

物业服务合同

服务名称：新疆维吾尔自治区疾病预防控制中心物业服务

甲方（买方）：新疆维吾尔自治区疾病预防控制中心

乙方（卖方）：中高后勤服务(云南)有限公司

乙方法人（签字）

乙方项目负责人（签字）牛叶



合 同 书

甲方（买方）：新疆维吾尔自治区疾病预防控制中心。

乙方（卖方）：中高后勤服务（云南）有限公司。

甲、乙双方同意按照下面的条款和条件，签署本合同。

1、合同文件

根据《中华人民共和国民法典》及其他法律法规的规定，双方本着自愿、平等、公平及诚实信用的原则，经双方友好协商，甲、乙双方同意按照下面的条款和条件，签署本合同。

2 、服务内容

服务内容：新疆维吾尔自治区疾病预防控制中心物业服务

3、合同总价

本合同总价为 930000 元人民币，人民币大写金额为玖拾叁万元整。

4、付款方式：转帐或支票支付。

5、本合同服务期限和服务地点

服务时间：自 2025 年 11 月 15 日至 2026 年 11 月 14 日止。

服务地点：新疆维吾尔自治区疾病预防控制中心碱泉街工作区、家属院和河南路工作区 、家属院。

6、合同的生效。本合同经双方全权代表签署、加盖单

位印章后生效。

甲方名称：新疆维吾尔自治区疾病预防控制中心

(盖章)

法定代表人或委托代理人

签订日期：

地址：

电话：



乙方名称：：中高后勤服务（云南）有限公司

(盖章)

法定代表人或委托代理人：

签订日期：

地址：

电话：



合同特殊条款

合同特殊条款是合同一般条款的补充和修改。如果两者之间有抵触，应以特殊条款为准。

1、定义

1.1 甲方：本合同甲方系指：新疆维吾尔自治区疾病预防控制中心。

1.2 乙方：本合同乙方系指：中高后勤服务（云南）有限公司。

2、现场：本合同项下的服务地点及要求：

服务地点：乌鲁木齐市天山区碱泉一街 138 号和 380 号；
乌鲁木齐市高新区河南东路 860 号；

服务区域：

2.1 碱泉街工作区草坪面积 26402 余平米（旗杆东侧 2796 平方米；旗杆西侧 2631 平方米；中心大楼东山墙下 150 平方米；中心大楼后侧 1856 平方米；食堂后侧 1037 平方米；苜蓿地两侧 6711 平方米；生物三级实验室围墙四周 829 平方米；消感中心东侧 5456 平方米，消感中心西侧 1262 平方米，消感中心南侧 1127 平方米；消感中心北侧 749 平方米；狗房前 431 平方米；生物三级实验室实验室围墙外 667 平方米；病原微生物实验楼南面斜坡楼梯东侧 374 平方米，西侧 426 平方米），公共区域清雪面积 31129 余平米（中心大楼前 9361 平方米；中心大楼后侧 4520 平方米；南北通道 3932 平

方米；东西通道 6793 平方米；应急储备大停车场 1107 平方米；生物三级实验室院落 2446 平方米；病原微生物实验楼四周 2970 平方米)。

2.2 碱泉街家属区草坪面积 1560 余平米；碱泉街家属区办公区域清雪面积 3585 余平米（东西大道 1926 平方米；车房至东侧 1659 平方米；）。

2.3 河南路工作区公共区域草坪面积 5644 平方米、河南路工作区公共区域清雪面积 4642 平米（大门口南北通道 972 平方米；操场 561 平方米；计免楼院子 327 平方米；实验楼前 L 型通道 1142 平方米；车库门前 1640 平方米；）。

3、年度物业工作执行标准如下：

3.1 绿化标准：

公共区域的绿化养护与管理，花木养护、管理。

(1) 负责承包绿化范围为院内所有树木、花卉、草坪、林带等进行栽种、修剪、灌溉、施肥、除草和防止病虫害。

(2) 绿化区域每年施有机肥料 4 次，草坪每周浇水 5 次，花卉浇水每周 6 次，不得漏灌，漫灌。绿植防治病虫害打药 4 次（5、6、7、8 月），树木涂刷 3 次，休息亭、长廊、花圃围栏每天维护保养 2 次、每年刷漆 2 次，树木草坪修剪 10 次，绿化杂草清除率达到 98%，绿化产生垃圾做到日产日清。草坪和树木出现枯死问题，要及时补种。

(3) 有害生物防治：

①根据季节时令定期喷洒农药，出现病虫时及时进行喷洒有害生物防治措施到位，效果显著；

②平均病虫害株数不得超过 5%；

③虫害片不得超过 5%；

④草坪单块病斑面积不得超过 1 平方米，病斑面积不得超过草坪总面积 1%。需求药品以书面形式向甲方提出申请，批准后发放统一供应。

(4) 绿地管护标准按园林管护一级质量标准，绿地管护具体内容有：植物修剪、防护、扶正、枯死植物去除、补栽；植物中耕除草、施药施肥、浇灌排水、防寒越冬；植物病虫害监测与防治（含白蚁危害情况监测，不含白蚁治理）；区域内植物零星移栽，草花栽植和摆放；绿化管护区域内环境卫生保洁；种植林地、苗圃果园树木管护；自然林地病虫害防治和恶性藤类植物清理；树木、灌木、草本类每年施有机肥料三次，防治病虫害每年打药四次，树木每年喷涂两次，草坪定期维护达到相应标准、保证没有杂草。绿化产生垃圾要做到日产日清，绿地内无明显的废弃物，能坚持在重大节日前进行突击清理，布置节日气氛。

(5) 绿化日常管理服务应符合《园林绿化管护质量标准》的有关规定，严格落实服务合同的约定，规范化、标准化、精细化实施绿化管理管护工作，实现管理目标。管护质量总体要求：绿化管护技术措施完善，适时科学地实施管护；特别是植物景观基本达到设计要求，美观、生态、绿化充分，黄土不露天；植物生长符合该植物该规格的平均生长量，无明显缺株；植物枝干健壮，叶片健壮、颜色正常，无黄叶、焦叶和卷叶，正常叶片保存率 98% 以上，落叶树新叶生长正常；各种绿化板块分割明显，配置合理。楼前绿植达到设计要求，美观定时除草、施药施肥，确保符合中心绿化要求。

另，重大节日（五一节、建党节、国庆节、中心成立日提供合乎庆典的盆花、盆栽。费用 6 万元含在合同价内）

3.2 环境卫生维护标准:

院内环境卫生管理及公共区域环境卫生,包括房屋共用部位的清洁卫生,公共场所的清洁卫生、垃圾的收集(及五金耗材材料费 15 万元含在合同价内)。

(1) 完成承包区域路面的卫生打扫、消毒灭害等相关环卫保洁工作,按招标文件中承诺配备相应机具,碱泉街工作区乙方需配备扫地机一台。

(2) 疾控中心业务大楼室外卫生等场所每天清扫不少于 6 次(夏季每天早上 9:30、冬季每天早上 10:00 前完成第 1 次清扫)不留卫生死角,遇重大活动、上级检查等要随时清扫,每早清扫时间在上班前完成,对主要道路应安排专人负责保洁,发现道路不清洁、烟头或有杂物应随时清理。专人负责清理垃圾,保持垃圾桶。并随时巡查维护清扫;秋冬季节落叶时,每天清扫不少于 6 次,及时清理,做到无纸屑、烟头、积水、污迹、砂石等废弃物,确保卫生清洁。承包区域应放置毒饵盒,并设置警示标语;定期进行消毒和灭虫除害,消毒和灭虫除害 1、2、3、11、12 月份每月进行 2 次,4 至 10 月份每周进行 2 次,进入夏季后,应根据实际情况和我方要求,增加消、灭、除频次。

(3) 遇突发情况(如暴风雨、沙尘暴等)随时进行处理。

(4) 各院内垃圾箱(桶)每天倾倒、转运 1 次(特除情况要多次转运),同时确保垃圾池周边无垃圾。

(5) 各院内标识牌、灯箱、垃圾箱(桶)每周擦洗 3 次。

(6) 负责工作区、家属区、市政门前三包冬季清雪工作。

(7) 每天安排进行巡检工作不少于六次,消防安全巡

检、道路清洁的检查。

(8) 遇上级检查等情况，乙方应配合做好卫生整治。

3.3 冬季扫雪：

(1) 清雪区域：碱泉街办公区所有公共区域、碱泉街家属区所有公共区域、河南东路工作区和家属区及碱泉街办公区和河南路办公区所属市政包干范围。

(2) 清雪要求及标准

冬季清雪工作由物业人员承担，做到边下边清，清雪工作不得影响正常办公秩序。院落清雪须做到无死角，无遗漏，并将清扫的积雪运送到指定位置。

清雪总体要求：以雪为令，雪停即清。其中白天降雪，雪停立即组织清除，避开车流高峰时段；夜间降雪，灵活掌握清雪时间：降雪达到中雪程度以上(气象预报为准)时，必须即下即清。

(3) 清雪时限

10cm 以内的小雪应在 8 小时内清除完毕、8 小时内清运完毕(含节假日)；10cm-20cm 以内的中雪应在 18 小时内清除完毕、24 小时内清运完毕(含节假日)；20cm 以上的大雪应在 24 小时内清除完毕、36 小时内清运完毕(含节假日)。

4. 代售家属区水、电：

包含碱泉一街 138 号、河南东路 860 号、新华南路 319 号院西河坝居民；水电费每日一清，每月三次扎帐，每次扎帐后与甲方财务对清账目，做到账实合一。

5. 家属区应急抢修：

工作内容及职责：碱泉一街 138 号、河南东路 860 号、新华南路 319 号院西河坝家属区公共区域水、电、暖维护维

修及居民家中水、电、暖、气故障解决方案，应对突发事件第一时间响应并及时抢修，不得影响居民正常生活。

6. 家属区电梯维护：做好电梯维保各项工作，保持电梯正常运转。对未收取的电梯维保费，乙方须先行垫付，不得以维保费原因致使电梯停运。

7. 乙方须按投标文件中所提供的所有内容及标准为甲方进行物业服务。乙方提供的物业服务质量按以下两项执行：

7.1 执行《新疆维吾尔自治区住宅物业服务标准》（J12375-2020XJJ056-2019）1 级标准。

7.2、（服务等级标准见《新疆维吾尔自治区住宅物业服务标准》）。

8、人员配备要求：

8.1 乙方所提供的物业服务人员数量、名单、岗位，必须与投标文件中提供的内容保持相同，服务人员做到人证合一，项目经理在合同期内不得更换，且总人数不低于 15 人并符合以下标准：

8.2 乙方工作人员应当着装整洁、举止文明，不得做有损公司形象的行为，不得从事违法违纪活动。

8.3 所有相关人员（包括但不限于经理、保洁、保安（保安员证）、绿化人员、维修人员（须具备中级电工证）等）的配备须获得相应主管部门认证，岗位要求持证人员须持证上岗，且根据不同岗位统一着装。

8.4 员工年龄范围为年满 18 周岁，男性不超过 60 岁，女性不超过 55 岁（管理岗位不超过 55 岁），身体健康良好，

无任何传染病、无重大疾病，能承担相关岗位的体力劳动。

8.5 重要岗位人员必须由投标人提供人事部门考核、政治审查通过方可录用。

8.6 从业人员必须持证上岗，或与有相关资质的协议单位合作。

8.7 为提高物业管理水平，所有物业人员还需进行礼仪的培训。

8.8 乙方所提供的所有岗位人员须持证上岗并接受配合甲方的检查，对于弄虚作假或拒不整改的，甲方可以单方面解除与乙方的合同。

9、服务响应时间：

9.1 服务包含紧急事件、临时任务、故障维修、投诉处理等。

9.2 工作区服务工作响应时间为 15 分钟，家属服务工作响应时间 20 分钟。不得以任何理由延迟应急响应时间。

10、乙方提供物业服务所需用工必须符合《劳动合同法》要求的相关规定，依法用工。如发生用工纠纷及因乙方原因造成自身或第三人的伤亡，由乙方自行负责。如因此影响甲方的正常工作，甲方有权拒付物业费用至相关纠纷解决。

11、经营制约

11.1 未经甲方同意，乙方无权在物业管理服务区域中从事任何广告活动或类似宣传活动，如违反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，并对乙方进行扣除服务费处理；但甲方需在该区域发布的广告和宣传，要保证

不影响乙方的正常工作。

11.2 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。

11.3 乙方不得擅自物业管理服务区域内开展超过合同范围外的经营活动。

11.4 乙方须按下列约定，对以下实现管理目标，甲方对乙方的管理满意率达到 85%。合同期内满意度调查分为两次。满意度调查内容：（1）公共环境（2）绿化草坪（3）绿化树木（4）长廊果植（5）绿化花圃（6）保洁服务（7）门前三包（8）冬季扫雪（含清运）

11.5 扣除服务费：

（1）乙方每次清除冰雪任务，不按标准、时间完成冰雪清扫、清运工作的，未清理干净的，告知后限期内未整改的每一次扣除服务费 10000 元。

（2）工作区环境区及草坪的白色垃圾未清理干净，告知后限期内未整改的每一次扣除服务费 1000 元。

（3）工作区草坪的杂草率超过 20%，告知后限期内未整改的每一次扣除服务费 2000 元。

（4）工作区环境区（道路）卫生未清理干净，告知后限期内未整改的每一次扣除服务费 1000 元。

12、转让与分包：

12.1 本项目合同不得转让、不得分包。

13、委托事项完成期限：自 2025 年 11 月 15 日至 2026 年 11 月 14 日止。

14、运行期三个月（包括在合同履行期限内），乙方未达到合同约定的服务内容标准的，甲方有权解除合同，并无须向乙方支付运行期期间的服务费，乙方自解除合同期之日起 3 个工作日内无条件退回已付合同款。

15、付款条件：签订合同后乙方向甲方开具合同发票，甲方收到发票后向乙方支付合同总额的 60%（558000 元）；合同满 6 个月后，支付合同总额的 20%（186000 元）；合同期满支付剩余物业费（186000 元）。

16、技术资料：按合同约定。

合同一般条款

1、定义：本合同中的下列术语应解释为

1.1 “合同”系指买卖双方签署的、合同格式中载明的买卖双方所达成的协议，包括所有的附件、附录和构成合同的其它文件。

1.2 “合同价”系指根据合同约定，卖方在完全履行合同义务后，买方应付给卖方的价格。

1.3 “服务”系指根据合同约定卖方承担的服务。

1.4 “甲方”系指与中标人签署服务合同的单位(含最终用户)。

1.5 “乙方”系指根据合同约定提供服务的中标人。

1.6 “现场”系指合同约定服务地点。

1.7 “验收”系指合同双方依据强制性的国家技术规范 and 合同约定，确认合同项下的产品符合合同规定的活动。

2、技术规范

2.1 提交服务的技术规范应与招标文件规定的技术规范和技术规范附件(如果有的话)及其投标文件的技术规范偏差表相一致。若技术规范中无相应说明，则以国家有关部门最新颁布的相应标准及规范为准。

3、知识产权

3.1 乙方应保证甲方在使用该服务或其任何一部分时不受第三方提出的侵权起诉。如果任何第三方提出侵权指控,乙方须与第三方交涉并承担由此发生的一切责任、费用以及经济赔偿。

4、付款条件

付款条件见“合同特殊条款”。

5、技术资料

5.1 合同项下技术资料(除合同特殊条款规定外)将以下列方式交付:合同生效后,乙方应将服务手册交付给甲方。

5.2 如果甲方确认乙方提供的技术资料不完整或在运输过程中丢失,乙方将在收到甲方通知后将上述资料免费寄给甲方。

6、检验和验收

6.1 乙方须对所有服务项目进行统计并形成书面文档(如服务项目和个表等),并定时由甲方验收签字确认,上述经双方确认的文档作为结算物业费的依据

6.2 甲方有在服务过程中派员监督的权利,乙方有义务为甲方监督人员行使该权利提供方便。

7、索赔

7.1 如果服务内容与合同不符,甲方有权根据有资质的权威质检机构的检验结果,并向乙方提出索赔。

7.2 如果乙方对甲方提出的索赔负有责任,乙方应按照

甲方同意的下列一种或多种方式解决索赔事宜，并同时承担合同总标的额 30%的违约金：

7.2.1 乙方应按合同规定将服务费用退还给甲方，并承担由此发生的一切损失和费用，包括但不限于利息、银行手续费以及诉讼费、律师费等其他所需的必要费用。

7.2.2 根据服务低劣程度、损坏程度以及甲方所遭受损失的数额，经甲乙双方商定降低服务的价格，或由有权（资质）的部门进行评估，以降低后的价格或评估价格为准。

7.3 如果在甲方发出索赔通知后，乙方未作答复，上述索赔应视为已被乙方接受。如乙方未能在甲方提出索赔通知后或甲方同意的更长时间内，按照本合同规定的任何一种方法解决索赔事宜。

8、延迟服务

8.1 乙方应按照“服务需求一览表及技术规格”中甲方规定的时间表提供服务。

8.2 如果乙方无正当理由迟延履行服务，甲方有权要求乙方按照合同总标的额 30%支付违约金并解除合同。

8.3 在履行合同过程中，如果乙方遇到不能按时提供服务的情况，应及时以书面形式将不能按时提供服务的理由、预期延误时间通知甲方。甲方收到乙方通知后，认为理由正当的，可酌情延长服务时间。

9、违约赔偿

9.1 除合同规定的索赔条款外,如果乙方没有按照合同规定的时间提供服务,甲方可要求卖方支付违约金。违约金按每周未提供服务交付价的 0.5%计收。但违约金的最高限额为该合同价款总额的 30%。不足 7 天按一周计算。如果达到最高限额,甲方有权解除合同。

10、不可抗力

10.1 如果双方中任何一方遭遇法律规定的不可抗力,致使合同履行受阻时,履行合同的期限应予延长,延长的期限应相当于不可抗力所影响的时间。

10.2 受事故影响的一方应在不可抗力的事故发生后尽快书面形式通知另一方,并在事故发生后 7 天内,将有关部门出具的证明文件送达另一方。

10.3 不可抗力使合同的某些内容有变更必要的,双方应通过协商达成进一步履行合同的协议,因不可抗力致使合同不能履行的,合同终止。

11、税费

11.1 与本合同有关的一切税费均适用中华人民共和国法律的相关规定。

12、合同争议的解决

12.1 因合同履行中发生的争议,合同当事人双方可通过协商解决。协商不成的,可向甲方所在地人民法院提起诉讼。

13、违约解除合同

13.1 在乙方违约的情况下，甲方可向乙方发出书面通知全部或者部分解除合同。同时保留向乙方追诉的权利。

13.1.1 乙方未能在合同规定的限期或甲方同意延长的限期内，提供全部或部分服务的，甲方可以解除合同；

13.1.2 乙方未能履行合同规定的其它主要义务的；

13.1.3 在本合同履行过程中有腐败和欺诈行为的。

13.1.3.1 “腐败行为”和“欺诈行为”定义如下：

“腐败行为”是指提供/给予/接受或索取任何有价值的东西来影响甲方在合同签订、履行过程中的行为。

“欺诈行为”是指为了影响合同签订、履行过程，以谎报事实的方法损害甲方的利益的行为。

13.2 全部或部分解除合同之后，应当遵循诚实信用原则，全部或部分购买与未交付的服务，乙方应承担甲方购买类似服务而产生的额外支出。部分解除合同的，乙方应继续履行合同中未解除的部分。

14、破产终止合同

14.1 如果乙方破产导致合同无法履行时，甲方可以书面形式通知乙方，单方终止合同而不给卖方补偿。但甲方必须以书面形式告知同级政府采购监督管理部门。该合同的终止将不损害或不影响甲方已经采取或将要采取的任何行动或补救措施的权利。

15、转让和分包

15.1 除非在投标文件中载明，乙方不得分包。必须在投标文件中载明分包。经甲方同意，乙方可以将合同项下非主体、非关键性工作分包给他人完成。乙方保证接受分包的人应当具备相应的资格条件，并不得再次分包。分包后不能解除乙方履行本合同的责任和义务，乙方对分包内容的质量向甲方承担合同的责任和义务。如投标文件无明确可以分包，乙方分包的，则在支付最后款项中甲方扣合同总标的额 10% 的乙方违约责任，甲方有权追索乙方因分包给甲方造成的一切经济损失。

16、合同修改

16.1 甲方和乙方都不得擅自变更本合同，但合同继续履行将损害国家和社会公共利益的除外。如必须对合同条款进行改动时，当事人双方须共同签署书面文件，作为合同的补充。

17、通知

17.1 本合同任何一方给另一方的通知，都应以书面形式发送，而另一方也应以书面形式确认并发送到对方明确的地址。

18、计量单位

除技术规范中另有规定外，计量单位均使用国家法定计量单位。

19、适用法律

本合同应按照中华人民共和国的法律进行解释。

20、合同生效和其它

21.2 本合同一式 6 份,具有同等法律效力。甲方执 4 份,
乙方执 2 份。

甲方名称:

(盖章)

法定代表人或委托代理人:

签订日期:

地址:

电话:

年 月 日

乙方名称:

(盖章)

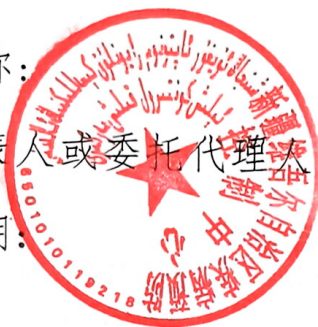
法定代表人或委托代理人:

签订日期:

地址:

电话:

年 月 日



自治区疾控中心采购廉洁合同

项目名称：自治区疾病预防控制中心物业服务

项目金额：930000 元（玖拾叁万元整）

为了加强廉政建设，进一步物资采购，技术服务和基建工程等工作的管理，预防违法违纪行为等问题的发生，维护各方主体的合法权益，督促从业人员敬业守法，保证中心各项活动健康有序开展，经甲、乙双方协商，同意签订本合同，并共同遵守：

第一条 中心和供应商双方的业务活动应坚持公开、公正、诚信的原则，自觉遵守国家的法律法规和行业的规章制度，依法采购和经销，保证服务质优价廉、安全有效。

第二条 严格执行国家政策，不得弄虚作假、虚高定价、徇私舞弊，不得损害国家和集体利益，不得违反物资采购、工程建设、医药购销等相关管理规章制度。

第三条 各方主体从业人员要做到各负其责、敬业守法、秉公办事，互相配合支持，不推诿扯皮，不设卡刁难，杜绝暗箱操作，禁止不正当竞争。

第四条 坚决制止任何形式的商业贿赂和其他腐败行为。甲方严禁接受乙方以任何名义、形式给予的回扣，不得将接受捐赠资助与采购挂钩。甲方工作人员不得利用任何途径和方式，私自为乙方提供物资用量、底价等信息，或为乙方投标提供便利。乙方不得以任何不正当方式进行经营活动，不得到中心科室私下向中心职工进行任何形式的促销活动，不得以任何各种名义给中心职工促销费、礼金、回扣、提成、贵重礼品或其它不正当利益。乙方不得以回扣、宴请、提供旅游、超标准支付食宿费用等方式影响甲方工作人员采购或使用物资的选择权。

第五条 乙方指定作为销售代表洽谈业务。销售代表必须在工作时间到甲方指定地点联系商谈，不得到各科室推销产品，不得借故到甲方相关领导、部门负责人及相关工作人员家中访谈并提供任何好处费。

第六条 认真履行合同，诚信服务，严把产品质量关，杜绝假冒伪劣产品进入中心，做好产品的售前、售中、售后服务工作。由产品质量问题造成的事故一切责任由乙方承担，乙方不得违反有关规定合同外采购、违价采购或从非规定渠道采购。

第七条 各主体从业人员如发现双方工作人员有违法违纪等不廉洁行为应及时向监督部门报告。

第八条 本合同作为中心采购合同的重要组成部分，与采购合同一并执行，具有同等的法律效力，本合同自双方签订后生效，双方应共同遵守和履行合约规定，对违反上述规定者，将依据有关规定给予严肃处理，终止合同或暂停其产品在中心内的销售和使用，触犯法律的，移交司法机关处理。

第九条 本合同与采购合同份数一致，甲方监督部门留存一份。

第十条 本合同共计十条。

甲方：

申请部门负责人：

采购部门负责人：

监督部门签章：

年 月 日

