

云南省地震局2023—2026年  
物业服务项目

合  
同  
书

签订地点：云南省昆明市盘龙区

签订日期：2023年 月 日

甲方: 云南省地震局 (以下简称“甲方”)

乙方: 中高后勤服务(云南)有限公司 (以下简称“乙方”)

甲乙双方依据《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国政府采购法实施条例》，按照“云南省地震局2023—2026年物业服务采购项目”(项目编号: YNXYGS(DZJ) 20230315)公开招标(采购方式)采购结果，现就乙方为甲方提供物业服务事项，经双方协定达成一致，签订合同如下:

一、乙方为甲方提供物业服务的区域、内容等

(一) 服务区域

项目服务主体位置: 云南省地震局北辰办公区(以下简称“北辰片区”)、昆明防震减灾技术试验基地片区(以下简称“黑龙潭片区”)。管理服务区域和主体建筑情况:

1. 北辰办公区(北辰大道 148 号)

办公楼 A 座 1 栋共 10 层约 10000 m<sup>2</sup>; 办公楼 B 座 1 栋共 4 层约 4000 m<sup>2</sup>; 车库 1 个约 2000 m<sup>2</sup>; 总建筑面积约 16000 m<sup>2</sup>。

绿化面积约 1490 m<sup>2</sup> (含 A 座 9 楼花园和电梯口等公共区域绿植)，办公区总面积约 6100 m<sup>2</sup>。

主要设备:

(1) 电梯: 3 部(含货梯)，A 座客梯 2 部 10 层，B 座货梯 1 部 2 层(厨房用);

(2) 消防系统 1 套、监控室 1 间、餐厅厨房设备一套。

2. 昆明防震减灾技术试验基地片区(黑龙潭片区，黑龙潭林科院内)

综合办公楼 1 栋共 4 层约 4200 m<sup>2</sup>; 实验楼体测中心 1 栋共 2 层约 2100 m<sup>2</sup>; 昆明中心站办公楼 1 栋共 2 层(局部 3 层)约 2400 m<sup>2</sup>; 党建楼 1 栋共 2 层约 600 m<sup>2</sup>; 生活区楼 1 栋共 2 层约 2600 m<sup>2</sup>; 地震宏观观测湖 1 个。

总建筑面积约 12000 m<sup>2</sup> (不含二期建设房)，绿化面积约 6500 m<sup>2</sup> (含公共区域绿植)，办公区总面积约 56695 m<sup>2</sup>。

主要设备:

(1) 电梯 2 部；水泵房：2 个；消防系统 1 套；监控室 1 间；配电房：2 间；变压器：2 台（400KV，不含二期建设设备）；餐厅厨房设备一套。

(2) 车辆出入口 1 个：本基地车辆凭证出入，车辆全部停入车位，基地内主通道禁止停车。

### 3. 其他

东华片区（知春街 249 号东华生活区）：生活区域内的消防、水电管理、单身公寓房 2—5 层楼道、卫生间、洗漱间、公共卫生区、非生活垃圾、排污池、沉沙池、排污管网。

金马片区（虹桥路云南省地震局金马生活区）：生活区域内的安保、消防、水电管理、干部周转房、老干活动中心、公共卫生区、绿化维护保养、非生活垃圾、排污池、沉沙池、排污管网和车辆管理。

茨坝片区（劲松里云南省地震局茨坝生活区，盘龙区茨坝幼儿园附近）：生活区域内的安保、消防、水电管理、老干活动室、公共卫生区、绿化维护保养、非生活垃圾、排污池、沉沙池、排污管网。

### （二）服务要求

1. 本物业管理要求细分物业管理服务，含安保服务、保洁服务、灭四害及消杀、绿化管养、餐饮管理、水电管理和设备设施维护管理、电梯维保等分项核算及实施方案，五个片区的安保服务（乙方的安保服务按照相关法律法规及规定办理）、消防系统和电梯维保可由物业公司提供管理方案委托维保合作企业提供服务。

2. 本物业管理要求接受甲方的职工食堂财务监督管理，每月对食材单品进行市场调价核价，（不高于零售价不低于市场批发价），每周制定菜谱，每日制定下料清单，每日填写报账单，每月对刷卡情况收费情况进行报告，每季度对食堂原材料采购及支出情况进行公示。

3. 主要物业骨干人员的管理。要求物业公司保证中高层管理人员和技术工人工作稳定性，物业公司管理人员及技术工人需向甲方签订保证约定，前述人员更换应经甲方同意，甲方将监督物业公司按照国家规定向物业公司员工提供合理的保险和保障措施。

4. 物业服务方案中应包括但不限于地震应急、会议、接待等不定期任务的保障。

## 二、合同总价

人民币小写：4090116.00 元/年（大写：肆佰零玖万零壹佰壹拾陆元整/年，含税）。

其中包含：物业服务费￥：3190116.00元/年（大写：叁佰壹拾玖万零壹佰壹拾陆元整）；菜金￥：800000.00元（大写：捌拾万元整，根据实际用餐人数，据实结算）；物业项目准备金￥：100000.00元（大写：壹拾万元整，根据实际支出情况，据实结算）。

物业服务费用内容包括员工工资、员工保险、税金、管理费、公共区易耗品、职工饮用水、非生活垃圾清理等费用，具体内容明细：

（1）费用含物业管理费用（含绿化管养费、维修工具材料费、消防系统和电梯维保费、病媒生物防治）。

（2）公共区域的设备设施维修维护费单件单次高于 200 元由甲方立项审批支付，低于 200 元的维修费由乙方负责；需对地震宏观观测湖提供 1.1 吨鱼食，每周投放一次鱼食。

（3）职工饮用水费用（当前为桶装水）。

（4）非生活垃圾清理（化粪池、排污池、沉沙池、隔油池、排污管网清掏，餐厅管网清掏，油烟管道的清洗，绿化垃圾和建筑垃圾清理）。

（5）向省林业和草原研究院支付保安人员费用 5.88 万元/年。如工作中不再需要向省林业和草原研究院支付保安人员费用，则甲方支付给乙方的费用相应核减。

以上价格应包含整个项目合作或服务的全部内容，不得再有其他超支费用。

## 三、甲乙双方的权利和义务

### （一）甲方的权利和义务

1. 甲方有权依据本项目合同中明确的处罚措施和考核细则对乙方提供的服务按标准进行日常监督和检查，以及实施考核，并有权对乙方及其工

作人员提出批评，同时依据本合同中明确的乙方违约责任和违约金的数额，从乙方费用中扣除乙方应向甲方支付的违约金或赔偿金；

2. 甲方根据合同条款、乙方提供的服务承诺和工作计划等，适时对乙方提供的服务进行监督、检查，如发现安全和质量问题及时与乙方进行沟通并有权要求乙方限期整改。如拒不整改或整改不到位，甲方有权单方解除合同；

3. 审定乙方为履行本合同制定的服务工作计划、服务规章制度；
4. 检查监督乙方服务工作的实施及规章制度的执行情况；
5. 监督和协助乙方履行本合同；
6. 组织物业的交接验收工作；
7. 督促使用人遵守物业服务规章制度；
8. 按合同约定时间支付合同约定的服务费；
9. 国家、地方政府的法规、政策规定由甲方承担的其他责任。

## （二）乙方的权利和义务

1. 主动接受和配合甲方依据考核规定进行的考核，并认可甲方的考核结果；根据甲方的授权和有关法律法规及本合同的约定，提供优质、高效的各项服务；

2. 实行经甲方审定通过后的服务制度；
3. 有权要求甲方和物业使用人配合乙方的服务行为；
4. 对物业使用人违反服务制度的行为，有权根据情节轻重，采取劝阻、制止、报告甲方等措施；
5. 不承担物业自身或不符合相关法规要求造成的任何损失、责任；

6. 应协助甲方做好物业管理区域内的安全防范工作，发生安全事故发生时，乙方在采取应急措施的同时，应当及时向有关行政管理部门报告，并协助做好救助工作；但乙方对服务区域内使用人的人身不承担监护责任、财产物品承担保管、看护责任。

7. 乙方应对服务人员进行培训，统一着装并有明显的公司标识，自行承担服务人员为甲方提供服务过程中的安全责任及相应的法律责任；乙方

人员与甲方不发生任何劳动或劳务上的关系，乙方应注重安全生产，做好各类事故的防范，若发生相关纠纷或安全事故，由乙方自行解决并承担一切责任，同时，乙方承担乙方人员在履职期间所发生的伤（病）或人身意外事故的责任，甲方概不承担相关的任何经济和法律责任；乙方进场服务人员有遵守甲方服务制度的义务，若有主管及以上的服务人员变动，需经甲方书面同意并备案。乙方在履行本合同过程中如发生乙方工作人员安全事故及人身伤亡，或乙方工作人员由于非甲方原因致甲方、甲方工作人员或第三人财产或人身受损的，一切法律责任与甲方无关，由乙方承担。但甲方可以视情况在处理程序上对乙方予以协助。如甲方先行垫付了相关费用或承担了其他责任的，甲方有权向乙方追偿；

8. 遵守甲方各项规章制度，接受甲方管理部门和物业使用人的监督、检查；乙方人员未经甲方书面许可，不得进入甲方禁止进入的区域；乙方人员对在履职中所获得的甲方信息负有保密的义务，未经甲方书面许可，乙方人员任何时候不得向第三人透露；

9. 乙方不得利用管理区域内的甲方房产、物业、场地等资源从事与物业服务无关的其他经营活动；

10. 本合同终止时，应移交服务权，协助甲方做好服务的交接和善后工作。移交或配合甲方移交服务用房和物业服务的全部档案资料；

11. 国家、地方政府的法规、政策规定由乙方承担的其他责任；

12. 乙方不得将未经甲方许可的服务内容委托给任何第三方服务；

13. 如因乙方原因给甲方造成损失的，乙方应承担由此产生的法律责任；

14. 乙方人员应无犯罪记录；

15. 乙方每季度考核前报一次本项目物业人员花名册给甲方；

16. 乙方人员就餐相关费用由乙方自行负责。

四、以上内容经甲方确认采购和乙方中标承诺情况一致并不得改变或放弃。

五、整体项目服务的期限：本项目服务期限为三年（合同实行一年一

签，如果乙方季度考核成绩80分以下时或因甲方资金不足，甲方有权不续签下一年度合同；如果甲方需求有变化，可以根据现有标准增减合同内容）。

本合同签订服务期限为壹年，自2023年6月1日至2024年5月31日。

## 六、日常检查的内容及标准等

甲方有权对乙方进行日常检查，乙方应配合并接受甲方的日常检查，并认可甲方的日常检查情况，标准如下：

### （一）食堂管理

餐饮服务许可证由乙方负责办理。

1. 保障工作日早中晚工作用餐。北辰片区工作日早餐约85人、中餐约120人、晚餐约30人；黑龙潭片区早餐约50人、中餐约90人、晚餐约12人。乙方还需保障甲方黑龙潭片区国家法定节假日（元旦1天、春节3天、清明节1天、五一劳动节1天、端午节1天、中秋节1天、国庆节3天）以外的值班用餐，每周六、周日向值班人员提供工作餐，早餐约6人、中餐约8人、晚餐约8人。

2. 遇到地震应急情况要服从甲方安排，按要求及时到岗，保障地震应急人员用餐和会议服务，餐费根据甲方需求据实结算。

3. 提供培训、会议、接待服务，费用根据有关部门、单位申请标准据实结算。

4. 食堂原材料按照甲方每月价格核定要求由乙方负责采购，专人负责，原材料无腐蚀变质、无“三无”产品，保证食材安全，保证食品的卫生质量，杜绝食品安全事故。

5. 建立厨房档案资料、设备及维修档案资料。

6. 接受甲方全面监督。

### 就餐标准：

（1）职工每工作日三餐标准：早餐7元，中餐18元，晚餐8元，合计33元，其中早餐职工个人刷卡4元、中餐5元、晚餐4元。如果三餐标准有调整，另行通知，菜金费用据实结算。

(2) 早餐供应餐品为：米线、面条、卷粉（周一、周三、周五用猪肉臊子，其他用鸡肉臊子，臊子标准可提高不可降低，一般每天两种以上臊子为宜），馒头或花卷、包子、稀饭或小米粥、每天牛奶或豆浆（周一、三、五提供牛奶，周二周四提供豆浆）、鸡蛋、1-2 种时蔬、咸菜；此外，每周至少有一次油条；

中餐供应餐品为：4 个荤菜（中餐晚餐至少有一个猪肉的荤菜，每周一至周四的中餐和晚餐分别至少有一次牛肉或羊肉的荤菜，标准可高不可低），4 个素菜，主食：米饭、米饭掺粗粮、馒头或花卷、1 个汤品，1-2 类咸菜，1-2 种水果或酸奶（每周至少有一次酸奶）；每周至少额外提供一次荤馅饺子或混沌（可按份/小碗提供）。

晚餐供应餐品为：3 个荤菜，3 个素菜，主食：米饭、米饭掺粗粮、1 个汤品。

要求周内每天菜谱不重样，注重营养搭配、膳食均衡，每周一向职工公布菜谱，并由甲乙双方签字确认。

(3) 职工用餐时间，每餐菜品供应数量不能出现中断。

北辰用餐时间：早餐 7:30-8:20；中餐 12:00-12:30；晚餐 5:30-6:00。

黑龙潭用餐时间：早 8:00-8:50；中餐：12:00-12:30；晚餐：5:00-5:30。用餐时间如有调整，将另行通知。

(4) 职工餐按刷卡实际额结算，早中晚餐分别从职工餐卡中扣除 4 元、5 元、4 元，其他差额在每季度考核后据实核算。

(5) 正常工作时间的早餐和中餐采取自助餐形式，晚餐由乙方工作人员负责打餐，如果甲方有需求变化，另行协商。

(6) 按照本合同第十二条第二项约定结算的菜金需乙方全部用于购买食材。甲乙双方于每次菜金结算时对食材成本进行核算，食材的成本核算由甲乙双方按昆明市发改委定期公布的昆明市重要民生商品价格信息平均值及甲乙双方每日验菜数量核定。如乙方购买食材的成本低于结算菜金，则乙方应当将低于部分在下一结算周期内用于购买食材，如低于部分超过 5% 的，甲方有权按照低于部分的费用的 1.5 倍标准追究乙方违约责任，前

述违约金甲方可直接从菜金结算款中扣除。

**食堂员工要求：**

(1) 食堂工作人员必须经体检合格，取得健康证后方可上岗，体检费用由物业公司支付。上岗前应洗手消毒，穿戴工作服、帽，保持个人清洁卫生。

(2) 上岗时着装统一、整洁，佩戴胸卡，不留胡须、大鬓角，女长发盘起，男发置入帽中，不留指甲、戴戒指，手链、涂指甲油等；注重个人卫生和健康状况，不带病上岗（如流感和传染性疾病等）。

(3) 有良好的服务意识，有良好的礼仪修养，坐、立、行、说得体。

(4) 严格按照工作流程执行，严禁做违反流程，影响食品安全及卫生的行为。

(5) 做好餐前准备，提前清理好营业场所卫生，及时给餐食台提供热水和加热，维持热菜温度，备齐餐饮具，菜品整齐美观摆放，方便职工取餐。

(6) 就餐场所、厨房、加工车间所产生的垃圾 12 小时内清理；装垃圾的桶必须有盖；每周五下午应急餐厅定为卫生大清扫日。

**食堂厨师要求：**

(1) 两个片区的厨师长均要求持有中级厨师证，其余厨师要求有厨师证；

(2) 严格把好菜品质量关，对变质变味、调味不准或达不到成菜质量标准的菜肴不予验收和烹饪；

(3) 严格按照工作流程执行，严禁做违反流程，影响食品安全及卫生的行为；

(4) 菜品确保新鲜，主食材及食用油（非转基因）选取全国、省内名优品牌；根据菜肴的特点和成菜要求，认真选料、精心切配、合理配菜、营养搭配，符合色、形、质、养、器的配菜原则；烹调方法合理，合理使用原料，杜绝浪费；

(5) 面点的制作应根据面点风味要求，加工成色香味形俱佳的成品；

(6) 用于原料、成品的刀、墩、板、桶、盆、筐、抹布以及其他工具、容器必须标志明显，生熟分开，定位存放，用后洗净，按时消毒，保持清洁；

(7) 食品加工、存储、陈列的各种防护设施、设备及运送食品的工具，应定期维护，冷藏、冷冻及保温设施应定期除臭，确保设备正常运转和使用；

(8) 每次上岗前和下岗后全面清理刷洗灶台、厨具、调料台（车）、加工设备和地面，保持厨房重地清洁卫生，收工时检查并关闭水、电、气、油等，消除安全隐患。

#### 食堂其他要求：

(1) 食堂执行菜品留样备检制度，每样菜品取 30—50 克，冷藏存放 72 小时；

(2) 各类餐具、抹布及容器要进行消毒处理，保持清洁；

(3) 厨房、餐厅、工作间、售卖间等处要进行消毒处理，保持清洁；

(4) 积极除“四害”，消灭病毒传染体；

(5) 所有食物应留样保存 72 小时以上。如发生食物中毒事件，必须 1 小时内报告当地医疗机构或有关部门，做好引起中毒的嫌疑食物留样保管工作，不得不报或隐瞒事实；

(6) 要注意防火，严禁吸烟，乱扔烟头或是火柴梗。正确使用燃气及燃气用具以及其他电气设备。乙方员工必须熟悉度学会正确使用灭火器和有关消防设备；

(7) 乙方如违反就餐标准、员工要求、厨师要求等上述约定，每违反一次，乙方应向甲方支付违约金 1000 元（可累计）。如因乙方原因，造成食品安全事故（含食物中毒）的，视为乙方根本违约，甲方有权提前终止合同，同时，乙方应向甲方支付违约金 5000 元，并承担全部赔偿责任，而且，乙方还需承担甲方主张权利所产生的全部费用，包括但不限于诉讼费、鉴定评估费、律师费等。

(二) 消防维保服务 (如乙方无相应维保能力的, 乙方应将该部分服务分包给有相应能力的企业, 但乙方仍对消防维保承担全部法律责任)

1. 逐月制定消防维保措施, 每月进行一次消防器材检查、回路检测和设备维护, 每年进行一次消防演习; 每年对职工开展针对性消防知识讲座一次; 配合做好消防安全检查。乙方违反此项约定, 每违反一次, 应向甲方支付违约金¥1000 元/次 (可累计)。

2. 每年在冬防、夏防期间对灭火器定期进行两次进行普查, 对不合格的按照相关技术标准更换; 派专人管理, 定期巡查消防器材, 保证处于完好状态; 对消防器材应经常检查, 发现丢失、损坏应立即补充并上报领导。对消防维保工作中因维保人员的技术原因, 造成消防设施损坏, 维保单位要负责赔偿, 对维保工作不到位的, 乙方违反此项约定, 每违反一次, 应向甲方支付违约金¥1000 元/次 (可累计)。

3. 因消防维保不到位, 造成消防事故的, 视为乙方根本违约, 甲方有权提前终止合同, 同时, 乙方应向甲方支付违约金¥5000 元, 并承担全部赔偿责任, 而且, 乙方还需承担甲方主张权利所产生的全部费用, 包括但不限于诉讼费、鉴定评估费、律师费等。

(三) 电梯运行维护管理 (乙方无相应资质的, 应将该部分服务分包给有相应资质的企业, 但乙方仍对电梯运行维护管理承担全部法律责任)

电梯运行维护主要包括保证办公楼和试验楼电梯设备正常使用所进行的日常运行维修养护。

标准:

1. 执行云南省地震局物业相关管理办法及标准; 需要控制电梯运行时, 应给予协助;
2. 电梯采用无人值守, 有监控系统, 24 小时内开梯运行;
3. 安全设施齐全有效, 电梯内求救电话保持正常工作状态, 监控值班人员不得脱岗;
4. 电梯通风、照明系统及其他附属设施完好;
5. 电梯按规定年检, 准用证、年检合格证、维修合同完备;

6. 因故障停梯，物管人员应 10 分钟内到达现场，并及时组织维修人员排除故障；

7. 乙方违反上述约定，每违反一次，乙方应向甲方支付违约金 1000 元（可累计）。因电梯维保不到位，造成安全事故的，视为乙方根本违约，甲方有权提前终止合同，同时，乙方应向甲方支付违约金 5000 元，并承担全部赔偿责任，而且，乙方还需承担甲方主张权利所产生的全部费用，包括但不限于诉讼费、鉴定评估费、律师费等。

#### （四）卫生保洁服务

卫生保洁主要包括保持需求范围内所有公共区域、公共部位（通道、洗手间、会议室、职工活动室）及电梯等环境清洁而进行的日常管理工作，值班室清洁根据需要服从安排。（以下区域不含在内：局属各单位部门的工作室，北辰片区 A 座 2 楼至 9 楼层过道及其电梯候梯厅、9 楼卫生间门口过道，B 座 2 楼、3 楼过道，黑龙潭片区综合楼 1-4 层楼道、昆明中心站 1-2 层楼道）

标准：

1. 楼梯、护栏、扶手、走廊、展板、指示牌、通风窗口、地脚线、地毯、墙壁、顶板无污物；
2. 各楼入口、台阶、墙壁、玻璃门窗，木门、防火、防盗门、盆景等无污迹、水迹；
3. 院内地面清洁干净无废弃物，执行垃圾分类管理，各分散点垃圾保证一日一清运，桶内垃圾不超过 2/3，摆放整齐，外观干净；公共道路和停车场等公共室外区域地面干净、明沟无杂物、无堆放垃圾；
4. 垃圾清运及时，垃圾站消毒，无蚊蝇滋生；
5. 扫水及时，地面无积水，符合市政府门前三包要求；
6. 电梯大堂、走廊表面干净，明亮、随时清扫；
7. 电梯门干净，轿厢内部、指示牌、干净明亮，地面、顶棚、井道、槽底干净整齐；

8. 每日对卫生间清扫、清拖、擦拭、冲洗 2 次以上，全天巡回保洁，达到地面干净明亮，下水道畅通无阻，物品摆放整齐；每天清除垃圾桶、手纸篓、茶水桶垃圾、卫生间无异味；

9. 会议室、职工活动室保持干净整齐，用后当日清扫；每次使用后进行清洁，保持干净，超过三天未使用的会议室在使用前清洁一次，确保使用时干净；

10. 昆明防震减灾技术试验基地内健身小道每周清扫两次，沿路休息设施保持清洁；

11. 每周对健身房健身器材清洁一次；

12. 保洁工作时间不得影响职工正常上班；

13. 党建楼按上述要求每周进行两次清扫；北辰一般值班室每月清扫一次，重要值班室每周清扫一次。

14. 屋顶大清扫每年不少于 2 次；

15. 洗手液、厕纸、清洁用品全部由乙方负责提供，费用由乙方承担；

16. 遇疫情时，乙方应按卫生行政部门和甲方的要求，做好卫生防疫工作；

17. 乙方违反上述约定，每违反一次，应向甲方支付违约金 1000 元/次（可累计）。

### （五）绿化管养

绿化管理主要包括区域内的植被、花草进行日常养护管理。

标准：

1. 保护绿地不被侵占，绿地无裸露黄土，植被配置合理，绿地绿化率达到 95%；

2. 及时开展病媒生物防治；花草树木修剪、施肥及时，无枯枝、死权及病虫害现象，保持其造型美观完好，存活率达到 95%；如有枯死的，乙方 15 天内补换；

3. 草地平整，定期开展草地修剪工作，保证草地无斑秃枯死；除不可抗力量外，无自然死亡。

乙方违反上述约定,每违反一次,应向甲方支付违约金¥1000 元/次(可累计)。

#### (六) 非生活垃圾处理

清理区域:

北辰办公区化粪池 4 个, 隔油污池 1 个, 食堂粗加工到保安室门口排污管(沟)约 40 米, 排污池 15 个, 排污管约 178 米;

黑龙潭基地: 化粪池 4 个, 污水处理池 1 个, 隔油池 1 个, 排污管约 280 米, 旱厕所 1 个;

金马片区化粪池 11 个, 旱厕所 1 个, 排污池 32 个, 排污管约 328 米; 以及 4 栋一楼使用的化粪池和排污管。

东华片区化粪池 15 个, 排污池 36 个, 排污管约 368 米;

茨坝片区化粪池 4 个, 排污池 14 个, 排污管约 240 米。

标准:

1. 甲方的化粪池、排污池、沉沙池、隔油池、排污管道清理及区域的非生活垃圾工作由乙方全权负责按相关规定及要求进行清理。清理的污水、污渍、非生活垃圾由乙方妥善处理, 如处理不当所造成责任事故, 责任全部由乙方自行承担;

2. 化粪池、排污池、沉沙池、隔油池、排污管道每年彻底清理 1 次, 平时出现池满、堵塞等紧急情况, 接到甲方通知后, 乙方承诺随叫随到, 及时处理。

乙方违反上述约定,每违反一次,应向甲方支付违约金¥1000 元/次(可累计)。

#### (七) 灭“四害”消杀工作

每年至少开展一次灭“四害”消杀工作, 消杀公司需有专业资质。对于临时突发情况, 需要消毒工作的, 随叫随到务必完成。乙方违反上述约定, 每违反一次, 应向甲方支付违约金¥1000 元/次(可累计)。

#### (八) 会议服务

乙方承担公共会议室管理工作，在局层面的重要会议中提供茶水服务，其他会议仅提供开水但不倒水。

1. 工作中遵守服务程序和服务规范，热情、主动、有礼貌地接待；
2. 工作人员仪容整洁，按会议要求认真做好各类会议的接待、服务；
3. 根据会议和接待相关内容，配合会议主办方做好会场布置及会议前期各项准备工作；
4. 负责会议结束后的清场工作；
5. 负责会议室的清洁卫生工作，保持环境整洁、空气清新；
6. 负责会议室的设施、设备的检查和报修工作；
7. 负责会议室会议物资的管理工作，定期进行清点、核查；
8. 负责将会议结束拾获的财物上交归还；
9. 遵守保密制度，不对外宣扬与工作有关事项；

乙方如违反上述 1 条—9 条约定时，每违反一次，应向甲方支付违约金 1000 元（可累计）。

### （九）安保服务

提供合同区域内 24 小时安保服务。北辰和黑龙潭片区分别设置大门岗、监控值班室和巡查岗 3 个岗位，其中 1 人为保安队长。

1. 各岗位 24 小时值班，每岗每班在岗人员不少于 1 人，值班人员持证上岗，着规定保安服装，衣冠整齐，维持单位公共秩序，疏导交通，严防盗窃和破坏事件发生，做好突发事件的处理及上报工作；
2. 熟悉各系统的操作程序及各系统的简单工作原理，保证区域内闭路监控系统运行正常、工作稳定，设备灵敏可靠；因工作需要翻查监控录像，必须有物业管理负责人和云南省地震局财资中心领导的批准。
3. 设备出现一般性故障时立即排除，暂时不能处理的故障应立即通知相关部门采取应急措施；按照保安执勤要求配备服装、设施、设备和安全防护设施及设备，并达到公安行政部门的有关要求；
4. 应制定相应的应急预案；定期对保安人员进行安全、安保业务培训和教育，增强保安人员的安全意识和履职能力；

5. 配合收发服务，对片区内出现的毒蛇、鼠等有害动物及时（24 小时内）处理；

6. 承担保障消防安全工作；检查非办公时间各办公室、功能室的门、窗、水、电关闭情况；

7. 完成云南省地震局临时交办的各项服务工作；

8. 在岗人员不得出现脱岗、漏岗、睡岗行为；

9. 不得非法索要财物或非法扣押他人证件和财物；

10. 未经允许，与公务活动无关人员和车辆不得进入办公区，要对外来人员和车辆进行登记。

11. 负责生活区住户和物品安全，维护片区公共秩序。

12. 负责金马、茨坝生活片区公共区域内卫生保洁，清扫及时。

13. 金马生活区的车辆管理直接交由乙方管理，监控及门禁设备维修维护升级由乙方负责，局职工停车管理服务费现有标准不得提高：电动车单个停车位包月费用 30 元/月、带充电 60 元/月；机动车单个停车位包月费用 60 元/月。

乙方违反上述 1-7 条约定，每违反一次，应向甲方支付违约金 1000 元（可累计）。乙方违反上述 8-13 条约定，每违反一次，应向甲方支付违约金 100 元（可累计）。

#### （十）房屋建筑及基本设备设施日常维护管理（主体为黑龙潭片区）

房屋建筑及基本设施无问题的应保持现有状况，不得擅自改动，不得擅自占用。如因乙方原因造成房屋或设备损坏的，乙方应予以赔偿。乙方对于五个片区，应进行日常基本设备设施维护和及时修复小损房屋维护管理等工作。

**标准：**

1. 执行云南省地震局物业相关管理办法及标准；

2. 每月对健身房健身器材进行一次检查与维护；

3. 每年进行一次房屋安全普查，保证房屋完好率达到 98%；

4. 维护所有的公共设施，未经甲方书面同意不得对基地内的任何设施进行改动；

5. 及时完成零星维修任务，维修人员在接到报修后应在 20 分钟内到达现场，零星维修合格率 100%；

6. 服务期内对黑龙潭片区钢木结构的户外走廊和凉亭刷漆一次。

乙方如违反上述约定，每违反一次，应向甲方支付违约金¥1000 元/次（可累计）。

#### （十一）给排水设备维护管理

给排水设备运行维护是指保证排水设备设施正常运行使用所进行的日常养护维修。

标准：

1. 执行基地物业相关管理办法及标准；

2. 加强日常检查巡视，保证给排水系统正常运行；

3. 定期巡视检查设备，防止跑冒滴漏，保证设备设施的完好率；

4. 二次供水卫生许可证、水质化验单、操作人员健康合格证齐全（按规定进行水质化验）；

5. 按相关标准对给水箱进行专业清洗、消毒，保持水箱清洁卫生，无二次污染；

6. 保证室内外排水系统畅通，临时突发状况随叫随到，务必完成清理；

7. 给排水设备出现故障时，维修人员应在 20 分钟内到达现场，2 小时内排除一般性故障；

8. 节约用水符合市政府的相关规定，制定节水措施及停水应急预案；

9. 处理好防汛排水工作，制定防汛应急预案；

10. 开展节能工作，列入季度考核指标。

乙方违反上述约定，每违反一次，应向甲方支付违约金 1000 元（可累计）。

#### （十二）供电设备运行维护管理

供电设施设备管理维护主要包括保证供电系统正常运行、对供电设备的日常管理和养护维修。要爱护供电设施设备，发现问题及时报告。

标准：

1. 执行云南省地震局物业相关管理办法及标准；
2. 统筹规划，做到合理、节约用电；
3. 严格执行用电安全规范，确保用电安全；
4. 供电运行和维修人员必须持相应电工证上岗；
5. 加强日常维护检修，公共照明、指示灯、线路、开关要保证完好；
6. 配电 24 小时值班，每天巡检配电设施；
7. 设备出现故障时，维修人员应在 20 分钟内到达现场，40 分钟内排除一般性故障；
8. 按照国家级云南省地震局用电具体要求制定停电应急预案；
9. 保证避雷设施完好、有效，取得年检合格证；
10. 每月至少对发电机测试维护 1 次，市电停电后 20 分钟内启动发电机并恢复供电；
11. 开展节能工作，列入季度考核指标。

乙方如违反上述约定，每违反一次，应向甲方支付违约金￥1000 元/次（可累计）。

### （十三）其他要求

1. 及时保障北辰和黑龙潭片区职工饮用水供应（当前为桶装水，北辰和黑龙潭片区职工日常约为 300 人，从珍茗、天外天、云南山泉任选一品牌）；
2. 文化活动由地震局主办，乙方协助执行；
3. 重大活动和会议应协助开展工作，服从临时安排；
4. 建立健全物业管理期内房屋档案资料；
5. 建立健全物业管理期内消防安全档案资料、设备及维修档案资料；
6. 健全物业管理期内安保档案资料、设备及维修档案资料；
7. 健全物业管理期内严格的电梯巡查制度、维保档案资料；

8. 未经允许，乙方人员不得随意采摘黑龙潭片区果实，不得到地震宏观观测湖钓鱼、抓鱼，不得带走各工作区域甲方物品。

9. 乙方应对北辰和黑龙潭办公区分别记录当日巡检情况，撰写工作日志。

10. 乙方对餐厅每月账目进行公示，包括食谱公示、刷卡记录公示、采购食材公示等。

11. 乙方法人或总经理每半年应至少一次到服务区域了解情况，向甲方汇报、沟通工作。

乙方如违反上述约定，每违反一次，应向甲方支付违约金1000元（可累计）

## 七、乙方管理服务应达到的目标

乙方承诺其物业服务工作将成为昆明市执行事业单位物业管理法规和服务标准化的典范；为云南省地震局所有员工提供安全、舒适、温馨的办公环境，为员工提供良好的服务，配合做好公务接待和地震应急工作。具体如下：

### （一）管理服务应达到以下目标：

1. 杜绝火灾责任事故，杜绝刑事案件，杜绝盗窃事件；
2. 环境卫生、清洁率达 98%；
3. 消防设备设施完好率 99%；
4. 房屋完好率 98%；
5. 设备完好率 95%；
6. 智能监控设备、周界防范系统运行正常率 95%；
7. 零星维修、报修及时率 100%，返修率≤2%；
8. 服务有效投诉≤2%，处理率 100%；
9. 员工满意率 85%；
10. 突然情况处理率 95%。

### （二）财务要求

1. 物业服务费每季度由甲方按合同标准支付；

2. 要制定财务预算，年终要对物业管理准备金进行财务决算并进行财务审核。

3. 经甲方审核同意后，由乙方按省林业和草原科学研究院具体要求，支付保安费 5.88 万元/年（省林业和草原科学研究院有正式文件，云南省地震局财资中心审核确认）。

## 八、双方其他约定

（一）乙方人员对在履职中所获得的甲方信息负有保密的义务，未经甲方书面许可，乙方人员任何时候不得向第三人透露，否则，乙方应向甲方支付违约金￥10 万元（大写：人民币壹拾万元整），乙方还应承担因此所导致的全部法律后果；乙方人员应承担因失（泄）密可能导致的刑事责任。

（二）甲方提供办公用房供给物业公司免费使用。其中，黑龙潭片区提供办公用房 1 间，住宿房间 5 间；北辰片区提供办公用房 1 间，住宿房间 4 间。保安室：北辰保安值班室 4 间（可住宿）；金马、茨坝、东华生活区提供宿舍各 1 间，东华提供日常办公场所 1 间。值班室和办公室电费由甲方承担，但甲方如发现乙方人员使用大功率电器（1000 瓦以上）、值班室内抽烟、酗酒、赌博以及室内无人但不关电器的行为，乙方向甲方支付违约金 100 元/次（可累计）；甲方如发现厨房或物业人员使用的卫生间有浪费水电的行为，乙方向甲方支付违约金 100 元/次（可累计）。

（三）办公用房及值班室设备设施维护维修费由乙方负责；其他公共设施被乙方人员人为损坏的，由乙方原价赔偿。

（四）乙方人员不得对非物业人员留宿管理区域，乙方员工不能出现打架、酗酒、赌博等违法乱纪行为，如有此项行为的，甲方每发现一次，乙方向甲方支付违约金￥200 元/次（可累计）。因乙方人员自身原因造成的人员财产损失由乙方承担赔偿。

（五）甲方提供餐厅用具、厨房用具及相应的配套设施设备，小物件且仅是乙方使用的物品由乙方承担全部维护费用。单价在￥200 元以上的物件由乙方人为原因故意损坏的，由乙方承担全部维修费用；若乙方在使用

过程中操作不当或不够爱惜而损坏的，维修和更换费用的 10%由乙方负责；若乙方在正常使用过程中损坏的，维修和更换费用的 5%由乙方负责。

（六）甲方提供符合安全标准的水、电、燃气等基础设施，燃料费据实结算，由甲方支付。

（七）职工用餐时间结束后，办公区物业人员方可用餐。严禁物业人员将食材和餐食带出甲方单位，如有违反规定者，每违反一人次，应向甲方支付违约金￥200 元/次（可累计）。

（八）乙方项目经理、片区负责人工作时间离开工作区域，需报甲方同意。如乙方违反该条约定的，以及中高层管理人员和技术工人的更换调整未经甲方同意的，甲方每发现一次，乙方向甲方支付违约金￥200 元/人 次（可累计）。

（九）其他未尽事项。未尽事项以乙方在本项目《投标文件》中所承诺的标准为准，所有物业人员应每年体检一次，均应身心健康、无不良嗜好。甲方每月检查发现乙方未履行承诺事项的，乙方向甲方支付违约金￥200 元/项（可累计）。

## 九、日常检查和季度考核

日常检查由甲方负责，甲方有权根据服务要求对乙方工作随时进行检查，发现服务要求未达到规定的服务标准时，开具《整改通知单》要求其限时作出整改，乙方按违反合同中约定事项向甲方支付违约金。

甲方有权对乙方进行每季度（每3个月）考核，其中乙方每季度的考核成绩，作为甲方决定是否与乙方续签以后两年（2024年6月1日至2025年5月30日、2025年6月1日至2026年5月30日）合同的依据之一。乙方应主动接受和配合甲方的每季度考核，并认可甲方的考核结果。

（一）考核内容：餐饮管理、消防维保、电梯维保、保洁服务、绿化管养、非生活垃圾清理、灭“四害”、会议服务、安保服务、设施维护管理、水电设备运行、地震宏观观测湖看护等服务需求事项。

（二）考核和检查时间：季度考核（每 3 个月）和不定时抽查。

（三）考核办法

1. 由云南省地震局地震财资中心会同局相关单位（部门）负责考核，按投标需求服务事项百分制进行考核，各单位（部门）平均分作为考核结果；

2. 每季度由云南省地震局地震财资中心向甲方驻两个片区的各单位（部门）发放满意度问卷调查，满意度问卷调查的分值占对物业管理公司考核分值的 40%；每季度组织各单位（部门）召开绩效考核会议，对招标需求服务事项进行绩效评分，分值占对物业管理公司考核分值的 60%；

3. 物业管理考核分值 90 分（含）以上的，甲方向乙方支付当季度应提取物业服务费用的 100%；

4. 物业管理考核分值 80 分（含）-89 分的，甲方向乙方支付当季度应提取物业服务费用的 90%；

5. 物业管理考核分值 80 分以下的，甲方向乙方支付当季度应提取物业服务费用的 85%。同时扣除招标需求中乙方应承担的其他违约金费用；乙方需限期整改，若整改后仍达不到甲方要求，甲方有权无条件解除合同。

## 十、履约保证金

（一）为确保合同的履行，乙方于签订本合同之日，向甲方交纳合同总价的 10%，即¥：409011.60 元（大写：肆拾万零玖仟零壹拾壹元陆角整）的履约银行保函（见索即付）后，本合同方生效。

（二）合同终止时，并经甲方对服务项目进行验收合格后，甲方在收到乙方返还履约保证金书面申请后 1 个月内，在乙方无违约无赔偿的情况下，甲方退还乙方的履约保证金。

（三）如乙方有违反本合同约定情形时，乙方向甲方支付完全部违约金或乙方应赔偿甲方的损失费用后，甲方退还乙方的履约保证金。

## 十一、合同总价及支付

本合同总价由物业服务费、菜金、物业准备金三部分组成，根据招标文件及中标投标人的投标文件承诺，经双方协商本合同按以下方式支付合同款：

（一）物业服务费（壹年）的数额及支付：

物业服务费（壹年）为：¥ 3190116.00 元， 大写：人民币：叁佰壹拾玖万零壹佰壹拾陆元整 元（含税，包干价）

第一次支付：在本合同签订并生效后 7 个工作日内，甲方以转账方式支付乙方第一季度物业服务费 ¥：797529.00 元（大写：柒拾玖万柒仟伍佰贰拾玖元整），支付金额为物业服务费（壹年）的 25 %；

第二次付款：甲方在乙方履行合同达 3 个月时，且该季度考核达到 90 分（含）以上，甲方向乙方支付物业服务费（壹年）的 25%，即 ¥：797529.00 元（大写：柒拾玖万柒仟伍佰贰拾玖元整）；如季度考核未达到 90 分，则甲方按照季度考核办法支付乙方物业服务费（壹年） 25% 的相应比例[如乙方经甲方考核后，乙方得分在 80 分（含）—89 分的，此次支付的合同金额为：物业服务费（壹年）  $\times 25\% \times 90\%$ ]；

第三次付款：甲方在乙方履行合同达 6 个月时，且该季度考核达到 90 分（含）以上，甲方向乙方支付物业服务费（壹年）的 25%，即 ¥：797529.00 元（大写：柒拾玖万柒仟伍佰贰拾玖元整）；如季度考核未达到 90 分，则甲方按照季度考核办法支付乙方物业服务费（壹年） 25% 的相应比例[如乙方经甲方考核后，乙方得分在 80 分（含）—89 分的，此次支付的合同金额为：物业服务费（壹年）  $\times 25\% \times 90\%$ ]；

第四次付款：甲方在乙方履行合同达 9 个月时，且该季度考核达到 90 分（含）以上，甲方向乙方支付物业服务费（壹年）的 15%，即 ¥：478517.40 元（大写：肆拾柒万捌仟伍佰壹拾柒元四角整）；如季度考核未达到 90 分，则甲方按照季度考核办法支付乙方物业服务费（壹年） 15% 的相应比例[如乙方经甲方考核后，乙方得分在 80 分（含）—89 分的，此次支付的合同金额为：物业服务费（壹年）  $\times 15\% \times 90\%$ ]；

第五次付款：甲方在乙方履行合同达 12 个月时，且该季度考核达到 90 分（含）以上，甲方向乙方支付物业服务费（壹年）的 10%，即 ¥：319011.60 元（大写：叁拾壹万玖仟零壹拾壹元六角整）；如季度考核未达到 90 分，则甲方按照季度考核办法支付乙方物业服务费（壹年） 10% 的相应比例[如乙方经甲方考核后，乙方得分在 80 分（含）—89 分的，此次支付的合同金额为：物业服务费（壹年）  $\times 10\% \times 90\%$ ]；

额为：物业服务费（壹年） $\times 10\% \times 90\%$ 】。

如乙方因违反合同约定而出现需向甲方支付违约金或赔偿金时，甲方有权从以上款项中直接扣除。乙方在甲方支付的费用前，应按甲方要求出具正式的发票。

乙方如因季度考核未能达到合同约定要求，导致甲方未能向乙方支付物业服务费（壹年）的全部数额时，该责任完全由乙方自行承担；甲方按本条上述约定进行付款后，甲方已完全履行了付款责任。

## （二）菜金数额（壹年）及支付

菜金数额暂定为：¥800000元，大写：人民币捌拾万元整（含税），支付数额以双方结算为准。具体如下：

第一次支付：合同签订并生效后7个工作日内，甲方以转账方式预付乙方一个季度菜金的50%，¥：100000.00元（ $800000 \text{元} \div 4 \text{个季度} \times 50\%$ ）；

第二次支付：第一季考核后7个工作日内，甲方以转账方式结算支付乙方第一度菜金费用，计算方式：第一季度菜金费用=第一季度早餐实际刷卡数×早餐3元/人+中餐实际刷卡数×中餐13元/人+晚餐实际刷卡数×晚餐4元/人；

第三次支付：第二季考核后7个工作日内，甲方以转账方式结算支付乙方第二度菜金费用，计算方式：第二季度菜金费用=第二季度早餐实际刷卡数×早餐3元/人+中餐实际刷卡数×中餐13元/人+晚餐实际刷卡数×晚餐4元/人；

第四次支付：第三季考核7个工作日内，甲方以转账方式结算支付乙方第三度菜金费用，计算方式：第三季度菜金费用=第三季度早餐实际刷卡数×早餐3元/人+中餐实际刷卡数×中餐13元/人+晚餐实际刷卡数×晚餐4元/人；

第五次支付：第四季考核结束后7个工作日，甲方以转账方式结算支付乙方第四度菜金费用，计算方式：第四季度菜金费用=（第四季度早餐实际刷卡数×早餐3元/人+中餐实际刷卡数×中餐13元/人+晚餐实际刷卡数×晚餐4元/人）-100000元（第一次菜金预付款）。

以上支付费用不含职工个人支付金额，如合同期间餐费标准调整，则计算方式相应调整。乙方在甲方支付的费用前，应按甲方要求出具正式的发票。

### （三）物业准备金（壹年）

本合同内的物业项目准备金为 ¥100000.00 元（大写人民币壹拾万元整，含税），具体支付数额以双方每季度结算为准，双方每季度结算一次，结算时由乙方向甲方出具发票、支出明细汇总单、各审批记录，经甲方核算后，由甲方从项目准备金中支付。

该预备金可用于单件单次高于200元的设备设施维护费、突发事件和重大活动、食堂液化气天然气费、外墙清洗费、食材等。

乙方在甲方支付的费用前，应按甲方要求出具正式的发票。

### 十二、有关甲方如需乙方提供会议用餐保障的约定

会议用餐费用由云南省地震局财资中心负责协调会议承办方与乙方另行进行结算。政务接待用餐、自助餐等其他情况按照云南省地震局相关规定和要求协商解决。

### 十三、不可抗力及违约责任

在本合同期限内，如遇法律规定的不可抗力因素致使本合同全部或部分无法履行的，甲乙双方均不承担违约或赔偿责任，各方自行承担损失；受抗方应及时告知对方并与对方协商处理，同时向对方提供有关部门出具的证明；在不可抗力因素消除后，合同履行期限相应顺延。

十四、本合同终止时，甲方填写《项目验收单》，由甲方的两人以上为代表（应有相关技术人员）组成验收组负责对乙方履行服务的情况进行综合验收。验收方成员应当在验收书上签字。甲乙双方对设备、设施、物品、资料、房屋等交接清楚完好，无异议后，甲方在收到乙方返还履约保证金保函申请后1个月内，在乙方无违约无赔偿的情况下，甲方退还乙方履约保证金保函（无利息）。

本合同终止时，若新的物业管理企业未及时接管本物业项目的，在新的物业公司接管前，乙方应继续为甲方提供物业管理服务，甲方也应按本

合同费用标准及付款方式支付管理服务费用。甲方有权拒付合同价以外的任何费用。

十五、甲乙双方在履行合同过程中发生纠纷，应协商处理，协商不成时任何一方可向合同签订地盘龙区人民法院提起诉讼。

十六、本合同其他未尽事宜，按国家《民法典》有关规定处理。

十七、本合同一式捌份，甲方伍份，乙方叁份（含用于结算支付的一份）。

十八、本合同自双方共同签订，且乙方向甲方提交银行履约保证金保函后生效。

十九、本合同不可分割之部分及解释顺序

1. 合同书及附件；
2. 招标文件；
3. 投标文件；

甲方（采购方）名 称：云南省地震局

地 址：昆明市北辰大道148号

邮 编：650224

法定代表人

或委托代理人（签字）：

电 话：0871-65747643

乙方（中标方）名 称：中高后勤服务（云南）有限公司

地 址：

邮 编：

法定代表人

或委托代理人（签字）：

电 话：

甲乙双方于2023年 月 日签订于昆明市盘龙区