

政府采购合同（服务）（合同编号）

项目名称：江苏省通州高级中学物业管理服务项目

项目编号：JSZC-320612-JZCG-G2026-0010



甲方：江苏省通州高级中学

乙方：上海海鸿福船物业管理有限公司

签订地：南通市通州区

签订日期：2026 年 06 月 29 日



甲方：江苏省通州高级中学（简称“甲方”）

乙方：上海海鸿福船物业管理有限公司

根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，经甲、乙双方协商就甲方江苏省通州高级中学物业管理服务项目承包给乙方管理，特签订如下协议：

一、承包内容

物业管理服务。

二、物业服务区域

1. 项目规模：

（1）项目用地面积：114412 平方米，总建筑面积约 10 万平方米，其中地上建筑面积约 9 万平方米，地下建筑面积约 1 万平方米。该项目主体工程由综合楼，教学楼，会议报告厅，宿舍，食堂五大部分组成及室外配套、室内装饰、智能化、室外供电、室外给排水、运动场等组成。

（2）综合楼由实验楼（11858.3 平方米）、艺术楼（9736 平方米）和图文信息中心（27521 平方米）3 部分组成，主体地上 10 层，局部 11 层，地下 1 层。

（3）教学楼共三幢，总建筑面积 16249 平方米，地上 5 层。

（4）会议报告厅 3932 平方米。

（5）宿舍楼共有 6 幢，总建筑面积 23321.2 平方米 地上 5 层。

（6）食堂建筑面积 6174 平方米，地上 3 层。

（7）主出入口 1 个（东大门），出入口 2 个（北大门 南大门）；地下车库规划停车泊位 175 个，地面规划停车泊位 74 个。

（8）电梯七台。

2. 服务区域

整个校园内（通州区金新街道金汇北路 1 号）、北校区宿舍楼（崇学苑及老校区内 4 栋宿舍楼）的物业管理。中标人须提供的物业管理服务包括以下内容：

三、服务内容

1. 室内外卫生保洁

（1）室内卫生保洁包含室内所有公共走廊、公共卫生间、电梯间、楼梯间、



地下停车场等公共部位及招标人指定的房间（如会议室、接待室、考务办公室、活动教室等）。应保证各房间、公共部门的地面、墙面、桌面、家具等部位干净整洁。

（2）室外卫生保洁包括广场、停车场、绿地、标识标牌、道路等相关部位，应确保这些地方清洁、卫生、无杂物。

（3）各类管道的疏通维护，负责所有雨水管、雨水检查井、废水污水管、污水检查井、化粪池及大楼内所有地漏以下的下水道的检查疏通维护。

（4）各层开水炉的维保和使用管理，卫生间普通耗材更换。

（5）定期消杀除虫、灭四害及公共部位消毒。

（6）物业区域内产生的各类垃圾的及时收集工作。

（7）老校区内 4 幢教工宿舍楼及筒子楼的垃圾清运日常保洁，崇学苑 24 小时值班及日常保洁、金泰教工宿舍楼定期保洁。

2. 水电维修服务：24 小时值班，电梯、空调等专业设备发生故障应及时通知维保单位，并积极做好修理的配合工作、年检申报工作。供电、供水设备及管线管理维护，含电灯、空调、电梯、消防等系统的日常运行管理和养护（低价值耗材由物业单位承担，具体耗材内容在合同签订前与校方沟通商定）。

3. 公共设施的维修、养护、管理和运行服务：包括消防设施、机电设备、智能化设施设备、道路、公共照明、文体设施、安全设施、管道、水泵及设备、地下车库、地面车位、景观等（低价值耗材由物业单位承担，具体耗材内容在合同签订前与校方沟通商定）。

4. 物业管理区域内的绿化养护和管理（约 5 万平方，可自行踏勘）。

5. 供水、供电、供气、电信等专业单位在物业管理区域内对相关管线、设施维修养护时，进行必要的协调和管理。

6. 物业档案资料的保管及有关物业服务费用的帐务管理。

7. 为招标人提供文印、学生宿舍管理、校车驾驶等相关后勤服务。

8. 日常课桌椅门窗维修，土、木、五金等简易维修。

9. 对学校的 8 间值班室（每间两个床位）采用宾馆服务模式，每天更换、洗涤床上用品并进行房间保洁等服务。

10. 每学年协助学校对教师办公室、教室的桌椅进行调整，每学年开学前对



教室、宿舍进行打扫整理。

11. 各类会务及各项活动的服务保障工作。小件物品搬运等其它临时性工作
及后续服务，服从校方的合理安排。

12. 根据招标人需要与约定，提供其他有偿服务等。

注：①专项设备设施等在保修期内的维修由中标人联系施工单位或供货商、
安装商进行维修，其余维修保养由中标人负责。

②保洁服务所需的物品耗材，由中标人负责，招标人仅提供卫生间纸品。

③维修保养所需设备及低值易耗品（市场价单价 50 元以下低值易耗品）等
由乙方负责。（具体耗材内容在合同签订前与校方沟通商定作为合同附件）。如
普通插座、开关、盖板、线管、灯泡、灯管、普通水龙头、三角阀、金属（塑
料）软管、活接、弯头、扎带、绝缘胶布、玻璃胶等水电配件及铰链、门窗搭
扣、插销等简易五金配件等。

四、服务期限

1. 物业合同期限：意向合同期三年，合同一年一签，供应商年度考核达到采
购人要求的，可续签下一年度合同。

五、考核办法

1. 乙方接受甲方监督管理和服务质量考核（包括满意度调查）。

2. 考核办法依据物业服务的范围、标准和相关要求综合确定，考核结果与服
务费结算标准和其他方面挂钩，具体考核办法和细则在双方签订合同时约定。

六、履约保证金

1. 乙方在中标通知书发出之日起7日内向甲方提交金额 10万元 的履约
保证金（银行出具同等金额的保函）。

2. 合同服务期满后甲方退还乙方缴存的保证金。

3. 如由于甲方过错致使本合同不能履行，可协商解决相关事务，或提请仲
裁，如由于乙方过错致使本合同不能履行，乙方无权要求返还履约保证金，并应
赔偿甲方经济损失。

七、物业管理服务费用

1. 物业管理服务费计人民币 2163790.58 元/年；

本项物业管理服务费包含完成本招标发生的所有含税费用、支付给员工的



工资和国家强制缴纳的各种社会保障资金以及为完成本招标所有项目可能发生的费用，还包含：

(1) 每年 20000.00 元作为甲方另行安排工作的加班备用金，由甲方和乙方驻校经理共同签字确认后发放，如有结余，可转下一年度使用。

(2) 每年 10000.00 元作为校方对物业驻校经理的考核费用。

2. 乙方收取物业管理服务费的构成包括以下项目：

(1) 人员工资、福利、社保费（养老保险、失业保险、医疗保险等）、员工培训费、员工服装费（春装、夏装、冬装各两套）、各类证照证件办理费用、管理费、宣传费用、日常保洁物耗等。（特别提醒：人员工资、福利、社保费等政策性调整因素，合同期内原则上不得变更合同价格。）

(2) 投标人为其物业服务从业人员配置的劳保用品、租赁的生活用房、交通工具、餐饮、水电开支、公共福利费用等；

(3) 为完成本招标文件要求的服务内容而由中标人应当支付的各项成本、费用、消耗；

(4) 中标人按照国家规定应当交纳的各种税、费、基金、公益事业支出等。

八、付款方式

物业管理费按每三个月发放一次，甲方在每个三个月的最后一个月的中旬依据双方签订的合同，以转帐方式将该三个月物业管理费支付到乙方指定帐户上，每次支付前乙方需提供正式发票；每半年对乙方进行内部初审，初审结果达不到规定标准的，甲方有权书面要求乙方在规定期限内整改，逾期未整改，甲方有权停止支付乙方的物业管理费；整改合格后，方可继续支付管理费。

九、双方责任

1. 甲方权利义务

(1) 审议乙方提交的物业管理服务方案及管理制度。

(2) 审议乙方提出的物业管理服务年度计划。

(3) 审核乙方所聘人员的政审考察资料，参与乙方人员年度考核评比。

(4) 对乙方的管理实施监督检查，半年进行一次全面考核，如因乙方责任导致管理不善、造成重大经济损失、重大负面影响和明显管理失误，或师生满意



度达不到要求的，甲方有权单方面解除合同。

(5) 合同签订之后，甲方就本合同内的各物业向乙方的物业管理处无偿提供物业管理

办公室（有效期至合同期止）。

(6) 负责处理非乙方管理原因而产生的各种纠纷和协调工作。

(7) 按合同规定支付乙方本合同所指物业的物业管理服务费。

(8) 维护乙方权利和地位，保障乙方在涉及管理上的各种关系。

(9) 协调乙方在涉及管理上的各种关系。

(10) 自合同生效之日起 15 日内向乙方移交物业管理所需的图纸、档案、资料，管理期满时予以收回。

(11) 委托乙方对违反物业管理法规、政策及相关管理制度的部门和人员进行处理，包括：责令停止违章行为、赔偿经济损失，情节严重者追究其法律责任。

(12) 承担法律法规规定由甲方享有的其他权利和应承担的其他责任。

2. 乙方权利义务

(1) 乙方在甲方要求的时间内接手进入，进入正常物业管理工作。

(2) 依照有关规定和本合同约定，制定物业管理办法、规章制度、实施方案和考核办法，加强员工业务培训和职业道德教育，爱岗敬业，确保各项管理服务规范有序的进行。

(3) 乙方应优先录用甲方原聘用人员，并依法与经考核录用的此类人员签订合法的用工合同，且保障此类人员享有目前的工资和社保待遇。（目前，机动车驾驶员的月工资为¥4000.00 元；保管员月工资为¥3000.00 元；甲方原聘用人员（2015 年前聘用人员，8 人）月工资参照通州宏达劳务技术开发公司人员工资标准发放；所有岗位人员的社保缴费按南通市实行的最低缴费基数和比例标准执行，其中应由个人承担的养老保险、医疗保险、失业保险和大病医保均由员工自己承担。）

(4) 按本合同相关约定，负责物业服务所需的物资装备和各项管理承诺指标的落实。

(5) 建立物业管理档案，及时记载有关变更情况。



(6) 根据要求开展便利于物业使用人的特约服务，所需费用由特约要求人承担。

(7) 接受政府有关部门的监督、指导，并接受甲方的监督、检查。物业服务从业人员必须遵守甲方内部的管理制度，服从甲方整体管理。

(8) 本合同终止前 15 日内，向甲方按清单移交原接收的全部物业管理档案资料及服务期间新增的各类物业资料。

(9) 非乙方责任造成的人身伤害和财产损失乙方不承担赔偿责任，乙方不承担对物业使用人的人身保险和财产保管责任。

(10) 乙方自愿接纳甲方可能推荐的人员；乙方委派的物业管理项目经理，未经甲方同意不得擅自更换。若所派项目经理及管理团队全部或部分人员经甲方考核不合格或不满意，乙方应在一个月内调整到位，直到甲方满意为止，否则甲方有权单方解除合同。

(11) 根据国家劳动法规定按时发放员工工资，工资标准必须高于南通市最低工资标准。依法缴纳员工社保费用，依法与员工签订合法的用工合同。

(12) 所有物业服务员工的劳务关系由乙方负责处理，与甲方无关。

(13) 乙方应加强对员工的教育和管理，做好物业服务范围内的各项安全生产工作。乙方员工的安全责任由乙方自行负责，与甲方无关。

(14) 依照本合同约定向甲方收取物业管理服务费。

(15) 按照物业管理情况及要求进行养护、服务与管理。

(16) 不得将物业项目整体转让给其他物业管理服务企业，若将专项服务（如高空保洁）委托专业公司承担，需报甲方批准。

(17) 负责编制物业管理服务年度计划。

(18) 在本物业管理区域内发生治安案件或者各类灾害事故时，应当及时向甲方或公安和有关部门报告，并协助做好调查和救助工作。

(19) 因乙方未能履行本服务合同的约定，导致甲方人身、财产安全受到损害的，乙方应当依法承担相应的法律责任及经济赔偿。

(20) 本项目主管人员的更换，须在 30 日前书面通知甲方。

(21) 法规、政策规定由乙方享有的其他权利和应承担的其他责任。

(22) 乙方在合同签订前，须将所有岗位拟投入人员数量与采购人确认，



采购人确认无误后签订合同。

十、违约责任

1. 乙方不得有事实或书面的转包行为，甲方发现乙方有转包或委托第三方服务管理的，有权追究乙方的违约责任，一切损失由乙方自行承担。

2. 合同期内乙方有下列行为，甲方有权单方面解除合同，并要求乙方赔偿相应损失、承担相应责任：

2.1 甲方有合理理由相信乙方无法完成招标文件规定服务内容的；

2.2 乙方或乙方工作人员未能积极配合业主管理部门工作，影响或扰乱正常医疗和办公秩序的；

2.3 乙方在提供服务过程中，违反法律法规或未按服务清单内容提供服务及其他违反合同约定行为的；

2.4 发生重大安全事故及引发重大社会舆情的；

2.5 因乙方不规范操作和其他原因造成学校重大经济损失且不及时赔偿的；

2.6 一年合同期内，乙方管理不善达不到合同约定要求，或出现重大管理失误，或业主意见大、物业服务水平师生满意度低于 80%的；

2.7 乙方相关岗位工作人员的年龄、相关资质、相关服务与招标文件要求不符，招标方要求乙方整改，乙方整改落实不到位的。

2.8 规定的其他违约责任。

3. 乙方的管理服务达不到本合同约定的服务内容和质量标准，应按本项目年应收物业管理费 2 % 的标准向甲方支付违约金。

4. 甲方应依照本合同的约定，按时足额结算物业服务费用，未能按时结算费用的，应按物业管理费 0.5 % 的标准向乙方支付违约金。

5. 乙方违反本合同的约定，~~未按时完成~~受甲方委托向物业使用人收取服务费用的，甲方可停止拨付物业服务费，视情况可终止合同。

6. 因房屋建筑质量、设备设施质量安装技术等原因，达不到预期使用功能而造成重大事故的，依照法律法规的规定，由甲方负责承担责任并作善后处理。

7. 在管理过程中，因下列事由所致的损害，不论其为直接或间接，均构成对乙方企业的免责事由，乙方不负赔偿之责：



(1) 天灾、地震等不可抗力事由所致的损害；

(2) 暴动、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，但因乙方故意或过失所致者，不在此限；

(3) 因维修养护物业共用部位、共用设施设备需要且事先已告知业主和物业使用人，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的；

(4) 因非乙方责任出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍造成损失的；

(5) 物业使用人专有部分的火灾、盗窃等所致的损害；

(6) 停车场内，车辆被窃、被破坏或车内财物被窃的损失；

(7) 除上述各款外，其它不可归责于乙方之事由的。

8. 乙方中途终止合同，必须提出正当理由并至少提前 1 个月书面通知甲方，否则视中标方合同违约，违约造成的所有损失由乙方自行承担。甲、乙双方在出具解除合同的书面通知 1 个月内，乙方仍须按合同约定和要求履行服务职责，直至与新成交的物业公司交接完毕。

十一、安全责任：

1. 甲、乙双方都应按照国家安全生产责任制及法律、法规的有关规定，做好各自的安全生产管理工作。

2. 乙方所用人员均须报甲方办公室登记备案，人员调整应及时告知甲方。

3. 乙方因履行合同期间而发生的安全等法律责任由乙方自行承担，与甲方无涉。

4. 乙方应确保所有职工无下列情形，否则乙方承担所有法律责任：

(1) 曾被收容教育、强制隔离戒毒、劳动教养或者 3 次以上行政拘留的人员；

(2) 有故意犯罪记录，曾因故意犯罪被刑事处罚的人员；

(3) 违反社会公德、道德败坏、无良人员。

十二、本协议未尽事宜，甲、乙双方按照国家有关政策规定进行协商解决，协商不成，可提请仲裁。

十三、协议终止：

1. 合同条款及招标文件规定的协议终止条件。



2. 双方达成共识的协议终止。

十四、本协议一式陆份，甲方执叁份，乙方执叁份。

甲方签章：江苏省通州高级中学 (盖章)

法定代表人：

联系电话：

乙方签章：上海海鸿福船物业管理有限公司 (盖章)

法定代表人：

联系电话：

2026 年 06 月 29 日

