

# 永州市政府采购合同

采购合同编号：新田财合[2025]第00038号

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。

## 1. 项目信息

- （1）采购项目名称：新田县住房保障服务中心自管公共租赁住房公开招聘物业管理服务
- （2）采购计划编号：新田财采计[2025]012号
- （3）项目包名：住保中心自管公共租赁住房住宅小区公开招聘物业

## 2. 合同金额

- （1）合同金额小写：398000元
- （2）合同金额大写：叁拾玖万捌仟元整

## 3. 履行合同的时间及地点

起始日期：2025-04-17，完成日期：2026-04-17。总日历天数：365天。  
地点：湖南省永州市新田县

## 4. 付款：

根据当月考核情况，核算物业管理服务费，按月支付。每月10日前（如遇节假日往后顺延），由乙方凭完税发票和所聘人员工资发放表及银行转账单到甲方申报上月物业管理服务费。

## 5. 解决合同纠纷方式

首先通过双方协商解决，协商解决不成，则通过向人民法院提起诉讼解决纠纷

## 6. 组成合同的文件

本协议书与下列文件一起构成合同文件，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）本合同协议书
- （3）中标/成交通知书
- （4）投标文件
- （5）政府采购合同专用条款
- （6）政府采购合同通用条款
- （7）标准、规范及有关技术文件，图纸。
- （8）其他合同文件。

## 新田县住房保障服务中心小区物业

### 服务合同书

#### 第一部分总 则

##### 第一条 本合同当事人

委托方（以下简称甲方）：

名 称：新田县住房保障服务中心

地 址：新田县兴林路26号

联系电话：0746-4723226

受托方（以下简称乙方）：

企业名称：

法定代表人：

联系电话：

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，在自愿、平等、协商一致的基础上，双方签订本合同。

##### 第二条 基本状况

采购项目名称：新田县住房保障服务中心自管公共租赁住房住宅小区公开

## 招聘物业管理服务

服务类型：公共租赁住房住宅小区物业管理购买服务

项目地址：新田县飞马路1、2、3号小区，公园东路小区，文化路小区，老城区等7个公共租赁住房区域及兴林路直管公房小区

### 第二部分 委托管理服务事项

第三条 新田县住房保障服务中心自管7个公共租赁住房区域及兴林路直管公房小区面积约计 46651.5平方米，包含保洁、保安、绿化、亮化、消防等的物业管理服务（双方约定未列入内容的除外）。

### 第三部分 委托管理服务期限

第四条 委托管理服务期限为1年。自 2025 年 4 月 日 00 时起至 2026 年 4 月 日24 时止（试用期2个月，若乙方未达到合同约定的要求，甲方有权终止合同）。服务合同按年度签订，甲方根据乙方上一年度提供的服务质量视情况决定是否继续与其签订下一年度的物业管理服务合同，如服务达不到甲方的要求甲方有权选择与其终止签订合同。

### 第四部分 双方权利义务

#### 第五条 甲方权利义务

1. 审定乙方拟定的物业服务管理方案；
2. 监督检查乙方物业服务管理方案的实施及制度执行情况；
3. 协调、处理本合同生效前发生的服务遗留问题；
4. 有权指定专业审计机构，对本合同约定的服务质量和费用开支情况进行审核；

5. 有权组织专业人员对乙方的服务质量等级标准进行考核。

## 第六条 乙方权利义务

1. 根据有关法律法规及本合同的约定，制定服务管理方案，自主开展服务活动；

2. 对物业使用人违反法规、规章的行为及时进行处理；

3. 建立健全日常服务管理档案，妥善保管和正确使用财物，并负责及时记载有关的变更情况；

4. 为工作人员配备统一服装；

5. 接受甲方的监督，不断完善服务质量，定期或者不定期以书面形式向甲方报告本合同履行情况；

6. 乙方工作人员离职或休假，应及时调配人员补充，不能出现缺岗现象；工作人员的住宿、就餐、医疗、工伤、意外保险、治安和人身伤害保险等问题由乙方解决，与甲方无任何关系。工作人员在待岗、休息等时间，所受到的人身伤害，由乙方承担责任；

7. 定期对工作人员进行岗位培训，不断提高员工服务技能。工作人员要有较强的服务责任、保密意识以及稳定性。如因未遵循相关操作规程和制度导致发生安全事故等，一切责任均由乙方负责；

8. 乙方的工作人员必须遵守国家各项法律法规和社会公德，遵守甲方各项规章制度。热爱本职工作，自尊自强，爱岗敬业，责任心强，有良好的职业道德，严格要求自己，服从管理。不徇私情，不谋私利，勇于制止各种不法行为。不得有甲方认为明显不适宜本管理区域工作的不良行为或倾向。如因服务人员在工作中失职，工作不到位或违法行为造成甲方人身、财产等受到损害，乙

方应承担所有损失并承担相应法律责任；

9. 乙方所有工作人员的一切待遇（如工资、奖金、劳保、福利等）及安全责任由乙方负责，乙方聘用人员必须身体健康，具有初中及以上文化，符合劳动法规定的适龄人员，上岗前须进行健康体检，并向甲方提供体检报告，体检费用由乙方负责；

10. 乙方及其工作人员违反国家法律法规（如工商、税务、计划生育、劳动、环保、公检法司等方面的规定）所引起的一切后果由乙方负责；

11. 遇到大面积停水停电时，乙方应立即上报维修部门及甲方，并及时汇报突发事件的变化情况。乙方必须在10分钟内赶到事发现场，并查明停水停电等突发事件的原因，抢修须在6小时内完成（发生全城性集体断水断电情形除外）。

12. 服从甲方临时性工作安排；

13. 本合同终止前2个月，乙方退出时按照《物业管理条例》规定的内容，必须向甲方移交由甲方提供的原始性档案资料及管理期间产生的全部档案资料和完好且能正常运行使用的设施设备。并在合同期满前15天交接完所有工作，否则甲方有权扣留或暂发期间物业服务费。

## 第五部分 人员配备及要求

第七条 （一）服务人员数量及人员基本配置：本项目总人数16人（工作量）。16人是指该物业服务项目固定时间段内的物业服务内容满足16人的工作总量。本项目中的人员数量，并非指所有人均是全勤工作人员，因不同岗位所需服务时长或时段不同，投标人可通过组织效能和机器替代人工的方式对服务总人数进行合理优化配置。其中本项目设置项目经理1人，项目副经理1人；消防巡查专员1人；与工作对应的保安10人；保洁、绿化人员3人。具体要求如下

:

1、项目经理、副经理：必须具有对应管理资质，两年以上物业管理工作经验。具有开拓创新精神，责任心强，组织、协调和决策能力强。

2、消防巡查专员：具有消防员证（初级或中级以上），有消防安全管理经历或从事消防相关工作满2年及以上，要求身体健康，仪表端庄，品德良好，工作认真负责，能吃苦耐劳。

3、保安人员：需要经过专业培训，持有保安员上岗证，要求男性，身高165CM以上，无不良记录或嗜好，须持证上岗，退伍军人优先，年龄为20-60周岁。

4、保洁（绿化）员：要求品貌端正，身体健康，勤劳朴实。女性年龄为50周岁以下，男性年龄为60周岁以下。

5、该项目人员岗位安排须按采购人要求执行。在实施过程中，项目负责人不得随意更换，如需更换，须提前一个月报告采购人，经批准同意后方可更换。基层岗位人员月流动不得超过10%。更换后也需告知采购人并及时更新花名册。

（二）服务人员优化配置。物业服务属于劳动密集型行业，对于非资质需求人员如保洁工作的人员配备，在总体效能、工作量及服务要求不变的情况下，鼓励采用机械化、自动化的新设备和优化组织管理手段提升组织能力和劳动效率但必须达到并满足招标文件规定的服务内容、服务事项、服务标准及文件要求为前提，经招标人与投标人按公平、公正、实事求是的原则，可对相关人员数进行适当的优化并在合同与考核要求中予以明确。

（三）人员劳动保障要求。1、中标人必须按照《中华人民共和国劳动合同法》《中华人民共和国民法典》等相关规定聘用服务人员，必须与服务人员

签订书面劳动合同，按规定为服务人员购买工伤保险、人身意外伤害保险等社会保险，工资不得低于当地最低工资标准。2. 中标人应按时发放服务人员相关费用（含基本工资、岗位津贴，高温津贴、节假日加班或者延长工作时间工资、春节慰问金、社会保险缴纳费用、人身意外伤害保险、教育培训、处理一切伤亡事故等费用），如中标人应发未发影响服务的，采购人可在管理服务费中代扣代发。采购人书面通知中标人及时整改：中标人未按要求时限整改的，采购人有权单方终止合同，经济损失和法律责任由中标人承担。中标人在申请发放管理服务费之时，还须提供工资发放表及银行转账单。上述费用由中标人自行承担，采购人不再支付任何费用。3. 中标人与服务人员解除劳动合同的，应当依据《中华人民共和国劳动合同法》的规定向服务人员支付经济补偿金：服务人员死亡的，中标人应当根据永州市有关规定支付遗属津贴。

## 第八条 人员劳动保障要求

1. 乙方必须与工作人员签订书面劳动合同。依据《中华人民共和国劳动法》保障工作人员正常休息时间，按规定为工作人员购买医疗、工伤、人身意外伤害等保险。

2. 乙方应按时发放工作人员相关费用（含基本工资、人身意外伤害保险、处理一切伤亡事故等费用），如乙方应发未发影响服务的，甲方可在管理服务费中代扣代发，甲方书面通知乙方及时整改，乙方未按要求时限整改的，甲方有权单方终止合同，经济损失和法律责任由乙方承担。乙方在申请发放管理服务费时，还须提供工资发放表及银行转账单。上述费用由乙方自行承担，甲方不再支付任何费用。

3. 乙方与服务人员解除劳动合同的，应当依据《中华人民共和国劳动合同法》的规定向服务人员支付经济补偿金。

## 第六部分 服务质量

第九条 保洁、绿化工作职责、工作标准及处罚措施，保安、消防工作职责、工作标准及处罚措施、相关补充条款，分别详见附件一、二、三。

第七部分 物业服务费用

第十条 服务费

1. 合同总额：人民币：叁拾玖万捌仟元整

（服务期1年，合同总额398.000元/年）

2. 经费构成：服务费用由人工工资、社会保险、利润、税金等组成。其中社会保险含职工养老保险、工伤保险、失业保险、医疗保险和人身意外伤害保险等各类相关社会保险费用均包括在内（按项目所在地最新的相关规定执行）。

3. 工资标准：根据湖南省人力资源和社会保障厅《关于调整2024年最低工资标准的通知》（湘人社规〔2024〕11号）精神，经市人民政府同意，报湖南省人力资源和社会保障厅备案，我市月最低工资标准（适用于全日制劳动者）调整为1700元/月；我市小时最低工资标准（适用于非全日制劳动者）调整为17元/小时。适用时间从2024年9月1日开始执行。故此项目所有人员工资不得低于永州市月最低工资标准。

4. 付款方式：根据当月考核情况，核算物业管理服务费，按月支付。每月10日前（如遇节假日往后顺延），由乙方凭完税发票和所聘人员工资发放表及银行转账单到甲方申报上月物业管理服务费。

5. 其他合同外的工作，由甲乙双方共同协商确定。

第八部分 合同续签及保密条款

## 第十一条 合同续签条件

若在服务期限内出现下列情况之一将不予续签并进行处罚；

- (1) 服务期限月度考核处罚超过五次以上的；
- (2) 服务期限内采购人发现人员配置不符合要求的情况，出现三次以上的；
- (3) 服务期满后，小区居民满意度评价不合格；
- (4) 采购人次年项目预算无保障
- (5) 不可抗力的其他条件

## 第十二条 保密条款

1、采购人根据国家有关保密工作法及自身实际，制订并实施本保密制度，投标人必须严格遵守；

2、采购人的保密资料：人事资料，新的服务开发计划、财务资料，合同书，接待计划等各种秘密载体，包括以文字、数据、符号、图形、图像、声音等方式记载秘密信息的纸介质，磁介质，光盘 等各类物品；

3、因工作需要掌握的保密资料，未经批准，任何人员无权向他人提供，员工离职时或服务期满时，必须交回手中全部与采购人业务有关的各种记录、图纸和文件；

4、员工要做到不该打听的不打听，不该看的不看，不要求传达的不传达，不该外借的不外借；

5、投标人对于关于采购人基地没有长期保留价值的图文资料应报采购人审核后统一销毁，不可擅自处理或散落在外；

6、保护小区住户隐私，身份证信息、电话号码、生活情况敏感数据。

7、无论通过任何途径泄露采购人机密的行为，均属严重违纪、违法行为，采购人有权根据相关规定作出相应处理。

## 第九部分 违约责任

第十三条 合同签订时，中标方要向甲方交纳中标合同价的10%履约保证金，合同期满甲方扣除各种应扣款后，余款退还乙方；如乙方中途终止合同应提前一个月通知甲方，否则，乙方按合同总价的5%违约金赔偿给甲方；乙方在物业管理服务过程中，违反合同约定的其他情形，按“附件”要求进行处罚。

### 第十四条 相关责任明确：

1. 甲方将按规定每月对乙方的服务进行考核，按照附件约定条款兑现；

2. 合同期内，乙方内部矛盾纠纷自行解决，不得上交甲方，乙方出现3人以上停工现象的，甲方有权终止合同，保证金不予退还；

3. 乙方违反本合同的约定，未能达到约定的质量目标，甲方有权要求乙方限期整改，并达到合同约定的要求；逾期未整改或整改不到位，违反合同约定的，甲方有权终止合同；造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

4. 乙方不得转包、分包他人，否则视为违约，甲方有权终止和废止合同，保证金不予退还。

第十五条 乙方因工作不到位或在各类检查中受到相关部门处罚，一切责任由乙方负责。

第十六条 因乙方管理不善或操作不当等原因造成重大事故或损失的，由

乙方承担全部责任并负责善后处理和赔偿。

第十七条 因违约而需解除本合同的，提出解除合同的一方应及时通知对方，合同自书面通知到达对方时即行解除，并在二十日内办理交接。如有异议，可请求人民法院或仲裁机构确认解除合同的效力。

## 第十部分 附 则

第十八条 自本合同签订之日起 10 日内，乙方应根据甲方委托物业管理服务事项要求，办理完交接手续，开始履行合同。

第十九条 在不可预见的情况下，如发生煤气泄漏、漏电、火灾、水管破裂、涉及人命、协助公安机关执行任务等突发事件，乙方因未采取紧急避险措施造成甲方或使用人财产损失的，当事双方按有关法律规定处理。

第二十条 遇到大面积停水停电时，应立即上报维修部门及业主单位相关部门。并及时汇报突发事件的变化情况。物业公司人员必须在10分钟内赶到事发现场。并查明停水停电等突发事件的原因，急修须在6小时内完成。

第二十一条 甲方移交的垃圾收集容器（桶），各种电器设备包括视频监控设备、配电、供水系统，围墙、护栏等室外设施由乙方在合同履约期间保持同等数量及设施完好。甲方将不定期检查，乙方发现有遗失或损坏应及时向甲方报告。

第二十二条 双方可对本合同的条款进行补充，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。

第二十三条 本合同之附件均为合同有效组成部分。本合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。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。

第二十四条 本合同正本连同附件共15页，一式三份，甲乙双方及物业管理行政主管部门（备案）各执一份，具有同等法律效力。

委托方（盖章）： 受托方（盖章）：

法定代表人（签字）： 法定代表人（签字）：

委托代理人（签字）： 委托代理人（签字）：

住所： 住所：

邮政编码： 邮政编码：

电话： 电话：

传真： 传真：

开户银行： 开户银行：

银行账号： 银行账号：

年 月 日 年 月 日

签订地点： 签订地点：

附件1：

保洁、绿化工作职责、工作标准及处罚措施

序号	内 容	要 求	标 准	措施
1	遵守各类规章制度，服从安排、文明服务、礼貌待人、对工作认真负责，团结协作	严格遵守各项制度，服从工作安排，文明服务	服务态度好、服从工作安排，坚守工作岗位和遵守工作职责	未按规定时间上班，不服从工作安排、住户反映服务态度差，视情节每次处罚10-100元，一个月内出现两次、全年出现三次的给

				予辞退；迟到、离岗、串岗，视情节每次处罚10-200元，造成不良影响的对当事人给予辞退。
2	负责本责任区内的清洁卫生，维护辖区内良好的卫生环境，对保洁范围内的异常情况及时处理并向管理员汇报	维护小区良好的卫生环境，有异常情况及时报告管理员	小区清洁卫生，物品摆放整洁，秩序安全稳定	发现有未尽责情形和有异常情况未及时报告，视情节处罚10-100元
3	严格遵守县政府“禁燃”规定，小区内禁止燃放烟花爆竹，对违规人员要及时制止、及时报告并做好登记	日常有宣传政策的行动、随时发现及时禁止、有异常情况及时报告	确保小区内无人燃放烟花爆竹；对违规人员要及时制止、及时报告并作好影像记录和登记	未及时发现和制止的，每次处罚10-50元
4	对乱扔垃圾、乱涂乱画张贴小广告的行为予以制止，并及时清除	对乱扔垃圾及时清除对乱涂乱画张贴小广告，应及时进行清除	无乱扔垃圾、乱涂乱画和粘贴小广告行为	发现未达标一处，视情节处罚5-50元
5	确保小区院内地面、楼梯间、楼顶屋面、车棚、花池、院内水沟等公共区域卫生清洁，加强巡视保洁，做到随脏随扫	院内地面、车棚、花池、地面积水、水沟，每天全面清扫一次、做到随脏随扫楼顶屋面，每周全部清扫一次，随脏随扫	院内无垃圾杂物、无瓜皮果壳、树叶、无纸屑、烟蒂、塑料袋、无淤泥积、无积水；路面净，保洁后的垃圾及时运往各垃圾	发现未到位情形一次，视情节处罚5-50元

			站点	
6	院内标志牌、电表箱、灭火器和楼梯间窗玻璃、扶手等公共部位设施要随时保持清洁	院内标志宣传牌、电表箱、灭火器、楼梯间扶手栏杆、门窗玻璃及导棚，每周擦拭、清洁一次	无尘土、无污渍无灰尘、无污渍、蜘蛛网	
7	发现损坏公物行为（如：门窗、水龙头、下水道、花木等），应及时制止，并报告小区管理人员和业主	对公物进行全面盘查，随时发现随时报告及时处理	无损坏公物情形	发现有损坏情形一处，视情节处罚10-50元，并对损坏公物照价赔偿
8	发现下水道堵塞和水沟积淤，要及时清掏或及时通知业主安排人员维修	随时发现随时报告，并及时处理	下水道畅通、水沟无淤积、及时清掏	检查或有住户反映，未达标一次，视情节处罚10-50元
9	督促住户不得在楼梯间、楼顶屋面和院内公共场所堆放物品，对堆放物品的住户进行劝阻，并报管理人员	对楼梯间、过道、楼顶屋面和院落公共区域堆放物品及时制止及时处理	确保楼梯间、过道、楼顶层和院落公共区域畅通，无乱堆乱放	发现未做到位情形一次，视情节轻重处罚5-50元
10	发现公物被盗或损坏要及时报告管理人员和业主	及时处理，及时报告	经常巡查，无公物被盗和损坏情形出现	因工作失职造成的，视情节处罚10-100元，并赔偿损失
11	在公共场所拾获物品要及时上交小区管理员处理	及时上交	捡拾物品及时上交	据为己有的，视情节处罚10-100元，造成不良影响的，对当事人给予辞

				退
12	负责除“四害”施药，确保小区内所有绿植不受病虫害和人为损坏	加强绿化管理，按照除“四害”作业要求进行施药	确保绿植不受病虫害和人为损坏，并定期施药	工作失职，检查有不到位情形的，视情节每次处罚50-100元
13	院内绿化养护浇灌管理，确保原有绿植的存活和生长	按照绿植不同周期和天气情况进行管护洒水、施肥	确保植物的存活和生长	发现养护不到位的，视情节每次处罚50-100元，苗木损坏或死亡的由乙方无偿补种到位，且确保成活
14	根据季节和植物的长势情况，对小区内所有植物进行修剪、培育和施肥	根据绿植生长规律的不同，对植物进行修剪和施肥	确保植物修剪和培育到位	发现有修剪和培育不到位的，视情节每次处罚10-100元
15	服从临时性工作安排	特殊情况的临时性工作安排必须服从	按要求做好工作	有不服从安排的情形，每次处罚100-200元，累计3次对当事人给予辞退，因乙方管理不善，给业主方造成不良影响的，业主方有权解除合同

附件2:

### 保安、消防工作职责、工作标准及处罚措施

序号	内容	要求	标 准	措施
1	严格执行各项规章制度，热爱本职工作，忠于职守，坚持原则，精神饱满，文明执勤，与小区	严格遵守各项制度，服从工作安排，文明服务	服务态度好、服从工作安排，坚守工作岗位和遵守工作职责	上班时间不着保安服装，不服从工作安排、住户反映服务态度差，不协作共事的，视情节每次处罚10-100元

	保洁员团结协作			，一个月内出现两次、全年出现三次的当事人给予辞退；情节严重造成不良影响的当事人给予辞退
2	坚守工作岗位，不得擅自离职守，认真履行职责，文明、热情待人	定时不定时抽查	确保随时有人在岗	迟到、早退、串岗、离岗，视情节每次处罚10-100元，每月出现5次或造成不良影响的当事人给予辞退
3	门卫实行二十四小时值班制度，进入小区严格人员和车辆识别，发现房屋转借转租人员要及时向住保中心报告不得放行	有门卫值班日志和值班交班情况登记本，发现异常情况及时报告	小区住户及车辆经人脸和车辆识别系统验证通行，未录入该系统识别的来访人员和车辆，必须登记后方可进入小区，房屋转借转租人员不得放行	发现未达标一次，视情形处罚10-200元；因工作失职出现房屋转借转租情况的，由乙方负责清退，全年累计2次的，对当事人辞退；全年累计4次的，解除与乙方合同
4	严格遵守县政府“禁燃”规定，小区内禁止任何人燃放烟花爆竹，对违规人员要及时制止、及时报告并做好登记	日常有宣传政策的行动、随时发现随时禁止、有异常及时报告	确保小区内无人燃放烟花爆竹；对违规人员要及时制止、及时报告并做好影像记录和登记	未及时发现和制止的，每次处罚20-100元，给业主方造成不良影响的对当事人给予辞退
5	负责小区内的路灯开关，天亮关，天黑开，并将	小区院内所有路灯要经常检查，确保照明	路灯、楼梯间灯根据天气情况开关，有异	发现未达标情形，每台车（含单车、摩托车）处罚

	损坏的路灯记录 上报小区管理员	，发现异常随 时报告	常及时报告及 时维修	10元
6	加强车辆的停放 管理工作，车辆 疏导，保证道路 畅通，发现违章 停放车辆，应查 找车主劝其停放 到指定位置，不 得乱停乱放	经常巡逻车辆 停放情况，发 现乱停乱放及 时处理	疏导车辆，保 证道路畅通 ，无违章停放 车辆情况（包 括楼梯间入口 ）	
7	调解处理好小区 居民矛盾纠纷 ，发生各类治安 事件要及时处理 、及时报警	熟悉了解住户 诉求，及时化 解各类矛盾尤 其是各类治安 事件	创建平安和谐 小区，及时化 解矛盾，发生 治安事件及时 处理和报告小 区管理员或业 主方或报警	因工作失职，未及 时处理和报告的 ，视其情节处罚50- 200元，造成严重后果者，对当事人给 予辞退，直至与乙 方解除合同
8	不准在院内张贴 广告，不准推销 人员、小商小贩 人员进入院内 ，携带大件物品 出入时要经门卫 检查后方可通行	每天对小区全 面巡查，禁止 在院内张贴广 告，禁止推销 人员、小商小 贩人员进入院 内和外来人员 入内登记制度	不得在院内粘 贴无关广告和 推销人员、小 商小贩人员入 内；登记、检 查外来人员携 带大件物品出 入	未检查或有住户反 映情况属实，未达 标一次，视情节处 罚10-100元
9	加强小区日常巡 逻，确保住户和 公共财产安全	每天对小区进 行全面巡查 ，发现异常及 时处理及时报 告	发现可疑人员 进入小区要进 行盘查，无关 人员及时劝出 小区，巡逻过 程中发现偷盗 和其他犯罪行为 的要及时制 止并立即报警	发现未做到位情形 一次，视情节处罚 10-100元，因工作 失职造成严重后果 的，对当事人给予 辞退

10	确保用电安全，电器线路不得私拉乱接，防止火灾事故发生	每天加强对小区范围内全面巡查，随时发现异常随时处理随时报告	电器线路不得私拉乱接，电动摩托车必须停入专用停车棚内充电，燃油摩托车不准停放在专用充电停车棚内，以防火灾事故发生	因工作失职，视其情节，每次处罚10-200元，并赔偿经济损失，情节严重者对当事人给予辞退，造成重大损失的，与乙方解除合同
11	防止人员、车辆携带危险品、易燃易爆物品进入小区，出现安全隐患	严格实行外来人员和物品出入登记检查制度	防止人员、车辆携带危险品、易燃易爆物品进入小区，出现安全隐患	
12	确保小区公共设施设备的完好和安全运行，对损坏公物的行为，由当事人承担赔偿责任，情节严重者移送公安机关处罚	每天加强对小区范围内公共设施全面巡查，随时发现异常及时处理及时报告	确保和管理小区公共设施设备的完好和安全运行，出现设施损坏情形及时制止或报警	损坏设备设施照价赔偿，因工作失职，视其情节每次处罚10-200元，对当事人累计出现3次的情形给予辞退
13	因工作失职，玩忽职守，造成不良影响或造成重大经济损失的，给予经济处罚，情节严重的给予辞退直至追究法律责任	建立健全各项规章制度，实行严格的绩效考核打分制度，组织工作人员加强学习和培训	严格执行各项规章制度，热爱本职工作，坚持原则，忠于职守，维护国家核心利益	因工作失职，视其情节处罚50-200元，并赔偿经济损失，情节严重者给予当事人辞退，直至与乙方解除合同
14	做好交值班记录	每天对交接班情况进行全面	要做好来访人员、车辆的出	发现未做到位情形一次，视情节处罚

		检查一次，有异常及时处理	入登记；当班出现问题未作处理的情况，要做好登记和向物管负责人或业主反映，并做好值班移交手续。	10-50元
15	加强小区监控、人脸识别、车辆识别系统的管理	每天对小区的人车管理异常全面汇总，设备有异常情况及时向业主方反馈	乙方只负责人脸识别、车辆识别系统的遥控操作，信息录入删改由业主方确定专人负责，乙方不得擅自操作使用	擅自使用或人为损坏设备设施照价赔偿，视其情形每次处罚10-200元，对当事人累计出现2次的情形，给予辞退
16	认真学习消防相关法律法规和相关知识，掌握各种器材操作技能及使用方法	定期不定期组织人员培训，学习消防相关知识和操练各种消防器材	建立健全各种消防制度和熟悉各种消防器材的使用	发现有不达标情形，每次处罚10-200元，并赔偿经济损失，因工作失职，造成重大损失的，对当事人给予辞退，直至与乙方解除合同
17	做好“三防”（防火、防盗、防事故）和“三及时”（及时发现、及时整改、及时报告）工作	搞好“三防”和“三及时”的巡查工作	每天对小区内进行全面安全检查，发现问题及时处理及时反映	
18	做好消防器材、设备检查	每周对小区内消防器材设施进行全面检查一次	保证设备处于完好状况，一旦发生火警，即可投入使用	

19	一旦小区发生火灾，要及时报警，及时投入现场抢救工作，不得借故逃避	每月组织保安、保洁学习消防知识，每半年演练一次，知晓救火流程，采取应急措施	知晓救火流程和逃生应急措施	
20	防止高空坠物，摆放在阳台、窗户上的花盆和杂物及存在安全隐患和影响小区形象的，要求住户要及时处置	对高空坠物安全隐患每天全面排查，发现隐患及时清除	确保高空坠物隐患排查处理到位	发现有不达标情形，每次处罚10-100元，累计3次对当事人给予辞退
21	确保楼道畅通和院内整洁，住户堆放在楼梯间和楼顶屋面及院内房前屋后的物品，要及时督促住户清除	每天对楼道通畅和院内整洁进行全面巡查，一经发现及时督促整改到位	楼道畅通，所有车辆按指定地点停放，院内整洁有序	
22	服从临时性工作安排	特殊情况的临时性工作安排必须服从	按要求做好工作	有不服从安排的情形，每次处罚100-200元，累计3次对当事人给予辞退，因乙方管理不善，给业主方造成不良影响的，业主方有权解除合同

### 附件3：

#### 相关补充条款：

1、由业主方管理人员对各小区工作人员的管理情况进行督查，对物业公司接管15天内存在的管理问题给予指导、批评教育、提出整改意见的方式与物业公司搞好协调配合规范管理，接管期内不予采取处罚措施。

- 2、接管期后，业主方管理人员对各小区工作人员的管理情况实行不定期进行督查，对管理方面存在的问题，业主方本着实事求是的原则，并在做好影像记录的前提下，按“处罚措施”项目标准用文字形式下达处罚通知书，并在月或季结算和拨付物业管理费时扣除罚款总额。
- 3、物业公司负责人每天白班必须有人在岗在位，对物管辖区进行巡查管理和处理日常事务，其他时间出现突发性事件和矛盾纠纷必须及时到岗到位，并作出妥善处置，重大事件通知业主方协助，对工作失职造成不良影响和后果的，由物业公司承担一切责任，并给予1000元以上处罚，情节特别严重的，业主方有权解除合同。
- 4、在物业管理服务过程中出现人为损坏公共设备设施的、公共财产和住户财产被盗的赔偿处理：①由物业公司找当事人照价赔偿或修复完善，并可视其情节给予一定的处罚（包括写出检讨、罚款、报警等）；②找不到当事人的由物业公司照价赔偿或修复完善；③因管理人员工作失职玩忽职守造成的，物业公司未及时处理、及时上报的，业主方有权对当事人和物管公司视其情节给予500元以上罚款，并写出公开检讨等处理。
- 5、服务区域内保安亭等公共区域用水、用电均由中标方负责缴纳。
- 6、因物业公司管理不善，业主方提出整改意见且屡教不改的，业主方每下达一次整改通知，罚款1000元；一年内累计下达三次整改通知的，业主方有权单方面解除合同。

#### 合同生效

本合同自合同签订起立即生效。

#### 合同份数

本合同一式2份，采购人执1份，供应商执1份，均具有同等法律效力。

#### 合同订立时间：

2025-04-17

甲方：新田县住房保障服务中心（签章）

法定代表人：罗书勇

委托代理人：李航

乙方：湖南汇千项目管理有限公司（签章）

法定代表人：毛仕云

委托代理人：毛仕云



电话：15107465575

传真：

电话：15274667323

开户银行：中国银行

开户支行：中国银行股份有限公司永州中山路支行

银行账号：601580481302

附录1：

新田县住房保障服务中心自管公共租赁住房公开招聘物业管理服务合同清单一览表						
采购计划编号：新田财采计[2025]012号				合同编号：新田财合[2025]第00038号		
序号	采购品目	需求名	数量	单位(台/个/年/项/次)	采购单价(元)	供应商响应单价(元)
1	C21040000-物业管理服务	新田县住房保障服务中心自管公共租赁住房住宅小区公开招聘物业管理服务	1	年	630,036	398,000

以上合计金额:小写: 398,000 大写: 叁拾玖万捌仟元整

注意: 供应商的服务和工程内容详情不便在合同中展示, 具体内容详见其投标文件pdf

供应商：湖南汇千项目管理有限公司（签章）

日期：2025年04月17日