政府采购合同

项目编号：JSZC-320902-JZCG-G2026-0031

项目名称：盐城市解放路实验学校物业服务项目

委托方：盐城市解放路实验学校（简称甲方）

受托方：江苏奕盾保安服务有限公司（简称乙方）

根据《中华人民共和国民法典》和《中华人民共和国政府采购法》及有关规定，为明确甲、乙双方在盐城市解放路实验学校物业服务项目中的权利、义务和经济责任，经甲、乙双方协商同意签订本合同。

一、采购标的

1.1 项目名称：盐城市解放路实验学校物业服务项目

1.2 委托服务范围及内容：盐城市解放路实验学校物业服务项目，包括但不限于学校区域内的卫生保洁、安保服务、文印管理及绿化维护（绿化维护开始时间暂未确定待甲方通知后执行）等服务等，具体内容及要求详见本合同，甲方保留对服务范围及内容进行适当调整的权利。

二、合同金额

2.1 本合同总价为人民币（大写）：叁拾万陆仟贰佰伍拾玖元壹角叁分（¥306259.13 元），是指乙方为完成招标文件中所确定的全部服务工作内容所发生的一切费用，即主要包含但不限于：所有物业服务派遣人员的工资、社会保险费（五险一金）、人员服装费、加班费(含节假日加班费)、垃圾收集清运费（至垃圾房）、电话费、酬金（管理费、利润）、福利费、劳动保护用品费、保洁用具费、清洁用品（清洁剂、消毒剂等耗材）费、公众责任保险费、法定税费、意外伤害险费、体检费、劳务费、培训费、不可预测费及政策性文件规定等各项应有费用，以及为完成招标文件规定的物业管理服务工作所涉及到的一切相关费用。遇有临时性大型活动等相关工作由甲方提出要求，乙方需无条件服从甲方的要求，能够及时增派人手，临时增加产生的费用甲方据实另行支付费用（具体金额由实施时双方商定），不纳入本次物业管理服务费的范畴。

2.2 除本合同规定的应收费用外，未经甲方同意，乙方不得借物业服务，另行收取其他任何费用。

2.3 本项目用于保洁的日常劳动用具（包括拖把、扫把、手套、簸箕等）和日常清洁用品（清洁剂、消毒剂等耗材）均由乙方购置并承担费用。

2.4 本项目所有人员的工作服装和劳动保护用品等均由乙方购置并承担费用。

三、质量及周期要求

3.1 质量要求：按甲方的委托服务事项和服务考核细则（考核标准）进行物业服务，且服务质量达到优质服务的标准。

3.2 合同履行期限：物业管理服务合同期限为一年，自 2026 年10月 11日至 2027 年10月10日

四、履约保证金

4.1 乙方交纳人民币 15313 元作为本合同的履约保证金。

备注：履约保证金金额为合同金额的 10%，乙方提供 AA 评级及以上政府采购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为 5%。

4.2 确需收取履约保证金的，履约保证金的缴纳形式：

4.2.1 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。

4.2.2 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）。

4.3 合同履行结束后，甲方应及时退还交纳的履约保证金。

4.4 履约保证金的退还：

4.4.1 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。

4.4.2 时间：验收合格且采购人收到发票后 30 日内。

4.4.3 条件：按合同要求全部履约完成并经采购人验收合格，且采购人收到中标人出具的发票。

4.4.4 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，招标人将视情节决定不予退还或部分不予退还。

（1）中标人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）中标人不履行与采购人订立的合同的；

（3）中标人所供货物或服务不符合招标文件规定要求的；

（4）中标人采取欺骗、弄虚作假方式投标的或与其它投标人串通投标的；

（5）中标人将合同内容转包、违法分包的；

（6）中标人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。

4.4.5 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。

五、服务要求：详见招标文件中项目需求部分。

六、付款方式

6.1 合同签订后，甲方收到发票后 10 个工作日，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）。

6.2 付款方式：剩余 70%的物业服务费用的支付采用“月月考核，按月支付”，即甲方于每月 15 日前对上月的物业管理工作进行考核。经甲方考核合格于每月末支付当月物业管理费。物业费按月支付，从第二个月开始，物业公司付清派遣到本校的从业人员工资后，学校支付上一个月服务费。考核

结果在季度末支付物业管理费中兑现，如一个季度中连续有两个月或一年中累计三个月考核不合格，甲方有权单方面解除本协议，并赔偿由此而造成的甲方的一切损失。同时，乙方在发放物业服务人员工资时，应结合服务单位对物管人员服务情况的考核情况

注：①按以上付款，无任何银行利息，一律通过银行结转。

②本项目在合同履行期限内，甲方根据现场实际情况如出现增减乙方服务人员的，则增减人员费用按乙方投标报价书中的单价执行，总价并作相应调整。

七、结算方式

7.1 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或合同约定调整外）。

7.2 结算价=中标总价±甲方调整项目内容或合同约定调整价款。

7.3 因乙方自身原因造成工作量增加的，乙方无权要求任何补偿。

八、违约赔偿

8.1 甲方不履行本合同约定的义务，乙方可要求甲方履行，由此造成乙方的损失，甲方应承担相应的责任；

8.2 乙方违反本合同约定，乙方如发生将本物业转包、转让、违规出现违法现象或在履行合约单方中途退出的，甲方将中止本合同，不予退还履约保证金并有权追究乙方其它责任；

8.3 双方约定，在下列条件下所致的损害，可构成对乙方的免责事由：

（1）因不可抗力而导致的中断服务或物业价值的贬损；

（2）因物业本身固有的瑕疵造成的损害；

九、各方当事人的义务或协作事项及承担的责任：

9.1 甲方权利：

9.1.1 审定乙方拟定的年度物业管理服务计划和方案；

9.1.2 甲方有权对乙方的物业管理工作和投标文件、考核标准、合同履行情况进行监督检查，考核、监督乙方管理工作的实施及相关制度和《投标文件》执行情况，对发现的问题，乙方应及时整改，针对乙方未达标或考核不合格的情况提出整改要求并扣除相应的物业服务费用；甲方下达整改通知后，乙方逾期仍达不到承诺目标，甲方有权视情节对乙方实施处罚，直至终止合同；

9.1.3 对拒绝、不服从或抵触甲方领导指挥的乙方派遣人员，甲方有权要求乙方进行调换，否则甲方有权终止本合同，并对乙方进行经济处罚；

9.1.4 监督、指导乙方派遣人员在区域内的一切行为和活动；乙方派遣的物业服务人员进场前应征求甲方的意见。如甲方对个别物业服务人员不满意，乙方应予以调换。

9.1.5 依据相关法律、法规规定享有的其他权利。

9.2 甲方义务：

9.2.1 甲方应向乙方移交下列资料：

（1）竣工总平面图，绿化图，单体建筑、结构、设备竣工图，配套设施、地下管网竣工图等竣工资料；

（2）物业管理所必需的其他资料。

9.2.2 按照合同约定按时足额支付物业服务费；

9.2.3 协助乙方做好物业管理工作；

9.2.4 协助乙方规范对区域内人员违反法规、规章的行为；

9.2.5 协调、配合乙方共同处理本合同生效前发生的相关遗留问题；

9.2.6 法律、法规规定的其他义务。

9.3 乙方权利：

9.3.1 按照国家和有关物业管理的技术标准、行业规范以及本服务合同进行管理，提供专业化的服务；

9.3.2 按照本合同和有关规定向甲方收取物业服务费用和其他费用；

9.3.3 根据甲方授权，制定必要的规章制度，并以有效方式督促辖区内人员遵守；

9.3.4 依照法律、法规规定和本合同约定享有的其他权利。

9.4 乙方义务：

9.4.1 全面贯彻执行国家物业管理的法规、政策，全面遵守《招标文件》的要求，执行《投标文件》的承诺，接受甲方的检查、考核和监督，接受物业管理行政主管部门等的监督和指导。

9.4.2 在承接物业时，应当对物业共用部位、共用设施设备进行查验，并做好书面记录和签认工作；

9.4.3 结合本物业管理区域的实际情况，编制年度管理计划，经甲方批准后组织实施；

9.4.4 乙方不得将履行本合同的责任转让给第三方；

9.4.5 本合同终止或出现本合同约定终止情形时，乙方应当在接到通知七日内将物业管理用房和物业管理相关资料、物件、设施及时如数地移交给甲方并撤出前委托管理区域，不得以任何理由拒绝或拖延；

9.4.6 法律、法规规定的其他义务。

十、物业管理用房

10.1 甲方须向乙方提供固定的物业管理用房。

10.2 物业管理用房属甲方所有，由乙方在本合同期限内无偿使用，但不得改变其用途。本合同终止时，乙方应当将物业管理用房、物业管理相关资料、物件、设施等及时如数地移交给甲方。

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、争议：甲、乙双方应通过友好协商，解决在执行本合同中所发生的或与本合同有关的一切争议，如协商仍得不到解决，任何一方均可依法向项目所在地人民法院起诉。在诉讼过程中，除提交诉讼的争议部分外，合同其余部分继续履行。

十三、违约终止合同

13.1 甲方在乙方违约的情况下，如果：

13.1.1 如果乙方未能履行合同规定的其他义务，乙方在收到甲方发出的违约通知后 15 天内，或经甲方书面认可延长的时间内未能纠正其过失。甲方可向乙方发出书面通知，终止部分或全部合同。在这种情况下，并不影响甲方向乙方提出的索赔。

13.2 在甲方根据第 13.1 条规定，终止了全部或部分合同，甲方可以依其认为适当的条件和方法购买与未履行类似的服务，乙方应对购买类似服务所超出的费用负责。而且乙方还应继续执行合同中未终止的部分。

十四、转包和分包

14.1 甲方不允许乙方将本项目转包给任何第三方，否则，甲方有权终止合同，乙方的履约保证金将不予退还。转包造成甲方损失的，乙方应承担相应赔偿责任，从到期的合同款中扣除。

14.2 未经甲方同意，乙方也不得采用分包的形式履行合同，否则，甲方有权终止合同，乙方的履约保证金将不予退还。分包造成甲方损失的，乙方应承担相应赔偿责任，从到期的合同款中扣除。

十五、其他

15.1 本项目招标文件和乙方的投标文件中（以及投标时承诺）被甲方认可的部分为本合同的不可分割的组成部分，与本合同具有同样效力。

15.2 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，服务期不顺延；乙方已到项目现场踏勘以充分了解项目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或服务期延长申请不被批准。

15.3 乙方在服务过程中必须确保安全，如造成各种人身伤害、财产损失或其他事故，均由乙方负责处理和经济赔偿，甲方不承担任何责任。

15.4 如甲方发现乙方按投标承诺配备了相应人员，但却不能完成相应物业服务或服务质量达不到要求的，甲方可责令乙方无偿更换或增加相应派遣人员，直至满足相应服务要求，其产生的费用由乙方自行承担，甲方不另行支付。

15.5 本合同中的未尽事宜，招标文件中有规定的，按招标文件中的规定处理；没有规定的，双方可协商后进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具同等效力。本合同之附件均为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等的法律效力。

15.6 合同修改：欲对合同条款进行任何改动，均须由甲、乙双方协商一致，并签署书面的合同修改书。若未协商一致并形成书面文件的，则继续履行本合同约定。

15.7 合同期满本合同自然终止。

15.8 本合同一式陆份，以中文书写，甲、乙双方各执叁份，经甲、乙双方签字盖章后生效。

甲方（采购人）：（盖章）

代表人(签字)：

电　　话：

开户银行：

帐　　号：

日期：2026年9月7日

乙方（供应商）：（盖章）

代表人(签字)：

电　　话：

开户银行：

帐　　号：

日期：2026年9月7日

附表：

盐城市解放路实验学校物业服务项目物业管理工作

考核办法

序号	人员考核细则	考核满分（分）	考核得分（分）			备注
			月	月	月	
1	着装统一，保持良好的精神面貌。	5				
2	制度公示上墙，持证上岗并公示上墙。	5				
3	上班时间段内，当班人员按要求规范上岗，正确使用文明用语。	10				
4	保持值班室的卫生，物品装备摆放整齐。	5				
5	保洁台账、交接班台账、巡查台账、绿化台账、维修台账等规范填写。	5				
6	学校整体环境良好，无保洁死角；道路整洁无垃圾、落叶，室外构筑物走道、栏杆、顶棚整洁卫生，地下车库整洁无垃圾。	10				
7	按甲方要求做好常态化工作。	5				
8	垃圾每日收集1次，做到日产日清，无垃圾桶、果壳箱满溢现象，定期对垃圾桶进行冲洗，冲洗后无异味。	5				
9	保证在环境卫生品质不降低的前提下，严格合理的控制物料消耗，对物料及机械管理，及时规范详实的做好盘点、发放登记、日常维护及使用情况。	5				
10	维修及时高效，发生突发事件（如停电、停水等）要及时赶到现场处理，并及时向有关领导报告	10				
11	人员要认真学习消防、防恐防暴知识，熟知使用消防、防暴器材的方法。发现消防隐患，及时上报，提出整改意见，避免事故。	5				
12	发生突发事件（如停电、停水等）要及时赶到现场处理，并及时向有关领导报告。	10				
13	确保项目内的治安安全，按上级要求，及时纠正和处理治安安全事件。	10				
14	上下团结，齐心协力，为整体物业工作出力献策。	10				
小　计		100				
备注：1、甲方将对物业服务情况每月进行一次专项考核，每季度进行一次全面考核。2、物业人员表现突出者，可适当给予相应加分。3、在备注栏里对加分、扣分情况进行说明。						

盐城市信用报告审核专用章
审核人：朱次旺 [illegible]
审核日期：2025年09月10日

信用报告备案专用章
联系电话：86660521

江苏奕盾保安服务有限公司
信用报告概述

信用等级及释义：

等级	AA
释义	信用程度良好，对履行相关经济和社会责任能提供好的保障，环境因素发生不利变化时可能会影响其发展，违约风险低。
适用类别	服务类

基本信息：

单位名称	江苏奕盾保安服务有限公司
单位住所	盐城市区盐马路36号吉祥广场1幢308-313室（3）
法定代表人	徐彬
注册资本	1000.00万元
经济类型	有限责任公司
成立日期	2018年02月09日
统一社会信用代码	91320902MA1W3UYN08

主要财务数据与指标：

项目 \ 年份	2022年	2023年	2024年
资产负债率（%）	13.54	1.84	0.38
利息保障倍数（倍）	141.72	777.82	54.58
速动比率（倍）	5.83	54.19	211.67
总资产周转率（次）	0.72	0.59	2.24
应收账款周转率（次）	127.69	5.57	15.02
流动资产周转率（次）	0.91	0.66	2.50
净资产收益率（%）	19.31	4.29	17.83
销售利润率（%）	23.66	7.07	7.93
总资产报酬率（%）	16.94	4.15	17.75
销售增长率（%）	—	51.92	282.16
销售利润增长率（%）	—	-54.62	328.62
总资产增长率（%）	—	-14.77	17.81

资产和经营情况：

•企业资产构成合理，资产周转率趋于平稳，主营业务收入保持平稳增长。
•企业净资产收益合理增长，公司整体经营效益优良。

公共信用监管信息：

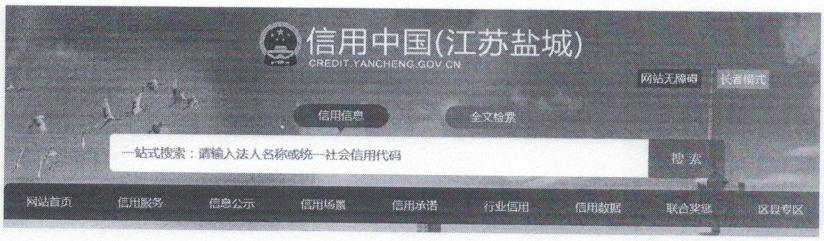
•经查询，该公司在市场、税务、司法、环境、金融、行业主管部门等监管机构无严重失信记录。
•经查询，该公司在信用中国无行政处罚记录。

基本结论及风险提示：

•企业法人治理结构完善，组织结构设置合理，管理制度完善。
•综合而言，公司整体履约情况较好，管理规范，持续运营能力较强，信用水平高。
•风险提示：货币资金波动明显，需防范资金不稳定风险。

信用评级人员：冯石根、徐春燕
制作机构名称：江苏卉企信用评级有限公司
制作日期：2025年09月10日
有效期：2025年09月10日至2026年09月09日

注：本信用评级报告依据《江苏省企业信用评价指引（2023版）》编制。有效期为壹年，每隔陆个月单位须配合报告制作机构进行公共信用监管信息定期核查，有导致信用等级发生变化情况须出具跟踪报告使用；在有效期内单位基本情况发生变更或者有其他相关评级材料补充须提交至报告制作机构出具跟踪报告使用。



企业信用评价报告公示

企业名称：江苏奕盾保安服务有限公司　信用服务机构：请输入信用服务机构　搜索

被评价企业名称	统一社会代码	信用等级	出具报告机构名称	颁证日期	有效期至	核查码
江苏奕盾保安服务有限公司	91320902MA1W3UYN08	AA	江苏卉企信用评级有限公司	2025-09-10	2026-09-09	