合同

甲方： 江苏省淮安工业中等专业学校 （以下简称甲方）

乙方： 江苏爱涛城市运营科技集团有限公司 （以下简称乙方）

为进一步加强江苏省淮安工业中等专业学校物业服务质量，为师生提供更好的工作、学习和生活环境，甲方经公开招标确定乙方为学校物业服务单位。为强化责任，明确甲乙双方的权利与义务，在自愿、平等基础上，经双方协商，现签订如下合同：

一、服务期限

一年，自 2026 年 9 月 1 日起至 2027 年 8 月 31 日止。

二、服务地点、内容及范围

详见采购需求

三、价格与支付

1. 合同总价（一年含税包干总价）：人民币 1297815.66 元（大写：壹佰贰拾玖万柒仟捌佰壹拾伍元陆角陆分）。

2. 合同签订后付，按照考核结果按月支付，中标方需向采购方开具增值税普通发票。如遇增加工作量等特殊情况加班，则费用另计

3. 乙方必须按国家法律规定为员工缴纳养老、医疗、工伤、生育、失业等相关保险，在结算物管费用时须出示缴纳保险的相关票据，如乙方未按规定为员工缴纳相关保险，采购方有权在结算物业托管费用时等额扣除或终止合同，一切损失由乙方承担。

4. 最后一次物管费用在双方办完交接手续后方可结算。

5. 合同价款包含服务人员各类工资费用及各项管理费用，乙方需按照甲方工作要求合理配备服务人员，保证服务质量。

四、履约保证金

1、乙方应在签订合同之前，向甲方提交金额为中标总价 1%的履

约保证金。

2、乙方提供的履约保证金必须是人民币，形式为银行本票、汇票、支票、电汇或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式。

3、如乙方未能履行合同规定的义务，甲方有权从履约保证金中取得补偿。

4、履约保证金在合同约定期间内不予退还或者应完全有效，在约定期间届满之日起 5 个工作日内，甲方应将履约保证金退还乙方；逾期退还的，按中国人民银行同期贷款基准利率上浮 20%后的利率支付逾期资金占用费，但因乙方自身原因导致无法及时退还的除外。

5、履约保证金在项目验收合格后无息退还给乙方。

五、双方权利和义务

（一）甲方权利和义务

1. 甲方有权对乙方履行义务情况进行检查督促，并提出整改的具体要求。

2. 甲方有权对乙方在工作中有不负责任或重大失误的聘用人员建议调换。

3. 甲方提供相关物业管理的各项规章制度、上级要求、住宿学生基本信息，并对乙方工作给予指导。

4. 甲方有义务教育学生服从乙方的管理，配合乙方管理好学生。

5. 甲方提供水电，为每个公寓管理提供值班室。

6. 甲方须为乙方提供必要的卫生保洁工具及易耗品。

7. 甲方需按照合同定期支付乙方管理费用。

（二）乙方权利和义务

1. 乙方聘用足够的人员（不少于人员配备的最低要求）做好管理服务工作，聘用人员必须品行端正，身体健康，责任心强，无劣迹。年龄女 55 周岁、男 60 周岁以下。乙方所聘用人员的医疗、工伤、意

外保险、安全及就餐等问题由乙方负责，与甲方无任何关系。

2. 乙方聘请的公寓管理人员要有一定的学生管理经验，能熟练运用现代信息技术。对公寓管理门禁系统，乙方要安排专人值守，能运用具体详实的数据进行量化管理，掌握每个宿舍人员出入和就寝的具体情况；做到天天有积分公布和问题反馈，月月有总结评比，将宿舍中存在的问题落实到具体系部、班级、班主任和学生；会同学校、系部学生管理人员定期召开住校生会议，及时总结表彰。

3. 乙方聘用人员需严格遵守甲方的作息时间，及时开门、关门，做好访客接待和进出登记的相关手续，集中管理好宿舍钥匙。

4. 乙方须建立严格规范的学生宿舍管理制度，各项制度上墙，各类人员分工、职责明确，且建立各类人员的考核评价体系，乙方聘用人员及工作岗位须报甲方备案；为提高乙方工作人员的工作积极性和工作效率，乙方须为工作人员提供必要的工作生活条件。

5. 乙方有义务做好宿舍的防火、防盗、防触电等相关安全工作。学生离开宿舍后，物业管理人员要对所有宿舍进行巡视，下午和晚自习期间各一遍，密切注意水、电、火的情况，有问题及时报告和处置。

6. 对学生要进行引导性管理，加强思想教育和安全意识教育，不得体罚或变相体罚学生，不得对学生进行经济处罚。

7. 乙方管理人员每天对所有宿舍卫生及物品整理和摆放情况进行检查，检查结果在宿舍公布栏和工作群及时公布。

8. 乙方管理人员每天对学生就寝情况进行检查，对应到人数进行核实，每个学生公寓每天抽查宿舍数不少于 10 个，并有书面记录，如遇学生夜不归宿的，应及时与班主任取得联系，确认学生行踪。乙方必须切实维护宿舍秩序，经常巡查学生休息情况，确保所有学生在规定时间内全部按时就寝，并认真做好巡查记录，如有异常情况需及时向校值班领导汇报，并于次日书面汇报相关部门，归档后作为综合

评优、考核的依据。如发现学生在公寓内突患疾病等突发事件，应及时向学校宿舍值班老师汇报并同时做必要合理处置，处置、汇报不规范不及时造成的后果由乙方承担。

9. 宿舍内卫生由学生自己打扫，物品整理和摆放由学生负责；公共区域及卫生间由物业负责。乙方要对公寓内的公共部位（公共楼梯道、公共走道、公共卫生间等）和公寓楼中间天井及时保洁。

10. 乙方有义务配合学校做好学生管理等各种检查评比及创新、创优工作。

11. 中标企业在保障人员安全的基础上，定期对校内建筑物楼顶进行有效清理，确保排水系统畅通。

12. 在消防安全管理服务方面：因乙方履职不到位、违规操作或弄虚作假，致使甲方受到消防救援机构行政处罚或产生其他损失的，由乙方承担全部法律责任与经济赔偿责任，甲方有权依法追究；乙方存在脱岗、无证上岗、值班不到位、漏检、迟修、弄虚作假等情形，甲方有权责令整改、扣除相应费用，情节严重有权解除合同；乙方未按规范维保导致消防设施失效、被监管部门处罚或造成安全损失，由乙方承担赔偿及法律责任。

六、其他相关要求

1. 乙方应按甲方提出的标准、要求，按照《中华人民共和国劳动合同法》以及劳动部门相关规定选聘各类管理人员，所聘工作人员应进行规范化、系统化的专业知识培训，并制定切实可行的内部管理规章制度，加强人员管理，努力提高服务质量和管理水平。

2. 乙方应自觉履行所作承诺和所确定的管理服务项目及质量标准，依据学校有关制度及管理要求，实施一体化、全方位管理；在管理工作过程中，乙方必须根据甲方管理工作模式、手段、方法更新的

需要，及时有效地调整其工作，以满足科学管理的要求。

3. 乙方应自觉遵守甲方的有关规章制度，并依据合同接受甲方的监督、检查和协调，对甲方提出的问题及时进行整改。

4. 乙方必须按照《中华人民共和国劳动合同法》规定标准为员工购买相关保险，否则甲方有权对乙方进行处罚或终止合同。乙方应自觉将履行《中华人民共和国劳动合同法》情况及时告知甲方，接受甲方监督。

5. 受托管理期间在宿管、保洁、校园绿化等板块业务严禁转包或挂靠，要强化相关业务科学性、专业性、规范性管理，确保服务质量。一旦发现有转包或挂靠等现象，甲方有权清退或终止合同。

6. 受托管理期满，必须完好归还甲方所提供的一切设施、设备。乙方不得将校园内所有设备、设施进行出租、转租或利用其进行其他营利活动，也不得转让给第三方管理。

七、合同的构成

1、本合同书；

2、本次该项目的招标文件；

3、本次该项目中标人的投标文件；

4、江苏省淮安工业中等专业学校物业服务标准和质量考核标准；

5、国家相关法律法规。

八、考核标准及办法

1. 甲方每月视考核结果情况发放服务费。

考核满分为 100 分，经甲方考核当月得分在 90 分以上（含 90 分）

甲方全额支付当月服务费；

经甲方考核当月得分在 80--90 分之间（含 80 分）甲方扣除当月服务费 2000 元；

经甲方考核当月得分在 70--80 分之间（含 70 分）甲方扣除当月服务费 10000 元；

经甲方考核当月得分在 60--70 分之间（含 60 分）甲方扣除当月服务费 30000 元；

经甲方考核当月得分在 60 分以下甲方扣除当月服务费 50000 元；连续两次考核在 60 分以下甲方有权扣除乙方当月所有服务费单方终止合同。

2. 考核内容：主要围绕卫生保洁质量、宿舍安全及秩序管理、公物、水电设施损坏及时报修、管理人员在岗情况。如出现管理人员失职、教育管理住校生方法不当造成影响的，单独进行处罚，每次扣除乙方 1000 元管理服务费，并调离有关涉事人员。

3. 考核方式：根据考核细则，每月由政教处牵头，各系部对公寓管理服务质量进行打分评价。

九 、合同纠纷处理

本合同履行过程中产生的争议、纠纷，双方优先友好协商解决；协商不成的，任何一方均有权向甲方所在地人民法院提起诉讼。

十、 合同生效及其他

淮安市公共资源交易中心淮安分中心招标文件、乙方提交的投标

文件、本次招标的中标通知书和乙方的澄清等内容将作为本次采购合同文件的主要内容。乙方在合同履行过程中若发生服务内容缩减、服务不及时的现象，甲方有权对乙方处以适当的经济处罚。

本合同经甲、乙双方加盖电子签章后生效。

如需修改或补充合同内容，应经乙方、甲方协商，签署书面修改或补充协议，并报淮安市淮安区财政局备案后，方可更改。该协议将作为本合同不可分割的一部分。

本合同应按照中华人民共和国的现行法律进行解释。

甲方：

法定代表人或授权代表：

联系电话：

签订日期：

乙方：

法定代表人或授权代表：

联系电话：

签订日期：

附件：

项目采购需求

一、服务内容

1.学生宿舍物业服务

2.校园室内外保洁，道路及外墙玻璃保洁

3.校园绿化养护

4.校园内小型维修（全校范围内各种小型维修）

5.消防控制室值班及消防维保

二、具体服务范围

（一）消防设施服务：

消防设施日常维保、检测、故障维修；消防控制室 24 小时持证值班；消防安全巡查、配合培训演练等。

3.服务标准：严格执行《中华人民共和国消防法》《建筑消防设施的维护管理》（GB 25201）及国家、地方现行消防技术规范。

（二）学生宿舍管理服务：

（1）1-4 号学生公寓管理

1.中标方遵守学校的作息时间，及时开门、关门，24 小时做好访客接待和进出登记的相关手续，集中管理好宿舍钥匙。

2.中标方建立严格规范的学生宿舍管理制度，各项制度上墙，各类人员分工、职责明确，且建立各类人员的考核评价体系。

3.中标方做好宿舍的防火、防盗、防触电等相关安全工作。学生离开宿舍后，物业管理人员要对所有宿舍进行巡视，下午和晚自习期间各一遍，密切注意水、电、火的情况，有问题及时报告和处置。

4. 中标方对学生要进行引导性管理，加强思想教育和安全意识教育，不得体罚或变相体罚学生，不得对学生进行经济处罚。

5. 中标方每天对所有宿舍卫生及物品整理和摆放情况进行检查，检查结果在宿舍公布栏和工作群及时公布。

6. 中标方管理人员每天对学生就寝情况进行检查，对应到人数进行核实，每个学生公寓每天抽查宿舍数不少于 10 个，并有书面记录，如遇学生夜不归宿的，应及时与班主任取得联系，确认学生行踪。乙方必须切实维护宿舍秩序，经常巡查学生休息情况，确保所有学生在规定时间内全部按时就寝，并认真做好巡查记录，如有异常情况需及时向校值班领导汇报。

7. 中标方负责水电及公共区域设施日常检查和维修。

8. 配合学校做好学生管理等各种检查评比及开展宿舍文化建设和文明宿舍建设工作。

9. 宿管员放假期间在岗要求：每个公寓楼确保 24 小时有一人在岗。

（2）1-4 号学生公寓公共区域卫生保洁

1. 1-4 号公共楼梯道、公共走道、公共卫生间、公寓门口等保洁。

2. 公寓楼前后、天井的绿化带保洁。

3. 学生宿舍楼顶屋面、空调外机平台、阳台等区域杂草、垃圾及时清理，保证雨水系统畅通。

（三）校园室内外、道路及公共区域（包括外墙玻璃保洁）：

1、行政楼、体育馆、机电实训中心、汽车实训中心、创培中心、

报告厅（包括外围大厅）室内外及所有公共区域的卫生保洁、卫生间保洁以及垃圾桶清理、垃圾清运；

2、教学楼卫生间保洁以及垃圾桶清理、垃圾清运；

3、校园范围内所有道路（包括校门外学生非机动车停放处）、中心广场等公共区域的清扫、保洁；

4、校园各栋楼宇的外墙玻璃面清洁工作（教学楼、宿舍楼、行政楼、机电实训中心、汽车实训中心、食堂等）一学期2次全面清理（必须保证开学前要有一次）。所有外墙玻璃（包括高楼层的）；

（四）校园绿化养护：

1、日常养护

灌溉：根据植物品种、生长阶段及气候条件，制定合理的灌溉计划。确保乔木、灌木、花卉、草坪等各类植物得到充足水分，避免干旱或积水。夏季高温时段，宜在早晚进行灌溉；冬季则选择中午气温较高时进行。

施肥：依据土壤肥力和植物生长需求，科学选择肥料种类（有机肥、无机肥等）和施肥方式（沟施、穴施、喷施等）。定期对植物进行施肥，保证其生长所需养分，促进植物健壮生长，提高抗病虫害能力。

修剪：及时对乔木、灌木、绿篱、草坪等进行修剪。乔木修剪主要去除病枝、枯枝、徒长枝，保持树形美观；灌木和绿篱修剪要保持整齐的造型；草坪修剪要控制高度，保持平整美观，修剪后的草屑及时清理。

除草：定期清除绿地内的杂草，防止杂草与植物争夺水分、养分和阳光。可采用人工除草或合理使用除草剂的方式，确保除草效果，同时避免对植物造成伤害。

病虫害防治：建立病虫害监测制度，定期巡查植物生长情况，及时发现病虫害迹象。采用综合防治措施，优先使用生物防治、物理防治方法，必要时合理使用化学药剂，严格控制药剂使用浓度和范围，确保防治效果和环境安全。

2、专项养护

乔木养护：定期检查乔木的生长状况，对倾斜、不稳的乔木及时采取支撑加固措施，防止倒伏。对于树穴进行松土，保持土壤透气性。

花卉养护：根据花卉的生长习性，做好花期管理，及时摘除残花、枯枝，延长花期。定期更换时令花卉，确保校园四季有花，美化校园环境。

草坪养护：除日常修剪外，定期进行打孔、梳草等作业，改善草坪土壤透气性，促进草坪生长。对于斑秃区域及时进行补播或铺草皮。

3、应急处理

极端天气应对：在遇到暴雨、大风、高温、严寒等极端天气前，提前做好防范措施。对易倒伏的树木进行加固，清理排水系统，防止积水；高温时加强灌溉降温，严寒时采取防寒措施保护植物。

病虫害突发处理：若发生大面积病虫害疫情，立即启动应急预案，采取有效的防治措施，迅速控制病虫害蔓延，将损失降到最低。

4、其他要求

养护人员要遵守校园管理规定，文明作业，爱护校园设施。作业时设置明显警示标志，确保师生安全。及时清理养护过程中产生的垃圾、废弃物，保持校园环境整洁。配合学校相关部门的检查和监督，对提出的问题及时整改。

★三、人员配备要求

序号	岗　　位	人数	备　　注
1	物业经理	≥1	专门负责统一组织后续学校相关此次采购的服务内容
2	维修服务人员	≥3	负责公寓楼的门窗、床、电风扇等维修，全校范围内的门窗、桌椅凳等的小型维修，所需耗材由学校提供。
3	公寓楼宿管人员	≥16	安排专人 24 小时轮班值岗 有一定的学生管理经验，能熟练运用现代信息技术，对公寓管理门禁系统，要安排专人 24 小时轮班值守，能运用具体详实的数据进行量化管理，掌握每个宿舍人员出入和就寝的具体情况；学生公寓公共区域卫生保洁。
4	校园室内外、道路及公共区域保洁、绿化养护专职人员	≥12	白班，清扫、保洁绿化带、草坪的维护保养。 具体要求：（1）行政楼、体育馆、机电实训中心、汽车实训中心、创培中心、报告厅（包括外围大厅）室内外及所有公共区域的卫生保洁、卫生间保洁以及垃圾桶清理、垃圾清运； （2）教学楼卫生间保洁以及垃圾桶清理、垃圾清运； （3）校园范围内所有道路（包括校门外

			学生非机动车停放处）、中心广场等公共区域的清扫、保洁； （4)校园各栋楼宇的外墙玻璃面清洁工作（教学楼、宿舍楼、行政楼、机电实训中心、汽车实训中心、食堂等）一学期 2 次全面清理（必须保证开学前要有一次）。所有外墙玻璃(包括高楼层的)； （5）校园绿化养护与保洁；
5	合　　计	≥32 人	
6	消防控制室人员	24 小时值岗，每班 2 人。	

消防控制室人员要求：

（1）实行消防控制室 24 小时值班制度，每班不少于 2 人，严禁脱岗、替岗、无证上岗。

（2）按照《建筑消防设施的维护管理》(GB25201)等消防技术标准规定的内容、程序、周期等要求，负责校园消防设施每日巡查、每月维保、每季度功能测试、每学期全面检测，按要求上传维保记录至社会单位消防管理系统。

（3）具备消防设施维修保养的相应资质、资格，依照法律法规、技术标准加执业准则，开展建筑消防设施维修保养技术服务活动，对维修保养质量负责。

（4）根据维修保养对象的具体情况，拟定具体的维修保养方案，明确项目负责人，至少指定 2 名持初级及以上消防设施操作证的工作人员负责实施，持证上岗、人证一致。

（5）建立规范维保档案。执业人员维修保养时应当认真如实填写巡查记录、维保记录、故障处理单、检测报告，相关档案及时归档。

（6）在巡查、巡检中发现建筑消防设施存在问题、故障，或接到甲方通知要求维修的：一般故障 2 小时内响应，紧急故障 1 小时内响应；24 小时内到场修复。可当场修复的立即修复，无法当场修复的，应当在 24 小时内组织维修，尽快排除故障。

（7）储备充足的故障临时备件，发现一般故障（小件维修、更换 200 元及以下，具体更换件清单见附件一）及时更换处理，确保系统正常运行，相关费用由乙方自行承担。维修成本超 200 元或按甲方要求新增设备相关费用由甲方承担。

附件一：乙方自行维修更换清单：

编号	名称	项目	型号
1	消防设施备件	点型光电感烟火灾探测器	国产品牌
2		点型感温火灾探测器	国产品牌
3		手动火灾报警按钮	国产品牌
4		火灾声光报警器	国产品牌
5		消火栓按钮	国产品牌
6		输入模块	国产品牌
7		输入输出模块	国产品牌
8		隔离器	国产品牌
9		喷淋头	国产品牌
10		钢卡	通用
11		DN25 球阀	通用
12		压力表	通用

（8）拟定专项维保方案，明确项目负责人与固定维保团队，作业文明安全、不破坏校园设施，做好现场防护

（9）乙方应配合甲方组织消防安全教育培训、消防应急演练，并配合消防救援机构开展监督检查，及时提供完整真实的消防资料。

（10）维保期间因乙方操作不当、失职造成设备损坏或安全事故的，由乙方承担全部责任与损失。

注:人员要求： 1. 中标人必须成立项目部，指定该项目物业经理一名，专门负责、统一组织后续学校相关此次采购的所有服务内容。

2. 该项目物业经理：具有三年以上负责人经历，知识面广，专业技能熟练，有较强的组织管理能力、协调能力，年龄女 55 周岁、男 60 周岁以下。

3. 以上各区域保洁员：具有相关工作经验，责任心强，有服务工作经历，年龄女 55 周岁、男 60 周岁以下，并符合国家用工要求。

4. 消防控制室员：具有相关工作经验，责任心强，有服务工作经历，年龄男 60 周岁以下，并符合国家用工要求。

5. 以上所有人员均须有健康证，无重大疾病和传染病，无精神障碍。承包方人员的医疗、工伤、意外保险、治安等问题由保洁公司负责，与甲方无任何关系。

6. 以上人员配置为最低配置，投标人参加投标时须提供针对上述要求的承诺书，否则作无效投标处理。

7. 物业经理必须与投标文件完全一致，参照学校工作人员进行管理，不得兼职管理其他物业。必须常驻学校专职负责且接受采购人每日考勤，服从学校安排，特殊情况随叫随到，无故缺勤累计超过一周的，采购人有权解除合同。

8. 物业服务人员须均无违法记录，身体素质良好，健康无传染病，统一着装。

9. 垃圾运输车、保洁工具、工人劳保用品、工作服由中标单位自行配备。

10. 中标企业在保障人员安全的基础上，定期对校内建筑物楼顶进行有效清理，确保排水系统畅通。

11. 合同签订后 15 天内，中标人须提供所有项目人员的名册（姓名、性别、岗位、身份证号码、手机号码）和健康证明给采购人备案，未经采购人许可，不得随意更换用工人员。经采购人同意拟更换的项目人员必须先向采购人办理备案手续。

四、其他相关要求

1. 中标方应按采购人提出的标准、要求，按照《中华人民共和国劳动合同法》以及劳动部门相关规定选聘各类管理人员，所聘工作人员应进行规范化、系统化的专业知识培训，并制定切实可行的内部管理规章制度，加强人员管理，努力提高服务质量和管理水平。

2. 中标方应自觉履行所作承诺和所确定的管理服务项目及质量标准，依据学校有关制度及管理要求，实施一体化、全方位管理；在管理工作过程中，中标方必须根据采购人管理工作模式、手段、方法更新的需要，及时有效地调整其工作，以满足科学管理的要求。

3. 中标方应自觉遵守采购人的有关规章制度，并依据合同接受采购人的监督、检查和协调，对采购人提出的问题及时进行整改。

4. 中标方必须按《中华人民共和国劳动合同法》规定标准为员工

购买相关保险，否则采购人有权对中标方进行处罚或终止合同。中标方应自觉将履行《中华人民共和国劳动合同法》情况及时告知采购人，接受采购人监督。

5. 受托管理期间在宿管、保洁、校园绿化等板块业务严禁转包或挂靠，要强化相关业务科学性、专业性、规范性管理，确保服务质量。一旦发现有转包或挂靠等现象，采购人有权清退或终止合同。

6. 受托管理期满，必须完好归还采购人所提供的一切设施、设备。中标方不得将校园内所有设备、设施进行出租、转租或利用其进行其他营利活动，也不得转让给第三方管理。

五、商务部分

（一）服务时间：一年。

（二）服务地点：江苏省淮安工业中等专业学校校内。

（三）付款方式

1. 合同签订后支付，按照考核结果按月支付，中标方需向采购方开具增值税普通发票。如遇增加工作量等特殊情况加班，则费用另计。

2. 中标方必须按国家法律规定为员工缴纳养老、医疗、工伤、生育、失业等相关保险，在结算物管费用时须出示缴纳保险的相关票据，如中标方未按规定为员工缴纳相关保险，采购方有权在结算物业托管费用时等额扣除或终止合同，一切损失由中标方承担。

3. 最后一次物管费用在双方办完交接手续后方可结算。

（四）考核

1. 甲方每月视考核结果情况发放服务费。

考核满分为100分,经甲方考核当月得分在90分以上(含90 分)甲方全额支付当月服务费;

经甲方考核当月得分在80--90分之间(含80分)甲方扣除当月服务费2000元;

经甲方考核当月得分在70--80分之间(含70分)甲方扣除当月服务费10000元;

经甲方考核当月得分在60--70分之间(含60分)甲方扣除当月服务费30000元;

经甲方考核当月得分在60分以下甲方扣除当月服务费50000元;连续两次考核在60分以下甲方有权扣除乙方当月所有服务费单方终止合同。

2.考核内容:主要围绕卫生保洁质量、宿舍安全及秩序管理、公物、水电设施损坏及时报修、管理人员在岗情况。如出现管理人员失职、教育管理住校生方法不当造成影响的,单独进行处罚,每次扣除乙方1000元管理服务费,并调离有关涉事人员。

3.考核方式:根据考核细则,每月由政教处牵头,各系部对公寓管理服务质量进行打分评价