

# 汝州市 12345 热线话务中心物业服务竞争性谈判 第一轮报价单

(采购编号：汝财谈判采购-2024-57)

## 一、【物业服务范围】

汝州市人民政府办公室位于市“互联网+”电子商务产业园区（新体育中心）云计算大数据中心的热线大厅及配套设施。

## 二、【物业服务内容及标准】

1、负责日常巡查，排除各类安全隐患。

2、负责对消防设施定期检查维护，并确保消防应急通道畅行。

3、负责对公共设施保养维修，确保正常可用。出现故障，应于一个工作日内到场处置。

4、负责水路、电路、网路的日常维护，确保正常可用。出现故障，应立即排查并恢复。涉及外部供电公司或通讯公司的，积极配合做好维修工作。

5、负责日常卫生保洁，确保环境整洁有序。

6、垃圾清运及时，杜绝出现堆积现象。

7、雨雪天气，做好出入通道的防滑措施。

8、负责安全防卫工作，全天候定时巡查。紧急突发状况，应第一时间抵达现场应急处置。

9、负责卫生间保洁工作，确保干净整洁。

10、负责修剪维护周边绿植，枯枝落叶清扫及时。

## 三、【其他事项】

11、若出现服务不到位，维修不及时等问题，造成不良影响或严

重后果的，物业使用方有权酌情扣减物业费。

12、物业实际服务标准明显不能满足实际需求的，物业使用方有权依法依规更换物业。物业费按照实际工作时长折抵支付。

13、物业服务过程中，双方产生的争议问题，应当友好协商解决。协商不成的，由物业使用方所在地区人民法院受理相关诉讼。

四、【物业费结算方式】根据服务情况和财务规定执行。

五、【物业服务时间】自合同签订之日起一年。

企业报价：壹万陆仟贰佰柒拾贰元（小写¥ 16272.1）

报价单位：河南城发环宇物业管理有限公司

法定代表人或授权代理人：张悦

报价时间：2024 年 7 月 15 日

# 汝州市 12345 热线话务中心物业服务竞争性谈判 第二轮报价单

(采购编号：汝财谈判采购-2024-57)

## 一、【物业服务范围】

汝州市人民政府办公室位于市“互联网+”电子商务产业园区（新体育中心）云计算大数据中心的热线大厅及配套设施。

## 二、【物业服务内容及标准】

- 负责日常巡查，排除各类安全隐患。
- 负责对消防设施定期检查维护，并确保消防应急通道畅行。
- 负责对公共设施保养维修，确保正常可用。出现故障，应于一个工作日内到场处置。
- 负责水路、电路、网路的日常维护，确保正常可用。出现故障，应立即排查并恢复。涉及外部供电公司或通讯公司的，积极配合做好维修工作。
- 负责日常卫生保洁，确保环境整洁有序。
- 垃圾清运及时，杜绝出现堆积现象。
- 雨雪天气，做好出入通道的防滑措施。
- 负责安全防卫工作，全天候定时巡查。紧急突发状况，应第一时间抵达现场应急处置。
- 负责卫生间保洁工作，确保干净整洁。
- 负责修剪维护周边绿植，枯枝落叶清扫及时。

## 三、【其他事项】

- 若出现服务不到位，维修不及时等问题，造成不良影响或严

重后果的，物业使用方有权酌情扣减物业费。

12、物业实际服务标准明显不能满足实际需求的，物业使用方有权依法依规更换物业。物业费按照实际工作时长折抵支付。

13、物业服务过程中，双方产生的争议问题，应当友好协商解决。协商不成的，由物业使用方所在地区人民法院受理相关诉讼。

四、【物业费结算方式】根据服务情况和财务规定执行。

五、【物业服务时间】自合同签订之日起一年。

企业报价：壹万贰仟贰佰零肆元 (小写¥ 12204.1)

报价单位：河南城发环卫物业管理有限公司

法定代表人或授权代理人：张悦奇

报价时间：2024 年 7 月 15 日

# 汝州市 12345 热线话务中心物业服务竞争性谈判 第一轮报价单

(采购编号：汝财谈判采购-2024-57)

## 一、【物业服务范围】

汝州市人民政府办公室位于市“互联网+”电子商务产业园区（新体育中心）云计算大数据中心的热线大厅及配套设施。

## 二、【物业服务内容及标准】

- 1、负责日常巡查，排除各类安全隐患。
- 2、负责对消防设施定期检查维护，并确保消防应急通道畅行。
- 3、负责对公共设施保养维修，确保正常可用。出现故障，应于一个工作日内到场处置。
- 4、负责水路、电路、网路的日常维护，确保正常可用。出现故障，应立即排查并恢复。涉及外部供电公司或通讯公司的，积极配合做好维修工作。
- 5、负责日常卫生保洁，确保环境整洁有序。
- 6、垃圾清运及时，杜绝出现堆积现象。
- 7、雨雪天气，做好出入通道的防滑措施。
- 8、负责安全防卫工作，全天候定时巡查。紧急突发状况，应第一时间抵达现场应急处置。
- 9、负责卫生间保洁工作，确保干净整洁。
- 10、负责修剪维护周边绿植，枯枝落叶清扫及时。

## 三、【其他事项】

- 11、若出现服务不到位，维修不及时等问题，造成不良影响或严

重后果的，物业使用方有权酌情扣减物业费。

12、物业实际服务标准明显不能满足实际需求的，物业使用方有权依法依规更换物业。物业费按照实际工作时长折抵支付。

13、物业服务过程中，双方产生的争议问题，应当友好协商解决。协商不成的，由物业使用方所在地区人民法院受理相关诉讼。

四、【物业费结算方式】根据服务情况和财务规定执行。

五、【物业服务时间】自合同签订之日起一年。

企业报价：壹万肆仟贰佰叁拾捌元整（小写¥ 14238）

报价单位：汝州市金科科源物业服务有限公司

法定代表人或授权代理人：田管阁

报价时间：2024 年 7 月 15 日



# 汝州市 12345 热线话务中心物业服务竞争性谈判 第二轮报价单

(采购编号：汝财谈判采购-2024-57)

## 一、【物业服务范围】

汝州市人民政府办公室位于市“互联网+”电子商务产业园区（新体育中心）云计算大数据中心的热线大厅及配套设施。

## 二、【物业服务内容及标准】

1、负责日常巡查，排除各类安全隐患。  
2、负责对消防设施定期检查维护，并确保消防应急通道畅行。  
3、负责对公共设施保养维修，确保正常可用。出现故障，应于一个工作日内到场处置。

4、负责水路、电路、网路的日常维护，确保正常可用。出现故障，应立即排查并恢复。涉及外部供电公司或通讯公司的，积极配合做好维修工作。

5、负责日常卫生保洁，确保环境整洁有序。

6、垃圾清运及时，杜绝出现堆积现象。

7、雨雪天气，做好出入通道的防滑措施。

8、负责安全防卫工作，全天候定时巡查。紧急突发状况，应第一时间抵达现场应急处置。

9、负责卫生间保洁工作，确保干净整洁。

10、负责修剪维护周边绿植，枯枝落叶清扫及时。

## 三、【其他事项】

11、若出现服务不到位，维修不及时等问题，造成不良影响或严

重后果的，物业使用方有权酌情扣减物业费。

12、物业实际服务标准明显不能满足实际需求的，物业使用方有权依法依规更换物业。物业费按照实际工作时长折抵支付。

13、物业服务过程中，双方产生的争议问题，应当友好协商解决。协商不成的，由物业使用方所在地区人民法院受理相关诉讼。

四、【物业费结算方式】根据服务情况和财务规定执行。

五、【物业服务时间】自合同签订之日起一年。

企业报价：壹万壹仟叁佰玖拾元整（小写¥ 11390）

报价单位：汝州市金科科源物业服务股份有限公司

法定代表人或授权代理人：田岩岩

报价时间：2024年7月15日



# 汝州市 12345 热线话务中心物业服务竞争性谈判 第一轮报价单

(采购编号：汝财谈判采购-2024-57)

## 一、【物业服务范围】

汝州市人民政府办公室位于市“互联网+”电子商务产业园区（新体育中心）云计算大数据中心的热线大厅及配套设施。

## 二、【物业服务内容及标准】

- 1、负责日常巡查，排除各类安全隐患。
- 2、负责对消防设施定期检查维护，并确保消防应急通道畅行。
- 3、负责对公共设施保养维修，确保正常可用。出现故障，应于一个工作日内到场处置。
- 4、负责水路、电路、网路的日常维护，确保正常可用。出现故障，应立即排查并恢复。涉及外部供电公司或通讯公司的，积极配合做好维修工作。
- 5、负责日常卫生保洁，确保环境整洁有序。
- 6、垃圾清运及时，杜绝出现堆积现象。
- 7、雨雪天气，做好出入通道的防滑措施。
- 8、负责安全防卫工作，全天候定时巡查。紧急突发状况，应第一时间抵达现场应急处置。
- 9、负责卫生间保洁工作，确保干净整洁。
- 10、负责修剪维护周边绿植，枯枝落叶清扫及时。

## 三、【其他事项】

- 11、若出现服务不到位，维修不及时等问题，造成不良影响或严

重后果的，物业使用方有权酌情扣减物业费。

12、物业实际服务标准明显不能满足实际需求的，物业使用方有权依法依规更换物业。物业费按照实际工作时长折抵支付。

13、物业服务过程中，双方产生的争议问题，应当友好协商解决。协商不成的，由物业使用方所在地区人民法院受理相关诉讼。

四、【物业费结算方式】根据服务情况和财务规定执行。

五、【物业服务时间】自合同签订之日起一年。

企业报价：壹万贰仟贰佰零肆元整 (小写¥ 12204.00)

报价单位：汝州市鑫源物业管理有限公司

法定代表人或授权代理人：李佳星

报价时间：2024 年 7 月 15 日

# 汝州市 12345 热线话务中心物业服务竞争性谈判 第二轮报价单

(采购编号：汝财谈判采购-2024-57)

## 一、【物业服务范围】

汝州市人民政府办公室位于市“互联网+”电子商务产业园区（新体育中心）云计算大数据中心的热线大厅及配套设施。

## 二、【物业服务内容及标准】

- 1、负责日常巡查，排除各类安全隐患。
- 2、负责对消防设施定期检查维护，并确保消防应急通道畅行。
- 3、负责对公共设施保养维修，确保正常可用。出现故障，应于一个工作日内到场处置。
- 4、负责水路、电路、网路的日常维护，确保正常可用。出现故障，应立即排查并恢复。涉及外部供电公司或通讯公司的，积极配合做好维修工作。
- 5、负责日常卫生保洁，确保环境整洁有序。
- 6、垃圾清运及时，杜绝出现堆积现象。
- 7、雨雪天气，做好出入通道的防滑措施。
- 8、负责安全防卫工作，全天候定时巡查。紧急突发状况，应第一时间抵达现场应急处置。
- 9、负责卫生间保洁工作，确保干净整洁。
- 10、负责修剪维护周边绿植，枯枝落叶清扫及时。

## 三、【其他事项】

- 11、若出现服务不到位，维修不及时等问题，造成不良影响或严

重后果的，物业使用方有权酌情扣减物业费。

12、物业实际服务标准明显不能满足实际需求的，物业使用方有权依法依规更换物业。物业费按照实际工作时长折抵支付。

13、物业服务过程中，双方产生的争议问题，应当友好协商解决。协商不成的，由物业使用方所在地区人民法院受理相关诉讼。

四、【物业费结算方式】根据服务情况和财务规定执行。

五、【物业服务时间】自合同签订之日起一年。

企业报价：壹万零壹佰柒拾元整 (小写¥ 10170.00)

报价单位：汝州市鑫源物业管理有限公司

法定代表人或授权代理人：李俊星

报价时间：2024 年 7 月 15 日

## 汝州市 12345 热线话务中心物业服务 竞争性谈判情况说明

汝州市 12345 热线话务中心物业服务（采购编号：汝财谈判采购-2024-57）以竞争性谈判方式组织采购。2024 年 7 月 15 日，采购单位对此进行了公开询价。各单位报价如下。

报价单位	联系人	联系电话	一次报价 (元)	二次报价 (元)	备注
汝州市鑫源物业管理 有限公司	权佳星	13937509316	12204	10170	
汝州市金科科源物 业服务有限公司	田营阁	13183331393	14238	11390	
河南城发环宇物 业管理有限公司	张晓会	15343759006	16272	12204	

根据各单位报价情况，经研究，决定 汝州市鑫源物业管理有限  
公司 作为拟中选单位。

谈判小组签字：王朋

时间：2024.7.15

张跃华  
温跃芳

# 汝州市 12345 热线话务中心物业服务 竞争性谈判结果公示

汝州市人民政府办公室于 2024 年 7 月 15 日对汝州市 12345 热线话务中心物业服务（采购编号：汝财谈判采购-2024-57）进行了竞争性谈判。结果如下：

第一中标候选人：汝州市鑫源物业管理有限公司

第二中标候选人：汝州市金科科源物业服务有限公司

第三中标候选人：河南城发环宇物业管理有限公司

现对此予以公示，公示期自 2024 年 7 月 16 日至 2024 年 7 月 23 日。

举报电话：6862183（汝州市财政局）

6877773（汝州市纪委监委）

日期：2024 年 7 月 16 日



# 汝州市12345热线话务中心物业服务

## 竞争性谈判结果公示

汝州市人民政府办公室于2024年7月15日对汝州市12345热线话务中心物业服务（采购编号：汝财谈判采购-2024-57）进行了竞争性谈判，结果如下：

- 第一中标候选人单位：汝州市鑫源物业管理服务有限公司
- 第二中标候选人单位：汝州市金科源物业服务有限责任公司
- 第三中标候选人单位：河南诚发环宇物业管理服务有限公司

现对此予以公示，公示期自2024年7月16日至2024年7月23日。

举报电话：6862183（汝州市财政局）  
6877773（汝州市纪委监委）



日期：2024年7月16日

汝州市域社会治理现代化指挥中心

汝州市数字化城市管理监督指挥中心

汝州市<sup>12345</sup>民呼必应指挥中心

# 成交通知书

汝州市鑫源物业管理有限公司：

你单位于7月15日递交的采购项目编号：汝财谈判采购-2024-57的汝州市12345热线话务中心物业服务项目采购过程中，通过竞争性谈判方式，经评审小组认定，采购人确定你单位为成交人。

**成交价：**10170元；**大写：**壹万零壹佰柒拾元整

请你方在接到本通知书的7日内与我单位签订合同，否则，视为放弃本项目的成交资格。

特此通知！



2024年7月24日

# 体育中心园区物业服务管理合同

甲方：汝州市鑫源物业管理有限公司

乙方：汝州市人民政府办公室

根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》等相关法律法规的规定，甲乙双方经友好协商，在自愿、平等、协商一致原则的基础上就体育中心园区物业服务事宜达成协议如下：

## 第一条 物业位置

新体育中心浪潮场馆一楼

## 第二条 合同期限

本合同服务期限 2024 年 7 月 24 日至 2025 年 7 月 23 日。

## 第三条 物业管理服务费用

### 一、物业管理服务费

#### 1. 物业管理收费标准：

水电费按照园区规定的标准执行。

2. 在本合同期限内，如乙方转让租赁场所或退租时，须交清转让或退租之前的物业服务费以及本合同约定的应由乙方应当承担的其他费用；

3. 物业费及水电费每年（季度/半年/年）交一次，乙方应于上一服务年（季度/半年/年）度到期前 10 日内缴纳下（季度/半年/年）度物业管理费用，甲方收取物业管理费应向乙方开具合法发票。

4. 乙方逾期交纳物业管理服务费的，从逾期之日起每天交纳 / 元人民币的违约金。

### 二、其他服务费

甲方对乙方租赁房屋自用部位、自用设备维修养护及其他特约服务的费用另行收取,甲方制定的对乙方租赁房屋自用部位、自用设备维修养护及其他特约服务的收费价格应在物业管理区域内公示。

#### **第四条 物业管理服务内容**

1. 制定物业管理服务工作计划,并组织实施;管理与物业相关的工程图纸等;

2. 房屋建筑共用部位的日常维修、养护和管理,共用部位是指房屋主体承重结构部位(包括基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶等)、楼梯间、走廊通道、配电箱、水泵房等;

不包括房屋共用部分大中修、更新、改造的费用。

3. 共用设施设备和附属建筑物、构筑物的日常维修、养护和管理,共用设施设备是指共用的给排水管道、加压水泵、避雷网、供电线路、照明、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、车辆停放地点等;

不包括房屋共用设施设备大中修、更新、改造的费用。

4. 公共区域的绿化养护与管理;

5. 公共环境卫生,包括房屋共用部位及共用设施设备的清洁卫生,公共场所的清洁卫生和垃圾收集;

6. 维护公共秩序,包括门岗服务,物业公共区域内巡查;

7. 协助公安部门维护本物业区域内的公共安全和公共秩序;

8. 维护物业区域内车辆行驶秩序,对车辆停放秩序进行管理;

9. 消防管理服务,包括公共区域消防设施设备的维护管理;

10. 房屋装饰装修管理严格遵守政府部门相关规定和按照《装修安全保证书》、《装修管理规定》等相关文件执行。

## 第五条 物业管理服务质量标准

### 一、综合管理(涉及共有财产和公共事务的管理)

1. 建立完善的物业管理制度的和服务质量管理体系;
2. 每年对房屋及设施设备进行次安全普查,根据普查结果制定维修计划,组织实施;
3. 对业主资料、房屋档案、设备档案、收费管理、日常办公等进行管理,并建立完善的档案管理制度;
4. 设置物业服务中心和服务热线,有效投诉处理率 100%;
5. 夜间有专人值守,处理紧急报修,水、电等紧急报修 60 分钟内到现场;

### 二、物业共用部位、共用设施、设备日常运行维护

1. 共用设施设备按照项目配套建设管理,责任分工运转正常,维护良好,有设备台帐,运行记录检查记录、维修记录保养记录,对设备故障及重大或突发性事件有应急预案和现场处理记录;
2. 水、电监控等设备运行人员技能熟练,严格执行操作规程及保养规范;
3. 道路、停车场平整通畅,交通标志齐全规范;
4. 公共照明设备完好率 80%以上;
5. 设备用房整洁,主要设施设备标识清楚齐全;
6. 雨水污水井、化粪池、排水管网定期检查,经常疏通,保持通畅,无堵塞外溢;
7. 在接到有关部门停水、电、停气相关通知后,及时进行公示,紧急情况下的除外。



### 三、绿化养护(公共绿地和花草树木的养护)

1. 花草树木生长良好,修剪整齐美观无大面积杂草;
2. 绿地无改变性质和破坏、占用现象;
3. 适时对花草树木进行浇灌、松土、施肥、虫、防冻保暖。

### 四、清洁卫生(租赁区以外的保洁服务)

1. 环卫设备完好,合理设置垃圾桶、果皮箱、垃圾中转点;
2. 清洁卫生实行责任制,有专职的清洁人员和明确的责任范围,对公共区域实行标准化保洁;
3. 垃圾每日清理,垃圾桶、果皮箱无溢满现象,各类垃圾容器及时清洁无重异味;
4. 小区内道路等公共场地无明显纸屑、烟头等废弃物;
5. 雨雪天气及时对区域内路面积水、积雪进行清扫,园区内无乱悬挂、乱贴、乱画、乱堆放等现象;
6. 根据实际情况开展灭蚊、灭鼠、灭蝇、灭蚊等卫生消杀工作;
7. 对超过国家规定噪音标准和违反规定饲养宠物、家畜、家禽者进行劝告,并报告有关部门进行处理。

### 五、秩序维护

1. 园区内派有专人巡逻,维护公共安全秩序;
2. 机动车、非机动车行驶、停泊管理有序;
3. 危及人身安全有明显标识和具体的防范措施;
4. 看管公共财产,包括园区的井盖、花草、树木、果实等;
5. 对于发生在园区内的治安案件、刑事案件、交通事故,应及时报警,并配合公安部门进行处理。

## 六、水泵运行维护

1. 保证园区正常生活用水；
2. 对水泵定期保养,确保水压供给。

## 第六条 广告牌设置

园区广告牌设置得政府相关部门批准后,根据体育中心性质报物业公司核定后制作安装。

## 第七条 双方的权利和义务

### 一、甲方的权利和义务

1. 依照有关规定和本合同约定,制定体育中心物业管理服务制度,对体育中心物业及其环境秩序进行管理;
2. 有权要求乙方配合甲方的管理服务行为;
3. 依照本合同约定向乙方收取物业管理服务费及本合同约定的其它费用;
4. 因乙方原因造成物业共用部位、共用设施设备损坏的,甲方有权要求乙方停止侵害、恢复原状、赔偿损失;
5. 负责租赁位置公共区域清洁, 内部安保工作。
6. 负责编制物业的年度维修养护计划,并组织实施;
7. 对乙方的装饰装修活动进行监督指导,要求其签订《装修安全保证书》,对不符合安全要求和影响公共利益的行为进行劝阻制止,责令改正;
8. 在设施进行维修、例检或其他情况下,可暂时停止设备、设施的运行,但需提前告知乙方,紧急情况或突发情况下除外,不视为甲方违约;
9. 协助公安部门维护本物业管理区域内治安秩序、采取安全防范措施。

### 二、乙方的权利义务



1. 监督甲方的物业管理服务行为,就物业管理的有关问题向甲方提出意见和建议;

2. 遵守本物业的物业管理制度,其中包括《管理规定》、《装修管理规定》等相关守则;

3. 按时足额向甲方交纳物业管理费用及本合同约定的其他由乙方承担的相应费用;

4. 按照政府相关规定,合法经营;

5. 不得占用、损坏本物业的共用部位、共用设施设备或改变其使用功能;

6. 乙方转让租赁场所时,需提前 30 日通知甲方并征得甲方同意;

7. 在租赁期间内,因乙方或者乙方访客原因造成自身、甲方或第三人遭受损失或损害的由乙方承担相应的赔偿责任;

8. 乙方同意:甲方在本物业管理区域内不承担因第三人行为所致的人身、财产损害赔偿赔偿责任及车辆保管责任(另有专门合同约定的除外);

9. 按照安全、公平、合理的原则,正确处理物业的给排水、通风、通行、卫生、环保等方面的相邻关系,不得侵害他人的合法权益;

10. 乙方不得擅自改变租赁合同中约定的房屋用途,不得在本物业管理区域内从事违反国家法律法规的活动。

11. 在租赁商铺周围安装报警装置、门铃、摄像机等装置,需向甲方报备并征得甲方的同意。

12. 对所租赁区域的共用部位、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、扩建或完善配套项目,经甲方同意后报有关部门批准方可实施;

## 第八条 违约责任

本合同签订后，甲乙双方应按照本合同约定履行合同义务，如任何一方未履行或者未完全履行合同义务，守约方有权要求违约方进行限期改正，如违约方未限期改正或者因其违约行为给守约方造成损失的违约方应按照相关法律规定承担违约责任。

**第九条** 为维护公众、使用人的切身利益，在不可预见情况下，如发生燃气泄漏、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件，甲方因采取紧急措施造成乙方财产损失的，不视为甲方违约。

**第十条** 在本合同履行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行，不视为双方违约。

**第十一条** 本合同未尽事宜，经双方协商一致可签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

**第十二条** 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决；协商不成的，均有权可向汝州市人民法院起诉。

**第十三条** 本合同一式贰份，甲乙双方各执壹份，自签字之日起生效。

**第十四条** 本合同自双方签字之日起生效。

**第十五条** 附 则

1、本协议未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可签订补充协议，作为本协议的附件。补充协议及附件与本协议具有同等法律效力。

2、本协议双方签字盖章生效后，乙方支付以下款项：

本次物业费 10170 元（大写：壹万零壹佰柒拾元整）

甲方签章：

法定代表人

(签字或签章)



乙方签章：

法定代表人

(签字或签章)：



2024年 7 月 24 日