

福建省政府采购合同（服务类）

编制说明

1. 签订合同应遵守《中华人民共和国政府采购法》及其实施条例、《中华人民共和国民法典》等法律法规及其他有关规定。
2. 签订合同时，采购人与中标(成交)人应结合采购文件规定填列相应内容。采购文件已有约定的，双方均不得对约定进行变更或调整；采购文件未作规定的，双方可通过友好协商进行约定。
3. 政府有关主管部门对若干合同有规范文本的，可使用相应合同文本。
4. 本合同范本仅供参考，采购人应当根据采购项目的实际需求对合同条款进行修改、补充。

甲方：厦门市湖里区人民政府殿前街道办事处

住所地：厦门市湖里区长浩路223号

联系人：陈鉴武

联系电话：13606012908

传真：

电子邮箱：406002458@qq.com

乙方：厦门建发城服发展股份有限公司

住所地：厦门市湖里区高林中路491号1901

联系人：王珊

联系电话：13854288787

传真：86-592-5687666

电子邮箱：wang_shan@cnduc.com

根据项目编号为[350206]xmth[CS]2025004 的湖里区城中村现代化治理大物业服务项目（以下简称：“本项目”）的采购结果，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方签署本合同，具体内容如下：

一、合同组成部分

- 1.1 本合同条款及附件；
- 1.2 采购文件及其附件、补充文件；
- 1.3 乙方的响应文件及其附件、补充文件；
- 1.4 其他文件或材料：

无

二、合同标的

总金额(元):¥ 59,204,000.00

品目编码	C13059900	品目名称	其他城镇公共卫生服务
采购标的	殿前社、寨上社、中埔社城中村现代化治理大物业服务	服务时间(单位)	服务期限自合同签订之日起3年,合同一年一签。第一年服务期限自2026年4月1日至2027年3月31日
服务范围	本采购包大物业服务区域覆盖殿前街道的殿前、中埔、寨上社全域,合计总占地面积约200.9万m ² ,人口总数118780人,其中户籍人口13350人,涉及房屋栋数有4065栋,房屋建筑面积约318.5万m ² ,包括出租房屋数77421套,商铺数量3364间;具体以实际行政区域为准。		
服务要求	乙方完全响应竞争性磋商文件要求的服务要求		
服务标准	乙方完全响应竞争性磋商文件要求的服务标准		

合计金额人民币(大写):伍仟玖佰贰拾万肆仟元整(¥59,204,000.00)

三、价格形式及合同价款

3.1价格形式

固定单价合同。完成约定服务事项的含税合同单价为:人民币(大写)元(元)。

固定总价合同。完成约定服务事项的含税服务费用为:人民币(大写)元(伍仟玖佰贰拾万肆仟元整。59204000元)。

其他方式。

3.2合同价款包含范围

完成本项目约定范围服务内容的所有费用,除本合同约定的服务费用之外,甲方无需支付任何其他费用(但除经甲方事先书面确认且乙方能够提供合法有效发票的乙方代收代付能耗费、代为采购物资的费用等),包括但不限于管理人员成本、行政办公费、固定资产折旧费、清洁卫生费、社区文化费用、秩序维护费等,各专项奖励金、招标代理服务费用、税收等一切由项目开展而产生的费用。如遇包括但不限于国家政策、法律法规调整、人工费用增加等而导致乙方成本的增加,由乙方自行承担。

3.3其他需说明的事项:

第n年	物业服务政府付费与奖励(万元)	各专项奖励金					每年物业管理服务费总额(万元)	三年物业管理服务费合计金额(万元)
		安全激励考核奖励金(万元)	平安建设管理考核奖励金(万元)	“两线两违”管理考核奖励金(万元)	公厕管养考核奖励金(万元)	物业费收取率考核奖励金(万元)		
第1年	An	Bn	Cn	Dn	En	Fn	Gn=An+Bn+Cn+Dn+En+Fn	5920.4000
第2年	1980.0000	70.00	35.00	35.00	4.80	20.00	2144.8000	
第3年	1782.0000	70.00	35.00	35.00	4.80	40.00	1966.8000	
第3年	1584.0000	70.00	35.00	35.00	4.80	80.00	1808.8000	

- 1、物业服务政府付费与奖补：每年均按照物业服务费的60%向乙方进行固定付费，在三年培育期内每年根据服务质量考核情况按照物业服务费的40%、30%、20%对其他服务给予奖补。
- 2、物业服务费的金额实际等于成交的首年物业服务政府付费与奖补的金额；第2年的物业服务政府付费与奖补合计为物业服务费的90%，即等于成交的首年物业服务政府付费与奖补的90%；第3年的物业服务政府付费与奖补合计为物业服务费的80%，即等于成交的首年物业服务政府付费与奖补的80%。
- 3、物业费收取率考核奖励金 F_n 为物业费收取率刚好达到最低考核要求（第一年5%，第二年10%，第三年20%）时的专项奖励金。

四、合同标的及服务范围、地点和时间

4.1项目名称：湖里区城中村现代化治理大物业服务

4.2服务范围：本采购包大物业服务区域覆盖殿前街道的殿前、中埔、寨上社全域，合计总占地面积约200.9万 m^2 ，人口总数118780人，其中户籍人口13350人，涉及房屋栋数有4065栋，房屋建筑面积约318.5万 m^2 ，包括出租房屋数77421套，商铺数量3364间。具体以实际行政区域为准。

4.3服务地点：殿前街道的殿前、中埔、寨上社全域

4.4服务完成时间：服务期限自合同签订之日起3年，合同一年一签。第一年服务期限自 2026年 4月1日至2027年3月31日。

五、服务内容、质量标准和要求

5.1服务工作量的计量方式：根据乙方履约及甲方考核情况按照实际结算

5.2服务内容：

包括综合服务、环境服务（1.环境卫生服务：包括道路清洗、保洁、绿地保洁、公共设施保洁、垃圾分类及清运、广告专项清理等；2.公厕管理服务；3.绿化养护服务）、秩序服务、日常维护服务（建筑、公共设施、公共交通道路系统、路灯系统、强弱电、雨污水系统、其他公共空间的设施设备维护工作）、便民服务、社区文化宣传、平安建设服务、“两线两违”监督服务等，具体按照采购文件、投标文件及其附件、补充文件执行。

5.3技术保障、服务人员组成、所涉及的货物的质量标准：

(1) 服务技术保障：

按照采购文件、投标文件及其附件、补充文件执行。

(2) 服务人员组成：

按照采购文件、投标文件及其附件、补充文件执行。

(3) 服务设备及物资投入及质量标准：

按照采购文件、投标文件及其附件、补充文件执行。

5.4服务质量标准及要求：

5.4.1乙方提供的服务或使用的产品、软件等应符合国家知识产权法律、法规的规定；乙方还应保证甲方不受到第三方关于侵犯知识产权及专利权、商标权或工业设计权等知识产权方面的指控，任何第三方如果提出此方面指控均与甲方无关，乙方应与第三方交涉，并承担可能发生的一切法律责任、费用和后果；若甲方因此而遭致损失，则乙方应赔偿该损失。

5.4.2若乙方提供的服务或使用的产品、软件等不符合国家知识产权法律、法规的规定或被有关主管机关认定为侵权或假冒伪劣品，则乙方中标或成交资格将被取消；甲方还将按照有关法律、法规和规章的规定进行处理，具体如下：

无

5.4.3其他要求:

1、规范管理。乙方工作人员在工作期间必须规范着装，佩戴标识性衣着如马甲或袖标，增强公共秩序的维护效果；工作人员需遵守工作时间的规定，严格按照工作计划履行职责。严格要求工作人员工作纪律，不允许擅自离岗、迟到或早退现象发生。

2、乙方拟派的服务人员于合同签订后7个日历日内全部配备到位并完成交接工作，且通过甲方审核。

3、若乙方所配备的人员不能满足项目需要，将根据甲方要求随时更换适合的人员直至满足该项工作要求且确保拟派上岗人员的稳定性，不随意调整上岗人员，确需调整的须经甲方同意。

4、乙方如在服务过程出现工资纠纷，应妥善处理，且不得影响甲方；如有影响甲方的，愿接受甲方对其的处罚。

5、乙方为投入的所有服务人员购买意外险及雇主责任险（保险期至少覆盖本项目服务期）。

6、乙方承担本采购项目下保密义务，应保证经手资料的保密和安全，不得以任何方式泄露工作过程中知悉的资料信息，不得将因本次项目获得的任何信息向任何未经允许的第三人外传。承诺对本项目数据信息保密，做好信息保密工作。

7、乙方能在30分钟内响应应急事件，并调配应急人员到现场。

8、乙方为本项目办理不低于200万元的公众责任险（须包括物业管理相关责任条款，保险期至少覆盖本项目服务期），且每次事故赔偿限额≥20万元。

9、大物业管理与运营服务需与湖里区智慧城中村平台业务联动、流程贯通，并做好平台日常数据运营工作。

10、其他增值服务：（鼓励开展，非强制性要求）

参考正在制订的厦门市城中村大物业工作导则，鼓励乙方在服务期内探索开展集体资产增值服务、百姓增值服务、产业增值服务等增值服务，具体可探索开展的内容举例如下。在进一步拓展城中村大物业服务的广度、深度，营造更宜居、宜商的社会环境，提高群众满意度的基础上，能够增加乙方的收入来源，努力实现“公益性与经营性平衡”的盈利模式，减轻财政补贴负担，实现城中村大物业服务的可持续发展。具体能够开展的增值服务内容、成本与收益分配模式等后续由成交供应商与街道、社区商议确定。

1) 集体资产增值服务

①集体资产运营：鼓励对辖区内可用于经营的停车场、市集、摊规点等经营性资产、用于公共服务的文教体育等非经营性资产，依法依规展开运营。

②文化传承建设：鼓励以辖区内的风貌建筑、文化资源为媒介，策划具有特色的文化商业活动，激发地区活力。

③消费新场景拓展：鼓励结合社区实际需求，拓展消费新场景。

2) 百姓增值服务

①自有住房服务：鼓励提供上门家政服务、保修维修、装修建材等有偿服务内容。

②自有资产托管：鼓励提供业主及住户的住房、商铺、车位等自有资产托管服务。

③特色定制服务：鼓励结合百姓实际需求开展特色定制服务，如利用社区现有服务设施，拓展托育托管、老者食堂等增值公共服务，开展社区团购、二手市场等增值商业服务。

3) 产业增值服务

①城市配套型产业服务：鼓励结合周边人群及社区实际需求，挖掘社区闲置空间，整合资源，提供就业指导、人才服务、配套娱乐、农贸市集等服务。

②文化特色型产业服务：鼓励挖掘社区人文资源，结合社区实际需求，提供文创产品开发、文化品牌创建、辖区内民宿统一托管等服务。

③生态旅游型产业服务：鼓励挖掘社区山海资源，结合社区实际需求，引进多样化旅游配套场所，策划颐养身心、健康休闲、舒适度假等活动。

六、服务履约验收或考核

甲方按照采购文件、乙方的投标或响应文件和本协议约定的服务内容及质量要求按次组织对乙方所提供服务进行验收，或定期进行服务考核，并根据验收或考核结果支付服务费用。具体如下：

1.验收依据：履约验收标准包括但不限于采购文件要求、《物业管理条例》（国务院令第379号）、《厦门市城中村大物业工作导则（送审稿）》、《厦门市城中村现代化治理三年行动方案（2023-2025）》、《厦门市城中村打造“四个社区”工作指引》、《城市市容和环境卫生管理条例》、《厦门市城中村环境卫生综合考评方案（试行）》（厦市政园林〔2022〕389号）、《厦门市城市公共文明和精细化管理考评方案》、《厦门市城市综合管理考评方案（2024年版）》、《厦门市环境卫生行业精细化管理评价工作方案（2025版）》、《2024年厦门市垃圾分类工作方案》、其他与城中村大物业管理服务有关的法律法规、政策文件。

2.考核周期：定期考核，根据采购文件约定方式考核。

3.验收考核过程所发生的一切费用由乙方承担。

4.履约验收程序：按甲方及市区相关行政主管部门要求进行分期验收，并按湖里区政府采购活动风险提示执行。

七、甲方的权利与义务

7.1甲方委派陈鉴武为联系人，联系方式 0592-5692169，负责与乙方联系。如甲方联系人发生变更，甲方应书面告知乙方。

7.2甲方应为乙方开展服务工作提供必要的工作条件，以及对内对外沟通和配合协助。

7.3甲方应于2026年04月01日之前提供服务所需的全部资料，并对所提供材料真实性、完整性、合法性负责。

7.4甲方应对委托服务事项提出明确、合理的要求，并对乙方开展服务过程中需采购人确认事项及时予以确认。甲方根据乙方服务成果提出的建议、方案所做出的决定而导致的损失，非乙方及其委派人员的过错造成由甲方自行承担。

7.5甲方应按本合同约定及时足额支付服务费用及相关费用。

7.6其他

按照采购文件及其附件执行。

八、乙方的权利与义务

8.1乙方委派黄博超为联系人，联系方式 15960607136，负责与甲方联系。如乙方联系人发生变更，乙方应书面告知甲方

8.2乙方应国家法律法规和采购文件等等要求开展殿前社、寨上社、中埔社城中村现代化治理大物业服务；

8.3乙方及其所委派服务人员应按标准或协议约定方式出具服务成果，并对其真实性和合法性负法律责任；

8.4乙方对执行业务过程中知悉的国家秘密或甲方的商业秘密保密。除非国家法律法规及行业规范另有规定,或经甲方同意,乙方不得将其知悉的商业秘密和甲方提供的资料对外泄露。

8.5乙方对服务业务应当单独建档,保存完整的工作记录,并对服务过程使用和暂存甲方的文件、材料和财物应当妥善保管。

8.6服务工作结束后,乙方将根据情况对甲方服务相关的管理制度及其他事项等提出改进意见。

8.7乙方完全遵守《中华人民共和国劳动合同法》有关规定和《中华人民共和国妇女权益保障法》中关于“劳动和社会保障权益”的有关要求。

8.8其他

8.8.1 乙方分包本项目的,需经过甲方书面同意,分包范围不得超过采购文件及乙方响应文件中载明的允许分包内容。乙方拟选定的分包单位应具备完成分包工作所需的法定资质、技术能力和良好的市场信誉。经甲方书面同意后,乙方应与分包单位签订正式的分包合同。该分包合同内容不得与本合同及甲方的审批条件相抵触

8.8.2 乙方承诺已为相关为履行本合同而提供服务的乙方人员签订劳动合同,并足额缴纳购买社会保险、工伤保险,同时应为乙方人员购买充足的人身意外保险等。本合同合作期限内,乙方人员发生及引发的任何安全事故、人身意外事故、劳动纠纷、财产纠纷、债权债务纠纷等均由乙方负责处理及承担全部责任、费用,与甲方无关。

8.8.3 本项目允许分包的,乙方应在与分包单位签订的分包合同中,明确要求分包单位承担与本合同所述同等的用工及安全管理义务。乙方应对分包单位的用工行为和安全保障措施的落实承担连带责任。

8.8.4 在本合同合作期限内及合同终止后,因乙方(包括其分包单位)人员引发的任何安全事故、人身损害、劳动争议,或因乙方(包括其分包单位)的经营行为产生的财产纠纷、债权债务纠纷等,均由乙方负责处理、解决并承担全部法律、经济责任及由此产生的所有费用(包括但不限于赔偿金、罚款、律师费、诉讼费等)。若因此类纠纷导致甲方被牵涉入诉讼、仲裁或行政处罚程序,或造成甲方声誉受损、财产损失的,乙方应负责消除影响,赔偿甲方因此遭受的全部损失,并承担甲方为应对此类纠纷而支付的所有合理费用。

8.8.5 完成采购文件所要求的全部服务内容,满足相关标准要求。项目服务管理及要求也应符合湖里区的相关规定或文件要求。

九、资金支付方式、时间和条件

期次	支付金额(元)	计划支付日期	收款人	支付说明
1	1,650,000.00	2026-05-01	厦门建发城服发展股份有限公司	物业服务政府付费与奖补采用每月一付的方式,(每月按照“年度物业服务政府付费与奖补/12”结合当月的考核情况进行支付)。甲方收到乙方开具等额的合规发票后7日(财政资金到账),根据考核结果支付考评当月相应比例的物业服务政府付费与奖补。

期次	支付金额 (元)	计划支付日期	收款人	支付说明
2	1,650,000.00	2026-06-01	厦门建发城服发展股份有限公司	物业服务政府付费与奖补采用每月一付的方式, (每月按照“年度物业服务政府付费与奖补/12”结合当月的考核情况进行支付)。甲方收到乙方开具等额的合规发票后7日(财政资金到账), 根据考核结果支付考评当月相应比例的物业服务政府付费与奖补。
3	1,650,000.00	2026-07-01	厦门建发城服发展股份有限公司	物业服务政府付费与奖补采用每月一付的方式, (每月按照“年度物业服务政府付费与奖补/12”结合当月的考核情况进行支付)。甲方收到乙方开具等额的合规发票后7日(财政资金到账), 根据考核结果支付考评当月相应比例的物业服务政府付费与奖补。
4	1,650,000.00	2026-08-01	厦门建发城服发展股份有限公司	物业服务政府付费与奖补采用每月一付的方式, (每月按照“年度物业服务政府付费与奖补/12”结合当月的考核情况进行支付)。甲方收到乙方开具等额的合规发票后7日(财政资金到账), 根据考核结果支付考评当月相应比例的物业服务政府付费与奖补。
5	1,650,000.00	2026-09-01	厦门建发城服发展股份有限公司	物业服务政府付费与奖补采用每月一付的方式, (每月按照“年度物业服务政府付费与奖补/12”结合当月的考核情况进行支付)。甲方收到乙方开具等额的合规发票后7日(财政资金到账), 根据考核结果支付考评当月相应比例的物业服务政府付费与奖补。

期次	支付金额 (元)	计划支付日期	收款人	支付说明
6	1,650,000.00	2026-10-01	厦门建发城服发展股份有限公司	物业服务政府付费与奖补采用每月一付的方式, (每月按照“年度物业服务政府付费与奖补/12”结合当月的考核情况进行支付)。甲方收到乙方开具等额的合规发票后7日(财政资金到账), 根据考核结果支付考评当月相应比例的物业服务政府付费与奖补。
7	1,650,000.00	2026-11-01	厦门建发城服发展股份有限公司	物业服务政府付费与奖补采用每月一付的方式, (每月按照“年度物业服务政府付费与奖补/12”结合当月的考核情况进行支付)。甲方收到乙方开具等额的合规发票后7日(财政资金到账), 根据考核结果支付考评当月相应比例的物业服务政府付费与奖补。
8	1,650,000.00	2026-12-01	厦门建发城服发展股份有限公司	物业服务政府付费与奖补采用每月一付的方式, (每月按照“年度物业服务政府付费与奖补/12”结合当月的考核情况进行支付)。甲方收到乙方开具等额的合规发票后7日(财政资金到账), 根据考核结果支付考评当月相应比例的物业服务政府付费与奖补。
9	1,650,000.00	2027-01-01	厦门建发城服发展股份有限公司	物业服务政府付费与奖补采用每月一付的方式, (每月按照“年度物业服务政府付费与奖补/12”结合当月的考核情况进行支付)。甲方收到乙方开具等额的合规发票后7日(财政资金到账), 根据考核结果支付考评当月相应比例的物业服务政府付费与奖补。

期次	支付金额 (元)	计划支付日期	收款人	支付说明
10	1,650,000.00	2027-02-01	厦门建发城服发展股份有限公司	物业服务政府付费与奖补采用每月一付的方式, (每月按照“年度物业服务政府付费与奖补/12”结合当月的考核情况进行支付)。甲方收到乙方开具等额的合规发票后7日(财政资金到账), 根据考核结果支付考评当月相应比例的物业服务政府付费与奖补。
11	1,650,000.00	2027-03-01	厦门建发城服发展股份有限公司	物业服务政府付费与奖补采用每月一付的方式, (每月按照“年度物业服务政府付费与奖补/12”结合当月的考核情况进行支付)。甲方收到乙方开具等额的合规发票后7日(财政资金到账), 根据考核结果支付考评当月相应比例的物业服务政府付费与奖补。
12	3,298,000.00	2027-04-01	厦门建发城服发展股份有限公司	含年度各专项考核奖励基金(暂列), 奖励金在每年年底根据考核结果支付一次。物业服务政府付费与奖补采用每月一付的方式, (每月按照“年度物业服务政府付费与奖补/12”结合当月的考核情况进行支付)。甲方收到乙方开具等额的合规发票后7日(财政资金到账), 根据考核结果支付考评当月相应比例的物业服务政府付费与奖补及年度各专项考核奖励基金。
13	1,485,000.00	2027-05-01	厦门建发城服发展股份有限公司	物业服务政府付费与奖补采用每月一付的方式, (每月按照“年度物业服务政府付费与奖补/12”结合当月的考核情况进行支付)。甲方收到乙方开具等额的合规发票后7日(财政资金到账), 根据考核结果支付考评当月相应比例的物业服务政府付费与奖补。

期次	支付金额 (元)	计划支付日期	收款人	支付说明
14	1,485,000.00	2027-06-01	厦门建发城服发展股份有限公司	物业服务政府付费与奖补采用每月一付的方式, (每月按照“年度物业服务政府付费与奖补/12”结合当月的考核情况进行支付)。甲方收到乙方开具等额的合规发票后7日(财政资金到账), 根据考核结果支付考评当月相应比例的物业服务政府付费与奖补。
15	1,485,000.00	2027-07-01	厦门建发城服发展股份有限公司	物业服务政府付费与奖补采用每月一付的方式, (每月按照“年度物业服务政府付费与奖补/12”结合当月的考核情况进行支付)。甲方收到乙方开具等额的合规发票后7日(财政资金到账), 根据考核结果支付考评当月相应比例的物业服务政府付费与奖补
16	1,485,000.00	2027-08-01	厦门建发城服发展股份有限公司	物业服务政府付费与奖补采用每月一付的方式, (每月按照“年度物业服务政府付费与奖补/12”结合当月的考核情况进行支付)。甲方收到乙方开具等额的合规发票后7日(财政资金到账), 根据考核结果支付考评当月相应比例的物业服务政府付费与奖补
17	1,485,000.00	2027-09-01	厦门建发城服发展股份有限公司	物业服务政府付费与奖补采用每月一付的方式, (每月按照“年度物业服务政府付费与奖补/12”结合当月的考核情况进行支付)。甲方收到乙方开具等额的合规发票后7日(财政资金到账), 根据考核结果支付考评当月相应比例的物业服务政府付费与奖补

期次	支付金额 (元)	计划支付日期	收款人	支付说明
18	1,485,000.00	2027-10-01	厦门建发城服发展股份有限公司	物业服务政府付费与奖补采用每月一付的方式, (每月按照“年度物业服务政府付费与奖补/12”结合当月的考核情况进行支付)。甲方收到乙方开具等额的合规发票后7日(财政资金到账), 根据考核结果支付考评当月相应比例的物业服务政府付费与奖补
19	1,485,000.00	2027-11-01	厦门建发城服发展股份有限公司	物业服务政府付费与奖补采用每月一付的方式, (每月按照“年度物业服务政府付费与奖补/12”结合当月的考核情况进行支付)。甲方收到乙方开具等额的合规发票后7日(财政资金到账), 根据考核结果支付考评当月相应比例的物业服务政府付费与奖补
20	1,485,000.00	2027-12-01	厦门建发城服发展股份有限公司	物业服务政府付费与奖补采用每月一付的方式, (每月按照“年度物业服务政府付费与奖补/12”结合当月的考核情况进行支付)。甲方收到乙方开具等额的合规发票后7日(财政资金到账), 根据考核结果支付考评当月相应比例的物业服务政府付费与奖补
21	1,485,000.00	2028-01-01	厦门建发城服发展股份有限公司	物业服务政府付费与奖补采用每月一付的方式, (每月按照“年度物业服务政府付费与奖补/12”结合当月的考核情况进行支付)。甲方收到乙方开具等额的合规发票后7日(财政资金到账), 根据考核结果支付考评当月相应比例的物业服务政府付费与奖补。

期次	支付金额 (元)	计划支付日期	收款人	支付说明
22	1,485,000.00	2028-02-01	厦门建发城服发展股份有限公司	物业服务政府付费与奖补采用每月一付的方式, (每月按照“年度物业服务政府付费与奖补/12”结合当月的考核情况进行支付)。甲方收到乙方开具等额的合规发票后7日(财政资金到账), 根据考核结果支付考评当月相应比例的物业服务政府付费与奖补。
23	1,485,000.00	2028-03-01	厦门建发城服发展股份有限公司	物业服务政府付费与奖补采用每月一付的方式, (每月按照“年度物业服务政府付费与奖补/12”结合当月的考核情况进行支付)。甲方收到乙方开具等额的合规发票后7日(财政资金到账), 根据考核结果支付考评当月相应比例的物业服务政府付费与奖补。
24	3,333,000.00	2028-04-01	厦门建发城服发展股份有限公司	含年度各专项考核奖励基金(暂列), 奖励金在每年年底根据考核结果支付一次。物业服务政府付费与奖补采用每月一付的方式, (每月按照“年度物业服务政府付费与奖补/12”结合当月的考核情况进行支付)。甲方收到乙方开具等额的合规发票后7日(财政资金到账), 根据考核结果支付考评当月相应比例的物业服务政府付费与奖补及年度各专项考核奖励基金。
25	1,320,000.00	2028-05-01	厦门建发城服发展股份有限公司	物业服务政府付费与奖补采用每月一付的方式, (每月按照“年度物业服务政府付费与奖补/12”结合当月的考核情况进行支付)。甲方收到乙方开具等额的合规发票后7日(财政资金到账), 根据考核结果支付考评当月相应比例的物业服务政府付费与奖补。

期次	支付金额 (元)	计划支付日期	收款人	支付说明
26	1,320,000.00	2028-06-01	厦门建发城服发展股份有限公司	物业服务政府付费与奖补采用每月一付的方式, (每月按照“年度物业服务政府付费与奖补/12”结合当月的考核情况进行支付)。甲方收到乙方开具等额的合规发票后7日(财政资金到账), 根据考核结果支付考评当月相应比例的物业服务政府付费与奖补。
27	1,320,000.00	2028-07-01	厦门建发城服发展股份有限公司	物业服务政府付费与奖补采用每月一付的方式, (每月按照“年度物业服务政府付费与奖补/12”结合当月的考核情况进行支付)。甲方收到乙方开具等额的合规发票后7日(财政资金到账), 根据考核结果支付考评当月相应比例的物业服务政府付费与奖补。
28	1,320,000.00	2028-08-01	厦门建发城服发展股份有限公司	物业服务政府付费与奖补采用每月一付的方式, (每月按照“年度物业服务政府付费与奖补/12”结合当月的考核情况进行支付)。甲方收到乙方开具等额的合规发票后7日(财政资金到账), 根据考核结果支付考评当月相应比例的物业服务政府付费与奖补。
29	1,320,000.00	2028-09-01	厦门建发城服发展股份有限公司	物业服务政府付费与奖补采用每月一付的方式, (每月按照“年度物业服务政府付费与奖补/12”结合当月的考核情况进行支付)。甲方收到乙方开具等额的合规发票后7日(财政资金到账), 根据考核结果支付考评当月相应比例的物业服务政府付费与奖补。

期次	支付金额 (元)	计划支付日期	收款人	支付说明
30	1,320,000.00	2028-10-01	厦门建发城服发展股份有限公司	物业服务政府付费与奖补采用每月一付的方式, (每月按照“年度物业服务政府付费与奖补/12”结合当月的考核情况进行支付)。甲方收到乙方开具等额的合规发票后7日(财政资金到账), 根据考核结果支付考评当月相应比例的物业服务政府付费与奖补。
31	1,320,000.00	2028-11-01	厦门建发城服发展股份有限公司	物业服务政府付费与奖补采用每月一付的方式, (每月按照“年度物业服务政府付费与奖补/12”结合当月的考核情况进行支付)。甲方收到乙方开具等额的合规发票后7日(财政资金到账), 根据考核结果支付考评当月相应比例的物业服务政府付费与奖补。
32	1,320,000.00	2028-12-01	厦门建发城服发展股份有限公司	物业服务政府付费与奖补采用每月一付的方式, (每月按照“年度物业服务政府付费与奖补/12”结合当月的考核情况进行支付)。甲方收到乙方开具等额的合规发票后7日(财政资金到账), 根据考核结果支付考评当月相应比例的物业服务政府付费与奖补。
33	1,320,000.00	2029-01-01	厦门建发城服发展股份有限公司	物业服务政府付费与奖补采用每月一付的方式, (每月按照“年度物业服务政府付费与奖补/12”结合当月的考核情况进行支付)。甲方收到乙方开具等额的合规发票后7日(财政资金到账), 根据考核结果支付考评当月相应比例的物业服务政府付费与奖补。



期次	支付金额 (元)	计划支付日期	收款人	支付说明
34	1,320,000.00	2029-02-01	厦门建发城服发展股份有限公司	物业服务政府付费与奖补采用每月一付的方式, (每月按照“年度物业服务政府付费与奖补/12”结合当月的考核情况进行支付)。甲方收到乙方开具等额的合规发票后7日(财政资金到账), 根据考核结果支付考评当月相应比例的物业服务政府付费与奖补。
35	1,320,000.00	2029-03-01	厦门建发城服发展股份有限公司	物业服务政府付费与奖补采用每月一付的方式, (每月按照“年度物业服务政府付费与奖补/12”结合当月的考核情况进行支付)。甲方收到乙方开具等额的合规发票后7日(财政资金到账), 根据考核结果支付考评当月相应比例的物业服务政府付费与奖补。
36	3,568,000.00	2029-04-01	厦门建发城服发展股份有限公司	含年度各专项考核奖励基金(暂列), 奖励金在每年年底根据考核结果支付一次。物业服务政府付费与奖补采用每月一付的方式, (每月按照“年度物业服务政府付费与奖补/12”结合当月的考核情况进行支付)。甲方收到乙方开具等额的合规发票后7日(财政资金到账), 根据考核结果支付考评当月相应比例的物业服务政府付费与奖补及年度各专项考核奖励基金。

十、履约保证金

10.1 乙方向甲方缴纳人民币1,980,000.00元作为本合同的履约保证金。

10.2 履约保证金缴纳形式: 保函(保险)

十一、合同期限

服务期限三年, 合同一年一签, 第一年服务期限自2026年4月1日至2027年3月31日。

十二、保密条款

12.1 对于在采购和合同履行过程中所获悉的属于保密的内容, 甲、乙双方均负有保密义务。

12.2 其他

无



十三、违约责任

13.1甲方违约责任

- (1) 甲方无正当理由拒绝乙方提供合格服务的, 甲方应向乙方偿付所拒收合同总价0.1‰的违约金
- (2) 甲方无故逾期验收和办理合同款项支付手续的,甲方应按逾期付款总额每日0.01‰向乙方支付违约金。
- (3) 其他违约情形

无

13.2乙方违约责任

(1) 乙方逾期履行服务的, 乙方应按逾期交付总额每日0.1‰向甲方支付违约金, 由甲方从待付货款中扣除。乙方无正当理由由逾期超过约定日期/仍不能交付的, 视为“乙方不按合同约定履约”;

(2) 乙方所履行的服务不符合合同规定及《采购文件》规定标准的, 甲方有权拒绝, 乙方愿意整改但逾期履行的, 按乙方逾期履行处理。乙方拒绝整改的, 视为“乙方不按合同约定履约”

(3) 乙方不按合同约定履约的, 甲方可以解除采购合同, 并对乙方已缴纳的履约保证金作“不予退还”处理。同时, 乙方须按以下约定向甲方支付违约金:

/

- (4) 其他违约情形

①乙方存在以下情形之一的, 甲方有权立即单方解除合同并没收履约保证金, 且有权不支付未付进度款并要求乙方赔偿因此造成的全部损失:

I.大物业服务过程中弄虚作假的;

II.大物业服务过程中失误造成严重后果的;

III.乙方在承接服务项目过程中存在违法、违规行为;

②项目服务期限3年, 合同一年一签。乙方无正当理由不签订(续签)合同的, 甲方有权报告相关主管部门并按《中华人民共和国政府采购法实施条例》第七十二条及《中华人民共和国政府采购法》第七十七条第一款规定追究责任;

③若乙方弄虚作假, 给甲方造成损失(本合同所涉甲方损失包括但不限于直接经济损失、罚款、向第三方支付赔偿、补偿、诉讼费、律师费、鉴定费、保全费、诉讼保全责任保险费、公告费、公证费等)的, 还应赔偿甲方的一切经济损失。乙方未能在甲方要求的期限内完成整改的, 甲方有权单方解除合同, 并没收履约保证金。

④甲方可对大物业服务项目的现场工作包含人员进行检查, 如发现人员不符合磋商文件要求的资格或现场服务人员不符合工作进度要求的, 有权要求立即整改。如整改仍不符合要求的, 有权予以通报。

⑤乙方应当按照磋商文件要求提供内容完整的服务内容, 包括但不限于综合服务、环境服务、秩序服务、日常维护服务、便民服务、社区文化宣传、平安建设服务、“两线两违”监督服务等, 若乙方未经甲方同意, 拒绝或擅自暂停提供某一项或多项服务内容, 经甲方催告后在五天内仍无法纠正的, 构成乙方严重违约, 甲方有权上报区政府相关部门提请终止合同并没收履约保证金。

⑥大物业管理基础部分考核结果连续三次考评不及格或低于市区考评平均分, 或连续三次未能在甲方要求的合理期限内完成考评问题整改且已经超出五天及以上的, 构成乙方严重违约, 甲方有权上报区政府相关部门提请终止合同并没收履约保证金。

⑦甲方可对服务人员及质量进行检查，如发现服务不符合要求的有权要求乙方进行整改，乙方未按要求进行整改的，甲方有权处以1000元/次的罚款，该违约金可从当期服务费中直接扣除。

⑧乙方针对技术商务评审因素的承诺有响应但在服务过程中无实施的，应予以纠正，且甲方有权予以通报。

十四、不可抗力事件处理

本条款中的不可抗力指不能预见、不能避免、不能克服的客观情况，包括但不限于：自然灾害如地震、台风、洪水、火灾及政府行为、法律规定或其适用的变化或其他任何无法预见、避免或控制的事件。因不可抗力造成违约的，遭受不可抗力一方应及时向对方通报不能履行或不能完全履行的理由，并提供相关证明材料。基于上述情况，遭受不可抗力一方延期履行、部分履行或不履行合同的，根据实际情况可部分或全部免于承担违约责任。

十五、解决争议的方法

15.1甲、乙双方协商解决。

15.2若协商解决不成，双方明确按以下第2种方式解决：

1、提交仲裁委员会仲裁，具体如下：

2、向人民法院提起诉讼。

十六、合同其他条款

无

十七、其他约定

17.1合同文件与本合同具有同等法律效力。

17.2合同生效：合同经双方法定代表人或委托代理人签字并加盖单位公章后生效；通过福建省政府采购网上公开信息系统采用电子形式签订合同的，签订之日以系统记载的双方使用各自CA证书在合同上加盖单位公章或合同章的日期中的最晚时间为准。

17.3本合同未尽事宜，遵照《中华人民共和国民法典》有关条文执行。

17.4本合同正本一式两份，具有同等法律效力，甲方、乙方各执一份；副本/份，/

17.5其他

17.5.1支付及结算补充条款：

(1) 合同签订后，在《厦门市城中村大物业工作导则》尚未正式发布实施前，物业服务政府付费与奖补采用每月一付的方式（每月按照“物业服务政府付费与奖补/12”结合当月的考核情况进行支付）。甲方收到乙方开具等额的合规发票后7日（财政资金到账），根据考核结果支付考评当月相应比例的物业服务政府付费与奖补。

(2) 合同签订后，在《厦门市城中村大物业工作导则》正式发布实施后，物业服务政府付费与奖补按月支付。甲方收到乙方开具等额的合规发票后7日（财政资金到账），根据考核结果支付考评当月相应比例的物业服务政府付费与奖补。（由于物业服务政府付费与奖补受绩效考核结果的影响，因此，前11个月按照“物业服务政府付费与奖补/12”进行预付，待最后一个月再结合年度综合成绩计算出全年实际应付的物业服务政府付费与奖补，在扣除前11个月已预付金额后即为最后一个月的应付金额，如遇多付情况乙方应当及时退回，否则甲方有权依次从后面月份的物业服务政府付费与奖补中扣回）。

(3) 本合同各专项考核奖励金视考核结果发放，在每年年底根据考核结果支付一次。



(4) 甲方付款的前提为乙方严格按照本合同约定、乙方服务承诺及甲方的要求完成本合同项目所涉服务内容，并经甲方书面评估、验收为“合格”且不存在任何违约或侵权行为。乙方应在甲方付款前7日向甲方开符合甲方要求的增值税发票，乙方迟延开具发票的，甲方付款时间相应顺延且免责。

计划与实际付款条件成就时间不一致，以实际付款条件成就时间为准。

(5) 乙方应理解政府部门付款的相关程序，付款时间为甲方向政府财政支付部门提出办理财政支付申请手续的时间，不含财政支付部门审核的时间，因政府财政支付审批手续办理或财政封账期导致实际支付逾期的，甲方不承担由此产生的逾期付款违约责任。

17.5.2乙方服务人员的工伤风险、劳动纠纷等问题，均由乙方自行承担，与甲方无关。

17.5.3乙方服务人员因意外事故或服务过程中相关行为遭受或引发的人身伤亡和财产损失，均由乙方自行承担或全部承担赔偿责任，与甲方无关。

17.5.4服务人员由乙方全权负责，甲方对其服务人员不负任何义务。

17.5.6本项目在执行过程中发生不可抗力或政策原因等需要终止合同的，乙方应无条件配合，甲方可无责终止合同。

17.5.7乙方的管理服务措施、用工条件及人员工资构成必须符合《中华人民共和国民法典》《厦门市经济特区劳动管理条例》《厦门经济特区劳动管理规定》《厦门市企业工资支付条例》《厦门市企业最低工资规定》等有关法律、法规的要求。

17.5.8乙方应服从甲方管理，接受甲方对项目的全程质量、进度检查、监督和定期与不定期考核，必须与甲方紧密配合，准确把握需求并快速响应用户、管理部门需求存在的变化。乙方所提交的服务方案、实施方案应经过严格的论证、科学合理可行，确保安全可靠，通过甲方考核、检查。如与要求不符，乙方必须无条件的整改。乙方必须按照行业专家及甲方提出的意见在要求的时间内调整，保障提供优质的服务。

17.5.9乙方应承担本项目项下的保密义务，未经甲方许可不得将本次项目获得的信息向第三方外传。

17.5.10因福建省政府采购网合同固化原因，本合同未尽事宜，双方可在不违背采购文件实质性条款、符合政府采购相关法律法规的前提下协商、签订补充协议、细化具体考评方案等执行方案。

十八、合同附件

18.1附件1:殿前社、寨上社、中埔社城中村现代化治理大物业服务技术要求

18.2附件2: 廉洁履约承诺书

十九、合同融资支付约定

19.1本合同已用于政府采购合同融资，为本项目提供合同融资的金融机构为：/，本合同项下所有款项，甲方须支付至本合同约定的乙方账号，未经/书面同意，不得变更账号。

中标（成交）供应商应于采购合同签订之日起/内，向发放政采贷的金融机构提交政府采购中标（成交）通知书和政府采购合同，贷款金额以政府采购合同金额为限。

甲方（采购人）：厦门市湖里区人民政府殿前街道办事处（盖章）

法定（授权）代表人：刘兆

纳税人识别号：11350206004136159A

开户银行：厦门银行科技支行

账号：8763020111000996



乙方（中标或成交人）：厦门建发城服发展股份有限公司(盖章)

法定（授权）代表人：李长银

纳税人识别号：91350200MA328U1U17

开户银行：中国银行建发大厦支行

账号：426076593196



签订地点：厦门市湖里区

签订时间：2026年03月20日

