

政府采购合同

项目编号：JSZC-320902-JZCG-G2025-0021

项目名称：盐城市亭湖区便仓小学物业安保服务项目



甲方：盐城市亭湖区便仓小学

乙方：江苏通信置业管理有限公司



盐城市政府采购合同（服务）

项目编号：JSZC-320902-JZCG-G2025-0021

项目名称：盐城市亭湖区便仓小学物业安保服务项目

甲方(采购人)：盐城市亭湖区便仓小学

乙方(中标人)：江苏通信置业管理有限公司

甲、乙双方根据盐城市亭湖区公共资源交易中心盐城市亭湖区便仓小学物业安保服务项目且公开招标的结果，依照《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》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，签署本合同。

一、采购标的

1.1 项目名称：盐城市亭湖区便仓小学物业安保服务项目

1.2 委托服务范围及内容：盐城市亭湖区便仓小学物业安保服务项目，包括学校区域内的安全保卫、门卫值班、卫生保洁、绿化养护、垃圾清运等服务，具体详见招标文件第四章采购需求，甲方保留对服务内容进行适当调整的权利。

1.3 人员配备：

序号	岗位名称	人数	年龄要求	备注
1	项目负责人			保安员兼任
2	保安员	3	男性，55周岁以下（不含55周岁）或女性，50周岁以下（不含50周岁）	保安员中至少有1名男性
3	门卫值班员	1	男性，55周岁以下（不含55周岁）或女性，50周岁以下（不含50周岁）	
4	保洁员	1	女性，50周岁以下（不含50周岁）	
5	绿化养护员			保洁及保安兼任
小计		5		

注：物业服务人员不少于5人，其中：保安3人（保安员中至少有1名男性）、门卫值班员1人、保洁员1人。招标人不为兼职人员另行增加任何工资和费用，也不为中标人另行增加人员增加任何工资和费用，相关一切费用由中标人自行承担，与采购人无关。以上人员工资不得低于盐城市最低工资标准，其工资组成应包含工资、各类保险、各类津贴等。服装费、加班费、福利费由中标人自行负责，与招标人无关。

1.4 人员配置要求：

1、项目负责人要求：具有丰富的物业管理从业经历，知识面广，专业技能熟练，有较强的组织领导能力和协调能力。

2、保安员及要求：保安员3人（保安员中至少有1名男性）。男性，55周岁以下（不含55周岁）或女性，50周岁以下（不含50周岁）。学校指定时间门卫值班，安保巡逻。政治可靠，作风正派，身体健康，能胜任执勤等护卫任务，无违法犯罪记录。保安员必须为专职人员。

3、门卫值班员要求：门卫值班员1人。男性，55周岁以下（不含55周岁）或女性，50周岁以下（不含50周岁）。学校指定时间门卫值班，作风正派、无不良记录、态度热情、文明值勤、认真负责。门卫值班员必须为专职人员。

4、保洁员要求：保洁员1人，女性，50周岁以下（不含50周岁）。身体素质良好、工作责任心强、思想品质好，保洁员必须为专职人员。

5、绿化养护员（保洁及保安兼任）要求：身体素质良好、工作责任心强、熟悉绿化养护知识。负责甲方所属绿地修剪除草养护并提供养护工具和修剪机械。

6、人员健康要求：派驻学校工作人员必须身体健康，无重大疾病、传染病、心血管方面等慢性病，进场人员必须提供健康证明给学校备案。

二、合同金额

2.1 本合同总价为人民币（大写）：**贰拾陆万柒仟陆佰零捌元玖角陆分元整**（¥267608.96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（至镇垃圾处理站）、电话费、酬金（管理费、利润）、福利费、安保器材费、保洁用具费、清洁用品（清洁剂、消毒剂等耗材）费、绿化维养护费、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（包括但不限于拖把、扫把、手套、簸箕等）、日常清洁用品（包括但不限于清洁剂、蚊香、灭蚊灭蝇、消毒剂、除臭剂、等耗材）、垃圾清运转载和绿化养护维保工具及安保器材等具均由乙方提供购置并承担费用。

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标准。

3.2 合同履行期限：1年。合同期从采购人正式通知进场服务之日起算。

3.3 乙方在本合同委托管理期限期满后在一周内无条件地按相关规定完成移交工作（乙方应移交所有的物管档案资料和电子文档以及甲方提供的用房、用具等，经甲方或甲方委托的新物管公司验收合格后方可退场）。

四、履约保证金

4.1 乙方交纳人民币 13380.45 元作为本合同的履约保证金，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。对 AA 评级及以上政府采购投标人（需提供信用管理部门备案的第三方信用报告，且信用报告通过“信用盐城网”可查实）免收履约保证金。

4.2 履约保证金的缴纳形式：转账、支票、汇票、本票或者金融机构、担保机构出具的保函（保险）等形式提交，可根据（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》成交供应商可选择电子保函（保险）的形式）。

4.3 乙方未能履行合同规定的任何义务，甲方有权从履约保证金中得到补偿。

五、服务要求及考核要求

5.1 服务要求：乙方必须根据甲方需求配置所需物管服务人员，不得减少物管服务人员人数，所有物管服务人员必须服从甲方管理，严格遵守岗位职责，具体服务要求详见招标文件。

5.2 考核要求：甲方于每月 15 日前对上月的物业管理工作进行考核。乙方必须认真组织物管服务人员学习物业管理工作考核办法，学校将据此每月对物管工作进行考核督查及测评，得分必须达 80 分以上合格，考核督查中发现的问题按考核办法扣除 50 元/项，如不合格则限期整改，直至解除合同。详见合同附件：《盐城市亭湖区便仓小学物业考核办法》。

5.3 考核的组织人员与实施：校方成立物业管理考核小组定期对物管服务进行考核。具体工作由总务处牵头，安保处和总务处共同具体负责考核工作。考核小组依据《盐城市亭湖区便仓小学物业考核办法》进行考核（满分为 100 分）。

5.4 考核的认定与评判：考核标准：综合得分 80-100 分为合格；80 分以下为不合格。

5.5 意见反馈：校方将考核结果三日内反馈物业公司，物业公司必须在一周内整改到位，考核不合格将按照合同约定中的条款进行处理。

六、付款方式

6.1 合同签订后，甲方支付合同总价的 30%作为预付款，乙方须提供相应的增值税发票；

6.2 付款方式：剩余 70%的物业管理费的支付采用“月月考核，按月支付”考核的方式，即甲方于次月 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员工工资后，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：按以上付款，无任何银行利息，一律通过银行结转）。如因上级财政部门资金拨付不到位，则甲方确保在年底结清款项。乙方承诺：仍按合同约定提供服务，

且不因拖欠资金追究甲方的相关责任和损失。

注：①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 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。

7.4 本合同执行中相关的一切税费均由乙方负担。

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；

8.4 甲乙双方均应严格履行合同的约定，若任何一方导致合同不能正常履行或无故单方解除合同，则应承担壹万元整(¥10000元)人民币违约金和由此造成的后果，给对方造成的损失，应赔偿相应损失。

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有同等效力。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 合同期满本合同自然终止。

15.7 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(签字或盖章)：

电 话：

开户银行：

帐 号：

日期：2025年9月30日



乙方(供应商)：(盖章)

代表人(签字或盖章)

电

开户银行：

帐

日期：2025年9月30日



附件 1：《盐城市亭湖区便仓小学物业考核办法》

盐城市亭湖区便仓小学物业考核办法

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，仪表大方，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，不聚集闲谈、玩手机，巡查频次和点位符合要求。	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、消防月检台账、维修台账等规范填写。	10				
6	学校整体环境良好，无保洁死角；道路、地面、场地、无污垢，无垃圾、无落叶。室外构筑物走廊、天花、楼梯、楼梯间、墙壁瓷砖、门窗玻璃、栏杆、顶棚整洁卫生，地下车库整洁无垃圾。厕所地面、墙壁、门窗玻璃干净卫生无污垢无异味。饮水设备的擦洗消毒，保持干净卫生。	10				
7	按甲方要求做好常态化工作。	5				
8	垃圾每日收集 1 次，作到日产日清，无垃圾桶、果壳箱满溢现象，保持垃圾桶干净，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	5				

	好盘点、发放登记、日常维护及使用情况。					
10	负责维护校区的安全:① 经常对校区域进行治安巡查,对有危险性的人和事进行阻止、处理,正确行使管理职能。② 做好外来人员来访出入等登记工作。③中午、夜间加强巡查。	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	人员不得与学校相关人员(教师、学生等)发生肢体或语言冲突,有问题及时上报管理部门;不得出现借工作名义发生侵犯学生利益等违法犯罪行为。如发生冲突或案件,相关涉案人员交公安部门处理。	5				
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。	5				
14	校区所属绿地养护并达到养护标准,绿化带无垃圾、无杂草,无虫害,苗木树木草坪修剪及时美观。	10				
15	上下团结,齐心协力,为整体物业工作出力献策。	5				
小 计		100				
考核人						
考核时间						
考核得分						
备注:						
1、考核标准:综合得分 80-100 分为合格;80 分以下为不合格。						
2、考核督查中发现的问题按考核办法扣除 50 元/项。						