

盐城市实验高级中学物业、安保服务项目

采 购 合 同

(分包一)

甲方：盐城市实验高级中学

乙方：江苏翠洲环境科技有限公司

2026年 1 月



政府采购合同（分包一）

项目名称：盐城市实验高级中学物业服务项目

项目编号：JSZC-320900-JZCG-G2025-0073

甲方：（买方）盐城市实验高级中学（简称甲方）

乙方：（卖方）江苏翠洲环境科技有限公司（简称乙方）

甲、乙双方根据盐城市政府采购中心盐城市实验高级中学物业服务项目公开招标的结果，签署本合同。

第一条 物业基本情况

1.1 物业名称：盐城市实验高级中学物业服务项目

1.2 坐落位置：江苏省盐城市人民北路 198 号

1.3 工作内容：盐城市实验高级中学物业服务，服务范围包含学校区域内的卫生保洁、宿舍管理以及学校安排的其他有关物业管理事项。

按照《中华人民共和国物业管理条例》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。

第二条 合同价

2.1 服务时间：两年，自 2026 年 1 月 21 日至 2028 年 1 月 20 日，费用总价为贰佰贰拾肆万玖仟捌佰伍拾柒元整（¥2249857.00 元），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、物资及设备费、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。

(1) 用于甲方物业的所需物资包括日常易耗品、办公工具、清洁剂、消毒剂、工作服和相关装备等由乙方购置并承担费用。

(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（由学校负责招聘的人员除外）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。

(5) 按照附件的考核办法进行考核，若考核不合格，甲方有权终止合同，重新申请物业招标。

第三条 质量标准

3.1 本项目须达到招标文件及合同规定的标准。

3.2 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，参考附件，如有变动需经过甲方确认），与甲方协商同意后作为本合同的必备附件。

第四条 服务期限

4.1 本项目服务期限签订合同日期起止。

第五条 付款方式及结算方式

5.1 预付款支付时间：本项目落实预付款制度，合同签订后并收到乙方发票后 10 个工作日内支付合同金额的 30%（在签订合同时，中标、成交供应商明确书面表示无需预付款或者主动要求降低预付款比例的，采购人可就预付款比例作相应调整）。

5.2 尾款支付时间：试用期（1 个月）期满，考核合格后，支付试用期期间的管理费用。如果未能按合同、招标投标文件履约的，试用期结束后，中止合同，履约保证金不予退还，

并不支付试用期间的物业服务费用。试用期满后，物业管理服务费的支付采用每月考核，按月支付，即甲方于每月 20 日前对上月的物业管理服务工作进行考核。经考核合格后，甲方收到乙方发票 10 个工作日内支付当月的物业管理服务费（付款时乙方需提供服务人员交纳“社保及住房公积金”清单，若未提供将扣减“社保及住房公积金”费用后进行支付）。如一年中连续有两个月考核不合格或累计三个月考核不合格，甲方有权终止合同，重新选择新的物业管理服务企业。若乙方提出终止服务，需提前两个月向甲方递交书面材料，并加盖单位公章。

物业管理服务考核：甲方的相关管理部门在合同期间（含试用期）全过程对乙方的物业管理服务质量情况进行考核，具体详见《盐城市实验高级中学物业服务考核细则》，甲方根据《考核细则》对乙方进行综合考核，并按考核结果支付对应服务费用。考核结果不需要乙方签字认可。

5.3 结算方式

5.3.1 本项目采用“固定总价”合同，合同实施过程中中标总价一律不予调整（除甲方调整项目内容及合同约定可以调整外）。

5.3.2 结算价=中标总价±甲方调整项目内容及合同约定可以调整的价格。

注：1. 物业服务合同期限内，如遇甲方重大活动，物业服务单位提供增值服务（含物资），可通过提请甲方“一事一议”方式予以费用支出。

2. 服务期内，如政府出台文件对我市最低工资标准、社保费率或基数等进行调整，乙方应按相关规定执行。

第六条 履约保证金

6.1 乙方交纳人民币 224985.70 元作为本合同的履约保证金。

（备注：合同金额 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比例 5%。）

6.2 确需收取履约保证金的，履约保证金的缴纳形式：

6.2.1 供应商应当以支票、汇票、本票或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式提交履约保证金。依据《关于在全省政府采购领域推行电子履约保函（保险）的通知》，鼓励供应商自愿使用电子履约保函（保险）代替缴纳履约保证金。

6.2.2 如以履约保函（保险）形式缴纳履约保证金，供应商可通过政府采购电子履约保函（保险）平台（www.jsdzbh.com）在线申请履约保函（保险）。

6.3 合同履行结束后，甲方应及时退还交纳的履约保证金。

6.4 履约保证金的退还：

6.4.1 方式：退还至投标人缴纳履约保证金的账户。如为保函，在到期时自行失效。

6.4.2 时间：验收合格且采购人收到发票后 30 日内。

6.4.3 条件：按合同要求全部履约完成并经采购人验收合格，且采购人收到乙方出具的发票。

6.4.4 不予退还情形：

除不可抗力情况外，投标人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采购人提出附加条件或者更改合同实质性内容要求的；

(2) 乙方不履行与采购人订立的合同的；

(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他投标人串通投标的；

(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。

6.4.5 逾期退还的违约责任：采购人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。

第七条 权利和义务

7.1 甲方权利和义务

7.1.1 乙方招录员工须进行政审，经培训合格并报甲方备案后上岗。甲方有权根据本单位服务工作实际需要，有权要求调整物业服务岗位，乙方应予执行。

7.1.2 对乙方管理服务情况实施监督检查，每月审议一次乙方物业管理工作。如乙方因管理不善，造成甲方重大经济损失或管理水平下降的，甲方有权终止合同。

7.1.3 制定人员、车辆等有关管理规定，协助乙方做好物业管理方面的工作，配合乙方对违反物业管理规定的行为进行处理。

7.1.4 积极配合乙方依法和依照本合同规定开展管理活动。

7.1.5 法律法规规定的应由甲方承担的其他责任。

7.2 乙方权利和义务

7.2. 依照有关法律法规及本合同的规定，对本物业实行统一管理，综合服务，开展各项管理服务活动。每月一次向甲方报告本物业管理服务工作情况，并根据甲方的审议要求做好相应整改、完善工作。

7.2.2 遵照有关法律法规及物业管理有关规定，拟定本物业的管理规定、规章制度，实施方案和考核办法，提交甲方审议后执行。

7.2.3 加强员工职业道德教育和业务培训，爱岗敬业，确保各项管理服务规范有序进行。

7.2.4 对本物业公共设施不得擅自占用和改变使用功能，如需改变用途，须报甲方批准。

7.2.5 乙方在本物业的主要负责人须符合招标文件规定的条件。所有管理岗位人员必须达到规定的资格要求，乙方管理岗位人员工作不尽职或不能胜任工作时，乙方应予以及时调整，甲方有权要求乙方对不符合条件的乙方人员予以调整。乙方所属员工不得缺岗。乙方不得将与本物业无关人员安排在本物业办公。

7.2.6 不得将本物业的管理责任转让给第三方，不得与任何一家物业管理公司进行合作管理本物业。

7.2.7 乙方应加强对员工的教育管理，员工如出现违规、违纪行为，造成纠纷、财产损失、人员伤亡的，乙方负全部责任。

7.2.8 协助处理非乙方原因产生的各种纠纷。

7.2.9 乙方必须按《中华人民共和国民法典》和政府有关部门规定按时足额发放物业公司员工的工资，并为全体物业服务人员缴纳所有相关的社会保险及其他相关费用，并在投标文件中作出明确承诺。

7.2.10 乙方所有服务人员上班时均统一着装并挂牌上岗。

7.2.11 接受盐城市房产局物管处及政府有关部门的监督指导，遵守甲方的管理制度，服从甲方整体管理。

7.2.12 法律法规规定的应由乙方承担的其他责任。

7.2.13 本合同终止后，乙方必须向甲方移交全部管理用房及物业管理的全部档案资料，甲方不负责乙方招聘人员的安排。

第八条 违约责任

8.1 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。

8.2 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。

8.3 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，由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。

第九条 其他

9.1 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。

9.2 招标文件和投标文件作为本合同的组成部分。

联系电话: 17705110511

联系电话:

签订日期: 2026年1月21日

