

合同编号: _____

海口市龙华区人民法院 合同备案专用章	
备案时间	2025年8月1日
备案编号	202570号

海南省政府采购项目 合 同 书

项目名称: 海口市龙华区人民法院 2025-2026 年物业管理服务

项目编号: HNGP2025-54R

甲 方: 海口市龙华区人民法院

乙 方: 海南大祥物业服务有限公司

签订日期: 2025 年 8 月 1 日





海口市龙华区人民法院 2025-2026 年度物业管理服务 合同书

委托单位：海口市龙华区人民法院（以下简称甲方）

受托单位：海南大祥物业服务有限公司（以下简称乙方）

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》和有关法律、法规，甲、乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方委托乙方对海口市龙华区人民法院审判综合楼、综合治理中心、干警食堂以及龙泉镇龙泉法庭、新坡镇新坡法庭提供物业管理服务事宜，特订立本合同。

第一条 物业基本情况

物业名称：海口市龙华区人民法院物业管理服务

物业类型：机关单位办公区

坐落位置：海口市龙华区滨涯路 53 号、龙泉镇、新坡镇

物业服务区域：海口市龙华区法院审判综合楼为一类高层建筑，用地面积：16666.80 平方米，总建筑面积：20113.51 平方米，其中地上 12 层，建筑面积 16982.25 平方米，地下室 1 层，建筑面积为 3131.26 平方米，综合治理中心共 2 层（干警食堂位于 2 层），建筑面积 1037.89 平方米、2 个保安岗亭，1 个安检室建筑面积合计约 180.00 平方米，建筑密度 20.12%，容积率 1.0，绿地率 47.32%，地下负一层部分为平战结合车库，平时做为车库，战时部分做为核 6、常 6 级人防工程。龙泉法庭占地面积 930 平方米，建筑面积 805 平方米。新坡法庭建筑面积约 300 平方米。

第二条 管理服务事项

1、办公区域房屋建筑共用部位的养护和管理，包括：楼盖、屋顶、外墙面、承重结构、楼梯间、走廊通道、门厅；

2、办公区域共用设施、设备的养护、运行和管理，包括：共用的上下水管道、落水管、共用照明、水泵房、消防设施、高低压配电设施、避雷设施；

3、办公区域市政共用设施和附属建筑物、构筑物的养护和管理，包括道路、化粪池、沟渠、管道；

4、办公区域公共绿地、绿化、建筑设施等的养护与管理；

5、办公区域附属配套建筑、场地和设施的养护和管理：围墙、大门；

6、办公区域公共环境卫生，包括公共场所、房屋共用部位的清洁卫生和垃圾的收集、清运；

7、负责办公区域物业区域内的公共秩序及安检房携带物品安全检查、来访开庭及办事人员信息审核登记；

8、负责实施办公区域的治安防范工作，配备秩序员值班、巡视、进行安全监控，协助司法警察部门及公安机关处置法院突发事件；

9、经营管理食堂和保管食堂固定资产。

第三条 日常管理服务职责和要求

1、建筑物管理 做好办公区域建筑物的检查和维修保养工作，使建筑物公共部位处于完好状态，防止各种对建筑物侵蚀、损害行为的发生。

2、设备设施运行、维修管理 按照办公区域设备设施的使用维护规范，做好日常养护工作，负责设备设施的日常操作；

3、公共秩序维护、安全防范管理 办公区域内 24 小时全天候公共秩序维护、安检房上班时间内携带物品安全检查及来访开庭及办事人员信息审核登记放行，办公区域内安全防范管理，包括门禁巡查、中央监控和突发事件处理等；

4、公共环境管理 办公区域内公共部位的清扫、保洁、垃圾清运等，包括院领导办公室；

5、交通秩序维护 办公区域内各类车辆进出交通引导与车辆正常的停放秩序，确保大门与区域内通道的畅通；

6、消防防灾管理 办公区域落实消防工作责任制，做好消防监控值班和巡查，注意发现火灾隐患，按要求制定应急预案并定期开展预案演练，一旦发生火灾先行扑救并配合消防部门行动；

7、绿化管理 1、办公区域内日常绿化的浇水、除草、低矮树枝修剪；2、对有安全隐患的高空树枝、果实进行砍除清运，费用由甲方承担。

8、会务服务 日常报纸、信件的整理、分类与发放；协同会议主办部门做好会务服务工作，包括：会议前的桌椅名牌摆放、茶水纸巾准备；会议中的茶水添加；会议后的会场物品归置、垃圾收拾及清理等，会务工作服务须根据甲方工作时间安排随时到岗。

9、食堂经营管理 办理经营食堂所需的相关证件；对食堂内的安全（用电、用气）作业和日常采购蔬菜、肉类等质量以及卫生情况进行安全管理、监督、检查；食堂工作人员须持健康证上岗，规范经营，并按时按需提供早餐、午餐以及接待服务；保管好甲方移交的食堂固定资产；

10、其他后勤保障服务 办公区域内废弃物处理、物品搬移等服务，及突击性、临时性安保任务，听从办公室、法警队调遣，协助处理紧急事件，所产生的费用视情况由甲方据实支付。

11、维修和养护费用的承担

(1) 办公区域房屋的共用部位、共用设施、设备、公共场地的更新维修、养护所需的材料费用，事前应报甲方批准，按实际

发生的费用由甲方承担；

(2) 办公区域凡供电、供水系统和公共设施、设备的维修材料费用，由乙方写出维修项目及预算报告，报请甲方主管部门审查批准后再购买或到甲方领取。维修完后，属外购的材料由乙方凭票据向甲方报销；

(3) 办公区域因特殊原因，公用设施设备突发故障，为保证日常工作和生活不受影响，乙方可先行快速组织抢修，同时向甲方主管部门报告，所需费用由甲方承担；

(4) 办公区域公用设施设备的损坏，如因乙方工作人员失职导致的，其维修费用由乙方自行负责；

(5) 办公区域电梯、空调、消防、防雷、发电机组等系统的维修保养以及垃圾清运、整体外墙清洁及高空作业等，按实际发生的费用由甲方直接向相关部门支付；

(6) 凡涉及管理服务所用的工具、一切材料等费用均由甲方承担。

第四条 合同期限

物业管理服务期限：一年(即自 2025年 7月 11日起至2026年 7月 10日止)。2025年 7月 11日至签订合同之日由原服务单位提供本项目的物业服务，服务费用由本中标单位按原服务价格按日结算支付给原服务单位。为方便财务支付，甲乙双方一致同意 7月 11日至 8月 10日物业管理服务费用按原合同执行，即当月物业管理服务费用为 212400.00 元。

第五条 物业服务质量标准与考评方案

乙方应在合同履行期限内，对办公区域管理服务须严格执行考评制度。

第六条 物业管理服务费用及支付方式

1、一年的物业管理服务费用不高于人民币：2730800.00 元，大写：贰佰柒拾叁万零捌佰元整；2025 年 8 月 11 日起至 2026 年 7 月 10 日止按新签订合同履行。物业管理服务费用每月合计人民币：227566.66 元，大写：贰拾贰万柒仟伍佰陆拾陆元陆角陆分，由甲方按月向乙方支付；

2、支付方式：在合同生效后，如乙方未存在违反合同问题，甲方凭乙方提供的正规发票以转帐方式于次月 10 日前（如遇休息日或节假日，付款日期顺延）全额向乙方支付当月的管理服务费用，如甲方逾期未付款，乙方有权按未结清本合同约定管理服务期间物业服务费总金额的每日万分之三收取滞纳金；

3、在本合同履行期限内，如遇政府政策性调价、最低工资和社会保险费基数调整、增设缴费项目、物价指数上升等因素导致物业管理服务成本显著上升，甲乙双方可通过协商一致，以补充协议的方式对物业管理服务费做出相应调整。

第七条 双方权利义务

(一)、物业管理方面

(1)、甲方权利义务

1、甲方有权对乙方秩序维护人员的各项工作进行监督、检查、考评和具体指导；

2、甲方有权要求乙方调换因伤、病或其他原因不适合在甲方工作的秩序维护人员或工作不称职的秩序维护人员，乙方应于收到甲方通知之日起 3 日内予以调换；

3、甲方有权制定秩序维护服务的质量标准和秩序维护人员具体岗位的工作职责，乙方应严格遵照执行；

4、甲方应配合乙方的秩序维护工作，并提供必要的工作条件和设备以及提供单位内部安全保卫相关资料，文件及管理规定。

5、甲方如要求乙方履行本合同约定之外的职责和任务，应与乙方协商解决；

6、乙方必须遵守《劳动法》的相关规定，乙方与派驻秩序维护人员产生的劳动纠纷与甲方无关；

7、审定乙方制定的安全管理服务工作计划；

8、检查监督乙方安全管理服务工作的实际情况；

9、甲方向乙方无偿提供物业管理办公用房、办公必须用品（含物业服务人员使用的水电费等）；

10、协助乙方做好办公区域范围内的安全检查管理工作；

11、全体干警均应积极配合乙方做好安全管理服务工作，均应履行本协议并承担相应的责任和义务；

12、甲方应为乙方派驻秩序维护人员配备必须的秩序维护器械和按本合同约定支付物业服务费。

（二）、乙方权利义务

1、物业服务人员配置 47 人（管理人员 3 名、水电工 3 名、会务员 1 名、安检员 4 名、消防控制室值班员 3 名、秩序维护员 9 名，保洁员 8 名，绿化工 2 名，新坡法庭 2 名，龙泉法庭 2 名）；食堂服务人员 10 名（管理人员 1 名、厨师 3 名、面点师 1 名、服务员 5 名）

2、负责为派驻人员配备服装；

3、乙方必须保证向甲方提供高质量的物业服务工作，确保甲方委托物业服务管理区域的安全、整洁；

4、乙方必须督促并保证其物业服务人员遵守国家法律、法规、遵守甲方的各项规章制度；

5、乙方必须监督并保证其物业服务人员严格按照甲方要求的服务标准、工作流程、岗位职责进行工作；

6、乙方必须督促其物业服务人员着装整洁，注意文明礼貌，积极维护甲方的形象和声誉；

7、乙方负责物业服务人员的业务指导、培训、监督及思想教育和日常的行政管理工作；

8、物业服务人员不论在执勤时或因公时，发生损害他人权益事件（包括刑事案件）由乙方会同公安部门处理并承担相应责任。

9、在物业服务期间，若属乙方物业服务人员工作失职造成物业服务区域内车辆丢失，则由乙方承担相应的赔偿责任；

10、有权要求甲方配合乙方的安全管理服务行为；

11、对违反安全管理制度的行为，有权根据情节轻重，采取劝阻、制止等措施；

12、妥善保管好甲方提供的日常安全管理服务的设备和工具等；

13、随时接受甲方的监督检查，每月向甲方报告物业服务实施情况；

14、本协议终止时，全力协助甲方做好物业服务的交接和善后工作，移交或配合甲方移交管理用房和安全管理之用的全部工具、材料及相关档案资料；

15、乙方为甲方提供物业服务人员，乙方必须确保其具有法律法规等规定关于相关资质条件的要求（电工等级证），并保证其提供的安全管理服务科学、合理、规范；

16、乙方为甲方提供物业服务人员，如在工作期间出现工伤事故及人身意外伤亡事故均由乙方负责，与甲方无关；

17、乙方接受甲方的考核，考核扣分经乙方被考核人员签字确认经乙方签章确认被扣分事实后，从物业包干费中扣除。

（三）、食堂服务方面

(1)、甲方权利义务

- 1、充分保障乙方依据权利经营职工食堂；
- 2、依照有关食品卫生行政管理法律、法规、规章制度，对职工食堂的各方面工作进行管理、监督和检查；
- 3、按照实际需要，做好水、电、液化气、餐巾纸、洗手液、洗洁精等甲方职工就餐消耗品的供应；
- 4、负责配置配全乙方所需的经营过程中的合理餐厅设施设备及器具等食堂开设必备的新增采购及非人为造成自然损坏的维修更换；
- 5、监督乙方经营过程中的管理工作，并及时提出整改意见。

(2)、乙方权利义务

- 1、严格履行承包合约、遵守各项条款、服从并全力配合甲方管理；
- 2、优质食材的采购配送；
- 3、早、中两餐及甲方安排临时性公务用餐的烹调与分餐；
- 4、准时、保质、保量的开餐；
- 5、厨务人员的人力安排及薪资、福利等的管理,乙方所聘请的饭堂服务人员必须全部持有健康证上岗，且在饭堂内显眼位置挂墙公示；
- 6、定时接受甲方相关部门的监督和改善建议；
- 7、除合同约定应由甲方承担外，其它各项费用自负盈亏，风险自担；
- 8、建立健全职工食堂岗位责任制及各项规章制度，责任落实到人；
- 9、认真执行食品卫生管理规定，搞好饮食卫生及环境卫生，当天菜品留样，以便进行农药残留检测。不得发生食物中毒，如

第三方鉴定机构确定是因乙方原因造成，乙方承担全部责任；

10、增加花样、品种，努力提高饭菜质量；

11、本合同终止后，乙方退回甲方移交保管的食堂固定资产，如食堂固定资产在保管期间有丢失或人为损坏，乙方应当负责赔偿，自然损耗除外。

第八条 违约责任

1、因甲方违约导致乙方不能提供约定服务的，乙方有权以书面的形式要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决而造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿；

2、乙方未能按照约定提供服务，甲方有权以书面的形式要求乙方限期整改，逾期未整改而造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿；

3、乙方违反本合同约定，擅自提高收费标准的，甲方有权要求乙方清退；造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

4、甲方逾期交纳物业服务费的，乙方可以要求甲方说明原因并要求甲方承诺期限支付；

5、任何一方无正当理由提前解除合同的，应向对方支付相当于一个月服务费的违约金；由于解除合同造成的经济损失超过违约金的，还应向对方给予赔偿；

6、乙方在合同终止后，不按合同约定移交物业管理权，不撤出本物业和移交管理用房及有关档案资料等，每逾期一日应向甲方支付每月应收费用万分之三的违约金；由此造成的经济损失超过违约金的，还应给予赔偿；

7、为维护公众、物业使用人的切身利益，在不可预见的情况下，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。如属于乙方人员故意、过失、或操作不当造成的人员伤亡或财产损失，则由乙方承担全部责任。

第九条 合同解除和终止的约定

1、本合同期满，甲方决定不聘用乙方的，应提前一个月书面通知乙方；乙方决定不再接受聘用的，应提前三个月书面通知甲方。

2、本合同期满，甲方未将续聘或解聘乙方的意见通知乙方，且没有选聘新的物业公司，乙方继续管理的，视为此合同自动延续。

第十条 争议解决方式

本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，甲乙双方同意依法向海口市秀英区人民法院起诉。

第十一条 其他约定

乙方除履行国家法律规定的保密义务外，保证对从甲方取得且无法自公开渠道获得的信息及商业秘密（技术信息、管理信息、及其它商业秘密）予以保密。未经甲方同意，乙方不得向任何第三方泄露该信息的全部或部分内容，如违反上述保密义务的，应承担相应的违约责任并赔偿由此造成的损失。但法律、法规另有规定或双方另有约定的除外。

第十二条 合同附件

1、对本合同的未尽事宜，可经双方协商一致后另行签署补充协议。补充协议作为本合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。补充协议内容与本合同不一致处，从补充协议。

第十三条 合同生效

本合同一式六份，甲方执三份乙方执二份，招标代理一份，

自签字盖章之日起生效。

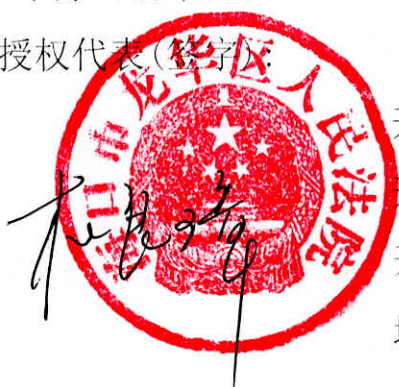
第十四条、其他

本合同未尽事宜，双方可以增加条款或补充协议的形式加以补充，但增加或补充协议的条款不得对磋商文件和响应文件约定的内容作实质性修改。补充协议与本合同具有相同的法律效力。

附件：成交通知书。

甲方（公章）：

法定/授权代表（签字）：



2025年8月11日

乙方（公章）：

法定/授权代表（签字）：



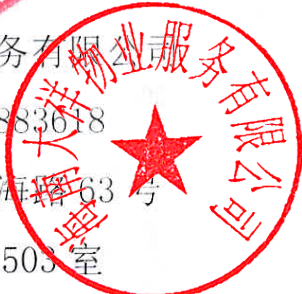
开户银行：建行海口龙珠支行

开户名称：海南大祥物业服务股份有限公司

开户账号：46001003536059883618

地 址：海南省海口市滨海路63号

中科院北附楼503室



2025年8月5日

合同鉴证：

政府集中采购机构：海南省政府采购中心（盖章）

地 址：海口市国兴大道9号会展楼2楼



经办人：张超群
2025年8月11日

附件 中标通知书

2025/7/28 14:42

海南省政府采购智慧云平台

海南省政府采购成交通知书

采购编号：HNGP2025-54R
包编号：1
采购计划批复号：460000-2025-JH-00498

海南大祥物业服务有限公司：

海南省政府采购中心受海口市龙华区人民法院的委托，就海口市龙华区人民法院物业管理服务(二次)（采购项目编号：HNGP2025-54R，采购计划批复号：460000-2025-JH-00498）采用竞争性磋商进行采购，经规定采购程序，贵公司为本项目成交人，成交报价为C21040000-物业管理服务（总价）：620000元；C2140000-物业管理服务（总价）：2110800.00元。中标项目内容详见《成交一览表》。

请贵公司于成交公告发布之日起（成交通知书应当于同日发出）5个工作日内，按照采购文件确定的事项与采购单位签订政府采购合同（磋商文件与成交人的投标文件为合同的组成部分）。特此通知。

成交一览表

货币单位：人民币元

服务类

品目号	品目编号及品目名称	采购标的	服务范围	服务要求	服务时间	单位	服务标准	金额（元）
1-1	C21040000 物业管理服务	1	海口市龙华区人民法院新审判综合楼、龙泉法庭、新坡法庭、综合治理中心、干警食堂及外围办公区域等	详见招标文件	2025年7月11日至2026年7月10日	元/年	详见招标文件	620,000.00
1-2	C21040000 物业管理服务	2	海口市龙华区人民法院新审判综合楼、龙泉法庭、新坡法庭、综合治理中心、干警食堂及外围办公区域等	详见招标文件	2025年7月11日至2026年7月10日	元/年	详见招标文件	2,110,800.00

※具体内容详见成交人响应文件

<https://ccgp-hainan.gov.cn/all-portal/gpx-announcement/annPublishNotice?typeCode=12-1&businessUId=8a1d1d409810ba6d01983551a5ba46...> 1/2

2025/7/28 14:42

海南省政府采购智慧云平台

成交供应商联系人:	吴明强
联系电话:	13876769439
联系地址:	
用户单位:	海口市龙华区人民法院
联系人:	严先生
联系电话:	18689892221
联系地址:	



海南省政府采购中心
2025年07月23日

