

徐州幼儿师范高等专科学校洞山校区物业合同

(采购包1)

甲方：徐州幼儿师范高等专科学校
乙方：苏州吴和物业管理有限公司
项目名称：校园物业管理服务（洞山、碧螺校区）
项目编号：JSZC-320300-XZCG-G2024-0127
签订时间：2024年12月31日
签订地点：徐州幼儿师范高等专科学校

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》，按照校园物业管理服务（洞山、碧螺校区）项目采购包1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 物业管理服务事项

第一条 物业服务范围

详见采购需求（合同附件3）中“二、项目基本情况”及“三、物业服务范围”。

第二条 物业管理服务内容

1. 基本服务；
2. 公共设施节水、节电、节能管理服务；
3. 保洁服务。

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1；

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、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 年龄最小不低于18周岁，最大不高于63周岁。

- (3) 乙方严格按照投标文件中《组织机构设置及人员配备方案》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。

3. 组织机构设置及人员配备要求：见合同附件2

4. 采购需求：见合同附件3

5. 验收标准（验收要求、验收标准和程序）

- (1) 验收标准：见本合同“第二章 物业管理服务质量”；

(2) 验收要求、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。

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（服务质量）要求

达到《洞山校区物业服务考核内容及评分标准》（见合同附件4）90分以上。

第三章 物业管理服务期限及物业管理服务费

第五条 物业管理服务期限（合同期限）

自合同签订之日起1年，2025年1月1日至2025年12月31日

第六条 物业管理服务费

1. 物业管理服务费金额及构成

物业管理服务费：¥959876.64元（大写：玖拾伍万玖仟捌佰柒拾陆元陆角肆分）；

2. 经双方协商一致，选择以下第（一）种付款方式：

（一）付款方式（不提交预付款保函的）

（1）合同总价的百分之十（10%）即¥95987大写：人民币玖万伍仟玖佰捌拾柒元整，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。

（2）预付款抵扣后期应支付的物业管理服务费。预付款抵扣完后，每月物业管理服务费=物业管理服务费（即合同总金额）*90%/12。

（二）付款方式（提交预付款保函的）

（1）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。

（2）预付款抵扣后期应支付的物业管理服务费。预付款抵扣完后，每月物业管理服务费=物业管理服务费（即合同总金额）*60%/12。

注：在签订合同时，如乙方明确表示无需预付款的，甲方可凭考核结果按月支付乙方物业管理服务费。（注：此条符合苏财购（2020）52号文件要求）。

3. 每月物业管理服务费的支付

每月甲方按验收（考核）结果，收到乙方开具发票之日起10个工作日内支付当月物业管理服务费，由甲方办理政府采购资金结算手续，经审核后支付给乙方。具体如下：

①验收（考核）结果按照《洞山校区物业服务考核内容及评分标准》考核得分在90分以上（含90分）的，全额支付合同约定的“每月物业管理服务费”；

②验收（考核）结果按照《洞山校区物业服务考核内容及评分标准》考核得分在90—60分（含60分）之间的，实际支付物业管理服务费为： $[(\text{实际得分})/100] \times \text{合同约定的“每月物业管理服务费”}$ ；

③验收（考核）结果按照《洞山校区物业服务考核内容及评分标准》考核得分在60分以下的，全额扣除合同约定的“每月物业管理服务费”，甲方有权保留与乙方提前终止合同的权利。

第四章 双方的权利义务

第七条 甲方的权利义务

1. 甲方的权利

(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、领班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服务费；

(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；

(4) 乙方承接物业时，甲方应根据乙方需要移交相关资料。

第八条 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服务费；

(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. 组织机构设置及人员配备要求”；

(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。涉及项目经理、领班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；

(17) 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 违约责任

第九条 违约责任

1. 甲方责任

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

2. 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“每月物业管理服务费”，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，赔偿费从物业管理服务费、履约保证金 (如有) 中直接扣除，不足部分向乙方追索。

(1) 乙方分包本项目的；

(2) 按照《洞山校区物业服务考核内容及评分标准》考核得分在 60 分以下的；

(3) 乙方违反本合同“第一章 物业管理服务事项”中“第三条 物业管理服务要求”中“6. 物业管理服务人员工资要求”的。

第二部分

(一) 乙方违反“第八条 乙方的权利义务”中“2. 乙方的义务”中(3)一(17)的，第一次发生(发现)的，甲方有权从物业管理服务费中扣 10000 元。第二次发生(发现)的，甲方有权从物业管理服务费中扣 20000 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，赔偿费从物业管理服务费、履约保证金(如有)中直接扣

除，不足部分向乙方追索；

(二) 上述违约事项如于《洞山校区物业服务考核内容及评分标准》中相关内容相同，乙方应先行承担上述违约责任，乙方按照本合同承担违约责任后，甲方按照《洞山校区物业服务考核内容及评分标准》考核时，将不再扣减相应的分值。

第十条 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）。

第十一条 合同的双方当事人不得擅自变更、中止或者终止合同。

第十二条 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。

第十三条 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-G2024-0127]为准。

第十四条 合同一式四份，具有同等法律效力，甲方一份，乙方二份，徐州市政府采购中心一份存档，政府采购管理部门一份备案。

第十五条 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：徐州经济技术开发区桃园路6号

开户银行：江苏银行股份有限公司徐州经济开发区支行

银行账号：60110188000280111

联系人：曹剑成

联系电话：18086770188

日期：2024年12月31日

乙 方

单位签章：苏州美和物业管理服务有限公司

单位地址：苏州工业园区娄葑街新阳路88号

SWT·未来社区A座408室

开户银行：中国银行苏州葑门支行

银行账号：545664533773

联系人：彭博

联系电话：17315563020

日期：2024年12月31日

合同附件

合同附件 1: 物业管理服务和作业要求 (要求见《招标文件》第六章《采购需求》;
合同见乙方投标文件中《校园物业管理服务方案》);

合同附件 2: 组织机构设置及人员配备要求 (要求见《招标文件》第六章《采购
需求》; 合同见乙方投标文件中《组织机构设置及人员配备方案》);

合同附件 3: 采购需求 (见《招标文件》第六章《采购需求》);

合同附件 4: 《洞山校区物业服务考核内容及评分标准》。

合同附件 4:

《洞山校区物业服务考核内容及评分标准》

公共区域保洁作业 (30分)

保洁区域	保洁措施	考核内容	考核细则
大门入口处 及外围玻璃 橱窗	1、玻璃门塑料门帘保洁	无明显印记、手印	合格 2 分, 基本合格 1 分, 不合格 0 分。
	2、外围玻璃保洁	循环进行	合格 2 分, 基本合格 1 分, 不合格 0 分。
	3、雨雪天铺设防滑垫、树立警示牌等	是否设置	合格 2 分, 基本合格 1 分, 不合格 0 分。
地面 (含地面附 属设施)	1、垃圾清理分类	无垃圾杂物	合格 2 分, 基本合格 1 分, 不合格 0 分。
	2、尘推推尘	无脚印、污垢、积水	合格 1 分, 基本合格 0.5 分, 不合格 0 分。
	3、地面清洗 (洗地机)	每学期一次	合格 2 分, 基本合格 1 分, 不合格 0 分。
	4、建筑物内地面	棉托清理不低于一次	合格 2 分, 基本合格 1 分, 不合格 0 分。
	5、门口灰垫、防滑垫清理	干净、干燥	合格 1 分, 基本合格 0.5 分, 不合格 0 分。
墙壁、门窗、 玻璃、立 柱 (3 米以 下含附属设 施)	1、低处擦拭	无积尘、污迹	合格 2 分, 基本合格 1 分, 不合格 0 分。
	2、蜘蛛网、浮灰清除	无蛛网、浮灰	合格 1 分, 基本合格 0.5 分, 不合格 0 分。
	3、高处擦拭	无积尘	合格 1 分, 基本合格 0.5 分, 不合格 0 分。
	4、墙面开关、插座	无污迹、水渍、手印	合格 2 分, 基本合格 1 分, 不合格 0 分。
	5、消火栓箱、指示灯箱擦拭	无积尘、污渍	合格 2 分, 基本合格 1 分, 不合格 0 分。
	6、沿途各类门窗、玻璃保洁	无明显印记、手印	合格 2 分, 基本合格 1 分, 不合格 0 分。
垃圾箱、垃 圾桶、痰盂 等	1、垃圾清理分类	不超过容积 2/3	合格 2 分, 基本合格 1 分, 不合格 0 分。
	2、垃圾箱、桶身擦拭	无积尘、污迹	合格 2 分, 基本合格 1 分, 不合格 0 分。
	3、更换垃圾袋	是否更换	合格 2 分, 基本合格 1 分, 不合格 0 分。

卫生间保洁作业 (22分)

保洁区域	保洁措施	考核内容	考核细则
地面、墙面、门、隔断、顶棚等 (含附属设施)	1、地面清洁	无脚印、积水、污垢	合格2分,基本合格1分,不合格0分。
	2、墙面清洁	无积尘、污渍	合格1分,基本合格0.5分,不合格0分。
	3、门、隔断门、隔断板	无积尘、污渍、水渍	合格1分,基本合格0.5分,不合格0分。
	4、天花板清洁	无积尘、污渍	合格1分,基本合格0.5分,不合格0分。
	5、开关插座等清洁	无水渍、手印	合格1分,基本合格0.5分,不合格0分。
	6、通风窗清洁	无积尘	合格1分,基本合格0.5分,不合格0分。
	7、顶灯擦拭	视效清洁	合格1分,基本合格0.5分,不合格0分。
洗手池	1、玻璃镜面擦拭	无污迹、明显印记	合格1分,基本合格0.5分,不合格0分。
	2、台面、台盆、水龙头	无积水、污迹	合格2分,基本合格1分,不合格0分。
	3、皂液器、干手机 (不定)	无水渍、污迹	合格1分,基本合格0.5分,不合格0分。
便池	1、小便池、大便池保洁	使用消毒清洗剂	合格1分,基本合格0.5分,不合格0分。
	2、小便池、大便池污垢清理	使用盐酸清理	合格1分,基本合格0.5分,不合格0分。
垃圾处理	1、垃圾清理	无外溢垃圾、无异味	合格2分,基本合格1分,不合格0分。
	2、纸篓清洁	无水渍、污渍	合格2分,基本合格1分,不合格0分。
	3、更换垃圾袋	是否更换	合格2分,基本合格1分,不合格0分。
其他	拖布池清洁	外壁清洁、地表干爽	合格2分,基本合格1分,不合格0分。

楼梯、走廊保洁作业 (12分)

保洁区域	保洁措施	考核内容	考核细则
楼梯、走廊 (含附属设施)	1、垃圾清理 (纸屑、杂物)	无垃圾、杂物	合格1分,基本合格0.5分,不合格0分。
	2、平台、踏步棉拖清洗	无脚印、污垢、积水	合格1分,基本合格0.5分,不合格0分。

3、扶手擦拭	无积尘、污渍	合格2分,基本合格1分,不合格0分。
4、栏杆清洁	无积尘	合格1分,基本合格0.5分,不合格0分。
5、沿途指示灯箱等清洁	无积尘、污渍	合格2分,基本合格1分,不合格0分。
6、沿途开关插座等清洁	无手印、污渍	合格1分,基本合格0.5分,不合格0分。
7、沿途消火栓、管道等清洁	无积尘、污渍	合格1分,基本合格0.5分,不合格0分。
8、沿途通风窗等清洁	无积尘、污渍	合格1分,基本合格0.5分,不合格0分。
9、蜘蛛网、浮灰等清洁	无蛛网、浮灰	合格2分,基本合格1分,不合格0分。

特殊保洁（保养、消毒）保洁作业 17分

保洁区域	保洁措施	考核内容	考核细则
不锈钢材质	不锈钢保养剂保养	光亮、洁净	合格1分,基本合格0.5分,不合格0分。
铜材质	铜亮保养剂保养	光亮、洁净	合格1分,基本合格0.5分,不合格0分。
石材	打蜡	光亮、洁净	合格1分,基本合格0.5分,不合格0分。
餐具、楼梯扶手	餐具消毒、消毒剂擦拭扶手	1、除上述特殊位置外其他区域实行喷洒消毒,每日一次; 2、员工着统一工作服上岗,工作服每周清洗两次。	合格2分,基本合格1分,不合格0分。
卫生间地面	消毒剂擦拭		合格2分,基本合格1分,不合格0分。
卫生间墙壁、隔板	消毒剂擦拭		合格2分,基本合格1分,不合格0分。
卫生间台面、镜面	消毒剂擦拭		合格2分,基本合格1分,不合格0分。
垃圾桶	消毒剂擦拭		合格2分,基本合格1分,不合格0分。
拖布池、抹布	消毒剂擦拭		合格2分,基本合格1分,不合格0分。
	洗涤剂清洗、晾干		是否合格
屋顶保洁	清理	无垃圾	合格1分,基本合格0.5分,不合格0分。

四害消杀保洁作业 (6分)

保洁区域	保洁措施	考核内容	考核细则
教学楼楼道	1: 2000 的过氧乙酸	无毒害	合格 1.5 分, 基本合格 1 分, 不合格 0 分。
蚊、蝇	1: 200 的灭蝇灵	内外环境积水中, 蚊幼虫及蚊蛹的阳性率不超过 3%; (用 500ml 的收集勺采集水样中的蚊幼虫及蚊蛹的阳性率不超过 3%, 阳性勺内蚊幼虫及蚊蛹的数量不超过 5 只)。有蝇房间不超过 3%, 平均每阳性房间不超过 3 只; 蝇类孳生地得到有效治理, 幼虫及蛹的检出率不超过 3%。	合格 1.5 分, 基本合格 1, 不合格 0 分。
鼠	粘鼠板	有鼠洞、鼠粪、鼠咬痕迹的房间不超过 2%。	合格 1.5 分, 基本合格 1 分, 不合格 0 分。
灭蟑螂	灭蟑螂药剂	室内有蟑螂成虫或若虫阳性房间不超过 3%, 有活蟑螂卵鞘房间不超过 2%, 平均每间房不超过 4 只; 有蟑螂粪便蜕皮等蟑螂痕迹的房间不超过 5%。	合格 1.5 分, 基本合格 1 分, 不合格 0 分。

室外保洁作业 (含校内绿化带、垃圾分类) 及报纸分发 (13 分)

保洁区域	保洁措施	考核内容	考核细则
道路、广场、绿化带、建筑物周围 (含附属设施)	垃圾清理 (纸屑、杂物)	无垃圾、杂物	合格 1 分, 基本合格 0.5 分, 不合格 0 分。
	道路路面	无杂物、积水	合格 2 分, 基本合格 1 分, 不合格 0 分。
	广场	干净、无杂物	合格 1 分, 基本合格 0.5 分, 不合格 0 分。
	绿化带	整洁无杂物	合格 2 分, 基本合格 1 分, 不合格 0 分。
	建筑物周围	整洁、无垃圾	合格 1 分, 基本合格 0.5 分, 不合格 0 分。
	附属设施	无积尘、污渍	合格 2 分, 基本合格 1 分, 不合格 0 分。
	报纸分发	及时	合格 2 分, 基本合格 1 分, 不合格 0 分。
	垃圾分类清运	分类清运及时	合格 2 分, 基本合格 1 分, 不合格 0 分。