

海口市公安局龙华分局物业管理服务项目
采购合同

项目编号：HXY2019-248

项目名称：物业管理服务

甲方：海口市公安局龙华分局

乙方：海南翱飞物业服务有限公司

签订日期：2019年12月31日



采购人（以下简称甲方）：海口市公安局龙华分局

联系地址：海南省海口市南沙路 45 号

中标人（以下简称乙方）：海南翱飞物业服务有限公司

联系地址：海南省海口市秀英区凤凰花城玉兰园 A2-202 房

甲乙双方根据 2019 年 12 月 23 日海口市公安局龙华分局物业管理服务项目（项目编号：HXY2019-248）竞争性磋商采购结果及竞争性磋商文件的要求，经协商一致，达成以下协议。

第一条 项目名称：海口市公安局龙华分局物业管理服务

第二条 服务内容：海口市龙华公安分局办公楼、金宇派出所以及海垦和坡博小区等四个办公住宅小区的物业管理秩序维护单项服务，包括以上区域大院内维持公共秩序、交通及停车场管理、消防管理服务。

第三条 服务质量标准和要求：

（一）、实行 24 小时消防监控和安全防范，及时发现和处理各种安全事故隐患，迅速有效处置突发事件。

（二）、门卫的物业管理服务人员根据要求对出入小区的车辆、人员、物品进行登记检查。

（三）、对进出小区车辆进行管理，引导车辆有序通行、停放；小区主要道路及停车场交通标志齐全。

（四）、办公大楼大厅内实行 24 小时值班制，实行对外来人员来访登记制度，制止无关人员进入办公区域，及时发现和清理服务区域内闲杂人员，按甲方要求配合甲方做好来访人员控制工作。

（五）、制定火灾、治安等突发事件的应急预案，事发时及时报告甲方和有关部门，并采取相应措施；保证消防通道畅通。

（六）、对突发事件有应急预案，完善责任制。

（七）、依法办事，文明值勤，严格管理，维护正常的办公、生活秩序。

（八）、物业管理服务人员要穿统一的制服，工作规范、作风严谨。

（九）、按照甲方要求完成临时性勤杂工作。

（十）、秩序维护人员思想品德要好，办公楼秩序维护人员年龄不得超过 45 岁，形象好，相貌端正，其他人员年龄不得超过 55 岁。

(十一)、服务人员要求专业着装，佩戴标志，语言规范，文明服务。

(十二)、本项目人员配备不少于 21 人，其中主管 1 人，南沙路的分局办公区不少于 11 人，金宇派出所和海垦小区、坡博小区各不少于 3 人。

(十三)、要建立和完善客户回访及服务质量监督机制，保持与甲方领导和广大职工的密切联系，注意收集相关人员的对秩序维护服务的意见和建议，遇到重大事项，需及时快捷的向公安局行政管理部门反馈，每年业主对服务满意率需达 98%以上。

第四条 服务期限：本合同服务期限为自 2019 年 12 月 1 日至 2020 年 11 月 30 日止，为期一年。在年度预算能保障的前提下，双方可以续签不超过三年履行期限的合同，在本合同期届满前一个月双方进行协商合同续签事宜。

第五条 服务费用及付款方式

(一)、付费标准：

本合同成交价为人民币 792700.00 元/年（大写：柒拾玖万贰仟柒佰元整），其中办公部分为人民币 582708.00 元/年，海垦小区和坡博小区为人民币 209992.00 元/年。

本合同执行期间，如遇政策性因素造成乙方成本上涨，如调高最低工资标准、员工社会保险缴交基数下限或费率等等，双方协商按政府有关规定适当给予乙方增加服务费用。

(二)、付款方式：服务费按月支付，每月支付 66058.33 元，其中办公部分每月 48559.00 元，海垦小区和坡博小区每月 17499.33 元，甲方应在每月 10 日前支付当月服务费用。乙方应向甲方开具税务发票。

第六条 甲方权利和义务

(一) 甲方有权对秩序维护服务质量进行监督、检查和具体指导，甲方有权对乙方及乙方派驻的工作人员的工作进行监督，有权要求乙方调换不适合在甲方工作的物业管理服务人员。甲方领导或甲方代表，监督过程中如发现乙方物业管理服务人员值班当中有睡岗、脱岗、酒后上岗、上班喝酒等违规行为，经确认后按 100 元/人次扣罚服务费，第二次重犯的按 100 元/人次扣罚服务费，扣罚款直接从乙方服务费中扣减。三次或以上的乙方应当撤换当时人员。

(二)、甲方有权建议乙方修改秩序维护服务方案，有权建议乙方调整服务岗位，但需增加物业管理服务人员时应与乙方协商另行签订补充协议并增加服务费用。

甲方在行使第（一）、（二）款权利时，应以书面形式向乙方表达。

(三) 甲方应为乙方物业管理服务人员提供必要的工作、住宿场所，为物业管理服务人员值勤、驻点、住宿提供方便。

(四)、甲方有义务完善小区的安保设施设备,并向乙方派驻物业管理服务人员提供必要工作条件和必要的物资装备。

(五)、向乙方提供服务区域和重点目标平面图、有关安全保卫资料、内部管理制度以及重点防范的对象和信息。

(六)、甲方应支持物业管理服务人员的工作,并对物业管理服务人员履行职责的行为予以支持、配合。创造良好的安全防范工作环境,对乙方为完善和提高秩序维护设施水平、消除安全隐患而提出的合理化建议应及时给予回复和相应的资金保障和组织安排。需整改的应及时整改,消除安全隐患。

(七)、甲方不得干预乙方正常的工作安排,如偶尔需要乙方物业管理服务人员协助完成临时性零星工作任务,在不影响岗位职责履行的情况下,乙方无偿提供服务。若需超时工作或从事正常秩序维护服务范围以外的工作,且工作量比较大时,双方协商解决,费用另计。

(八)、甲方应教育本单位职工提高安全防范意识。物业管理服务人员如在值班中与甲方人员或进入服务区域的外来人员发生争议,甲方有义务协助乙方处理相关纠纷,未能妥善解决可交当地公安机关处理。

第七条 乙方权利和义务

(一)、依照国家有关法律法规和本合同约定履行职责。

(二)、遵守甲乙双方的约定,积极维护甲方合法权益,协助甲方不断提高综合防范能力。

(三)、与派驻物业管理服务人员建立劳动关系,并按照国家相关规定负责派驻物业管理服务人员的劳动工资、社会保险以及其他福利。乙方物业管理服务人员在执勤过程中为了维护甲方权益时发生致残或殉职的,善后事宜由乙方或者法律确定的相关主体负责。

(四)、负责对派驻物业管理服务人员进行岗位培训,提高其政治和业务素质,并及时查处物业管理服务人员的违规行为。

(五)、对甲方提出符合事实的书面整改或更换不合格物业管理服务人员的意见要及时整改或处理。

(六)、乙方物业管理服务人员应保持良好的精神状态。着装整齐、举止端庄、文明礼貌、恪尽职守。

(七)、乙方必须及时检查、发现、协助甲方处理、消除服务区域内出现的各种安全隐患,杜绝安全事故的发生,有义务对安全管理范围内的安全隐患向甲方提出

切实可行的改进意见。如甲方对乙方提出的书面合理化整改要求，甲方未能及时整改消除隐患的，有权及时整改安全隐患，如属硬件设施原因，整改费用由甲方负责。

(八)、若甲方提出的服务要求超出本合同约定的治安管理内容或与国家法律法规相抵触，由双方协商解决。

(九)、乙方须建立和完善派驻人员的档案资料以备甲方查核。

(十)、必须制订火灾、盗窃、意外治安事件、重大设备事故和自然灾害的应急处理方案，并作必要演练。服务区域物业管理服务人员管理制度、交接班制度和消防管理制度等内部管理制度以及应急处理方案需向甲方提供。

(十一)、乙方派驻人员变动时，需以书面形式向甲方报告，并提交相关人员人员信息资料给甲方备案。

(十二)、乙方同意优先选聘同意到乙方单位工作的甲方推荐的工作人员，并按有关规定与其签订劳动合同建立劳动关系。

第八条 合同转让：

乙方不得全部或部分转让合同。除甲方事先书面同意外，不得分包其应履行的合同义务。

第九条 合同变更和终止

(一)、双方可对本合同的条款进行补充和变更，以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。如属甲方如需因工作需要增减派驻人员的，应提前十天与乙方协商，经双方同意后按有关规定签订补充合同进行变更。

(二)、本合同及其附件和补充协议中未规定的事宜，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和规章执行。

(三)、本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理。

第十条 违约责任

(一)、甲方未按照合同约定付款日期支付服务费的，逾期 10 日历天以上 30 日历天以内的，须向乙方支付合同总金额 5%的违约金，超过 30 天的，从约定付款时间次日起，按欠费金额的万分之五向乙方支付违约金。

(二)、乙方秩序维护人员违反法律、法规、规章的规定或不履行合同义务，给甲方造成经济损失的，由乙方负责赔偿责任，已构成治安、刑事案件的，乙方按公安、司法部门的裁决或实行损失赔偿。损失经双方确认后从服务费中扣减。

(三) 合同履行期间, 甲乙双方任何一方无正当理由提前终止合同的, 视为违约。违约方按合同总金额的 15% 向守约方支付违约金, 给对方造成的经济损失超过违约金的, 还应给予赔偿。

第十一条 免责条款

(一)、乙方履行本合同期间, 如发现甲方的安全防范设施、管理工作未达到标准要求, 出现疏漏、隐患或有其他不安全因素, 乙方提出书面整改意见而甲方未及时整改消除安全隐患, 造成服务目标损失的, 乙方不承担责任。

(二)、乙方履行本合同期间, 约定服务区域内如发生现金、珠宝、首饰及有价票证遗失和被盗的, 乙方不承担责任, 但如物业管理服务人员失职造成除外。

第十二条 争议解决

本合同在履行中, 双方确认的以上条款, 如发生争议, 应友好协商解决, 如不能协商解决的, 双方均可提交海南仲裁委员会根据其仲裁规则和程序进行仲裁。

第十三条 合同生效

1、本合同正本连同附件共一式陆份, 甲乙双方各执贰份, 财政部门 and 招标代理机构备案各壹份。具有同等法律效力。

2、本合同自双方签字及盖章之日起生效。

甲方签章:

代表人: 
2019年12月31日

乙方签章:

代表人: 
2019年12月30日

招标代理机构声明: 本合同标的经海南和信源招标代理有限公司依法定程序采购, 合同主要条款内容与招投标文件的内容一致。

招标代理机构: 海南和信源招标代理有限公司 (盖章)

地址: 海口市蓝天路 12-1 号国机中洋公馆 2 号楼 1101 室

法定(授权)代表人: _____ (签章)

签订日期: 2019 年 12 月 31 日



附件:

1、海口市公安局龙华分局办公区物业管理服务费用测算表

序号	项目	计算依据	计算式	月成本	年成本
一	工资及福利				
1	工资				
	主管	1人, 按月2600元计	2500×1	2500	30000.00
	秩序维护员	15人, 分局办公楼大门岗、大厅岗各4人, 办证中心大厅正常班1人, 巡逻加机动2人, 共11人按1700元/月, 金宇派出所4人按1670元/月	$1700 \times 11 + 1670 \times 4$	25380.00	304560.00
	工资小计			27880.00	334560.00
2	社会保险费	单位应缴费率为按工资的25.2% (工资不足最低参保工资下限的, 以3422.4元参保)	$3422.4 \times 25.2\% \times 13$	13800.00	165600.00
3	工资附加	工会会员筹备金: 2% 福利\教育经费\及节日加班费, 约按工资额的5%计		1951.00	23412.00
工资福利合计			1+2+3	43631.00	523572.00
二	行政办公费				
1	办公耗材	办公用品耗材、对讲机电池、手电筒等每月约500		500.00	6000.00
2	服装费	员工制服及配饰每人四套约1200元, 分两年摊销, 含劳保用品约每人每月约55元	55×15	880.00	10560.00
行政办公费合计			1+2	1380.00	16560.00
三	管理酬金 (管理费及利润)	按月收入4%计提		1800.00	21600.00
四	营业税金	按月总收入3.6%计交		1748.00	20976.00
合计			一+二+三+四	48559.00	582708.00

2、海口市公安局龙华分局海垦、坡博小区物业管理服务费用测算表

序号	项目	计算依据	计算式	月成本	年成本
一	工资及福利				
1	工资				
	秩序维护员	6人,海垦小区3人,坡博小区3人,共6人,按1670元/月.人计	1670×6	10020.00	120240.00
	工资小计			10020.00	120240.00
2	社会保险费	单位应缴费率为按工资的25.2% (工资不足最低参保工资下限的,以3422.4元参保)	$3422.4 \times 25.2\% \times 6$	5170.00	62040.00
3	工资附加	工会会员筹备金:2% 福利\教育经费\及节日加班费,约按工资额的5%计		701.00	8412.00
工资福利合计			1+2+3	15891.00	190692.00
二	行政办公费				
1	办公耗材	办公用品耗材、对讲机电池、手电筒等			0.00
2	服装费	员工制服及配饰每人四套约1200元,分两年摊销,含劳保用品约每人每月约55元	55×6	330.00	3960.00
行政办公费合计			1+2	330.00	3960.00
三	管理酬金 (管理费及利润)	按月收入4%计提		648.33	7779.96
四	营业税金	按月总收入3.6%计交		630.00	7560.00
合计			一+二+三+四	17499.33	209992.00

月服务费=48559.00+17499.33=66058.33元

年服务费=582708.00+209992.00=792700.00元