第三章　合同文本

以下为中标后签订本项目合同的通用条款，中标人不得提出实质性的修改。

江苏省政府采购合同（服务）（合同编号）

项目名称：无锡市新吴区新华实验学校物业管理服务项目

项目编号：JSZC-320214-JZCG-G2025-0126

甲方：（买方、需方、采购人）无锡市新吴区新华实验学校

乙方：（卖方、供方、供应商）无锡市怿佳企业管理有限公司

甲、乙双方根据无锡市公共资源交易中心新吴分中心 物业项目公开招标的结果，签署本合同。

第一条 合同标的

一、项目名称：无锡市新吴区新华实验学校物业管理服务项目

二、项目坐落位置：无锡市新吴区新华实验学校；项目总建筑面积：47248.83 ㎡

三、物业管理服务期限 1 年。本合同期限 1 年，自 2025 年 11 月 10 日至 2026 年 11 月 9 日；在物业管理服务期限内，本合同期满后，甲方有权根据物业管理服务履约评价情况，决定是否与乙方签订后续下年度服务合同。

第二条 委托管理事项

委托物业管理服务内容：无锡市新吴区新华实验学校物业管理服务项目

第三条 合同总价款

一、本合同总价款（含税）为人民币 大写：壹佰壹拾万零伍佰元/年（RMB1100500 元/年）。

二、本合同执行期间总价不变。

三、履约保证金的缴纳和退付

本项目是/否向采购人缴纳履约保证金：____/____ 。

履约保证金缴纳金额：____/____元。

履约保证金的缴纳时间：____/____，缴纳形式：____/____。

履约保证金的退付时间：____/____，退付办法：____/____。

履约保证金不予退还的情形：____/____。

逾期退还履约保证金的违约责任：____/____。

第四条 组成本合同的有关文件

下列关于采购无锡市新吴区新华实验学校物业管理服务项目（编号：JSZC-320214-JZCG-G2025-0126 ）的招投标文件或与本次采购活动方式相适应的文件及有关附件是本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力，这些文件包括但不限于：

一、乙方提供的投标文件和报价表；

二、中标通知书；

三、甲乙双方商定的其他文件。

第五条 双方权利义务

一、甲方权利义务

（一）审定乙方编制的物业管理服务方案、年度管理服务计划、年度维修计划和有关费用预算等，监督乙方管理服务工作的实施。甲方有权按照合同约定和法律规定的标准规范，对乙方实施的物业管理服务提出修改和变更建议。

（二）审议、修改物业管理区域共用部位和共用设施设备使用、公共秩序和环境卫生、绿化维护等方面的规章制度。

（三）对物业管理服务质量进行监督检查，对不符合质量标准的管理服务要求乙方整改落实。

（四）为乙方的管理服务提供必要的工作场所以及物业管理服务所必需的水、电供应。

（五）对乙方的节能工作进行指导和监督，提高用能设施设备的能源利用效率。

（六）根据有关部门的要求，指导和监督乙方做好控烟、爱国卫生等工作。

（七）定期与乙方沟通协调物业管理服务相关事宜，组织实施物业管理服务履约评价，指导和督促乙方提升本物业的服务质量，协助乙方做好物业服务管理工作。

（八）按照合同约定，及时支付合同款项。

（九）法规、政策规定由甲方承担的其他责任。

二、乙方权利义务

（一）在承接物业时，对物业工程技术档案资料、共用部位、设施设备等进行查验，并做好书面确认工作；对所有图、档、卡、册等资料应做好建档工作。

（二）在本物业管理服务区域设立专门机构负责物业的日常管理工作，并按要求委派符合岗位资格条件及能力的人员履行本合同，保证从事本物业管理服务项目的人员具备相应的职业资格和应有的素质，做好从业人员有关政治素养方面的审核。如需调整主要管理人员及技术骨干应事先征得甲方书面同意，对甲方提出认为不适合的在岗人员，乙方应在接到甲方变更在岗人员要求后及时作出调整。

（三）根据法律法规的规定及本物业的实际情况开展物业管理服务，编制物业管理服务方案、年度管理服务计划、年度维修养护计划和资金使用计划及决算报告，报送甲方审定。

（四）非经甲方书面许可，不得改变物业管理区域内共用部位、共用设施设

备的用途；不得占用、挖掘物业管理区域内道路和场地；确因工作需要，乙方应事前以书面形式向甲方提出申请并经同意后，方可实施，施工不得影响机关工作秩序。

（五）对有违反或影响本合同执行，包括影响机关正常办公秩序的行为，乙方应及时整改。

（六）协助甲方做好物业管理区域内各项节能管理工作，对物业管理服务人员进行节能管理专业培训，加大节能管理力度。

（七）乙方应协助甲方做好本物业管理区域的安全生产和事故防范工作，对从事本物业的从业人员应进行安全操作培训；遵守有关环境保护和职业健康管理职责要求。根据甲方要求，采取详细的事故防范措施，制定应急预案，并组织演练，避免发生安全事故。发生安全事故时，乙方在采取应急措施的同时，及时向甲方报告，保护好现场、协助做好处置工作。

（八）加强内部监督检查，至少每季度检查一次物业管理服务质量情况，及时向甲方通报本物业管理服务区域有关物业管理服务的重大事项，稳步提升物业管理服务质量。

（九）投保物业公众责任险。

（十）乙方应在年底前向甲方提交物业管理服务年度总结报告；合同期限届满前，乙方应向甲方提交物业管理服务总结报告；合同期限届满且不再续签新合同时，乙方应向甲方移交房屋、设备、档案和图纸资料，以及甲方所有的工具、物料等，并填写移交清单，由双方签收；全部手续完成后签署物业移交确认书。

（十一）法规、政策规定由乙方承担的其他责任。

三、在管理过程中，因下列因素所致的损害构成乙方的免责事由，乙方均不负赔偿之责：

（一）天灾、地震等不可抗力的事由所致的损害；

（二）暴动、持械抢劫、破坏、爆炸、火灾、刑事犯罪等违法行为等事由所致的损害；

（三）因甲方或第三者之故意、重大过失所致的损害；

（四）因乙方书面建议甲方改善或改进物业管理措施，而甲方未采纳所致的损害；

（五）本合同标的物之共用部分（含共用部位、共用设备设施）自然或非乙方人为的任何损坏。

（六）除上述各款外，其他不可归责于乙方之事由的。

以上所有事项因乙方故意或过失所致，或未尽到物业管理职责的，不在此限；

四、为维护公众、甲方及物业使用人的合法利益，在不可预见情况下，如发

生煤气泄漏、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等情况，乙方因采取紧急避险措施造成财产损失的，按有关法律规定处理。

第六条 质量保证

一、建立质量管理体系并有效运行，管理服务能够接受质量审核。

二、管理服务逐步达到接受创优评审条件。

三、各项承诺指标及所采取的措施详见“招标文件”及投标文件。

四、其他管理服务质量要求按无锡市有关标准执行。

第七条 款项支付

一、本合同项下所有款项均以人民币支付。

二、甲方在收到乙方开具相应的增值税发票后按约定支付物业服务费；乙方未提供发票的，甲方有权迟延支付款项且不承担违约责任，乙方仍应继续履行本合同项下的全部义务。

三、付款方式及进度安排及履约评价考核机制按招标文件执行。

第八条 违约责任

一、甲方无正当理由，违反本合同约定的，使乙方未能完成规定管理目标的，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决，造成乙方经济损失的，由甲方向乙方偿付合同总价 5%的违约金，或依照法律程序解除部分或全部合同。

二、甲方未按合同约定向乙方支付款项的，每逾期 1 天甲方向乙方偿付欠款总额的 5‰违约金，但累计违约金总额不超过欠款总额的 5%。

三、乙方无正当理由，违反本合同约定及招标文件规定、投标文件承诺，未能达到规定管理目标及质量保证的，未按服务管理制度及管理方案、年度管理计划、资金使用计划及决算报告内容履行物业服务合同，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改或整改不符合要求的，甲方有权解除合同并要求支付合同总价 5%的违约金。

四、乙方无正当理由，违反本合同约定，擅自收费或擅自提高收费标准的，对擅自收费部分或超出标准的部分，甲方有权拒绝付款；已经支付的，有权要求乙方双倍返还；造成甲方经济损失的，乙方应予赔偿。

五、因乙方原因导致重大火灾、失窃、泄密等事件的，甲方有权解除合同，并要求乙方赔偿相关损失。

六、合同到期未续签时，乙方拒绝按本合同约定及时、有序撤场并交接的，甲方有权拒付管理服务费用，并要求乙方支付物业管理服务年度总费用的 30%作为违约金；造成的损失超出前述违约金的，甲方有权要求乙方按照实际损失予以赔偿。

七、乙方在承担上述一项或多项违约责任后，仍应继续履行合同规定的义务

（甲方解除合同的除外）。甲方未能及时追究乙方的任何一项违约责任并不表明甲方放弃追究乙方该项或其他违约责任。

第九条 合同的生效、变更和终止

一、本合同自签订之日起生效。除《中华人民共和国政府采购法》第五十条第二款规定的情形外，本合同一经签订，甲乙双方不得擅自变更、中止或终止合同。

二、合同在执行过程中出现的未尽事宜，双方在不违背本合同和招标文件的原则下协商解决，协商结果以书面形式签订补充协议，且补充协议与本合同具有同等效力。

三、合同中未有约定的按照有关的法律法规以及国家行业标准或技术文件规定予以解决。

四、甲乙双方确认：对本合同条款及后果均已知悉，一致确认不存在欺诈、胁迫、乘人之危、重大误解、显失公平等任何可能导致合同无效或被撤销的情形。

五、本合同终止时，乙方应移交管理权，撤出本项目，协助甲方作好服务的交接和善后工作，移交或配合甲方移交管理用房和管理的全部档案资料等。

六、本合同终止后，在新的物业管理服务企业接管本项目前，除甲方要求乙方提前撤离外，新老物业管理服务企业的交接过渡期最长为 1 个月，在此期间乙方应提供过渡期管理服务，过渡期管理服务标准和服务费标准不变。

第十条 争议的解决

合同签订后甲乙双方即直接产生权利与义务的关系，合同执行过程中出现的问题应按照合同约定、法律法规的规定办理。在合同履行过程中，双方如有争议，由甲乙双方协商处理，若协商不成，可选择以下___方式处理：

一、向无锡仲裁委员会申请仲裁。

二、向甲方所在地法院提起诉讼。

第十一条 诚实信用及其他

一、乙方应诚实信用，严格按照招标投标文件要求和承诺履行合同，严禁向甲方进行商业贿赂或者提供不正当利益。

二、本合同应按照中华人民共和国的现行法律进行解释。

甲方（采购人）：（盖章）

代表人：

电话：

开户银行：

乙方（供应商）：无锡市怿佳企业管理有限公司（盖章）

代表人：

电话：

开户银行：中国银行股份有限公司无锡叙康支行

账号：　　账号：543060816569

签订日期：2025 年 12 月 3 日

需求

第一部分　项目技术要求

1.项目基本情况

1.1 物业情况

无锡市新吴区新华实验学校建筑面积总计 47248.83 ㎡（绿化面积约 18872 ㎡），本项目服务期一年，最高限价：116 万元。外包区域电梯共 1 台。

1.2 采购人提供供应商使用的场地、设施、设备、材料等。

（1）采购人可提供的办公室

序号	数量	面积㎡	办公室内可用设施设备清单
1	1	40	空调 1 台，办公桌、桌椅 3 套
2	/	/	/

（2）采购人可提供的物业管理服务设备

序号	名称	数量	用途	主要技术指标
1	垃圾分类收集房	1	垃圾分类收集	相关配套设施
2	/	/	/	/

（3）采购人可提供的零星维修材料、低值易耗品

零星维修材料			
序号	名称	数量	用途
1	/	/	/
2	/	/	/

低值易耗品			
序号	名称	数量	用途
1	/	/	/
2	/	/	/

除以上所列场地、设施、设备、材料外，与物业管理服务有关的其他场地、设施、设备、材料均由供应商承担。

2. 物业服务范围

（1）物业管理（建筑物）

名称	明细	服务内容及标准
无锡市新吴区新华实验学校建筑物部分	无锡市新吴区新华实验学校建筑面积总计 47248.83 ㎡。外包区域电梯共 1 台。	服务内容为建筑物部分的环境卫生保洁、秩序巡逻及门岗安保、消防安全、日常维修服务。具体内容详见“3.物业管理服务内容及标准”。

（2）物业管理（室外）

名称	明细	服务内容及标准
无锡市新吴区新华实验学校室外部分	无锡市新吴区新华实验学校，建筑面积总计 47248.83 ㎡（绿化面积约 18872 ㎡）。外包区域电梯共 1 台。	服务内容为室外部分的环境卫生保洁、秩序巡逻及门岗安保、消防安全、日常维修、绿化养护服务。具体内容详见“3.物业管理服务内容及标准”。

3.物业管理服务内容及标准

3.1 保安服务

序号	服务内容	服务标准
1	保安服务	（1）人员配置：共计 10 人，保安 8 人、消控员 2 人。 （2）必须持证上岗，身体和心理健康，无犯罪前科等不良记录。服装统一，提供八大件。 （3）值守学校出入口，对进入校园的人员、车辆验证登记，禁止无关人员进入校园；维护出入口的

		正常秩序。 （4）在校园内进行日常安全防范巡逻和检查，并做好记录，发现问题及时处理，无法处理的及时报告相关负责人并督促整改；加强课间时间校园安全巡逻，及时发现并制止校园偶发事件。 （5）开展校园周边安全防范工作，值守视频监控，接受报警，参加抢险救灾，服务校园师生。 （6）对校园周边的隐患和矛盾纠纷进行排查，建立台账，并协助校（园）领导、校警及时整改，化解安全隐患和不安定因素，依法保护校园财产和师生人身安全不受侵害，及时发现和制止发生在学校内及周边的违法犯罪行为。 （7）消防控制中心密切观察火灾报警联动系统、安全防范报警系统及闭路电视监控，消防规章制度完善，岗位责任落实。 （8）熟悉校园各项安全管理制度，熟练掌握校园突发事件应急处置程序。

3.2 保洁服务

序号	服务内容	服务标准
1	保洁服务	（1）人员配置：保洁不少于 11 人。 （2）教学区域保洁：学生在校期间，每天清扫地面，每天擦拭楼梯扶手、卫生箱（桶）、瓷墙面，保持地面清洁，无垃圾、痰渍、污渍；保持墙壁无浮灰、蜘蛛网、无污迹；保持门窗干净；保持厕所卫生清洁，便池、水池、地面、管道无积水、堵塞、垃圾存放，无明显异味，设施用具完好无人为损坏。 （3）厕所保洁：学生在校期间，保持厕所卫生，

		便池、水池、地面、墙壁无污迹,门窗干净、地面无积水、无垃圾存放,无明显异味,管道无堵塞,设施用具完好。下班前确保所有厕所水阀关闭，不开无人水。 （4）过道及公共区域保洁:负责学校全部环境区域卫生的清扫与保持,对校园卫生进行不间断巡视、清扫,捡拾杂物,路面、场地、绿化区无垃圾、杂物,无卫生死角；保持卫生箱外表干净,校园内硬化地面无痰渍、污渍。包括楼道、扶手、楼道窗户保洁,要求楼道墙面无浮灰、无明显污渍、无蜘蛛网。负责对大厅及文化长廊的门窗玻璃进行日常保洁。 （5）垃圾清运:配备足量垃圾箱(筒),对校园垃圾每天进行清除、外运,做到垃圾日产日清包含厨余垃圾,保持校园垃圾全部进垃圾箱,保持箱外无垃圾,对垃圾箱每天清刷,做到箱体清洁无污迹、无损坏。 （6）广场保洁:按照学校要求对广场清洗保洁。 （7）节假日（包括寒暑假）或特殊检查按学校需求提前到校打扫卫生，确保校园整洁。 （8）每年开学前对全校校园卫生大保养 2 次（含擦窗）。 （9）每年 4 次（每学期 2 次）的食堂油烟机清洗。

3.3　维修服务

序号	服务内容	服务标准
1	设施设备维修维保	人员配置：1 人，年龄 50 周岁以下。 学校日常维修、公共设施设备、电梯的维

		修保养及现场应急处理。随时接受学校报修，满足学校各部门的工作需求，同时制定相应的工程设备管理制度，通过运用科学合理的管理方式，有效提供满意的服务。密切与学校进行协调配合，对重大维修保养设备设施及时汇报和提出解决意见，力求保证学院内所有设备设施正常运行，确保学校的工作学习生活环境不受影响。维修耗材承担 300 元以下的单个维修零配件材料。

3.4　绿化服务

序号	服务内容	服务标准
1	绿化服务	（1）草坪保洁率、绿化完好率、纯度都达 99%以上，虫害的树木不超过树木总数的 2% 。树木二级分枝、枯枝不超过树木总数的 2% 。 （2）所有植物生长态势良好，无明显病虫害，及时修补、扶持和补苗。 （3）修剪及时，造型整齐、优美，各类乔木都悬挂树牌。 （4）绿化围栏设施无缺损，绿化建筑小品无损坏。 （5）学校大门出入口景观改造，重大活动节假日绿植景观布置。 （6）每年按学校需求更换部分学校绿化植被。 （7）一旦发现花草枯死及时补种，维护美观。

4.供应商履行合同所需的设备

根据项目实际需求，需要供应商提供作业设备（自有或租赁）用于物业管理服务的，可在下表中列出，举例如下：

序号	用途	作业设备名称	数量	单位
1	基本服务	/	/	个
2	房屋维修服务	/	/	台
3	公用设施设备维护服务	/	/	台
4	保洁服务	/	/	台
5	绿化服务	/	/	台
6	保安服务	对讲机	6	套
7	会议服务	/	/	台
8	突发防爆	防爆 8 件套	6	套

注：采购人已无偿提供的作业设备，或准备放置评分项中作考察的，不在此重复要求。

5. 物业管理服务人员需求

序号	类别	人数	备注
1	项目负责人	1	1.基本要求：男女不限。 2.其他要求： （1）有相关物业管理经验，熟悉校园物业管理的特点和需求。 （2）所配备的人员素质好，责任心强，工作认真负责并定期接受培训，无违法犯罪记录，身体健康。 （3）能够胜任本职工作，对不能胜任的服务人员，校方有权要求更换。 （4）本项目的项目负责人不能任意更换，如确需更换，应取得甲方书面认可，并且更换的新的项目负责人的要求不低于原负责人。

2	环境卫生保洁	11	1.基本要求：男女不限，60周岁（含）以下。 2.其他要求： （1）以学校安排的具体工作时间为准。 （2）所配备的人员素质好，责任心强，工作认真负责并定期接受培训，无违法犯罪记录，身体健康。 （3）能够胜任本职工作，对不能胜任的服务人员，校方有权要求更换。
3	设施设备维修维保	1	1.基本要求：男女不限，50周岁（含）以下。 2.其他要求： （1）以学校安排的具体工作时间为准。 （2）所配备的人员素质好，责任心强，工作认真负责并定期接受培训，无违法犯罪记录，身体健康。 （3）能够胜任本职工作，对不能胜任的服务人员，校方有权要求更换。
4	保安门岗及 地下秩序	8	1.基本要求：男55周岁（含）以下、女50周岁（含）以下。 2.其他要求： （1）以学校安排的具体工作时间为准。 （2）所配备的人员素质好，责任心强，工作认真负责并定期接受培训，无违法犯罪记录，身体健康。 （3）能够胜任本职工作，对不能胜任的服务人员，校方有权要求更换。

5	消控人员	2	1.基本要求：男55周岁（含）以下、女50周岁（含）以下。 2.其他要求： （1）以学校安排的具体工作时间为准。 （2）所配备的人员素质好，责任心强，工作认真负责并定期接受培训，无违法犯罪记录，身体健康。 （3）能够胜任本职工作，对不能胜任的服务人员，校方有权要求更换。
合计		23	