

安徽省第一轻工业学校物业管理服务合同

甲方（采购人）：安徽省第一轻工业学校

法定代表人：邵龙

住所：安徽省蚌埠市燕山路 1611 号

乙方（供应商）：上海浦江物业管理有限公司

法定代表人：傅其昌

住所：上海市黄浦区中山南路 28 号 14 楼 CD 座

甲方通过竞争性磋商（项目编号：BB2024SQCGC0851）的方式确定购买乙方提供的物业管理服务。乙方在合同期内履行合同良好，按照招标文件要求，可以续签第二年合同，为此双方达成如下协议：

一、项目概况

项目名称：安徽省第一轻工业学校物业管理服务

项目内容：校园保洁、学生公寓管理及门卫管理

签订地点：安徽省蚌埠市

二、合同标的及要求

乙方派驻甲方保洁人员 4 人、保安人员 3 人、宿管人员 10 人、物业管理经理 1 人。服务内容包括：校门人员及车辆进出管理、职工信件及包裹接收、门卫区域的公共卫生等；学生宿舍的日常管理（查寝、卫生检查、公共区域保洁及进出人员管理、安全隐患排查、设施设备维护及报修等）；整个校园室外及教学和办公楼宇（教学楼、实训及实验楼、信息楼、图书馆等）内公共区域、公厕等的清扫与保洁；确定专人负责派驻人员的管理和工作的协调与检查，与学校有关部门对接，落实学校的管理要求。具体要求及工作标准见合同附件（服务要求）。

三、合同履约期限

自 2025 年 6 月 9 日至 2026 年 6 月 8 日止。服务期满后，经考核合格可续签下一年合同。



四、合同价格及付款方式：

1、合同价格：¥714533.42 元（大写：柒拾壹万肆仟伍佰叁拾叁元肆角贰分整）。该价格已包括各项管理费用、人员工资、劳保福利、各项保险、各种耗材、工具、设施、设备摊销、各项税费、政策性文件规定及配套服务过程中包含的所有风险、责任等各项费用。

2、国家法定节假日需安排项目经理和保洁各 1 人加班。

3、付款方式：签订物业服务合同进驻校园开始服务之后 10 个工作日内，采购人预付合同金额的 70%；第一季度考核合格后，在收到供应商全额发票后 7 个工作日内再支付合同金额的 30%。

五、考核

1、考核等次

- （1）考核分数在 90 分（含）以上的，为“优秀”等次。
- （2）考核分数在 80 分（含）——90 分的，为“合格”等次。
- （3）考核分数在 70 分（含）——80 分的，为“基本合格”等次。
- （4）考核分数在 70 分以下，为“不合格”等次。

2、考核结果应用

考核结果“基本合格”，从 80 分到 70 分按每 1 分予以 300 元罚款；考核结果为“不合格”，70 分以下每 1 分予以 500 元罚款。连续两期考核不合格，限定一月整改期，若整改达到要求，下期可延续合作关系，否则解除合作关系。各期考核结果作为年度考核结果的主要依据，年度综合考核结果作为下一年度是否续签物业合同的依据。考核结果经甲、乙双方书面签字后生效。

六、双方承诺

1、乙方对甲方做出如下承诺：

（1）出具与服务内容相称的执照和许可证，不得以任何形式转租、转让服务项目或服务内容。在承包期间，乙方的任何股份配置变动应通知甲方，未经甲方书面同意，任何占有支配地位的股份转让都将视为乙方出租、转让的行为。

(2) 接受甲方或其授权的人员对所服务项目的质量控制，包括监督检查和质量考核。

(3) 提供的各项服务，其工作时间必须满足甲方的工作要求（包括双休日、节假日及寒暑假）。如遇甲方举办重大活动、重要会议、赛事或遇突发事件等特殊情况，工作时间需积极配合并满足甲方要求。

(4) 配备足够的人员和充足的卫生工具和耗材，并每月按时发放员工工资，用工情况（员工名册）报送甲方备案。选派一位经理（负责人）全权代表与甲方保持密切联系并协调各项服务工作。

(5) 要求员工穿着制服上岗，如有配戴的饰品须经甲方认可。所有员工须遵守甲方的管理制度，服从甲方管理并保证工作场所安全，同时承担违规责任。

(6) 在服务期内不得损坏服务区域内甲方的设施、设备，并保证环境整洁，对由乙方引起或造成设施、设备的损坏及环境卫生不整洁干净，接受甲方处罚。若甲方书面通知下达一周后，仍未按要求修复或整改，愿承担所需费用连同 15%行政附加费。

(7) 责任保险

1) 第三者责任保险

乙方对自己员工以及第三方安全全权负责（如乙方应投保第三方责任险），承担因自身原因导致员工或第三方伤害的责任，甲方不承担任何责任。

2) 员工人身意外

在服务期内，乙方所有人员的事故由乙方自行全权负责（如乙方应对其员工投保人身意外险），以保证甲方在乙方工作人员索赔时不受任何责任的约束。

(8) 遇突发事件或上级专项检查、调查，无条件配合甲方和上级有关部门执行任务，并指定专职人员协助工作，直至完成。

(9) 临近合同期满，提前 2 个月与甲方共商是否延续下一个合同期，如不延续，也将保质保量服务到双方商定的截止日，并顺畅办理移交手续。

2、甲方对乙方做出如下承诺：

(1) 积极履行对乙方服务项目的监管职责。

(2) 优化考核监测队伍，合理设置考核内容与标准，确保对乙方服务项目考核公正公平。

(3) 尊重乙方员工的人格和合法权益，不歧视、不刁难，免费为乙方员工提供换衣、临时休息或工作场所。

(4) 提供与服务内容相关的用具（如保洁工具、用料、耗材等）存放场所。

(5) 如有重大活动或节假日安排，应提前告知乙方管理人员，并明确相关具体要求；遇有突发事件，也应及时通知乙方做好相关应对工作。

(6) 定期考核，并运用考核结果按时支付服务费用。

七、合同生效与终止

1、本合同经双方授权代表签字盖章后生效。

2、因乙方同一合同年度内连续三次考核评定未达标，甲方有权向乙方发出书面通知终止合同。

3、乙方未能履行合同和遵守有关规定，在甲方发出书面警告后仍不采取补救措施时可立即终止合同且不补偿乙方任何损失。

4、乙方破产清算、重组及兼并等事实发生，或被债权人接管经营，甲方不必通知乙方即可终止合同。

5、乙方有以下行为之一的，甲方有权立即终止合同：

- 1) 违反管理规定，造成重大伤亡或重大损失。
- 2) 因管理不善造成恶劣影响。
- 3) 违反劳动法或其他相关法律规定，造成恶劣影响。
- 4) 弄虚作假及其他不正当行为。
- 5) 在重大接待、突发事件处置工作中不力造成恶劣影响；
- 6) 发生投诉属实、影响恶劣的事件。
- 7) 法律规定终止事由。

6、协议终止

经双方书面协商同意，可在任何时候终止承包合同。

7、自然终止

合同规定的期满，自然终止。乙方在合同期内履行合同良好，按招标

文件可续签次年合同。

八、违约责任

（一）甲方违约责任

1. 甲方应当按合同约定资金支付的方式、时间和条件，及时支付采购资金。对于满足合同约定支付条件的，甲方应当自收到发票后 7 个工作日内将资金支付到合同约定的供应商账户，不得以机构变动、人员更替、政策调整等为由延迟付款，不得将采购文件和合同中未规定的义务作为向供应商付款的条件。甲方逾期支付资金的违约责任：甲方按照同期人民银行 LPR 支付逾期利息。

2. 因甲方原因导致变更、中止或者终止政府采购合同的，甲方应当对乙方受到的损失予以赔偿或者补偿，赔偿或补偿标准为合同金额的 2%。

3. 其他违约责任约定：如甲方对物业服务有重大调整，经甲乙双方协商一致可签订补充合同。

（二）乙方违约责任

1. 乙方不能达到所承诺的服务质量和有关技术规范标准，乙方赔偿因违约给甲方造成的损失。赔偿标准为合同金额的 2%。

2. 因乙方原因导致变更、中止或者终止政府采购合同的，乙方应当对甲方受到的损失予以赔偿或者补偿，赔偿或补偿标准为合同金额的 2%。

（三）不放弃权利

甲方接受乙方的服务，但不放弃对乙方违约行为进行追究的权利；同

时，若甲方对乙方某一违约行为放弃进行追究的权利，但不放弃对乙方其他违约行为进行追究的权利。

九、其他

1、甲方依据《安徽省第一轻工业学校校园物业管理考核办法》对乙方的服务质量进行监督、考核。

2、本合同中所述通知，必须为书面形式，并有送达签收依据。

3、关于本合同争议，双方应友好协商解决，协商不一致，任何一方均可提起仲裁或诉讼，仲裁或诉讼按合同履行地原则。

4、未尽事宜由双方协商解决，并以书面修改或补充本合同条款；合同的附件、修改（补充）件均与本主合同同等效力。

5、本合同一式四份，经甲乙双方签字盖章后生效。

甲方：安徽省第一轻工业学校

法人或代表人：

2025年6月8日

乙方：上海浦江物业管理有限公司

法人或代表人：

2025年6月8日

附件：

服务要求

（一）保洁服务

1、人员基本条件

- （1）愿意从事保洁工作，岗位责任心强，态度认真，工作勤恳。
- （2）身体健康，作风正派，有爱心，拾金不昧，无不良嗜好。
- （3）服从工作安排，认真履行工作职责，遵守各项管理制度。
- （4）统一着装，佩戴标志。
- （5）55 岁以下（含 55 岁），条件特别优秀者，年龄可适当放宽。

2、工作要求

- （1）对室外道路、地面、运动场、室内楼道等区域全面清扫并及时保洁。保持公共场地无灰垢、污垢、痰迹和纸屑、烟蒂等废弃物，保持地面干净、地板有光泽。
- （2）保持楼内公共平台、阳台、窗台、卫具台面、楼梯扶手、配电箱、消防柜、供水设施等干净无灰尘。
- （3）每周对学校会议室地面和办公桌椅、沙发等家具的清扫和整理。
- （4）及时清除公共部分墙壁乱涂、乱画、脚印、球印等污迹，定期（一学期至少 2 次）对天花板、墙角进行清扫，保持无蜘蛛网、无掉灰，定期清洁宣传栏，每半年对楼顶平台、雨水管道进行清扫一次。
- （5）公共卫生间每天清扫 2 次，定期消毒、保持通风、无异味、无积水、无便渍、无污垢，洗手台面干净，纸篓及时清理。

(6) 主次道路、楼宇间场地、绿化地、体育场地等每天要清扫 2 次，主次道路的清扫早上在 8:00 前、中午在 2:30 前打扫完成。并安排好人员巡检、保洁。

(7) 办公区、垃圾场要定期进行灭蝇消毒；学生宿舍及教工楼和其他一些卫生死角进行灭鼠，灭蟑以及其他有害生物的消杀和防治工作。

(8) 及时清理各楼宇内垃圾箱内垃圾，并维护保洁。

(9) 垃圾必须按要求清运，不得乱倒乱卸，不得焚烧垃圾。

(10) 工作时不准大声喧哗，或有其它影响教学的行为。未经许可，不得在公共区域或场所存放个人物品。

(11) 工作期间不得拾捡饮料瓶、废旧书籍等。

(二) 学生公寓管理服务

1、人员基本条件

(1) 思想政治素质好，责任心强，作风正派，工作认真严谨，具有团队协作精神，热心学生宿舍管理工作，对学生有关爱之心。

(2) 身体健康，无不良嗜好，坚守工作岗位。

(3) 服从工作安排，认真履行工作职责，遵守各项管理制度。有一定管理学生的能力。

(4) 55 岁以下（含 55 岁），条件特别优秀者，年龄可适当放宽。

2、工作要求

(1) 负责宿舍安全和门卫工作

按时开关大门，检查进出人员；对外来人员按照规定登记、验证、放行；管理好大门、消防通道及学生寝室门钥匙；做好防火、防盗工作；禁

止男女生互访。

（2）负责学生宿舍监管工作

注重学生行为规范的教育，发现违反校纪校规行为或现象要及时批评教育。维护学生纪律秩序，对违纪事件及时汇报学校或值班老师。

（3）建立宿舍学生信息表，熟悉楼层、宿舍成员的情况，完成新生宿舍的安排入住协调的工作。

（4）负责宿舍水、电等设施的检查、报修，能够做初步处理的要及时处理。

（5）全面负责宿舍公共区域卫生的清扫和保洁，具体要求是：

- ①楼道、楼梯保持地面整洁，窗户玻璃及窗台保持干净。
- ②公共厕所、洗浴间每天冲洗两次，保证无臭味，无污垢，下水道通畅。
- ③学生宿舍周围花坛每天清扫两次，并随时保持清洁。
- ④楼梯扶手每天擦拭一次，墙面、瓷砖、天花板每周除尘一次，保证无尘土、无污迹、无蜘蛛网。
- ⑤垃圾每天倾倒两次。
- ⑥完成校方交办的临时任务。
- ⑦负责配合学校进行宿舍交接工作，每学期期初负责对新生宿舍卫生（含室内）进行全面清扫。

（三）保安管理服务

1、人员基本条件

（1）思想政治素质好，责任心强，作风正派，工作认真，具有奉献精神

神，敢于同坏人坏事做斗争。

(2) 身体健康，无不良嗜好。

(3) 服从工作安排，认真履行工作职责，遵守各项管理制度。

(4) 个人形象好，具有沟通、协调和一定的管理能力。

(5) 55 岁以下（含 55 岁），退伍军人优先，条件特别优秀者，年龄可适当放宽。

2、工作要求：

(1) 保安必须 24 小时在岗，不得擅离职守。

(2) 校门必须 24 小时实行全天候封闭管理。

(3) 外来人员出入校门必须询问事由、接洽的部门，经接洽人同意后认真履行登记手续进入。

(4) 外来车辆一律不准进入校内，确需进入需请示有关领导同意后，履行登记手续（载明驾驶员姓名、车牌号及事由），引导停放指定区域。外单位机动车辆出门时应做必要检查（尤其货车）。

(5) 学生按学校规定的出门政策出门。学生因生病或其它特殊情况的确需要出门时，必须严格履行请假手续并持有出门证明，方能放行，保安严格登记并要妥善保存学生请假资料。

(6) 家长接送学生来校一律到门口止步（特殊情况经批准除外），家长送给学生的物品门卫必须认真检查，妥善保管。

(7) 保安负责校门一带卫生保洁，实行门前三包，坚持每天清扫。

(8) 保安负责接收学校报刊杂志，教职工邮件等。