

昆明市晋宁区二街镇人民政府关于物业管理服务的服务市场采购项目采购项目服务合同

编号： 11NMB109650X2023201

采购单位（甲方）： 昆明市晋宁区二街镇人民政府

服务单位（乙方）： 云南云超建设集团有限公司晋宁分公司

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》等法律法规规定，并严格遵循云南省昆明市晋宁区国家机关、事业单位及（或）团体组织物业服务采购项目招标文件、投标文件、入围物业服务协议，就甲方委托乙方提供物业服务事宜，双方经协商一致，签订本合同，以资共同遵守。

第一条 定义

1. “合同” 即由甲乙双方双方签订的合同格式中的文件，包括所有的附件、附录和组成合同部分的所有其他文件。

合同将由采购人（以下简称甲方）与经评审最终确定的供应商（以下简称乙方）结合本项目具体情况协商后签订。以下为 甲方提出涉及乙方的主要条款，投标人在投标文件中应对其进行确认或拒绝。如投标人在其投标文件中未做拒绝或提出修改要求的，甲方将视作认同。

2. “合同价格” 系指根据合同规定，在乙方全面正确地履行合同义务时，甲方应支付给乙方的款项。

3. “管理服务” 系指乙方按投标文件规定，结合本项目的设施配置及本物业使用性质特点，提出物业管理服务定位、目标，为甲方提供优质的物业服务。

4. “甲方” 系指通过采购接受合同及服务的采购人。

5. “乙方” 系指经评审最终确定的供应商。

6. “现场” 系指将要提供物业管理与服务的地点。

7. “验收” 系指采购人依据国家有关规定接受合同所依据的程序和条件。

第二条 适用范围

本合同条款适用与本次采购活动。项目实施范围详见一投标文件和投标文件及补充文件、承诺书等。

第三条 物业基本情况

物业名称：昆明市晋宁区二街镇人民政府关于物业管理服务的的市场采购项目

物业类型： /

坐落位置：晋宁区二街镇肖家营

物业管理范围（附规划平面图）：

第四条 委托管理事项

列入本次综合物业管理的范围为及具体内容如下：

1、二街镇政府大院及集镇绿化区域 13854 m²。

2、镇政府大院、新老大街、中心幼儿园门前道路绿化、磷石公园以南至宏大电梯厂红绿灯路口段绿化、公租房外围停车位行道树、螃蟹河村口绿化。

第五条 合同期限

自 2026 年 5 月 1 日至 2029 年 4 月 30 日。合同期满，甲方可要求乙方延续提供 1-2 个月的服务，费用标准按原合同规定执行，乙方应予保证。

第六条 物业装备、耗材的使用

甲方免费提供物业管理的办公场地，但办公用品（指办公桌、电脑、打印机、对讲机、文件柜等自身使用的等办公用品）由乙方自行解决。

第七条 物业管理收费及采购标的

1. 本合同期内物业管理服务费¥199500.00（大写：壹拾玖万玖仟伍佰元整）。物业费用采用包干制，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。

物业服务费成本监审：

乙方承诺，接收甲方主管部门实施的物业服务费成本监审，并遵守以下原则：

1.1 合法性原则。计入定价成本的费用符合有关法律、行政法律和全国统一会计制度的规定；

1.2 相关性原则。计入定价成本的费用为与物业服务直接相关或间接相关的费用；

1.3 对应性原则。计入定价成本的费用与物业服务内及服务标准相对应；

1.4 合理性原则。与物业服务定价成本各项费用的主要技术、经济指标均符合行业标准或者社会公允水平。

2. 采购标的：（金额：元）

序号	采购计划文号	商品名称	采购需求	配置要求	采购数量	单位	成交单价	小计
1	4530122JH202300119-1	物业管理服务	—	品牌:服务期限:1年,物业管理服务:保洁服务事项:绿化服务事项:,保安服务事项:,其他服务响应:无,服务物业	1	平方米	—	199500.00

			面积:13854 m²				
/	明细 采购需求:镇政府大院及集镇绿化管养服务, 20 万每年, 期限 3 年。服务面积 13854 m²。物业地点:二街镇 物业面积:13854 m² 服务开始时间:2026-05-01 服务结束时间:2029-04-30 所需物业经理要求:null 所需保洁服务要求:null 所需绿化服务要求:null 所需保安服务要求:null 其他详细要求:无 上传附件:		-				
	/		明细 物业经理服务:null 保洁服务事项:null 绿化服务事项:null 保安服务事项:null	1		199500.00	

第八条 款项支付

支付方式: 经甲方组织验收合格后, 按季度支付, 每次付款前乙方需提供正式发票。

第九条 履约保证金

1. 签订合同后 3 个工作日内, 乙方须向甲方交纳相当于合同总额 5% 的履约保证金。以保证乙方遵守本合同的一切条款、条件和承诺, 该保证金在甲方的规定存续期间不计息。
2. 甲方有权从履约保证金中扣除用于修复乙方损坏甲方的设备、设施、场地或因乙方违约而导致损失的金额和违约金, 且乙方应在接到扣除履约保证金通知后一周内补足扣除差额, 保证承包期间履约保证金的完整。
3. 甲方认为乙方在服务期内没有涉及甲方的应付而未付金额或违约行为, 甲方在服务期满后或提前终止承包后一个月内全额无息退还履约保证金, 否则, 甲方将在扣除乙方应付金额或违约金后退还保证金余额。

第十条 物业管理服务质量要求

按绿化管养规范进行管养, 除草、修剪、浇水、施肥、病虫害防治、保洁。

1. 除草: 对所有绿化区域进行经常性除草, 确保绿化区域无杂草丛生。
2. 修剪: 枯枝、残枝、病枝、弱枝修剪, 保持树木清爽。根据树木大小、绿化用途进行园艺景观造型修剪, 保持优美形状。
3. 浇水: 冬春季节每 3-4 天浇水一次, 确保树苗正常生长, 不出现浇水不及时而发生枯萎、死亡现象。否则, 由乙方负责补栽种植费用。
4. 施肥: 春、秋两次施肥, 每次使用尿素 30kg/亩。
5. 病虫害防治: 根据病虫害发生情况, 重点做好蚧虫、蚜虫、烟霉病、白粉病的防治, 以保持树木健康、清秀、正气。



1. 乙方的人员配置

1.1 乙方的项目负责人 洪荣，技术负责人 杨友兵。

1.2 乙方必须采取措施，确保乙方人员稳定，特别是骨干人员。骨干人员变动须经甲方同意，其他人员变动须甲方备案。

1.3 乙方项目总负责人及部门负责人须及时与甲方沟通，第一时间报告重大、紧急事件；每月须向甲方汇报上月工作情况，并提供相关报

2. 物业人员要求：

(1) 所有相关人员的配备须获得相关主管部门认证的，须配证并持证上岗，且根据不同岗位统一着装。

(2) 所有相关人员要求政治上可靠，身体素质好，无不良行为记录。

(3) 重要岗位人员必须由甲方人事部门考核、政治审查通过方可录用。

(4) 为提高物业管理水平，所有物业人员还需进行相关的培训。除乙方对服务人员的培训外，需接受甲方对服务人员的集中进行培训，培训费用由乙方承担。

第十七条 争议处理

因合同执行而产生问题的双方协商解决，解决不了的可提起诉讼解决，争议由物业所在地人民法院管辖。

第十八条 其他约定事项：

1. 相关物业服务采购项目招标文件、投标文件、入围物业服务协议等是本合同不可分割的组成部分，本合同未尽事宜从其规定。

2. 本合同一式肆份，供应商、采购人各两份。

3. 本合同经甲、乙双方签字、盖章后生效。

4. 合同内容如遇国家法律、法规及政策另有规定的，从其规定。

甲方（公章）：

授权委托人（签字）：

地址：

电话：

开户银行：

账号：

签订日期：

乙方（公章）：

授权委托人（签字）：

地址：晋宁区二街镇肖家营村委会肖家营村 213 号

电话：0871-65833833

开户银行：晋宁区农村信用合作联社二街信用社

账号：0900108346270012

签订日期：2026年4月28日