

资兴市市场服务中心 所属市场物业委托服务合同

委托方(以下简称甲方):资兴市市场服务中心

住所地:资兴市资兴大道 345 号

法定代表人:黄加硕

受托方(以下简称乙方):郴州鸿万物业服务有限公司

住所地:湖南省郴州市北湖区人民路街道国庆北路步步高置业新天地 1536A

法定代表人:周万利

甲方委托乙方进行物业管理服务。为了保护双方合法权益,依据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国政府采购法》《物业管理条例》及其他有关法律法规、规章,结合《招标文件》(政府采购编号:资兴市财采计〔2025〕58号,委托代理编号 XYZX-郴(资)-2025-415 相关内容和招标结果,甲、乙双方在自愿平等、协商一致的基础上订立本合同。

第一条 物业服务范围

(一)兴华市场服务范围。兴华市场一至四楼公共区域、

兴华市场建筑内公共设施设备等的相关物业管理与服务。

(二) 鲤鱼江农贸市场服务范围。鲤鱼江农贸市场一至三楼公共区域、鲤鱼江农贸市场建筑内公共设施设备等的相关物业管理与服务。

(三) 龙泉头市场公共区域卫生保洁。

(四) 唐洞市场公共区域卫生保洁。

(五) 兴宁市场服务所管辖市场资产管理。

(六) 兴华市场周边服务范围。兴华市场周边背街小巷（唐洞新区东华巷、老干街、共惠步行街、文化街）的日常保洁、秩序维护等物业管理与服务及兴华路兴华市场路段的秩序维护。

第二条 物业服务内容及标准

(一) 环境卫生：清洁卫生、垃圾清运、公共区域消毒、排水排污管道疏通、沉淀池清淤等。

1. 市场各通道、走廊、楼梯等公共部位全天清扫保洁，确保范围内基本无暴露果皮、纸屑、烟头、杂物等废弃物。兴华市场二楼肉行区域每天用拖把拖地 1 次，确保地面干爽洁净，无油污、无积水、无异味。垃圾做到日产日清，及时清运，场内无残留垃圾过夜。及时清理“牛皮癣”、蜘蛛网。

2. 兴华市场周边背街小巷全天清扫保洁，垃圾桶每天至少清理 1 次，确保垃圾桶外表干净，桶内无陈旧垃圾、腐烂垃圾，无异味。

3. 市场内卫生间全天保洁，确保室内地面干爽洁净，无

积水、无异味；洗手台和蹲位无污垢。

4. 市场内栏杆、楼梯扶手、宣传栏每周用抹布清洗 1 次，确保干净，无灰尘、无乱涂、乱画、乱贴现象。

5. 每周 1 冲洗市场（兴华、鲤鱼江一楼）地板、洗刷摊位外立面。

6. 每月检查 1 次排水系统，及时冲洗排水管道，保持排水通畅、无异味；沉淀池每月清理 1 次，尽量保证无积淤；

7. 督促市场经营户搞好门店内、摊位内部卫生。

8. 做好病媒生物防治、日常消毒工作。

（二）设施维护：水电设备、消防设施、摊位设施等的检查与维修。

1. 配备专职水、电工，制定科学的水、电维护、巡查管理制度，做好市场供电、供水线路等配套电器设备的检修、正常养护，确保供电、供水线路和配套电器设备安全运行。

2. 配备专（兼）职消防安全员，制定消防管理制度，做好消防安全巡查工作并有记录，确保消防安全。

3. 制定科学的消防安全系统的维护管理制度，及时做好消防安全系统的维护保养工作，确保消防安全系统安全运行。

4. 做好市场公共设施设备日常巡查管理和维保。及时做好经营户的水龙头、开关的更换，更换材料费用由使用者承担；及时做好经营水表、电表和市场公用路灯、风扇、配电箱空气开关、部分物件刷油漆等日常、简单小型项目的维修，相关材料及人工费用由物业公司承担；需专业人员或较大工

程项目由甲方负责聘请专业机构或人员进行维保。

(三) 秩序维护：市场内车辆停放、摊位秩序管理及安全巡查等。

1. 定时开关市场出入口的地栏杆，及时清走市场的违停车辆。

2. 日常秩序管理重点时段为 8:00-18:00 点，期间严禁经营物品、工具、器皿等占道经营，货物出店必须在规定范围内。

3. 引导流动摊贩按划定行业进入市场内经营，制止在市场周边通道、主要出入口乱摆摊点。

4. 及时制止偷盗、扒窃行为。

5. 及时清理市场内存放的泡沫箱、纸箱等易燃物品。

(四) 安全管理：防火防盗、突发事件应急处理等。

1. 消防控制室要求 24 小时有人值班，并按要求认真填写消防控制室值班记录及交接班记录。

2. 做好休市期间市场内巡查、安保工作，并建立巡查台账，制止闲杂人员进入市场。

3. 制定火灾等突发事件应急预案，定期组织消防演练（每季度 1 次）。

4. 市场大门、板车道、消防楼梯门等按规定时间开关，实行封闭式管理。

5. 做好市场内（含楼梯间）路灯、厕所等共用部分照明用电及公用吊扇的开关工作。

6. 督促市场内经营户做好各项安保措施。

(五) 其他服务：双方约定的其他事项。

1. 代收代缴市场水电卫生费、摊位和门面物业费、垃圾代运费等各项费用。

2. 协助业主做好迎接各项检查等临时性工作。

3. 所有物业服务人员需制服上岗，要求着装整洁。

第三条 委托期限

本合同服务期限暂定为壹年，自 2025 年 7 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日。

第四条 物业服务费及其标准

(一) 根据招标结果，甲方按财政拨款进度付给乙方物业管理费每月人民币捌万壹仟陆佰元整(大写：人民币 81600 元整)，税收由乙方负责。甲方根据考核结果每月日前凭乙方提供的税务发票将上月的物业管理费用划入乙方指定的账户。

(二) 物业服务所需工具、辅材由乙方承担，工具包括但不限于斗车、扫把、拖把、簸箕、垃圾袋、洁厕剂、厕所刷、铁锹、抹布等，辅材包括各种胶布、胶带，螺丝、榔头、梯子等。乙方要配合甲方工作提供必要的劳务，并不得收取相关劳务费，重大活动或者特殊事项除外。

第五条 双方权利义务

(一) 甲方的权利义务

1. 甲方各市场服务所依照有关物业管理的法规、政策和

本合同及相关附件，对乙方的工作进行监督。针对乙方未达标的情况，甲方有权提出整改要求；甲方下达整改通知后，乙方逾期仍达不到承诺目标，甲方有权对乙方处罚，每次罚款 200 元；若乙方 2 次不达标，甲方管理人员可随时抽查乙方执行情况，每发现一起具体问题给予乙方 10-50 元/次的处罚；

2. 审定乙方拟定的物业管理服务制度，考核和检查乙方管理制度、服务承诺的实施和执行情况；

3. 审定乙方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算；

4. 交涉和处理房屋、设备、设施因质量问题发生的返修事项及其相关费用支付问题；

5. 向乙方无偿提供兴华市场、鲤鱼江农贸市场物业办公或管理用房，但乙方不得改变房屋结构和用途，水电费及水电耗材等费用由乙方承担；

6. 负责收集、整理物业管理服务所需全部图纸、档案、资料，并移交乙方使用；

7. 协调乙方做好有关物业管理的宣传、教育和文化活动等工作；

8. 经政府有关职能部门鉴定，因甲方房屋建筑或设施设备质量或安装技术等问题，造成的事故或影响，由甲方承担并负责善后处理；

9. 按资兴市财政局审批进度及时向乙方支付物业管理

费。

（二）乙方的权利义务

1. 全面贯彻执行国家物业管理的法规、政策，依法合法用工。全面遵守并履行《招标文件》的要求，接受甲方的检查、考核和监督，接受物业管理行政主管部门的监督和指导；

2. 编制房屋、附属建筑物、构筑物、设施等项目的年度维修、养护计划和大、中修方案，报甲方，甲方根据实际情况组织实施；

3. 及时向甲方上报管理过程中发现的房屋、附属建筑物、构筑物、设施等项目存在的需甲方解决的问题；

4. 根据有关法律法规及本合同的约定，制定物业管理服务制度和物业管理方案，该方案须经甲方审核同意并备案；

5. 编制物业管理年度计划、资金使用计划及预算决算报告，建立本物业的管理档案，并负责及时记载有关变更情况；

6. 经甲方同意，可选聘专业公司承担本物业的个别专项管理业务（费用由乙方自行承担），但不得将履行本合同的责任转让给第三方；

7. 未经甲方同意，不得擅自占用和改变物业公用设施的使用功能；

8. 乙方工作人员要遵纪守法，服从市场的统一管理。对违反法律法规、规章的行为，依据有关规定严格处置，或提请有关部门依法处理；

9. 积极主动配合市场文明创建、爱卫卫生、综治维稳、

食品安全等创建、迎检工作，全面承担安全生产、消防安全事故责任；

10. 本合同终止时，乙方必须向甲方移交全部乙方用房及物业管理的全部档案资料，并保证移交物的完好；

11. 根据工作需要，按照甲方要求，完成甲方交给的临时性工作任务。

第六条 违约责任

（一）甲方违反本合同的约定，使乙方未完成规定管理工作，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决的，乙方有权终止合同，造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿；

（二）由于乙方原因不能完成管理服务工作，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改的，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。由于乙方原因而造成甲方财产损失灭失的，乙方应对甲方的损失承担相应的赔偿责任；

（三）为保证服务质量，乙方应按招标文件要求配备足够的物业服务人员，否则甲方有权按物业服务人员工资标准（参照我市类似物业人员工资标准）扣减乙方物业管理费，直至乙方整改到位。

第七条 合同解除

因本合同产生的争议，甲、乙双方协商一致可以解除合同；若因一方原因提前终止合同的，违约方应赔偿对方违约

金，造成经济损失、应给予经济赔偿。

第八条 其他条款

（一）因房屋建造质量，设备设施质量或安装技术等原因，达不到使用功能，造成重大事故的，由甲方承担责任并做善后处理。因乙方操作不当引起的设备设施损坏或产生其他重大事故，由乙方承担责任并做善后处理。产生质量事故的直接原因，以政府主管部门或者具有相应资质的单位的鉴定意见为准；

（二）本合同执行期间，如遇不可抗力原因或政策原因，如市场进行搬迁、改造、整顿、关闭、经营性质转向等情形，致使合同无法履行的，双方互不违约，物业管理服务费按实际服务期限支付，本合同终止；

（三）本合同未尽事宜，双方可以协商，达成的书面协议，与本合同具有同等效力；

（四）本合同如在履行中发生争议，双方应协商解决。协商不成时，可向资兴市人民法院起诉。

第九条 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：

（一）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；

（二）本合同协议书；

（三）成交通知书；


- (四) 响应文件;
- (五) 政府采购合同;
- (六) 磋商文件;
- (七) 标准、规范及有关技术文件, 图纸;
- (八) 其他合同文件。

第十条 附件

- (一) 本合同自签订时生效。
- (二) 本合同正本一式三份, 甲方、乙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。

甲方: (盖章)

法定代表人:

委托代理人: 

电话:



乙方: (盖章)

法定代表人:

委托代理人: 

电话:

开户银行:

账号:



2025年7月1日

2025年7月1日

物业服务公司