

许昌市市直机关后勤保障中心 文博馆办公区综合物业管理项目合同

甲方：许昌市市直机关后勤保障中心

乙方：万合物业管理有限公司

根据招标编号为 ZFCG-G2026070 的许昌市市直机关后勤保障中心“许昌市市直机关后勤保障中心文博馆办公区综合物业管理项目”（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：

第一章 物业服务内容

第一条 服务内容：许昌市市直机关后勤保障中心文博馆办公区综合物业管理项目，包含文博馆办公区的综合管理、基本服务、房屋维护服务、公用设施设备维护服务、保洁服务、保安服务等。

第二章 物业服务质量

第二条 乙方提供的物业服务严格按照本合同条款及招标文件、乙方的投标文件执行。

第三章 物业服务费用

第三条 物业服务费用

1、物业服务费总金额为：人民币（大写）柒佰柒拾贰万壹仟伍佰捌拾元整（小写¥7721580.00）/三年。

2、物业服务费支付方式：按 36 个月以银行转账方式平均支付，具体支付时间以财政拨付节点为准。

第四章 双方权利和义务

第四条 甲方权利、义务

1、甲方有权随时依照国家物业管理的法律法规和本合同规定的服务内容服务标准对乙方服务进行监督、检查、考核。甲方发现乙方有关服务工作存在问题的，有权要求乙方及时纠正、改善，并有权进行书面记录要求乙方现场人员签字确认。

2、甲方有权依据合同条款及招投标文件，根据实际情况随时提出口头或书面的具体服务要求，有权根据实际需要对本合同的规定进行调整和改进，乙方应予配合，并满足甲方合理的要求。

3、甲方有权制订相应的管理措施，并有权要求乙方根据服务内容制订服务方案，以保证乙方按合同要求及其它经双方议定的要求履行。

4、经检查、考核发现乙方服务不符合合同标准或达不到合同要求的，甲方有权要求乙方限时整改。经二次通知乙方整改，乙方仍未达到有关要求的情况下，甲方有权委托其他方进行服务，因此发生的费用由乙方承担，并且甲方有权解除本合同，乙方承担一切不利后果并承担违约责任，负责赔偿损失。

5、按照物业服务合同的约定，按时支付物业服务费。

6、按照物业服务合同的约定，为乙方提供必要的办公场所等。

第五条 乙方权利、义务

1、乙方向甲方提供的服务质量不应低于乙方在投标书中的承诺及甲方招标文件中的要求，不应低于本合同中的标准、要求。

2、乙方应按照本合同约定标准及甲方随时提出的具体服务要求落实工作。乙方有责任有义务配合甲方标准化工作，服从甲方标准化管理规定，参加标准化管理实训，整理报送服务资料。

3、乙方应接受甲方的监督、检查、考核，按时参加甲方召集的会议。安排质量检查人员协助甲方检查乙方工作，制作和签署

检查记录和处理意见。乙方应接受甲方提出的合理要求和建议。对于甲方指出的工作缺陷或不足及时进行纠正，按照甲方提出的整改要求及时整改，确保具体服务工作达到甲方的要求。

4、乙方工作人员应服从甲、乙双方领导，遵守甲、乙双方的各项规章制度，并不得擅自接受其他部门的任何指令。

5、乙方应统筹好各部门人员使用以保障各项服务有序开展。特别是要统筹人员力量随时做好重大任务的保障等工作。

6、乙方每年度向甲方报告物业管理服务实施情况。

7、乙方保证从事物业管理项目的人员具备相应的职业素质和应有的素质要求，如需要调整管理人员及技术骨干的应事先通报甲方，对甲方提出不适合的在岗人员，乙方应做出相应调整。

8、乙方项目配备人员工资标准不得低于许昌市区最低工资标准。乙方应对所派驻物业服务人员购买意外伤害保险，且在任何时间发生人员的医疗费、抚恤费、善后费和其他相关费用，均由乙方承担。因用工引起的劳动纠纷等事件由乙方自行承担法律责任并负责解决。

第六章 合同期限

第六条 合同开始日期：2026 年 9 月 21 日，结束日期：2029 年 9 月 20 日。

第七章 特别约定

第七条 日常零星维修材料费用由甲方承担。化粪池清掏费用、建筑外墙清洗费用由甲方承担。维修所用全部手动及电动维修工具均由乙方负责配备。

第八条 低值易耗品费用涉及以下情形的，相关费用包含在物业管理服务采购合同金额之内，由乙方承担：①全体员工工装、

胸卡、办公用品、各类单据、耗材、通信费等。②保洁员所用清洁工具（例如：扫把、拖把、抹布、刷子、水桶等）、清洁剂、消毒剂、香薰、垃圾袋、消杀药物（灭蚊、灭鼠、灭苍蝇、灭蟑螂）、融雪剂、各类车辆及设备所需油料等。

第八章 合同解除和终止的约定

第九条 本合同期满，合同自动终止。

第十条 本合同期满，甲方决定不再委托乙方的，应付清所欠乙方的各种费用。

第十一条 本合同到期后，甲方没有确定新的供应商，乙方须按甲方的要求暂时继续为甲方提供物业管理服务，甲方也应继续按照本合同标准交纳相应的物业服务费用。

第九章 违约责任

第十二条 因乙方原因造成交付时间延迟的，每推迟 1 日历天，按照合同总金额 1%的违约金对乙方进行处罚。交付后，甲方按照《许昌市市直机关后勤保障中心后勤服务企业考核办法（试行）》对乙方的管理水平每月定期考核，如乙方的管理服务达不到合同约定的服务内容和质量标准，未给甲方造成损失的，甲方可以要求乙方整改。在双方约定的整改期限内，乙方拒不整改的，甲方可以暂停拨付物业服务费，在乙方达到服务标准后，甲方再向乙方拨付管理服务费用。造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方相关经济赔偿。合同签订后，如乙方未经甲方书面同意，擅自更换投标文件承诺配备的物业管理服务人员，甲方有权单方面终止合同，并就乙方的违约行为向财政监管管理部门报告，依法追究乙方的法律责任。

第十三条 任何一方无正当理由不得提前解除合同。

第十四条 本合同到期后，甲方不再与乙方续签合同时，且在甲方付清所欠的各种费用后，乙方在约定时间内，发生不移交物业管理权、不撤出本物业、不完整移交管理用房及有关档案资料等情形的，应向甲方支付违约金5万元，由此给甲方造成的经济损失超过违约金的，还应给予赔偿。

第十五条 乙方未按照合同约定标准提供服务，导致办公区发生安全、消防等事件时，应承担管理责任。

第十六条 为维护公众、甲方的切身利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄漏、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等情况，乙方因采取紧急避险措施造成财产损失的，当事双方按有关法律规定处理。

第十七条 以下情况乙方不承担责任：

- 1、因不可抗力导致物业管理服务中断的；
- 2、因维修养护物业公用设施设备需要且事先已告知甲方的，暂时停水、停电、停止公用设施设备使用等造成损失的；
- 3、因非乙方责任出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其他公用设施设备运行障碍造成损失的；
- 4、其他有关事项按法律法规执行。

第十章 附则

第十八条 本合同一式7份，甲乙双方各执3份，许昌市财政局政府采购监督管理办公室备案1份，具有同等法律效力。

第十九条 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决。协商不成时，向甲方所在地人民法院提起诉讼解决。

第二十条 本合同自签订之日起生效。

第二十一条 招投标文件是合同不可分割的重要组成部分，凡合同未明确的内容一律以本项目招标文件为准，与本合同具有同等法律效力。

第二十二条 本合同如有未尽事宜，双方通过协商可签订补充合同，补充合同与本合同具有同等法律效力。

甲 方（签章）： 许昌市市直机关后勤保障中心

法定代表人：

统一社会信用代码：412411000767838503N

地址、电话：建安大道 1516 号 2963618

开户行及账户：中原银行许昌祥瑞支行 411015010150073801

乙 方（签章）：万合物业管理有限公司

法定代表人：许卫华

地址：河南省郑州市中原区桐柏路街道董寨路 39 号 1 号楼 1-2 层附 6 号 1-2 层 01 号

联系方式：0371-65666639

纳税人识别号：914101006700681008

企业类型：中小微企业

开户银行：郑州银行股份有限公司黄河路支行

账 号：938064020102058018

签订日期：2026 年 9 月 14 日