

物业管理采购合同

甲方：伊金霍洛旗机关事务服务中心

乙方：皓天物业集团有限公司

2026年度

物业管理采购合同

采购人（甲方）：伊金霍洛旗机关事务服务中心

供应商（乙方）：皓天物业集团有限公司

合同签订地点：鄂尔多斯市

为了保护甲乙双方合法权益，根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》等相关法律法规的规定，并严格遵循协议供货项目谈判文件、竞标文件、采购结果公告中的相关规定，由采购人与供应商签订本政府采购合同，并共同遵守。

一、采购合同项目付款方式

国库集中支付

二、物业管理基本情况

物业名称：林业和草原局、房屋征收服务中心

物业管理服务合同物业类型：办公楼

位置：伊金霍洛旗

服务面积：1万平方米左右

三、服务内容、单价、金额

产品名称	技术规格	备注	数量	单价（元）	金额（元）
物业管理服务	物业管理服务		1	¥514611.1	¥514611.1
合计	¥514611.1大写（人民币）：伍拾壹万肆仟陆佰壹拾壹元壹角（含税）				

四、合同期限

自2026年1月24日至2026年09月19日（合计7个月26天）。合同期满，甲方有权要求乙方延续提供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。若乙方无正当理由拒绝提供延续服务的，应承担相当于一个月服务费的违约金。

五、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、文件柜等乙方自身使用的办公用品）由乙方自行解决。

六、物业管理费用构成

本合同期内物业管理服务费514611.1元，采用包干制，除本合同明确约定可以另行收取并经甲方书面确认的费用外，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。

七、物业管理服务质量要求

乙方须严格按照本合同约定及附件《物业服务方案与标准》（以下简称《服务标准》）提供服务。《服务标准》作为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。除《服务标准》外，乙方服务还应满足以下基本要求：

1. 外观：公共区域墙面、天花板、地面完好，无破损、无污渍。发现一般损坏或污浊（面积小于0.5平方米），应在8小时内修复或清理完毕；严重损坏或大面积污渍，应在24小时内制定维修方案并报甲方批准后执行；

2. 设备运行：设备良好，运行正常，定期保养，专人维护，无破损，消防系统可随时启用，如出现问题，乙方应立即进行处理或向特定维修机构报修；

3. 房屋及设施、设备的维修、养护：保证每月对房屋状况、设施、设备运行情况全面检查一次，并按月提供检查报告。乙方保证排污排水等的通畅，并保证随时发现问题，随时解决，除非确实存在不能克服的特殊情形，应在5个工作日内处理完毕；

4. 环境卫生：乙方根据分馆的不同分布和采购需求每日需安排一定保洁人员进行清理，除每日甲方下班时间后对办公楼进行全面清理外，保洁人员在工作时间随时清理垃圾，尘土，保持办公环境的整洁，乙方保证保洁人员工作规范，作风优良

5. 急修：应立即到位，确保在最短时间予以修复，除不能克服的特殊情况乙方可以征得甲方书面同意后延迟外，应在半个工作日内修复；

6. 小修：应在一个工作日内修复，除非乙方征得甲方书面同意延迟；

7. 甲方将依据《服务标准》及本合同约定，按月对乙方服务进行百分制量化考评（具体考评细则见附件二《物业服务综合考评办法》）。月度考评分低于85分的，甲方有权要求乙方限期整改并提交整改报告；连续两个月低于80分或单月低于70分的，构成乙方严重违约，甲方有权根据本合同第十二条的约定行使单方解除权；

8. 招投标文件规定的其他内容及乙方承诺。

八、付款方式及期限

1. 本合同总价款为人民币¥514611.1元，采用按月支付方式。每月服务费为¥65416.66元。

2. 每月10日前，乙方根据上月服务情况，向甲方提供经双方确认的《月度服务考评报告》及等额合规发票。甲方在收到发票及合格报告后支付上月服务费。支付前提为乙方服务经甲方确认合格，如不合格，甲方有权直接从任何一期未付合同款中扣除乙方应付的违约金、赔偿金及其他费用。

3. 因财政拨款拨付延迟导致付款期限迟延的，甲方不承担违约责任。

4. 若月度考评未达标（依据第七条定义），甲方有权暂扣相应比例服务费直至乙方整改达标。具体扣款比例可在《物业服务综合考评办法》中约定。

5. 乙方指定以下账户为合同项下所有款项的唯一收款账户，乙方对账户准确性负责，甲方将款项转入视为履行完毕付款义务。未经书面变更通知并经双方确认，任何一方不得更改。若需变更账户，变更方应提前5个工作日书面通知对方，并经双方书面确认后方可生效。因未及时通知导致的损失由责任方承担。

供应商名称：皓天物业集团有限公司

供应商开户银行名称：中信银行西安雁塔路支行

银行账号：7252710182600028902

九、经营制约

1. 未经甲方同意，乙方无权在承包区域中从事任何广告活动或类似宣传，甲方有权依照广告法和甲方相关的规定责令乙方限期改正，并要求乙方承担违约责任；但甲方在该区域发布的广告宣传保证不影响乙方的正常工作；

2. 乙方不得以甲方的名义从事任何经济活动，且由此发生的一切债权、债务与甲方无关。

十、乙方对甲方作出如下承诺

1. 不得以任何形式转租、转让、抵押承包区域，在承包区域只从事甲方认可的服务工作。在承包期间，乙方的任何股份配置变动应于变更后3日内书面通知甲方。未经甲方书面批准，任何占有支配地位的股份转让都将视为乙方出租、转让的行为。

2. 乙方应允许甲方或其授权的人员对承包区域内各项服务质量控制进行检查，有关费用由乙方承担。

3. 在承包区域的各项服务，其工作时间必须满足甲方的工作要求，包括星期天及公众假期。如遇特殊情况，甲方可要求乙方调整工作时间直至全天二十四小时在岗。

4. 乙方必须聘请(或指定)一位经理(负责人)，全权代表乙方与甲方保持密切联系并保证承包区域服务工作。根据综合考评或工作情况，甲方有权要求乙方在5日内更换经理(负责人)、相关骨干人员。

5. 乙方须确保合同期内现场在岗服务人员总数不低于26人，且各岗位配置符合附件《服务标准》要求。甲方有权不定期抽查，每发现缺少一人，甲方有权按¥500元/人/天的标准扣除当月服务费，且该等扣除不影响甲方追究乙方其他违约责任的权利。乙方聘用的工作人员必须符合劳动部门有关用工规定，并经乙方相关专业考核合格后持证上岗，甲方有权进行审核，该类费用开支由乙方负担。

6. 在承包期间，乙方所有人员仅与乙方建立劳动合同关系，且所有人员管理须符合《劳动合同法》的有关规定。乙方人员发生任何事故或与乙方发生劳动争议均由乙方自行全权负责，相关费用乙方自行承担，以保证甲方在乙方人员索赔时不受任何责任的约束，否则甲方有权向乙方全额追偿。

7. 乙方工作人员上岗穿着由甲方确认的制服及甲方许可的装饰物品，费用和制作均由乙方负担。

8. 乙方必须出具或办妥法律及甲方规定的与承包区域经营业务有关的执照和许可证，方可从事经营并在经营中遵守一切有关条例和规定。自行缴纳有关税费。

9. 乙方必须确保为甲方提供优质、高效的专业服务，并根据甲方要求改变不满意的服务状况。接受有关部门监督与检查。同时，乙方自觉参加甲方认为有助提高甲方形象的宣传活动的。

10. 在承包期内乙方应保证承包区域内的设施、设备良好的运营状况和环境状况，并接受甲方或其授权人员的检查，对由乙方引起或造成设施、设备的损坏及环境卫生不理想状况，甲方将书面通知乙方修复或整改，在书面通知下达48小时后，仍未按要求修复或整改，甲方有权自行或委托第三方处理，所发生的一切费用（包括但不限于工程费、管理费，按实际发生费用的15%计取）均由乙方承担，甲方有权从合同款中直接扣除。

11. 乙方在承包区域因作业所需增加机械、电力设备及设施应征得甲方同意，并聘请有资格的承造商进行安装、保养并将施工安装保养记录手册和图，交由甲方备案。

12. 禁止事项

12.1 乙方不得以任何理由向甲方工作人员支付费用或赠送实物，违者将终止合同。乙方人员也不得以任何形式向甲方相关人员索取小费或钱物等。

12.2 不得在承包区域住宿或从事非法活动，也不得从事有损甲方利益的活动，同时不允许在承包区域对甲方经营活动进行滋扰性的行为。

12.3 除经甲方批准进行必要的维修工程外，乙方不得损毁承包区域原有的设施和装潢，不得更改已铺设的电缆、电线等电力装置。同时，也不得安装任何可能造成电缆负载过大的电器设备，以免无线电受干扰。

12.4 未获甲方书面同意，乙方任何时候都不能在承包区域存放易燃物品、挥发性大或气味浓烈的液体等。

13. 保险

13.1 第三者责任保险：乙方应对乙方人员以及第三方全权负责(如乙方应投保第三责任险), 在乙方的责任区内由于乙方原因导致自己员工或第三方的事故由乙方负责, 甲方不承担任何责任。

13.2 员工人身意外在承包期内, 乙方所有人员事故由乙方自行全权负责(如乙方应对其员工投保人身意外险), 以保证甲方在乙方工作人员索赔时不受任何责任的约束。

13.3 其他保险及费用乙方须按《劳动合同法》和政府有关各部门规定为全体服务人员交纳所有相关的社会保险及其他相关费用。乙方对此全权负责。

14. 乙方及其员工遵守行政大楼内的一切行政管理、消防安全等规定和制度, 保证承包区域的消防设施能正常使用, 消防通道畅通, 同时承担违规责任。

15. 遇突发事件或安全检查时, 乙方必须配合有关部门执行任务, 并指定专职人员协助工作, 直至完成。

16. 乙方保证在承包期满当天下午五时前撤离现场, 离场前完成合同期内形成文件的交接。

17. 乙方须积极配合甲方对其进行的物业服务综合考评。

十一、甲方对乙方作出如下承诺

1. 甲方在职权范围内保证乙方的正常经营不受干扰。
2. 保证乙方的员工按规定正常进入承包区域开展服务工作。

十二、合同的终止

1. 本合同经甲乙双方法定代表人或其委托人签字盖章。
2. 终止

2.1 提前终止

2.1.1 如甲方因国家政策调整、机构改革等正当理由需终止合同，应提前30日书面通知乙方，双方按乙方已提供的合格服务据实结算，甲方不承担任何赔偿。

2.1.2 因乙方原因导致任何一次月度物业服务综合考评低于70分（定义见第七条），或连续两次月度考评分低于80分，或累计三次月度考评分低于85分，经甲方书面指出后仍未在7日内有效整改的，甲方有权单方解除合同，并要求乙方支付相当于本合同总价款20%的违约金。若该违约金不足以弥补甲方因此遭受的全部损失（包括但不限于重新采购服务的额外费用、对第三方承担的赔偿责任等），乙方还应就差额部分予以赔偿。

2.1.3 如甲方发现乙方出现转包、分包、抵押承包等情况，甲方可以单方面终止承包，且乙方须支付给甲方相当于本合同总价款20%的违约金。

2.1.4 如果乙方在服务期内无理由终止合同，乙方须提前三个月向甲方发出书面通知终止承包，乙方须支付给甲方相当于本合同总价款20%的违约金。

2.1.5 乙方在服务期内因管理不善、操作违规等乙方原因造成安全事故、财产损失（无论是否重大）或对第三方造成损害的，乙方应承担全部赔偿责任。甲方有权单方解除合同，并要求乙方支付相当于本合同总价款20%的违约金。若甲方损失及对外赔偿金额高于该违约金，乙方应按实际损失金额进行赔偿。

2.1.6 乙方未能履行合同和遵守有关规定，在甲方发出书面警告后一周内乙方仍无采取补救措施，甲方可立即终止承包，甲方不向乙方承担任何责任，如乙方对甲方造成损失的，可向乙方追偿。

2.1.7 乙方破产清算、重组及兼并等事实发生，或被债权人接管经营，甲方不必通知乙方即可终止承包，甲方解除通知书邮寄当日合同解除。

2.1.8 出现以下情形之一的，视为乙方根本违约，甲方有权立即单方解除合同，并要求乙方承担本合同总价款20%的违约金及全部赔偿责任：

(1) 乙方擅自将本合同项下服务转包、分包的；

(2) 乙方或其工作人员存在严重失职、滥用职权、营私舞弊，给甲方造成重大损失或恶劣影响的；

(3) 乙方在提供服务过程中发生重大安全责任事故的；

(4) 乙方侵犯甲方知识产权或泄露甲方国家秘密、工作秘密、商业秘密的。

2.2 协议终止

经双方协商同意，可在任何时候终止协议。

2.3 自然终止

合同规定的承包服务期满，承包自然终止。

3. 承包终止后果

3.1 终止承包，不影响根据合同规定进行的赔偿、补偿，也不影响履约保证金的效力。

3.2 对于根据本条第2.1.2、2.1.3、2.1.5、2.1.6、2.1.8款终止合同的，乙方的履约保证金将不予退还，作为违约金的一部分。若该违约金不足以覆盖甲方损失的，甲方有权进一步追偿。

3.3 承包终止时，双方应进行结算，甲方同时进行乙方承包区域设施、设备状况检查并要求乙方三天内将乙方全部物品撤离承包区域，否则甲方将委托第三方机构代为处理，乙方支付甲方处理费及10%的委托处理费。

4. 不放弃权利

甲方接受乙方的服务并不意味着放弃追究乙方违约行为的权利。同时，即使甲方对乙方的某一违约行为选择不追究，这并不影响甲方对乙方其他违约行为追究的权利。

附加信息：供应商有义务对服务区域实施节能管理和服务。

十三、双方权利义务

1. 甲方权利义务

- (1) 代表和维护产权人、使用人的合法权益；
- (2) 审定乙方拟定的物业管理制度；
- (3) 检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况；
- (4) 审定乙方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算；
- (5) 负责收集、整理物业管理所需全部图纸、档案、资料，根据管理需要向乙方提供房屋相关资料和设备、设施的安裝、使用和维护保养技术资料；
- (6) 按期支付物业管理费用；
- (7) 在不可预见的情况下，如发生煤气泄漏、漏电、火灾、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件的，甲方应积极配合乙方采取必要的紧急避险措施。
- (8) 提供乙方所需的办公用房。
- (9) 甲方监督乙方依照本合同规定内容所进行的管理和服务活动，组织对乙方工作综合考评，如出现乙方管理不善造成甲方重大经济损失的情况，甲方有权终止合同并要求乙方给予赔偿。

2. 乙方权利义务

- (1) 根据有关法律法规、投标文件及本合同的约定，制订物业管理制度、方案，根据甲方核定的物业管理制度、方案自主开展物业日常管理服务活动；
- (2) 按甲方要求及时如实向甲方报告物业管理服务实施情况；
- (3) 征得甲方书面同意可选聘专营公司承担本物业的专项管理业务，但不得将本物业的管理责任转让给第三方；
- (4) 负责编制房屋、附属建筑物、构筑物、设施、设备、绿化等的年度维修养护计划和大中修方案，经双方议定后由乙方组织实施；
- (5) 向甲方工作人员和其他使用人告知物业使用的有关规定，并负责监督；
- (6) 建立、妥善保管和正确使用本物业相关的管理档案，并负责及时记载有关变更情况；
- (7) 对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能；
- (8) 因乙方或其工作人员在履行本合同过程中的故意或重大过失，造成甲方或第三方人身伤害或财产损失的，乙方应承担全部赔偿责任，包括但不限于直接损失、甲方为处理事故支出的费用、对第三方的赔偿、以及合理的律师费、诉讼费等。
- (9) 乙方自行承担办公桌、电脑、打印机、文件柜等自身使用的办公用品，自行承担所有人员服装费用，但服装样式需经过甲方认可，办公、生活用水、电、通讯费用由乙方自行承担。乙方安装独立计量表具，乙方应按月按实际用量及市政收费标准向甲方或甲方指定的单位缴纳费用。

(10) 本合同终止时，乙方应在终止后3日内向甲方移交全部管理用房及物业管理的全部档案资料，确保移交的资料和设备、设施完好无缺。如乙方未按时移交，每逾期一日，应向甲方支付¥1000元的违约金；如移交资料不完整或设备设施有毁损，乙方应按市场评估价赔偿，且甲方有权从合同尾款或履约保证金中直接扣除。

十四、乙方的人员配置

1. 乙方的人员配置

1.1 乙方的项目总负责人为范显彬，身份证号码：150426199005240513（附身份证复印件）

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书面同意，其他人员变动须在变动3日内甲方备案。

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，并提供相关报告

3. 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。

十五、因合同执行而产生问题的解决方式

1. 协商解决；

2. 向供方指定协调负责人处投诉;
3. 向伊金霍洛旗人民法院提起诉讼。

十六、其它约定事项

1. 乙方不得将本合同全部或部分权利、义务转让给任务第三方。
2. 自治区本级政府采购协议供货项目谈判文件、竞标文件、采购结果公告、供货协议、电子卖场管理办法等相关文件是本合同不可分割的组成部分，本合同未尽事宜从其规定。
3. 本合同所载双方名称、姓名、地址、联系电话等信息均为真实有效，可以作为普通文书材料、诉讼文书材料的送达方式、送达地址，一经邮寄视为送达（签收之日、无人签收退回之日、拒签之日为送达日）。本合同双方信息（名称、地址、联系方式等）如有变更，应及时书面通知对方，否则承担由此造成的法律后果。
4. 本合同一式三份，经甲乙双方法定代表人(或授权代表)签字并加盖公章后生效。甲乙双方和同级财政监管部门备案一份。

采购人(盖章): 伊金霍洛旗机关事务服务中心

代表人:

地址: 内蒙古自治区-鄂尔多斯市-伊金霍洛旗伊金霍洛旗党政大楼

供应商(盖章): 皓天物业集团有限公司

代表人:

地址: 西安经济技术开发区凤城八路与民经一路交汇处西南角鼎正·大都城16幢12层16-11215至16-11221室

姓名 范显彬

性别 男 民族 汉

出生日期 1990年 5 月 24 日

住址 内蒙古赤峰市翁牛特旗桥头镇李家营子村小两棵树村民组



公民身份号码 150426199005240513



中华人民共和国
居民身份证

签发机关 翁牛特旗公安局

有效期限 2016.06.20-2036.06.20

关于《物业管理采购合同》的法律意见书

【2025】金律非诉字第 4-133 号

伊金霍洛旗机关事务服务中心：

根据《中华人民共和国民法典》及有关法律、法规之规定，贵单位拟签订的《物业管理采购合同》（与皓天物业集团有限公司签订，林业和草原局、房屋征收服务中心物业管理采购事宜）我所已审查，并出具如下法审意见：

一、合同内容审查的意见

对合同中合同期限、物业管理费用构成、物业管理服务质量要求、付款方式及期限、合同的终止、双方权利义务等约定进行了细化、补充和风险提示，更大限度维护贵单位的合法权益，所有更改详见修改后的合同版本。

经审查，该合同现有内容未有违反相关法律、法规规定之内容，符合《中华人民共和国民法典》及有关法律、法规的规定。

二、声明与承诺

1、本《法律意见书》仅根据贵单位提供的材料从专业角度发表的看法和意见，不排除判断和意见存在相应局限性的可能。

2、本《法律意见书》仅应贵单位要求，供贵单位参考，贵单位对本《法律意见书》的结论有独立判断之权利。

内蒙古金翼律师事务所

2025年12月19日

