泗洪县第一高级中学2025-2026年物业服务外包采购项目

项目编号：JSZC-321324-JZCG-C2025-0023号

政府采购合同

采购单位（全称）：泗洪县第一高级中学

成交供应商（全称）：江苏都诚物业管理集团有限公司

泗洪县第一高级中学2025-2026年物业服务外包采购项目

政府采购合同

采购单位（全称）：泗洪县第一高级中学（简称甲方）

成交供应商（全称）：江苏都诚物业管理集团有限公司（简称乙方）

甲、乙双方根据泗洪县第一高级中学2025-2026年物业服务外包采购项目竞争性磋商的结果，签署本合同。

一、合同内容：

（一）乙方负责区域内保洁服务、宿舍管理、绿化养护、外围保洁等服务工作，具体内容见竞争性磋商文件和乙方的响应文件。

1、乙方向甲方提供总价值为捌拾万零捌仟捌佰陆拾贰元壹角（¥808862.10）的标的（服务）。

2、合同履行期限：一年。具体自2025年11月15日至2026年11月14日止。

3、服务地点：泗洪县第一高级中学。

注：在协议有效期内一方不得擅自变更或中止此项协议，如未经双方同意，擅自变更或中止此项的一方要负违约责任。

4、付款方式：

预付款：合同签订后，且收到乙方发票10个工作日内预付合同金额的10%作为预付款；

进度款：剩余款项根据考核情况，按月据实结算，乙方按月根据上月（考核后的）实际发生的所有物业管理费用开具合法票据，甲方自收到乙方发票后10个工作日内将上一月实际发生的所有物业管理（考核后的）费用支付给乙方。

备注：

（1）可以采用数字人民币支付；

（2）资金支付的时间：收到乙方发票10个工作日内；

（3）资金支付的条件：满足相应阶段的要求且收到乙方发票；

（4）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，甲方可不适用前述规定；

（5）考核细则详见合同附件。

二、物业服务职责范围，包括但不限于下列各项：

（一）人员配备

序号	岗位	人数	年龄	性别
1	项目经理	1	55 岁以下	不限
2	水电工	2	55 岁以下	男
3	男宿管	3	60 岁以下	男
4	女宿管	4	55 岁以下	女
5	教学楼保洁	6	55 岁以下	不限
6	绿化养护	3	55 岁以下	不限
7	外围保洁	4	55 岁以下	不限
8	转运垃圾	1	55 岁以下	不限
9	行政楼保洁	1	55 岁以下	不限
10	实验楼保洁	2	55 岁以下	不限
11	信息艺术楼保洁	2	55 岁以下	不限
12	图书馆报告厅保洁	2	55 岁以下	不限
13	服务与管理	员工福利及保险、企业服务管理费		
14	其他	设备损耗及燃油、清洁工具、保洁耗材、管网清掏等		

1、以上人员年龄，均以身份证为准（所有人员资料交甲方审核，以上聘用的人员经甲方审核书面同意后方可上岗）。

2、以上人员均统一着装，挂牌上岗，仪表整洁规范，做到文明服务、优质服务。

3、以上人员乙方按要求聘用具有相关证书的人员，并依法签订劳动合同，人员经甲方认可后进场。

4、乙方提供管理服务人员不得少于 31 人，且身体健康，无犯罪记录，上岗前均须有健康证，无重大疾病和传染病（甲方将有专人查验）。

5、乙方提供的所有人员的工资不得低于（苏人社规〔2023〕4 号）文规定的最低工资标准（2010 元/月）。

6、乙方须为以上人员全额购买意外险（或雇主责任险），在合同签订后 7 日内将意

外险（或雇主责任险）购买情况报至甲方。

（二）服务要求

名称	区域划分	人数	工作内容
项目经理	所有卫生区域	1	负责全面管理工作。
保洁（教学楼、行政楼、实验楼、信息艺术楼、图书馆报告厅）	公共区域、宿舍区、楼道及连廊、楼梯、墙面、电梯、校园室内室外设备设施（路灯、监控、灭火器，构筑物、坐凳等）办公楼、科技楼、报告厅、行政楼、图书馆 、车库、风雨操场、各类功能室等校园内所有房屋、场馆	13	1、公共道路及硬化路面设施、水池水面、宿舍区、楼道及连廊、楼梯、墙面、 电梯、校园室内室外设备设施（路灯、监控、灭火器，构筑物、坐凳等）办公楼、科技楼、报告厅、行政楼、图书馆 、车库、风雨操场、各类功能室等校园内所有房屋、场馆等日常保洁及维护； 2、公共洗手间清洁、卫生消毒； 3、日常垃圾收集、清运及校园白色垃圾和落叶清理外运； 4、校园季节性排涝及清理积雪； 5、全校区消毒防疫； 6、可上人屋面、屋顶雨水管口清理，保持雨水管排水畅通（遇特大暴雨和暴雪前的预防清理）； 7、空调柜清理保洁； 8、放假期间校园校内、外及学校临时性的保洁、水电巡检及报修等相关工作； 9、学校举办活动时，须配合学校搬运桌椅、协助场地布置及环境保洁等，应急时必须服从学校安排。
外围保洁	道路和人行道清洁、垃圾桶清理和垃圾处理、景观	4	1、道路和人行道清洁：清扫和清理校园道路、人行道及其周围的垃圾和落叶； 2、垃圾桶清理和垃圾处理：定期清空垃圾桶并确保周围环境干净整洁；

	和装饰物的维护、水体清理和维护、雨水排放系统的维护、公共区域的清洁、季节性工作		3、景观和装饰物的维护：管理校园内的装饰性景观、雕塑或其他装饰物件，保持其整洁和良好状态； 4、水体清理和维护：如有校园内的池塘或小溪，需要进行清理和维护，确保水质清洁和周围环境卫生； 5、雨水排放系统的维护：保持雨水管道和排水系统畅通，防止积水和水患； 6、公共区域的清洁：包括教学楼、体育场馆、停车场等公共区域的清洁和维护； 7、季节性工作：如秋冬季清扫落叶，春季清理冬季积累的杂物等季节性清洁工作。
转运垃圾	校园内公共区域	1	负责校园内公共区域的垃圾清运以及垃圾桶的清洁。
绿化养护	校园内	2	1、校园所有绿化养护； 2、按学校要求对校园绿化进行浇水、清理垃圾、防风防汛、补值和防人为损坏及零星病虫害防治、除杂草和修剪等； 3、盆景绿植按学校要求进行季节性搬移； 4、冬季根据绿植品种进行保暖养护管理（保暖耗材由学校提供）； 5、校园所有地景、盆景的修剪； 6、定期对校园绿化进行修剪整形、施肥、除杂草、松土和全面病虫害防治等工作。依据《园林绿化养护技术规范》、《绿化养护工作要求及检查验收标准》。 注：以上所有绿化养护须按学校要求进行作业。
宿舍管理员	男生宿舍	3	负责男生宿舍日常安全、卫生管理。
	女生宿舍	4	负责女生宿舍日常安全、卫生管理。

水电工	水电工	2	办公楼、科技楼、宿舍楼、教学楼、报告厅、各类功能室、图书馆等校园内场馆及宿舍区水电维修。
注：含放假期间校园校外及学校临时性的保洁、水电维修等相关工作。以上服务范围乙方须按甲方要求记录并将相关记录材料报甲方确认。			

三、双方权利与义务

（一）甲方的权力与义务

1、审定乙方拟定的物业管理制度、清洁标准、宿舍管理方案、绿化养护补植方案等。

2、检查监督乙方管理服务工作执行情况；甲方对乙方提供的保洁服务工作享有监督权和检查权。

3、向乙方提供物业管理用房（宿舍值班室），无偿使用。

4、按合同约定方式及时付款。

5、配合乙方做好维修工作。

6、负责协调乙方与学校教师、学生之间的关系。

7、听取、采纳乙方在校物业服务方面的合理化建议。

8、根据乙方保洁人员的工作表现及服务质量，甲方有权要求乙方更换保洁员，乙方须及时更换配置合格服务人员。

9、甲方有权对乙方在保洁工作中发生的质量问题给予口头或书面警告，并视情况给予经济处罚。

10、甲方负责及时处理乙方额外承担的应急维修费用和购买的构配件费用。

11、乙方严重失职造成甲方物业管理的重大损失或者物业服务没有达到本合同约定的标准的，甲方可以解除合同，并按全部损失（包括间接损失）要求乙方赔偿。

12、乙方发生严重质量事故后，除按本合同相关条款约定扣除相应服务费用外，在收到甲方书面整改通知一个月仍不能采取补救措施及行动，甲方可以解除合同。

（二）乙方的权力与义务

1、根据有关法律法规及合同的约定，制定物业管理规定及月度、年度物业管理服务计划。

2、负责编制为管理员月度清洁计划，年度物业管理服务计划以及物业考核工作，乙方保证按甲方要求的时间进行作业（具体时间甲乙双方商定后作为本合同的附件，作业时间随季节变化调整），作业时必须严格遵守学校的各项规章制度。

3、乙方必须接受甲方的指导和监督，严格按照采购需求进行实施工作。

4、乙方提供管理服务人员不得少于31人，且身体健康，无犯罪记录。

5、为了便于工作，学校现有的劳动工具及资料暂时移交给乙方使用。

6、乙方在本公司员工上岗前要对员工进行自身安全及工作安全操作培训；乙方管理人员在服务管理过程中出现任何伤害事故或意外伤亡的，由乙方全权负责，甲方概不负责。

7、乙方人为因素造成宿舍门、窗、玻璃以及其他公共设施损坏的，乙方负责赔偿并安装到位，如因学生原因，甲方配合乙方查处，安装费由甲方协调并赔偿或补偿。

8、学校应急及额外维修事项，由乙方安排申报经学校确认后，由学校凭发票报销。

9、本合同终止时，乙方必须向甲方移交全部管理用房以及物业管理全部档案资料。

10、保洁工作过程中因乙方原因，给甲方人身或财物造成损害的，由乙方承担全部赔偿责任。

11、乙方工作人员将各保洁区域清扫的垃圾集中到甲方指定的地点存放，每天外运，并保持垃圾点周围干净、整洁。

12、乙方在承包的保洁工作范围，甲方如因保洁工作未达到保洁质量标准，被相关职能主管部门（如环卫、城管、市容等）查处并处罚，该罚款由乙方承担。

四、甲、乙双方其他约定

1、乙方在用水用电维修、以及门窗维修时，需更换的构件，由甲方提供或由乙方购买，费用由甲方承担（凭正规发票报销结算）。

2、校内污水管道，需及时清掏以保证畅通。

3、本协议服务期，乙方必须配备具有专业资质的水电、门窗维修人员，满足甲方水电维修的需要。

4、校园内需补植的绿植首次补植费用由甲方自行承担，补植养护期满后由乙方自行承担费用（季节性时令花卉不在补植范围之内）；季节性时令花卉由甲方提供，或由乙方购买，其费用由甲方承担（凭正规发票报销结算），所需的施工和养护由乙方负责。

5、非工作期间乙方人员未经允许不得入校。

6、乙方在保洁工作中未达到保洁的质量标准，经甲方两次警告，仍未达到标准，甲方将以书面形式通知乙方，每发出一次书面限期整改通知，甲方将扣除乙方当月保洁服务费的0．5%－1%作为违约金。

五、项目验收

1、甲方依法组织履约验收工作。

2、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。

六、履约保证金

1、履约担保：是否收取履约保证金：☑是　□否

2、收取履约保证金形式：履约保函。

3、收取履约保证金金额：按采购合同总价的2%（使用江苏政府采购电子履约保函（保险）代替缴纳履约保证金，按采购合同总价的1.2%）计取 。

4、履约担保期限：至项目履约验收合格之日止。

七、违约责任

1、因乙方原因未能达到约定的管理目标，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改或者整改不到位的，每次扣除100-1000元。甲方定期督查，不符合约定管理目标要求的，每次扣除100元/点；造成重大影响的，甲方有权要求乙方赔偿相关损失直至解除合同。

2、如乙方派出物业服务人员每天岗位上人数少于合同约定最低人数，被甲方发现并确认累计三次违约责任，甲方有权解除合同。

3、甲、乙任意一方，无正当理由提前终止合同的。应向对方支付壹万元违约金。

4、合同终止前甲乙双方根据进场前项目核对，甲乙双方对造成的损失进行核对并清算补偿，否则按违约处理。

5、本项目不得转让分包，如有发生，无条件清理退场，所造成的一切损失由乙方负责。

6、甲方无故逾期验收和办理款项支付手续的，甲方应按逾期付款总额每日万分之一向乙方支付违约金。

八、合同生效及审核

本合同经甲方、乙方签字盖章后生效，合同签订的内容不能超出磋商文件和响应文件的实质性内容。

九、合同的组成部分

本合同条款、成交通知书、磋商文件、响应文件及乙方在投标时的书面承诺等构成合同的组成部分。

十、本合同采用网签，自行下载打印。

十一、本合同一切未尽事宜，按合同法有关规定执行，无相关规定的，由甲乙双方协商解决。

通用条款

十二、词语涵义

（一）合同：甲乙双方签署的、合同格式中载明的甲方与乙方所达成的协议，包括所有的附件、附录和构成合同的所有文件。

（二）合同价：根据合同规定，乙方在正确地完全履行合同义务后甲方应支付给乙方的价格。

（三）服务：根据合同规定乙方应承担服务的义务。

（五）甲方：甲方，即泗洪县第一高级中学。

（六）乙方：提供服务的公司，即江苏都诚物业管理集团有限公司。

（七）不可抗力：指不能预见、不能避免和不能克服的客观情况，如战争、

动乱、空中飞行物体坠落或其它非甲乙方责任造成的爆炸、火灾，以及协议条款约定等级以上的风、雨、雪、地震等。

十三、付款

（一）本合同以人民币付款。

（二）乙方应按照与甲方签订的合同规定服务。服务结束后乙方向甲方提供下列单据，按合同规定审核后付款：

1、发票；

2、考核合格后的工作考核标准报告。

十四、误期赔偿

除合同规定外，如果乙方没有按照合同规定的时间提供服务，甲方将从合同金额中扣除误期赔偿费而不影响合同项目的其他补救方法，赔偿费按每天未提供服务费用的 0.5%计收，直至提供服务为止。但误期赔偿费的最高限为误期服务合同价的 5%。一旦达到误期赔偿的最高限额，甲方可考虑终止合同。

十五、不可抗力

在不可抗力事件发生后，乙方应尽快以书面形式将不可抗力的情况和原因通知甲方，同时应尽实际可能继续履行合同义务，以及寻求采取合理的方案履行不受不可抗力影响的其他事项。如果不可抗力事件影响时间持续 120 天以上时，双方应通过友好协商在合理的时间内达成进一步履行合同的协议。

十六、税费

中国政府根据现行税法规定对甲方征收的与本合同有关的一切税费由甲方负担；规定对乙方征收的与本合同有关的一切税费由乙方负担。

十七、合同争议

甲乙双方应通过友好协商，解决在执行本合同中所发生的或与本合同有关的一切争议。如果协商仍得不到解决，按《中华人民共和国民法典（第三编合同）》规定向甲方所在地的泗洪县人民法院提起诉讼。

十八、适用法律

本合同应按照中华人民共和国的现行法律进行解释。

甲方：（盖章）

地址：

法定（授权）代表人：

联系人：

联系电话：

2025 年 11 月 14 日

乙方：（盖章）

地址：

法定（授权）代表人：

联系人：

联系电话：

2025 年 11 月 14 日

附件：

款项支付相关要求

1、甲方按照乙方实际投入人员数量及各单项人均费用并经考核完成后据实结算。合同期间，如增减服务范围，按实际增减的人员和单项人均单价调整服务价款。乙方未按要求向甲方提供发票的，甲方有权不予付款，直至发票按要求提供正确为止。甲方有权从应付款项中直接扣除应由乙方承担的违约金及其他相关款项。

2、每次付款前依据考核标准，扣除应扣款项后支付应付费用，每月对已开展的服务情况进行考核，根据考核结果据实支付。

基本服务费=当月服务费×90%

考核费用=当月服务费×10%

（1）乙方当月考核成绩在 95 分以上(含 95 分)的，全额支付当月服务费用；

（2）乙方当月考核成绩在 95—90 分(含 90 分)之间的，当月支付金额=基本服务费用+［(实际得分)/100]*考核费用；

（3）乙方当月考核成绩在 80—90 分(含 80 分)之间的，当月支付金额=基本服务费用+[1-2*(100-实际得分)/100]*考核费用；

（4）乙方当月考核成绩在 70- 80 分之间的，当月支付金额为当月的基本服务费用。

（5）乙方当月考核成绩在 70 以下的，考核成绩为不合格，当月基本服务费扣除一半。

（6）甲方有权对乙方服务情况进行督查和考核。履约期间，乙方发生连续 3 个月或连续 12 个月内有 5 个月考核成绩为 80 分以下的，甲方有权单方终止合同。

（7）合同履行期内，如遇最低工资标准和社会保险缴费基数调整，甲乙双方可根据实际情况进行协商，对保洁服务费用给予相应的调整。

泗洪县第一高级中学2025-2026年物业服务外包采购项目考核细则

范围	检查项目	质量要求	评分标准
大厅	地面、墙面、玻璃	无灰尘、无污渍	扣 0.5 分/次
	空调、桌椅、房顶等	洁净无灰尘、无蜘蛛网	扣 0.5 分/次
	垃圾桶	及时更换垃圾袋，无满溢	扣 0.5 分/次
楼层通道楼梯	地面	无灰尘、无垃圾	扣 0.5 分/次
	玻璃	干净明亮、无污渍	扣 0.5 分/次
	墙面	无明显灰尘	扣 0.5 分/次
	梯级	无明显灰尘、泥沙	扣 0.5 分/次
	扶手	无尘	扣 0.5 分/次
	房间门、窗	无灰尘、干净	扣 0.5 分/次
	垃圾桶	及时清理、更换垃圾袋	扣 0.5 分/次
卫生间	地面	无灰尘杂物、干净	扣 0.5 分/次
	门、间隔设施	无尘、干净	扣 0.5 分/次
	照明设备、天花板	无灰尘、蜘蛛网	扣 0.5 分/次
	洗手盆	洁净、无水渍	扣 0.5 分/次
	镜面	明亮、无水渍	扣 0.5 分/次
	尿槽（便槽）	无污垢	扣 0.5 分/次
	墙面	无灰尘、水渍	扣 0.5 分/次
	垃圾袋	及时清理更换	扣 0.5 分/次
	气味	无臭味及异味	扣 0.5 分/次
学生宿舍打扫	一周一大扫两小扫		扣 0.5 分/次
行为规范	遵守学校规章制度及工作职责		扣 0.5 分/次

	工作服整洁，上班佩戴工作证		扣 0.5 分/次
	按时上下班，不迟到早退		扣 0.5 分/次
	按操作规程安全作业		扣 0.5 分/次
	服从管理人员安排调动		扣 0.5 分/次
校内设施设备维修和保养	保障校内公共水电设施设备正常运行。		扣 0.5 分/次
	遇水电故障事件及时处理，不能给学校造成财产或名誉损失。		扣 0.5 分/次
绿化养护	按《绿化养护工作要求及检查验收标准》进行浇水、施肥 、修剪整形 、病虫害防治、除杂草松土 、补植、清理绿化、植物防护进行作业。		扣 0.5 分/次
	按要求对盆景修剪，对大型树木养护修剪。		扣 0.5 分/次
电梯	地面	无灰尘、无垃圾	扣 0.5 分/次
	墙面	无明显灰尘	扣 0.5 分/次
	照明设备、天花板	无灰尘、蜘蛛网	扣 0.5 分/次
车库	地面	无灰尘、无垃圾、无积水	扣 0.5 分/次
	墙面	无明显灰尘、无水渍	扣 0.5 分/次
	照明设备、天花板	无灰尘、蜘蛛网	扣 0.5 分/次
	门、间隔设施	无尘、干净	扣 0.5 分/次
工具	工具配备齐全		扣 0.5 分/件
人员考核	人员配备满足采购要求，无故缺席一人一天的		扣 0.5 分/次