

# 铜川市人力资源和社会保障局 物业管理服务

合

同

书

甲方：铜川市人力资源和社会保障局

乙方：铜川市建设集团物业服务有限公司

# 铜川市人力资源和社会保障局物业管理服务采购项目 政府采购合同

政府采购审批号：TCZFCG-2025-00992

中标合同包号：合同包 1

采购人：铜川市人力资源和社会保障局（以下称甲方）

所在地：铜川市新区齐庆路中段人社大厦

供应商：铜川市建设集团物业服务有限公司（以下称乙方）

所在地：铜川市新区铁诺小区物业综合楼

集中采购机构：铜川市政府采购中心

根据《中华人民共和国民法典》《政府采购法》等法律法规规定，甲乙双方按照铜川市政府采购中心的招标结果签订本合同。

## 第一章 物业管理服务范围

第一条 甲方办公楼 2 幢，建筑面积 22966m<sup>2</sup>（前楼面积 15382.83 平方米，其中：1-3 楼为政务服务大厅，后楼面积 7583.13 平方米，绿化面积 4800 平方米，室外硬化面积 6667.6 平方米）。

第二条 甲方办公区的公用配套设施设备和建筑物、构筑物及其共用部分的相关场地、环境卫生、绿化管理等。

## 第二章 物业管理服务人员配备

第三条 物业服务项目人员应配置 31 人。（其中：项目负责人 1 名、客服 2 名、会务服务 1 名，维修工 4 名、配电室 2 名、中央空调 2 名、消防控制室 4 名、保洁 13 名、绿化 2 名）

## 第三章 物业管理服务项目

第四条 楼宇建筑共用部位的维修、养护和管理，包括：屋面、外墙面、门厅、楼梯间、走廊通道等。

第五条 共用设施、设备的日常维修、养护、运行和管理，包括：共用的上下水管道、落水管、照明、高低压配电、中央空调、电梯、消防等设施设备。

第六条 附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理，包括办公区域内外道路、化粪池、沟渠、池、井。

第七条 办公楼宇公用设施的管理，包括办公楼各办公室门、窗、锁的维修与日常养护，室内照明灯管的更换及卫生间给水设施的维修与日常养护。

第八条 公共环境卫生，包括各休息厅、大厅、楼梯、室外道路及屋面等公共场所，房屋共用部位的清洁卫生及垃圾的收集。

第九条 绿化养护管理，包括物业区域内草坪、乔灌木等日常养护管理。

第十条 会议室、健身馆特定场所的服务、管理。

#### 第四章 物业管理服务标准

第十一条 办公区域道路及公共场所环境卫生管理

一、楼宇内大厅、楼梯、扶手、走廊等共用部位保持干净、有光泽。

二、楼宇外道路及公共场所保持整洁、无杂物。

三、楼宇内各卫生间保持干净、清新、无污渍。

四、公共部位墙体、设施设备保持干净。

五、清扫的垃圾由乙方运到甲方指定的地点。

六、按季节做好除“四害”及公共卫生管理的相关工作。

## 第十二条 绿化养护管理

一、草坪：常年保持平整，边缘清晰，及时修剪、浇灌，定期清除杂草、杂物，保持生长良好。

二、乔、灌木：每年修剪两遍以上，无枯枝、萌蘖枝，生长良好，树冠完整，树木无倾斜；篱、球、造型植物按生长情况和造型要求及时修剪，每年五遍以上，基本无缺枝、无斑秃。

三、做好病虫害防治，主要病虫害发生率低于5%。

四、及时清除枯死的花草树木，保持绿化环境优美。

第十三条 楼宇建筑共用部位及附属建筑物、构筑物维修养护及时到位，保证其功能正常发挥。

第十四条 楼宇建筑共用设施设备日常维修、养护和管理及时到位，保障正常使用和运行。

## 第五章 物业配套设施设备日常管理

第十五条 物业配套设施设备，包括中央空调、供配电、给排水、公共照明、电梯、消防及公共道路、墙体、楼宇过道、楼梯、门厅等。

第十六条 物业配套设施设备，乙方做到勤巡查、勤保养、勤维护，发现问题，及时处理，确保配套设施完好，设备运行正常。在物业服务期间，配套设施设备包括中央空调、配电、电梯、给排水、照明设备、消防系统等如需更新、大修、改造，由乙方编制详细的计划及预算，报甲方审批核准。

第十七条 零配件管理：机电设备、机械设备、卫生设施（阀门、软管、便池、水管、水龙头等器具及卫生纸、卫生球、卫生香等）、绿化管理用品（病虫害防治药品、肥料、燃油等）、照明设施、上下水管道、排污管道所需的易损易耗设施、常用易损零部件及易损易耗日常材料，由乙方编制计划，甲方审批购置，补充使用，以备急用。

## 第六章 成交金额及支付方式

第十八条 根据铜川市政府采购中心成交通知书结果确认，铜川市人力资源和社会保障局物业管理服务采购项目（项目编号：TCZFCG-2025-00992）物业管理服务费中标金额为：人民币壹佰叁拾伍万捌仟元整（1358000.00元），服务期为一年。

第十九条 铜川市人力资源和社会保障局物业管理服务费每季度支付一次。金额为：人民币叁拾叁万玖仟伍佰元整（339500.00元）。乙方出具正式税务发票，甲方按规定支付。

## 第七章 甲乙双方权利与义务

第二十条 甲方权利、义务

- 一、代表和维护产权人、使用人的合法权益。
- 二、要求甲方人员遵守管理公约。
- 三、审定乙方拟定的物业管理制度。
- 四、检查监督乙方按合同约定管理工作的实施及制度执行情况。
- 五、审定乙方提出的物业管理相关安全应急预案。
- 六、向乙方提供物业服务办公用房及物业工具存放用房。

七、负责收集、整理办公大楼全部工程图纸、资料，并移交乙方，以便于乙方开展正常工作。

八、按约定支付物业管理服务费。

九、协助乙方做好物业管理、宣传教育和文化活动工作。

#### 第二十一条 乙方权利、义务

一、根据有关法律法规及补充协议的约定，制订物业管理制度和工作计划。

二、根据本合同要求和条款进行全方位维护与管理。对所管理的设施设备做到勤维护、常保养，保障消防、配电、中央空调、电梯、给排水等设备系统的正常运行。从事空调机房、高低压配电、消防等特种设备的管理及操作人员按国家有关规定持证上岗。

三、负责编制房屋、附属建筑物、构筑物、设备等年度维修养护计划和大中修方案，经双方议定后乙方可组织实施。

四、向甲方告知物业使用的有关规定，当甲方装修物业时，告知有关限制条件的，订立书面约定，并负责监督。

五、负责编制并报告物业管理年度管理计划。

六、合同终止时，乙方须向甲方移交所属楼宇的工程图纸及相关资料。

七、乙方须本着节能降耗的原则，及时完成物业服务过程中的零星维修工作。

第二十二条 乙方按规定为该项目所属符合条件的服务人员参加各项社会保险，因未参加社会保险产生的劳动纠纷由乙方承担

相应责任，不能影响乙方为甲方提供正常的物业服务工作。

第二十三条 乙方招标响应谈判文件也是本合同不可分割的一部分，本合同未涉及的服务标准、人员配置、服务内容等皆以乙方招标谈判文件为准。

第二十四条 甲方每年度按月对乙方服务质量进行考核，若一个年度内乙方考核累计三次满意度低于70%时，甲方有权提出更换服务商。合同期内，乙方物业服务工作无任何过错，且甲方对乙方的物业服务质量认可和满意，若甲方再次招标时，乙方享有优先权。

## 第八章 违约责任及争议解决方式

第二十五条 自合同签订之日起，双方应遵守合同约定，尽到各方责任，不得无故违约。如乙方未尽到责任造成重大责任事故或工作人员的健康、安全、劳保受到意外伤害等由乙方负责；同时在日常维护维修作业中，乙方必须严格按照规定程序操作，否则造成一切损失由乙方承担，与甲方无关。如甲方未尽到责任，不能按时支付相关费用或设施设备不完备、手续不齐全等，造成重大责任事故，由甲方承担责任，与乙方无关。如单方违约终止合同，应向对方支付六个月管理服务费用，弥补因违约给对方造成的损失。

第二十六条 凡因本合同引起有关任何争议，由双方协商解决，如协商不成依法向当地人民法院起诉。

## 第九章 合同期限及其他

第二十七条 本合同有效期2026年1月10日至2027年1月9日止，自签订之日起生效。根据铜川市政府采购中心竞争性磋商

文件（项目名称：2026年度物业服务采购项目，项目编号：TCZFCG-2025-00992）的要求，服务期限到期，后两年物业服务，在采购单位对上年度服务验收合格后，按照政府采购相关要求，通过续签合同方式进行。

第二十八条 本合同一式伍份，甲方执叁份，乙方执贰份。

第二十九条 铜川市政府采购中心为甲方的集中采购机构，根据《政府采购法》有关规定确定乙方为成交单位，但不承担本合同约定甲方的权利和义务。

第三十条 本合同应按照中华人民共和国的现行法律进行解释。

甲方：（盖章）



法定代表人或委托人：

郑文平

乙方：（盖章）



法定代表人或委托人：

张强

日期：2026年1月10日

日期： 年 月 日