

江苏省淮北中学 2025 年物业服务采购项目

政 府 采 购 合 同

甲方：江苏省淮北中学

乙方：江苏爱涛城市运营管理服务有限公司

合同签订时间：2025 年 4 月 23 日

江苏省淮北中学 2025 年物业服务采购项目

政府采购合同

采购单位（全称）：江苏省淮北中学（简称甲方）

成交供应商（全称）：江苏爱涛城市运营管理服务有限公司（简称乙方）

依照《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典（第三编合同）》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，双方就采购编号为：JSZC-321324-JZCG-C2025-0007 的江苏省淮北中学 2025 年物业服务采购项目相关事项协商一致，达成如下合同条款：

一、乙方向甲方提供总价值为捌拾玖万玖仟叁佰贰拾捌元肆角贰分（¥899328.42）的标的（服务）。

二、服务期、服务地点：

1、合同履行期限：一年。具体自 2025 年 4 月 24 日至 2026 年 4 月 23 日止。

2、服务地点：江苏省淮北中学。

三、付款方式：

预付款：合同金额的10 %，合同签订后按规定支付；

进度款：剩余款项根据考核情况，按月据实结算，成交供应商按月根据上月（考核后的）实际发生的所有物业管理费用开据合法票据，采购人自收到成交供应商发票后 10 个工作日内将上一月实际发生的所有物业管理（考核后的）费用支付给成交供应商。

注：（1）可以采用数字人民币支付。

（2）资金支付的时间：收到供应商发票后 10 个工作日内。

（3）资金支付的条件：满足相应阶段的要求且收到供应商发票。

（4）在签订合同时，供应商明确表示无需预付款或者主动要求降低预付款比例的，采购人可不适用前述规定。

款项支付相关要求

1、采购人按照成交供应商实际投入人员数量及各单项人均费用并经考核完成后据实结算。合同期间，如增减服务范围，按实际增减的人员和单项人均单价调整服务价款。成交供应商未按要求向采购人提供发票的，采购人有权不予付款，

直至发票按要求提供正确为止。采购人有权从应付款项中直接扣除应由成交供应商承担的违约金及其他相关款项。

2、每次付款前依据考核标准，扣除应扣款项后支付应付费用，每月对已开展的服务情况进行考核，根据考核结果据实支付。

基本服务费=当月服务费×90%

考核费用=当月服务费×10%

(1) 成交供应商当月考核成绩在 95 分以上(含 95 分)的，全额支付当月服务费用；

(2) 成交供应商当月考核成绩在 95—90 分(含 90 分)之间的，当月支付金额=基本服务费用+ [(实际得分)/100]*考核费用；

(3) 成交供应商当月考核成绩在 90—80 分(含 80 分)之间的，当月支付金额=基本服务费用+[1-2*(100-实际得分)/100]*考核费用；

(4) 成交供应商当月考核成绩在 80—70 分之间的，当月支付金额为当月的基本服务费用。

(5) 成交供应商当月考核成绩在 70 以下的，考核成绩为不合格，当月基本服务费扣除一半。

(6) 采购人有权对成交供应商服务情况进行督查和考核。履约期间，成交方发生连续 3 个月或连续 12 个月内有 5 个月考核成绩为 80 分以下的，采购人有权单方终止合同。

(7) 合同履行期内，如遇最低工资标准和社会保险缴费基数调整，甲乙双方可根据实际情况进行协商，对保洁服务费用给予相应的调整。

四、物业服务职责范围，包括但不限于下列各项：

(一) 人员配备

序号	项目	分项内容	人数	月数	年龄/性别
1	人员工资(基本工资+绩效工资)核算	项目经理	1	12	50 岁/不限
2		保洁领班	1	12	50 岁/不限
3		保洁员	16	12	男 65 岁/女 55 岁

4		垃圾转运	2	12	男 65 岁/女 55 岁
5		绿化管养	1	12	男 55 岁/女 45 岁
6		绿化养护	1	12	男 65 岁/女 55 岁
7		男宿管	5	12	男 65 岁
8		女宿管	4	12	女 55 岁
9		水电工	1	12	男 55 岁

(二) 服务要求

员工岗位责任制—工作内容				
序号	名称	区域划分	人数	工作内容
1	项目经理	所有卫生区域	1	负责全面管理工作。 1、全面主持日常物业管理工作，根据学校各时期的实际情况，提出改进和提高物业管理工作水平的意见措施； 2、按时向学校提交工作计划和小结，听取学校的意见和要求，并在规定期限内落实执行； 3、负责召集员工每月例会，检查工作落实情况，布置工作任务，协调员工关系，就项目物业管理执行中的问题提出解决方案。若发生重大事件或超出岗位职责权限的应立即向公司和学校汇报； 4、负责进行巡视，对设备运行保养、保洁、电工、消防和绿化等方面的服务情况进行了解，每天检查各个环节，发现问题及时解决； 5、发生紧急事件时，立即组织相关责任人员进行处理，按应急预案制定的措施执行。对发生的紧急事件应在事后组织相关责任人员总结、学习，分析原因并写出报告向学校汇报； 6、统一协调各部门的工作，并检查员工工作状况和工作进展落实情况； 7、负责外部的沟通和联系，及时处理投诉，并向当事人通报处理意见和结果。 8、组织全员：1、校园季节性排涝及清理积雪；2、全校区消毒防疫；3、可上人屋面、屋顶雨水管口清理，保持雨水管排水畅通。（遇特大暴雨和暴雪前的预防清理）
	保洁领班	所有卫生区域	1	负责校园保洁管理工作。 1、人员安排与调配； 2、工作执行与监督； 3、培训与教育； 4、物资管理； 5、安全管理； 6、沟通协调； 7、收集意见和建议； 8、其他应尽任务：负责实验楼两栋楼公共走道、楼道、

				楼梯及扶手、玻璃门窗、公共洗手间清洁、卫生消毒等卫生保洁维护。
	保洁员	行政楼及报告厅	2	行政楼：负责整栋楼公共走道、楼道、楼梯及扶手、玻璃门窗、会议室、公共洗手间清洁、卫生消毒等卫生保洁维护，空中花园按需要进行保洁；报告厅：负责走道、楼道、楼梯及扶手、玻璃门窗、卫生间等的卫生保洁维护。
		图书馆及功能室	2	负责整栋楼公共走道、楼道、楼梯及扶手、玻璃门窗、公共洗手间清洁、卫生消毒等卫生保洁维护，功能室按需要进行保洁；大阶梯教室每日进行保洁。
		拂晓楼（高三）	1	负责整栋教学楼的所有楼梯及扶手、连廊、公共洗手间清洁、卫生消毒等卫生保洁维护。
		体育馆	1	负责体育馆风雨操场、走道、地面、看台、淋浴间以及公共洗手间等的保洁维护。（兼顾地下室车库卫生保洁维护）
		科技楼（综合楼）	2	负责 1-6 楼公共走道、楼道、楼梯及扶手、玻璃门窗、会议室、公共洗手间清洁、卫生消毒等卫生保洁维护；功能教室按需要进行保洁。 注：男、女洗手间保洁人员按性别分配。
		1、2、3 号楼（初中部）	4	教学区：负责整栋楼连廊、楼梯及扶手、公共洗手间清洁、卫生消毒等卫生保洁维护；办公区：负责整栋楼公共走道、楼道、楼梯及扶手、玻璃门窗、公共洗手间清洁、卫生消毒等卫生保洁维护。 注：男、女洗手间保洁人员按性别分配。
		校园保洁、地面 2 个大厕所	4	除食堂以外校园所有路面、体育场、篮球场、绿化带等区域的清扫、垃圾捡拾、落叶清理等保洁服务；负责 2 个地面大厕所的保洁维护。 注：男、女洗手间保洁人员按性别分配。
	垃圾转运	垃圾清运	2	1、负责校园内公共区域的垃圾清运以及垃圾桶的清洁； 2、日常垃圾清运及校园白色垃圾和落叶清理外运。 注：如因物业人员原因导致学生物品遗失及学校资产损失丢失的，由成交供应商按原物品 3~5 倍罚款，情形恶劣的取消合同履行。
2	绿化养护补植员	校园内	2	1、校园所有绿化养护； 2、按学校要求对校园绿化进行浇水、清理垃圾、防风防汛、补植和防人为损坏及零星病虫害防治、除杂草和修剪（包含校园所有地景、盆景的修剪）等； 3、盆景绿植按学校要求用工配合进行季节性搬移，校园所有地景、盆景的修剪。 4、冬季根据绿植品种进行保暖养护管理（保暖耗材料由学校提供）。 5、定期对校园绿化进行修剪整形、施肥、除杂草、松土和全面病虫害防治等工作。依据《园林绿化养护技术规范》、《绿化养护工作要求及检查验收标准》。 注：以上所有绿化养护须按学校要求进行作业。

3	宿舍 管理 员	教工宿舍 宿管	1	一、管理宿舍 (1) 宿管员要求有高度的事业心和爱心，关心爱护每一个学生，严禁体罚、变相体罚、侮辱学生，对于夜间突发疾病或意外的学生要第一时间送到医院救治并报告班主任、年级主任和学校值班校长。 (2) 管理员要文明规范，严格按学校要求执行，着装整齐。 (3) 宿舍管理员 24 小时服务值班，及时登记来访者信息。 (4) 来访人员进行登记，晚间限时离开，严禁留宿。 (5) 按照学校有关宿舍管理的制度，做好住校学生的服务工作。 (6) 公寓内无火灾，失窃，斗殴，赌博，传播不良文化等事件和违法行为。 (7) 宿舍内学生不得玩手机、不得喧哗、追逐打闹、必须按时就寝、起床。 (8) 及时做好宿舍损坏物品的维修工作，确保维修时间不过夜。 (9) 开关等管理规定，按学校规定执行（楼内早 5:40 开门供电，晚 10:30 关门、10:40 熄灯，特殊情况根据学校要求执行）。 (10) 夜间执勤管理规定，值班人员要实行 24 小时不间断执勤，每晚必须按时关楼门，关楼门后必须到各楼层检查有无违章用电、用火及宿舍无外来人员现象。晚自习结束，管理员要督促各宿舍舍长及时登记汇报各个宿舍学生到宿舍情况，宿管员必须对照床铺逐个核对，未在宿舍的要落实好去处，并与班主任、年级主任联系对接。 (11) 人员进出管理规定 A. 学生必须着校服出入宿舍楼门。 B. 外来人员必须到值班室登记，方可进入宿舍楼，当值门卫必须详细登记外来人员进出楼时间及会客对象。 C. 男生不准进入女生楼，女生不准进入男生楼（特殊情况除外）。 (12) 交接班管理规定 A、交接班前当班人员必须填好各项登记记录，并做好在岗期间的工作日记。 B、交接班时，下班人员要把本班的工作情况详细交接给下一班，以备下一班人工作，钥匙、工具等物品要交接清楚，并在交接班记录上签名。 C、必须按时交接班，无特殊情况不得超接班，接班人未到，交班人不得擅自离开岗位，否则有产生的一切后果由乙方负责。 (13) 宿舍卫生打扫要求 A. 每天上午 7:30-9:30、下午 1:30-15:00 各清扫学生公寓内卫生一次，垃圾及时清理到楼下的垃圾中转站。
		男生宿舍	4	
		女生宿舍	4	

				B. 洗手间的地面，每天冲刷，除掉一切污渍，进行有效灭蝇处理，及时保洁。 C. 走道及楼梯，清洁员每天上班时首先要清扫走廊及楼梯，从上至下清扫楼道，并将果皮、纸屑等垃圾收集在一起送到指定的垃圾中转站。将拖把洗净拧干从高层往下层逐层拖抹楼面及楼梯。用抹布自下而上擦拭楼梯扶手及栏杆。 D. 负责宿舍公共区域文化设计宣传工作，把规章制度，作息时间，卫生标准等内容布置上墙，在公共区域放置或张贴制作精美的友情提示及告知牌等。如：请注意公共卫生，防火防盗等。 E. 负责宿舍外周边的卫生。 F. 负责学校值班人员走后的纪律督察。 G. 负责制定宿舍管理制度，严格执行打分标准，以及负责宿舍的检查，评比扣分。并在每天早晨九点前将宿舍检查，评比扣分和学生违纪情况报告政教处、年级组。 二、其它要求 (1) 保洁服务范围包括但不限于校园室外座椅、制度牌、指示牌、路灯杆、洗手池、垃圾箱等保洁；硅PU篮球场每日清扫，雨雪天气后及时清除积水；雨雪天气后及时检查路面是否有积水，及时检查下水口，如有堵塞及时疏通。 (2) 雨雪天气，应根据学校要求对路面、走廊、楼梯地面等地段进行不间断清扫。 (3) 上午、下午、晚自习上课前各检查一次卫生间、下水管道是否畅通，检查冲洗阀、水龙头等是否有跑冒滴漏现象，发现问题及时记录、及时处理。协助学校监督学生不得将各类废弃物扔进下水道，随时清除易造成堵塞的杂物等隐患，发现堵塞要及时处理。 (4) 管理员要及时了解每层楼供水、供电情况，对学生浪费水情况及时制止并做记录，确保无滴漏现象。杜绝长明灯，长流水、跑、冒、滴漏现象，保证水箱、马桶、地漏、洗水台下水通道、下水道疏通且无外漏，发现问题及时记录、及时处理。
4	项目 维修 人员	项目维修 人员	1	1、宿舍床铺、门窗玻璃维修； 2、宿舍内卫生间水龙头、电磁阀、主排水管配件、卫生间储水箱、面盆落水管、开关灯具等易损易坏品进行维修或者更换配件。 3、负责项目管理服务中消防防护操作，能够有效的应对突发安全消防事件。
合计			32	
注：以上服务范围成交供应商须按采购单位要求记录并将相关记录材料报采购单位确认。				

五、双方权利与义务

（一）甲方的权利与义务

1、审定乙方拟定的物业管理制度、清洁标准、宿舍管理方案、绿化养护补植方案等。

2、检查监督乙方管理服务工作执行情况；甲方对乙方提供的保洁服务工作享有监督权和检查权。

3、向乙方提供物业管理用房（宿舍值班室），无偿使用。

4、按合同约定方式及时付款。

5、配合乙方做好维修工作。

6、负责协调乙方与学校教师、学生之间的关系。

7、听取、采纳乙方在校物业服务方面的合理化建议。

8、根据乙方保洁人员的工作表现及服务质量，甲方有权要求乙方更换保洁员，乙方须及时更换配置合格服务人员。

9、甲方有权对乙方在保洁工作中发生的质量问题给予口头或书面警告，并视情况给予经济处罚，该处罚直接从当期应结服务费中扣减。

10、甲方负责及时处理乙方额外承担的应急维修费用和购买的构配件费用（本条涉及的费用须事前征得甲方同意和确认）。

11、乙方严重失职造成甲方物业管理的重大损失或者物业服务没有达到本合同约定的标准的，甲方可以解除合同，并按全部损失（包括间接损失）要求乙方赔偿。

12、乙方发生严重质量事故后，除按本合同相关条款约定扣除相应服务费用外，在收到甲方书面整改通知一个月仍不能采取补救措施及行动，甲方可以解除合同。

（二）乙方的权利与义务

1、根据有关法律法规及合同的约定，制定物业管理规定及月度、年度物业管理服务计划。

2、负责编制为管理员月清洁计划，年度物业管理服务计划以及物业考核工作，乙方保证按甲方工作日要求的时间进行作业（具体时间甲乙双方商定后作为本合同的附件，作业时间随季节变化调整），作业时必须严格遵守学校的各项规章制度。

- 3、乙方必须接受甲方的指导和监督，严格按照采购需求进行实施工作。
- 4、乙方提供管理服务人员不得少于 32 人，且身体健康，无犯罪记录。
- 5、为了便于工作，学校现有的劳动工具及资料暂时移交给乙方使用。
- 6、乙方在本公司员工上岗前要对员工进行自身安全及工作安全操作培训；乙方管理人员及在岗员工在服务管理过程中出现任何伤害事故或意外伤亡的，由乙方全权负责，甲方概不负责。
- 7、乙方人为因素造成宿舍门、窗，玻璃以及其他公共设施损坏的，乙方负责赔偿并安装到位，如因学生原因，甲方配合乙方查处，安装费由甲方协调并赔偿或补偿。
- 8、学校应急及额外维修事项，由乙方安排申报经学校确认后，由学校凭发票报销。
- 9、本合同终止时，乙方必须向甲方移交全部管理用房以及物业管理全部档案资料。
- 10、保洁工作过程中因乙方原因，给甲方人身或财物造成损害的，由乙方承担全部赔偿责任。
- 11、乙方工作人员将各保洁区域清扫的垃圾集中到甲方指定的地点存放，每天外运，并保持垃圾点周围干净、整洁。
- 12、乙方在承包的保洁工作围，甲方如因保洁工作未达到保洁质量标准，被相关职能主管部门（如环卫、城管、市容等）查处并处罚，该罚款由乙方承担。甲方并有权据此等额经济处罚。

六、甲、乙双方其他约定

- 1、乙方在用水用电维修、以及门窗维修时，需更换的构件，由甲方提供或由乙方购买，费用由甲方承担（须甲方事前确认，凭正规发票报销结算）。
- 2、校内污水管道，需及时清掏以保证畅通。
- 3、本协议服务期，乙方必须配备具有专业资质的水、门窗维修人员，满足甲方在水维修的需要。
- 4、校园内需补植的绿植首次补植费用由甲方自行承担，补植养护期满后由乙方自行承担费用（季节性时令花卉不在补植范围之内）；季节性时令花卉由甲方提供，或由乙方购买，其费用由甲方承担（凭正规发票报销结算），所需的养

护由乙方负责。

5、非工作期间乙方人员未经允许不得入校。

6、乙方在保洁工作中未达到保洁的质量标准，经甲方两次警告，仍未达到标准，甲方将以书面形式通知乙方，每发出一次书面限期整改通知，甲方将扣除乙方当月保洁服务费的 0.5%—1% 作为违约金。

七、违约责任

1、因乙方原因未能达到约定的管理目标，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改或者整改不到位的，每次扣除 100-1000 元。甲方定期督查，不符合约定管理目标要求的，每次扣除 100 元/点；造成重大影响的，甲方有权要求乙方赔偿相关损失直至解除合同。

2、如乙方派出物业服务人员每天岗位上人数少于合同约定最低人数，被甲方发现并确认累计三次违约责任，甲方有权解除合同。

3、甲、乙任意一方，无正当理由提前终止合同的。应向对方支付壹万元违约金。

4、合同终止前甲乙双方根据进场前项目核对，甲乙双方对造成的损失进行核对并清算补偿，否则按违约处理。

5、本项目不得转让、分包、挂靠或变相进行转让、分包、挂靠，如有发生，无条件清理退场，所造成的一切损失由乙方负责。

6、甲方未按约定期限付款的，除向乙方支付服务费外，须按 LPR 一年期利率标准向乙方支付滞纳金。

八、合同生效及审核

本合同经甲方、乙方签字盖章后生效，合同签订的内容不能超出磋商文件和响应文件的实质性内容。

九、合同的组成部分

本合同条款、成交通知书、磋商文件、响应文件及乙方在投标时的书面承诺等构成合同的组成部分。

十、本合同采用网签，自行下载打印，合同签订时系统自动生成二维码识别连接到网站平台，以辨别真伪。

十一、本合同一切未尽事宜，按合同法有关规定执行，无相关规定的，由甲乙双方协商解决。

通用条款

十二、词语涵义

（一）合同：甲乙双方签署的、合同格式中载明的甲方与乙方所达成的协议，包括所有的附件、附录和构成合同的所有文件。

（二）合同价：根据合同规定，乙方在正确地完全履行合同义务后甲方应支付给乙方的价格。

（三）服务：根据合同规定乙方应承担服务的义务。

（五）甲方：采购人，即 江苏省淮北中学。

（六）乙方：提供服务的公司，即 江苏爱涛城市运营管理服务有限公司。

（七）不可抗力：指不能预见、不能避免和不能克服的客观情况，如战争、动乱、空中飞行物体坠落或其它非甲乙双方责任造成的爆炸、火灾，以及协议条款约定等级以上的风、雨、雪、地震等。

十三、付款

（一）本合同以人民币付款。

（二）乙方应按照与甲方签订的合同规定服务。服务结束后乙方向甲方提供下列单据，按合同规定审核后付款：

- 1、发票；
- 2、考核合格后的工作考核标准报告。

十四、误期赔偿

除合同规定外，如果乙方没有按照合同规定的时间提供服务，甲方将从合同金额中扣除误期赔偿费而不影响合同项目的其他补救方法，赔偿费按每天未提供服务费用的 0.5% 计收，直至提供服务为止。但误期赔偿费的最高限为误期服务合同价的 5%。一旦达到误期赔偿的最高限额，甲方可考虑终止合同。

十五、不可抗力

在不可抗力事件发生后，乙方应尽快以书面形式将不可抗力的情况和原因通知甲方，同时应尽实际可能继续履行合同义务，以及寻求采取合理的方案履行不

受不可抗力影响的其他事项。如果不可抗力事件影响时间持续 120 天以上时，双方应通过友好协商在合理的时间内达成进一步履行合同的协议。



十六、税费

中国政府根据现行税法规定对甲方征收的与本合同有关的一切税费由甲方负担；规定对乙方征收的与本合同有关的一切税费由乙方负担。

十七、合同争议

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。如果协商仍得不到解决，按《中华人民共和国民法典（第三编合同）》规定向甲方所在地的人民法院提起诉讼。

十八、适用法律

本合同应按照中华人民共和国的现行法律进行解释。

甲方：（盖章）

乙方：（盖章）

地址：

地址：淮安市清江浦区淮海西路 228
号楼办公楼 4 楼及 418、419

法定（授权）代表人：

法定（授权）代表人：

联系人：

联系人：

联系电话：

联系电话：

2025 年 4 月 23 日

2025 年 4 月 23 日

