盐城市文峰高级中学物业管理服务项目

采 购 合 同

甲方：（买方）盐城市文峰高级中学

乙方：（卖方）江苏彩之云生活服务集团有限公司

采 购 合 同

项目名称：盐城市文峰高级中学物业管理服务项目

项目编号：JSZC-320900-JZCG-G2026-0055

甲方：（买方）盐城市文峰高级中学

乙方：（卖方）江苏彩之云生活服务集团有限公司

甲、乙双方根据盐城市政府采购中心就盐城市文峰高级中学物业管理服务项目公开招标的结果，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》、《江苏省物业管理条例》等有关法律、法规的规定，在自愿、平等、协商一致的基础上，签署本合同。

一、服务范围及内容

项目名称：盐城市文峰高级中学物业管理服务项目

座落位置：亭湖区建军西路 156 号

工作内容：盐城市文峰高级中学物业管理服务项目服务范围包含学校区域内的卫生保洁、宿舍管理、绿化养护以及学校安排的其他有关物业管理事项。

按照物业管理条例规定，收集、保管好有关物业管理的政策、法规、章程等资料以及本物业相关的图纸、数据等资料。建立、保管好物业管理档案，做好档案交接工作等。

甲方委托乙方管理的其他事项以及法规和政策规定由物业管理公司管理的其他事项。

二、合同价

2.1 服务时间：两年，自 2026 年 10 月 1 日至 2028 年 9 月 30 日，费用总价为壹佰伍拾肆万捌仟叁佰肆拾贰元整（￥1548342.00），该合同的服务价格即合同价，主要包括（但不限于）：所有配备人员工资及节假日加班费等补助、社保费、区域清洁费、办公费、固定资产折旧费、法定税费及意外伤害险费和合理利润，还应包括：管理、劳务、培训、体检、材料费、设备费、设备折旧费、国家法定假日加班、高温补助、服装、保修、特殊岗位补贴、宣传服务、风险、福利费、劳保用品费、现场管理费、税收、利润、不可预见费及其它一切相关费用等所需的全部费用的价格体现，凡漏项或少计均视为优惠，甲方不另行增加费用。各类风险（除国家政策性调整除外）已包括在投标报价中，最终结算时除合同约定调整外一律不予结算（当年合同价按中标价执行）。

（1）用于保洁的日常易耗品、工具、清洁剂、消毒剂由乙方购置并承担费用。所有人员的工作服装和相关装备等由投标人购置并承担费用。

（2）由于各类活动、突击迎检、节假日期间等因素导致的费用，不论这些因素是可预测或不可预测的，均已包含在全年总价报价中。

（3）报价中不包含电梯、消防等专业维保费用及检测费用、需更换材料的费用，以及所有设备设施维修服务过程中的材料消耗费用。报价中也不包含房屋及装潢的维修费用。

（4）所有聘用人员必须足额缴纳保险费用，保险费用应满足执行盐城相关政策最低标准。

三、质量标准

3.1 本项目须达到招标文件及合同规定的标准。

总体要求：乙方根据甲方的委托管理事项制定出本物业“管理分项标准”（各项管理服务的工作标准和考核办法），与甲方协商同意后作为本合同的必备附件。

四、服务期限

4.1 本项目服务期限签定合同日期起两年止。

五、付款方式及结算方式

5.1 预付款支付时间：合同签订后，甲方收到发票后 10 个工作日内，预付款支付比例：合同金额的 30%。（乙方需提供等额税票。在签订合同时，乙方明确表示无需预付款的，可不执行）。

5.2 尾款支付时间：服务费的支付采用季度考核，按季度支付，即甲方于次月 15 日前对上个季度的物业服务进行考核，按季度支付经考核合格的当季度的物业服务费。乙方于每季度结束前 5 日内向甲方提交本季度服务于本项目的物业服务人员的工资清单、社会保险清单（社保部门出具的加盖红章的社会保险参保证明）、服务质量考核报甲方审核，如果乙方不能按时提供或提供的审核资料不齐全或不符要求，甲方有权拒付服务费，甲方收到乙方发票后 10 个工作日内完成支付，乙方要保证每月 15 日之前发放服务人员工资（除不可抗力或不可预测的特殊原因外），每延迟一次发放，扣除 5000 元。

（2）学校按季度发放服务费用，服务期结束最后一个月劳务费待所有员工工资发放后结清。

（3）成交价的 10%用于浮动考核，根据工作量和实绩，由学校考核后按季

度与中标人结清。结算时，乙方应凭正规税票与采购人通过银行转账结算。

六、履约保证金

6.1 乙方交纳人民币 77417.10 作为本合同的履约保证金（当年度合同金额的 10%）。甲方对 AA 评级及以上政府采购供应商（需提供信用管理部门备案的第三方信用报告），降低履约保证金缴纳，即人民币_____（**AA 级降低履约保证金缴纳比例为 5%，AAA 级免缴履约保证金）。**合同履行结束后，甲方应及时退还交纳的履约保证金。

6.2 确需收取履约保证金的，履约保证金缴纳形式：乙方自主选择以支票、汇票、本票或者金融机构、担保机构出具的保函（保险）等非现金形式提交（根据苏财购[2023]150 号《关于在全省政府采购领域推行电子履约保函（保险）的通知》乙方可选择电子保函（保险）的形式），鼓励供应商自愿使用履约保函（保险）代替缴纳履约保证金。

6.3 履约保证金的退还：

6.3.1 方式：无息退还至乙方缴纳履约保证金的账户。如为保函，在到期时自行失效。

6.3.2 时间：验收合格且甲方收到发票后 30 日内。

6.3.3 条件：按合同要求全部履约完成并经甲方验收合格，且甲方收到乙方出具的发票。

6.3.4 不予退还情形：

除不可抗力情况外，乙方出现下列情形之一的，其履约保证金，甲方将视情节决定不予退还或部分不予退还。

（1）乙方无正当理由拒绝签订合同的，或者在签订合同时向甲方提出附加条件或者更改合同实质性内容要求的；

（2）乙方不履行与甲方订立的合同的；

（3）乙方所供货物或服务不符合招标文件规定要求的；

（4）乙方采取欺骗、弄虚作假方式投标的或与其它乙方串通投标的；

（5）乙方将合同内容转包、违法分包的；

（6）乙方故意捏造事实或伪造证明材料，进行虚假恶意投诉或反映的。

6.3.5 逾期退还的违约责任：甲方逾期无故未退还履约保证金的，按中国人民银行同期贷款基准利率上浮 20%后的利率支付超期资金占用费，但因供应商自

身原因导致无法及时退还的除外。

6.4 如果未能按合同、招标投标文件履约的，中止合同，履约保证金不予退还，并不支付服务期间的物业服务费用。甲方有权终止合同的履行，乙方应承担相应的完全责任，包括赔偿因此而给甲方及第三人带来的相应损失。合同期满后退出本物业管理时必须向甲方移交全套档案资料等，经甲方验收合格，并完成与后续物业服务企业的衔接后，方可退出，同时无息退还履约保证金余额。合同提前终止或期满退出的，规定时间内必须与甲方及后续物业管理企业的完成交接、衔接工作。

七、验收

7.1 验收依据：以采购文件、投标文件、合同及补充协议、国家及行业相关标准、采购人制定的考核细则等为依据。

7.2 日常考核：甲方按照合同附件《履约考核表》每月对乙方服务进行考核，考核结果作为支付物业服务费的依据，但不免除乙方在合同期满时的最终验收责任。

7.3 最终验收：

7.3.1 合同期满或提前终止后 15 个工作日内，乙方应向甲方提交完整的服务档案资料（包括但不限于日常巡查记录、维修记录、培训记录、考核记录等），并书面申请最终验收。

7.3.2 甲方在收到申请后 10 个工作日内组织验收，验收内容包括：服务完成情况、档案资料完整性、设施设备运行状态、履约情况等。

7.3.3 验收合格的，甲方出具《最终验收合格证明》，作为退还履约保证金和结清合同尾款的条件之一。

7.3.4 验收不合格的，乙方应在甲方要求的期限内整改完毕，整改后重新验收；逾期未整改或整改后仍不合格的，甲方有权按合同第十一条、第十二条追究违约责任。

八、权利和义务

8.1 甲方权利和义务

8.1.1 甲方有权随时对乙方的工作情况进行考核。

8.1.2 甲方不允许乙方将本项目转包和分包给任何第三方，如发现乙方有转包和分包行为，甲方有权单方终止本合同。所交履约保证金作为违约金不予退还。

8.2 乙方权利和义务

8.2.1 乙方必须按公司化运作，必须遵守国家的法律法规并负责本公司人员的管理，乙方所有员工提供公安机关出具的无违法犯罪证明。

8.2.2 乙方应遵守《劳动法》及相关法律法规的规定，若有违反，责任由乙方自行承担。

8.2.3 乙方必须按照甲方要求的定员数足额上岗作业，并按时发放工资、福利、为保洁人员按照规定办理相关保险。

8.2.4 乙方在合同期限内录用的人员，合同到期后由乙方负责一切相关事宜。

九、违约责任

9.1 乙方不服从甲方管理，甲方有权终止合同，乙方所交的履约保证金作违约金不予退还。

9.2 乙方擅自转包和分包的，甲方有权终止合同。同时乙方交的履约保证金作合同违约金不予退还。

9.3 乙方在用工等方面如违反《中华人民共和国劳动法》及相关规定，乙方承担由此造成的后果，甲方有权终止本合同。同时视乙方为违约，所交履约保证金作违约金不予退回。

十、其他

10.1 乙方自行协调解决本项目实施过程中发生的各种矛盾，甲方不承担任何费用和责任；乙方已到项目现场踏勘以充分了解项目位置、情况及任何其他影响承包价的情况，任何因忽视或误解项目情况而导致的索赔申请不被批准。

10.2 招标文件和投标文件作为本合同的组成部分。

10.3 合同修改：欲对合同条款进行任何改动，均须由甲、乙双方签署书面的合同修改书。

十一、不可抗力事件处理

11.1 在合同有效期内，任何一方因不可抗力事件导致不能履行合同，则合同履行期可延长，其延长期与不可抗力影响期相同。

11.2 不可抗力事件发生后，应立即通知对方，并寄送有关权威机构出具的证明。

11.3 不可抗力事件延续 120 天以上，双方应通过友好协商，确定是否继续履行合同。

十二、诉讼

12.1 双方在执行合同中所发生的一切争议，应通过协商解决。如协商不成，可向合同签订地法院起诉，合同签订地在此约定为盐城市。

十三、合同生效及其它

13.1 合同经双方法定代表人或授权委托代表人签字并加盖单位公章后生效。

13.2 本合同未尽事宜，遵照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》有关条文执行。

13.3 双方可对本合同的条款进行修订更改或补充，以书面签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

13.4 合同规定的管理期满，本合同自然终止。乙方在期满 10 日内必须撤离甲方物业管理区，并将相关全部物业管理资料交还甲方，如因未及时提前书面通知对方给对方造成损失的，损失由过失方承担。

13.5 合同可在政府采购交易系统里直接签订。本合同正本一式二份，具有同等法律效力，甲方、乙方各执一份。

甲方：

地址：

法定代表人或授权代表：

联系电话：

乙方：

地址：

法定代表人或授权代表：

联系电话：

签订日期：2026 年 9 月 28 日