

福建省近岸海域环境监测站综合楼后勤社会化服务项目合同

甲方：福建省近岸海域环境监测站

乙方：福建融湖物业服务有限公司

根据招标编号为[3500]XHDL[CS]2022001 的福建省近岸海域环境监测站综合楼后勤社会化服务项目项目（以下简称：“本项目”）的招标结果，乙方为中标人。现经甲乙双方友好协商，就以下事项达成一致并签订本合同：

1、下列合同文件是构成本合同不可分割的部分：

1.1 合同条款；

1.2 招标文件、乙方的投标文件；

1.3 其他文件或材料：☒无。

2、合同标的

品目号	品目编号及品目名称	采购标的	服务范围	服务要求	服务时间（单位）	服务标准	金额（元）
1-1	C1204 物业管理服务	物业管理服务	按招标文件要求	按招标文件要求	1 年	福建融湖物业服务有限公司、按招标文件要求	290000

3、合同总金额

3.1 合同总金额为人民币大写：贰拾玖万元整（¥290000.0000）。

4、合同标的交付时间、地点和条件

4.1 交付时间：合同签订后（5）天内开始提供服务；

4.2 交付地点：莆田市荔城区拱辰办西洪南街 516 号；

4.3 交付条件：甲方按磋商文件规定的物业考评要求对乙方的物业管理工作进行考核，考核通过可支付当季款项。

5、合同标的应符合招标文件、乙方投标文件的规定或约定，具体如下：



按招标文件要求。

6、验收

6.1 验收应按照招标文件、乙方投标文件的规定或约定进行，具体如下：

按招标文件要求。

6.2 本项目是否邀请其他投标人参与验收：

☒不邀请。

7、合同款项的支付应按照招标文件的规定进行，具体如下：

支付期次	支付比例 (%)	支付期次说明
1	25	按季度付费，第一个季度服务期满（6.1-8.31）并且通过站内评审，及乙方提供等额发票，甲方支付 25%的款项
2	25	按季度付费，第二个季度服务期满（9.1-11.30）并且通过站内评审，及乙方提供等额发票，甲方支付 25%的款项
3	25	按季度付费，第三个季度服务期满（12.1-2.28）并且通过站内评审，及乙方提供等额发票，甲方支付 25%的款项
4	25	按季度付费，第四个季度服务期满（3.1-5.31）并且通过站内评审，及乙方提供等额发票，甲方支付 25%的款项

乙方指定下列银行账户作为本合同项下款项的收款账户，若因乙方提供的银行账户异常造成甲方无法正常支付，甲方不承担违约责任：

户 名：福建融湖物业服务有限公司

开户行：中国建设银行股份有限公司福州五一支行

账 号：35050187620700000940

8、履约保证金

☒无。

9、合同有效期

本项目为一招多年项目，本合同期限自 2023 年 6 月 1 日起至 2024 年 5 月 31 日止（今年为第二年，延续第一年度采购结果），合同期限届满后，本合同



自动终止。合同终止后【 5 】日，乙方应向甲方移交合同履行期间的全部物业档案资料。

10、违约责任

10.1 在签定采购合同之后，乙方要求解除合同的，视为乙方违约，对甲方造成的损失，乙方需支付相应的赔偿。

10.2 若乙方有出现监守自盗的、擅自使用甲方所有办公设备的，视为乙方违约，应向甲方支付人民币壹万元的违约金；若给甲方造成损失的，赔偿甲方损失同时甲方有权终止合同，由此造成的一切法律后果，乙方自行负责。

10.3 若乙方未履行本合同项下服务内容或服务 quality 不符合合同项下要求的，甲方有权通知乙方于收到通知之日起【 5 】日内予以整改，若乙方未在上述期限内整改完毕的，甲方有权单方解除本合同，并要求乙方赔偿甲方因此所遭受的损失，同时乙方须向甲方支付合同总金额 30% 的违约金；

10.4 若乙方未经甲方同意，擅自将本合同项下服务内容全部或部分转让给其他第三人的，甲方有权单方解除本合同，并要求乙方赔偿甲方因此所遭受的损失，同时乙方须向甲方支付合同总金额 30% 的违约金；

10.5 乙方及其工作人员对在履行本合同过程中而知悉的甲方的商业秘密（包括但不限于甲方提交给乙方的文件、资料、数据，或乙方履行本合同过程中接触到的关于甲方单位的一切信息资料等）负有保密义务，乙方不得将甲方的商业秘密披露给任何第三方或不当使用；若乙方违反本保密条款的，需赔偿甲方因此所遭受的损失。

10.6 本合同项下甲方所遭受的损失包括但不限于甲方已支付给乙方的款项以及甲方为维护自身合法权益而支出的诉讼费、律师费、保全费等。

10.7 若乙方的原因（如管理不善或操作不当等）而造成的事故或安全问题，甲方有权终止合同，由此造成的一切法律后果，由乙方自行负责，甲方不再承担任何责任。乙方应加强对派驻本项目物业人员的安全管理培训。若发生死亡安全事故，除按国家有关安全管理规定及采购人有关安全管理办法执行外，并报相关行政主管部门处罚；发生重大安全事故或特大安全事故，除按国家有关安全管理规定及甲方有关安全管理办法执行外，甲方保留更换乙方，给甲方造成的损失，还应承担赔偿责任。



10.8 乙方须严格按照本合同项下标准履行义务，若因乙方或乙方工作人员故意、擅离职守、服务不到位的原因，给甲方或甲方停放车辆、人员造成损失的，乙方应照价予以赔偿。

11、知识产权

11.1 乙方提供的采购标的应符合国家知识产权法律、法规的规定且非假冒伪劣品；乙方还应保证甲方不受到第三方关于侵犯知识产权及专利权、商标权或工业设计权等知识产权方面的指控，任何第三方如果提出此方面指控均与甲方无关，乙方应与第三方交涉，并承担可能发生的一切法律责任、费用和后果；若甲方因此而遭致损失，则乙方应赔偿该损失。

11.2 若乙方提供的采购标的不符合国家知识产权法律、法规的规定或被有关主管机关认定为假冒伪劣品，则乙方中标资格将被取消；甲方还将按照有关法律、法规和规章的规定进行处理，具体如下：无。

12、解决争议的方法

12.1 甲、乙双方协商解决。

12.2 若协商解决不成，则通过下列途径之一解决：

☐ 提交仲裁委员会仲裁，具体如下：

☒ 向人民法院提起诉讼，具体如下：任何一方均可依法向甲方所在地的人民法院起诉。

13、不可抗力

13.1 因不可抗力造成违约的，遭受不可抗力一方应及时向对方通报不能履行或不能完全履行的理由，并在随后取得有关主管机关证明后的 15 日内向另一方提供不可抗力发生及持续期间的充分证据。基于以上行为，允许遭受不可抗力一方延期履行、部分履行或不履行合同，并根据情况可部分或全部免于承担违约责任。

13.2 本合同中的不可抗力指不能预见、不能避免、不能克服的客观情况，包括但不限于：自然灾害如地震、台风、洪水、火灾及政府行为、法律规定或其适用的变化或其他任何无法预见、避免或控制的事件。

14、合同条款



14.1 基本内容

本项目包括安全保卫、卫生保洁、绿化养护服务、水电设备、消防、电梯运行、网络运行维护、强弱电设施、智能化设备相关设备运行维护、食堂后厨保障等相关设备运行维护，及以下管理内容：

14.1.1 管理内容为本项目福建省近岸海域环境监测站综合楼范围内，涉及公共事务及其他委托事项的物业服务。

14.1.2 负责本项目福建省近岸海域环境监测站综合楼范围内的治安保卫，人员引导，消防安全，突发事件的协助处理，交通秩序的管理及停车场（含车库）的车辆引导、停放及登记等管理工作。做好办公主楼内安保工作。

14.1.3 负责本项目的绿化美化的养护工作。

14.1.4 负责本项目的公共场地、楼内通道、电梯、卫生间及门窗等公共部位的卫生保洁，楼外辖区的场地、道路、水沟、水池、化粪池的疏通、卫生清洁等等工作。

14.1.5 负责本项目的水电等相关设备维护工作。

14.1.6 负责食堂后厨保障正常运行。

14.1.7 对本项目的公用设施不得擅自占用和改变使用功能，如需改、扩建或完善配套项目，须与甲方协商、经甲方同意并报有关部门批准后方可实施；不得擅自占用、挖掘本项目的道路、场地，如果确需在本项目内临时占用、挖掘道路、场地或者完善配套设施设备的，应当按照有关规定办理相关手续，制定施工方案，经甲方同意后方可实施；

14.2 物业管理目标及服务要求

14.2.1 目标要求

14.2.1.1 杜绝火灾责任事故，杜绝刑事案件；

14.2.1.2 环境卫生、清洁率达到 99%；

14.2.1.3 消防设备设施完好率 100%；

14.2.1.4 房屋完好率 98%；

14.2.1.5 设备完好率 100%；



14.2.1.6 零修、报修及时率 100%，返修率小于 1%；

14.2.1.7 服务有效投诉少于 1%，处理率 100%；

14.2.1.8 业主满意率 95%；

14.2.1.9 来访接待：热情接待，礼貌待人，文明执勤，形象良好。（管理人员自身素质良好，技术能力良好）

14.2.2 服务要求

14.2.2.1 乙方遵守物业法规，承担物业服务，达到物业工作质量标准。

14.2.2.2 乙方应严格按照物业协议，按规定人数上岗，执行物业岗位职责、服务质量标准，承担物业管理服务，达到全职全责。

14.2.2.3 乙方员工必须经培训合格后上岗，胜任本职、本岗工作。凡达不到工作要求的员工，乙方应及时调换。

14.2.2.4 特殊岗位，必须持证上岗，达到对设备能够检修、检测、检验能力，并且做到工作岗位记录、资料齐全。

14.2.2.5 道路清扫作业人员，必须配备相关道路清扫工具。

14.2.2.6 乙方员工文明上岗，统一着装，标志明显，自觉遵守相关规章制度。

14.2.2.7 甲方对乙方的物业服务工作，实行专业对口监管和业务工作指导、每月对物业服务工作进行质量考核，并及时协调工作中出现的问题。

14.3 物业管理作业要求

14.3.1 目标要求

14.3.1.1 质量目标：

14.3.1.1.1 本项目要求物业服务达到：服务热情礼貌、值班尽心尽职、安全制度健全、道路畅通有序、卫生清洁无染、绿化管理完善，达到“安全、顺捷、优质、优美”高效运转的目标要求。

14.3.1.1.2 安全：人、财、物和保密的安全。

14.3.1.1.3 顺捷：人和车通行顺畅、便捷。



14.3.1.1.4 优质：服务热情、主动、礼貌、周到，做到“管理无盲点，服务无盲区”。

14.3.1.1.5 优美：公共区域整洁明净，空气清新，绿树苍翠，绿化美化，环境舒适怡人。

14.3.2 安全要求

14.3.2.1 安全目标：文明管理、无安全事故；

14.3.2.2 执行标准：《中华人民共和国安全生产法》。

14.4 安保工作要求

14.4.1 防止和预防危及办公及办事人员的生命财产安全，维护办公楼正常的生活秩序，预防和阻止各种犯罪行为，确保办公楼安全、财产及附属设施不受人为损坏，创建平安办公楼，加强办公楼的治安保卫工作。

14.4.2 门岗：门岗须 24 小时值守（含把门、引导车辆、来访登记、物品出入管理），门岗主要负责查验出入人员的证件，办理登记手续，禁止无关人员进入；对出入的人员和车辆及其携带装运的物品进行查验，防止公物流失及违禁物品进入；指挥、疏导出入车辆，维护出入口的正常秩序；及时发现不法行为人、截获赃物，做好安全防范工作，协助做好来访人员接待工作；协助做好处置突发事件的相关工作等。

14.4.3 负责辖区的安全保卫及巡查。

14.4.4 设立应急预案，设立 24 小时服务电话。

14.5 消防工作要求

14.5.1 熟练掌握各种消防设施和设备操作使用方法。

14.5.2 积极做好防火宣传教育工作，深入开展消防安全检查巡视，及时发现，及时报告，及时整改。

14.5.3 每月至少一次对消防设施和设备的检查，使消防设施和设备处于完好状态，一旦发生火警，即可投入使用。

14.5.4 在甲方的统一组织下，每年至少组织一次消防演练。

14.6 保洁管理要求



14.6.1 保洁的工作范围：院内的道路、场地、水沟、水池、化粪池的疏通、卫生清洁；办公楼内公共卫生间、公共楼道、走廊、物业管理用房等室内门窗、地板、墙面、天棚、办公设施等其他室内设施的保洁、垃圾清运等工作；屋面、露台、地下室等公共场所的保洁、停车场等公共场地的保洁，电梯、栏杆、扶手、消防栓箱、灯具等公共设施的保洁）。

14.6.2 保洁卫生作业的要求：负责站办公楼公共区域每日清扫保洁服务，包括办公楼外围路面、绿地、景观、明沟、宣传栏、广场等公共部位卫生清洁工作；室内公共区域包括办公楼内大堂、门厅、楼道、走廊、洗手间、电梯、天台、实验室外过道等公共区域定期清扫服务；会议室的卫生清扫服务。确保室内外公共部位干净整洁。负责对整栋大楼及院内的垃圾进行分类清运，清运费由乙方承担。每年根据需要对蚊虫、鼠害等进行消杀。

14.7 绿化养护管理要求

14.7.1 定期对办公楼室外绿植进行养护，并做到：大楼等建筑主体上无草木滋生，绿化部分树灌木完整，长势茂盛，无枯枝死杈，无病虫害，绿篱、绿地无杂草、杂物，绿地、各种花草的种植和调整工作应本着美观合理的原则进行规划管理，确保绿化布局合理优美，修剪整齐美观、无黄土裸露。

14.8 水电设施维护、维修、保障要求

14.8.1 水电工作人员必须熟练掌握高低压配电室内所有设备、设施的操作技能。

14.8.2 水电工作人员须具备各类供水管道的安装、维修能力。

14.8.3 负责对福建省近岸海域环境监测站综合楼供水设施、公共区域照明设施进行日常管理，做到每天巡查，对巡查中发现的问题进行登记并及时处理，确保供水及公共区域照明的正常运作。

14.8.4 负责对福建省近岸海域环境监测站综合楼供水管道、蓄水池、输电线路、高低压配电房的日常维护、巡查工作。

14.8.5 负责对福建省近岸海域环境监测站综合楼内各办公室内照明设施、线路整改。



14.8.6 水电服务保障实行 24 小时随时待命，用水用电方面出现问题及时处理。

14.8.7 每月对福建省近岸海域环境监测站综合楼二次供水系统进行巡查、登记，出现问题及时处理。

14.8.8 加强对各单位用电设备、空调使用的巡查、监督，发现问题及时制止，特别是加强夏季用电高峰期的巡查，杜绝机关下班后空调未关现象或因超负荷用电引发的事故。

14.8.9 做好与供电公司、自来水厂等相关业务单位的业务对接工作。

14.8.10 建立各种用水、用电设施设备档案，如线路图、原理图、运行记录、维修记录等。

14.8.11 对福建省近岸海域环境监测站综合楼内出现的用水、用电险情，如供水管破裂、用电线路烧毁等严重影响大楼正常动作的突发事件要及时上报并马上处理。

14.8.12 对福建省近岸海域环境监测站综合楼出现的用水用电等问题要及时处理，无法处理及时上报并配合处理。

14.8.13 福建省近岸海域环境监测站综合楼供水管道、用电线路安装要合理、有序、整齐、美观，对无用、失效的线路要及时拆除。

14.8.14 每月按时做好福建省近岸海域环境监测站综合楼大院水、电各项数据的分析、汇总、上报工作。

14.8.15 工作人员工作时应穿装工作服，佩戴工作证，戴安全头盔，进入高低压配电室应按要求做好安全措施。

14.9 智能化设施维护、维修、保障要求

14.9.1 其它零星维修：包括玻璃门窗配件以及涉及水电的各类零星维修等，具体有：普通水龙头、蹲便器、混水阀、三角阀、闸阀、水池下水管（头）、PVC 管、照明灯具（含节能灯、日光灯/日光灯架等）、按钮开关、插座、空气开关/漏保开关、镇流器、电扇（含吸顶）、电扇调速器、时控器等的更换、维修。（注：零星维修材料费用由甲方承担）



14.9.2 监控系统：监控设施应 24 小时开通，保证对安全出入口、内部重点区域的安全监控，保持完整的监控记录、设备完好。

14.9.3 备注：物业档案管理的服务内容和质量标准

14.9.4 需要全面负责福建省近岸海域环境监测站综合楼的各个系统设施设备、所有场地的环境卫生、保洁、机电设备管理等物业档案资料管理的服务；会务管理的相关方案资料。做好福建省近岸海域环境监测站综合楼设备设施维护的相关工程图纸、竣工验收资料的物业管理服务；需要自觉遵循执行福建省近岸海域环境监测站综合楼制定的所有涉及物业管理服务的相关规章制度。提供的物业档案资料管理服务，做到完整、规范、充实、清晰；对所有的物业设备和项目维护的管理服务，都建立规范的运行档案资料。

14.10 本项目人员配置要求

14.10.1 总体配置要求

14.10.1.1 福建省近岸海域环境监测站综合楼物业管理人员配置要求：

14.10.2 本项目人员配置要求：

14.10.2.1 物业管理中心项目经理 1 人，要求年龄 45 周岁（含）以下，身体健康，思想政治觉悟高、普通话标准、语言表达流畅，无不良记录；投入本项目工作。

14.10.2.2 食堂厨师 1 人，要求年龄 60 周岁（含）以下，身体健康，品貌端正，朴实肯干，具有管理厨房能力。

14.10.2.3 保洁（绿化、外围、室内）1 人，要求年龄 60 周岁（含）以下，身体健康，品德良好，工作认真负责，能吃苦耐劳。。

14.10.2.4 保安人员 3 人（其中 1 人在秀屿点上班），要求年龄 60 周岁（含）以下，品貌端正，身体健康，品德良好，工作认真负责，能吃苦耐劳。

14.10.2.5 工程部（水电木维护、消防防卫）1 人，要求年龄 60 周岁（含）以下，具有水电管理经验。合计：7 人。

14.10.3 乙方派驻的上述人员与甲方不存在劳动关系，其工资、养老、工伤、医疗、食宿、交通等均由乙方负责，与甲方无关。乙方须依法与上述派驻人员签



订书面劳动合同，并按时足额支付工资及办理相关保险，否则由此产生的劳资纠纷由乙方自行负责。

15、其他约定

15.1 合同文件与本合同具有同等法律效力。

15.2 本合同未尽事宜，双方可另行补充。

15.3 本合同自签订之日起生效。

15.4 本合同纸质文件一式6份，甲乙双方各执3份。合同电子文本通过政府采购网上公开信息系统自动备案。合同纸质文本需与备案电子文本一致，以备案电子文本为准，具有同等效力。

15.5 其他：国家企业信用信息公示系统、本合同及附件载明的双方（各方）通讯地址可作为送达往来信件、律师函、法院（仲裁、公证等机构）送达诉讼文书的地址，因载明的地址有误或未及时告知变更后的地址，导致相关文书及诉讼文书未能实际被接收的，邮寄送达的，相关文书及诉讼文书退回之日即视为送达之日。

甲方：	福建省近岸海域环境监测站	乙方：	福建融湖物业服务有限公司
住所：	莆田市荔城区拱辰办西洪南街516号	住所：	福建省福州市长乐区梅花镇梅新村峡梅路72号办公楼3层01室
单位负责人：	林建国	单位负责人：	徐丽改
委托代理人：		委托代理人：	
联系方式：	13706054050	联系方式：	0591-83728330
开户银行：		开户银行：	中国建设银行股份有限公司福州五一支行
账号：		账号：	35050187620700000940

签订地点：莆田市

签订日期：2023年6月 | 日

