江苏省政府采购合同（服务）

项目名称：新城附小 2026 年物业服务项目

项目编号：JSZC-320200-JZCG-G2026-0002

甲方：（买方、需方、采购人） 江苏省无锡师范附属太湖新城小学

乙方：（卖方、供方、供应商） 银城物业有限公司

甲、乙双方根据无锡市公共资源交易中心 新城附小 2026 年物业服务项目公开招标的结果，签署本合同。

第一条合同标的

一、项目名称： 新城附小 2026 年物业服务项目

二、项目坐落位置： 无锡市经开区万新路 100 号和 兴梁道 9 号 ；

项目总建筑面积： 52500 平方米

三、物业管理服务期限 壹 年。本合同期限 壹 年，自2026年 4 月 10 日至 2027 年 4 月 9 日；

在物业管理服务期限内，本合同期满后，甲方有权根据物业管理服务履约评价情况，决定是否与乙方签订后续下年度服务合同。

第二条委托管理事项

委托物业管理服务内容： 校园环境卫生管理、日常水电维护、给排水系统管理维护、电梯 、空调系统管理维护、绿化管理等项目。

第三条合同总价款

一、本合同总价款（含税）为人民币大写： 壹佰贰拾肆万零柒佰玖拾玖元 /年（RMB 1240799 元/年）。（该价款包括乙方完成受托服务所需的人工、材料、工具、辅具及耗材、设施设备、运输、税费等一切费用）

二、本合同执行期间总价不变。

三、履约保证金的缴纳和退付

本项目是/否向采购人缴纳履约保证金： 否 。

履约保证金缴纳金额：___/_____元。

履约保证金的缴纳时间：___/_____，缴纳形式：_____/___。

履约保证金的退付时间：___/_____，退付办法：_____/___。

履约保证金不予退还的情形：_____/_____。

逾期退还履约保证金的违约责任：_____/_____。

第四条组成本合同的有关文件

下列关于采购新城附小2026年物业服务项目（编号：JSZC-320200-JZCG-G2026-0002）的招投标文件或与本次采购活动方式相适应的文件及有关附件是本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力，这些文件包括但不限于：

一、乙方提供的投标文件和报价表；

二、中标通知书；

三、甲乙双方商定的其他文件。

第五条双方权利义务

一、甲方权利义务

（一）审定乙方编制的物业管理服务方案、年度管理服务计划、年度维修计划和有关费用预算等，监督乙方管理服务工作的实施。甲方有权按照合同约定和法律规定的标准和规范，对乙方实施的物业管理服务提出修改和变更建议。

（二）审议、修改物业管理区域共用部位和共用设施设备使用、公共秩序和环境卫生、绿化维护等方面的规章制度。

（三）对物业管理服务质量进行监督检查，对不符合质量标准的管理服务要求乙方整改落实。

（四）为乙方的管理服务提供必要的工作场所以及物业管理服务所必需的水、电供应。

（五）对乙方的节能工作进行指导和监督，提高用能设施设备的能源利用效率。

（六）根据有关部门的要求，指导和监督乙方做好控烟、爱国卫生等工作。

（七）定期与乙方沟通协调物业管理服务相关事宜，组织实施物业管理服务履约评价，指导和督促乙方提升本物业的服务质量，协助乙方做好物业服务管理工作。

（八）按照合同约定，及时支付合同款项。

（九）法规、政策规定由甲方承担的其他责任。

二、乙方权利义务

（一）在承接物业时，对物业工程技术档案资料、共用部位、设施设备等进行查验，并做好书面确认工作；对所有图、档、卡、册等资料应做好建档工作。

（二）在本物业管理服务区域设立专门机构负责物业的日常管理工作，并按要求委派符合岗位资格条件及能力的人员履行本合同，保证从事本物业管理服务项目的人员具备相应的职业资格和应有的素质，做好从业人员有关政治素养方面的审核。如需调整主要管理人员及技术骨干应事先征得甲方书面同意，对甲方提出认为不适合的在岗人员，乙方应在接到甲方变更在岗人员要求后及时作出调整。

（三）根据法律法规的规定及本物业的实际情况开展物业管理服务，编制物业管理服务方案、年度管理服务计划、年度维修养护计划和资金使用计划及决算报告，报送甲方审定。

（四）非经甲方书面许可，不得改变物业管理区域内共用部位、共用设施设备的用途；不得占用、挖掘物业管理区域内道路和场地；确因工作需要，乙方应事前以书面形式向甲方提出申请并经同意后，方可实施，施工不得影响机关工作秩序。

（五）对有违反或影响本合同执行，包括影响机关正常办公秩序的行为，乙方应及时整改。

（六）协助甲方做好物业管理区域内各项节能管理工作，对物业管理服务人员进行节能管理专业培训，加大节能管理力度。

（七）乙方应协助甲方做好本物业管理区域的安全生产和事故防范工作，对从事本物业的从业人员应进行安全操作培训；遵守有关环境保护和职业健康管理职责要求；乙方服务期间应自行负责安全防护措施，从事具有一定危险性的作业时，应任用具有相关专业资质的人员，并在施工区域设定足够醒目的安全警示标识。根据甲方要求，采取详细的事故防范措施，制定应急预案，并组织演练，避免发生安全事故。发生安全事故时，乙方在采取应急措施的同时，及时向甲方报告，保护好现场、协助做好处置工作。

（八）加强内部监督检查，至少每季度检查一次物业管理服务质量情况，及时向甲方通报本物业管理服务区域有关物业管理服务的重大事项，稳步提升物业管理服务质量。

（九）投保物业公众责任险。

（十）乙方应在年底前向甲方提交物业管理服务年度总结报告；合同期限届满前，乙方应向甲方提交物业管理服务总结报告；合同期限届满且不再续签新合同时，乙方应向甲方移交房屋、设备、档案和图纸资料，以及甲方所有的工具、物料等，并填写移交清单，由双方签收；全部手续完成后签署物业移交确认书。

（十一）法规、政策规定由乙方承担的其他责任。

三、在管理过程中，因下列因素所致的损害构成乙方的免责事由，乙方均不负赔偿之责：

（一）天灾、地震等不可抗力的事由所致的损害；

（二）暴动、持械抢劫、破坏、爆炸、火灾、刑事犯罪等违法行为等事由所致的损害；

（三）因甲方或第三者之故意、重大过失所致的损害；

（四）因乙方书面建议甲方改善或改进物业管理措施，而甲方未采纳所致的损害；

（五）本合同标的物之共用部分（含共用部位、共用设备设施）自然，或非因乙方故意或过失造成的的任何损坏。

（六）除上述各款外，其他不可归责于乙方之事由的。

以上所有事项因乙方故意或过失所致，或未尽到物业管理职责的，不在此限；

四、为维护公众、甲方及物业使用人的合法利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄漏、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等情况，乙方因采取紧急避险措施造成财产损失的，按有关法律规定处理。

第六条质量保证

一、建立质量管理体系并有效运行，管理服务能够接受质量审核。

二、管理服务逐步达到接受创优评审条件。

三、各项承诺指标及所采取的措施详见“招标文件”及投标文件。

四、其他管理服务质量要求按无锡市有关标准执行。

第七条款项支付

一、本合同项下所有款项均以人民币支付。

二、甲方在收到乙方开具相应的增值税发票后按约定支付物业服务费；乙方未提供发票的，甲方有权相应顺延支付款项且不承担违约责任，乙方仍应继续履行本合同项下的全部义务。

三、付款方式：经考核后，每半年支付一次。

四、履约评价考核机制按招标文件执行。

第八条违约责任

一、甲方无正当理由，违反本合同约定的，使乙方未能完成规定管理目标的，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决，造成乙方经济损失的，由甲方向乙方偿付合同总价5%的违约金，或依照法律程序解除部分或全部合同。

二、甲方未按合同约定向乙方支付款项的，每逾期1天甲方向乙方偿付欠款总额的5‰违约金，但累计违约金总额不超过欠款总额的5%。

三、乙方无正当理由，违反本合同约定及招标文件规定、投标文件承诺，未能达到规定管理目标及质量保证的，未按服务管理制度及管理方案、年度管理计划、资金使用计划及决算报告内容履行物业服务合同，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改或整改不符合要求的，甲方有权解除合同并要求支付合同总价5%的违约金。

四、乙方无正当理由，违反本合同约定，擅自收费或擅自提高收费标准的，对擅自收费部分或超出标准的部分，甲方有权拒绝付款；已经支付的，有权要求乙方双倍返还；造成甲方经济损失的，乙方应予赔偿。

五、因乙方原因导致重大火灾、失窃、泄密等事件的，甲方有权解除合同，并要求乙方赔偿相关损失。

六、乙方发生根本违约行为（违反本合同约定义务、且经甲方提出后仍未整改的视为乙方根本违约），或合同到期未续签、但乙方拒绝按本合同约定及时、有序撤场并交接的，甲方有权拒付管理服务费用 ,并要求乙方支付物业管理服务年度总费用的30%作为违约金；造成的损失超出前述违约金的，甲方有权要求乙方按照实际损失予以赔偿。

七、乙方在承担上述一项或多项违约责任后，仍应继续履行合同规定的义务（甲方解除合同的除外）。甲方未能及时追究乙方的任何一项违约责任并不表明甲方放弃追究乙方该项或其他违约责任。

第九条合同的生效、变更和终止

一、本合同自签订之日起生效。除《中华人民共和国政府采购法》第五十条第二款规定的情形外，本合同一经签订，甲乙双方不得擅自变更、中止或终止合同。

二、合同在执行过程中出现的未尽事宜，双方在不违背本合同和招标文件的原则下协商解决，协商结果以书面形式签订补充协议，且补充协议与本合同具有同等效力。

三、合同中未有约定的按照有关的法律法规以及国家行业标准或技术文件规定予以解决。

四、甲乙双方确认：对本合同条款及后果均已知悉，一致确认不存在欺诈、胁迫、乘人之危、重大误解 、显失公平等任何可能导致合同无效或被撤销的情形。

五、本合同终止时，乙方应移交管理权，撤出本项目，协助甲方做好服务的交接和善后工作，移交或配合甲方移交管理用房和管理的全部档案资料等。

六、本合同终止后，在新的物业管理服务企业接管本项目前，除甲方要求乙方提前撤离外，新老物业管理服务企业的交接过渡期最长为 1 个月，在此期间乙方应提供过渡期管理服务，过渡期管理服务标准和服务费标准不变。

第十条争议的解决

合同签订后甲乙双方即直接产生权利与义务的关系，合同执行过程中出现的问题应按照合同约定、法律法规的规定办理。在合同履行过程中，双方如有争议，由甲乙双方协商处理，若协商不成，可选择以下__二__方式处理：

一、向无锡仲裁委员会申请仲裁。

二、向甲方所在地法院提起诉讼。

第十一条诚实信用及其他

一、乙方应诚实信用，严格按照招标投标文件要求和承诺履行合同，严禁向甲方进行商业贿赂或者提供不正当利益。

二、本合同应按照中华人民共和国的现行法律进行解释。

三、本合同一式陆份，甲方肆份、乙方壹份、无锡市公共交易资源中心壹份。

（以下无正文）

甲方（采购人）：（盖章）

代表人：

电话：

开户银行：

账号：

乙方（供应商）：银城物业有限公司

（盖章）

代表人：

电话：0510-85108890

开户银行：江苏银行无锡香榭支行

账号：20060188000022738

签订日期：2016年4月9日

附件一：验收标准与要求

附件二：江苏省无锡师范附属太湖新城小学物业服务质量检查考核评分表

附件一：验收标准与要求

具体验收标准与要求：按照采购合同约定对供应商提供的物业管理服务进行验收，对于供应商未按合同约定提供物业管理服务的，采购人有权依法追究其违约责任。

(1) 验收主体：采购人

(2) 验收时间：每月进行考核验收。

(3) 验收方式：现场评估。现场评估是本项目物业管理服务项目验收的重要方式。验收人员亲临学校现场，对物业区域内的建筑设施、卫生环境、绿化养护等进行全面查看。检查教室、操场等场所的状况，评估设施设备的运行情况，以直观感受和专业判断，确定服务是否达标。

(4) 验收程序：

① 组建验收小组：由学校后勤管理部门组成，明确各成员职责。

② 收集资料：收集物业管理服务相关的合同、方案、记录等，为验收提供依据。

③ 制定验收标准和细则：依据合同要求和相关规范，细化各项验收指标。

(5) 验收内容及标准：

根据物业服务质量检查考核评分表按季度考核，季度平均分 90 分及以上的不核减服务费，90 分以下的根据以下方式进行付款：每扣 1 分核减当季度物业服务费的 0.75%。对于连续两个季度考核低于 80 分，采购人有权依法解除合同，一切责任与损失由中标供应商承担。

附件二：江苏省无锡师范附属太湖新城小学物业服务质量检查考核评分表

内容	明细	标准	分值	评分
清洁管理	楼道保洁	每日打扫各楼层通道和楼梯台阶、清洁1次楼梯扶手；楼梯间墙面 、顶面每季度除尘1次。	2	
	电梯及电梯厅保洁	每日清扫电梯轿厢，擦拭电梯门壁，每月对轿厢顶部清洁1次	2	
	共用卫生间保洁	每日清洁，每周消杀1次	2	
	停车场、共用车库或车棚保洁	每周至少清扫1次车库	2	
	绿化带、道路保洁	整日保持清洁无垃圾	2	
	门窗玻璃	每学期全面清洗1次，一年2次	2	
	标识、宣传牌、信报箱保洁	标识、宣传牌保证整日清洁	2	
	垃圾桶、果皮箱	垃圾每日收集，垃圾桶、果皮箱每日擦拭无积灰 ，无污渍	2	
	垃圾收集与处理	垃圾收集箱或点 ，每日定时清理 ；保持垃圾收集箱或点周围地面无散落垃圾、无异味。	2	
	天台、屋顶	每周清理1次，保持清洁、无垃圾	2	
房屋、共用设施、设备维护与	公共部位门窗	每月巡视楼内公共部位门窗，保持玻璃、门窗配件完好，门、窗开闭灵活并无异常声响。	6	

管理	围墙	每季一次巡查围墙，发现损坏立即修复，保持围墙完好	4	
	道路、场地等	每季一次巡查道路、路面、侧石 、井盖等，发现损坏及时修复，保持路面无破损。	4	
	排水设施	每季清扫 1 次排水沟（包括屋顶、天台处）	4	
	给水设施	饮用水水池（箱）每年清洗消毒 1 次	1	
	公共部位照明灯 、景观灯等	保持灯具完好。	2	
园林绿化养护与管理	基本条件	乔灌木生长健壮 ，树冠完整；花灌木按时开花结果；球、篱、地被生长无缺枝、空挡。	3	
	草坪、灌木类、花坛	成活率 100%，及时修剪、除虫施肥、播种草籽，保持草坪常绿	3	
	乔木类	成活率 100%，做好修剪除虫施肥工作	3	
	景观水池	保持水面清洁，水质清透，每年清洗 6 次	6	
	景观小品	每半年清洁、整修 1 次， 一年至少优化 1 处校园景观	6	
	空调养护	每半年对内置滤网清洗一次。	5	
		定期（每季度）检查保养，及时排除故障。	5	

	中标单位负责空调维保期间，产生的350元及以内的单件维修费用或零部件更换的，由中标单位承担。中标单位指定有专业资质的公司负责空调设备的保养作业，发生故障时，30分钟内响应，1小时赶到现场处理，普通故障当天处理完毕，特殊故障协商处理。	5	
	通过有效的管理措施及技术措施，积极开展节能管理工作。	5	
电梯维保养护	定期做好电梯半月检。	5	
	定期检查保养，及时排除故障。	5	
	维保单位每次开展维保或维修工作时，做好监管工作。	5	
	通过有效的管理措施及技术措施，积极开展节能管理工作。	3	
合计：			