

# 常州科教城园区一、二期 外环境及楼宇物业外包服务合同



采购人：常州科教城现代工业中心

供应商：江苏高正健康产业集团有限公司

服务委托期限：2021年10月1日至2022年9月30日



# 常州科教城园区一、二期 外环境及楼宇物业外包服务合同

合同编号：常采公[2021]0143号

采购人（以下称甲方）：常州科教城现代工业中心

住所地：常州市武进区常武中路18号常州科教城惠弘楼南楼5楼

供应商（以下称乙方）：江苏高正健康产业集团有限公司

住所地：江苏省常州市新北区太湖中路29号8楼

集中采购机构：常州市政府采购中心

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》等法律法规的规定，甲乙双方按照常州市政府采购中心的采购结果签订本合同。

## 一、合同标的

甲方将常州科教城园区一、二期外环境及楼宇物业外包服务委托乙方实行物业管理服务。

## 二、项目基本情况

1. 座落位置：常州武进区常武中路18号常州科教城内；

2. 建筑面积：建筑面积351300 m<sup>2</sup>；

3. 外环境面积：69万平方米。

4. 物业类型：园区外环境保洁、楼宇物业及安保服务等。

## 三、委托物业管理服务事项详见采购文件

## 四、物业管理服务委托管理期限

2021年10月1日至2022年9月30日。本次采购服务时间壹年（自通知物业公司正式进场起）。合同一年一签，其中前三个月为试用期，试用期满经甲方考核合格后，本合同有效。考核结果不合格的，甲方有权解除合同，相应的后果由乙方承担。

## 五、委托管理事项

### （一）物业托管服务范围：

#### 1、楼宇物业服务范围：



(1) 天鸿科技大厦、天润科技大厦、江南现代工业研究院科技大厦、惠研楼、惠弘楼北、公寓楼、现代工业中心 1-8 号楼共计 351300 m<sup>2</sup>;

(2) 东区公共区域安保服务范围：西大门、玉兰岗、含笑岗三个岗亭;

(3) 科教城园区外环境保洁服务范围：绿地、道路广场、水域共计 69 万平方米;

①西区：香樟大道（西至西大门，东至 1 号岗亭铁门）、常武路地道转盘（不含市政道路）、玉兰路、银杏路、含笑路、樱花路硬质地面及周边绿地。

②东区：东至湖塘河，西至 1 号岗亭，南至天信路，北至天健路的全部范围，工研院周边道路及内庭、天鸿科技大厦周边、铭赛机器人大厦周边道路及内庭、名仕园周边。

③园区水域清洁：西区主要包括整个绿地内河道和香樟大道上各景观水池；东区主要包括湖塘河、天润大厦、工研院、惠研楼、惠弘楼等周边景观水池。

(4) 园区智慧停车服务：对园区进出车辆管理有序，排列整齐，按科教城车辆停放管理要求管理停车秩序，指挥车辆按要求停放至规定车位以及做好智慧停车道闸系统管理维保工作。

2、物业服务内容：负责科教城园区二期楼宇保洁服务（天润科技大厦、惠研楼、惠弘楼、工业中中心 1-8#楼、江南现代工业研究院科技大厦、文津楼、文渊楼）楼宇设施设备维修、楼宇安保服务；负责园区外环境卫生保洁服务；负责园区西大门、玉兰岗、含笑岗三个岗亭安保巡逻服务；负责园区智慧停车服务。

**六、对标的物业托管的标准要求：**具体要求见采购文件。

### **七、合同总价款**

(一) 本次采购的项目物业管理服务费用人民币总价款为壹仟零伍拾伍万玖仟玖佰捌拾捌元圆整（大写）、10559988 元（小写）。本次采购的项目合同分为四个载体分别签订，其中常州科教城现代工业中心服务费用人民币价款为壹佰捌拾壹万贰仟叁佰玖拾陆元（大写）、1812396 元（小写）；常州科教城投资发展有限公司服务费用人民币价款为叁佰玖拾贰万玖仟陆佰叁拾伍元（大写）、3929635 元（小写）；常州市科教城管理委员会服务费用人民币价款为贰佰陆拾叁万陆仟肆佰柒拾陆元（大写）、2636476 元（小写）；常州市国家大学科技园管理中心服务费用人民币价款为贰佰壹拾捌万壹仟肆佰捌拾壹元（大写）、2181481 元（小写）。



(二)本合同为科教城现代工业中心委托的现代工业中心 1-8 号楼楼宇物业服务费用人民币价款为 壹佰捌拾壹万贰仟叁佰玖拾陆元 (大写)、1812396 元 (小写)。

(三)本合同合同期内费用一律不予调整(因人员增减所致的费用增减除外),乙方已考虑合同期内的物价、政策等所有风险因素,并已在投标时纳入合同总价中。合同期内甲方将按实际物业管理人数结算物业服务费,少 1 人次将按中标单价进行扣罚。如果因甲方工作量增减所致的物业人员增减,在取得甲方书面认可后甲、乙双方在结算费用时按照中标单价测算标准与实际派驻人员按实结算。

#### 八、组成本合同的有关文件

下列关于常州市政府采购常采公[2021]0143 号的招标文件或与本次采购活动方式相适应的文件及有关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) 乙方提供的投标文件和报价表;

(2) 投标分项报价表;

(3) 服务标准响应及偏离表;

(4) 商务条款响应及偏离表;

(5) 供应耗材清单;

(6) 中标通知书;

(7) 甲乙双方商定的其他文件。

#### 九、双方权利义务

(一) 甲方权利义务:

1. 代表和维护产权人及使用人的合法权益;

2. 监督乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理活动;

3. 在处理特殊事件和紧急、突发事件时,甲方及甲方委托的主体对服务单位的人员有直接指挥权;

4. 负责处理非乙方原因而产生的各种纠纷;

5. 审定乙方撰写的物业管理服务管理制度;

6. 检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况;

7. 审定乙方提出的物业管理服务年度计划;

8. 在合同成立之日起向乙方提供 15 平方米 建筑面积管理用房(产权属甲方),由乙方无偿使用;



9. 提供乙方进行物业管理服务所必须的水、电供应；

10. 协助乙方做好物业服务管理工作；

11. 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、本合同的规定及本物业的实际情况，制定物业服务管理制度及管理方案、年度管理计划等工作目标并向甲方备案；

2. 在本物业管理区域内设立专门机构负责本物业的日常物业管理工作，并委派固定的有岗位资质的人员履行本合同，人员更换时应及时通知甲方；

3. 负责所有日常物业材料、用品及易耗品的更新；

4. 自主开展各项物业管理活动，但不得侵害甲方、物业使用人及他人的合法权益，不得利用提供物业管理服务的便利获取不当利益，如因乙方原因导致的纠纷，乙方应自行解决并将处理过程和结果向甲方备案；

5. 根据有关法律、法规的规定和本合同的规定，向甲方收取物业服务费用；

6. 建立、保存物业管理账目，及时向甲方公告本管理区域内的重大物业服务事项；

7. 可选聘专营公司承担本物业的专项物业管理业务，但不得将本物业的整体物业管理及责任转嫁给第三方、或分割转包第三方，选聘专营公司的，应取得甲方的书面同意；

8. 对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业内改建、扩建或完善配套项目，须与甲方协商，经甲方同意报有关部门方可实施；

9. 合同终止时，向甲方移交全部物业管理用房、档案资料和属甲方所有的其他资产，并办理交接手续，同时须配合接手的物业公司做好科教城过渡期物业服务及管理工作；

10. 乙方服务人员须服从甲方管理人员的管理；

11. 法规、政策规定由乙方承担的其他责任。

12. 乙方须无条件完成甲方的指令性任务，如遇重大突发公共卫生事件时，不得以任何理由推脱和拒绝甲方的工作任务。

13. 在管理过程中，因下列因素所致的损害，不论其为直接或间接，均构成对乙方的免责事由，乙方均不负赔偿之责：

(1) 天灾、地震等不可抗力事由所致的损害；



(2) 暴动、持械抢劫、破坏、爆炸、火灾、刑事犯罪等违法行为等事由所致的损害，但因乙方故意或过失所致，不在此限；

(3) 因本合同标的物本身固有瑕疵所致的损害，若乙方知悉或应当知悉瑕疵，但未采取合理措施的除外；

(4) 因甲方或第三者之故意、重大过失所致的损害；

(5) 因甲方或物业使用人专有部分的火灾、盗窃等所致的损害。

(6) 因乙方书面建议甲方改善或改进物业管理措施，而甲方未采纳所致的损害；

(7) 本合同标的物之共用部分（含共用部位、共用设备设施）自然或人为的任何损坏。但因乙方故意或重大过失所致的，不在此限；

(8) 除上述各款外，其它不可归责于乙方之事由的。

(9) 为维护公众、甲方及物业使用人的合法利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄露、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等情况，乙方因采取紧急避险措施造成财产损失的，按有关法律规定处理。

## 十、质量保证

1. 建立质量管理体系并有效运行，物业管理服务能够接受质量审核。

2. 各项承诺指标及所采取的措施详见“投标文件”。

3. 其他物业管理服务质量要求按常州市有关标准执行。

## 十一、款项支付

1. 本合同项下所有款项均以人民币支付。

2. 物业管理服务费的结算：由甲方于每季度结束后 15 日内对乙方考核，达到 90 分后，全额结算上季度物业管理费用。考核未能达到 90 分，将按科教城考核办法结算。如果物业管理服务质量严重与双方达成协议偏离，甲方有权扣除上季度的服务费，造成重大损失将追究责任并赔偿损失。

3. 本合同合同期内费用一律不予调整（因人员增减所致的费用增减除外），投标人已考虑合同期内的物价、政策等所有风险因素，在投标时已预测并纳入投标总价中。如果因甲方工作量增减所致的物业人员增减，经甲方书面认可后甲方与乙方结算费用时按照中标单价测算标准与实际派驻人员按实结算。

4. 本合同项下的采购资金系甲方自行支付。

5. 以上款项按约定向乙方支付，甲方支付款项前乙方应提供符合甲方要求的增值税专用发票。



## 十二、违约责任

1. 甲方无正当理由，违反本合同第九条的有关规定，使乙方未能完成规定管理目标的，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决，视为乙方完成规定管理目标。
2. 甲方未按合同规定的期限向乙方支付款项的，每逾期 1 天甲方向乙方支付应付款项的 5% 违约金，但累计违约金总额不超过应付款项的 5%。
3. 乙方无正当理由，违反本合同第九条（第二款第三项、第四项除外）及第十条的有关规定，未能达到规定管理目标及质量保证的，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改，造成甲方经济损失的，乙方应向甲方支付合同总价 5% 的违约金，违约金不足的部分甲方仍可继续向乙方追偿。
4. 乙方无正当理由，违反本合同第七条的有关规定，擅自收费或擅自提高收费标准的，对擅自收费部分或超出标准的部分，甲方有权要求乙方双倍返还；造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。
5. 乙方在承担上述 3、4 款一项或多项违约责任后，仍应继续履行合同规定的义务（甲方解除合同的除外）。甲方未能及时追究乙方的任何一项违约责任并不表明甲方放弃追究乙方该项或其他违约责任。
6. 如非乙方违反合同约定方面的原因，甲方单方提出终止本合同，根据《劳动合同法》第四十条第（三）款，甲方应承担乙方在甲方服务的所有人员一年一个月工资标准的经济补偿金。

## 十三、合同的变更和终止

1. 除《政府采购法》第 49 条、第 50 条第二款规定或本合同约定变更、终止条款外，本合同一经签订，甲乙双方不得擅自变更、中止或终止合同。
2. 本合同终止时，乙方应移交物业管理权，撤出本物业，协助甲方作好物业服务的交接和善后工作，移交或配合甲方移交管理用房和物业管理的全部档案资料等。
3. 本物业管理合同终止后，在新的物业管理企业接管本物业前，除甲方要求乙方提前撤离外，新老物业管理公司的交接过渡期最长为 1 个月，在此期间乙方应提供过渡期物业管理服务，过渡期物业管理服务标准和服务费标准不变，由乙方收取；1 个月过渡期满后，必须按规定进行交接、撤离。

## 十四、合同的转让

未经甲方书面同意，乙方不得擅自部分或全部转让其应履行的合同义务。

## 十五、争议的解决

1. 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，如果协商不能解决争议，则采取以下第（1）种方式解决争议：

（1）向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼；

（2）向常州仲裁委员会按其仲裁规则申请仲裁。

2. 在诉讼期间，本合同应继续履行。

## 十六、诚实信用

乙方应诚实信用，严格按照谈判文件要求和承诺履行合同，不向甲方进行商业贿赂或者提供不正当利益。

## 十七、合同生效及其他

1. 本合同自签订之日起成立，当本合同第四条成就时，本合同生效。

2. 本合同一式六份，甲乙双方各执二份，二份交政府采购中心存档。

3. 政府采购中心为集中采购机构，根据甲方的授权代其采购确定乙方为中标单位，但不承担本合同规定的甲方的权利和义务。

4. 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、法规规定及时协商处理。

5. 本合同应按照中华人民共和国的现行法律进行解释，条款中如与国家规定、条例有抵触的，则该条款无效并按国家规定和条例执行，合同的其它条款继续有效。

（以下无正文）

开 户 行 号：

单 位 地 址：

日 期： 年 月



【本页仅为常采公[2021]0143号政府采购合同的签署页】

甲方（采购人）：

法定代表人：

委托代理人：

电 话：

开户银行：

账 号：

单位地址：

日 期： 年 月 日



乙方（供应商）： （盖章）

法定代表人：

委托代理人：

电 话：

开户银行：

账 号：

单位地址：

日 期： 年 月 日

