

# 长沙黄花机场海关新办公场所物业服务采购

## 项目采购合同

采购人（全称）：长沙市人民政府物流与口岸办公室（甲方）

中标（成交）供应商（全称）：湖南保利天创物业发展有限公司（乙方）

为了保护甲、乙双方合法权益，根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》及其他有关法律、法规、规章，双方签订本合同协议书。采购人与中标（成交）供应商应当根据合同的约定依法履行合同义务。政府采购合同的履行、违约责任和解决争议的方法等适用《中华人民共和国民法典》。

### 1. 项目管理信息

(1) 采购方式：公开招标

(2) 项目名称：长沙黄花机场海关新办公场所物业服务采购项目

(3) 采购计划编号：CSCG-202505080010

### 2. 合同标的及金额

序号	标的名称	政府采购品目	型号规格	数量单位	数量	总价(元)
1	长沙黄花机场海关新办公场所物业服务采购项目	物业管理服务	详见招标文件技术规格、参数与要求。	项	1	4975351.68
合计金额小写： <u>4975351.68</u> 元						
合计金额大写： <u>肆佰玖拾柒万伍仟叁佰伍拾壹元陆角捌分</u>						

合同标的及金额明细：

本项目采用费用包干方式，投标人应根据项目要求和现场情况，详细列明项目所需的设备及材料购置，以及培训、人工、管理、财务等所有费用，如一旦中标，在项目实施中出现任何遗漏，均由中标人免费提供，采购人不再支付任何费用。

#### 2.1 服务范围

本项目为长沙黄花机场海关新办公场所物业服务采购项目，本项目总建筑面积 28268 平方米，绿化面积 9704 平方米，院区设有海关罚没仓库、缉私办案中心等海关专用办公办案功能区

域，存在涉枪涉毒涉走私风险的工作特殊性。工作内容主要为长沙海关驻黄花机场海关机构大院范围内的物业服务。

- 1、院内的物业综合管理；
- 2、大院内秩序维护、罚没仓库的安防管理。（大院、罚没仓库主出入口及货车出入口的值班，安全巡逻，且消防控制室的值班要求双岗）；
- 3、公共区域的环境卫生保洁管理（包含大院范围内道路保洁、公共区域保洁；以及关警训练中心、缉私办案中心、会议室及会客室的室内保洁）；
- 4、房屋维修及公共设施维护管理（包含配电室的值班、电梯维护）；
- 5、会议服务；
- 6、公共卫生间清扫保洁；
- 7、绿化服务。

## 2.2 金额明细

4975351.68 元/3年，具体详见《报价文件》。

## 3. 履行期限及地点和方式

### 3.1 履行期限：

2026年1月30日 —— 2029年1月29日

3.2 履行地点：长沙黄花机场海关新办公场所

3.3 履行方式：（合同的履行方式主要包括运输方式、交货方式等）：本合同签订生效后，乙方按照甲方对项目的要求、《技术规格、参数与要求》、乙方投标文件及对招标文件的响应、承诺履行。

3.3.1 委托管理期限为36个月。自2026年1月30日至2029年1月29日止。合同期为三年，一年一签。

3.3.2 严格按照合同约定方式履行。

## 4. 结算方式

### 4.1 资金支付方式：

物业管理服务费用转账支付，在每两个月验收合格后，支付上两个月物业管理服务费。

4.2 收款账户：上海浦东发展银行长沙分行营业部(湖南保利天创物业发展有限公司:66010154800001796)

4.3 对中小微企业及时支付的约定：自交付之日起 30 日内支付款项；另有约定的，付款期限最长不得超过 60 日。约定采取履行进度结算、定期结算等结算方式的，付款期限应当自双方确认结算金额之日起算。合同明确需检验或验收的，应明确检验或验收期间，约定交付后经检验或者验收合格作为支付条件的，付款期限应当自检验或者验收合格之日起算；采购人拖延检验或者验收的，付款期限自约定的检验或者验收期限届满之日起算。

## 5. 合同履约验收方式及要求：甲方在收到乙方交付的货物（服务）后按如下方式进行验收

### 5.1 验收程序

采用简易程序验收。

### 5.2 质量要求

严格按照附件《技术规格、参数与要求》执行。乙方应树立“业主至上，服务第一”的思想，为长沙黄花机场海关创造一个安全、宁静、整洁、舒适的办公、生活环境。乙方实行物业服务标准必须达到附件《采购项目验收书》《长沙黄花机场海关办公场所物业服务验收表》评分标准 95 分以上，并达到招标文件、委托管理合同设定有关要求。长沙黄花机场海关定期对各品目物业服务进行考核评比，如达不到上述要求，长沙黄花机场海关或甲方可要求乙方限期整改，通过整改后仍未达到要求的，甲方有权单方面无条件解除合同并进行财务审计，由乙方承担损失并赔偿违约责任。

### 5.3 验收要求和验收标准

1、根据市财政局《关于加强长沙市政府采购项目履约验收工作的通知》（长财采购〔2024〕5 号）和本项目附件《技术规格、参数与要求》等相关要求进行验收，该项目采用简易程序验收（详见附件《采购项目验收书》《长沙黄花机场海关办公场所物业服务验收表》）。

2、项目验收国家有强制性规定的，按国家规定执行，《采购项目验收书》作为申请付款的凭证之一。

3、验收过程中产生纠纷的，由质量技术监督部门认定的检测机构检测，如为成交供应商原因造成的，由成交供应商承担检测费用；否则，由采购人承担。

4、由不低于 3 人的验收小组进行项目验收，每两个月验收一次。先由海关验收，验收合格后交由甲方复验，项目验收不合格，由中标人进行整改直至验收合格。全部验收合格后，方可支付上两个月物业管理服务费。给长沙黄花机场海关造成的损失等费用由乙方承担。合同期内两次项目验收不合格的，甲方可终止合同，另行按规定选择其他供应商，由此带来的一切损失由乙方无条件承担。

## 6. 甲乙双方的权利与义务

严格按照附件《技术规格、参数与要求》执行。

## 7. 违约责任

7.1 对中小微企业未及时支付的违约责任约定：采购人不得以法定代表人或者主要负责人变更，履行内部付款流程，或者在合同未作约定的情况下以等待竣工验收批复、决算审计等为由，拒绝或者迟延支付中小微企业款项。

7.2 如中标（成交）供应商系中小微企业，采购人存在迟延支付乙方合同款项的，应当承担付款逾期利息。双方对逾期利息的利率约定为年息 $\underline{5\%}$ （约定利率不得低于合同订立时1年期贷款市场报价利率），未做约定的，按照每日利率万分之五的标准支付逾期利息。

7.3 甲方不得以行政区划调整、政府换届、机构或者职能调整以及相关责任人更替等为由违约毁约。因国家利益、社会公共利益需要改变政策承诺、合同约定的，应当依照法定权限和程序进行，并依法对乙方因此受到的损失予以补偿。

7.4 因中标人管理不善导致招标人（业主）、物业使用单位、相关第三方财产受损或人身伤害的，中标人应给予赔偿并承担相应的法律责任。

7.5 因中标人的故意或过失造成物业服务区域内任何设备、设施、财物、档案资料以及相关信息等被盗、被损坏或对外传播的，中标人应予赔偿，并承担法律责任。物业服务期满后中标人仍负有保密义务。

7.6 中标人应加强保密教育，严格遵守保密法规。禁止向有关企业和媒体等第三方提供或泄露招标人（业主）或物业使用单位有关信息资料，否则，追究泄密的相关法律责任。

严格按照附件《技术规格、参数与要求》执行。

7.7 出现下列情形之一的，视为乙方严重违约，甲方有权单方无条件解除本合同并要求乙方承担合同总价款3%的违约金，若违约金不足以弥补甲方及物业使用单位（长沙黄花机场海关）遭受的全部损失（包括但不限于直接损失、追索费用、声誉损失等），乙方应予以足额赔偿：

（1）乙方在岗服务人员总数连续5日及以上或者累计达到15日及以上低于附件《技术规格、参数与要求》第五条规定之28人标准的；或关键岗位（如项目经理、队长）人员未经甲方同意擅自变更；或消防值班双岗、配电室值班岗等任一岗位持续缺岗达8小时及以上或者累计达到24小时及以上的；

（2）项目验收不合格，由成交供应商限期返工，限期返工后10日内，甲方对有关返工再行验收，再行验收仍不合格的；

(3)因乙方未履行物业管理义务或未完成合同规定的各项管理目标或严重违反招标文件中物业管理有关规定的,甲方连续两次或1年内累计三次发出书面整改通知而又无彻底改善的。

(4)因乙方管理不善,导致发生重大安全责任事故(如火灾、盗窃、人员伤亡等)或造成甲方或第三方重大财产损失(单次价值超过人民币10万元)的;

(5)乙方严重违反保密义务,泄露甲方(包括海关单位)工作秘密或敏感信息,造成不良影响或实际损害的;

(6)乙方擅自将本合同项下主要服务内容转包或分包的;

(7)乙方破产、停业整顿、被吊销营业执照等丧失履行合同能力的。”

7.8 一方违约的,守约方向违约方主张权利的相应费用由违约方承担,包括但不限于诉讼费、保全费、执行费、保全保险费、差旅费、公证费、律师费等费用。

## 8. 解决争议的方法

首先通过双方协商解决,协商解决不成,则通过以下途径之一解决纠纷:

向甲方所在地人民法院提起诉讼。

## 9. 组成合同的文件

合同由以下文件构成,如下述文件之间有任何抵触、矛盾或歧义,应按以下顺序解释:

- (1) 在采购或合同履行过程中乙方作出的承诺以及双方协商达成的变更或补充协议
- (2) 中标或成交通知书
- (3) 招标文件
- (4) 投标(响应)文件及其承诺
- (5) 专用合同条款(如果有)
- (6) 通用合同条款(如果有)
- (7) 标准、规范及有关技术文件,图纸,已标价工程量清单或预算书(如果有)
- (8) 其他合同文件。

## 10. 合同生效

本合同自合同签订之日起生效

## 11. 其他条款

11.1 招标人付款前,中标人应先行开具并提交等额有效的发票,并凭借甲方开具的《验收报告单》办理合同款项付款手续,否则付款期予以相应顺延且甲方不承担逾期付款的违约责任。乙方应按照合同约定继续提供相应的服务,不得因此影响本合同的正常履行,如乙方因此停止或降低服务标准给甲方造成损失的,乙方应承担全部损失的赔偿责任。

11.2 根据招标人(业主)需求,乙方应积极为招标人(业主)提供物业服务委托合同之外的特约服务和代办服务,所需费用按实际发生数额收取,参照省、市相关规定的标准收取,双方应就此协商一致并另行签订书面协议。

11.3 专业石材养护、白蚁防治、道闸维护、监控设备专业维护、消防系统专业维护、会议智能系统未包含在物业服务费用中,招标人确有需要委托给投标人时,投标人不得拒绝,费用另行协商并签订书面协议。

11.4 如一方因不可抗力不能履行合同的全部或部分义务的,无需因此承担任何责任,另一方当事人不得对此要求损害赔偿。不可抗力是指一方不可控制的、不可预见的、不可克服的事件,包括但不限于:如旱灾、水灾等自然灾害,如战争、动乱、罢工等社会事件,以及政府为了应对重大突发的自然灾害或危及公共安全的各种社会事件等作出的具有宏观性应对措施,或者政府为国家利益、社会公益之考虑针对社会经济生活作出的具有全局性影响的重大政策调整等。遭受不可抗力的一方应在不可抗力发生后【三】日内及时书面通知对方,并提供相应证明,同时采取一切必要措施减少损失。如因未及时通知导致损失扩大的,则应对扩大的损失承担责任。

11.5 如遇到国家机构改革等政策影响发生业主单位或主管单位变更时,甲乙双方一致同意本物业服务合同协议终止,物业费按照乙方已提供合格服务的实际月份占合同总月份的比例进行结算。甲方不因此向乙方支付任何其他补偿或赔偿。原物业中标单位的留用或聘用以及物业费的支付按照法律法规与新的业主单位或主管单位另行协商解决。

11.6 在合同履行过程中产生的所有知识产权归甲方所有,乙方不得在未经甲方书面同意的情况下使用或转让该知识产权。

11.7 乙方应为其员工及提供的服务购买足够的保险,包括但不限于工伤保险、责任保险等,以保障甲方免受因乙方员工或服务引起的任何索赔或损失。

11.8 在合同生效之日起10日内向乙方提供一间办公用房、管理用房,由乙方无偿使用,装修、水、电、通讯等费用由乙方承担;合同终止后,乙方应在10日内完成所有资产和资料的交接,并继续履行保密义务。甲方有权对交接情况进行审计。

严格按照附件《技术规格、参数与要求》执行。

注:政府采购合同的双方当事人不得擅自变更、中止或者终止合同。

政府采购合同继续履行将损害国家利益和社会公共利益的,双方当事人应当变更、中止或者终止合同。有过错的一方应当承担赔偿责任,双方都有过错的,各自承担相应的责任。

甲方(公章): 长沙市人民政府物流与口岸



办公室(甲方)盖章处

地址: 长沙市岳麓大道 218 号

法定代表人:

委托代理人: 刘维峰

电话:

传真:

乙方(公章): 湖南保利天创物业发展有限



公司(乙方)盖章处

地址:

法定代表人:

委托代理人: 张红日

电话:

传真:

2016.01.30