国家税务总局天津市税务局第三税务分局

物业管理项目

（项目编号：TGPC-2026-D-1142）

甲方：国家税务总局天津市税务局第三税务分局

乙方：天津富世隆物业服务有限公司

物业服务委托合同

采购人（甲方）：国家税务总局天津市税务局第三税务分局

供应商（乙方）：天津富世隆物业服务有限公司

甲、乙双方根据国家税务总局天津市税务局第三税务分局物业管理项目（项目编号：TGPC-2026-D-1142）的政府采购结果和磋商文件（或采购文件）的要求，并经双方协商一致，达成本合同：

☑本合同为中小企业预留合同

☐本合同非中小企业预留合同

第一条 委托物业的基本情况

物业名称：国家税务总局天津市税务局第三税务分局物业管理项目

物业类型：非住宅物业

坐落位置：包含建设路办公区及绍兴道办公区共计 2 个服务地点

（一）建设路办公区：坐落在天津市和平区建设路 2 号，第三税务分局建设路办公用房共 7 层，建筑面积 5227.5 平方米。一层主要为食堂；二层至六层主要为办公区域；七楼主要包括会议室。

（二）绍兴道办公区：坐落在天津市河西区绍兴道 127 号，绍兴道办公区建筑面积 3314.56 平方米，一层主要为便民办税服务网点；二层主要为集中办公区；三层部分为办公用房，部分为会议室、多功能厅及食堂操作厅等公共用房；四楼主要包括会议室及办公室。

总建筑面积：8542.06 平方米

服务内容：包含秩序维护服务、卫生保洁服务、综合维修服务等内容。

第二条 物业服务内容及标准

为国家税务总局天津市税务局第三税务分局提供维护服务、卫生保洁服务、综合维修服务等物业服务内容，具体人员岗位职责及工作标准见《竞争性磋商文件》（项目编号：TGPC-2026-D-1142），其他有关要求如下。

（一）应急服务要求

当出现不可预知紧急情况时（例如停水停电、极端天气、群体事件、自然灾

害等），乙方保证物业服务正常运转的措施，包括但不限于临时增配人员、临时调集设备、现有人员岗位职责临时增加、与相关政府部门协调配合等。

（二）人员保密要求

1.所有服务人员必须严格遵守国家、地方、行业相关保密管理政策规定。

2.乙方录用前必须对所录用人员组织岗前保密培训，签订保密协议书，制定人员保密工作制度，建立信息档案，定期开展保密教育。服务人员对陌生人员或社会媒体询问采购人内部情况和政务事项时，严禁擅自接受询问。每名员工不得向外界透露采购人内部情况及工作相关信息。乙方应与曾服务此项目的解聘、辞职人员签订离岗保密承诺书，并对其离岗后提出保密要求。如有违反，采购人有权向乙方追究法律责任。乙方应保证加强教育管理，禁止各岗位服务人员随意发表、交流、讨论、传播采购人内部人员信息或工作事项，如有违反，严肃处理。

（三）人员稳定性要求

在整个服务期内，人员更换率不得超过 20%，其中项目经理、秩序维护主管等关键岗位人员非经甲方同意不得更换；更换人员不得低于采购需求，且应经甲方同意。

（四）进驻和接管要求

乙方应及时配齐所需人员、工具、设备等，在规定的时间内保证全体服务人员按时进场服务，与前任物业公司进行交接，保留相关记录，做到物业服务平稳过渡，对采购人工作无不良影响。

（五）费用分割

1.所有人员统一着装并佩戴工牌，要求干净整洁，服装费用（含工牌制作费用）由乙方承担。

2.秩序维护、保洁服务工具及设备由乙方负责提供。

3.秩序维护、保洁服务中使用的清洁耗材（电池、手套、洁厕剂、全能清洁剂、洗手液、芳香球、大盘纸、各种型号垃圾袋等）由甲方负责提供。

4.维修工具由乙方提供，维修耗材及更换的零配件由甲方负责提供。

5.甲方无偿提供 30 平米物业管理用房及仓库。

（六）履约考核要求

本项目按照磋商文件实行按月考核，考核满分 100 分。

考核项目	考核标准	扣分规则
员工出勤率	满分 20 分	缺勤每人每天扣 1 分，此项分数扣完为止。
安全生产	满分 20 分	出现 1 次安全事故扣 20 分。

保洁服务质量	满分 20 分	一次服务不达标扣除 2 分，此项分数扣完为止。
秩序维护服务质量	满分 20 分	一次服务不达标扣除 2 分，此项分数扣完为止。
卫生合格率	满分 20 分	发现一次卫生问题扣 2 分，此项分数扣完为止。

1.每月考核 95 分及以上，提醒乙方加强管理；

2.每月考核 90—94 分，对乙方口头警告，要求加强管理监督；

3.每月考核 85—89 分，扣除当月 5%物业管理费，乙方应当及时整改；

4.每月考核 80—84 分，扣除当月 10%物业管理费，乙方应当立即整改；

5.每月考核不足 80 分，扣除当月 20%物业管理费，乙方立即整改，甲方有权要求更换项目经理；

6.乙方连续两个月月度考核得分不足 80 分，甲方有权单方解除物业服务合同，且不向乙方承担赔偿责任。

第三条 物业服务合同期限

物业服务合同期限为一年。

自 2026 年 11 月 19 日起至 2027 年 11 月 18 日终止。

第四条 甲方权利义务

（一）代表和维护甲方所有人员在物业管理服务活动中的合法权益；

（二）制定、修改管理规约，监督甲方所有人员遵守管理规约；

（三）审定物业服务合同内容，选聘、解聘物业服务企业；

（四）审定乙方提出的物业管理服务年度计划及管理制度，监督并配合乙方管理服务工作的实施及制度的执行；

（五）制定、修改、审议物业管理区域内共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度或者物业服务企业提出的其他管理事项；

（六）负责提供物业管理服务所需相关文件和资料。

第五条 乙方权利义务

（一）依照国家、本市有关规定和本合同约定，制定物业管理服务方案和制度，对物业及其共用设施设备、消防、公共秩序及环境卫生等进行管理服务；

（二）在本物业管理区域内的显著位置，将服务内容、服务标准和收费项目、收费标准等有关情况进行公示；

（三）依照本合同约定向甲方收取物业管理服务费；

（四）建立物业项目的管理档案；

（五）对甲方违反国家和本市有关物业管理方面的法律、法规和规章及管理规约的行为，进行劝阻、制止，并向甲方和有关部门报告；

（六）对侵害物业共用部位、共用设施设备的行为要求责任人停止侵害、排除妨害、恢复原状；

（七）不得将物业项目全部转包或肢解后分包；确需将专项服务委托专业公司承担的，应当事先书面报经甲方同意，乙方仍就全部服务向甲方负责，并对受托方的行为承担连带责任；

（八）负责编制物业的年度维修养护计划，并组织实施；

（九）提前将装饰装修房屋的有关规定书面告知甲方，当甲方装饰装修房屋时，对不符合安全要求和影响公共利益的行为，进行劝阻制止，劝阻无效时向有关行政管理部门报告；

（十）负责编制物业服务年度计划；

（十一）对本物业的共用部位、设施及场地不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业内改、扩建或者完善配套设施设备，经甲方同意后报有关部门批准方可以实施；

（十二）本合同终止乙方不再管理本物业时，在合同终止之日起十日内，除向甲方移交本合同规定的资料外，还必须办理下列移交事项：

1、预收的物业管理服务费等收益余额；

2、物业管理项目的档案资料；

3、物业管理用房和属于甲方的场地、设施设备。

（十三）应当协助公安部门做好物业管理区域内的公共秩序维护和安全防范工作。在本物业管理区域内发生治安案件或者各类灾害事故时，应当及时向公安

和有关部门报告，并积极协助做好调查和救助工作；

（十四）接受甲方的监督；

（十五）接受物业管理行政主管部门的监督指导。

第六条 物业管理服务费用

本物业管理区域内的物业管理服务费采取包干制的形式，年服务费用为大写：人民币壹佰肆拾陆万玖仟玖佰柒拾陆元整（小写：¥1469976.00元）。

乙方按照上述标准收取物业服务费用，并按本合同约定的服务内容和质量标准提供服务，盈余或亏损由乙方享有或承担。

付款方式如下：

（一）甲方于每月15日前，根据上一月履约考核结果向乙方支付物业管理服务费，考核应扣减的费用从当期应付服务费中直接扣除；每月费用为人民币壹拾贰万贰仟肆佰玖拾捌元整（小写：¥122498.00元）。

（二）甲方按照整包形式支付乙方物业管理服务费，合同期内如果甲方需增加服务项目或服务人员，则按测算费用增加相应费用。

第七条 物业管理用房

在合同生效之日起15日内，甲方向乙方无偿提供并移交建筑面积共30平方米、坐落于建设路及绍兴道办公区的2间物业管理用房，用于物业管理服务活动。物业管理用房属甲方所有，乙方负责维修、养护，不得买卖和抵押；任何单位和个人不得占用或者改作他用。

第八条 物业及物业管理交接

自本合同生效之日起，由甲方向乙方移交下列资金、物品和资料：

（一）竣工总平面图，单体建筑、结构、设备的竣工图，附属配套设施、地下管网工程竣工图等资料；

（二）物业竣工验收资料；

（三）共用设施设备安装、使用、维护和保养技术资料；

（四）物业质量保证书和使用说明书；

（五）物业管理服务费等余额；

（六）物业管理需要的其他资料；

（七）物业管理用房和属于甲方的场地、设施设备。

第九条 甲方装饰装修房屋，应遵守国家和本市有关规定。

甲方应当与物业服务企业签订装饰装修管理服务协议。装饰装修管理服务协议一般包括装饰装修工程的内容和期限、允许施工的时间、废弃物的清运和处置以及相关费用等。

第十条 违约责任

（一）甲方违反合同第四条的约定，使乙方未完成规定的管理服务目标，乙方有权要求甲方解决，逾期未解决的，甲方承担违约责任；造成乙方经济损失的，甲方应当给予乙方经济赔偿。

（二）乙方违反本合同第二、五条的约定，未能达到约定的管理服务目标，甲方有权要求乙方在十日内整改，逾期未整改的，乙方承担违约责任；造成甲方经济损失的，乙方应当给予甲方经济赔偿。

（三）乙方违反本合同第六条约定，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，乙方应当给予甲方经济赔偿。

（四）合同期满，乙方未按规定时间向甲方办理移交事项，乙方向甲方支付违约金。

（五）若甲方部分人员拒绝、阻碍乙方对物业共用部位、共用设施设备进行维修、养护，造成损失的，甲方应当承担赔偿责任。

（六）甲、乙任何一方无正当理由提前终止合同的，应当向对方支付违约金；违约方还应当承担超过违约金部分的经济损失。

第十一条 质量纠纷的约定

因房屋建筑质量、设施设备质量或者安装技术等原因，达不到使用功能，造成重大事故的，由甲方向开发建设单位反映并作善后处理。产生质量事故的直接原因，以有资质的鉴定部门的鉴定为准。

第十二条 不可抗力的约定

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

第十三条 免责条款

以下情况乙方不承担责任：

1、乙方已履行本合同约定义务，但因物业本身固有瑕疵造成损失的；

2、因维修养护物业共用部位、共用设施设备需要且事先已告知甲方，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的；

3、因非乙方责任出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍造成损失的。

第十四条 合同的解除

本合同因任何一方原因而无法继续履行的，解除合同的一方应当提前书面告知合同另一方，并报请政府采购主管部门备案（通知）；因乙方考核不达标、严重违约或法律法规规定的情形，甲方依据本合同第二条、第十条解除合同的，不受提前三个月通知期的限制。合同解除后，按照有关规定办理相关交接手续。

合同解除后，按照有关规定办理相关交接手续。

第十五条 争议处理

由于甲、乙双方在履行本合同过程中出现问题，由甲、乙双方直接交涉解决，包括采用诉诸法律的手段。

本合同发生争议产生的诉讼，由甲方所在地即天津市和平区人民法院管辖。

第十六条 合同附件

有关涉及本合同乙方向天津市政府采购中心所提交的响应文件及有关澄清资料和服务承诺均视为本合同不可分割的部分，对乙方具有约束力。

本合同及其附件和合同特殊条款中未规定的事宜，均遵照国家和本市有关法律、法规和规章执行。

第十七条 合同生效

本合同一式肆份，甲方持贰份，乙方持贰份，均具同等效力，签字盖章后生效。

采购人-甲方（公章）：

地址：

法定代表人：

委托代理人：

电话：27116306

时间：2026 年 11 月13日

供应商-乙方（公章）：

地址：

法定代表人：

委托代理人：

电话：15802213001