

# 新会海关 2024-2025 年物业管理服务项目采购合同

甲方：中华人民共和国新会海关

地址：广东省江门市新会区冈州大道西 7 号

乙方：广东汇澳人力资源有限公司

地址：广东省江门市蓬江区丰泽路 3 号 104 室

甲乙双方根据《中华人民共和国民法典》和《中华人民共和国政府采购法》等有关法律法规的规定，按照 2024 年 4 月 8 日 新会海关 2024-2025 年物业管理服务采购项目（采购编：2024-001）项目的采购结果、磋商文件、乙方的响应文件及澄清文件和成交通知书的要求，经双方协商一致，订立合同如下：

## 第一条 项目的名称、项目总价、服务内容

（一）项目名称：新会海关 2024-2025 年物业管理服务采购项目；

（二）项目总价包括乙方日常经营管理办公费用、提供室内外保洁服务、设备巡查、秩序维护、保安器具、园艺工具、绿化肥料、保洁工具等费用支出，进驻人员工资、节假日加班费用、人员岗位培训、食宿安排、社会保险、住房公积金、各类补贴、福利费，服装费、交通费、通讯补贴等人员成本费用支出。项目经营发生的税费、以及实施过程中的应预见和不可预见费用等。

（三）项目总价（含税）为（小写）862200元人民币，（大写）捌拾陆万贰仟贰佰元整人民币。

## （四）履约保证金

（1）乙方通过提供履约保证金的方式为本采购项目的执行提供履约担保，履约保证金具体数额为签约合同价的 1%。

（2）乙方必须在接到中标通知书之日起 10 个工作日内，将履约保证金通过银行转账方式一次性转入甲方账户，否则将视为自动放弃其中标资格。若乙方在履约期间有违约行为，给甲方造成损失，甲方有权在履约保证金中扣除已确认的损失部分，若给甲方造成的损失超过保

额时，由乙方赔偿甲方超过保额部分的损失。履约保证金在合同期满未发生违约责任的，甲方需在合同终止之日起 10 个工作日内无息退还履约保证金。

甲方收取履约保证金账户：

账户名称：中华人民共和国新会海关

银行账号：44380001040012799

开户银行：中国农业银行股份有限公司江门新会支行

## 第二条 服务的内容及要求

### （一）安全防卫服务要求

- 1、负责全天 24 小时维护大院内的治安秩序，做好“四防”，确保区域内人员和财产的安全，配合甲方做好人员进出登记等工作；
- 2、重点做好大院门岗的定点守护工作和服务区域内的巡查，做好巡更系统的维护，相关数据按要求提供，发现问题及时处理并报告行财科，做好相关记录。
- 3、做好大院内监控视频的监视，出现异常情况并报告行财科，做好相关记录。
- 4、做好交通秩序、车场秩序管理及车辆停放的指挥工作，做到停放规范、整齐分类、保障安全、建立登记制度，严防被盗事件发生，确保大院正常的工作秩序和人员财产安全。
- 5、做好消防安全管理工作，定时巡查、记录，及时处理消防隐患。对消防设施的检查每月至少 1 次并做好相关记录。
- 6、做好运动场所照明、大院路灯的安全管理。
- 7、当出现自然灾害、火灾、外部冲突等突发事件时，必须按应急预案要求处置，并及时向甲方报告。
- 8、有关新型冠状病毒疫情防控工作按照国家乙类乙管的政策执行。
- 9、配合甲方进行办公场所的安全生产检查工作。
- 10、配合甲方进行相应的应急演练。如：疫情应急、自然灾害、反恐、防火等。
- 11、根据甲方的需求完成其他安全防卫工作。

### （二）环境清洁保洁服务要求

- 1、大院属于新会海关区域的所有凉亭、广场、道路、停车场、栏杆暗渠面等每日清扫 2 次，专人巡视，定期清洗，保持干净。对露台、天台、飘台等及时拔草、清扫、疏通等，防止积水堵塞。

- 2、运动场所及周围卫生保洁，专人巡视，清除脏物，每周拖洗不少于2次。
- 3、室外电动闸门、不锈钢扶手、栏杆每周用干抹布抹1遍，保持干净无落尘、无水锈迹。
- 4、排水沟、明渠每季度清洗1次，不得有淤泥堆积，雨天或台风前后必须清理排水孔堵塞物，雨天或台风期间要加强巡视、检查，确保大院排水系统顺畅。
- 5、室外垃圾箱每天清理1次，并机动巡查清理，不可使垃圾溢出。
- 6、配合甲方完成大院内所有建筑物周边每年4次放撒硫磺工作。
- 7、根据甲方的需求完成其他日常清洁保洁工作。

### （三）绿化养护服务要求

绿化养护的要求：植物生长健壮，无病虫害，无杂草，无枯枝，充分体现园林设计效果，定时合理对植物进行松土、施肥、修剪等日常保养工作。

1、修剪：根据各类植物的生长特点、立地环境、景观要求，按照操作规程适时进行，每天不得少于4次。

2、施肥：根据各类植物的生长特点及植物对肥料的需要，要求年施肥不得少于2次以上，新种植物视生长情况，适时适量进行施肥，以保持各类植物的生长旺盛达到一定景观效果。

3、除草：各类绿地、树穴、绿带要结合松土及时清理各类杂草。

4、抹芽：主要用于乔木、大型灌木，对不定芽要及时清除，以保持树木骨架清晰，促使生长形态美观，营养集中。

5、病虫害防治：病虫害防治是园林植物养护中较为重要的手段和内容，要根据各类植物的寄生对象及时做好预测预报，及时采取措施防治。

6、抗旱、抗台、抗涝：旱报及新种植物要及时进行灌溉，防止植物因脱水面造成枯死。汛期要做好加固、排涝抢险工作，防止植物受损。

7、补植：因乙方未按照规定进行养护造成植物干枯损失的，不明原因损失的由乙方按同物种、同规格补种。如遇不可抗拒自然灾害（如台风、冰雹等）造成重大损失由双方商议解决补救办法，费用由甲方承担。

8、室内植物：室内植物要保持生长良好，定期浇水及清除黄叶，并及时根据甲方要求进行更换养护。

9、根据甲方的需求完成其他绿化养护工作。

### 第三条 其他要求

- 1、乙方应当根据保安服务岗位的需要为派出的保安员配备所需的装备。
- 2、费用包括乙方日常经营管理办公费用、提供室内外保洁服务、设备巡查、秩序维护、保安器具、园艺工具、保洁工具等费用支出，进驻人员工资、节假日加班费用、人员岗位培训、食宿安排、社会保险、住房公积金、各类补贴、福利费，服装费、交通费、通讯补贴等人员成本费用支出。项目经营发生的税费、以及实施过程中的应预见和不可预见费用等。
- 3、乙方应为所有服务人员提供安全作业所需的一切设备，确保服务人员安全，并要求服务人员按相关规定做好安全防范措施下作业。在整个作业期间（含上下班期间）若发生服务人员意外伤残、身故及财物或其它损失的，无论何种原因所致，采购人和采购代理机构均不负责。
- 4、乙方应当定期召开服务人员工作会议，邀请甲方代表人参加，听取甲方的建议和意见，以及分析服务期间存在的问题，并提出改进意见。乙方应注意整个服务期间工作人员的安定团结，不能因工作情绪影响工作，更不能在工作场所吵闹，影响采购人的工作环境。

### 第四条 验收标准

以国家、省和市现行相关规范、竞争性磋商文件需求以及双方签订的采购合同为验收标准。

### 第五条 采购项目实施的时间和地点

- （一）实施的时间：自合同签订生效之日起1年（12个月）。
- （二）实施的地点：①冈州大道西7号海关本部（土地面积：25775平方米）。②冈州大道西19号保健中心（土地面积：5200平方米）。甲方指定地点。

### 第六条 付款方式

- 1、本项目合同以人民币结算，最终以甲方对乙方服务验收结果作为结算依据。
- 2、物业管理服务费用按每月支付，乙方应每月把收款通知和正式税务发票原件交甲方，甲方在收到乙方资料经审核无误后5个工作日内一次性支付审核金额。
- 3、乙方提交单据：合同（正文部分复印件）、中标通知书（或成交通知书）、增值税专用发票（原件）。（合同、中标通知书（或成交通知书）于首次提交即可）
- 4、因财政集中支付延误时间不计算在内，乙方提交付款单据延迟或缺失的，甲方有权相应顺延付款期限。

### 第七条 违约责任

1、乙方每月提供的物业服务，经甲方考核不合格的，甲方有权扣除当月服务费1%款项作违约金，乙方连续两个月考核不合格的，甲方有权单方解除本合同和没收乙方履约保证金；

2、经甲方提出要求乙方整改的，乙方应在接到甲方整改通知后3日内予以整改，乙方逾期整改或经整改后无效的，甲方有权要求乙方支付当月服务费1%违约金，乙方连续两次发生上述情况的，甲方有权单方解除本合同并没收履约保证金。

#### **第八条 不可抗力**

甲乙双方任何一方由于不可抗力原因不能履行合同时，应及时向对方通报不能履行或不能完全履行的理由，以减轻可能给对方造成的损失，在取得有关机构证明后，允许延期履行、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。

#### **第九条 争议的解决**

若执行本合同的过程中发生纠纷，双方当事人应当及时协商解决；协商不成时，可向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。因履行本合同产生争议的，因此产生的相应费用（包括但不限于公证费、评估费、鉴定费、保全费、诉讼费、送达费、执行费、交通费、住宿费、律师费等全部费用）由败诉方承担。

#### **第十条 监督和管理**

（一）双方均应配合政府采购监督管理部门对合同履行情况的监督检查，如实反映情况和提交资料。

（二）在签订和履行本合同中知悉的甲方的全部信息均为甲方的工作秘密。无论何种原因终止、解除本合同的，乙方同意对在签订和履行本合同中知悉的甲方的秘密承担保密义务。乙方违反上述约定的，应当承担相应法律后果，并向甲方偿付合同总价的百分之三作为惩罚性违约金。该条约定的保密义务的期限为无限期，且保密义务不因本合同的中止、解除、终止而中止、解除、或终止。

#### **第十一条 无效合同**

合同被宣告无效的，有过错的一方应当承担赔偿责任，双方都有过错的，各自承担相应的责任。

#### **第十二条 本合同所附附件包括：**

（一）《附件一：保密协议》

（二）《附件二：环保节能服务协议》

本合同有关附件及补充合同是本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等效力，本

合同正文约定不明确的，以附件及补充合同为准。

### 第十三条 附则

(一) 本合同一式肆份，甲方执贰份，乙方执贰份，每份均具有同等法律效力。

(二) 本合同自甲乙双方签字盖章后生效。

(三) 双方确认，本合同所有的通知、告知、报告等均是指书面形式。在本合同履行过程中，所有通知、文件、文书、资料等，均可以向本合同约定的地址和联系人或营业执照所列明的住所地进行送达，任何一方如果迁址、变更电话、电邮，应当提前3日书面通知对方，未履行书面通知义务的，一方按原地址或联络方式邮寄相关材料或通知相关信息即视为已履行送达义务。当面交付上述材料的，在交付之时视为送达；以邮寄、短信、电邮方式交付的，寄出、发出或者投邮后即视为送达。

甲方：中华人民共和国新会海关

乙方：

法定代表人：

法定代表人：

委托代理人：

委托代理人：

地址：

地址：

开户银行：

开户银行：

账号：

账号：

电话：

电话：

签约时间：        年    月    日

签约地点：广东省江门市新会区冈州大道西7号

#### 附件一：保密协议

鉴于乙方负责新会海关大院保安、环境绿化护理及清洁保洁物业管理服务，双方就此事宜中所涉及的保密信息达成以下一致：

1. 本协议作为《新会海关 2024-2025 年度物业管理服务采购项目采购合同》（下称基础合同）的附件，与基础合同具有同等的法律效力，经合同双方签署立即生效。

2. 本协议所称“保密信息”是指：在物业管理服务工作涉及的秘密（包括财务数据）技术秘密、人员车辆、资料（无论是以书面或口头或其他形式做成）和其他保密信息。

3. 甲方向乙方提供保密信息的行为不构成向乙方授予任何与保密信息相关的专利权、专利申请权、商标权、著作权、商业秘密或其它的知识产权。

4. 乙方承诺仅为保安、环境绿化护理及清洁保洁物业管理服务目的使用保密信息，不为任何其他目的使用保密信息。

5. 未经甲方的事先书面批准，乙方不得以任何形式或任何方式将保密信息和/或其中的任何部分，披露或透露给任何第三方。乙方有义务妥善保管保密信息，不得复制泄漏或遗失。乙方亦不得依据保密信息，就任何问题，向任何第三方做出任何建议。

6. 甲方同意乙方有权向其职员透露或使其接触保密信息和/或其中的任何部分，范围是这些职员应是乙方参与甲方保安、环境绿化护理及清洁保洁物业管理服务工作的人员，前提是乙方向职员透露或使其接触保密信息前已经从该职员获得了至少与本协议保密义务一样严格的保密承诺

7. 乙方的职员违背保密承诺，未按照本协议的规定使用保密信息或向第三方披露保密信息，或依据该等保密信息向第三方做出任何建议，都被视为乙方违反本协议。

8. 如任何一方违反本协议，违约方应按照《中华人民共和国民法典》的相关规定承担违约责任。

9. 甲方保留在甲方认为必要的情况下收回所提供的保密信息及其使用权的权利。凡因执行本协议所发生的或与本协议有关的一切争议，双方按合同约定处理。

10 凡因执行本协议所发生的或与本协议有关的一切争议，双方按合同约定处理。

11. 本保密协议对双方和各自所属/关联公司、机构都具有约束力。

12. 对于本协议条款的修改，只有经双方授权的代表书面签署后方可生效并对双方具有约束力。

13. 本协议规定的保密责任的期限为自本合同生效之日起至合同有效期结束后五年（含第五年）止。

## 附件二：环保节能服务协议

甲方：中华人民共和国新会海关

乙方：

经双方友好协商沟通，现就物业管理环保节能服务达成协议，明确节能、节水、反食品浪费、生活垃圾分类管理目标和服务要求，具体如下：

### 一、目标

在物业管理服务过程中，通过合理控制各种能源和资源的消耗，采取技术上可行、经济上合理的措施，降低能源、资源的消耗，制止能源、资源的浪费，更加有效合理地利用能源、资源，按要求完成各级能耗指标考核并落实各项节能工作措施，为海关大院提供安全稳定、环境健康的工作生活环境。

### 二、服务要求

#### （一）基础管理

##### 1、加强环保节能基础管理

乙方协助甲方环保节能管理，建立各项设施设备运行及维护保养得的工作记录，并做到及时、完善有据可查。

（1）装饰装修管理：在办理实施施工修缮管理工作中，需求方应根据国家节能材料相关标准，使用节能环保材料和器具；正常办公时间内应采取措施防止施工修缮活动产生环境噪声、异味污染、浪费水、电等资源，乙方做好监督工作。

（2）垃圾回收处理：在甲方施工修缮管理活动中，乙方协助甲方采取措施防止损坏房屋原有节能设施、不将建筑垃圾混入生活垃圾、不将危险废物混入建筑垃圾的行为，并协助甲方督促施工人员及时清运施工过程中产生的施工垃圾，正确处置。

3、宣传引导：乙方协助甲方应在物业服务区域内开展节能环保宣传，对公共设施设备设置环保标识和宣传标语。

#### （二）水电节能管理

##### 1、加强空调高能耗设施设备节能管理

（1）协助甲方实施空调进行全面清洗，做好日常保养监督工作，以达到节能减排目标。

（2）定期巡查公共区域空调温度，夏季设置限定温度不低于 26 摄氏度，冬季设置限定温度不高于 20 摄氏度，在空调使用过程中关闭门窗，下班后及时关闭空调，办公区无人超过半小时要关闭空调，避免能源的浪费。

##### 2、加强落实用水设施设备节能管理

（1）加强巡查排查，避免“长流水”，保证管道设备运行完好，严格杜绝跑冒滴漏。

（2）绿化灌溉系统每日启动不超过两次，每次不超过 1 小时。进行保洁、绿化作业时要确保用完后要关好水龙头。

（3）协助甲方在办公区域主要用水场所和器具显著位置张贴节水标识，设置温馨提示，



公布维修电话。

### 3、加强供电设施设备节能管理

(1) 合理使用照明灯具，充分利用自然光，减少照明灯具数量和功率，实现高效照明光源使用率 100%，供电电房应保持通风环境温度合理。

(2) 设置温馨提示，协助甲方在办公区域显著位置张贴节电标识，并协助甲方充分利用每年“节能宣传周”“全国低碳日”等活动，开展形式多样的节约用电宣传教育公司员工在日常工作生活中科学用电、自觉节电，节约用电。

### 4、电梯设施设备用电节能管理。

(1) 甲方负责电梯设施设备管理、维护保养。

(2) 乙方协助甲方保持电梯清洁卫生。

(3) 乙方应协助甲方加强对电梯维保公司维保质量的监督管理；可结合检查情况，根据电梯设备的状况，提出节能改造建议。

### (三) 反食品浪费管理

1、乙方协助甲方加强食堂环境管理，加强四害防治预警提醒。

2、协助甲方安装节水节能环保餐饮设备，形成长效节水节能机制。

3、协助甲方在明显位置摆放和张贴提示牌和宣传标语，提醒就餐人员适量取用，避免出现食品浪费现象。

### (四) 生活垃圾分类管理

1、乙方协助甲方积极推进落实垃圾分类工作，依照有关垃圾分类要求落实。

2、乙方协助甲方加强生活垃圾源头减量，推广减量化措施，积极推动废旧物品循环利用。

3、建立完善垃圾分类制度、明确职责分工、清晰建立工作台帐、加强监督检查，确保垃圾分类措施落实到位。