

内蒙古自治区红山水库管理中心 物业管理服务合同

合同编号：NMGZC-C-F-250251-HT-2577618

日 期： 2025 年 7 月 2 日

物业管理服务合同

甲方：内蒙古自治区红山水库管理中心

(内蒙古自治区东部水事服务中心)

地址：内蒙古自治区赤峰市翁牛特旗乌敦套海镇

乙方：赤峰通惠物业管理有限公司

地址：内蒙古自治区赤峰市翁牛特旗乌敦套海镇新城大街 10 号

甲乙双方根据《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国政府采购法实施条例》《中华人民共和国民法典》等相关法律法规、规范性文件以及红山水库物业管理服务项目(填写项目名称)

NMGZC-C-F-250251(填写政府采购项目编号)的中标(成交)结果、招标(磋商、谈判)文件、投标(响应)文件等文件的相关内容,经平等自愿协商一致,就如下合同条款达成一致意见。

一、乙方向甲方提供的服务内容

根据招标(磋商、谈判)文件及中标(成交)结果公告,乙方向甲方提供的服务内容如下:

(一) 服务内容

水库办公楼(2790.31 平方米)、赤峰办公处(1421.20 平方米), 1、2、3 号职工宿舍楼(11665.74 平方米)、宿舍(招待所二层楼 1033.50 平方米)、平房宿舍(含厕所 540.04 平方米)、活动室(老电影院 780 平方米)、宾馆(四楼大、小会议室 300 平方米)、电锅炉房(256.31 平方米)及周边、电站院内、车库外地面、主街等公共区域、防汛调度中心楼防汛物资库(包括库房、业务用房、门卫、

消防、绿地、硬化等）总计 8300 平方米的环境卫生保洁、公共绿地、花木等日常养护与管理；水、暖、楼道照明维修运行管理；安保值守；房屋修缮；食堂等。

1. 办公楼（包括赤峰、红山两地）、宿舍、会议室、活动室、宾馆（四楼大、小会议室）、防汛物资库等上述物业管理服务范围区域内的保洁。包括过道、大厅、消防通道、楼梯、楼梯扶手、玻璃窗、门、卫生间、地面、窗帘、垃圾桶、天花板、开水间、照明电器、宣传栏、楼梯、台面、地面、内墙面、标识牌、消防栓、开关、外楼梯台面、公共场所等全部公共设施及办公区、生活区环境卫生清洁、垃圾处理清运等服务。

2. 办公楼、宿舍（含宿舍楼）、会议室、活动室、防汛物资库等上述物业管理服务范围的外部保洁。包括外墙、外台阶地面、停车场、机动车道（包括办公楼前道路[含除雪]、三号楼东侧南北向道路、环湖公路，含路肩宽度等）；平房宿舍前后卫生间、人行道、广场空地等公共场所环境卫生清洁、垃圾处理清运（包含平房区生活垃圾清运）等服务。

3. 公共绿地、花木等日常养护与管理：1、2 号楼前（南侧）花卉种植 80m²；3 号楼南、北侧花池 1350m²；1-2 号楼后（北侧）花卉种植 100m²；备料台种花 1340m²；坝南头花卉种植 150m²；办公楼前墙根花池子 200m²；1、2 号楼（南侧）草坪 5100m²；物资库绿化 580m²，乙方负责采购种植、补植所需的花草、树木，修剪花草树木。

4. 办公楼（红山、赤峰两处）、防汛及物资仓库、工程区门卫、电站等所有安保值守工作。

5. 水、暖、楼道照明维修服务。负责甲方所有区域内的水、暖、楼道照明、纳入物业管理的维修、维护工作，维修费用由乙方承担。

6. 房屋维修服务：物业管理服务范围（室内室外）的房屋维修项目的，维修费用由乙方承担。

7. 电锅炉外网维修及运行管理、清洁、保养工作。

8. 水源井外网及其设施日常维修及运行管理工作。

9. 居民楼房住宅内水电暖等需要维修的，乙方免费提供人工，维修所需的材料由居民个人负责采购。

10. 食堂由甲方管理，食堂人员由乙方提供，厨师 1 人，面案 1 人，服务员 1 人，工资由乙方支付。

11. 红山中心址茶炉房配备烧水工 1 人，燃料（煤）由乙方承担。

12. 赤峰办事处职工宿舍外墙保温。

13. 提供机械设备。（机械设备表见附件）

（二）服务标准和要求

1、有完善的物业管理方案，质量管理、财务管理、档案管理等制度。

2、管理服务人员统一着装、佩戴标志、行为规范、服务主动、热情。

3、物业公司要做好人员培训工作，内容包括技能培训、保密教育、劳动安全以及消防安全培训等。培训时间分为岗前培训和日常培训。

4. 两地办公楼、宿舍（招待所二层、平房、宿舍楼、赤峰宿舍）、会议室、活动室、宾馆（四楼大、小会议室）、防汛物资库等公共区域物业管理服务范围内部和外部日常环境卫生保洁及生活垃圾清运服务。

保持全部公共区域内无灰尘，无污渍，无废弃物、无异味，无乱贴乱画；保证全部区域干净整洁，环境卫生保洁。每年 2 次办公场所

彻底保洁（包括全部门窗玻璃）。每月检查污水井、沉淀井、雨水井、化粪池及屋顶排水管等，并及时清掏疏通，清掏费及垃圾转运费用均由乙方承担；保证公共区域无卫生死角，无擅自占用和堆放杂物现象；保证各会议室的特殊保洁要求会议服务二楼会议室每天卫生保洁、各会议室每 15 天卫生保洁一次，特殊情况另行通知，及时做好卫生保洁（包括会议室会前卫生保洁、布置、会后会议室卫生清理整理及其他会议相关工作）；如遇风、雨、雪等天气，应在风雨雪天气过后及时进行外部环境清理和保洁，保证台阶、主要道路、住宅门口、等通行道路无雨雪，不影响行人及车辆通行；保证每日对办公楼进行消毒，保证四季消杀；保证厕所干净整洁，没有异味，招待所及平房宿舍前公用卫生间使用频次较高，需周一至周五工作日期间每日进行洁具、地面、垃圾桶等保洁工作。保证门窗干净、明亮；保证垃圾及时转运到发包人指定地点。

5. 公共绿地、花木等日常养护与管理。

乙方根据季节及时采购栽植花草、树木。对新栽植的花草树木 6 月 1 日前栽植花卉完成，对花卉、树木做好正常的抚育养护，增加浇水频次，尤其在夏季及时浇水保证花卉、树木正常生长，不能缺水。保证花草树木长势良好，对树木及时修剪，无病虫害，无折损，无缺棵枯死；园林建筑、辅助设施完好，整洁无损；绿地无擅自改变使用用途和破坏、占用、践踏、裸土等现象，及时补栽种植、养护、日常清洁；秋季及时对花秸秆、树叶进行清理；垃圾及时转运到发包人指定地点。

6. 办公楼、宿舍、仓库等安保值守工作。

日常 24 小时公共秩序维护，保证正常安全的办公秩序。建立 24 小时值班制，要求服装统一化、整洁化（工作时段），建立外来办事

人员、车辆出入登记制度，工作时段外禁止外来人员、车辆随意入内；维护门口交通秩序，疏导机动车辆按指定区域停放，要求车头朝向一致，非机动车辆停放在指定区，保证车辆及行人安全。

7. 水、暖、楼道照明维修及运行管理服务。

负责甲方所有区域内的水、暖、楼道照明维修及运行管理工作。

加强日常检查巡视，日常 24 小时公共设施设备正常维护和运行管理。每日巡检 2 次，保证排水系统、供暖系统正常运行使用；保证水质符合国家标准；防止跑、冒、滴、漏；对供水、供暖系统管路、水泵、水箱、阀门、热水锅炉、热水器（赤峰）等进行日常维护和定期检修；水箱保持清洁卫生并定期消毒；定期对水泵及机电设备进行检查、保养、维修、清洁；定期对排水管进行疏通、养护及清除污垢，保证室内外排水系统通畅；及时发现并解决故障，故障排除不过夜；做好节约用水工作。化粪池、污水井、沉淀井、雨水井及时清掏。供电维修人员必须持证上岗；加强日常维护检修，及时排除故障；使用的照明、指示灯具、线路、开关等电器设备要保证完好；确保用电安全。维修更换下来的有残值的部分由甲方处置。

维修项目根据工程性质及规模需要向甲方提出申请，200 元以内费用由乙方负责，200 元以上费用由甲方负责。施工时应由有资质的单位施工并需经甲方同意认可。

8. 房屋维修服务

确保办公楼、宿舍、厂房、仓库、闲置房屋等规定范围内房屋的完好等级和正常使用；及时完成各项维修任务。如发现房屋主体结构存在安全隐患的，应及时通报甲方，并采取紧急措施，确认人员和财产安全。维修项目根据工程性质及规模需要向甲方提出申请，200 元

以内费用由乙方负责，200元以上费用由甲方负责。施工时应由有资质的单位施工并需经甲方同意认可。

9、水、暖、楼道照明维修清洁等服务乙方如不能及时解决处理甲方可安排其他技术人员进行解决处理，费用由乙方负责。

10、保洁服务

招待所宿舍、平房宿舍、公共卫生间、浴室要求每天打扫拖擦一次，1、2、3号家属楼楼道卫生要求每天清扫一次，每三天对楼道及栏杆清水拖擦一次，主街道路、1、2、3号家属楼前楼后每天清扫一次，车库前每周清扫一次。

二、乙方服务成果的交付时间、地点

(一) 服务期限：2025年7月2日至2026年7月1日。

(二) 服务成果的交付时间和交付要求（如有）：满足验收标准

(三) 服务地点：内蒙古自治区赤峰市翁牛特旗乌敦套海镇红山水库

(四) 乙方代表及联系电话：张志明 15774949666

(五) 甲方代表及联系电话：荆向文 13948681780

三、乙方提供服务成果的质量

(一) 乙方提供的服务应同时满足：1. 符合国家法律法规和规范性文件对服务质量的要求；2. 符合甲方招标（磋商、谈判）文件对服务的质量要求；3. 符合乙方在投标（响应）文件中或磋商、谈判过程中对服务质量作出的书面承诺、声明或保证。

上述质量要求作为甲方对乙方服务质量的验收依据。

(二) 乙方应根据国家法律法规和规范性文件的规定、招标（磋商、谈判）文件的相关要求、投标（响应）文件及乙方承诺、声明或保证，向甲方提供相应的服务质量证明文件。

四、乙方服务成果的交付方式及载体

乙方交付服务成果方式及载体应符合国家法律法规和规范性文件的要求，并符合甲方招标（磋商、谈判）文件的要求、乙方在投标（响应）文件中对服务成果交付方式及载体作出的承诺。

五、甲方对乙方服务的监督

甲方对乙方提供的服务有权进行监督，当乙方服务质量、服务内容不符合约定时，甲方有权要求乙方及时整改，对乙方拒不改正或整改不到位的，甲方有权随时解除合同，并根据具体情况扣除部分或全部服务费用。

六、合同金额

在乙方提供完全符合合同要求的服务的前提下，本合同总金额为人民币（大写）壹佰贰拾贰万陆仟捌佰陆拾元整（小写¥1226860.00）。此合同价款为含税价格。按照甲方要求，乙方出具等额的发票。

本合同价款为包干费用，除明确约定需甲方自行承担的费用外，均由乙方承担合同履行期间相关费用，包含以下各项费用：

(1) 物业公司给员工支付的各种劳动报酬、工伤费、安全费、卫生费、福利费、培训费、劳保用品费的一切人员费用；

(2) 物业管理本身已支付或将支付的各种税费，包括物业管理中的税金、管理费、安全费、垃圾清理及排放到院内指定地点的费用；

(3) 入驻时必须投入的维修、卫生、绿化用工具、设备等费用；

(4) 物业公司人员统一管理所发生的费用（如培训费等），以及应由投标单位承担的未明示的认为应该属于物业管理范围内的费用，劳务投标单位应在报价时考虑上述因素，无论是否列入费用，招标人将一律视为总报价已包括可能产生的该项费用。

(5) 如遇到招标人迎接检查、评估、举办大型活动临时增加人员等，需物业公司人员配合时，物业公司随时听从招标人调遣增加相应工作人员，但合同总价不变。

(6) 涉及到的罚款金额在履约保证金中扣除。

(7) 包含垃圾场使用费。

(8) 在合同期内物业管理服务内容和区域如有增加，增加部分内容为此合同的附件，同样具有法律效力，补充合同价款同此合同支付方式相同。

七、付款时间及条件

双方签订合同后，乙方向甲方指定账户支付合同金额的 5%（61300.00 元）的履约保证金，作为本合同的履约保证金。合同期满后一个月内退回履约保证金到乙方账户。

双方合同签订后，达到付款条件起 7 日，甲方向乙方支付合同金额的 50%计人民币：（大写）陆拾壹万叁仟肆佰叁拾元整（小写：¥613430.00）；2025 年 9 月 30 日前，达到付款条件起 7 日，支付合同金额的 25%计人民币：（大写）叁拾万零陆仟柒佰壹拾伍元整（小写：¥306715.00）；2026 年 7 月 1 日前，达到付款条件起 7 日，支付合同金额的 25%计人民币：（大写）叁拾万零陆仟柒佰壹拾伍元整（小写：¥306715.00）。

（二）乙方账户信息

乙方名称：赤峰通惠物业管理有限公司

开户银行：翁牛特旗农村信用合作联社

银行账号：4802901220000000026702

行 号：402194680223

八、知识产权

乙方应保证其提供的服务及服务成果的全部及部分，均不存在侵犯第三方知识产权的情形，其服务成果的所有权由甲方享有。否则，乙方应向甲方承担违约责任及赔偿由此给甲方造成的名誉及经济损失。

九、违约条款

（一）甲方没有正当理由逾期支付合同款项的，每延期一日，甲方应按照逾期支付合同总额 3%的违约责任。延期达到 30 日，乙方有权解除合同，并要求甲方赔偿由此造成的经济损失。

（二）乙方逾期提供服务成果的，每延期一日，乙方应按照合同总金额的 3%违约责任。延期达到 30 日，甲方有权解除合同，拒付延期部分的相应服务款项，并要求乙方赔偿甲方的经济损失。

（三）乙方交付的服务不符合质量要求，或其服务成果存在侵权行为的，甲方有权解除合同，并要求乙方支付合同总金额 1%的违约金，违约金不足以赔偿甲方损失的，甲方有权要求乙方赔偿经济损失。

（四）乙方在参与本项目采购活动过程中，如存在提供虚假承诺、证明、串通投标等违法违规行为，除承担相应的行政责任外，甲方有权解除合同，并要求乙方承担合同总金额 1%的违约金，违约金不足以赔偿甲方损失的，甲方有权要求乙方赔偿经济损失。

（五）乙方存在其他违反本合同的行为，应承担相应的违约责任（注：可以根据情况进行细化）；违约金不足以赔偿甲方损失的，甲方有权要求乙方赔偿经济损失。

十、不可抗力

因不可抗力致使一方不能及时或完全履行合同的，应及时通知另一方，双方互不承担责任，并在 5 天内提供有关不可抗力的相关证明。合同未履行部分是否继续履行、如何履行等问题，由双方协商解决。

十一、争议的解决方式

合同发生纠纷时，双方应协商解决，协商不成，可以采用下列方式解决：

- （一）提交仲裁委员会仲裁。
- （二）向甲方所在地的人民法院起诉。

十二、合同保存

合同文本一式 6 份，甲方执四份，乙方执两份。合同文本保存期限为从采购结束之日起至少保存十五年。

十三、合同附件

本合同所附下列文件是构成本合同不可分割的部分，与本合同具有同等法律效力：

- 1、服务清单（双方应盖章确认）
- 2、乙方出具的报价单（函）
- 3、中标（成交）结果公告及中标（成交）通知书
- 4、甲方招标（磋商、谈判）文件

5、乙方投标（响应）文件

6、甲乙双方商定的其他文件

十四、双方约定的其他事宜。

十五、合同未尽事宜，双方另行签订补充协议，补充协议是合同的组成部分。

十六、本合同由甲乙双方盖章生效。

十七、附件

1、建筑面积、绿化工程量表

甲方名称：内蒙古自治区红山水库管理中心
(内蒙古自治区东部水事服务中心)



甲方法定代表人或负责人：

林东

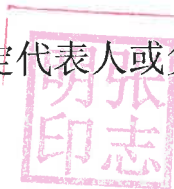


年 月 日

乙方名称：赤峰通惠物业管理有限公司



乙方法定代表人或负责人：



2025年 7月2 日

附件 1

建筑面积、硬化、绿化工程量表

红山水库房屋建筑面积				
序号	名称	单位	面积	备注
1	宾馆（含食堂）	m ²	300.00	仅 4 楼大、小会议室卫生
2	一号楼	m ²	2720.43	
3	二号楼	m ²	2720.43	
4	三号楼	m ²	6224.88	
5	办公楼	m ²	2790.31	
6	坝下工程科大院	m ²	224.00	
7	电锅炉房	m ²	256.31	
8	宿舍（招待所二层楼）	m ²	1033.50	
9	平房宿舍（两栋含厕所）	m ²	540.04	
10	活动室（老电影院）	m ²	780.00	
11	赤峰办公处（全部）	m ²	1421.20	
12	防汛物资库（包括库房、硬化地面、绿化等）	m ²	8300.00	
合计			27576.16	
红山水库硬化面积				
序号	名称	单位	面积	备注
1	办公楼周围	m ²	2700	
2	1#、2#楼周围	m ²	3800	包含车库前硬化面积
3	3#楼周围	m ²	3500	
4	赤峰办公处院内	m ²	787	
5	总计		10787	

红山道路及路缘硬化面积							
序号	名称	长度 (m)	路面 宽度(m)	面积 (m ²)	路缘宽 度(m)	面积(m ²)	备注
1	局址 305 国道（办公楼 前道路）	1620	8.00	12960.00	0.90	1458.00	含路肩卫 生
2	三号楼东侧南北向道路	685	7.00	4795.00	0.80	548.00	
3	环湖公路	4235	5.00	21175.00	1.10	4658.50	
4	合计			38930.00		6664.50	
5	总计					45594.50	

红山水库绿化工程				
序号	工程名称	单位	数量	备注
1	1、2 号楼前（南侧）种花	m ²	80	
2	三号楼南、北侧花池	m ²	1350	
3	1-2 号楼后（北侧）种植花卉	m ²	100	
4	备料台种花	m ²	1340	
5	坝南头种花	m ²	150	
6	办公楼前墙根花池子	m ²	200	
7	1.2 号楼前（南侧）草坪	m ²	5100	
8	物资库绿化	m ²	580	
合计		m ²	8900	

物业机械设备表

序号	名称	单位	数量
1	巡逻车	台	1
2	垃圾运送车	台	1
3	清洁洒水车	台	1
4	30 铲车	台	1
5	50 铲车	台	1
6	绿篱机	台	2
7	小型电动垃圾运送车	台	3
8	割灌机	台	6
9	草坪机	台	1
10	吹雪机	台	1
11	人工扫雪车	台	1