

政府采购合同

项目名称：2026 年度市体育局系统物业管理服务批量集中采购项目

项目编号：JSZC-320300-XZCG-G2026-0016

签订时间：2026.5.8

签订地点：徐州市体育局

甲方：徐州市体育运动学校

乙方：南京爱康物业管理服务有限公司

甲、乙双方根据《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国民法典》，按照 2026 年度市体育局系统物业管理服务批量集中采购项目项目发出的中标通知书、招标文件及乙方的投标文件等，按照平等、自愿的原则，经友好协商，签订本合同。

第一章 物业管理服务基本情况

第一条 物业情况

1. 物业名称：2026 年度市体育局系统物业管理服务
2. 物业地址：徐州市体育运动学校(奥体校区、云龙湖校区、纺南机关幼儿园教学点、划船训练基地)

第二条 物业服务范围：见合同附件 1

第三条 物业管理服务要求

1. 物业管理服务工作要求

- (1) 物业管理服务工作原则：统一、规范、高效、安全。
- (2) 物业管理服务工作要求：见合同附件 2。
- (3) 供应商履行合同所需的设备：见合同附件 3。

2. 物业管理服务人员要求

- (1) 物业管理服务人员配备原则：精干、高效、专业、敬业、健康。
- (2) 物业管理服务人员均需同时具备以下条件：
 - ① 无犯罪记录、无恶习、无复杂社会关系；
 - ② 有医院出具的健康证明，无重大疾病和传染病，具备正常从事物业管理服务工作所需要的身体条件；
 - ③ 岗前培训合格率 100%；
 - ④ 确保 24 小时应急服务和承诺服务工作，乙方有固定市区办公地点、值班人员及联系电话；

⑤乙方为物业服务人员配备统一的服装,相应一切保洁工具,安保人员器材配备按照教育局及辖区派出所规定的器材配备(12件套)等。

(3)乙方严格按照乙方投标文件中《物业管理服务人员方案》组建物业管理服务队伍。合同签订后5个工作日内,乙方向甲方报送物业管理服务人员花名册、照片、相关证件影(复)印件和证明。合同期满后,甲方向乙方退还相关证件影(复)印件和证明。

(4)乙方做好安全教育和管理工作,切实保护员工的人身安全。如发生人身伤亡由乙方负责。

(5)自觉遵守甲方的相关制度规定,无特殊情况不得请假。确需请假的,向甲方报告备案。

(6)辞职人员应当在7日前书面提出辞职申请。对7日内提前离职的扣发日均工资。乙方在7日内应当及时聘请人员补充。超过7日未补充新进人员,7日内提前离职的工作,用离职人的日均工资补助给顶岗人员,以调动工作积极性,确保人员队伍的稳定、确保服务质量。

3. 物业管理服务人员配备要求:见合同附件4。

4. 采购需求:见合同附件5。

5. 验收标准(验收要求、验收标准和程序):

(1) 验收组织方式: 自行组织 委托第三方组织

验收主体: 徐州市体育体育运动学校

是否邀请本项目的其他供应商参加验收: 是 否

是否邀请专家参加验收: 是 否

是否邀请服务对象参加验收: 是 否

是否邀请第三方检测机构参加验收: 是 否

是否进行抽查: 是 否

如果履约验收涉及检测(检验)费、专业技术人员费用等费用由甲方承担

验收组织的其他事项: 无

(2) 履约验收时间: (计划于供应商提出验收申请之日起5个工作日内组织验收)

(3) 履约验收方式: 一次性验收

分期/分项验收: (应明确分期/分项验收的工作安排)

(4) 履约验收程序: 乙方提出书面验收要求,甲方接到书面验收要求后5个工作日内出具验收书,如乙方对验收书有异议,在接到验收书后7个工作日内向甲方书面提出。

(5) 履约验收的内容: (应当包括每一项技术和商务要求的履约情况,特别是落实政府采购扶持中小企业,支持绿色发展和乡村振兴等政策情况。)

(6) 履约验收标准: 见本合同“第二章 物业管理服务质量”。

(7) 履验收其他事项：无

(8) 履约验收要求按照江苏省财政厅《关于印发〈江苏省政府采购履约验收管理办法〉的通知》（苏财规〔2024〕7号）的规定执行。合同与上述文件规定有矛盾的，以上述文件规定为准。

6. 物业管理服务人员工资要求

(1) 按照法律、法规和国家、省、市的规定，乙方按月足额发放工资；

(2) 不得低于规定的月最低工资标准。下列项目不作为最低工资的组成部分，乙方按规定另行支付：①加班加点的工资；②中班、夜班、高温、低温、井下、有毒有害等特殊工作环境、条件下的津贴；③劳动者按下限缴存的住房公积金；④法律、法规和国家规定的劳动者福利待遇等；

(3) 工资发放采用银行代发方式。

第二章 物业管理服务质量

第四条 物业管理服务质量要求

1. 按照乙方投标文件中的《物业管理服务方案》提供服务。
2. 在有重大接待任务及重要检查时，不出现严重问题。
3. 不出现水、电安全事故。
4. 严格执行上级有关部门防疫规定，认真履行消毒防疫措施。
5. 日常保洁，同一部位不能出现3次以上问题。
6. 要求按时巡视环境、设备，不得造成损失。
7. 员工岗前培训合格率100%，特种工种持证率100%，无消极怠工，态度不端正，工作被动、拖拉情形。
8. 要求及时发现水、电设备故障，不得出现长流水、长明灯。
9. 要求及时发现空房未上锁并及时处理。
10. 不得做出任何有损公共卫生的事，如随地吐痰、乱丢垃圾或乱写乱画等。
11. 不得迟到、早退、旷工、无故缺勤，或上班时间串岗、空岗等。
12. 不得发生服务态度恶劣，粗言秽语，不按甲方规定保障行为。
13. 物业服务人员要求按规定统一着装。
14. 不得工作散漫、粗心大意造成工作差错。

第三章 物业管理服务期限及物业管理费

第五条 物业管理服务期限（合同期限）1年，自2021年5月8日至2022年5月7日。

第六条 物业管理费

1. 本合同（总价）年支付：¥ 1967084.40 ，大写：人民币 壹佰玖拾陆万柒仟零捌拾肆元肆角整。月支付：¥ 163923.70 ，大写：人民币 壹拾陆万叁仟玖佰贰拾叁元柒角整。

2. 经双方协商一致，选择以下第 三 种付款方式：

第一种付款方式（不提交预付款保函的）

合同总价的百分之十(10%)即¥ 大写：人民币 ，在合同签订生效，甲方自收到发票（发票金额为合同总价的 10%）后 10 个工作日内，将资金支付到合同约定的乙方账户。

预付款抵扣后期应支付的物业管理费。预付款抵扣完后，每月物业管理费=物业管理费（即合同总价）*90% /12。

第二种付款方式（提交预付款保函的）

合同总价的百分之四十(40%)即¥ 大写：人民币 作为预付款，在合同签订生效且乙方向甲方出具合同总价的百分之四十（40%）即¥ ，大写：人民币 的预付款保函，甲方自收到发票（发票金额为合同总价的 40%）后 10 个工作日内，将资金支付到合同约定的乙方账户。

预付款抵扣后期应支付的物业管理费。预付款抵扣完后，每月物业管理费=物业管理费（即合同总价）*60% /12。

第三种付款方式：在签订合同时，如乙方明确表示无需预付款的，甲方可按月支付乙方物业管理费。（注：此条符合苏财购〔2020〕52号文件要求）每月物业管理费=物业管理费（即合同总价）/12。

第四章 物业的承接验收

第七条 乙方承接物业时，甲方应配合乙方对以下物业共用部位、共用设施设备查验：

1. 承重结构部位、外墙面、大厅、楼梯间、走廊通道等；
2. 上下水管道、落水管、供电线路、共用照明、配电设备（高低压）、中央空调、加压供水设备、电梯设备等；
3. 配电房、水泵房、公共卫生间等。

第八条 资料移交

1. 乙方承接物业时，甲方应根据乙方需要移交相关资料。
2. 合同终止时，乙方应将已经移交给乙方的资料移交给甲方。

第五章 双方的权利义务

第九条 甲方的权利义务

1. 甲方的权利

11x16
163923.70

(1) 依据合同约定，对乙方进行检查和考核；

(2) 按照甲方审核认可的服装式样、颜色，乙方制作和购买乙方物业管理服务人员的服装，所有服装费用均由乙方承担；

(3) 乙方如有人员调整应经甲方书面同意。涉及项目经理、主管等人员的调整应提前2个月告知甲方；

(4) 甲方有权警告违反本合同规定的乙方人员。按照甲方要求，乙方更换违反本合同规定的人员；

(5) 追究乙方违约责任。

2. 甲方的义务

(1) 按合同约定支付物业管理费；

(2) 物业管理服务用房由甲方指定；

(3) 甲方保证交付使用的物业符合国家规定的验收标准，按照国家规定的保修期限和保修范围承担物业的保修责任。

第十条 乙方的权利义务

1. 乙方的权利

(1) 有权要求甲方按合同约定支付物业管理费；

(2) 有权要求甲方指定物业管理服务用房。

2. 乙方的义务

(1) 乙方不得转包、分包本项目；

(2) 提供的物业服务符合本合同“第二章 物业管理服务质量”；

(3) 按照本合同约定提供物业服务，具体见“第三条 物业管理服务要求”中“1. 物业管理服务工作要求”；

(4) 乙方应按投标文件配备人员及到岗，具体见“第三条 物业管理服务要求”中“3. 物业管理服务人员配备要求”；

(5) 按照甲方要求，乙方更换违反本合同规定的人员；

(6) 接受甲方的检查和考核；

(7) 按照甲方审核认可的服装式样、颜色，乙方制作和购买乙方物业管理服务人员的服装，所有服装费用均由乙方承担；

(8) 乙方如有人员调整应经甲方书面同意。涉及项目主管、副主管等人员的调整应提前2个月告知甲方；

(9) 不得占用非指定的物业管理用房，不得改变物业管理用房用途；

(10) 不得因乙方原因，发生火灾、水灾、伤亡等重大安全事故；

(11) 合同终止时，乙方应将物业管理服务用房、相关资料等交还给甲方；

(12) 乙方应及时向甲方通告本物业管理服务区域内有关物业管理的重大事项，及时处理投诉，接受甲方监督；

(13) 因维修物业或者公共利益，乙方确需临时占用、挖掘本物业管理服务区域内道路、场地的，应征得甲方的同意。临时占用、挖掘本物业管理服务区域内道路、场地的，应在甲方要求的期限内恢复原状；

(14) 乙方未能履行本合同的约定，导致甲方或第三方人身、财产安全受到损害的，依法承担相应的法律责任。乙方对自己管理的范围内因管理不善而造成的一切损失，负相应的赔偿责任；

(15) 乙方对本项目物业管理服务人员进行岗前培训，不得违章指挥、强制冒险作业、违规作业；

(16) 乙方负责处理本公司员工的生病、事故、伤残、死亡以及一切劳务纠纷，甲方不承担任何相关责任。乙方保证如有上述情况发生，积极处理，确保不影响甲方正常办公。

第六章 违约责任

第十一条 违约责任

一、甲方责任

乙方按合同履行约，甲方按合同约定支付物业管理费，甲方每逾期 10 天，甲方向乙方支付当月物业管理费（0.1）%的违约金，但违约金的总数不超过当月物业管理费的（1）%。

二、乙方的责任

第一部分

乙方有下列情况之一的，全额扣除当月的合同约定的“每月物业管理费”，且甲方有权解除合同，由此造成乙方的直接损失和间接损失，甲方不予补偿；造成甲方损失的，甲方有权要求乙方赔偿，赔偿费从物业管理费、履约保证金（如有）中直接扣除，不足部分向乙方追索。

(1) 乙方违反“第十条 乙方的权利义务”中“2. 乙方的义务”中(1)的；

(2) 乙方违反本合同“第四条 物业管理质量（服务质量）要求”中第 2-3 的；

(3) 乙方违反本合同“第一章 物业管理服务基本情况”中“第三条 物业管理服务要求”中“6. 物业管理员工资要求”的。

第二部分

乙方违反“第十条 乙方的权利义务”中“2. 乙方的义务”中(2)——(16)的，第一次发生（发现）的，甲方有权从物业管理费中扣 300 元。第二次发生（发现）的，甲方有权从物业管理费中扣 500 元，且甲方有权解除合同，由此造成乙方的直接损失和间接损失，甲方不予补偿；造成甲方损失的，甲方有权要求乙方赔偿，赔偿费从物业管理费、履约保证

金（如有）中直接扣除，不足部分向乙方追索。

第十二条 本合同在下列条件全部满足后生效，生效日期以下列条件全部满足的最晚日期为准：

(1) 双方加盖公章或合同专用章；

(2) 甲方收到乙方按政府采购合同金额（合同总价）的 0% 提交的履约保证金（乙方以支票、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给甲方。乙方可自愿使用履约保函（保险）代替缴纳履约保证金，具体详见《关于在全省政府采购领域推行电子履约保函（保险）的通知》（苏财购〔2023〕150号）规定）。

第十三条 合同的双方当事人不得擅自变更、中止或者终止合同。

第十四条 双方约定，在履行合同过程中产生争议时，应通过友好协商解决，若协商不成可向甲方所在地人民法院提起诉讼。

第十五条 合同其他未尽事宜及与招标文件有矛盾之处，以招标文件[项目编号：JSZC-320300-XZCG-G2026-0016]为准。

第十六条 合同一式陆份，具有同等法律效力，甲方叁份，乙方壹份，徐州市政府采购中心壹份存档。

第十七条 按照《财政部关于做好政府采购信息公开工作的通知》（财库〔2015〕135号），甲方依据《保守国家秘密法》等法律制度规定确定本合同（/）部分涉及国家秘密，该涉及国家秘密部分不公告；甲方依据《反不正当竞争法》等法律制度的规定与乙方约定本合同（/）部分涉及商业秘密，该涉及商业秘密部分不公告。

甲 方

单位签章：

单位地址：

开户银行：

银行帐号：

联系人：

联系电话：

日期：



乙 方

单位签章：

单位地址：

开户银行：

银行帐号：

联系人：

联系电话：

日期：



合同附件

合同附件 1：物业服务范围（要求见招标文件第六章《采购需求》）

合同附件 2：物业管理服务工作要求（要求见招标文件第六章《采购需求》；合同见乙方投标文件中《物业管理服务方案》。）

合同附件 3：供应商履行合同所需的设备（要求见招标文件第六章《采购需求》；合同见乙方投标文件中《供应商履行合同所需的设备方案》）

合同附件 4：物业管理服务人员配备要求（要求见招标文件第六章《采购需求》；合同见乙方投标文件中《物业管理服务人员方案》。）

合同附件 5：采购需求（要求见招标文件第六章《采购需求》）

合同附件 1：物业服务范围

一、徐州市体育运动学校

1. 物业管理（建筑物）

名称		明细	服务内容及标准
徐州市体育运动学校		奥体校区（含运动员宿舍 144 间）、云龙湖校区、划船基地、云龙湖校区教学点	
总面积	建筑面积（m ² ）	44700 m ²	见“秩序维护服务”
	需保洁面积（m ² ）	24000 m ²	见“保洁服务”
地面	地面各材质及总面积（m ² ）	总面积约 24000 m ²	见“房屋维护服务”“保洁服务”
会议室	室内设施说明	会议桌、会议椅等	见“房屋维护服务”“保洁服务”“会议服务”
	会议室数量（个）及总面积（m ² ）	会议室总数量：10 个。电教室 1 个。总面积：980 m ²	见“保洁服务”“会议服务”
报告厅	室内设施说明	会议桌、会议椅、投影机等	见“保洁服务”“会议服务”
	报告厅数量（个）及总面积（m ² ）	报告厅 1 个，总面积 600 平方米	见“保洁服务”“会议服务”
卫生间	卫生间数量（个）及总面积（m ² ）	卫生间数量：27 个、6 个洗漱间、9 个茶水间。总面积：968 m ²	见“保洁服务”
垃圾存放点	各垃圾存放点位置、面积（m ² ）及数量（个）	奥体存放点（在奥体中心院内）湖北路田径场存放点 20 平方 划船基地存放点 10 平方。	见“保洁服务”
	地下车位数	62 个	见“秩序维护服务”

车位数	地面车位数	40 个	见“秩序维护服务”
车行/ 人行口	车行口	3 个	见“秩序维护服务”
	人行口	3 个	见“秩序维护服务”

2. 物业管理（室外）

名称	明细	服务内容及标准
室外面积	30000 m ²	见“保洁服务”“秩序维护服务”
绿化	20000 m ²	见“保洁服务”“绿化服务”
消防栓	169 个	见“保洁服务”“公用设施设备维护服务”
垃圾箱	55 个	见“保洁服务”
指示牌、显示屏	2 个	见“保洁服务”“公用设施设备维护服务”

合同附件 4：物业管理服务人员配备要求

徐州市体育运动学校物业服务

部门职能	岗位	同时在岗人数	岗位所需总人数	备注
服务中心	项目经理	1	1	自有员工，大专及以上学历，年龄 55 周岁（含）以下。负责协调 2026 年度市体育局系统物业服务项目所有服务单位的物业服务事宜。
公用设施设备维护服务	水电工	2	3	特种作业操作证（电工作业）。负责更换湖北路体育公园公厕公共配件。
保洁服务	保洁员	9	9	男性 58 周岁（含）以下，女性 55 周岁（含）以下，身体健康，责任心强，五官端正。
	公厕保洁员	3	3	负责管理公厕，节约水电。
	宿舍区保洁管理员	6	12	女性 55 周岁（含）以下，身体健康，责任心强，五官端正。上 24 小时休 24 小时。
秩序维护服务	门岗	6	11	男性，年龄 50 周岁（含）以下，具有有效的保安员证。
	消控岗	2	4	具有有效的“消防设施操作员”资格证书或有效的“建（构）筑物消防员”资格证书。上 24 小时休 24 小时。
	巡逻岗	3	3	男性，年龄 50 周岁（含）以下，具有有效的保安员证。

二、用工要求

充分结合预算实际，在不减少人员配备数量的情况下，合理合法采用切合实际的用工形式（如全日制用工、非全日制用工等）。

三、物业服务期限：自合同签订生效之日起1年。

说明：本“物业服务期限”为不允许偏离的实质性要求和条件，如有偏离，在符合性审查时按照响应无效处理。

四、付款方式：见招标文件第五章《拟签订的合同文本》中“第六条 物业管理费”。

说明：本“付款方式”为不允许偏离的实质性要求和条件，如有偏离，在符合性审查时按照响应无效处理。

五、验收标准与要求：见招标文件第五章《拟签订的合同文本》中“第一章物业管理服务基本情况”中“第三条 物业管理服务要求”中“5、验收标准（验收要求、验收标准和程序）”。

六、需要说明的其他事项

（一）保洁耗材用品

1. 徐州市体育运动学校

序号	品名	单位	数量	规格
1	保洁推车	辆	2	
2	小垃圾袋	个	64000	
3	中垃圾袋	个	2400	
4	大垃圾袋	个	72000	
5	拖把	把	36	
6	圆头拖把	把	20	
7	吸水拖把	把	22	
8	尘推拖把	把	6	
9	金丝苗扫帚	把	12	
10	大竹扫帚	把	12	
11	塑料扫帚	把	14	
12	弯头卫生刷子	把	11	
13	丁字刷	把	11	
14	鸡毛刷	把	11	
15	厕所刷子	把	15	
16	铲刀	个	15	
17	玻璃刮子	个	13	
18	玻璃刮子毛头	把	13	
19	塑料纸篓	个	174	
20	橡胶手套	副	204	
21	口罩	包	204	10个/包
22	抹布	块	132	
23	钢丝球	包	48	
24	美工刀片	盒	12	
25	玻璃水	瓶	14	5升/瓶
26	电梯光亮剂	瓶	10	5升/瓶
27	洗衣粉	袋	134	1000g/袋
28	洁厕灵	瓶	134	500g/瓶
29	84消毒液	瓶	108	500g/瓶
30	草酸	桶	12	50斤/桶

31	清洁剂	桶	4	50斤/桶
32	尘推油	瓶	4	5斤/瓶
33	卫生球	袋	84	6个/袋
34	空气清新剂	瓶	144	500ml/瓶
35	檀香	盒	40	96单盘/盒

以上保洁耗材用品由中标人提供。

(二) 零星维修材料费用

涉及以下情形的，相关费用包含在物业管理服务采购合同金额之内，由供应商承担：承担单件 200 元以下相关物耗费用。

(三) 苗木费用

涉及以下情形的，相关费用包含在物业管理服务采购合同金额之内，由供应商承担：绿化保养服务期内，如若现有苗木死亡，由供应商承担所有补种费用（现有树种有：女贞，五针松，法桐，重阳木，垂柳，乌桕，榉树，朴树，三角枫，石楠，枇杷，西府海棠，染井吉野樱，紫荆，紫玉兰，红枫，腊梅，红梅，羽毛枫，红瑞木，紫藤，红叶石楠球，铺地柏，阔叶十大功劳，忍冬，火焰南天竺，流星花，大花金鸡菊，大花月季，旋复花，麦冬，花叶美人蕉，花叶芦竹）。

注：本款涉及的保洁耗材用品、零星维修材料、苗木费用，不论是由供应商，还是采购人承担，涉及的相关服务由供应商承担，服务费用包含在物业服务项目合同金额之内。

说明：本“保洁耗材用品”“零星维修材料费用”“苗木费用”为不允许偏离的实质性要求和条件，如有偏离，在符合性审查时按照响应无效处理。

注：供应商应当按国家相关法律法规，合理确定服务人员工资标准、工作时间等。

供应商应当自行为服务人员办理必需的保险，有关人员伤亡及第三者责任险均应当考虑在报价因素中。

