

# 淮安市建筑工程学校（清江浦区职业学校）物业管理服务 合同

甲方：淮安市建筑工程学校

乙方：江苏爱涛城市运营管理服务有限公司

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国政府采购法》等有关法律法规的规定，甲乙双方就 JSZC-320812-JZCG-C2025-0016 的 淮安市建筑工程学校（清江浦区职业学校）物业管理服务项目 竞争性磋商采购结果及磋商文件的要求，经双方协商一致，签订本合同。

## 一、服务内容

乙方为甲方提供的服务内容，包括设备和人员配备均应完全满足磋商文件所述的内容以及乙方的响应文件和承诺内容。

## 二、合同金额

1. 本合同的总金额（大写）为 捌拾陆万捌仟元 人民币（一年），分项价格详见乙方提交的磋商报价明细表。

2. 本项目采用总承包方式。乙方的“总报价”应包括但不限于人员费用（工资、社会保险、福利、国家法定节假日加班工资、服装费用等）、服务所用设备工具购置、服务所用材料消耗费用、管理费用、利润、税金等费用。如国家、省、市出台提高最低工资标准及相关保险费用的规定，需按照最新的标准执行，并且相关费用视为含在投标报价中。除成交价外，服务期内甲方不再支付其他任何费用。

## 三、服务时间和地点

1. 服务时间：合同签订后一年，自 2025 年 9 月 11 日至 2026

年9月10日（在服务期满后，如甲方对乙方服务满意且乙方考核合格，经区财政局同意后续签下一年度合同，续签不超过2次，成交价不予调整）。

2. 服务地点：淮安市建筑工程学校（清江浦区职业学校），甲方指定地点。

#### **四、付款方式**

1. 甲方每季度结束后向乙方支付本季度服务费用（总费用/4）。

2. 以上付款均不计利息，乙方应向甲方提供符合甲方要求的正式有效发票，否则甲方有权拒绝付款，并不承担延期付款的违约责任。因乙方票据提供不及时，或不符合项目所在地税务机关相关要求，而导致物业管理费不能支付的责任由乙方承担。

3. 乙方提供的银行账户名称必须与公章一致，具体如下：

开户名称：江苏爱涛城市运营管理服务有限公司

开户行：中国民生银行股份有限公司淮安分行

账 号：610211660

#### **五、双方权利和义务**

1. 甲方权利和义务

1.1 甲方为乙方提供物业管理必需的办公场所、维修材料等。

1.2 甲方对乙方的日常管理工作应给予支持和配合，协助乙方做好物业管理宣传、推动工作。

1.3 甲方有权对乙方的物业管理工作以及对响应文件、承诺书、物业管理委托合同的履行情况进行监督检查。对发现的问题，乙方应

在 24 小时内进行整改，否则甲方有权利视具体情节对乙方处以每人  
次 500 元以上的罚款；累计处罚超过三次或三人的，甲方有权单方解  
除合同，并由乙方承担相应的违约责任。

1.4 甲方发现乙方有使用不符合响应文件要求的物业管理人员情  
形的，有权要求乙方立即进行调换，否则甲方有权对乙方处以每人  
次 500 元以上的罚款；乙方被处罚三次或三人以上仍不调换的，甲方有  
权单方解除合同，由乙方承担相应的违约责任。

1.5 节假日乙方项目经理应保持电话畅通，做到遇突发事件时随  
叫随到，并应当安排保安（门卫）、保洁、消防、水电工人员值班。  
否则，甲方有权对乙方处以每人次 500 元以上的经济处罚。

1.6 甲方加强对乙方人员各项工作的督查和考核。对未按规定要  
求操作，给予每人次 200 元以上的经济处罚。

## 2. 乙方权利和义务

2.1 按照磋商文件、响应文件履行本合同。

2.2 乙方的财物安全、员工的人身安全由乙方自行负责。

2.3 乙方不得将物业管理责任转让给第三方，否则甲方有权解除  
合同。

2.4 乙方须服从甲方指挥并执行甲方相关管理制度。

2.5 乙方有权督促甲方按规定的期限和数额支付管理费用。

2.6 若在合同履行期限内，因乙方及其工作人员违反合同约定，  
乙方应向甲方支付相关费用（包括但不限于经济处罚金、违约金等）。

## 六、服务质量保证

1. 乙方应保证所提供的服务，符合磋商文件、响应文件、合同规定的要求。如不符时，乙方应负全责并尽快处理解决，由此造成的损失和相关费用由乙方负责，甲方保留终止合同及索赔的权利。

2. 乙方应保证通过执行合同中全部方案后，可以取得本合同规定的结果，达到本合同规定的预期目标。对任何情况下出现问题的，应尽快提出解决方案。

3. 如果乙方提供的服务和解决方案不符合甲方要求，或在规定的时间内没有弥补缺陷，甲方有权采取一切必要的补救措施，由此产生的费用全部由乙方负责。

4. 保洁工具、维修工具、设备由乙方自行准备，需确保维修时有适合的工具及设备使用，如因工具问题等原因延误维修工作，有一次甲方将罚款 100 元整，超过三次甲方可单方面解除合同。维修材料由甲方提供。甲方将对各岗位实行考核制度，对违反规定的按相关处罚标准执行。

5. 在服务期内，除甲方要求更换、调整服务人员外，乙方不得擅自对服务人员进行更换、调整，如确实需要更换、调整，必须按人员配备要求报甲方审核同意后方可更换、调整。

## **七、履约保证金**

本项目不收取履约保证金。

## **八、违约责任**

### **1. 服务缺陷的补救措施和索赔**

1.1 如果乙方提供的服务不符合本合同约定以及磋商文件、响应

文件关于服务的要求和承诺，乙方应按照甲方同意的下列一种或几种方式结合起来解决索赔事宜：

乙方同意将剩余未履行部分的服务款项退还给甲方，由此发生的一切费用和损失由乙方承担。如甲方以适当的条件和方法购买与未履约标的相类似的服务，乙方应负担因购买类似服务所超出的费用。

根据服务的质量状况以及甲方所遭受的损失，经过甲乙双方商定降低服务的价格。

1.2 如果在甲方发出索赔通知后 10 日内乙方未作答复，上述索赔应视为已被乙方接受。如果乙方未能在甲方发出索赔通知后 10 日内或甲方同意延长的期限内，按照上述规定的任何一种方法采取补救措施，甲方有权从应付服务款中扣除索赔金额，如不足以弥补甲方损失的，甲方有权进一步要求乙方赔偿。

## 2. 迟延履行违约责任

2.1 乙方应按照本合同规定的时间、地点提供服务。

2.2 在履行合同过程中，如果乙方遇到可能妨碍按时提供服务的情形时，应及时以书面形式将迟延的事实、可能迟延的期限和理由通知甲方。甲方在收到乙方通知后，应尽快对情况进行评价，并确定是否同意延期提供服务。

2.3 除甲乙双方另有约定外，如果乙方没有按照合同规定的时间提供服务，且没有在甲方同意的延长的期限内进行补救时，甲方有权从服务款中扣除或要求乙方另行支付误期赔偿费而不影响合同项下的其他补救方法。赔偿费按每日加收合同金额的 0.5% 计收，直至提

供服务为止。但误期赔偿费的最高限额不超过合同价的 20%。

2.4 如果乙方延迟履约超过 30 日，甲方有权终止全部或部分合同，并依其认为适当的条件和方法购买与未履约类似的服务，乙方应负担购买类似服务所超出的费用，且乙方应继续执行合同中未终止的部分。

### 3. 未履行合同义务的违约责任

3.1 守约方有权终止全部或部分合同。

3.2 由违约一方支付违约金，违约金应按合同成交价的 20% 支付。

3.3 违约金不足以弥补守约方实际损失、可预见或者应当预见的损失，由违约方全额予以赔偿。

4. 违约方的全部赔偿责任，包括但不限于因合同、侵权、违约或者违反保证或其他引起的赔偿，累计不超过本合同总价款的 20%。

5. 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、诉讼费、公证费、鉴定费、保函费等。

## 九、争议的解决

本合同执行过程中发生纠纷，由甲乙双方协商解决，若协商 15 日不能解决，可提起诉讼。约定由甲方所在地法院管辖。

## 十、不可抗力

1. 因不可抗力（或甲、乙双方不能控制的原因）不能履行合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任。但合同一方迟延履行

后发生不可抗力的，不能免除责任。

2. 本条所述的“不可抗力”系指那些双方不可预见、不可避免、不可克服的客观情况，但不包括双方的违约或疏忽。这些事件包括但不限于：战争、严重火灾、洪水、台风、地震等。

3. 在不可抗力事件发生后，当事方应及时将不可抗力情况通知合同对方，在不可抗力事件结束后3日内以书面形式将不可抗力的情况和原因通知合同对方，并提供相应的证明文件。合同各方应尽可能继续履行合同义务，并积极寻求采取合理的措施履行不受不可抗力影响的其他事项。合同各方应通过友好协商在合理的时间内达成进一步履行的协议。

## **十一、其他**

1. 成交供应商不得将合同内容以任何形式进行转包、分包。

2. 乙方在项目履约过程中出现的一切安全事故或造成他人人身伤亡、财产损失的，均由乙方自行负责，与甲方无关，甲方不承担乙方派驻服务人员可能产生的一切经济和法律纠纷。

3. 乙方除应做好职工的安全生产教育外，施工区域应该设置围挡，有效避免非施工人员进入，还应为派出人员提供必要的劳动保护条件、办理人身安全保险和意外伤害险（保险种类由乙方自行选择）。

4. 乙方服务人员在为甲方提供服务期间，对甲方有关涉密工作内容及信息负有保密义务，且该保密义务不受合同有效期的限制，在合同有效期结束后乙方服务人员仍应承担保密义务。如乙方服务人员出现泄密行为，乙方除应承担相关的法律责任，还应对泄密而给甲方造

成的经济损失进行赔偿。

## **十二、合同的解除和转让**

1. 甲方和乙方协商一致，可以解除合同。

2. 有下列情形之一的，合同一方可以解除合同：

2.1 因不可抗力致使不能实现合同目的，未受不可抗力影响的一方有权解除合同；

2.2 因合同一方违约导致合同不能履行，另一方有权解除合同。

2.3 一年合同期满但甲方未获得第二年（第三年）的预算批复时，经甲方书面通知乙方后，甲方可单方面终止合同。

3. 有权解除合同的一方，应当在违约事实或不可抗力发生之后三十天内书面通知对方提出解除合同，合同在书面通知到达对方时解除。

4. 合同的部分和全部都不得转让。

## **十三、合同生效及其他**

1. 本合同经甲、乙双方授权代表签字盖章生效。

2. 下列文件为本合同不可分割部分：

(1) 磋商文件；

(2) 乙方的响应文件；

(3) 成交通知书；

(4) 乙方在招标过程中所做的其他承诺、声明、书面澄清等。

3. 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采购文件的原则下协商解决，协商结果以书面形式盖章记录在案，作为本合同的附件，与本合同具有同等效力。



#### 十四、附则

1. 本合同一式四份，甲、乙双方各执贰份。
2. 本合同未尽事宜应按照《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国政府采购法》等相关法律法规之规定解释。

甲方：  
单位盖章：  
代表签字：  
签订日期：2025.9.26

乙方：  
单位盖章：  
代表签字：  
签订日期：2025.9.26 

附件：

## 项目采购需求

### 一、项目概况

淮安市建筑工程学校（清江浦区职业学校）地处淮安市淮海南路160号。

淮安市建筑工程学校（清江浦区职业学校）物业管理，包括建筑物综合物业管理服务、保洁，主要工作内容为：楼宇管理、校园保洁、校园安保、水电工维修等服务。

### 二、人员及设备配置

序号	岗位	人数	要求
1	项目经理	1人	年龄不超过45周岁，有物业管理2年以上的管理经验；责任心强，具备一定协调组织沟通能力；了解行业法规和要求；上下班时间满足学校教学及活动要求，接受采购人的考勤管理。
2	保洁人员 (1人兼主管)	6人	男，年龄不超过60周岁；女，年龄不超过55周岁。
3	水电工程维修人员	1人	男，年龄不超过50周岁。具有高压电工证（提供证书扫描件）。
4	保安人员 (1人兼主管)	9人	年龄不超过55周岁。

5	消控人员	1人	男，年龄不超过55周岁。具有四级及以上建（构）筑物消防员证书或消防设施操作员证（提供证书扫描件）。
合计		18人	

注：★1. 供应商对本项目人员配置自行设定，但不得低于上述人员配置最低要求，未达到最低配置要求的作无效响应处理。

★2. 供应商需提供符合要求的人员配备表及相关证明材料，并加盖供应商电子签章，未按要求提供的作无效响应处理。

★3. 由于学校是新校区，需要大型机械进行清扫，供应商提供扫路车（总质量不低于18000KG）进行校内清扫；提供洒水车（总质量不低于18000KG）进行校内冲洗。自有的需提供行驶证、有效期内的车辆保险、购车发票、车辆照片（包括车辆牌照）；租赁的除上述材料外还需提供租赁合同。进场后三日内车辆及材料提供到位，否则按废标处理。提供承诺函并加盖供应商电子签章，未按要求提供的作无效响应处理。

★4. 项目经理、保洁主管、保安主管成交后三日内提供红十字会颁发的救护员证，未提供的按废标处理。提供承诺函并加盖供应商电子签章，未按要求提供的作无效响应处理。

### 三、技术要求

#### （一）保洁服务

1. 要求墙面及墙角处无污垢、脚印、球印，墙面和墙角无蜘蛛网，扶手无灰尘，窗户明亮。灯具内外及所有公共设施、设备表面无积灰和污垢，地面和雨棚清洁、无污垢和杂物，卫生间无异味，便池无尿碱，玻璃无灰尘，窗帘干净整洁。每天拖洗楼道不低于一次、擦洗扶手不低于一次、卫生间保洁不低于两次，每月擦洗楼梯间窗户不低于一次。

2. 会议室内地板和家具每年专业清洗，雨棚每季度清洗一次，会议室、接待室内的窗帘、窗纱每年去污、清洗一次。

3. 阅览室桌椅除尘保洁；负责楼宇内公共区域绿色植物养护及墙面装饰品的清洁。

4. 楼宇内公共部位（如：门厅、楼道、楼梯、窗台、卫生间等）、玻璃（一楼和公共部位的室内外玻璃，二楼以上公共部位的室内玻璃擦洗）、一楼墙以外及周边地区各公共部位的卫生保洁和公共设施及设备的保洁。

5. 及时清理屋顶平台垃圾，雨水季节每周清理次数不少于一次，避免下水道堵塞。

6. 每日规定时间前完成楼宇周围的广场保洁，其余工作时间流动保洁。

7. 路灯、地灯、线杆，保持无张贴、无污迹；自行车棚地面、棚面，停车场每天保洁。每天巡回保洁清理垃圾桶，垃圾桶每天清洗一次。及时清理窞井雨篦，保持排水通畅。协助校方开展除四害工作，每年6~9月在各楼宇周边每周喷洒灭蚊蝇药水不少于2次；冬季根

据学校安排做好扫雪工作。

8. 教师休息室服务管理：正常开放，保证休息室开水供应等相关服务。

9. 室内运动场地：根据学校安排按时开放场馆，做好卫生保洁。

10. 室外运动场地的保洁工作，及时做到垃圾清理和积水积雪清扫。

11. 垃圾清运：负责服务范围内室内外垃圾统一收集，袋装化集中运送到垃圾中转站。

12. 化粪池、污水管道、窨井一年清掏二次，其中必须有一次专业设施设备进场作业；屋面垃圾杂物清理及落水口、落水管、雨水、污水管道随时清理疏通。

## （二）楼宇管理工作

1. 楼宇内日常行为的管理及教师的服务工作（含节水节电的监督、检查，门、窗、水、电的开和关），上班提前1小时开门、下班推迟1小时锁门并检查门禁系统是否完好。定时巡查楼内外安全。夜间有专人值守。

2. 按学校相关规定做好教室的管理工作。负责教学楼内所有门禁、钥匙、多媒体卡、课桌椅的管理、多媒体教室的辅助管理（按现教中心规定）和教辅用品的借用、发放，教学用粉笔、黑板擦的配置与管理。

3. 认真巡查各楼宇班后安全情况，及时发现并排除隐患并做好记录。

4. 发现公共设施损坏或缺失，及时报修，必要时作围挡警示。
5. 对校园内乱栽乱种的行为予以制止并予以恢复原貌，必要时报学校相关部门协调处理。
6. 学校大型活动与会务工作等保障；临时性的应急工作。

### （三）维修工作

1. 物业公司要建立非常畅通的零星维修项目报修与响应机制，信息登记要完整、准确。应急维修项目，做到 24 小时维修。

2. 一般的零星维修项目，当日 16:00 前接到的报修必须当日完成，16:00 之后接到的报修必须在次日上午前完成。物业维修人员或相关主管应现场查看，分析成因。对于需要外购或特殊加工材料的，应告知报修人，并说明修复时限。如遇紧急情况，维修人员可先行解决问题，然后再按相关程序补办手续。维修现场必须设置相应的警示标识，并按照作业规程操作。维修完毕后，要及时清理现场，并做好维修记录，需要报修人验收和评价的必须请报修人对维修及时率和满意率评价。

3. 物业公司要注重平时巡查和维护，对巡查中发现的只需简易加固并不需要维修的设备、设施等要予以加固，不能等到损坏后再加以维修，比如螺丝扭紧、增加线路线卡等。

4. 各楼配电房管理，教学楼宇做到定时供电，路灯及亮化设施按学校要求定时开闭。

5. 水泵房、蓄水池、地下车库指定专人负责日常使用、维修、保养、清洁及巡视管理工作。水泵房巡查每周至少一次，包括泵房及楼

宇内地下雨水池、污水池的巡查等。严格遵守泵房管理规定。生活水泵房水箱上锁并有专人管理。对生活泵、雨水泵、污水泵的选择开关位置与自动位置、操作标志都应清晰明确。检查监督维保单位定期巡查和维保工作；做好饮水机周边的卫生清洁及安全用电工作。教室多媒体设备（含录播教室内设施设备）：多媒体设备（含电脑、投影仪等）每日巡查。

6. 一年两次（2月、7月）对生活用水水箱进行清洗。

7. 做好节水节电督查工作，冬季做好上下水管线防冻工作。

#### 四、商务部分

（一）服务时间：合同签订后一年（在服务期满后，如采购人对成交供应商服务满意且成交供应商考核合格，经区财政局同意后续签下一年度合同，续签不超过2次，成交价不予调整）

（二）服务地点：淮安市建筑工程学校（清江浦区职业学校）

（三）付款方式：采购人每季度结束后向成交供应商支付本季度服务费用（总费用/4）。

