盐城幼儿师范高等专科学校
物业服务项目政府采购合同
（二标段）

甲　　方：盐城幼儿师范高等专科学校

地　　址：盐城市海洋路 28 号

联 系 人：陈庚远

电　　话：15365779680

乙　　方：江苏彩之云生活服务集团有限公司

地　　址：江苏省盐城市亭湖区绿地商务城卓展园 1 幢 1015 室

联 系 人：吕开清

电　　话：15151009770

YYZHT20261029244

盐城幼儿师范高等专科学校
物业服务项目政府采购合同

项目名称：盐城幼儿师范高等专科学校物业服务项目

甲方：（买方）盐城幼儿师范高等专科学校（简称甲方）

乙方：（卖方）江苏彩之云生活服务集团有限公司（简称乙方）

甲、乙双方根据盐城市政府采购中心盐城幼儿师范高等专科学校物业服务项目（项目编号：JSZC-320900-JZCG-G2026-0064）公开招标的结果，签署本合同。

一、物业基本情况

1、物业名称：盐城幼儿师范高等专科学校物业服务项目二标段

2、坐落位置：盐城市高职园区海洋路 28 号

3、建筑面积：具体以甲方提供的测绘面积为准

4、物业类型：盐城幼儿师范高等专科学校

二、乙方提供服务的受益人为本物业的全体业主和物业使用人，本物业的全体业主和物业使用人均应对履行本合同承担相应责任。

三、服务要求

同本项目招标文件项目需求要求。

四、服务期限：两年（含 3 个月试用期），自合同签订之日起计算，合同一年一签，一年合同期满后，经甲方考核通过，可以续签一年。

五、履约保证金

1、乙方交纳人民币 220099.99 元作为本合同的履约保证金。

（备注：合同金额 10%，甲方对 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比例 5%。合同履行结束后，甲方应及时退还交纳的履约保证金。

2、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》，鼓励乙方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，乙方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、履约保证金的退还：

3.1 方式：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。

3.2 时间：验收合格且甲方收到发票后 30 日内。

3.3 条件：按合同要求全部履约完成并经甲方验收合格并退场后，且甲方收到乙方出具的发票。

3.4 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）乙方所供货物或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。

3.5 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。

4、如果未能按合同、招标投标文件履约的，中止合同，履约保证金不予退还，并不支付服务期间的物业服务费用。招标方有权终止合同的履行，受托单位应承担相应的完全责任，包括赔偿因此而给本单位及第三人带来的相应损失。合同期满并完成与后续物业服务企业的衔接后，方可退出，经本单位验收合格，退出本物业管理时必须向本单位移交全套档案等资料，同时退还履约保证金余额。合同提前终止或期满退出的，规定时间内必须与甲方及后续物业管理企业的完成交接、衔接工作。

5、本合同履约期间的年物业服务费为，人民币(大写)：贰佰贰拾万玖佰玖拾玖元玖分柒角，小写：￥2200999.97 元。

六、付款方式及结算方式

6.1 预付款支付时间：合同签订后，甲方收到发票后 10 个工作日内，预付款支

付比例：合同金额的 30%。（乙方需提供等额税票。在签订合同时，乙方明确表示无需预付款的，可不执行）。

6.2 尾款支付时间：试用期（3 个月）期满，考核合格后，支付试用期期间的管理费用。如果未能按合同、招标文件履约的，试用期结束后，终止合同。试用期满后，物业管理服务费的支付采用每月考核，物业管理费用按季支付（扣除对应的预付款）。乙方于每月结束后 5 日内向甲方提交本月服务于本项目的服务人员的工资清单、社会保险清单（社保部门出具的加盖红章的社会保险参保证明）、服务质量考核报甲方审核，如果乙方不能按时提供或提供的审核资料不齐全或不符要求，甲方有权拒付服务费。经考核 3 个月全部合格的次月甲方收到等额增值税发票后 10 个工作日内以转账的形式支付物业管理服务费（对考核扣分进行相应扣款，从履约保证金中扣除，不足部分从物业管理服务费用中扣除）。

结算方式：本项目采用“固定总价”合同，合同实施过程中中标总价一律不予调整。

七、权利和义务

（一）甲方权利和义务

1、甲方有权随时对乙方的工作情况进行考核。

2、甲方不允许乙方将本项目转包和分包给任何第三方，如发现乙方有转包和分包行为，甲方有权单方终止本合同。所交履约保证金作为违约金不予退还。

3、向乙方提供一定面积的办公用房和值班用房。

4、甲方应向乙方移交下列资料：

（1）竣工总平面图，绿化图，单体建筑、结构、设备竣工图，配套设施、地下管网工程竣工图等竣工资料；

（2）设施设备的安装、使用说明书和维护保养等技术资料；

（3）物业管理所必需的其他资料。

5、按照合同约定支付物业服务费；

6、最低工资标准、社会保险缴纳基数等如遇到国家和地方政策调整，中标的价格不调整，投标人将此风险考虑在报价中。

（二）乙方权利和义务

1、乙方必须按公司化运作，必须遵守国家的法律法规并负责本公司人员的管理。

2、乙方应遵守《劳动法》及相关法律法规的规定，若有违反，责任由乙方自行承担。

3、乙方必须按照甲方要求的定员数足额上岗作业，并按时发放工资、福利、为保洁人员按照规定办理相关保险。

4、 乙方在合同期限内录用的人员，合同到期后由乙方负责一切相关事宜。

5、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；保安人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；

6、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；

7、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），乙方应事先征得甲方同意后实施；

8、合同期内，乙方的主要负责人、各部门主管要保持相对稳定。如需更换项目经理，须提供相关证明材料并获得甲方认可的，否则按项目经理未到岗处理。

9、所有进场人员必须和招标文件中的人员身份等信息一致，否则按脱岗处理。

本项目的专职项目负责人不得在公司或其他物业项目兼职。法定工作日内项目负责人必须正常上班，项目负责人离开工作岗位必须书面向甲方请假并经甲方同意。人员不得随意调整或更换，需调整或更换必须经过甲方同意后方可进行，每年调整人数不超过设岗人数的三分之一（包含宿管、保洁、会议服务人员、艺体管理人员等）。所有人员的证书和年龄必须按《项目需求》标准来执行。各岗位人员脱岗时间不得超过十天，否则按违约处理。

八、违约责任

1、乙方不服从甲方管理，甲方有权终止合同，乙方所交的履约保证金作违约金不予退还。

2、乙方擅自转包和分包的，甲方有权终止合同。同时乙方交的履约保证金作合同违约金不予退还。

3、乙方在用工等方面如违反《劳动法》及相关规定，乙方承担由此造成的后果，甲方有权终止本合同。同时视乙方为违约，所交履约保证金作违约金不予退回。

4、 双方约定，以下条件下所致的损害，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障碍和损失。

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，则应承担成交总额的 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。

九、验收

1、验收依据：以采购文件、投标文件、合同及补充协议、国家及行业相关标准、采购人制定的考核细则等为依据。

2、日常考核：甲方按照合同附件《盐城幼儿师范高等专科学校物业服务项目考核办法》每季度对乙方服务进行考核，考核结果作为支付物业服务费的依据，但不免除乙方在合同期满时的最终验收责任。

3、最终验收：

3.1 合同期满或提前终止后 15 个工作日内，乙方应向甲方提交完整的服务档案资料（包括但不限于日常巡查记录、维修记录、培训记录、考核记录等），并书面申请最终验收。

3.2 甲方在收到申请后 10 个工作日内组织验收，验收内容包括：服务完成情况、档案资料完整性、设施设备运行状态、履约情况等。

3.3 验收合格的，甲方出具《最终验收合格证明》，作为退还履约保证金和结清合同尾款的条件之一。

3.4 验收不合格的，乙方应在甲方要求的期限内整改完毕，整改后重新验收；逾期未整改或整改后仍不合格的，甲方有权按《盐城幼儿师范高等专科学校物业服务项目考核办法》追究违约责任。

十、其他

1、 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；乙方已到项目现场踏勘以充分了解项目位置、情况及任何其他影响承包价的情况，任何因忽视或误解项目情况而导致的索赔申请不被批准。

2、 招标文件、投标文件及附件作为本合同的组成部分。

3、 合同修改：欲对合同条款进行任何改动，均须由甲、乙双方签署书面的合同修改书。

十一、不可抗力事件处理

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。

2、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。

十二、诉讼

双方在执行合同中所发生的一切争议，应通过协商解决。如协商不成，可向甲方所在地人民法院起诉。

十三、合同生效及其它

1、其他与本合同内容相关的文件，请见招标文件、投响应文件、中标通知书等。

2、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。

3、本合同未尽事宜，双方可签订补充协议，合同附件、补充协议、招标文件、投标文件、中标通知书及双方认可的传真、会议纪要等均为本合同组成部分，均与本合具有同等法律效力。

4、本合同正本连同附件，一式陆份，甲方肆份，乙方贰份，具同等法律效力。

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11月6日