2026年盐城市亭湖区中小学素质教育实践中心物业服务采购项目

合　同

甲方：盐城市亭湖区中小学素质教育实践中心

乙方：盐城市江海物业服务有限公司

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

项目编号：JSZC-320902-JZCG-G2026-0020

项目名称：2026年盐城市亭湖区中小学素质教育实践中心物业服务采购项目

甲方：（买方）盐城市亭湖区中小学素质教育实践中心

乙方：（卖方）盐城市江海物业服务有限公司

甲、乙双方根据2026年盐城市亭湖区中小学素质教育实践中心物业服务采购项目项目采购的结果，签署本合同。根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》、《物业管理条例》、《江苏省物业管理条例》等有关法律、法规的规定，甲方通过公开招标方式选聘乙方为盐城市江海物业服务有限公司（物业名称，以下简称“本物业”）的物业管理服务单位。在自愿、平等、协商一致的基础上，就本物业实施物业区域的物业管理服务的相关事宜，订立本合同

第一条 物业基本情况

1.物业名称：2026年盐城市亭湖区中小学素质教育实践中心物业服务采购项目，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。

2.座落位置：盐城市亭湖区潮声东路8号

第二条 具体内容

（一）保洁员工作要求

1、负责规定范围内的卫生保洁工作。负责工具（由中标人自行提供，招标人不另行支付任何额外费用）的保管，如桶、畚箕、火钳、扫帚等工作必备的；负责易耗品（由中标人自行提供，招标人不另行支付任何额外费用），如消毒液、洗洁精、抹布等工作必备的。

2、负责校内卫生的清扫，并做卫生保洁工作，遵守劳动纪律，清扫的杂物垃圾必须倒入垃圾桶，严禁随意乱倒，清扫并保持垃圾箱整洁。对校园区域保洁，确保公共区域无杂物及垃圾。

3、保证责任区内路边无杂草、无垃圾、无白色污染，地面干净整洁。厕所内无污迹、无异味。每天必须在规定的时间内将责任区清扫干净，同时还必须坚持日常巡视保洁工作。随时接受后勤管理人员的工作指导和审查。

4、校园公共区域：楼梯、走廊、栏杆、厕所、道路、庭院、校园绿化带等，除教室和教师办公室之外的所有本条未提及但必须保洁的区域。

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

5、保洁员工必须妥善保管保洁工具，及时清洗晾干拖把。

6、保洁工具必须按指定的位置摆放，要求统一整齐，不得随意摆放。

（二）兼职水电工要求

1、严格执行《电业安全工作规程》，做到安全维护、维修，安全供电。

2、负责全校配电室管理、维护和维修工作，对发现的问题要及时处理、及时汇报，确保配电设备的正常运行。

3、负责全校公网供电系统巡查、维护、检修工作，要求外线维修电工每星期对公网供电系统巡回检查一次，发现问题及时处理。并做好工作记录。

4、负责对全校路灯进行经常性巡查、维护、维修，发现有一盏不亮都要及时检修。

5、牢记服务宗旨，用户报修，随叫随到，出现突发事件和需要抢修等任务，所以人员无条件执行，参加抢修工作。

6、一般维修事项：接到报修通知后，1 小时内到达现场处置；紧急抢修事项（停水停电、漏水漏电、设备故障等）：接到通知后，30 分钟内到达现场，及时排除安全隐患。

（三）夜间值班巡逻人员要求

1、通宵值守，定点巡逻。检查门窗是否锁好、水电是否关闭、有无漏水漏电、消防器材完好、有无可疑逗留人员、翻墙痕迹、安全隐患。

2、夜间每 1 小时巡逻 1 次，深夜重点区域加密巡查。

3、夜间封闭校门，严禁无关人员、外来车辆入校。

4、锁闭各楼栋大门、围墙侧门，检查防盗设施。

5、认真填写《夜间巡逻记录表》《值班工作日志》，交接班签字确认，问题逐条备注

6、发现火情、陌生人闯入、学生突发状况、设施损坏，第一时间上报学校领导或保卫科。

7、会使用灭火器、防暴器械，简单现场维稳，不擅自处理复杂冲突。

8、突发紧急情况保护现场，配合后续处理。

（四）其他服务要求

1、教室、办公室、功能室窗帘拆洗、安装，每六个月至少一次；

2、化粪池（每六个月至少 1 次）定期清理，且确保无滞留、堵塞；

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

3、垃圾清运，专用垃圾清运车清运，每周不少于3次且确保无滞留垃圾，清运过程无跑、冒、滴、漏等污染路面情况。

（五）绿化养护要求

1、养护范围：招标人所属绿地。负责所需必要的养护工具，招标人不另行支付相关任何费用。

2、养护标准：

（1）乔木

整枝剪去枯枝和病枝，修剪每半年不少于一次；适时浇水、施肥；及时防治虫害、病害，打药不少于2次/半年，确保树木花草无病虫症状，病虫害危害率控制在2%以内。

（2）色块

整形修剪使轮廓清楚，修剪每半年不少于一次；适时浇水、施肥；及时防治虫害，打药不少于2次/半年，确保树木花草无病虫症状，病虫害危害率控制在2%以内。

（3）草坪

草坪生长旺盛，覆盖率大于90%，杂草率小于5%；适时浇水、施肥；适时修剪，修剪不少于2次/半年；及时防治虫害；草坪补种。草坪无成片枯黄，枯黄面不得超过总面积的2%。

（4）适时清除杂草，不少于6次，大树冬天刷白。

（5）防风。遇暴风雨、大风天气，容易发生树木倒伏等情况，须提前或及时对树林进行支架固定。支架固定要注重美观。

（6）防冻、防晒。冬季和高温季节来临时，怕冻、怕曝晒的植物要提前做好防护。防护要注重美观。

（7）遇招标人重大活动时，中标单位应无偿另行增派专业绿化养护人员对绿化强化养护及应急保障工作，配合招标人活动的进行。

（六）建立健全物业管理制度

根据招标人的具体情况，中标单位应制定详细的内部管理制度、日常服务的运作管理制度等相关制度。

1、组织机构设置、人员配备、培训与管理、制度的建立

2、物业管理员工行为规范；

3、管理人员岗位职责；

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

4、保洁、水电工、夜间值班人员工作职责；

5、管理人员、操作人员考核细则；

6、考核奖惩制度；

7、综合服务制度；

8、保洁服务方案及保洁服务质量标准；

9、自然灾害、以及停电、停水、火灾、学生家长上访、失窃等突发事件的处理预案；

（七）人员要求：

1、人员基本原则：精干 高效 专业 敬业 健康。

2、人员配置要求

2.1 保洁员要求：初中及以上学历，身体素质良好，工作责任心强，思想品质好，作风正派，无不良记录。

2.2 兼职水电工人员要求：男性，相貌端正，身材均称，普通话较好、态度热情、工作踏实。（兼职电工要求：需要做到随叫随到）。

2.3 夜间值班巡逻人员要求：男性，相貌端正，身材均称，普通话较好、态度热情、工作踏实。

2.4 人员健康要求：派驻学校工作人员必须身体健康，无重大疾病、传染病、心血管方面等慢性病，进场人员必须提供健康证明给学校备案。

3、物业服务人员不少于4人，其中：保洁员2人、兼职水电工1人、夜间值班巡逻人员1人（保安兼，人员由安保单位提供）。

第三条 合同期限

1、服务期限：1年。本合同有效期为自 2026 年 08 月 17 日至 2027 年 08 月 16 日止。

第四条 甲方的权利和义务

1、甲方权利：

1.1 审定乙方拟定的年度物业管理服务计划和方案。

1.2 对物业设施、设备和共用部分自然损坏的大中修及更新、改造计划、方案、费用的审批，并组织验收。

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

1.3 甲方有权对乙方的物业管理工作和投标书、承诺书、考核标准、合同履行情况进行监督审查，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。

1.4 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。

1.5 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。

1.6 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。如甲方或服务单位对个别物业服务人员不满意，乙方应予以调换。

1.7 依据相关法律、法规规定享有的其他权利。

2、甲方义务：

2.1 甲方应向乙方移交下列资料：

①设施设备的安装、使用说明书和维护保养等技术资料。

②物业管理所必需的其他资料。

2.2 按照合同约定按时足额支付物业服务费。

2.3 协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动。

2.4 协助乙方规范对区域内人员违反法规、规章的行为。

2.5 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。

2.6 法律、法规规定的其他义务。

第五条 乙方的权利和义务

1、乙方权利：

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

1.1 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。

1.2 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。

1.3 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。

1.4 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。

1.5 依照法律、法规规定和本合同约定享有的其他权利。

2、乙方义务：

2.1 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，接受甲方的审查、考核和监督，接受物业管理行政主管部门等的监督和指导。

2.2 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。

2.3 在承接物业时，应当对物业共用部位、共用设施设备进行查验，并做好书面记录和签认工作。

2.4 结合本物业管理区域的实际情况，编制年度管理计划，维修保养计划，经甲方批准后组织实施。

2.5 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制度的行为，对违反法律法规规定的行为及时向甲方报告。

2.6 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，在采取应急措施的同时，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； 秩序维护员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。

2.7 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。

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

2.8 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。

2.9 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。

2.10 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。

2.11 法律、法规规定的其他义务。

第六条 履约保证金

1.乙方交纳人民币_15665.41_元作为本合同的履约保证金。

（备注：不得超过合同金额的 10%，采购人对 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）免收履约保证金或降低履约保证金缴纳比例。（本项目约定降低履约保证金比例，即为合同金额的 5%））

2.确需收取履约保证金的，履约保证金的缴纳形式：

2.1 供应商应当以支票、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）。

3.合同履行结束后，甲方应及时退还交纳的履约保证金。

4.履约保证金的退还：

4.1 方式：无息退还至投标人缴纳履约保证金的账户。如为保函，在到期时自行失效。

4.2 时间：验收合格且采购人收到发票后 30 日内。

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

4.3 条件：按合同要求全部履约完成并经采购人验收合格，且采购人收到中标人出具的发票。

4.4 不予退还情形：

除不可抗力情况外，投标人出现下列情形之一的，其履约保证金，招标人将视情节决定不予退还或部分不予退还。

（1）中标人无正当理由拒绝签订合同的，或者在签订合同时向采购人提出附加条件或者更改合同实质性内容要求的；

（2）中标人不履行与采购人订立的合同的；

（3）中标人所供货物或服务不符合招标文件规定要求的；

（4）中标人采取欺骗、弄虚作假方式投标的或与其它投标人串通投标的；

（5）中标人将合同内容转包、违法分包的；

（6）中标人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。

4.5 逾期退还的违约责任：采购人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。

第七条、合同金额

1.本合同履约物业服务费为，人民币(大写): 壹拾伍万陆仟陆佰伍拾肆元零伍分，小写： 156654.05 元。

2.支付方式：

2.1.合同签订后，甲方支付合同总价的 30%作为预付款，乙方须提供相应的增值税发票；

2.2.付款方式：剩余 70%的物业管理费的支付采用按月支付月月考核的方式，即甲方于次月 15 日前对上月的物业管理工作进行考核。

2.3.付款周期：从次月起凭乙方开具的增值税发票和派驻人员工资发放签收表与甲方结算经考核合格后的上月物业管理费。

如合同履行过程中连续有两个月考核不合格或累计三个月考核不合格，则甲方有

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

权终止合同，且不予退还履约保证金，同时乙方承担违约责任，甲方重新选择新的物业管理服务企业。

注：本项目在合同履行期限内，甲方根据现场实际情况如出现增减乙方服务人员的，则增减人员费用按乙方投标报价书中的单价执行，总价并作相应调整。

2.4 本物业的管理服务费至少应包括但不限于：

①所有人员工资不低于本市最低工资标准 2430.00 元/人/每月，福利费 1000 元/人/每年，所有人员（夜间值班巡逻人员和水电工人员除外）必须足额缴纳社保费用，社保（企业部分）不得低于 1292.47 元/人/每月，住房公积金不得低于 114 元/人/每月，法定节假日加班费不得低于 4357.25 元/人/每年，税金费率不得低于 6.72%进行计算。

②水电工与其他项目共用，无需全天在岗，有事情 1 小时内到岗，紧急事情半小时内到岗，补贴 1500 元/人/每月，不交社保、公积金，不发放福利，人员由中标服务单位提供、补贴由本项目中标服务单位发放，由服务采购单位管理。夜间值班巡逻人员由保安兼任，补贴 1500 元/人/每月，福利费和服装费 2000 元/人/每年，不交社保、公积金，人员由学校安保服务单位派遣，补贴由本项目中标服务单位发放，由服务采购单位管理。补贴费用一并计税，税费由物业中标单位承担。

第八条 违约责任

1、甲方不履行本合同约定的义务，乙方可要求甲方履行，由此造成乙方损失，甲方应承担相应的责任。

2、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。

3、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同单方中途退出的，甲方将中止本合同，并有权追究乙方其它责任。

4、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：

4.1 因不可抗力而导致的中断服务或物业价值的贬损。

4.2 因物业本身固有的瑕疵造成的损害。

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

4.3 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）。

4.4 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。

5、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，则应承担合同价 5%违约金和由此造成的后果，给对方造成的损失，应赔偿相应损失。

第九条、转包和分包

1、甲方不允许乙方将本项目转包给任何第三方，如发现乙方有转包行为，限令改正。否则，甲方有权终止合同。转包造成甲方损失的，乙方应承担相应赔偿责任，从到期的合同款中扣除。

2、未经甲方同意，乙方也不得采用分包的形式履行合同，否则，甲方有权终止合同，分包造成甲方损失的，乙方应承担相应赔偿责任，从到期的合同款中扣除。

第十条 其它事项

1、本项目招标文件和乙方的投标文件中（以及投标时承诺）被甲方认可的部分为本合同的不可分割的组成部分，与本合同具有同样效力。

2、乙方自行协调解决本项目实施过程中发生的各种矛盾，甲方不承担任何费用和责任，服务期不顺延；乙方已到项目现场踏勘以充分了解本项目的情况，任何因忽视或误解项目情况而导致的索赔或工期延长申请不被批准。

3、乙方在服务过程中必须确保安全，如造成各种人身伤害、财产损失或其他事故，均由乙方负责处理和经济赔偿，甲方不承担任何责任。

4、本合同中的未尽事宜，采购文件中有规定的，按采购文件中的规定处理；没有规定的，双方可协商后进行补充，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。本合同之附件均为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等的法律效力。

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

5、合同期满本合同自然终止。

6、双方约定合同份数：壹式 肆 份，甲方 贰 份，乙方 贰 份。

7、本合同自双方签订之日起生效。

甲方（盖章）：

法定代表人

或授权委托人（签字）：

乙方（盖章）：

法定代表人

或授权委托人（签字）：

时间：2026年8月10日

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App