政府采购合同

项目名称：黄埭实验小学 2026 年度物业管理服务

项目编号：JSZC-320500-JZCG-G2025-0688

名称：苏州市相城区黄埭实验小学

地址： 苏州市相城区黄埭镇方桥路 600 号

联系人：王嘉华

联系方式： 0512-66739007

乙方：苏州永盛物业管理服务有限公司

地址：苏州市姑苏区南环东路 758 号 1018 室

联系人：陈焕俊

联系方式：17315550503

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》等有关法律法规，为明确采购单位（甲方）和供应单位（乙方）购销过程中的权利、义务和经济责任，双方遵循平等、自愿、公平和诚实信用原则，经友好协商，同意按照下面的条款和条件订立本合同，以资共同遵守。

一、定义

以下术语有特定的含义：

服务是指根据合同规定乙方应承担 黄埭实验小学 2026 年度物业管理服务 等工作和合同中规定乙方应承担的其它义务。

合同价款是指根据成交单位的投标文件和合同规定，乙方在正确地履行合同义务后甲方应支付给乙方的价款。

甲方是指合同中明确规定的实际购买和接受服务的单位。

乙方是指合同中规定的提供服务的单位。

损失是指合同一方因不履行合同义务而导致另一方及第三方的各种损失的费用，还包括守约方为减轻损失或维护权利而需支付的各种调查费用、车旅费用、律师费用等。

二、合同项目及期限

2.1 乙方负责 黄埭实验小学 2026 年度物业管理服务 的服务工作。

2.2 服务期限：2026 年 2 月 1 日-2027 年 1 月 31 日

2.3 服务地点：根据甲方指定地点。

2.4 服务内容：

（一）基本信息

苏州市相城区黄埭实验小学位于太东路南，方桥路东，春照路北。学校占地 47269.5 平方米，建筑面积 39361.1 平方米，设计规模 10 轨 60 班，目前在校师生员工 3200 多人。

（二）服务要求

1. 服务内容

物业管理内容所有相关服务，包含但不限于下列内容：

（1）公共秩序维护与安全管理：负责校园 24 小时全天候校园安全保卫工作，包括：门卫管理、校园防火、防盗、消控室管理、治安管理、重大活动服务保障、会务服务、夜间安全巡视、车辆（汽车、自行车、电瓶车等）管理等涉及校园安全管理的所有工作，维持校园秩序，维护校园稳定，及时发现和消除安全隐患，确保学校师生生命财产安全。

（2）保洁：以“创设美好环境、服务学校教育”为宗旨，认真做好校园区域内环境卫生保洁工作，做到校园日清日扫、随时保洁，无垃圾和杂物，为学校创建优美洁净的教学环境。

（3）工程维修：公共设施及特种设备日常巡检、维护及负责校园的水电、给排水及日常各项杂物的维修，确保学校水电供应正常及其他设施设备正常使用。

（4）餐饮服务部：保证学生和教职员工每日中餐供应和教职工的早餐供应。

（5）消防设施维护保养：包括火灾自动报警系统、消防供水系统、消火栓灭火系统、自动喷水灭火系统、防排烟系统、火灾应急照明和疏散指示标志、应急广播系统、消防专用电话、防火分隔设施、消防电梯、电气火灾监控系统及其他建筑消防设施的维修保养技术服务，本项接受分包，需提供分包合同。

（6）绿化养护服务：包括学校的花草树木的浇水、施肥、修剪、除虫害、喷洒农药、清除杂草、修割草坪、清除绿化内的枯枝落叶、安置及维护保护苗木装置、维护患病和被损苗木、更换死草死树、更换花箱的花草等养护服务。

（7）电梯维保服务：包括学校内现有的三台电梯的维修保养服务（含年检费用），本项接受分包，需提供分包合同。

（8）空调及电扇清洗消毒服务：包括学校普通教室、办公室、专用教室、食堂、报告厅等所有空调及电扇每年两次的清洗和消毒。

（9）其他服务：采购人合理要求的内容。

2. 服务人员配置要求

本项目须配备服务人员共 62 人，人员必须全部到岗。

序号	岗位设置	人数	年龄	工作时间	专业能力要求
1	项目经理	1	45 周岁及以下	8 小时工作制	男女不限，大专及以上学历，具有一定的相关管理经验，负责协调校方与物业

					公司工作事宜及调配、管理整个项目物业服务人员的实际工作。熟悉和掌握相关消防、急救知识，遇到紧急情况能开展救护活动。
2	★保安队长	1	50 周岁及以下	8 小时工作制	男性，高中及以上学历，负责项目安全维护、消防安全、秩序维护工作并随时做好应对突发应急准备。熟悉和掌握相关急救知识，遇到紧急情况能开展救护活动。 **持有公安部门颁发的《保安员证》。**
3	★保安人员	7	50 周岁及以下	日班夜班制	男女不限（其中女性不超过两名），熟悉岗位操作流程，做好日常安全秩序维护工作。熟悉和掌握相关急救知识，遇到紧急情况能开展救护活动。 **需持有公安部门颁发的《保安员证》。**
4	★消控室人员	5	男 55 周岁及以下 女 50 周岁及以下	日班夜班制	男女不限（其中女性不超过两名），熟悉岗位操作流程，在保安队长的领导下做好消防安全维护工作。 **需持有建（构）筑物消防员证或消防设施操作员证书上岗。** **需持有公安部门颁发的《保安员证》。**
5	保洁主管	1	男 55 周岁及以下 女 50 周岁及以下	8 小时工作制	男女不限，身体健康，吃苦耐劳，做好学校日常保洁工作。熟悉和掌握相关急救知识，遇到紧急情况能开展救护活动。保洁主管具有高中及以上学历。
6	保洁人员	9	男 55 周岁及以下 女 50 周岁及以下	8 小时工作制	
7	★工程维修人员	1	55 周岁及以下	8 小时工作制	男性，具有一定的相关工作经验，掌握变配电、通讯、给排水、电梯、设备维保等方面的知识，负责学校零星小修、更换小件物品、消防应急等日常工作。 **需持有特种作业操作证（准操项目：低压电工作业）。**
8	★餐饮主管	1	男 55 周岁及以下 女 50 周岁及以下	8 小时工作制	男女不限，具有一定的相关工作经验，负责学校饮食供应总体工作，需通过体检。 **持有有效期内的健康证明。**
9	★主厨	1	男 55 周岁及以下 女 50 周岁及以下	8 小时工作制	男女不限，在餐饮主管的统一安排下负责学校饮食供应具体工作，所有主厨及大厨人员全部需通过体检。 **持有有效期内的健康证明或者承诺中**

10	★大厨	5	男55周岁及以下 女50周岁及以下	8小时工作制	**标后上岗前提供（承诺函格式自拟）。**
11	★帮厨	7	男55周岁及以下 女50周岁及以下	8小时工作制	男女不限，在餐饮主管的统一安排下负责学校饮食供应具体工作，所有厨师及帮工人员全部需通过体检。 **持有有效期内的健康证明或者承诺中标后上岗前提供（承诺函格式自拟）。**
12	★帮工	23	男55周岁及以下 女50周岁及以下	8小时工作制	
	合计	62			

3.物业各项服务均要按政府安全生产相关规定进行操作。

三、合同总价款：大写人民币 叁佰壹拾陆万玖仟贰佰 元整，小写￥ 3169200元 。合同总价款包括在承包期内综合服务的需要的服务管理内容、消防维保费用、电梯维保费用、绿化养护费用、各类人员的工资、加班费、服装、福利、意外险、高温费、节假日补贴以及国家规定的社会保险、管理费、人员培训费、通讯、服装、胸卡、各种税费、保险、劳保、利润、税金、政策性文件规定及合同包含的所有风险、责任等各项应有费用。

四、付款方式

1.付款步骤：

（1）合同签订后甲方以每月支付服务费的形式，经考核后在下一个月20日前凭乙方发票付款汇入乙方账号。

（2）按照《江苏省财政厅 国家金融监管总局江苏监管局 江苏省地方金融监督管理局关于在全省政府采购领域推行电子履约保函（保险）的通知》和相关法律法规规定，采购人如向中标（成交）供应商收取履约保证金的，供应商可以以履约保函（保险）的形式代替提供履约保证金。

2.根据国家现行税法对甲方征收的与本合同有关的税费均由甲方承担；根据国家现行税法对乙方征收的与本合同有关的一切税费均由乙方承担。如乙方在履约过程中产生额外的收益，归甲方所有。

3.账户信息

乙方开户名称：苏州永盛物业管理服务有限公司

开户银行：交通银行苏州分行吴中支行

银行账号：325325400018800019131

数字人民币账户（数币钱包ID）：0092101358900004

五、甲、乙双方的责任

1.甲方责任：

1.1依本合同约定按期支付合同款项；

1.2 依本合同约定及时组织验收；

1.3 协助乙方进行项目的相关协调工作及约定期限内提供相关资料以利于开展项目。

2. 乙方责任：

乙方负责完成本次采购要求的全部服务工作，乙方应按招标文件以及合同约定的技术规范、标准进行实施，并保证按期、保质保量完成项目的实施工作，对提交的项目质量负责。

六、违约责任

1. 甲方违约责任：

1.1 在合同生效后，甲方无故要求解除合同的，应向乙方偿付合同总价款 5%的违约金，违约金不足以补偿损失的，乙方有权要求甲方补足。

1.2 甲方逾期付款的应按照逾期付款金额的每天万分之四支付逾期付款违约金，总额不超总价款的 5%。

2. 乙方的违约责任：

2.1 在合同生效后，乙方无故要求解除合同的，应向甲方偿付合同总价款 5%的违约金，违约金不足以补偿损失的，甲方有权要求乙方补足。

2.2 乙方未按合同规定的质量要求提供服务，不能完成合同时，甲方有权解除合同，乙方向甲方偿付合同总价款 5%的违约金，违约金不足以补偿损失的甲方有权要求乙方补足。

2.3 乙方必须自己完成合同内容，本项目中电梯和消防维保接受分包，主体部分不得分包，否则，甲方有权按乙方不能完成合同处理。

2.4 乙方应执行国家有关规定（如苏州最低工资标准和其他规定），负责乙方员工的生病、事故、伤残、死亡和劳务纠纷，甲方不承担任何相关责任。

2.5 乙方负有对自己员工的安全责任，甲方不承担任何相关责任。

2.6 如因乙方就二·（二）·1 乙方服务内容造成甲方的财产损失、甲方职工及师生的人身损害、乙方派驻人员人身损害、其他人的人身财产损害的，由乙方负责处置并承担赔偿责任。

七、不可抗力

1. 如果乙方和甲方因不可抗力而导致合同实施延误或不能履行合同义务，不应该承担误期赔偿或不能履行合同义务的责任。因乙方或甲方先延误或不能履行合同而后遇不可抗力的情形除外。

2. 本条所述的“不可抗力”系指那些双方无法控制，不可预见的事件，但不包括双方的违约或疏忽。这些事件包括但不限于：战争、严重火灾、洪水、台风、地震以及其它双方商定的事件。

3. 在不可抗力事件发生后，当事方应在十五日内以书面形式将不可抗力的情况和原因通知对方。双方应尽实际可能继续履行合同义务，并积极寻求采取合理的方案履行不受不可抗力影响的其他事项。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。

八、争端的解决

1. 甲方和乙方应通过友好协商，解决在执行本合同过程中所发生的或与本合同有关的一切争端。如从协

商开始十天内仍不能解决，可向有关合同管理部门提请调解。

2. 如果调解不成，双方中的任何一方可向人民法院提起诉讼。诉讼由合同签订地人民法院管辖。

3. 诉讼费由败诉方负担。

4. 因合同部分履行引发诉讼的，在诉讼期间，除正在进行诉讼的部分外，本合同的其它部分应继续执行。

九、违约终止合同

1. 在甲方因乙方违约而按合同约定采取的任何补救措施不受影响的情况下，甲方可在下列情况下向乙方发出书面通知，提出终止部分或全部合同。

1.1 如果乙方未能在合同规定的限期或甲方同意延长的限期内提供部分或全部服务。

1.2 如果乙方未能履行合同规定的其它任何义务。

1.3 如果乙方在本合同的竞争或实施中有腐败和欺诈行为。为此，定义如下："腐败行为"是指提供、给予、接受或索取任何有价值的东西来影响采购人员在采购过程或合同实施过程中的行为；"欺诈行为"是指为了影响采购过程或合同实施过程而谎报事实，损害甲方的利益，包括投标人之间串通，人为地使采购活动丧失竞争性，损害甲方所能获得的权益。

2. 如果甲方根据以上的规定，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提供服务类似的服务，乙方应对购买类似服务所超出的那部分费用负责。并且，乙方应继续履行合同中未终止的部分。

3. 如果甲方违约，应承担相应的违约责任。

十、破产终止合同：如果乙方破产或丧失清偿能力，甲方可在任何时候以书面形式通知乙方终止合同而不给乙方补偿。该终止合同将不损害或影响甲方已经采取或将要采取任何补救措施的权力。

十一、政府采购法对政府采购合同变更终止的规定：政府采购合同的双方当事人（指甲乙双方）不得擅自变更、中止或者终止合同。政府采购合同继续履行将损害国家利益和社会公共利益的，双方当事人应当变更、中止或者终止合同。有过错的一方应当承担赔偿责任，双方都有过错的，各自承担相应的责任。

十二、合同转让和分包：本项目接受分包、不得转包。

十三、需要补充的合同条款：（根据评审过程中或者商务谈判时商定的条款和条件在订立合同时标明）。

十四、合同生效

1. 双方签约人为各自法定代表人或被授权代表。

2. 本合同系指本文件及其附件中的所有部分，招标文件、成交单位的投标文件、中标通知书、中标人在

采购过程中的澄清和承诺等为本合同不可缺少的组成部分。

3. 本合同自甲乙双方签字盖章之日起生效。

4. 本合同壹式肆份，甲乙双方各执贰份，各份具有同等法律效力。

5. 本合同应按照中华人民共和国的现行法律进行解释。

6. 合同修改：除甲乙双方签署书面修改、补充协议，并成为本合同不可分割的一部分之外，本合同条件不得有任何变化或修改。

甲方（公章）：

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：

签约日期：2026.1.15

乙方（公章）：

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：

签约日期：2026.1.15

合同签订地：

服务管理考核办法

考核项目	考核具体内容	分值	评分细则	考核办法	扣分情况	备注
环境保洁卫生(15分)	1. 保洁人员遵章守纪，工作作风正派、遵守职业道德，文明服务，服从学校安排，年龄符合要求。清洁卫生实行责任制，清洁人员有明确的责任范围，实行标准化清洁保洁。	5分	做到得5分，没做到一次扣0.5分。	看资料 看现场		
	2. 垃圾日产日清，定期进行卫生消毒灭杀，校园共有部位实行全天候保洁，道路地面无积水、无污垢、无白色垃圾、无瓜皮果壳。对楼梯、扶栏、门窗等按各类标准，每周擦拭1-3次，保持洁净。垃圾桶、垃圾箱等保洁设备，要定期清洗，确保各类设施卫生整洁、美观。校园内宣传栏、各类标牌等定期擦拭，保持整洁，无污迹。	10分	做到得10分，没做到有1项扣1分。	看现场		
保安管理（20分）	1. 保安人员足额按时到位，无缺勤、脱岗、漏岗、无证上岗、擅自换岗、顶岗现象。统一着保卫服装，配带规定的保卫器械，要求配备的设施设备应配足配全。保安人员年龄符合要求，并持保安证上岗。	8分	做到得8分，发现一处未达标扣0.5分。	看资料 看现场		
	2. 保安全天候落实安全保卫工作，实行24小时值班看守，双人双岗制，并在学生上午、下午放学高峰期时，同值班教师人员一同维护学生秩序。保安夜间做好每2小时巡逻，杜绝夜间睡岗现象，确保无安全责任事故。	8分	做到得8分，发现一处未达标扣0.5分。	看现场		
	3. 门岗室人员做好外来人员、车辆进出登记，出入按规定查验，指挥车辆停放有序，无乱放、乱停车辆现象。门岗室配备以下物品至少两套，包括警棍、抓捕器、辣椒水、盾牌、头盔、防刺马甲、防割手套等安保器材。	4分	做到得4分，发现一处未达标扣0.5分。	看现场		
食堂管理（15分）	1. 在餐饮主管的统一安排下负责学校饮食供应具体工作，所有主厨、帮厨及帮工人员全部需通过体检，持有有效期内的健康证明，年龄符合要求。	5分	做到得5分，发现一处未达标扣0.5分。	查台账 看资料		
	2. 食堂人员按五常法管理要求，结合学校工作要求做好学校食堂的供餐工作，配合学校做好其它关于食堂的各类工作事务。	10分	发现一处未达标扣1分。			
综合管理(50分)	1. 所有员工资质不得低于招标书规定，所有相关人员要求政治上可靠，身体素质好，无不良行为记录，知晓本岗位的服务礼仪；重要岗位人员必须经采购单位考核、政治审查通过后方可录用。	6分	满足要求6分，缺少一项的扣0.5分	查台账 听反映 看资料		
	2. 保持人员的稳定，管理及工程人员年流动率不超过10%，普通服务人员的年流动率不超过20%。遇调动或辞职时，管理主管和工程综合维修人员提前20天、保安提前10天、保洁提前7天告知	5分	满足要求得5分，缺少一项的扣0.5分	查台账 听反映		

	校方并得到同意后才能更换，按要求及时补充相应人员，提前做好交接班，新到人员档案信息及时备案到采购单位。对校方认为无能力、工作失职或不合适人员，应立即更换。					
	3.工程人员持证上岗，具备相关从业经验，确保证件复印件上墙，做好设备日常检查工作，发现问题及时处理，始终保持设备处于良好状态，确保设备的正常使用，做到无安全事故，报修服务记录齐全。	5分	做到得5分，没做到每项扣0.5分。	查台账 看资料		
	4.加强校园内设施的日常监管，对损坏的设备和设施要及时发现、及时处理。日常除维修，要对各类设施设备加强保养，保持正常运转与整洁。	5分	服务维修不及时记录不全一次扣0.5分	看现场 看资料		
	5.每月请专业人员按维保要求对火灾自动报警系统、消防供水系统、消火栓灭火系统、自动喷水灭火系统、防排烟系统、火灾应急照明和疏散指示标志、应急广播系统、消防专用电话、防火分隔设施、电气火灾监控系统及其他建筑消防设施进行维修及保养。	6分	做到得6分，维保工作不全按实际扣分	看现场 看资料		
	6.每月对学校的花草树木按养护要求进行修剪、除草、浇水、施肥、病虫害防治等养护服务，养护项目设施量发生减少及损坏的，养护单位应及时补齐或修复，并自行承担所需费用，人为破坏的由学校承担，养护单位配合移树和栽树。养护单位应保证本养护项目设施量完好无损，未完好的，由养护单位负责补齐或修复。	5分	全部做到得5分，养护不全面按实际情况扣分	看现场		
	7.每月请专业人员对学校内现有的三台电梯进行维修保养服务，电梯出现故障需在半小时内有专业人员到达现场解决问题。	5分	做到得5分，没做到一次扣1分。	看现场		
	8.建立员工培训制度，每半年至少开展一次消防、防恐演练；保安各岗位有交接班记录、有值岗工作记录；记录完备，保存完好。	3分	做到得3分，没做到一次扣1分。	查台帐 看资料 看现场		
	9.在考核检查中，提出存在的问题，需及时整改。	2分	没有及时整改或整改不到位，每一项扣1分。	看现场 听反映 查台帐		
	10.物业各项服务均要按政府安全生产相关规定进行操作，各项资金使用按要求实施。	8分	若影响到学校正常秩序8分全部扣除			
总分100分	得分		考核人员（签字）：			

注：月度考核分 90 分(含)以上，当月应付款费用不扣减；考核分低于 90 分，每低 1 分扣减2500元；考核分低于 70分，扣减当月应付款费用的30%。考核结果需双方确认。