2026年度盐城市文峰初级中学物业服务项目

政府采购合同

采购人：盐城市文峰初级中学

供应商：江苏宸硕物业服务有限公司

二〇二六年七月

项目名称：盐城市文峰初级中学2026年度物业服务项目

项目编号：JSZC-320902-JZCG-G2026-0005

甲方：（买方）盐城市文峰初级中学（简称甲方）

乙方：（卖方）江苏宸硕物业服务有限公司（简称乙方）

甲、乙双方根据盐城市亭湖区公共资源交易中心盐城市文峰初级中学2026年度物业服务项目公开招标的结果，签署本合同。

第一条 物业基本情况

2026年度盐城市文峰初级中学物业服务项目的卫生保洁等服务，招标人保留对服务内容进行适当调整的权利，具体详见采购需求。

第二条 委托管理期限

一、盐城市文峰初级中学物业服务合同日期2026年7月1日起到2027年6月30日止。

二、乙方在本合同委托管理期限期满后在一周内无条件地按相关规定完成移交工作（乙方应移交所有的物管档案资料和电子文档以及甲方提供的用房、用具等，经甲方或甲方委托的新物管公司验收合格后方可退场）。

第三条 委托物业管理范围

本合同中委托管理范围2026年度盐城市文峰初级中学物业服务项目的卫生保洁等服务等工作。

第四条 本合同委托管理事项包括以下内容

一、物业管理服务内容

2026年度盐城市文峰初级中学物业服务项目的卫生保洁等；

第五条 合同价款及付款方式

一、本物业管理费为人民币：（大写）贰拾柒万零陆佰贰拾元壹角壹分 ¥：270620.11；本物业管理费用支付时，乙方应提供税务发票；

二、付款方式：

1、甲方支付合同总价的30%作为预付款，乙方须提供相应的税务发票；

2、剩余物业服务费用以1个季度为周期进行支付，甲方根据《考核细则》对乙方进行综合考核，并按考核结果支付对应服务费用：

（1）90分≤考评结果，实际付款金额=应付金额*100%；

（2）85分≤考评结果＜90分，实际付款金额=应付金额*95%；

（4）80分≤考评结果＜85分，实际付款金额=应付金额*90%；

（5）75分≤考评结果＜80分，实际付款金额=应付金额*85%；

（6）考评结果＜75分（视为未达到甲方最基本的服务要求，考核不合格），视乙方未按合同和招标文件约定履行，构成根本性违约，甲方有权拒绝付款、终止合同并不予退还履约保证金。

三、乙方提供的银行账户具体如下：

开户行：中国银行股份有限公司盐城分行

开户名称：江苏宸硕保安服务有限公司　　账号：535280140544

联系人：　　联系电话：13505106217

本合同物业服务费包括：本项目所有物业服务人员费用（含工资、保险、培训等）行政办公费（含办公用品耗材、服装费等）、环境管理费《日常保洁耗材、工具、石材保养、日常消杀、用于保洁的日常保洁工具易耗品、清洁剂、消毒剂等）、固定资产折旧费、咨询服务费、管理费、法定税费和合理利润。说明：以上费用或产生的费用均由投标人购置并承担费用。办公楼相关设施（设备）日常运行维护费、维修费用以及设备更换费用由招标人负责。

四、除本合同规定的应收费项目外，未经甲方同意，乙方不得以甲方所辖物业设施设备提供使用为由收取其他任何费用（应物业使用单位的要求，向物业使用人提供的特约有偿服务收费除外）

五、室外广场及停车场（棚）等一律不予收费

第六条 物业管理服务质量

乙方承揽甲方的物业管理，须按本合同约定的委托管理事项达到下列质量要求：

（一）房屋外观：完好、整洁；

（二）设备运行：正常、无事故和安全隐患；

（三）各类设施、设备的维修、养护：及时、状态良好；

（四）公共环境：清扫及时、保洁全面、无死角、垃圾日产日清；

（五）交通秩序：运行有序、保持畅通、处理违章及时到位、车辆无乱停乱放现象；

（六）消防、保安：实行 24 小时封闭式管理，辖区内无治安、消防责任案件发生；

第七条 甲方的权利义务

一、甲方权利：

1、审定乙方拟定的年度物业管理服务计划和方案；

2、对物业设施、设备和共用部分自然损坏的维修及更新、改造计划、方案、费用的审批，并组织验收；

3、甲方有权对乙方的物业管理工作和投标文件、承诺书、考核标准、合同履行情况进行监督检查，考核、监督乙方管理工作的实施及相关制度和《投标文件》执行情况，对发现的问题，乙方应及时整改，针对乙方未达标或考核不合格的情况提出整改要求并扣除相应的物业服务费用；甲方下达整改通知后，乙方逾期仍达不到承诺目标，甲方有权视情节对乙方实施处罚，直至终止合同；

4、在合同履行期间，如乙方中途无故退出或发生责任事故，给甲方带来不良影响的或者因乙方工作不力，严重影响甲方正常工作秩序的，甲方有权终止本合同，并要求乙方给予经济赔偿；

5、对拒绝、不服从或抵触甲方领导指挥的乙方使用人员，甲方有权要求乙方进行调换，否则甲方有权终止本合同，并对乙方进行经济处罚；

6、监督、指导乙方人员在区域内的一切行为和活动；乙方聘用的物业服务人员进场前应征求甲方的意见。如甲方或使用人对个别物业服务人员不满意，乙方应予以调换；

7、依据相关法律，法规规定享有的其他权利。

二、甲方义务：

I、甲方应向乙方提供物业管理所必需的资料；

2、按照合同约定按时足额支付物业服务费；

3、提供物业管理用房给乙方无偿使用；

4、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动；

5、协助乙方规范对区域内人员违反法规、规章的行为；

6、协调、配合乙方共同处理本合同生效前发生的相关遗留问题；

7、法律、法规规定的其他义务。

第八条 乙方的权利义务

一、乙方权利：

1、按照国家和有关物业管理的技术标准、行业规范以及本服务合同进行管理，提供专业化的服务；

2、按照本合同和有关规定向甲方收取物业服务费用和其他费用；

3、根据甲方授权，制定必要的规章制度，并以有效方式督促辖区内人员遵守；

4、根据甲方授权，采取规劝、警告等措施制止区域内人员违反公众管理制度的行为；

5、依照法律、法规规定和本合同约定享有的其他权利。

二、乙方义务：

1、全面贯彻执行国家物业管理的法规、政策，全面遵守《招标文件》的要求，执行《投标文件》的承诺，接受甲方的检查、考核和监督，接受物业管理行政主管部门等的监督和指导。

2、及时向甲方通告本区域内有关物业管理服务的重大事项，及时处理投诉，接受甲方的监督管理；

3、制止本物业管理区域内违反有关治安、环保、物业装饰装修和使用等方面规章度的行为，对违反法律法规规定的行为及时向甲方报告；

4、协助做好本物业管理区域内的安全防范工作，发生安全事故时，在采取应急指挥的同时，及时向有关行政管理部门报告，保护好现场、协助做好救助工作；秩序维护在维护本物业管理区域的公共秩序时，要履行职责，不得侵害公民的合法权益；

5、非经甲方许可并办理有关手续，不得擅自改变物业管理区域内共用部分、共用设施设备的用途；对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能；

6、因维修、养护共用部位、共用设施设备需要而暂时停水、停电或停止共用设施设备的使用的（除排危抢险情形以外），乙方应事先通知甲方；

7、经甲方书面同意，可选聘专业公司承担本物业的个别专项管理业务，但不得将履行本合同的责任转让给第三方；

8、本合同终止或出现本合同约定终止情形时，乙方应当在接到通知七日内将物业管理用房和物业管理相关资料、物件、设施及时如数地移交给甲方并撤出前委托管理区域，不得以任何理由拒绝或拖延；

9、法律、法规规定的其他义务。

第九条 违约责任

1、若因房屋建筑质量，设备设施质量或安装技术等原因，达不到使用功能，造成重大安全事故的，其直接原因以法定机构或行业主管部门的鉴定为准，甲乙双方应依此作为对责任方进行追责的依据，其责任方将承担相应赔偿责任。

2、甲方不履行本合同约定的义务，乙方可要求甲方履行，由此造成乙方或第三方的损失，甲方应承担相应的责任；

3、甲方违反本合同的约定，未能按时如数交纳物业服务费的，应按每月千分之五

的标准向乙方支付违约金，并应于五日内补交拖欠费用；

4、乙方违反本合同约定，乙方如发生将本物业转包、转让、违规出现违法现象或在履行合约单方中途退出的，甲方将中止本合同，不予退还履约保证金并有权追究乙方其它责任；

5、双方约定，在下列条件下所致的损害，可构成对乙方的免责事由：

（1）因不可抗力而导致的中断服务或物业价值的贬损；

（2）因物业本身固有的瑕疵造成的损害；

（3）因维修、养护共用部位、共用设施设备需要而暂时停水、停电或停止共用设施设备的使用的（除排危抢险情形以外），乙方应事先通知甲方；

（4）因政府有关部门原因而非乙方责任造成的供水、供电、供热、供冷、通讯、有线电视及其他共用设施设备的故障和损失。

6、甲乙双方均应严格履行合同的约定，若任何一方导致合同不能正常履行或无故单方解除合同，则应承担五千元人民币违约金和由此造成的后果，如给对方造成损失则应赔偿相应损失。

第十条 履约保证金

1.乙方交纳人民币 27062.11 元作为本合同的履约保证金。

（备注：履约保证金金额为合同金额的 10%，乙方如为 AA 评级及以上政府采购供应商（需提供信用管理部门备案的第三方信用报告），**履约保证金缴纳金额为合同金额的 5%**。）

2.确需收取履约保证金的，履约保证金的缴纳形式：

2.1 乙方应当以支票、汇票、本票或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式提交履约保证金。依据《关于在全省政府采购领域推行电子履约保函（保险）的通知》，鼓励供应商自愿使用电子履约保函（保险）代替缴纳履约保证金。

2.2 如以履约保函（保险）形式缴纳履约保证金，供应商可通过政府采购电子履约保函（保险）平台（www.jsdzbh.com）在线申请履约保函（保险）。

2.3 合同履行结束后，甲方应在30日内无息退还乙方交纳的履约保证金。验收标准以甲方书面确认为准，若存在质量争议，保证金退还期限自动顺延至争议解决之日。

2.4 履约保证金的退还：

2.4.1 方式：无息退还至乙方缴纳履约保证金的账户。如为保函，在到期时自行失效。

2.4.2 时间：如为支票、汇票、本票，在服务期满后30日内退还。

2.4.3 条件：按合同要求全部履约完成并经甲方验收合格。

2.4.4 不予退还情形：

除不可抗力情况外，乙方出现下列情形之一的，其履约保证金，甲方将视情节决定不予退还或部分不予退还。

（1）乙方无正当理由拒绝签订合同的，或者在签订合同时向甲方提出附加条件或者更改合同实质性内容要求的；

（2）乙方不履行与甲方订立的合同的；

（3）乙方所供服务不符合招标文件规定要求的；

（4）乙方采取欺骗、弄虚作假方式投标的或与其它投标人串通投标的；

（5）乙方将合同内容转包、违法分包的；

（6）乙方故意捏造事实或伪造证明材料，进行虚假恶意投诉或反映的。

2.4.5 逾期退还的违约责任：甲方逾期无故未退还履约保证金的，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，但因供应商自身原因导致无法及时退还的除外。

第十一条 其它

1、乙方必须服从甲方的管理及调度，同时甲方有权根据实际工作需要增减人员，

其费用也相应增减。结算时除甲方变更外，一律不予调整中标价；在招标范围外增加的人员参照招标定价中相应岗位标准，由甲方另行结算。

2、所有进场服务员工的安全由乙方负责，如发生安全事故，责任由乙方承担，甲方不承担任何责任且有权解除合同。

3、供应商不得拖欠员工工资，如发现一次，则限令其限时整改；如未整改或再次发现拖欠员工工资的现象，采购人有权直接终止合同，将供应商清退并没收履约保证金，已经发生的物业费不予结算，发生的一切经济损失由供应商自行承担；并将该行为视为不诚信行为，上报至区教育管理机构，限制其参与区教育局的任何采购活动。

4、甲方的招标文件和乙方的投标文件为本合同的附件，均为合同有效组成部分，与本合同具有同等法律效力。

5、双方可对本合同的条款进行修订更改或补充，签订书面补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

6、合同规定的管理期满，本合同自然终止。

7、在履行合同中发生纠纷，双方应协商解决。协商不成时，任意一方均有权向甲方所在地人民法院起诉。

8、本合同本连同附件共　页，一式肆份，甲、乙双方各执贰份，具有同等法律效力。

9、本合同自签订之日起生效。

附件：《2026年度盐城市文峰初级中学物业服务考核细则》

甲方（盖章）：　　乙方（盖章）：

负责人（签字）：　　负责人（签字）：

年　月　日　2026.6.30　　年　月　日