盐城市亭湖高级中学 2026-2027 年度物业服务采购项目
政府采购合同

项目名称：盐城市亭湖高级中学 2026-2027 年度物业服务采购项目

项目编号：JSZC-320900-JZCG-G2026-0061

甲方：盐城市亭湖高级中学

乙方：江苏彩之云生活服务集团有限公司

甲、乙双方根据盐城市政府采购中心对盐城市亭湖高级中学 2026-2027 年度物业服务采购项目公开招标的结果，签署本合同。

根据《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国民法典》《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定乙方为盐城市亭湖高级中学（物业名称，以下简称“本物业”）的唯一物业管理服务单位。在自愿、平等、协商一致的基础上，订立本合同。

第一条 物业基本情况

1. 物业名称：盐城市亭湖高级中学 2026-2027 年度物业服务采购项目

2. 座落位置：盐城市青年东路 69 号。

3. 建筑面积：具体以甲方提供的测绘面积为准。

第二条 委托管理事项

（一）卫生保洁

本物业托管范围内日常保洁服务，包括公共环境（含公共场地、

扫描全能王 创建

厕所、房屋建筑物共用部位）的清洁卫生、垃圾的收集、清运，教学楼及办公场所盆栽植物的维护，楼内所有公共区域（含地下车库），会议室、接待室、走廊、楼梯；室外道路、广场、停车场、绿化带，每节课对教学楼洗手间维护一次，确保每一节课后洗手间清洁无异味，负责南平湖和至慧楼前两个水池内的卫生，做到及时清理水中杂物，确保水质清洁，楼前池底清洁。

（二）其他

1.按照物业管理条例规定，收集、保管好有关物业管理的政策、法规、章程等资料以及本物业相关的图纸、数据等资料。建立、保管好物业管理档案，做好档案交接工作、每天召开例会制度等。

2.甲方委托乙方管理的消防维保、宿舍管理等其他事项。

3.法规和政策规定由物业管理公司管理的其他事项。

4.甲方限制在规定时间内外出的人员，如因乙方管理原因造成走失及人身伤亡事故，乙方承担由此引起的一切经济赔偿及法律等方面的责任，甲方有权终止合同。

5.如有外进人员聚众滋事、造成人员伤亡等，由此引起的一切经济赔偿及法律等方面的责任由乙方承担，甲方有权终止合同。

6.法规和政策规定由物业管理公司管理的其他事项。

第三条 合同期限

服务管理时间：1年。

本合同有效期为自2026年11月1日至2026年10月31日止。

第四条 甲方的权利和义务

扫描全能王 创建

1.与乙方议定年度管理计划、年度费用概预算、决算报告；审定乙方制定的物业管理方案。

2.对乙方的管理实施监督检查，检查监督乙方管理工作的执行情况；每季度全面进行一次考核评定，甲方有权随时对乙方的工作情况进行考核。

3.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。

4.法规政策规定由甲方承担的其他责任。

第五条 乙方的权利和义务

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《中华人民共和国劳动法》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，及时向有关部门报告，保护好现场、协助做好救助工作；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；

扫描全能王 创建

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。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。

9.水电工必须持证上岗，且具有国家规定的相关证书。

第六条 管理目标

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。

第七条 履约保证金、管理服务费用

1.乙方交纳人民币 / 元作为本合同的履约保证金。

（注：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）免收履约保证金。

2.确需收取履约保证金的，履约保证金的缴纳形式：

扫描全能王 创建

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）。

2.3 合同履行结束后，甲方应及时退还交纳的履约保证金。

3.履约保证金的退还：

3.1 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。

3.2 时间：验收合格且采购人收到发票后 30 日内。

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

3.4 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

扫描全能王 创建

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。

3.5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。

4.本合同履约期间1年物业服务费为，人民币(大写)：玖拾玖万陆仟伍佰柒拾柒元伍角陆分，小写：￥ 996577.56 元。

5.支付方式：

5.1 预付款支付时间：合同签订后并收到乙方发票后10个工作日内支付合同金额的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。）。

5.2 尾款支付时间：试用期（3个月）期满，考核合格后，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，履约保证金不予退还，并不支付试用期间的物业服务费用。试用期满后，物业管理服务费的支付采用季度考核，按季度支付，即甲方于每季度的首月20日前对上季度的物业管理服务工作进行考核，经考核合格的，且在物业公司付清派到本学校的员工上季度薪金后支付当季度的物业管理服务费。甲方收到乙方发票后10个工作日内支付服务费。

6.本物业的管理服务费至少应包括但不限于：

扫描全能王 创建

6.1 管理服务人员工资、社会保险和按规定计提福利费用（此项含基本工资、社会保险、按规定计提公积金、福利）；

6.2 物业共用部位、共有设施设备日常运维费用

6.3 物业公共区域清洁卫生费用

1）清洁机械费用；

2）清洁器具、耗材（垃圾袋、清洁剂、卫生球、洗衣粉、扫帚、抹布、卫生纸等）；

3）公区消杀费用；

4）公区垃圾清运费用。

6.4 物业管理公共区域秩序维护费用

1）用于保洁的日常易耗品、工具、清洁剂、消毒剂由乙方购置并承担费用。所有人员的工作服装和相关装备等由投标人购置并承担费用。

2）由于各类活动、突击迎检、节假日期间等因素导致的费用，不论这些因素是可预测或不可预测的，均已包含在全年总价报价中。

3）报价中不包含电梯、消防等专业维保费用及检测费用、需更换材料的费用，以及所有设备设施维修服务过程中的材料消耗费用。报价中也不包含房屋及装潢的维修费用。

4）所有聘用人员必须足额缴纳保险费用，保险费用应满足执行盐城相关政策最低标准。

5）税金：按国家规定计取。

注：物业服务合同期限内，如遇招标人重大活动，物业服务单位

扫描全能王 创建

提供增值服务，可通过提请甲方“一事一议”方式予以费用支出。

第八条 合同的构成

1、本合同书；

2、本招标文件；

3、中标人投标文件；

4、盐城市亭湖高级中学物业管理服务考核办法；

5、国家相关法律法规。

第九条 物业服务主要要求

1、物业服务主要要求详见采购需求。

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、档案完整的移交给业主。

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。

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。

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。

第十条 违约责任

1、如因乙方原因，造成不能完成管理目标或直接造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方相应赔偿。甲方有权要求乙方限期整改，在整改后仍不能完成管理目标的，甲方有权终止合同。

2、甲、乙双方如有采取不正当竞争手段而取得管理权或致使对

扫描全能王 创建

方失去管理权，或造成对方经济损失的，应当承担全部责任。

3、乙方违反收费标准，甲方有权终止合同，并要求乙方退还多出的收费金额，并按多收费用的双倍支付甲方违约金。

4、投标项目经理原则上中标后不得更换，如确需更换须提前一个月书面申请报甲方审核并经同意，更换后的项目经理年龄、资历、业绩等不得低于原项目经理。

5、如甲方发现乙方存在挂靠、转包、分包行为，甲方可立即单方终止合同，并扣除履约保证金。

6、本合同期满或解除（终止）之日内，乙方须向甲方移交所有的资料，台账等，否则应向甲方支付违约金为全年物业费的 5%。

第十一条 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《履约考核表》每月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：

4、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。

5、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。

扫描全能王 创建

6、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。

7、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，甲方有权按合同第十一条、第十二条追究违约责任。

第十二条 其它事项

1、甲方将每个月对乙方进行考核统计，考核的依据为“物业管理项目规范服务考核评分细则”。

2、如因乙方管理不善导致甲方解除合同，则乙方将被列入黑名单。

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

4、合同规定的管理期满，本合同自然终止。

5、本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方均不承担违约责任并按有关法规政策规定及时协商处理。

6、本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，提请物业管理主管部门调解，调解不成的，提交盐城市人民法院管辖。

7、本合同之附件均为合同有效组成部分；本合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。本合同及其附件和补充协议中未规定的事项，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和政策执行。

8、双方约定合同份数：壹式 肆 份，甲方 贰 份，乙方 贰 份。

扫描全能王 创建

9、本合同自双方签订之日起生效。

10、本合同中所列的双方的联系方式均为双方有效的联系方式，否则一方按本合同中列明联系方式向对方送达的相关文件，发生拒收或无法送达情形，视为向对方送达。如一方联系方式变动，须及时书面告知对方，否则，须承担送达不能的不利后果。

11、本合同生效后，各方均应全面履行本合同约定的义务。任何一方不履行或不完全履行本合同约定义务的，应当承担相应的违约责任，并赔偿由此给守约方造成的损失，包括守约方为实现债权而支付的律师费、保全费、诉讼收费、公证费、鉴定费等。

甲方（盖章）：　　乙方（盖章）：

法定代表人　　法定代表人

或授权委托人（签字）：　　或授权委托人（签字）：

时间：2024年10月18日

扫描全能王 创建