物业采购合同

项目编号：JSZC-320902-JZCG-G2026-0029

项目名称：盐城市亭湖区青墩实验学校物业服务项目

甲方：盐城市亭湖区青墩实验学校

乙方：盐城市欣荣物业服务有限公司

扫描全能王 创建

物业采购合同

项目名称：盐城市亭湖区青墩实验学校物业服务项目

项目编号：JSZC-320902-JZCG-G2026-0029

甲方：盐城市亭湖区青墩实验学校

乙方：盐城市欣荣物业服务有限公司

甲、乙双方根据盐城市亭湖区青墩实验学校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、物业名称：盐城市亭湖区青墩实验学校物业服务项目

2、坐落位置：盐城市亭湖区青墩镇

第二条 委托管理事项

服务项目包含卫生保洁、垃圾清运、绿化养护、水电服务、夜间值班巡逻（由安保服务单位派遣、采购单位管理）等内容。具体以现场实际情况为准，服务项目总价包干。

1、人员要求：

1.1 人员基本原则：精干 高效 专业 敬业 健康。

1.2 人员配置要求

1.2.1 保洁员，要求：女性，50 周岁以下（不含 50 周岁），初中及以上学历，身体素质良好，工作责任心强，思想品质好，作风正派，无不良记录，保洁员必须为专职人员。

1.2.3 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。

1.3 人员配备及工作内容

盐城市亭湖区青墩实验学校物业安保服务项目包含保洁 1 名、夜间值班人员 1 名（人员由安保单位提供）及水电服务。

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、各类津补贴等。制服费、加班费、福利费由乙方自行负责，与甲方无关。

2.1 环境卫生管理

扫描全能王 创建

2.1.1 保洁员工作职责：

（1）负责规定范围内的卫生保洁工作。负责工具（由乙方自行提供，甲方不另行支付任何额外费用）的保管，如桶、畚箕、火钳、扫帚等工作必备的；负责易耗品（由乙方自行提供，甲方不另行支付任何额外费用），如消毒液、洗洁精、草酸、抹布等工作必备的，供应量需满足学校日常使用。

（2）负责校内卫生的清扫，并做卫生保洁工作，遵守劳动纪律，清扫的杂物垃圾必须倒入垃圾桶，严禁随意乱倒，清扫并保持垃圾箱整洁。

（3）保证责任区内路边无杂草、无垃圾、无白色污染，地面干净整洁。厕所内无污迹、无异味，且学生在校时每日进行冲洗，确保厕所干净、卫生。每天必须在规定的时间内将责任区清扫干净，同时还必须坚持日常巡视保洁工作。随时接受后勤管理人员的工作指导和审查。

（4）校园公共区域：楼梯、走廊、栏杆、厕所、道路、庭院、校园绿化带等，除教室和教师办公室之外的所有本条未提及但必须保洁的区域。

2.1.2 保洁员工作要求：

（1）对校园区域保洁，确保公共区域无杂物及垃圾。

（2）保洁员工必须妥善保管保洁工具，及时清洗晾干拖把。

（3）保洁工具必须按指定的位置摆放，要求统一整齐，不得随意摆放。

2.2 夜班值班人员工作要求：

（1）夜班值班人员，男性。知识面广，专业技能熟练，无不良记录，负责学校夜班巡逻，值班人员熟悉校园内的环境，着装统一，文明值勤，举止端正，言语规范、认真负责，外来人员来访登记，联系确认后方可进入。尽职履责守护好学校，以及工作正常有序运转，全力保障人员财物不受损失。

（2）结合学校特点，制订安全防范措施，杜绝闲杂人员进入校园；

（3）工作期间不允许吸烟、不允许饮酒、不允许进行黄赌毒等违法行为。

3.4 其他服务要求

3.4.1 化粪池（至少春学期和秋学期各不少于 2 次）和食堂油污池（不少于 1 个月 1 次）定期清理，且确保无滞留、堵塞；

3.4.2 垃圾清运，专用垃圾清运车清运，每周不少于 3 次且确保无滞留垃圾，清运过程无跑、冒、滴、漏等污染路面情况。

扫描全能王 创建

3.4.3 遇甲方重大活动时，乙方应无偿另行增派秩序维护员、保洁员等全力配合甲方活动的进行。

3.5 绿化养护

3.5.1 养护范围：甲方所属绿地。负责所需必要的养护工具，甲方不另行支付相关任何费用。

3.5.2 养护标准：

（1）乔木

整枝剪去枯枝和病枝，修剪不少于 3 次/年；适时浇水、施肥；及时防治虫害、病害，打药不少于 3 次/年，确保树木花草无病虫症状，病虫害危害率控制在 2%以内。

（2）色块

整形修剪使轮廓清楚，修剪不少于 3 次/年；适时浇水、施肥；及时防治虫害，打药不少于 3 次/年，确保树木花草无病虫症状，病虫害危害率控制在 2%以内。

（3）草坪

草坪生长旺盛，覆盖率大于 90%，杂草率小于 5%；适时浇水、施肥；适时修剪，修剪不少于 3 次/年；及时防治虫害；草坪补种。草坪无成片枯黄，枯黄面不得超过总面积的 2%。

（4）适时清除杂草，不少于 6 次，大树冬天刷白。

（5）防风。遇暴风雨、大风天气，容易发生树木倒伏等情况，须提前或及时对树林进行支架固定。支架固定要注重美观。

（6）防冻、防晒。冬季和高温季节来临时，怕冻、怕曝晒的植物要提前做好防护。防护要注重美观。

4、建立健全物业管理制度

根据甲方的具体情况，乙方应制定详细的内部管理制度、日常服务的运作管理制度等相关制度。加强有关物业的档案和资料的管理。档案和资料的管理包括：安全管理记录档案、清洁卫生管理档案、环境绿化管理档案、设备、设施维护、维修档案、物业人事管理，以及具体的管理方案。物业管理企业必须运用计算机管理，所有档案要求做到保存完整，管理完善，交接手续完备，检索方便准确

扫描全能王 创建

（1）物业管理员工行为规范。

（2）保洁工作职责。

（3）门卫值班工作职责。

（4）考核奖惩制度。

（5）其他。

5、水电服务

5.1 水电服务人员须严格遵守操作规程,做好巡查记录。

5.2 严格操作规程和安全生产规则,杜绝违章操作和不安全行为。

5.3 对设备和安全设施要勤查,发现隐患及时报告。精心维护和保养好设备,确保学校正常安全供电。

5.4 做好配电房的防水、防潮工作,注意随手关闭好门窗,经常查看防护网、密封条防护情况,谨防小动物窜入配电间而发生意外。

5.5 严格禁火制度。严禁将易燃易爆危险物品带进配电间:配电间内严禁吸烟。工作人员须能熟练使用消防器材。

5.6 严禁无关人员进出。未经培训,不得随便开关操作室内设施、设备。

5.7 水电服务人员应经常检查设施、设备运作情况发现隐患,及时处理。

5.8 增强保密观念,不得向无关人员泄露配电房设备情况。

5.9 做好对电器设备的日常维护工作,注意电压表、电流表、功率因数表的指示情况，禁止让电器设备超负荷使用和带病运转。

5.10 做好给排水、水电设备维修维护保养工作，及时清理有关水电用房的垃圾，定期做好空调室内外机组的清洁工程，确保校内给排水、水电设备正常运行。

第三条 合同期限

服务管理时间:1年(含3个月试用期)。本合同有效期为自2026年12月8日至2027年12月7日止。

第四条 甲方的权利和义务

1、乙方招录员工须进行政审，心理健康筛查、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。

扫描全能王 创建

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。

3、积极配合乙方依法和依照本合同规定开展管理活动。

4、法律法规规定的应由甲方承担的其他责任。

第五条 乙方的权利和义务

1、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。

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。

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。

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。

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。

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、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。

8、协助处理非乙方原因产生的各种纠纷。

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交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。

10、乙方所有服务人员上班时均统一着装并挂牌上岗。

11、法律法规规定的应由乙方承担的其他责任。

扫描全能王 创建

12、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。

第六条 管理目标

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。

第七条 履约保证金、管理服务费用

1.乙方交纳人民币9549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%，乙方如为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），履约保证金缴纳金额为4774.5元。）

2.确需收取履约保证金的，履约保证金的缴纳形式：

2.1 乙方应当以支票、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》，鼓励乙方自愿使用电子履约保函（保险）代替缴纳履约保证金。

2.2 如以履约保函（保险）形式缴纳履约保证金，乙方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）。

2.3 合同履行结束后，甲方应在30日内无息退还乙方交纳的履约保证金。验收标准以甲方书面确认为准，若存在质量争议，保证金退还期限自动顺延至争议解决之日。

2.4 履约保证金的退还：

2.4.1 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。

2.4.2 时间：如为支票、汇票、本票，在服务期满后30日内退还。

2.4.3 条件：按合同要求全部履约完成并经甲方验收合格。

2.4.4 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；

扫描全能王 创建

（2）乙方不履行与甲方订立的合同的；

（3）乙方所供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。

2.4.5 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，但因乙方自身原因导致无法及时退还的除外。

3.本合同履约期间的物业服务费为人民币(大写):玖万伍仟肆佰玖拾贰元壹角，小写：（¥95492.1元）。

4.支付方式：

4.1 预付款支付时间：合同签订后，甲方收到发票后 10 个工作日，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，乙方明确书面表示无需预付款或者主动要求降低预付款比例的，甲方可就预付款比例作相应调整）。

4.2 试用期（3 个月）期满，考核合格后,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，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月度考核，按月度支付（扣除对应的预付款），即甲方于每月的 20 日前对上月度的物业管理服务工作进行考核，经考核合格的，且在物业公司付清派到本学校的员工上月度薪金及相关社保及公积金后并提供社保及公积金缴纳记录，收到乙方发票后 10 个工作日内支付服务费，其中税金按实结算。

5.本物业的管理服务费至少应包括但不限于：

5.1 保洁员每人工资不得低于 2430 元/人·月，社保（企业部分）不得低于 1292.47 元/人·月，住房公积金不得低于 122 元/人·月，法定节假日加班费不得低于 4357.25 元/人·年，税金费率不得低于 6.72%等。

5.2 夜间值班巡逻人员由保安兼任，每人补贴 1500 元/月，福利和服装费每人 2000 元/年，不交社保、公积金等。人员由乙方派遣，补贴及福利服装费由乙方发放，由甲方管理。补贴及福利服装费一并计税，税费由乙方承担。

扫描全能王 创建

5.3 乙方必须为本学校提供水电服务，水电服务费 17988.21 元/年，税费统一由乙方承担。

5.2 为完成招标文件规定的物业服务工作所涉及的一切相关费用。

注：乙方承诺固定总价已包含所有可能因政策变动、市场波动等因素导致的成本增加风险，包括但不限于最低工资标准调整、社保基数上调、原材料价格上涨等情形。

第八条 合同的构成

1、本合同书；

2、本招标文件；

3、中标人投标文件；

4、盐城市亭湖区青墩实验学校物业管理服务考核办法；

5、国家相关法律法规。

第九条 物业服务主要要求

1、物业服务主要要求详见采购需求。

2、物业服务合同终止时，乙方应当将物业管理用房和所有物管资料、档案完整地移交给甲方。

3、物业服务合同终止时，甲方选聘了新的物业管理企业的，物业管理企业之间应当做好交接工作。

4、乙方可以将物业管理区域内的专项服务业务委托给专业性服务企业，但不得将该区域内的全部物业管理一并委托给他人。

5、未尽事宜，按国家和地方最新《物业管理条例》执行，有冲突处，按高标准执行。

第十条 违约责任

1、如因乙方原因，造成不能完成管理目标或直接造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方相应赔偿。甲方有权要求乙方限期整改，在整改后仍不能完成管理目标的，甲方有权终止合同。

2、甲、乙双方如有采取不正当竞争手段而取得管理权或致使对方失去管理权，或造成对方经济损失的，应当承担全部责任。

扫描全能王 创建

3、乙方违反收费标准，甲方有权终止合同，并要求乙方退还多出的收费金额，并按多收费用的双倍支付甲方违约金。

4、投标项目经理原则上中标后不得更换，如确需更换须提前一个月书面申请报甲方审核并经同意，更换后的项目经理年龄、资历、业绩等不得低于原项目经理。

5、如甲方发现乙方存在挂靠、转包、分包行为，甲方可立即单方终止合同，并扣除履约保证金。

6、本合同期满或解除（终止）之日内，乙方须向甲方移交所有的资料，台账等，否则应向甲方支付违约金为全年物业费的5%。

第十一条 其他事项

1、甲方将每个季度对乙方进行考核统计，考核的依据为“物业管理项目规范服务考核评分细则”。

2、如因乙方管理不善导致甲方解除合同，则乙方将被列入黑名单。

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。

4、合同规定的管理期满，本合同自然终止。如考核合格，双方协商一致，可续签合同一年（上级有新要求或新规定除外）。

5、本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方均不承担违约责任并按有关法规政策规定及时协商处理。

6、本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，提请物业管理主管部门调解，调解不成的，提交亭湖区人民法院管辖。

7、本合同之附件均为合同有效组成部分；本合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。本合同及其附件和补充协议中未规定的事项，均遵照中华人民共和国有关法律法规和政策执行。

8、双方约定合同份数：壹式 肆 份，甲方 贰 份，乙方 贰 份。

9、本合同自双方签订之日起生效。

10、本合同中所列的双方的联系方式均为双方有效的联系方式，否则一方按本合同中列明联系方式向对方送达的相关文件，发生拒收或无法送达情形，视为

扫描全能王 创建

向对方送达。如一方联系方式变动，须及时书面告知对方，否则，须承担送达不能的不利后果。

11、本合同生效后，各方均应全面履行本合同约定的义务。任何一方不履行或不完全履行本合同约定义务的，应当承担相应的违约责任，并赔偿由此给守约方造成的损失，包括守约方为实现债权而支付的律师费、保全费、诉讼费、公证费、鉴定费等。

甲方（盖章）：

法定代表人

或授权委托人（签字）：

日期：2016 年 9 月 3 日

乙方（盖章）：

法定代表人

或授权委托人（签字）：

日期：2016 年 9 月 3 日

扫描全能王 创建