等进行日常养护和管理，浇水、施肥、除草、修剪，防治病虫害、松土保墒、清除绿化带内的枯枝败叶和垃圾，确保绿植存活，长势良好。

（五）处理突发事件

根据不同突发事件的现场情况按应急预案进行应变处理，在有关部门到达现场前，确保人身安全，减少财产损失，并全力协助处理相关事宜，有效防止事态扩大。

（六）其他服务

协助业主单位做好会议、接待、宣传、教育、文体等活动保障工作。

八、处理突发事件

按照要求制定突发事件应急预案，每年组织全体人员不少于1次的突发事件应急演练。当发生灾害性天气及其他危害公共突发事件时，应采取应急措施，在有关部门到达现场前，确

保人身安全，减少财产损失，并全力协助处理相关事宜，有效防止事态扩大。

九、合同总金额

序号	年费用金额（元）	人数	用工月数	备注
1	865240	25	12	
合计	865240	25	12	

本合同服务总金额：¥ 865240 元。大写：捌拾陆万伍仟贰佰肆拾元整 每月支付费用：72103.33 元，大写：柒万贰仟壹佰零叁元叁角叁分。

十、特别说明：

1. 采用包干制，除本合同明确约定可以另行收取的费用外，所有物业管理及服务费用均包括在内，乙方不得另行向甲方或使用人收取任何费用。

2. 本合同执行期间因工作量发生较大变化而引起的服务费用的变动，在双方事先协商一致的前提下可以签订补充合同，调整原合同金额，补充合同需先报财政局核准，法律审核后生效，合同期间工作量发生核减，甲方可以对相应的费用进行核减拨付。

3、乙方用工需符合法律法规要求，乙方与自身人员发生的

纠纷由乙方自身解决，与甲方无关。

4、乙方年度考核通过，服务良好，且甲方及甲方主管单位未重新进行招标，相应财政政策也未发生变化，且符合本合同约定条件的，在双方协商一致后方能续签合同。但无论何种原因，若双方最终未能续签合同的，本合同期限届满合同终止，乙方需在本合同期限届满后与甲方或甲方指定主体办理交接手续。

十一、履约保证金

根据招标文件投标人须知前附表中约定，采购人免收履约保证金。乙方应组建技术熟练、称职的团队全面履行合同，并指定不少于一人全权全程负责本项目服务的落实，包括服务的咨询、执行和后续工作。

十二、付款方式

实行先服务，后付费的方式，按季度支付（每3个月支付一次）物业服务费，即物业服务经验收合格后，由采购人于每个季度结束后的次月15个工作日内支付上一季度的物业服务费用，采购人支付相应费用前成交供应商需向采购人开具相应金额符合采购人使用要求的发票。

期间若乙方服务不合格或经甲方监督指出拒不改正自身错误、拒不完全履行自身合同义务的，甲方有权不予付款，并要求乙方承担违约责任和其他法律责任。

十三、分包

本合同不得转包、分包，乙方违反约定进行转包或分包的，甲方有权解除合同并要求乙方支付合同总金额 20% 的违约金和赔偿甲方损失。

十四、提前终止合同和违约

1. 如果一方在服务期内无理由提出终止本合同，该方须提前一个月向另一方发出书面通知，该方应支付给另一方季度服务款二倍金额的赔偿金。

2. 双方已签署《物业管理服务验收报告》，但甲方未按合同规定的期限向乙方支付合同款的超过 30 日的，乙方有权要求甲方按同期银行存款利率支付应付款项的违约金，但累计违约金总额不超过欠款总额的 1%。但因财政审核原因造成的付款延迟，甲方无需承担任何责任。

3. 因乙方提供的服务达不到本合同的要求，甲方提出整改要求后，逾期，乙方服务仍达不到要求给甲方造成工作或经济等损失的，甲方有权依据损失大小行使下列权力：扣留履约保证金、解除合同，同时要求乙方赔偿损失和支付违约金。

4. 因乙方管理不善造成甲方重大经济损失、重大责任事故或安全事故，甲方有权终止合同，并要求乙方给予赔偿并支付合同总金额 30% 的违约金。

5. 乙方破产清查、重组及兼并等事实发生，或被债权人接管经营，甲方有权终止合同。

6. 终止合同，不影响根据合同规定进行的赔偿、补偿，也

不影响履约保证金的效力。

7. 甲方接受乙方的服务，但不放弃对乙方违约行为进行追究的权利；同时，若甲方对乙方某一违约行为放弃进行追究的权利，但不放弃对乙方其他违约行为进行追究的权利。

8. 本合同期限届满，合同终止，乙方须与甲方或甲方指定主体办理交接手续，将相应管理权限及设施、设备、管理事宜的房屋、工具及其他物品、资料等完好交还给甲方或交付给甲方指定接收主体。逾期办理的，每逾期一日，乙方需承担本合同总金额千分之三的违约金，给甲方造成损失的，乙方需承担赔偿责任。

9. 合同终止时，双方应进行结算，甲方同时进行乙方服务区域设施、设备状况检查，并要求乙方三天内将乙方物品撤离服务区域，否则甲方将代为处理，且乙方应支付合同总金额 10% 的违约金。

10. 除本合同约定外，乙方违反自身承诺、合同约定的，甲方有权要求乙方支付合同总金额 10% 的违约金和赔偿损失。

11. 乙方违反合同约定、自身承诺，经甲方指出拒不改正的，甲方除有权单方解除本合同外，还有权要求乙方承担违约责任和赔偿损失。

十五、合同的生效

1. 本合同经甲乙双方授权代表签字并加盖公章或合同专用章后生效。

2. 生效后，除《政府采购法》第 49 条、第 50 条第二款规定的情形外，甲乙双方不得擅自变更、中止或终止合同费用。

十六、不可抗力

甲、乙方中任何一方，因不可抗力不能按时或完全履行合同的，应及时通知对方，确定为不可抗力原因造成的损失，免于承担责任。

十七、争议的解决方式

1. 在执行本合同过程中发生争议时，双方应通过协商方式解决。

2. 经协商不能解决的争议，任何一方均可向甲方所在地人民法院提起诉讼解决。

3. 在法院审理期间，除有争议部分外，本合同其他部分可以履行的仍应按合同条款继续履行。

十八、其他

1、由于财政拨款审批推迟，造成合同晚签，但不影响合同的执行。

2、其他未尽事宜，双方协商解决，签订书面补充协议。

3、本合同一式陆份，甲方执肆份，乙方执贰份。



甲方:

名称: (盖章)

地址:

法定代表人(签字):

授权代表(签字):

开户银行:

银行帐号:

甲方合同法律审核(盖章):



乙方:

名称: (盖章)

地址:

法定代表人(签字):

授权代表(签字):

开户银行(基本账户):

银行帐号(基本账户):