

洛阳市文物局委托洛阳市政府采购中心对洛阳市文物局文博大厦物业服务项目进行了政府采购。按照评委会评审推荐、甲方确定乙方为中标单位。现甲乙双方协商同意签订本合同。

第一条 合同文件

下列与本次采购活动有关的文件及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.（洛直集采谈判(2026)0003号）招标采购文件
2. 投标文件
3. 乙方在投标时的书面承诺
- 4.（洛公交易采购中字（2026）011号）中标通知书
5. 合同补充条款或说明
6. 保密协议或条款
7. 相关附件、图纸及电子版资料

第二条 合同内容

一、项目概况

本次采购项目洛阳市文物局文博大厦物业服务项目，共一个标段。物业管理服务范围及内容：洛阳市文物局文博大厦位于洛阳市洛龙区开元大道232号，建筑面积2.4万m²，实际管理楼内面积18472m²，室外面积5000m²。物业综合管理服务包括但不限于环境卫生管理服务，房屋日常管理与维修保养服务，设备日常管理与维修服务（含供电系统、给排水系统、消防系统、电梯系统、空调系统、安防报警监控系统等设施设备运行维护），绿化管理养护服务、公共秩序管理维护服务、卫生消杀、化粪池清掏、垃圾清运及采购人交办的其他工作。

二、服务内容及服务要求

详见谈判文件第三章采购需求。

第三条 服务期限



服务期限为一年，服务周期自 2026 年 03 月 21 日起至 2027 年 03 月 20 日止。在年度预算足额保障的前提下，采购人可结合工作实际需要、中标人履约服务质量等情况，以一年一续签的方式与中标人续签合同，合同累计服务期限最长不超过三年，所有续签均须严格履行政府采购相关程序。

第四条 合同总金额

本合同服务总金额：¥845000 元（含税费）。

大写：捌拾肆万伍仟 元整。

分项价款在《服务报价明细表》中有明确规定。

本合同总价款包括服务期间必须的日常物料、易耗品、工具、调试费、培训费等相关费用。

本合同执行期内因工作量变化而引起的服务费用的变动，须经财政审批，在双方事先协商一致的前提下签订补充合同，但因此而增加的服务费用不得超过原中标金额的 10%。

合同服务价款最终以财政指定的第三方评审机构审定的价款为准。

第五条 权利义务和质量保证

1. 甲方保证服务期间，对乙方工作给予支持，提供水、电、场地等必须的基础工作条件。如乙方有需要，还应提供履行合同所必需的有关图纸、数据、资料等。没有甲方事先同意，乙方不得将甲方资料提供给与履行本合同无关的任何其他人。即使向履行本合同有关的人员提供，也应注意保密并限于履行合同的必需范围内。

2. 乙方保证所提供的服务或其任何一部分均不会侵犯任何第三方的专利权、商标权或著作权。一旦出现侵权，索赔或诉讼，乙方应承担全部责任。乙方保证服务不存在危及人身及财产安全的隐患，不存在违反国家法规、法令、法律以及行业规范所要求的有关安全条款，否则应承担全部法律责任。乙方应按相关规定为员工投必要的人身安



全保险等险种。乙方在提供服务期间，造成第三人或乙方服务人员人身损害或财产损失的，由乙方承担，乙方应及时处理，不得对甲方造成不良影响。

第六条 付款方式

1. 本合同项下所有款项均以人民币支付。

2. 乙方向甲方提交下列文件材料，经甲方审核无误后经财政拨付后支付采购资金：

(1) 经甲方确认的发票；

(2) 经甲乙双方确认签署的《验收报告》（或按项目进度阶段性《验收报告》）；

(3) 其他材料。

3. 由甲方付款。按季度支付（每3个月支付一次）即物业服务经验收合格后，由甲方于每个季度结束后的次月15个工作日内支付上一季度的物业服务费用（其中，服务期内当年12月的物业服务费用于当年12月31日前支付。）甲方支付相应费用前乙方需向甲方开具相应金额符合甲方使用要求的发票。

第七条 履约保证金

1. 乙方在签订本合同之日，向甲方提交合同履约保证金____/____元（履约保证金的数额不得超过政府采购合同金额的10%）。

2. 履约保证金有效期为甲乙双方最终验收后1个月内。到期后，甲方向乙方无息退还。

3. 如乙方未能履行、或未能完全履行合同规定的义务，甲方有权从履约保证金中取得补偿。履约保证金扣除甲方应得的补偿后的余额在合同期满后____/____天内无息退还乙方。

第八条 验收

1. 考核验收时间：每季度最后一周。该考核验收以及其他需要乙方配合的考核验收工作的，乙方应予以无条件配合。



2. 考核验收前，乙方应对提供的服务成果作出全面自查和整理，并列出清单，作为甲方验收和使用的服务条件依据，清单应随提供的服务成果交给甲方。

3. 验收时，甲乙双方必须同时在场，乙方所提供的服务不符合合同内容规定的，甲方有权拒绝验收。乙方应及时按本合同内容规定和甲方要求免费进行整改，直至验收合格，方视为乙方按本合同规定完成服务。验收合格的，由双方共同签署《验收报告》。验收不合格，乙方7日内完成整改，在经过两次限期整改后，服务仍达不到合同文件规定内容的，甲方有权拒收，并可以解除合同；由此引起甲方损失及赔偿责任由乙方承担。

4. 甲方可以视项目规模或复杂情况聘请专业人员参与验收，大型或复杂项目，以及涉及专业服务内容的应当邀请国家认可的第三方质量检测机构参与验收，也可以视项目情况邀请参加本项目投标的落标人参与验收。

5. 如根据项目实施情况需要分阶段验收，则双方分阶段签署《验收报告》。

6. 如果合同双方对《验收报告》有分歧，双方须于出现分歧后3天内给对方书面声明，以陈述己方的理由及要求，并附有关证据。分歧应通过协商解决。

第九条 项目管理服务

乙方应组建技术熟练、称职的团队全面履行合同，并指定不少于一人全权全程负责本项目服务的落实，包括服务的咨询、执行和后续工作。乙方不得擅自更换项目负责人；确需更换须经甲方书面同意，擅自更换支付合同金额3%违约金。

项目负责人姓名：_____；联系电话：_____。

第十条 售后服务

1. 乙方提供服务的质量保证期为自服务通过最终验收之日起1



个月。若国家有明确规定的质量保证期高于此质量保证期的，执行国家规定。

2. 服务期内，乙方应提供相关服务支持。对甲方所反映的任何服务问题在2小时之内做出及时响应，在24小时之内赶到现场实地解决问题。若问题在24小时后仍无法解决，乙方应在48小时内免费提供服务的补偿、替换方案，直至服务恢复正常。

3. 乙方必须遵守甲方的有关管理制度、操作规程。对于乙方违规操作造成甲方损失的，由乙方按照本合同第十二条的约定承担赔偿责任。乙方须严格遵守文博单位安全、保密、消防管理规定。

4. 乙方完全遵守《中华人民共和国妇女权益保障法》中关于“劳动和社会保障权益”的有关要求。

第十一条 分包

除招标采购文件事先说明、且经甲方事先书面同意外，乙方不得分包、转包其应履行的合同义务。违者甲方有权解除合同，乙方支付合同金额 10% 违约金，并赔偿损失。

第十二条 合同的生效

1. 本合同经甲乙双方授权代表签字并加盖公章或合同专用章后生效。

2. 生效后，除《政府采购法》第 49 条、第 50 条第二款规定的情形外，甲乙双方不得擅自变更、中止或终止合同。

第十三条 违约责任

1. 乙方所交付服务成果不符合本合同规定的，甲方有权拒收，乙方在得到甲方通知之日起3个工作日内采取补救措施，逾期仍未采取有效措施的，甲方有权要求乙方赔偿因此造成的损失或扣留履约保证金；同时乙方应向甲方支付合同总价1%的违约金。乙方服务严重不达标、擅自撤场、发生安全责任事故，支付合同金额 10% 违约金并赔偿损失，甲方有权解除合同。



2. 甲方无正当理由拒收服务，甲方应向乙方偿付拒付服务费用1%的违约金。

3. 乙方无正当理由逾期交付服务的，每逾期1天，乙方向甲方偿付合同总额的1%的违约金。如乙方逾期达7天，甲方有权解除合同，甲方解除合同的通知自到达乙方时生效。在此情况下，乙方给甲方造成的实际损失高于违约金的，对高出违约金的部分乙方应予以赔偿。

4. 其它未尽事宜，以《民法典》和《政府采购法》等有关法律法规规定为准，无相关规定的，双方协商解决。

第十四条 不可抗力

甲、乙方中任何一方，因不可抗力不能按时或完全履行合同的，应及时通知对方，并在3个工作日内提供相应证明，结算服务费用。未履行的部分是否继续履行、如何履行等问题，可由双方初步协商，并向主管部门和政府采购管理部门报告。确定为不可抗力原因造成的损失，免于承担责任。

第十五条 争议的解决方式

1. 因服务质量问题发生争议的，应当邀请国家认可的质量检测机构对服务进行鉴定。服务符合标准的，鉴定费由甲方承担；不符合质量标准的，鉴定费由乙方承担。

2. 在解释或者执行本合同的过程中发生争议时，双方应通过协商方式解决。

3. 经协商不能解决的争议，双方可选择以下方式解决：

①向（甲方所在地）法院提起诉讼；

②向洛阳仲裁委员会提出仲裁。

4. 在法院审理和仲裁期间，除有争议部分外，本合同其他部分可以履行的仍应按合同条款继续履行。

第十六条 其他



1. 符合《政府采购法》第 49 条规定的，经双方协商，办理政府采购手续后，可签订补充合同，所签订的补充合同与本合同具有同等法律效力。

本合同一式 陆 份，甲、乙双方各执 叁 份。

甲 方

名称：  (盖章)

地址：

法定代表人（签字）：

授权代表（签字）

开户银行：

银行帐号：

甲方合同法律审核(盖章)：


时间： 2026 年 3 月 21 日

特别说明：

1. 本范本根据《政府采购法》、《民法典》等法律法规制定。具体项目的采购合同条款，在本范本框架内由甲乙双方协商一致签订。空格处划横线。

2. 收款单位名称应与本合同乙方单位名称、项目中标单位名称、开具发票单位名称相一致。

3. 甲方（采购单位）应盖本单位公章（不允许盖内设科室章），乙方应盖单位公章或合同专用章，合同双方应盖骑缝章。

4. 除涉密项目外，根据《政府采购法实施条例》第 50 条规定：采购人应当自政府采购合同签订之日起 2 个工作日内，将政府采购合同在省级以上人民政府财政部门指定的媒体上公告。

乙

名称：  (盖章)

地址：

法定代表人（签字）

授权代表（签字）：

开户银行（基本账户）：
中原银行股份有限公司洛阳大学城支行

银行帐号（基本账户）：

675710090000000589

