江苏省政府采购合同（合同编号）

项目名称：如东县新区初级中学2026年物业管理服务项目

项目编号：JSZC-320623-JZCG-C2025-0082

甲方：（买方）如东县新区初级中学

乙方：（卖方）_南通市真美家政服务有限公司

依据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》等有关的法律法规，以及本采购项目的磋商文件、乙方的《响应文件》及《成交通知书》，甲乙双方同意签订本合同。具体情况及要求如下：

一、合同内容

1.1 标的名称：如东县新区初级中学2026年物业管理服务项目

1.2 标的质量：见响应文件

1.3 履行时间（期限）：2026年1月23日至2027年1月22日

1.4 履行地点：如东县新区初级中学

二、合同金额

2.1 本合同金额为（大写）：壹拾捌万捌仟捌佰元整元（¥188800元）人民币。

附：合同条款

<table>
<tr><td>序号</td><td>项目</td><td colspan="3">绿化养护及要求</td></tr>
<tr><td rowspan="4"></td><td rowspan="4">绿化养护要求</td><td>（1）常态化（每两周一次）清理杂枝、杂草和杂物（包括落叶），环境整洁（含需机械作业的空中修剪）。</td><td rowspan="4">学校遇有重大活动，学校有权临时通知成交人突击维护或进行盆景布置，成交人应按采购人要求完成，若未及时响应，视作维护人委托采购人组织人员代其完成维护任务，所发生的费用在承包合同价中抵扣。该情况累计发生三次，采购人有权单方面中止并解除合同，一切后果由中标单位承担。</td></tr>
<tr><td>（2）正常（每月一次）修剪树木和草皮，树木形态美观，草地平整；植物生长旺季每月不少于2次。</td></tr>
<tr><td>（3）定期施肥，确保足够的生长营养；（每年不少于2次，全能的有机肥每年不少于4吨）</td></tr>
<tr><td>（4）适时治虫，确保不受病虫侵害，无病害。</td></tr>
</table>

			（5）及时浇水、换土、换盆，确保生长所需。	
			（6）根据季节变化及植物生长特性，适时按需移栽或播种。	
		有关问题	（1）治虫、施肥所需的药物和肥料费用及税费均在承包总费用内，不另算。 中途不得擅自转让或终止合同，造成损失由成交人负责。	
			（2）养护所需各类工具费用均在承包总费用内，不另算。	
			（3）因季节或生长原因种植或更换的花草费用等均在承包费用内，不另算。	
			（4）承包商在做好常规养护的同时，全年全面养护每月至少一次，全年不少于16次，植物生长旺季（4个月）每月不少于2次，保证校园环境美观。	
			（5）教学区大厅、行政楼大厅等地方，全年提供大小适宜、生长旺盛，形态美观，枝叶和盆体干净的盆栽植物不少于40盆、二楼会议室提供龙血树两盆，因季节更替或生长不良，及时更换；项目内的花草租赁费用全部包含在预算内，成交后不得以任何理由增加租赁费用。	
			（6）养护中产生的垃圾须运出校园，不得倾倒在校园内。	
			（7）寒暑假期间，须正常做好养护，保证校园环境美观。	
			（8）承包商应安排一名联系人，负责与学校沟通与协调，了解学校对绿化养护的要求，以便工作安排。	
			（9）须服从学校工作大局，为学校提供高效、优质和及时的服务。不可干扰正常的教学秩序。所有人员和车辆和进出校园均须服从学校管理规定及防疫要求。在施工中必须严格遵守相关的法规、规范和现场采购人的规定，督促现场施工人员规范操作，采取严格有力的安全防护措施，做好安全防护工作（包括施工现场防护等），确保施工安装的人身安全，相关专业技术岗位必须持证上岗，一切安全责任均由成交供应商自负。	
2	保洁	保洁服务及要求		

	服务	保洁区域	1.走廊及楼梯：敏行楼、博雅楼（行政楼、图书楼）的楼梯、走廊及南北大 厅；笃学楼、笃行楼、笃志楼、笃实楼（四个教学楼）楼梯、走廊过道、一 层大厅；致远楼（实验楼）、行健楼（音体楼）、宁馨楼（宿舍）、知味堂 （食堂）楼梯过道；教学楼东楼梯、连廊；体育看台及楼梯；绿化带、草坪； 各幢楼之间的连廊过道；消防栓玻璃擦洗，屋顶、墙角无蜘蛛网。
			2. 室内：行政楼四楼各室、二层会议室、图书楼图书室、阅览室；教学楼一楼两个教研组会议室、二楼报告厅、实验楼各专用教室、音体楼各专用教室、篮球馆及淋浴房等所有专用房室。网络、供电设备间在专人指导下定期进行打扫。
			3. 卫生间：教学楼间、行政楼、图书楼、实验楼、音体楼、食堂、宿舍楼一楼、操场的洗手池、厕所打扫和保洁，要求台面、水池、大小便池内无污垢，地面、角落等处无污迹。
			4.校门外到钟山路的道路、停车场、校内的停车场、道路、绿化带及操场打扫和保洁。
			5.垃圾：厕所垃圾要及时清理，按垃圾分类要求在校园内放置一定数量各类垃圾桶，每天按规定时间更换并拖放到指定地点（符合如东县城管局、如东县环卫处要求），每天对垃圾桶、集中存放点周围及地面进行清洗。
			6、定期对可上人楼顶的雨水管口进行清理。
			7、有明确的保洁区域分工，有组长现场负责监督检查。上班时间：夏秋季：上午 7:00—11:00，下午 13:40—17:40。中午 11:00—13:40 和晚上 17:40-21:00 有专人值班。冬春季：上午 7:00—11:00，下午 13:20—17:20，中午 11:00—13:20 和晚上 17:20-21:00 有专人值班。节假日和周末调休正常上课或周末有活动时所有人正常上班；节假日和周末休息安排一人值班。有考勤记载和组长每日检查记载。上班和值班期间以及上下班途中安全与采购人无关。
		保洁规范要求	（1）保洁人员应做到文明、清洁、安全和有序。
			（2）应建立健全管理制度，落实责任人，明确组长管理权限，并提供完整的保洁打扫和检查记录。

			（3）保洁人员应严格按时上岗，不提前离岗。
			（4）保洁人员必须正确穿工作服，并保持着装干净、整洁，衣冠不整不得上岗作业。
			（5）保洁打扫工作期间不得串岗、擅自离岗、扎堆聊天，离岗需向保洁主管人员和学校请假，经批准方可离岗。
			（6）上岗时间不得干私活或进行与保洁工作无关的事情 ，一经发现按考核检查制度扣款。
			（7）保洁人员在工作中须衣着整洁，文明用语，不与他人发生冲突、争执。
			（8）保洁人员必须身体健康，无犯罪记录。
			（9）保洁人员：9 人。
			（10）保洁人员年龄不得超过 65 周岁。
3	消防维保	消防维保及要求（消防设备维护保养由成交供应商委托有资质的单位维保，维保费用包含在物业费中。）	
		消防维保内容	（1）消防供配电设施
			（2）火灾自动报警系统
			（3）消防供水设施
			（4）消火栓（消防炮）灭火系统
			（5）自动喷水灭火系统
			（6）防烟、排烟系统
			（7）应急照明和疏散指示标志
			（8）消防专用电话
			（9）防火分隔设施
			（10）灭火器
			（11）消防泵房
			（12）防火门
			（13）其他建筑消防设施（以现场消防设施为准）
			（14）消火栓和灭火器每月点检 1 次
		维保要求	维护质量达到《中华人民共和国消防法》、《江苏省消防条例》及《建筑消防设施的维护管理》（GB25201-2010）的相关要求。
		维保区域	校区内的所有消防设施。
		有关问题	（1）确保校内所有消防设施、设备良好的运行状态。每月定期向采购人报告保养设备的运行情况，易损件的情况，并做好详细维护保养情况报告，报告应分别由双方现场负责人确认签字后存档。经采购人签字确认后的维修保

			养报告作为合同考核及付款凭证，未经采购人确认的，视为无效维护，不计入考核和付款凭证。
			（2）由成交供应商指派固定且具备对应资质的维保人员与采购人完成交接，同步提交完整联络信息（含电子邮箱、办公地址、联系电话、传真），联系电话需保持24小时畅通。接到采购人应急维修需求后，30分钟内指派人员抵达现场处置；一般故障当日修复完毕，复杂故障须在24小时内解决。若成交人经采购人三次通知催促仍未及时到场维修，或同一故障两次及以上维修后仍未恢复正常，采购人有权委托第三方开展维修，产生的全部费用由成交供应商承担，可直接从当年维保费中抵扣。
			（3）在维修保养过程中的人身安全等安全责任由成交供应商负责，采购单位不承担任何责任和费用。

三、技术资料

3.1 乙方应按磋商文件规定的时间向甲方提供与合同标的有关的技术资料。

3.2 没有甲方事先书面同意，乙方不得将由甲方提供的有关合同或任何合同条文、规格、计划、图纸、样品或资料提供给与履行本合同无关的任何其他人。即使向履行本合同有关的人员提供，也应注意保密并限于履行合同的必需范围。

四、知识产权

4.1 乙方应保证甲方在使用、接受本合同标的或其任何一部分时不受第三方提出侵犯其专利权、版权、商标权和工业设计权等知识产权的起诉。一旦出现侵权，由乙方负全部责任。

五、产权担保

5.1 乙方保证所交付的合同标的的所有权完全属于乙方且无任何抵押、查封等产权瑕疵。

六、履约保证金

6.1 乙方交纳人民币两千元作为本合同的履约保证金。

6.2 合同履行结束后，甲方应及时退还交纳的履约保证金。

6.2.1 履约保证金退还方式：原渠道退回。

6.2.2 履约保证金退还时间：合同履行结束后。

6.2.3 履约保证金退还条件：乙方全部履约合同义务，经甲方验收合格无质

量、进度等问题的，甲方在验收合格后一次性退还履约保证金，甲方若逾期退还履约保证金的，按照逾期部分的每日0.05%支付违约金。

6.2.4 发生以下情况的，履约保证金不予退还或部分退还：

6.2.4.1 签订合同后，乙方不履行合同义务的，甲方有权全额扣除履约保证金，全额不予退还，同时甲方亦有权终止合同，乙方还须承担相应的法律赔偿责任。

6.2.4.2 乙方在履约过程中发生违约行为，给甲方造成损失的，甲方有权在乙方缴纳的履约保证金中予以扣款，以弥补甲方经济损失，不足的部分乙方另外补齐。

七、合同转包或分包

7.1 乙方不得将合同标的转包给他人履行。

7.2 乙方不得将合同标的分包给他人履行。

7.3 乙方如有转包或未经甲方同意的分包行为，甲方有权解除合同。

八、合同款项支付

本项目服务费每季度（扣除考核罚款）支付一次，先考核后支付。乙方凭季度考核表及发票申请服务费，未提供考核表物业费不予支付。款项由甲方按相关财务支付规定办理支付手续，不得故意拖延支付时间。甲方在收到发票后尽快将资金支付到合同约定的乙方账户。如果甲方账户暂时没有资金，则等甲方账户有资金后随即支付。

九、税费

9.1 本合同执行中相关的一切税费均由乙方负担。

十、项目验收

10.1 甲方依法组织履约验收工作。

10.2 甲方在组织履约验收前，将根据项目特点制定验收方案，明确履约验收的时间、方式、程序等内容，并可根据项目特点对服务期内的服务实施情况进行分期考核，综合考核情况和服务效果进行验收。乙方应根据验收方案内容做好相应配合工作。

10.3 对于实际使用人和甲方分离的项目，甲方邀请实际使用人参与验收。

10.4 如有必要，甲方邀请参加本项目的其他供应商或第三方专业机构及专家参与验收，相关意见将作为验收书的参考资料。

10.5 甲方成立验收小组，按照采购合同的约定对乙方的履约情况进行验收。验收时，甲方按照采购合同的约定对每一项技术、服务、安全标准的履约情况进

行确认。验收结束后，验收小组出具验收书，列明各项标准的验收情况及项目总体评价，由验收双方共同签署。验收结果与采购合同约定的资金支付及履约保证金返还条件挂钩。履约验收的各项资料存档备查。

10.6 验收合格的项目，甲方根据采购合同的约定及时向乙方支付合同款项、退还履约保证金。验收不合格的项目，甲方依法及时处理。采购合同的履行、违约责任和解决争议的方式等适用《中华人民共和国民法典》。乙方在履约过程中有政府采购法律法规规定的违法违规情形的，甲方将及时报告本级财政部门。

十一、货物的包装、发运及运输

11.1 乙方应在货物发运前对其进行满足运输距离、防潮、防震、防锈和防破损装卸等要求包装，以保证货物安全运达甲方指定地点。乙方对货物的包装应符合《商品包装政府采购需求标准（试行）》、《快递包装政府采购需求标准（试行）》的规定。

11.2 使用说明书、质量检验证明书、随配附件和工具以及清单一并附于货物内。

11.3 乙方在货物发运手续办理完毕后 10 小时内或货到甲方 10 小时前通知甲方，以准备接货。

11.4 货物在交付甲方前发生的风险均由乙方负责。

11.5 货物在规定的交付期限内由乙方送达甲方指定的地点视为交付，乙方同时需通知甲方货物已送达。

十二、违约责任

12.1 甲方无正当理由拒绝接受乙方提供的合同标的的，甲方向乙方偿付拒绝接受合同价款总值 2‰的违约金。

12.2 乙方交付合同标的的标准不符合合同规定及磋商文件规定标准的，甲方有权拒绝接受合同标的，并可单方面解除合同。

十三、不可抗力事件处理

13.1 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，则合同履行期可延长，其延长期与不可抗力影响期相同。

13.2 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。

13.3 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。

十四、解决争议的方法

14.1 双方在签订、履行合同中所发生的一切争议，应通过友好协商解决。如协商不成，由甲方住所地人民法院管辖。

十五、合同生效及其它

15.1 合同经双方法定代表人或授权委托代表人签字并加盖单位公章后生效。

15.2 本合同未尽事宜，遵照中华人民共和国现行法律法规有关条文执行。

15.3 本合同正本一式六份，具有同等法律效力。

甲方：

地址：

法定代表人或授权代表：

联系电话：

乙方：

地址：

法定代表人或授权代表：

联系电话：

签订日期： 2026 年 2 月 3 日