# 物业管理服务合同

甲方：江苏省宿迁市马陵中学（以下简称甲方）

乙方：江苏安民物业管理集团有限公司（以下简称乙方）

依照《中华人民共和国民法典》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 JSZC-321300-JZCG-G2026-0020 号江苏省宿迁市马陵中学物业服务外包采购项目相关事项协商一致，达成如下合同条款。

**一、合同内容：**

提供服务及管理时间自 2026 年 06 月 01 日至 2027 年 05 月 31 日。在合同有效期内一方不得擅自变更或中止此项合同，如未经双方同意，擅自变更或中止此项的一方要负违约责任。此项合同需终止或续签，应在合同期内提前两个月通知对方。

1、下列文件为本合同不可分割部分：

① 中标通知书；

② 乙方的投标文件；

③ 乙方在投标过程中所作的其它承诺、声明、书面澄清等；

④ 采购文件及其附件；

⑤ 合同附件。

以上与本合同具有同等法律效力

3、乙方聘用的人员。

4、履行方式：乙方按甲方采购要求及合同约定提供服务，服务过程中的各种风险由乙方承担；实施方式由乙方视情况自定，费用自负。

**二、甲、乙双方的责任**

**（一）甲方的权利和义务：**

1、甲方有权要求乙方提供并审查物业管理服务之详细工作计划及管理方案、专项业务操作规程、本项目管理架构、工作及培训计划、工作现场的质量记录及

工作人员相关资料，并有权对乙方的工作进行监督管理、品质检查和质量评估，并提出相关整改意见。

2、甲方有权审核乙方的物业服务费用。甲方必须严格按照双方签订的合同约定审核乙方提交的结算单据并支付相关物业服务费用，不得拖欠。

3、甲方应为乙方清洁施工提供方便。甲方须为乙方提供清洁中正常的供水、供电及照明等。保洁的用水、用电费用由甲方承担。但乙方须从节约角度合理地使用水、电，并接受甲方的现场监管。若因供水、供电及不可抗拒的原因造成乙方保洁难以达到质量标准，其责任不由乙方负责。

4、甲方应为乙方提供机械设备、材料堆放的场地及车辆运输、停放的便利。

5、甲方有权依据本合同的约定，对乙方的服务提供建议并进行日常监管，督促乙方落实或完善其制定的各项规章制度。如在实际工作中发现影响安全及服务质量而合同未涉及的事项，甲方有权要求乙方提出书面解决办法，并要求其执行。

6、每月审核乙方递交的各项工作报告其内容包括但不仅限于（当月工作报告、下月工作计划、当月保洁物料出入库汇总、当月保洁服务质量自查报告、当月员工考勤汇总、当月员工培训总结、当月工作记录等），以此为依据结合现场检查结果给乙方进行考核打分，结算每月物业管理服务费用时以考核分数为必要依据。

7、甲方逾期支付资金，承担相关违约责任。

**（二）乙方的权利和义务：**

1、在本合同期内，乙方应做好现场员工的管理工作，如发生问题，乙方应当积极妥善解决，由此形成的一切后果均由乙方承担。

2、乙方保洁人员需完成必要的培训后方可上岗，其培训内容包括但不仅限于下列内容：

（1）员工礼仪礼貌培训。

（2）岗位工作技能培训。

（3）保洁服务过程中常见化学药剂的使用及注意事项。

（4）员工工服更衣柜使用规定。

（5）工作职责和工作流程。

（6）各种涉及本岗位的工具设备的正确使用。

（7）服务区域中所应遵守的各项劳动纪律。

3、乙方必须严格服从甲方现场监督和管理。

4、如遇紧急事故或突发事件等需要紧急处理，甲方有权调用在场的乙方所有员工进行突击抢险和处理紧急任务。

5、乙方应随时配合甲方每日对保洁工作进行检查，乙方将定期清洁作业计划情况书面告知甲方，每月将清洁及安保作业计划实施情况以书面形式报告。

6、乙方应保持派驻本项目的人员，如有变动，应提前及时书面告知甲方，并将变动情况报甲方备档。

7、乙方在保洁服务过程中，不得使用有损物体表面的化学药剂。所有的清洗剂必须经甲方督查人员验证后方可使用。在服务过程中不得损坏各种设备设施。如果乙方操作不当，造成设施设备的损坏、变形、变色或失去色泽，由此产生的经济损失由乙方赔偿。

8、在服务过程中乙方必须对所属员工的人身及财产安全负责。乙方应按约定为其在甲方服务区域中的工作人员购买员工意外伤害保险，乙方工作人员在甲方服务区域中造成的自身及他人人身伤亡或财产损失均由乙方投保的保险公司和乙方负责，与甲方无涉。

9、乙方在服务中，应维护甲方信誉和保证甲方的设施设备的安全。因乙方工作质量或员工行为不良，造成甲方信誉和财物损失的，甲方有权根据损失金额要求乙方提供等值赔偿。出现乙方工作人员或乙方相关人员盗窃该项目内财物的，甲方有权按失窃物品价值的五倍要求乙方提供赔偿，并且甲方有权解除本合同的权利。（上述相关扣款将直接从乙方每月物业服务费用中给予扣除，不足弥补甲方损失的仍需赔偿）。

**三、合同价款**

本合同总价为：￥ 1147788.56 元（大写：壹佰壹拾肆万柒仟柒佰捌拾捌元

伍角陆分人民币）。

1、人员配置及费用

| 工资、保险 | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **序号** | **项目** | **分项内容** | **费用单价/月工资（元）** | **人数** | **月数** | **合价/1 年工资（元）** |
| 1 | 人员工资 | 项目经理 | 2180 | 1 | 12 | 26160 |
| 2 | | 保洁人员（含保洁班长） | 2180 | 20 | 12 | 523200 |
| 3 | | 宿舍管理人员 | 2180 | 7 | 12 | 183120 |
| 4 | | 会务人员 | 2180 | 2 | 12 | 52320 |
| 5 | | 水电工消防 | 2180 | 4 | 12 | 104640 |
| 6 | | 网络维护服务 | 2180 | 2 | 12 | 52320 |
| 8 | 保险费用 | 意外险 | 10 | 36 | 12 | 4320 |
| 9 | | 社保 | 1238.05 | 9 | 12 | 133709.4 |
| **其他费用** | | | | | | |
| **序号** | **项目** | **分项报价（元/1 年）** | | | | |
| 10 | 设备(工具)或者折旧费、耗材费 | 800 | | | | |
| 11 | 肥料、植保药 | 400 | | | | |
| 12 | 垃圾清运费 | 600 | | | | |
| 13 | 服装费 | 680 | | | | |
| 14 | 人员福利核算（中秋、春节、高温补贴、可能产生的加班费等） | 400 | | | | |
| 15 | 利润 | 50 | | | | |
| 16 | 其他费用（投标人可以自行添加） | 100 | | | | |
| 17 | 税金 | 64969.164 | | | | |
| | | 增值税纳税人身份：增值税一般纳税人；税率：6%（明确是增值税一般纳税人还是小规模纳税人并提供相关证明） | | | | |
| 总价 | | ￥：1147788.56 元<br>人民币（大写）：壹佰壹拾肆万柒仟柒佰捌拾捌元伍角陆分 | | | | |

2、付款方式及相关要求

（1）付款方式：1、采购人约定在合同签订后，采购人在收到发票后 10 个

工作日内，支付合同金额的 10%作为预付款；

2、服务费用由采购人按季度支付一次。中标人按月根据实际发生的所有（考核后的）费用开具合法票据，采购人在收到中标人发票后 10 个工作日内将上季度实际发生的所有（考核后的）费用支付给中标人。

**注：（1）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。**

（2）履约保证金：按采购合同总价的 5 %提交。

支持和鼓励投标人使用江苏政府采购电子履约保函（保险）代替缴纳履约保证金，投标人如使用江苏政府采购电子履约保函（保险）的，可按采购合同总价的 3 %提交。办理流程、偿付等内容见江苏政府采购网“保险保函”模块。

履约保证金退还方式：以银行电汇、网上银行、数字人民币形式缴纳履约保证金的，退回至投标人存款账户或数字人民币账户；以保函、担保、保险等形式缴纳履约保证金的，在保函、担保、保险约定的保证期限届满之日起自行失效。

履约保证金退还条件：具有验收合格相关证明材料。

履约保证金退还时间：采购人收到投标人退付申请后 5 个工作日内退还。

履约保证金不予退还情形：除不可抗力外，中标人不履行与采购人订立的采购合同的，履约保证金不予退还，给采购人造成的损失超过履约保证金数额的，还应对超过部分予以赔偿。

逾期退还履约保证金违约责任：采购人逾期退还履约保证金的，除应退还履约保证金外，还应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，但因投标人自身原因导致无法及时退还的除外。

（3）每次付款前依据考核标准，扣除应扣款项后支付应付费用，考核分数在 95（含）分以上的，支付当期全部费用；考核分数在 90（含）-94 分的，支付当期应支付金额的 98%；考核分数在 85（含）-89 分的，支付当期应支付金额的 96%；考核分数在 80（含）-84 分的，支付当期应支付金额的 94%；考核分数在 70（含）-79 分的，支付当期应支付金额的 90%；考核分数在 60（含）-69 分的，支付当期应支付金额的 80%；考核分数在 60 以下分的，支付当期应支付的金额的 60%。连续出现 3 次考评打分 60 分以下，采购人有权解除合同。

（4）甲方按照乙方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。乙方未按要求向甲方提供发票的，甲方有权不予付款，直至发票按要求提供正确为止。且甲方有权从应付款项中直接扣除应由乙方承担的违约金及其他相关款项。

（5）乙方向甲方提交符合要求的发票（包含当期人员工资总额、社保总额、服装费、耗材费、设备折旧费等明细）时，应提供人员工资支付明细（须提供银行机构出具的员工工资支付明细证明）及社保缴纳相关证明资料（1、社保缴纳证明须列明每个服务人员的社保缴纳情况，以社保主管部门出具的为准；2、社保证明缴款单位为乙方），甲方将按照经确认的服务名单核对工资支付、社保缴纳情况，符合付款条件的，甲方将按规定支付合同款。甲方在付款完成后将款项支付相关材料（发票、员工工资支付证明、社保缴纳证明及付款回执等）存档备案。

（6）乙方须按以不低于投标报价确定标准给员工发放工资、给符合缴纳社保成员缴纳全额社保、给全员全额购买意外险（或雇主责任险），相关标准在采购合同中予以明确，如乙方违反合同约定，甲方将按违约处理不予支付当期合同款，并有权收取违约金 5 万元或解除合同。另如有违反《中华人民共和国劳动法》等相关规定的，报相关主管部门处理。

（7）甲方支付此项费用外不再承担其它任何费用（包括物业人员的衣食住行），物业服务人员的薪金、福利、休假日补贴等由乙方付给，与甲方无关。

（8）确因甲方工作需要，乙方应无条件配合甲方完成一些突击工作。如：安排服务人员（内部）临时加班。

（9）在本合同履行过程中，若因国家或地方政府政策的变化致使有些岗位需要取消的，双方一致同意合同亦作相应变更，人员由乙方妥善安置，相应费用甲方不再支付。

（10）乙方按专业化要求配置管理服务人员，配备调整管理服务人员必须经甲方面试或审核同意；物业管理服务与收费质价相符；本项目物业管理区域内所有物业管理服务达到《宿迁市市区物业管理办法》及甲方要求。

（11）履约过程中，如乙方服务人员经甲方同意进场更换导致服务人数不足的，采购人将按照相应的日工资进行扣除后支付当期的合同款。未经甲方同意擅

自减少服务人员数量的，将按违约处理不予支付当期合同款，并有权收取违约金5万元或解除合同。

（12）履约过程中，所需工具、设备、物耗等均由乙方提供，乙方必须提供能满足服务要求所配置的工具、设备、物耗，如乙方提供工具、设备、物耗等质量不符合采购人要求的，应无条件更换。

（13）履约过程中，乙方应根据工作需要，安排好双休日及节假日的值班人员，编制各岗位排班表报采购人备案后执行，并按规定发放加班费。

**4、发票开具方式：与合同主体一致的增值税专用发票。**

5、服务要求

按招标文件采购需求服务标准进行服务。

**四、检查考核办法**

| 项目 | 序号 | 考核内容 | 分值100分） | 得分 | 存在问题 |
|---|---|---|---|---|---|
| 总体要求 | 1 | 每天上午8点前所有公共区域卫生一次大扫结束，然后全天循环保洁 | 2 | | |
| | 2 | 校园内垃圾做到日产日清，运送到指定的地点 | 2 | | |
| | 3 | 寒暑假及其他节假日在完成本职工作后，征得学校同意后应留相应人数保洁人员保证常规保洁 | 2 | | |
| | 4 | 学校特殊情况，如遇迎接上级检查、考试、观摩等重大活动，按照学校要求，集中调配和增加人力，无条件完成学校提出的特殊卫生保洁要求 | 2 | | |
| 公共楼道 | 1 | 每日清洗打扫各楼层通道和楼梯台阶，确保干净、整洁 | 2 | | |
| | 2 | 及时清理通道摆放的杂物， 用干净的抹布擦拭楼梯扶手 | 2 | | |
| | 3 | 各楼层和通道的防火门、消防栓、灯具、墙面、踢脚线、指示牌等公用设施每周循环清洁1次 | 2 | | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 4 | 各楼梯间墙面、天花板每周除尘 1 次 | 2 | | |
| | 5 | 公共部分的门窗玻璃每月擦 1 次 | 2 | | |
| | 6 | 地面、楼梯间干净，无垃圾、灰尘、杂物、污渍、水渍 | 2 | | |
| | 7 | 扶手护栏干净、光亮、清洁 | 2 | | |
| | 8 | 楼梯间顶面无蜘蛛网、灰尘，踢脚线无污渍，地面无杂物、污渍 | 2 | | |
| 公共卫生间 | 1 | 保持公共卫生间清洁卫生无异味，每天上午 8 点前、中午 1 点半前全面清洁；每个课间学生使用后及时打扫干净。 | 2 | | |
| | 2 | 每周 2 次对公共卫生间进行消毒，发现墙壁有污渍及时清洁 | 2 | | |
| | 3 | 地面无烟头、纸屑、污渍、积水 | 2 | | |
| | 4 | 天花板、灯具、墙面无灰尘、蜘蛛网，目视墙壁干净，便器洁净无黄渍 | 2 | | |
| | 5 | 茶水间每天必须打扫 4 次（上下午各两次），每天上午 7:30 打开电源，晚上 9:00 关闭电源。<br>饮水机表面无污渍、灰尘，放水台无茶叶、垃圾等，地面、墙面、门窗、顶棚无积水、垃圾、灰尘、蜘蛛网、污渍。 | 2 | | |
| 校园环境 | 1 | 每日清扫道路、广场 1 次，并保持动态保洁，无垃圾、杂物、污迹，无积水、积雪，无痰迹、烟头、纸屑 | 2 | | |
| | 2 | 保持校园内亮化灯具目视无灰尘，灯具内无蚊虫，灯盖、灯罩、灯座明亮清洁 | 2 | | |
| | 3 | 保持箱体清洁；垃圾桶及周围地面无散落垃圾、无污水、无污迹、无异味 | 2 | | |
| 会 | 1 | 地毯干净无垃圾、污点，会议结束后及时清扫 | 2 | | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 议室、图书馆、接待室 | 2 | 会前会后要及时打扫，保持地面清洁卫生 | 2 | | |
| | 3 | 配有音响设备时，电线不乱、电器不脏，话筒统一放在同一水平线上，设备表面保持干净无尘土 | 2 | | |
| | 4 | 会议室、接待室 1 周未用要常规保洁一次 | 2 | | |
| | 5 | 窗台、窗框、玻璃干净，纱窗统一拉上 | 2 | | |
| | 6 | 室内无蜘蛛网，无苍蝇、飞虫 | 2 | | |
| 网络微机维护 | 1 | 礼貌接待：接待师生咨询、报修时，主动热情、语言文明，使用“您好”“请稍等”“问题已处理，请查验”等文明用语。 | 2 | | |
| | 2 | 耐心沟通：耐心倾听师生诉求，详细解答网络、微机相关疑问，清晰告知问题处理流程、预计时间，不敷衍、不敷衍。 | 2 | | |
| | 3 | 基础运维：熟练掌握学校网络架构、微机设备配置，能快速处理常见问题（如网络断连、微机无法开机、软件安装故障等），处理成功率不低于 95%。 | 2 | | |
| | 4 | 响应时效：接到师生报修、咨询后，工作日内 30 分钟内响应，紧急故障（如全校网络中断、多媒体教室微机故障影响教学）15 分钟内响应。 | 2 | | |
| | 5 | 设备管理：负责学校网络设备、微机设备的日常巡检、维护，定期整理设备台账，及时上报设备老化、损坏情况，无设备失管、漏管现象。 | 2 | | |
| | 6 | 安全规范：严格遵守学校网络安全、数据安全相关规定，规范操作设备，杜绝因操作不当导致网络安全隐患、数据泄露等问题。 | 2 | | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 宿舍管理 | 1 | 学生在校期间全程在岗（需要 24 小时在岗，3 人轮流值班，1 人 8 小时）。<br>值班在岗的、按作息时间规定开关宿舍大门。手机呼叫及时应答，不得为学生提供有偿服务。（午休、晚就寝）检查，管理员在各楼栋内巡查以确保发现问题及时处理，督促学生午休、按时就寝。区域内公共设施损坏及时报修，区域内不得私拉乱接，存在安全隐患、学生财物丢失。区域内环境卫生及时打扫。每天做好值班记录、维修、安全检查、晚就寝检查、消毒等台账记录。 | 2 | | |
| 得分 | | | | | |

**五、违约责任**

1、除不可抗力外，如果乙方没有按照本合同约定的期限、地点和方式履行，那么甲方可要求乙方支付违约金，违约金按每迟延履行一日的应提供而未提供服务价格的 3‰计算，最高限额为本合同总价的 3‰ ；迟延履行的违约金计算数额达到前述最高限额之日起，甲方有权在要求乙方支付违约金的同时，书面通知乙方解除本合同。

2、除不可抗力外，如果甲方没有按照本合同约定的付款方式付款，那么乙方可要求甲方支付违约金，违约金按每迟延付款一日的应付而未付款的 3‰计算，最高限额为本合同总价的 3‰ ；迟延付款的违约金计算数额达到前述最高限额之日起，乙方有权在要求甲方支付违约金的同时，书面通知甲方解除本合同。

3、除不可抗力外，任何一方未能履行本合同约定的其他主要义务，经催告后在合理期限内仍未履行的，或者任何一方有其他违约行为致使不能实现合同目的的，或者任何一方有腐败行为（即：提供或给予或接受或索取任何财物或其他好处或者采取其他不正当手段来影响对方当事人在合同签订、履行过程中的行为）或者欺诈行为（即：以谎报事实或隐瞒真相的方法来影响对方当事人在合同签订、履行过程中的行为）的，对方当事人可以书面通知违约方解除本合同；

4、任何一方按照前述约定要求违约方支付违约金的同时，仍有权要求违约方继续履行合同、采取补救措施，并有权按照己方实际损失情况要求违约方赔偿

损失；任何一方按照前述约定要求解除本合同的同时，仍有权要求违约方支付违约金和按照己方实际损失情况要求违约方赔偿损失；且守约方行使的任何权利救济方式均不视为其放弃了其他法定或者约定的权利救济方式；

5、除前述约定外，除不可抗力外，任何一方未能履行本合同约定的义务，对方当事人均有权要求继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等，且对方当事人行使的任何权利救济方式均不视为其放弃了其他法定或者约定的权利救济方式；

6、如果出现政府采购监督管理部门在处理投诉事项期间，书面通知甲方暂停采购活动的情形，或者询问或质疑事项可能影响中标结果的，导致甲方中止履行合同的情形，均不视为甲方违约。

7、除不可抗力外，乙方未按合同规定的质量要求提供服务，不能完成合同时，甲方有权终止合同，重新组织招标，由此造成乙方的直接损失和间接损失甲方不给予补偿和赔偿，造成甲方损失时，甲方有权要求乙方赔偿，可从余款中扣除并可提出索赔要求。

8、未经甲方许可，乙方将承包的物业管理服务转包他人，采购人有权终止合同。

9、乙方长期（连续两个月内）有人员不到位，影响物业管理质量的，经甲方要求及时改正，乙方仍拒不改正的，甲方将报经财政监管部门终止合同。

10、因乙方管理不善，导致甲方出现生命财产安全重大事故的（如有人员伤亡医药费在 5 万元以上的或有财产损失 5 万元以上的），甲方将报经财政监管部门终止合同，乙方对甲方造成的经济损失负有赔偿责任。

**六、供应商合法权益补偿机制**

供应商合法权益补偿救济机制。在履约过程因政策变化、规划调整而无法履行合同约定，造成企业合法权益受损的，采购人依据实际情况对供应商进行补偿救济。

**七、争议的解决**

1、因履行本合同引起的或与本合同有关的争议，甲乙双方应首先友好协商解决，如果协商不能解决争议，则向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

2、在审理期间，本合同应继续履行。

3、甲乙双方签订本合同时登记的地址、联系方式作为通知及法律文书（含诉讼文书、传票等）送达地址、联系方式，如有变更，甲乙双方须提前以书面形式通知对方。否则，如出现无法通知、文书被退回、拒收等情形视为对方已收，由此产生的法律后果均由该方承担。

4、任何一方由于不可抗力原因致使本合同无法继续履行或完全履行的，应在不可抗力事件发生后 3 日内向对方通报，并尽最大努力予以补救，减轻可能给对方造成的损失，在取得有关机构的不可抗力书面证明后，允许延期履行、部分履行或者不履行合同，并根据情况可部分或全部免予承担违约责任。

**八、附则**

1、双方可对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

2、本合同之附件均为合同有效组成部分。本合同及其附件和补充协议中未规定的事宜，遵照中华人民共和国有关法律、法规和规章执行。

3、本合同一式四份，以中文书写，甲方、乙方各执贰份。

4、本合同一切未尽事宜，按《中华人民共和国民法典》有关规定执行，无相关规定的，由甲乙双方协商解决。

**九、合同的生效**

本合同经甲方、乙方签字盖章后生效。

甲方：（盖章）　　乙方：（盖章）

地址：　　地址：

法定（授权）代表人：　　法定（授权）代表人：

联系人：龚长松　　联系人：吴海燕

联系电话：13951392826　　联系电话：13815792725

2026 年 05 月 31 日　　2026 年 05 月 31 日