

# 2021 年大连市居住小区物业服务 质量考评采购项目合同

委托人（全称）：大连市住房和城乡建设局

受托人（全称）：中信智评（大连）数字科技发展有限公司

日期： 2021 年 9 月 13 日

委托人（全称）：大连市住房和城乡建设局（简称甲方）

受托人（全称）：中信智评（大连）数字科技发展有限公司（简称乙方）

项目编号：TLCG2021-0703

包号：B包, 物业服务质量考评问卷调查

本合同甲方委托乙方进行2021年大连市居住小区物业服务质量考评采购项目的问卷调查工作，并支付相应的技术服务报酬。依照《中华人民共和国民法典》及其他有关法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，现达成如下协议：

### 一、合同主要条件要素：

1. 乙方根据本合同的规定向甲方提供以下服务：

按照本项目合同文件服务内容与要求，完成本项目各项服务内容。具体负责入户问卷调查及数据采集、出具物业服务质量调查情况报告，对业主委员会现状进行调查并出具调查报告等工作。

1.1 严格按照物业服务质量考评技术指导单位制订的考评计划及实施安排配备不少于 40 名调查员、10 名督导员执行问卷调查，调查人员具有问卷调查工作经验；

1.2 调查员在调查前由项目调查技术执行公司进行统一基础培训；

1.3 负责召集调查人员按时参加调查项目培训工作；

1.4 应对业主入户调查，对业主委员会、社区、街道、区物业行政主管部门进行问卷调查，完成有效调查问卷不少于 6 万份；

1.5 研发线上调查系统，通过线上线下两种方式对有业主委员会的项目成立情况、人员构成、运行现状以及未成立业主委员会的原因等进行调查；

1.6 组织调查人员开展手持移动终端电子问卷入户调查；

1.7 负责对入户调查现场进行巡查和督导；

1.8 负责对问卷进行 100% 自查，确保所提交的问卷数据真实有效；

1.9 负责对问卷录音进行实时监听；

1.10 负责保证调查问卷真实准确，接受技术执行公司的录音、电话和实地的三重复核，对复核不合格的，调查不合格原因，按照合同约定接受处罚，并及时安排样本补做；

1.11 负责出具物业服务质量调查报告和业主委员会现状调查报告；

1.12 负责参与调查督导员、调查员的劳务费、误餐补助、通讯费等项目问卷调查

后勤保障工作；

1. 13 负责为参加调查工作的所有人员购买调查期间人身意外保险并告知调查人员，保证调查人员人身安全，规范其全体工作人员不得从事与本次调查无关的行为。

2. 合同金额：本合同项目服务费用金额为人民币捌拾肆万玖仟玖佰捌拾捌元整（¥849988 元整），乙方完成及达到本合同文件规定的要求与标准并经甲方验收合格，本服务项目所有费用均包含在合同金额中，除此之外委托人不再另行向乙方或第三方支付任何费用。

3. 服务时间：合同签订之日起至 2021 年 10 月 30 日。

4. 服务地点：辽宁省大连市。

5. 付款方式：乙方按照合同约定完成全部工作，且待财政资金审核并支付到位后一次性付清。

注：甲方向乙方支付任何一笔服务费前，乙方应当向甲方出具相应金额的合法发票，否则，甲方有权拒绝付款且不承担任何责任。

乙方认可财政资金审批流程可能造成的款项数额变化或付款期限延长等情况，同意以最终财政审核数额及付款流程为准，不因此向甲方主张任何责任。

6. 其它：实施项目所需设备和工具由乙方负责。

## 二、合同文件的组成和解释顺序如下：

1. 本合同执行中双方共同签署的补充与修正文件及双方确认的明确双方权利、义务的会谈纪要；

2. 本合同书；

3. 本项目中标或成交通知书；

3. 乙方的本项目投标文件或响应文件；

4. 本项目采购文件或采购文件中的合同条款；

5. 本项目采购文件或采购文件中的采购需求；

6. 其他合同文件（需列明）。

上述文件互相补充和解释，如有不明确或不一致之处，按照上述文件次序在先者为准。同一层次合同文件有矛盾的，以时间较后的为准。

## 三、合同条款：

1. 权利瑕疵担保

1.1 乙方保证对其提供的服务享有合法的权利，甲方接受乙方服务不会因此而侵犯任何人的合法权益。

1.2 乙方保证在提供服务上不存在任何未曾向甲方透露的担保物权，如抵押权、质押权、留置权等。甲方接受乙方服务不会因此而存在合同外义务负担。

1.3 乙方保证其提供服务没有侵犯任何第三人的隐私权、知识产权和商业秘密等权利。

1.4 如所提供服务构成上述侵权的，则由乙方承担全部责任。

## 2. 服务质量标准和要求

2.1 乙方所提供的服务标准按照国家标准或行业标准或企业标准确定，均有标准的以高者（严格者）为准。没有国家标准、行业标准和企业标准的，按照通常标准或者符合合同目的的特定标准确定。

2.2 乙方所提供的服务还应符合国家和辽宁省、大连市之有关规定。

## 3. 乙方的权利和义务

3.1 乙方有权在履行合同期间内取得按合同约定应有的报酬。

3.2 乙方在项目服务过程中，如甲方提供的资料不明确时可向甲方提出书面报告。

3.3 乙方有权在合同履行期间得到甲方必要的支持，有权拒绝执行甲方不符合有关法律、法规规定的要求。

3.4 乙方应严格遵守国家、地方的法律、法规的规定，保证在合法且不侵犯他人利益的原则下进行所委托项目服务活动，并对其所进行的与委托有关的服务活动负责。

3.5 乙方应按本合同所述的时间、服务范围和内容，尽自己的一切努力，按行业通常接受的技术惯例和专业机构承认的标准，高效地履行自己的义务。在项目执行过程中支持和维护国家和甲方的合法利益；

3.6 向甲方提供与本项目服务有关的资料，包括项目服务单位、人员的资质证书及承担本合同业务的专业人员名单、项目服务工作计划等，并按合同约定的范围、时间工作依据、工作标准等，出具内容齐全、规范、准确的相关报告等。

3.7 乙方应对履行本合同所规定的服务以及在履行中因自己违约而给甲方造成的损失承担责任并应当向甲方进行赔偿，累计赔偿总额不应超过酬金总额。但下列情况除外：

(1) 非乙方的行为、过失、违约或失职造成的损失或伤害；

(2) 不可抗力造成的损失。

3.8 乙方必须为本项目涉及的各种资料、数据和收据等保密。未经甲方书面同意，乙方及乙方员工不得泄露、遗失、复印与本合同规定业务活动有关的一切资料和内容。所有甲方或第三人（与合同业务有关相关单位）提供的与本合同规定业务活动有关的一切资料，在合同结束后均应归还。

3.9 乙方应对本项目所提供服务结果的可靠性、准确性、全面性向甲方负责，由于服务结果的可靠性、准确性、全面性不足而导致甲方工作偏差或失误，乙方应承担 responsibility。

3.10 乙方在履行合同期间或合同规定期限内，履行本合同所确定的项目负责人及主要专业技术、管理人员等必须是本单位职工和该项目的实际操作者，未经甲方同意，乙方不得调换或撤离上述人员。

3.11 按本合同支付给乙方的报酬应为本合同服务的唯一报酬。

3.12 乙方在本合同履行期间均不能直接或间接从事与本合同中活动相冲突的商业或职业活动，不得以任何理由向甲方任何工作人员行贿或有类似的行为。

#### 4. 甲方的权利和义务

4.1 甲方有权向乙方询问工作进展情况及相关的内容，有权检查乙方的服务质量，有权要求乙方以书面形式就前述内容进行汇报。

4.2 甲方有权对具体的问题提出建议和意见。

4.3 当甲方认定项目服务专业人员不按项目服务合同履行其职责，或专业能力、管理能力、责任心较差，不能有效与甲方配合并履行其项目服务义务；或与第三人串通给甲方造与经济损失的，甲方有权要求更换项目服务专业人员，直至终止合同并要求乙方承担相应的赔偿责任。

4.4 甲方有权同意或不同意乙方因自身工作需要而更换合同约定的主要工作小组成员的要求。

4.5 甲方有权得到合同范围内乙方的服务和其服务成果。乙方提交的全部服务成果及相关资料，所具有的知识产权归甲方所有并使用（合同另有规定的除外），乙方就此不做任何的权利保留。

4.6 甲方应当在合同履约中，督促、协调与本项目服务有关的第三人（与合同履行有关的相关单位）协同乙方办理有关服务事项。

4.7 甲方应当在7个工作日内就乙方书面提交并要求做出答复的事宜做出答复。乙方要求第三人提供有关资料时，甲方可根据自己的能力负责协调、转达及资料转送，

但并不成为甲方当然的义务。

## 5. 知识产权的归属与保护

5.1 甲方有权得到合同范围内乙方的服务和其服务成果。乙方提交的包括物业服务质量调查情况报告、业主委员会现状调查报告等全部服务成果及相关资料，所具有的知识产权归甲方所有并使用（合同另有规定的除外），乙方就此不做任何的权利保留。

5.2 乙方保证其提供服务没有侵犯任何第三人的知识产权和商业秘密或其任何合法权益，不存在任何违法犯罪内容。

5.3 如所提供服务构成上述侵权或违法犯罪等的，则由乙方承担全部责任，因此造成甲方损失的，乙方承担赔偿责任。

## 6. 信息安全管理及保密义务

6.1 在履行本合同的过程中，须以保密方式处理甲方直接或间接提供的任何资料，以及因本项目工作所直接或间接取得、处理或接触的任何其他资料。未经甲方同意，乙方不得以任何形式向第三方透露任何有关项目的内容，或公开任何项目中间成果或最终成果，否则乙方承担全部赔偿责任。

## 7. 违约责任

7.1 甲方组织对乙方实施项目进行抽检，若抽查显示不符合事实的，对每份不合格的问卷扣 300 元；甲方发现一个调查人员未培训上岗且未提交安全保密承诺的扣 500 元。

7.2 乙方未按合同约定的质量标准履行服务职责或逾期完成工作任务的，给甲方造成损失的，乙方应按实赔偿，并向甲方支付违约金，违约金最高为合同金额的 5%。因乙方服务能力、服务质量问题、逾期完成工作任务导致甲方无法实现合同目的的，甲方有权单方解除合同并根据情况向乙方追回已付合同款项及追索合同金额 5% 的违约金，前述违约金不足以弥补甲方损失的，甲方有权继续追偿。

7.3 因乙方原因导致违反法律、法规和规章规定及本合同约定的行为的，甲方有权单方解除合同，并要求乙方按合同 7.2 条承担违约金并赔偿相关损失。

7.4 合同履行过程中，若乙方在合同中承诺的主要服务人员安排情况自行变动而未经甲方同意的，将按照合同 7.2 条的违约责任处理，情况严重者，甲方有权终止合同。

7.5 如乙方聘请调查实施人员发生人身意外伤害或造成他人人身或财产损害的，

乙方应承担全部责任，与甲方无关。

### 8. 争议解决方式

双方因履行本合同而发生的争议，应协商、调解解决。协商、调解不成的，任何一方均可向甲方所在地人民法院提起诉讼。

### 9. 合同生效条件及其它

9.1 本合同经双方法定代表人或授权委托代理人签字（或签章）并加盖单位公章后生效。

9.2 合同中有关双方的地址、传真等联系方式等信息均为双方的文书信息送达地址，同时也作为双方争议发生的相关诉讼法律文书送达地址（包括原审、二审、再审、执行阶段等），变更须书面通知对方。

9.3 除了双方签署书面修改协议，并成为本合同不可分割的一部分之外，本合同条件不得有任何变化或修改。

9.4 本合同未尽事宜，遵照《中华人民共和国民法典》有关条文执行。

9.5 本合同正本一式捌份，甲方执四份，乙方执四份，每份具有同等法律效力。

甲方（盖章）：大连市住房和城乡建设局

乙方（盖章）：中信智评（大连）数字科技  
发展有限公司

地址：大连市甘井子区东北北路 101 号

地址：大连市甘井子区红旗中路 152 号

法定代表人：

法定代表人：

（或委托代理人）



（或委托代理人）



电话：0411-81988856

电话：13610923079

传真：0411-81988855

传真：

开户银行：中国工商银行股份有限公司

开户银行：上海浦东发展银行大连学苑

大连二七广场支行

广场支行

账户名：大连市住房和城乡建设局

账户名：中信智评（大连）数字科技发展  
有限公司

账 号：3400200229300366265

账 号：75080078801000000936

日 期：2021年 9月 13日

日 期：2021年 9月 13日