合同备案登记专用章
2026 IB3类 24-2

政府采购合同（服务） 2-8

项目名称：2026年盐南高新区区直学校后勤物业服务项目

项目编号：JSZC-320992-JZCG-G2026-0004

甲方：（买方）江苏省盐南高新技术产业开发区教育发展中心

乙方：（卖方）盐城市都市金盾保安服务有限公司

甲、乙双方根据2026年盐南高新区区直学校后勤物业服务项目公开招标的结果，签署本合同。

一、合同内容

1.1 标的名称：2026年盐南高新区区直学校后勤物业服务项目。

1.2 标的质量：优质、高效的服务，具体人员安排服从甲方要求。

1.3 标的数量（规模）：盐南高新区区直18所公办中小学、幼儿园（华东师范大学盐城高级中学、华东师范大学盐城实验学校、伍佑初级中学、学海路初级中学、新河初级中学、六合路初级中学、伍佑小学、新河实验小学、日月路小学、敬贤路实验小学、希文小学、力行小学、六合路小学、伍佑幼儿园、新河幼儿园、鹏润幼儿园、香苑西园幼儿园、盐幼专附属幼儿园等）

本服务项目含（但不限于）学校区域内的卫生保洁工作等，甲方保留对物业服务内容进行适当调整的权利。

1.4 履行时间（期限）：服务期一年，上一年度经采购人综合考核合格后可续签下一年度合同，最多续签两次；每年度综合考核未达到考核要求，采购人可自行终止合同）。

1.5 履行地点：盐南高新区。

二、合同金额

2.1 本合同金额为人民币（大写）：柒佰贰拾贰万零贰佰叁拾柒元贰角贰分每年（¥ 7220237.22 元/年）。

三、技术资料

3.1 乙方应按招标文件规定的时间向甲方提供服务（包含与服务相关的货物）的有关技术资料。

3.2 没有甲方事先书面同意，乙方不得将由甲方提供的有关合同或任何合同条文、规格、计划、图纸、样品或资料提供给与履行本合同无关的任何其他人。

即使向履行本合同有关的人员提供，也应注意保密并限于履行合同的必需范围。

四、知识产权

4.1 乙方应保证甲方在使用、接受本合同服务（包含与服务相关的货物）或其任何一部分时不受第三方提出侵犯其专利权、版权、商标权和工业设计权等知识产权的起诉。一旦出现侵权，由乙方负全部责任。

五、产权担保

5.1 乙方保证所交付的服务（包含与服务相关的货物）的所有权完全属于乙方且无任何抵押、查封等产权瑕疵。

六、履约保证金

6.1 乙方交纳人民币 722023.72 元作为本合同的履约保证金。

（备注：履约保证金为合同金额的 10%，采购人应当对 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）**降低履约保证金缴纳金额为合同金额的 5%。**）

6.2 确需收取履约保证金的，履约保证金的缴纳形式：

6.2.1 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。

6.2.2 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）。

6.3 合同履行结束后，甲方应及时退还交纳的履约保证金。

6.4 履约保证金的退还：

6.4.1 方式：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。

6.4.2 时间：验收合格且采购人收到发票后 30 日内。

6.4.3 条件：按合同要求全部履约完成并经采购人验收合格。

6.4.4 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。

6.4.5 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。

七、合同转包或分包

7.1 乙方不得将合同标的转包给他人履行。

7.2 乙方可聘请具有一定资质的专业机构承担机电设备维修养护、清洁卫生、园林绿化、工程施工等专项服务，但不得将物业管理区域全部物业服务一并委托或者转交给其他单位或者个人。

7.3 乙方如有转包或未经甲方同意的分包行为，甲方有权解除合同。

八、物业服务内容

8.1 物业服务主要要求详见采购需求。

8.2 物业服务合同终止时，乙方应当将物业管理用房和所有物管资料、档案完整地移交给业主。

8.3 物业服务合同终止时，业主选聘了新的物业管理企业的，物业管理企业之间应当做好交接工作。

8.4 乙方可以将物业管理区域内的专项服务业务委托给专业性服务企业，但不得将该区域内的全部物业管理一并委托给他人。

8.5 未尽事宜，按国家和地方最新《物业管理条例》执行，有冲突处，按高标准执行。

九、物业服务标准要求

总体要求：乙方根据甲方的委托管理事项制定出本物业“管理分项标准”(各项管理服务的工作标准和考核办法)，与甲方协商同意后作为本合同的必备附件。

十、合同款项支付

10.1 合同款项的支付方式及进度安排

10.1.1 预付款支付时间：合同签订后，采购人收到发票后 10 个工作日内，预付款支付比例：合同金额的 30%。（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。）

10.1.2 尾款支付时间：服务结束并验收合格，采购人收到发票后 10 个工作日内，物业服务费实行每月考核，季度结算，在下一季度由街道根据考核结果支付上一季度的物业服务费。

尾款支付比例：每季度付款比例按年合同价/4 为基数（不足季度费用按年合同价除以 365 日后按实计算），如有预付款则全额扣回，如有甲方对乙方的处罚、违约金、考核等扣款，则以实际扣除后的金额发放。

十一、税费

11.1 本合同执行中相关的一切税费均由乙方负担。

十二、项目验收

12.1 甲方依法组织履约验收工作。

12.2 甲方在组织履约验收前，将根据项目特点制定验收方案，明确履约验收的时间、方式、程序等内容，并可根据项目特点对服务期内的服务实施情况进行分期考核，综合考核情况和服务效果进行验收。乙方应根据验收方案内容做好相应配合工作。

12.3 对于实际使用人和甲方分离的项目，甲方邀请实际使用人参与验收。

12.4 如有必要，甲方邀请参加本项目的其他供应商或第三方专业机构及专家参与验收，相关意见将作为验收书的参考资料。

12.5 甲方成立验收小组，按照采购合同的约定对乙方的履约情况进行验收。验收时，甲方按照采购合同的约定对每一项技术、服务、安全标准的履约情况进行确认。验收结束后，验收小组出具验收书，列明各项标准的验收情况及项目总体评价，由验收双方共同签署。验收结果与采购合同约定的资金支付及履约保证金返还条件挂钩。履约验收的各项资料存档备查。

12.6 验收合格的项目，甲方根据采购合同的约定及时向乙方支付合同款项、退还履约保证金。验收不合格的项目，甲方依法及时处理。采购合同的履行、违

约责任和解决争议的方式等适用《民法典》。乙方在履约过程中有政府采购法律法规规定的违法违规情形的,甲方将及时报告本级财政部门。

十三、违约责任

13.1 乙方逾期提供服务的，乙方应按逾期提供服务合同总额每日千分之六向甲方支付违约金，由甲方从待付合同款项中扣除。逾期超过约定日期 10 个工作日不能提供服务的，甲方可解除本合同。乙方因逾期提供服务或因其他违约行为导致甲方解除合同的，乙方应向甲方支付合同价款总额 10%的违约金，如造成甲方损失超过违约金的，超出部分由乙方继续承担赔偿责任。

13.2 乙方所提供服务的标准不符合合同规定及招标文件规定标准的，甲方有权拒绝接受服务，并可单方面解除合同。

十四、不可抗力事件处理

14.1 在合同有效期内，任何一方因不可抗力事件导致不能履行合同，则合同履行期可延长，其延长期与不可抗力影响期相同。

14.2 不可抗力事件发生后，应立即通知对方，并寄送有关权威机构出具的证明。

14.3 不可抗力事件延续 120 天以上，双方应通过友好协商，确定是否继续履行合同。

十五、解决争议的方法

15.1 双方在签订、履行合同中所发生的一切争议，应通过友好协商解决。如协商不成，由甲方住所地人民法院管辖。

十六、合同生效及其它

16.1 合同经双方法定代表人或授权委托代表人签字并加盖单位公章后生效。

16.2 本合同未尽事宜，遵照《民法典》、《政府采购法》有关条文执行。

16.3 本合同正本一式捌份，具有同等法律效力，甲方、乙方各执肆份。

16.4 根据学年度学生数的变化，甲方将对学校服务人员数量进行适当增加和减少，人员服务费用不变。

16.5 因盐南高新区部分区直学校（园）消控室值守服务项目合同约定，区直 7 所学校（华东师范大学盐城高级中学、华东师范大学盐城实验学校、学海路初级中学、日月路小学、希文小学、力行小学、新河幼儿园等）计 14 名消控人

员可以服务到2028年2月23日结束。

16.5 因盐南高新区部分区直学校（园）卫生保健人员项目合同约定，区直15所学校（伍佑初级中学、学海路初级中学、新河初级中学、新河实验小学、日月路小学、敬贤路实验小学、希文小学、力行小学、六合路小学、伍佑幼儿园、新河幼儿园、鹏润幼儿园、香苑西园幼儿园等）计13名卫生保健人员可以服务到2027年2月19日结束。

16.6 新河实验小学、新河初中及后期未确定学校将会增加消防控制室，待消防控制室建成后将按标准匹配消控人员，每个消控室匹配2名消控人员，费用参照合同同类人员执行。

16.7 合同到期后，因审批和招投标等原因，甲方未能及时确定下一轮服务主体，各学校（园）的用工服务仍由乙方负责，服务标准和费用结算参照原合同执行，延期不超过三个月。

16.8 所有物业服务人员自行解决食宿问题，学校不提供免费食宿。

甲方：

地址：

法定代表人或授权代表：

联系电话：

乙方：

地址：

法定代表人或授权代表：

联系电话：

签订日期：2026 年 8 月 19 日

附表：物业考核办法

物业考核办法

一、考核办法的实施原则与目的

为创建安全文明和谐的学校生活环境，提高物业管理的服务质量和工作效率，使物业管理的工作制度化、规范化、科学化，促使物业管理公司按照物管要求切实履行物业合同和落实管理措施，为服务对象提供更优质和完善的服务，特制订物业管理考核办法。

二、考核内容与评分标准

序号	类别	考 核 内 容	分值	得分	扣分原因
1	工作纪律	遵纪守法、爱岗敬业，自觉履行工作职责。	10		
2		严格遵守各项规章制度和有关劳动纪律，按时上、下班，不迟到、不早退、不脱岗、不串岗、不擅离职守。	10		
3		上班时间不做与工作无关的事，如玩手机、扎堆闲聊等。	10		
4		严禁酒后上班。	10		
5		仪容仪表、着装规范，文明用语，微笑服务。	10		
6		定期对员工进行业务培训。	10		
7	卫生保洁绿化	楼层、厕所、通道、会议室、楼梯等公共区间干净整洁，无明显浮尘或污迹。	10		
8		学校道路、广场干净整洁。	10		
9		按指定地点存放垃圾，及时组织清运。	10		
10		定期对绿化进行浇灌且记录规范完整。	5		
11		绿化带干净整洁，无白色垃圾。	5		
合计			100		

三、考核的组织人员与实施

1. 校方成立由物业管理考核小组，具体工作由总务处牵头，具体负责相关考核工作。考核小组依据百分考核情况（满分为100分）。

2. 考核小组定期对物管服务进行考核，编制物业管理工作考核表。

四、考核的认定与评判

1. 考核标准：综合得分90分以上为优秀；80至90分为良好；70至80分为合格；70分以下为不合格。

2. 意见反馈：校方将考核结果三日内反馈物业公司，物业公司必须在一周内整改到位，考核不合格将按照合同约定中的条款进行处理，直至解除合同。 同时考核结果作为物业公司下次在我校投标、中标的参考依据。

五、考核奖惩

校方对物业公司每月的物业服务进行考核，对考核办法中的每项进行考核打分。物业公司每月考核综合得分低于90分的，每低1分将对物业公司进行500元的惩罚，从物业管理服务费中扣除。如一年中连续两个月考核不合格或累计三个月考核不合格，甲方有权终止合同，重新选择新的物业管理服务企业，一切责任由乙方承担。