2026年度江山市行政机关和事业单位、团体组织物业管理服务（维修服务）开放式框架协议书

甲方：江山市政府采购中心

乙方：江山鸿嘉餐饮管理服务有限公司

根据“2026年度江山市行政机关和事业单位、团体组织物业管理服务（维修服务）框架协议采购项目征集公告”（项目编号：JSS2025D063Q）要求、审核结果和《中华人民共和国政府采购法》等相关法律法规要求，双方经协商，达成以下条款，签订本协议。

1.定义

本协议中的下列术语应解释为：

1.1“协议”系指载明甲方与乙方协利义务的协议，包括所有的附件、附录和其他构成协议的所有文件。

1.2“甲方”系指江山市政府采购中心。甲方不作为协议一方具体参加合同的实际履行。在实际履行中由采购人与乙方另行签订物业管理服务（维修服务）合同。

1.3“乙方”系指本次为江山市各级国家机关、事业单位和团体组织提供物业管理服务（维修服务）的单位。

1.4“采购人”系指江山市各级国家机关、事业单位和团体组织，，与甲方享有同等权力。本协议下述各处所指甲方同时包含采购人。

1.5“征集公告”是指《2026年度江山市行政机关和事业单位、团体组织物业管理服务（维修服务）框架协议采购项目征集公告》。

2.适用范围及时间

2.1适用范围：2026年度江山市行政机关和事业单位、团体组织

物业管理服务（维修服务）框架协议采购项目。

2.2 框架协议期限：自乙方在线申请通过审核之日起至 2026 年 12 月 31 日止。

3.项目承诺

3.1 业务开展范围

（1）甲方确定乙方为 2026 年度江山市行政机关和事业单位、团体组织物业管理服务（维修服务）框架协议采购项目服务企业。乙方提供采购人的物业管理（维修服务）服务和其他有关服务项目。

（2）乙方应按照物业管理服务（维修服务）有关规定、相关法律法规与采购人签署相关物业管理服务（维修服务）合同，提供物业管理服务（维修服务）内容及标准不低于本框架协议约定要求。

3.2 服务价格

乙方应以响应承诺的价格为上限，按照采购人需求的方式，提供具体的价格和相应的服务。

3.3 费用结算

合同金额已经包含了标准的服务、乙方承诺的质量保证以及相关服务所需缴纳的所有税费等一切费用，甲方不再另外支付费用。合同金额按合同规定的支付方式支付。费用标准以各财政部门的规定为准。

3.4 甲方的权利和义务

3.4.1 甲方有权按照政府采购监管部门的要求、征集公告、本协议、乙方的申请资料等文件文本对乙方承诺和实际提供的服务以及业务系统维护、操作等与本项目相关的事项进行日常考核、监督检查和管理；并建立清退和补充规则，清退情况包括但不限于本协议“违约责任”和 “协议的终止”中的内容。

3.4.2 甲方有权对乙方承诺的价格、服务承诺等履约情况进行监督检查，作为对乙方履约情况监督考核的依据，据此追究乙方的违约责任或者作为考核评分依据。

3.4.3 如采购人对乙方提供的服务质量等问题向甲方投诉，甲方有权进行核查，如情况属实可要求乙方及时消除影响、弥补损失。

3.4.4 甲方有权在其网站及其他媒体上公布对乙方考核、监督检查及乙方履行协议的情况。

3.4.5 甲方通过相关查询系统对乙方业绩自动统计。

3.4.6 甲方对采购人拖欠乙方费用不承担任何连带责任。

3.4.7 甲方负责协调乙方与采购人的关系与矛盾，与有关部门一起解决和处理服务过程中所发生的纠纷。

3.4.8 对乙方业务开展和履行合同情况，甲方有权在浙江政府采购网或其他媒体上公布。

3.5 乙方的权利和义务

3.5.1 乙方的权利

（1）乙方有权拒绝甲方及采购人提出的不合理服务要求和乙方承诺以外的其它要求。对采购人提出超出协议规定服务范围和虚开发票的要求，乙方有权拒绝；采购人不能出示有效证明，证明其在协议服务范围之内的，乙方有权拒绝向其提供协议价格的服务。

（2）乙方有权对甲方在日常管理工作中和采购人在服务过程中的不正当要求和违规行为进行投诉，并要求有关部门做出处理。

3.5.2 乙方的义务

3.5.2.1 乙方应严格遵守国家对消防安全和食品安全的相关要求。

3.5.2.2 乙方应严格遵守国家法律、法规和相关规定，诚实、守

信，合法经营，自觉维护采购人的利益，全面履行承诺，杜绝不正当竞争行为，优先服务采购人，根据采购人的要求，向采购人提供申请文件承诺服务范围内的相关物业管理服务（维修服务），不低于相关服务规范和要求，确保服务质量，圆满完成服务工作。

3.5.2.3 乙方应自觉接受并积极配合甲方按照征集公告、本协议、乙方的申请文件及承诺提供的价格、设备设施、服务质量及服务能力进行的综合考核评定、监督检查和管理，严格履行承诺。

3.5.2.4 在协议有效期内，乙方在特定时间内对社会举办的优惠活动，采购人有权参加其优惠活动并享受其优惠政策；乙方的设施设备、服务质量等要符合国家规定标准，不得因价格优惠而减少服务项目、降低服务质量。

3.5.2.5 在协议有效期内，乙方承诺价格为最高限价，采购人可与乙方进行议价；如果乙方下调市场价格，则乙方应及时下调政府采购价格，否则视为“超过协议规定价格收费”。

3.5.2.6 乙方同意甲方建立的清退和补充规则，清退情况包括但不限于本协议“违约责任”和“协议的终止”中的内容。

3.5.2.7 乙方应严格按甲方要求完成以下工作，不能完成以下工作将被记录并作为考核及监督检查评分的依据。由于乙方未按甲方要求完成以下工作所造成的不利影响由乙方承担。

（1）按时参加甲方举办的培训及召开的会议；

（2）按甲方的要求填报并更新维护相关信息和资料；

（3）配备专人负责框架协议采购相关事宜，按要求填报及更新相关信息，保证联系人、联系电话等信息真实齐全；

（4）按要求登录相关系统维护数据，打印合同，经双方确认后作为采购人结算依据。乙方应保存好协议有效期内所有合同及相关材

料，甲方有权对合同等材料进行检查并作为考核评分的依据；

（5）报价真实有效，杜绝以低于成本的价格恶意竞争；

（6）向采购人提供等额的正式发票；

（7）为采购人建立采购人档案并及时进行信息更新，建立健全客户服务制度等内部管理机制并严格执行；

（8）不向采购人行贿或者提供其他不正当利益；

（9）自觉接受并积极配合甲方组织的日常考核、监督检查和管理。

3.5.2.8 在协议有效期内，乙方应做好政采云平台上相关信息的维护工作，包括单位名称变更；及时变更联系人、联系电话等。

乙方应保证联系人、联系电话真实有效，若发现未能及时修改联系人、联系电话，出现不能联系到乙方的情况所造成的影响由乙方承担，并将被记录并作为综合考核评定及监督检查评分的依据。

3.5.2.9 在协议有效期内，乙方应保证各项设备、设施完好，具备履行协议的能力。如乙方设备、设施发生足以影响服务能力的重大变化，应在变化发生后十个工作日内书面通知甲方，甲方根据实际情况决定是否继续履行协议。

3.5.2.10 乙方承诺接受征集公告的所有内容，按照征集公告要求和申请文件承诺认真履约，如有违反将无条件接受甲方的处罚。

4.违约责任

4.1 甲、乙任何一方违反本协议的约定，应当承担违约责任，并赔偿对方的实际损失。乙方违约行为给采购人造成经济损失的，采购人有权按实际经济损失要求乙方进行赔偿。

4.2 乙方有下列情形之一的，甲方可依据协议及《政府采购框架协议采购方式管理暂行办法》追究其相应责任，取消入围资格：

（1）乙方提供虚假发票的；

（2）超过承诺价格收取费用或采取减少服务项目等降低服务质量的；

（3）乙方无正当理由拒绝签订合同的；

（4）乙方采用不正当竞争手段争揽业务，引起投诉并经甲方查实的；

（5）乙方服务质量差，被采购人有效投诉三次（含）以上并经查实的；

（6）未经采购人同意，乙方擅自将项目转包给其他单位的；

（7）乙方服务期间在人员数量、工作时间、费用结算等方面弄虚作假的；

（8）乙方交易平台信息未及时更新或信息错误，经采购人、征集人和监管部门确认无法联系的；

（9）财政部门认定的其他违法、违规的行为。

（10）任何情况下，乙方都不得向经办人员提供任何形式的回扣，一经发现，甲方报经批准可立即取消资格，同时提请有关部门追究有关当事人的责任。

4.3 乙方与采购人签订的合同，乙方的义务不得低于本协议中约定的义务以及乙方在申请文件中的承诺，否则相应的条款无效，乙方相应的义务以本协议为准。

4.4 乙方违约情节特别严重的，甲方报送政府采购监管部门，采购监管部门可依法对其采取列入不良行为记录名单、在一至三年内禁止参加政府采购活动，并予以通报。

5.不可抗力

5.1 协议任一方由于受诸如战争、骚乱、瘟疫、严重火灾、洪水、

台风、地震等不可抗力事件的影响而不能执行协议时，履行协议的期限应予以延长，延长的期限应相当于事故所影响的时间。不可抗力事件是指甲乙双方在缔结协议时所不能预见的，且它的发生及其后果是无法避免和无法克服的事故。

5.2 遭受不可抗力一方应在不可抗力事故发生后尽快以书面形式通知对方，并于事故发生后 14 天内将有关部门出具的证明文件、详细情况报告以及不可抗力对履行协议影响程度的说明用特快专递或挂号信寄给对方。

5.3 发生不可抗力时，任何一方均不对因不可抗力无法履行或延迟履行本协议义务而使另一方蒙受损失承担责任，但遭受不可抗力一方有责任尽可能及时采取适当或必要措施减少或消除不可抗力的影响。遭受不可抗力的一方对因未尽本项义务而造成的损失承担赔偿责任。

5.4 一旦不可抗力事故的影响持续 120 天以上，甲乙双方通过友好协商，在合理的时间内达成进一步履行协议或终止协议的协议。

6. 保密条款

6.1 任何一方对其获知的本协议涉及的所有有形、无形的信息及资料（包括但不限于甲乙双方的往来书面文字文件、电子邮件及信息、软盘资料等）中另一方的商业秘密或国家秘密负有保密义务。

6.2 除非法律、法规另有规定或得到本协议之另一方的书面许可，任何一方不得向第三人泄露前款规定的商业秘密或国家秘密。保密期限自任何一方获知该商业秘密或国家秘密之日起至本条规定的秘密成为公众信息之日止。

7. 协议的解释

7.1 任何一方对本协议及其附件的解释均应遵循诚实信用原则，

依照本协议签订时有效的中华人民共和国的法律、法规以及人们通常的理解进行。

7.2 本协议标题仅供查阅方便，并非对本协议的诠释或解释，本协议中以日表述的时间期限均指公历日。

7.3 对本协议的任何解释均应以书面做出。

8. 争议的解决

本协议如发生纠纷，甲、乙应当及时协商解决，如协商不成，按《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》等规定处理。

9. 协议的终止

9.1 在协议期内任何一方不得擅自终止协议，否则应负担所造成的一切损失。如一方因故需终止协议，必须提前三个月书面通知另一方，经双方达成一致意见后，方可终止。

9.2 协议期内乙方不得擅自终止协议，否则应负担所造成的一切损失。如乙方因故需终止协议，可以随时申请退出框架协议，经甲方审核后方可退出。

9.3 出现下列情况时本协议自行终止：

（1）本协议正常履行完毕；

（2）甲乙双方协商终止本协议的履行；

（3）不可抗力导致本协议无法履行或履行不必要时；

（4）乙方不履行协议条款，造成无法执行协议，协商又不能解决的，乙方赔偿损失后，协议终止。

9.4 乙方出现本协议“违约责任”中“取消资格”情况的，协议终止，甲方有权提请有关部门追究相关当事人责任。

10. 协议的生效及其他

10.1 乙方自愿通过政采云平台在线申请参与本项目，申请资料经甲方审核通过后，本协议即生效。

10.2 协议履行期内甲乙双方均不得随意变更或解除协议。协议若有未尽事宜，需经双方共同协商，作出补充规定，补充规定与本协议有同等法律效力。

10.3 **如有最新政策规定，甲乙双方按最新政策规定执行，不再签订补充协议。**

10.4 本项目征集通知公告（项目编号：JSS2025D063Q）、申请资料及审核过程中形成的文字资料均作为本协议的组成部分，具有同等效力。