

江苏省马坝高级中学物业管理服务 政府采购合同

项目名称：江苏省马坝高级中学采购物业管理服务

项目编号：JSZC-320830-JZCG-T2025-0013

甲方：江苏省马坝高级中学

乙方：江苏海立威物业服务有限公司



甲方：江苏省马坝高级中学

乙方：江苏海立威物业服务有限公司

经在淮安市公共资源交易中心盱眙分中心招标采购，根据《中华人民共和国政府采购法》和《中华人民共和国民法典》、地方有关物业管理法律、法规和政策，在平等、自愿、协商一致的基础上，江苏省马坝高级中学(以下简称“甲方”)与江苏海立威物业服务有限公司(以下简称“乙方”)对江苏省马坝高级中学物业管理实行专业化、一体化的物业管理订立本合同。

1、合同文件

关于江苏省马坝高级中学采购物业管理服务项目，项目编号：JSZC-320830-JZCG-T2025-0013 招标文件及响应文件是构成本合同不可分割的部分：

- (1)合同主要条款及通用条款；
- (2)方提交的响应文件；
- (3)成交通知书；
- (4)买方和卖方商定的其他必要文件。

2、货物及数量

2.1、招标项目概况：

江苏省马坝高级中学位于马坝镇镇北路6号，本次物业管理服务主要有：校园消控室、校园卫生保洁、绿化养护、学生宿舍管理(含水电维修)等；

2.2、项目技术规范和服务要求：

校区物业管理必须严格按照国家法律法规及物业管理规范要求提供服务；企业管理必须符合相关职能部门管理要求，建立相关资料台账有备检查(采用无纸化办公，相关管理信息应由物业管理部门经理负责收集、录入并及时发送给学校相关职能部门)，制定相应的管理制度和方案，管理制度和方案公布上墙，校区管理人员要定期组织业务培训，及时纠正管理中的不足和疏漏；办公场所由学校提供，办公设备及办公耗材由中标企业自行配备。

校区具体物管人员数不得少于15名(含校区管理部门经理一名)。身体健康无传染病及残疾，初中及以上学历，无违法犯罪记录，经物管企业考核通过后聘用上岗。物管人员学校不提供住宿条件(宿舍管理员、保安提供值班休息室)，严禁物管人员在工作场所烧饭，物管人员学校有偿提供就餐条件，由学校补贴每月

100 元，刷卡消费，每年就餐时间 10 个月，学校放假不提供就餐条件：物管人员，在校园内不得从事有偿服务。

物管人员必须服从中标企业和学校双重管理，接受监督，如果物管人员不能充分履行岗位职责，学校有权要求物管企业将该人员撤换：如果因物管人员未尽管理义务和职责、管理不善，导致造成学校经济损失，并形成较大的社会负面影响，学校有权要求物管企业赔偿损失直至终止合同：如果物管人员在任何地方发生安全等情况，一律与学校无关，由中标企业自行负责：物管企业必须配合学校管理，接受学校的监督，合同期内，由于物管企业自身发生违规违纪等情况，造成社会不良影响，学校有权终止合同。

2.2.1、学生宿舍管理

2.2.1.1、项目概况：男女公寓各一幢，现有规模，男女生公寓管理楼层分别为 1-6 层，分层管理。住校生：男约 650 人，女约 750 人。

2.2.1.2、人员要求：男宿管员 3 人，年龄 55 周岁以下，有经验可适当放宽，女宿管员 3 人年龄 50 周岁以下，有经验可适当放宽，身体健康，无传染病及残疾，初中及以上学历，无违法犯罪记录，经物管企业考核通过后聘用上岗，所有人员按国家规定缴纳保险，且工资不得低于地区最低标准。

3、服务要求

3.1、总体要求：宿管员负责学生生命财产安全、负责文明就寝管理、负责督促学生内务管理、负责宿舍卫生保洁消毒杀菌开窗通风管理、负责学生文明生活习惯教育指导。男女每日设轮值管理负责人，全天 24 小时在岗。

(1) 上午：管理员按照学校作息时

(2) 学生离开宿舍，按时锁门，管理员检查学生宿舍内务，打分并公布上墙，打扫宿舍走廊、楼梯间、及宿舍区，宿舍周边户外地面卫生由当日宿舍值班管理人员负责保洁：当日轮值管理负责人将检查结果电子稿报学校德育处。

(3) 中午：督促学生按时午休，巡视检查，按时叫醒，检查内务，按时锁门。

(4) 下午：检查学生宿舍安全、卫生：做好楼内、楼外保洁工作。

(5) 夜间：宿管员督促室长签到，宿管员巡查并核查各室人数，督促学生按时就寝，巡查并登记就寝情况：发现学生未及时返回宿舍，立刻报告值班教师：

凡发现任何影响宿舍楼安静等违纪情况和安全问题，均应出面制止，必要时还应及时报告当日学校行政值班领导。

(6)对于学生在上课或晚自习时段中途返回宿舍的，要严格检查其有无报批手续,对在宿舍休息的学生做好安全监督，并在值班日志做好记录。

(7)密切留意宿舍人员进出情况，禁止校外人员及非住宿生留宿，以保证住宿生人身及财产安全。对强行留宿的校外人员有权加以制止，对不听劝阻人员应报告当日学校行政值班领导，交由学校处理。

(8)关心学生生活，检查指导住校宿生洗衣、扫地、叠被、起床、就寝等工作，培养学生良好的日常生活行为习惯。

(9)按照相关规定及学校要求建立健全各类台账、制度。

(10)配合学校德育处开展文明宿舍评比等活动。

(11)严禁宿管员在值班室生火做饭。

(12)室内外清洁卫生打扫，检查落实，积极预防各种疾病和传染病的发生。包干区、宿舍、走廊的卫生，做到四净、四齐(室外地面打扫干净，门窗抹干净，扬尘蛛网扫干净，室内地面、走道拖干净，被子衣服叠整齐，洗漱用具摆整齐，生活用品放整齐，毛巾挂整齐。卫生洁具摆放整齐)。

(13)宿舍公物损坏，宿管员承担责任追究，对不能明确损坏人的人为损坏公物有宿管员照价赔偿。

(14)上岗时佩戴统一标志，按需求统一制服，仪表端庄大方。

(15)宿管员工作时间和住校生在校学习时间同步，寒暑假开学应提前三天到岗。

(16)宿舍楼保洁工具、洁厕灵、消毒液等用品，由学校统一购配。

3.2、 校园消控室、宿舍水电工

3.2.1、项目概况：校园面积 135 亩，教学、行政、办公楼五幢，生活用房 3 幢。

3.2.2、人员要求：经过消控专业技能培训并取得消控证 1 人，水电工 1 人（有电工证），年龄 55 周岁以下，有经验可适当放宽，男性，初中及以上学历，身体健康，无传染病及残疾，无违法犯罪记录，仪表端庄，精力充沛，工作认真负责，经物管企业考核通过后聘用上岗;并能定期接受培训。

3.2.3、消控人员服务要求

(1) 两班轮值制(不受节假日、学校放假影响), 实行 24 小时值班, 每班消控不得少于 1 名。早晨 7: 00 进行交接班, 交接完毕后, 接班人员开始履行职责, 交班人员自行离开, 有详细完整的交接班记录, 如有特殊情况推迟下班。

(2) 工作纪律: 安保(消控、电工)员在工作期间要接受甲方的领导和监督, 遵守甲方的有关规章制度和《保安人员纪律》, 根据招标方的需求, 提供力所能及的帮助。

3.2.4、水电工服务要求

(1) 负责男女生公寓水电

(2) 简单水电维修。大型维修协助学校

(3) 工作纪律: 工作期间要接受甲方的领导和监督, 遵守甲方的有关规章制度和《水电人员纪律》, 根据招标方的需求, 提供力所能及的帮助。

3.3、卫生保洁

3.3.1、保洁范围: 校园面积 135 亩(校园户外地面、水面保洁), 男女厕所一座, 垃圾池、厕所化粪池、男女生公寓化粪池垃圾清运, 校园内下水道、排水沟疏通清理。户外地面划定卫生责任包干区, 每天早晨学校组织学生打扫一次,

3.3.2、人员要求:

保洁员男女不限, 年龄: 男不超过 60 周岁, 女不超过 55 周岁, 保洁员身体健康无传染病及残疾, 工作认真负责, 初中及以上学历, 无违法犯罪记录, 经物管企业考核通过后聘用上岗。

3.3.3、服务要求

(1) 厕所保洁员为男女各 2 人(含行政楼保洁)。

(2) 厕所保洁: 上下午各一次, 其余时间巡回保洁, 保持墙面、门窗、台面、镜面、地面, 清洁、无杂物、无积水、无毛发、无异味, 大小便池无污垢, 下水道畅通, 卫生纸等垃圾及时清理。

(3) 校园户外地面、水面保洁: 每天上下午各一次, 其余时间巡回保洁。保持地面无纸屑、食品袋等杂物; 及时疏通清理排水沟, 保持地面无积水; 定期清理水面, 保持水面无漂浮物; 垃圾桶定期清洗。

(4) 垃圾清运, 校园内所产生的垃圾集中存放到垃圾池, 垃圾池定期消毒,

垃圾池垃圾及时清运，厕所、公寓化粪池内的垃圾每学期清运不得少于一次，垃圾运输车辆及垃圾运输、处理费用由中标企业自行负责。

(5) 保洁员上岗时佩戴统一标志，按需求统一制服，仪容仪表端庄大方。

(6) 保洁员工作时间和学生在校学习时间同步，寒暑假开学应提前三天到岗。假期内应保持一名保洁员在岗工作。

(7) 保洁人员服装、保洁车辆、机械、工具、洁厕灵、消毒液等由中标企业自行负责。

3.4、园艺管理

3.4.1、项目概况：校园面积 135 亩，田径场草坪、园圃、绿化带花草树木、镜湖公园花草树木、室内盆景等管理。学校每月组织一次学生集中清除杂草。

3.4.2、人员要求：

园艺工 2 人，男女不限，受过园艺培训或具备园艺管理技能，身体健康无传染病及残疾，工作认真负责，初中及以上学历，无违法犯罪记录，经物管企业考核通过后聘用上岗。

3.4.3、服务要求

(1) 校园内花草树木及盆景养护。

(2) 根据季节及花木自身特点，定期修剪，保持绿化景观效果。

(3) 根据需要不定期对田径场、绿植草坪等地块的草坪进行修剪、杂草清除。

(4) 定期采用药物喷洒，预防病虫害，高干树木冬季防虫，刷石灰高度不低于 1.2 米。

(5) 不定期对花木进行施肥、浇水等养护管理。

(6) 寒暑假期间，园艺工应根据园艺、绿化养护及学校要求合理安排作业时间。

(7) 绿化用机械、工具、车辆、用油料、除草剂、农药、肥料等由中标企业自行负责。

3.5、物业经理

3.5.1、岗位概述：

学校物业经理全面负责校园内所有物业设施、设备、环境、消防及相关服务的日常运营与管理工作。其核心目标是创建一个安全、清洁、舒适、高效且可持

续发展的校园环境，为学校的教学、科研和师生生活提供坚实的后勤保障。

3.5.2、行政管理与团队建设

3.5.1.1、制度建设：制定、完善并监督执行物业管理相关的各项规章制度、工作流程、服务标准和应急预案。

3.5.1.2、团队管理：负责物业团队（包括保洁、消控、水电维修、绿化等人员）的招聘、培训、考核、激励和日常管理，打造高效、专业的服务团队。

3.5.1.3、档案管理：建立并管理物业档案，包括但不限于设备台账、维修记录、合同文件、图纸资料等。

3.5.1.4、沟通协调：作为物业服务的首要联系人，有效协调与学校各部门（如教务处、学生处、后勤处等）、师生、家长及外部供应商/承包商的关系。

3.5.2、设施设备管理与运维

3.5.2.1、日常维修：参与校园内建筑物、水电、空调、消防、门窗桌椅等设施的日常巡检、报修特别是男女生公寓维修工作，确保及时响应和处理。

3.5.2.2、预防性维护：制定并执行关键设备（如电梯、变配电系统、水泵房、消防系统等）的定期维护和保养计划，延长设备使用寿命，消除安全隐患。

3.5.2.3、能源管理：负责校园的节能降耗工作，监控水、电、气等能源的使用情况，推广节能措施和技术。

3.5.3 、校园环境

3.5.3.1、保洁服务：负责全校公共区域、教学楼、办公楼、宿舍楼、卫生间等场所的清洁卫生管理，确保环境干净整洁。

3.5.3.2、绿化养护：负责校园内的绿化、美化和景观维护工作，营造优美的校园环境。

3.5.3.3、消防管理：全面负责消防设施的日常检查、维护和年度检测，组织消防演练和培训，提高全员的消防安全意识。

3.5.4、合规与风险管理

3.5.4.1、法规遵守：确保所有物业管理工作符合国家、地方的相关法律法规及行业标准。

3.5.4.2、合同管理：管理外包服务（如垃圾清运、害虫防治等）的合同，监督其服务质量和履约情况。

10.2.3、乙方所聘用的工作人员，在接受甲方审查同意的前提下由乙方自主聘请并与之签定协议，乙方自主安排其分工。

11、违约及争议处理

11.1. 甲方违约责任：

甲方违反本合同约定，未按本合同约定的标准、时间足额支付物业服务费及其他应付费用的，每逾期一月，应按欠付总额的万分之五向乙方支付滞纳金。逾期超过 60 日，经乙方书面催缴后仍未支付的，乙方有权采取包括但不限于暂停提供部分物业服务（法律法规禁止的除外）、依法提起诉讼。

11.2. 乙方（物业公司）违约责任：

11.2.1 服务质量不达标：乙方提供的物业服务未达到本合同约定的服务标准，经甲方书面提出整改意见后，在合理期限内 15 日仍未整改到位的，甲方有权要求乙方按下列（a）承担违约责任：

（a）减免相应部分的物业服务费用，减免比例由双方根据不达标项目的严重程度协商确定；

（b）一次性支付违约金：一个月物业服务费金额的三分之一。

11.2.2. 擅自停止服务：除本合同约定的免责情形及法律法规规定外，乙方无正当理由擅自停止提供物业服务的，甲方有权要求乙方按 停止服务期间物业服务费总额的 2 倍支付违约金，并赔偿由此给甲方造成的损失。

11.2.3 消防保障责任：因乙方未尽到合理的消防防范义务（以本合同约定及行业一般标准为准），导致物业共用区域内的公共秩序、消防等方面出现重大安全隐患或发生安全事故，给学校造成人身或财产损失的，乙方应依法承担相应的赔偿责任。

11.2.4 合同提前解约责任：除本合同另有约定外，乙方单方提出提前解除本合同的，应提前 60 日书面通知甲方，并向甲方支付相当于 2 个月 物业服务费总额的违约金，同时做好移交工作。

11.3. 免责条款：

11.3.1 .因不可抗力（包括但不限于地震、台风、洪水、战争等不能预见、不能避免且不能克服的客观情况）、法律法规或政策变更、或非因任何一方过错导致的市政公共服务（水、电、气、通讯等）中断，致使合同无法履行或部分无

法履行的，受影响方应及时通知对方，并可根据影响程度部分或全部免除违约责任。

11.3.2. 因使用人自身的故意或重大过失行为导致的损失，乙方在已履行本合同约定的一般性安全防范义务的前提下，不承担责任。

11.4. 争议处理：合同在履行过程中发生争议时，甲方与乙方及时协商解决。协商不成，任何一方均可向有关部门向人民法院提请诉讼。

12、合同生效及其它

本合同经双方授权代表签字盖章，本合同一式六份，买方、卖方各执两份、代理公司处留存两份(含交易中心留存一份，备案一份)。

甲方（盖章）：

法定代表人或受委托人（签字）：

地址：马坝镇镇北路6号

开户银行：

帐号：

乙方（盖章）：

法定代表人或受委托人（签字）：

地址：

开户银行：

帐号：

签约日期：2023年12月15日

