

# 常州市政府采购合同

项目名称：常州市正行中学物业管理服务

项目编号：JSZC-320400-JZCG-G2025-0192

甲方：常州市正行中学

乙方：常州开元生活服务有限公司

甲、乙双方根据常州市政府采购中心常州市正行中学物业管理服务项目公开招标的结果，签署本合同。

## 一、合同内容

1.1 标的名称：常州市正行中学物业管理服务项目

1.2 标的质量：详见本项目招标文件、投标文件条款。

1.3 标的数量：

服务人员具体岗位设置（供应商应至少配置服务人员31人。在满足最低要求的基础上，供应商可以提出更优化的配置方案。）

序号	岗位设置	人数（人）	备注
1	项目负责人	1	
2	保安员	11	含保安主管1人
3	宿舍管理员	6	含宿舍主管1人
4	保洁员	9	含会务兼安全员1人
5	水电综合维修	2	含维修主管1人
6	绿化养护	2	
	合计	31	

1.5 履行时间（期限）：自合同签订之日起三年，2025年7月1日至2028年6月30日止（服务期三年，合同一年一签。合同签订前三个月为试用期，试用期满经考核合格，合同方为有效。服务期满，经考核合格，可续签一年合同。）本次合同时间：2025年7月1日至2026年6月30日。合同一年一签，考核合格后可续签下一年度。

## 1.6 履行方式：服务

### 二、合同金额

2.1 本合同金额为（大写）：伍佰壹拾壹万壹仟贰佰捌拾圆整（5111280.00元/三年）1703760.00元/年，人民币。

### 三、技术资料

3.1 乙方应按招标文件规定的时间向甲方提供服务（包含与服务相关的货物）的有关技术资料。

3.2 没有甲方事先书面同意，乙方不得将由甲方提供的有关合同或任何合同条文、规格、计划、图纸、样品或资料提供给与履行本合同无关的任何其他人。即使向履行本合同有关的人员提供，也应注意保密并限于履行合同的必需范围。

3.3 除招标文件约定的草花种植费外，本合同总价应包括为完成本项目所发生的一切相关费用和税费等，甲方不再支付报价以外的任何费用。包含员工费用和管理人员费用、离职补偿金、保险、管理费、培训费、各类加班费（法定节假日等）、值班费、岗位补贴、高温补贴、员工福利、利润、设备、工具、消耗品、工会费、维护修理、折旧、各种税费、政策性文件规定及项目明示或暗示的所有风险、责任、义务等各项应有的费用，合同期内若涉及本地区最低工资、社保缴费基数等上调，涉及到工资差额、固定岗位工资差额、假日工资差额、社保差额部分等以及绿化防虫施肥等材料费，绿化辅助用具，绿化垃圾清运等费用。上述未列明，但中标供应商认为所需的其他费用也包含在内，甲方不接受投标人任何因遗漏报价而发生的费用追加。

### 四、知识产权

4.1 乙方应保证甲方在使用、接受本合同服务（包含与服务相关的货物）或其任何一部分时不受第三方提出侵犯其专利权、版权、商标权和工业设计权等知识产权的起诉。一旦出现侵权，由乙方负全部责任。

### 五、产权担保

5.1 乙方保证所交付的服务（包含与服务相关的货物）的所有权完全属于乙方且无任何抵押、查封等产权瑕疵。

### 六、履约保证金

本项目不收取履约保证金。

## 七、合同转包或分包

7.1 乙方不得将合同标的转包给他人履行。

7.2 乙方不得将合同标的分包给他人履行。

7.3 乙方如有转包或未经甲方同意的分包行为，甲方有权解除合同。

## 八、合同款项支付

8.1 款项支付：本合同项下所有款项均以人民币支付。

### 8.2 结算形式：

8.2.1 物业服务费按季度结算，经采购人考核满足合同约定支付条件的。

8.2.2 草花种植费用，草花种植费用按次结算

根据本期局属单位维保服务成交结果，经双方协商按实际种植面积乘以30元/平方米计算。草花种植后并养护成活，经验收合格后支付种植费用。

8.2.3 由乙方分别开具以上两项发票，甲方自收到发票后10个工作日内支付。

## 九、税费

9.1 本合同执行中相关的一切税费均由乙方负担。

## 十、违约责任

10.1 甲方无正当理由拒绝接受乙方提供服务的，甲方向乙方偿付拒绝接受服务合同价款总值5%的违约金。

10.2 甲方无故逾期验收和办理合同款项支付手续的，甲方应按逾期付款总额5‰每日向乙方支付违约金。

10.3 乙方逾期提供服务的，乙方应按逾期提供服务合同总额每日千分之五向甲方支付违约金，由甲方从待付合同款项中扣除。逾期超过约定日期 10 个工作日不能提供服务的，甲方可解除本合同。乙方因逾期提供服务或因其他违约行为导致甲方解除合同的，乙方应向甲方支付合同价款总额5‰的违约金，如造成甲方损失超过违约金的，超出部分由乙方继续承担赔偿责任。

10.4 乙方所提供服务的标准不符合合同规定及招标文件规定标准的，甲方有权拒绝接受服务，并可单方面解除合同。

## 十一、不可抗力事件处理

11.1 在合同有效期内，任何一方因不可抗力事件导致不能履行合同，则合同履行期可延长，其延长期与不可抗力影响期相同。

11.2 不可抗力事件发生后，应立即通知对方，并寄送有关权威机构出具的证明。

11.3 不可抗力事件延续 120 天以上，双方应通过友好协商，确定是否继续履行合同。

## 十二、解决争议的方法

12.1 双方在签订、履行合同中所发生的一切争议，应通过友好协商解决。如协商不成，由甲方住所地人民法院管辖。

## 十三、合同生效及其它

13.1 保密要求：乙方应遵守学校信息保密工作要求，不得将学校相关信息以任何原因外泄。因保密工作或其它原因造成学校工作负面影响、工作被动，甚至形成舆情的，扣除当月服务费2万元，经学校办公会议讨论可直接单方面解除合同。造成后果的，可依法追究 responsibility。

13.2

13.1 合同经双方法定代表人或授权委托代理人签字并加盖单位公章后生效。

13.2 本合同未尽事宜，遵照《民法典》、《政府采购法》有关条文执行。

13.3 本合同一式陆份，甲方执伍份，乙方执壹份。

甲方：常州市正行中学

乙方：常州开元生活服务有限公司

地址：

地址：

法定代表人或授权代表：

法定代表人或授权代表：

联系电话：

联系电话：

签订日期：2025 年 6月27日

## 附件1：物业服务考核

序号	人员考核细则	扣分	考核得分（分）				备注
			月	月	月	季	
1	着装统一，保持良好的精神面貌。	5					
2	制度公示上墙，持证上岗并公示上墙。	5					
3	上班时间段内，当班人员按要求规范上岗，正确使用文明用语，	10					
4	保持值班室的卫生，物品装备摆放整齐。	5					
5	台账、交接班台账、巡查台账、维修台账等规范填写。	5					
6	学校整体环境良好，无保洁死角；道路整洁无垃圾、落叶，室外构筑物走道、栏杆、顶棚整洁卫生，地下车库整洁无垃圾。	10					
7	按甲方要求做好常态化工作。	5					
8	垃圾每日收集1次，作到日产日清，无垃圾桶、果壳箱满溢现象，定期对垃圾桶进行冲洗，冲洗后无异味。	5					
9	保证在环境卫生品质不降低的前提下，严格的控制物料消耗，对物料及机械管理，及时规范详实的做好盘点、发放登记、日常维护及使用情况。	5					
10	宿管督促学生按时作息，抓好晚睡纪律。与值日领导一起带领值寝学生进行查晚寝，按时熄灯、锁门，并做好记录；有特殊情况应妥善处理，并及时向当天值日领导反映。	5					
11	每天做好值班室及公共区域的卫生，督促学生做好宿舍内卫生的清理，负责检查学生宿舍内卫生，督促学生保持宿舍内整洁和宿舍区干净，并及时记录各宿舍卫生情况，出现公共卫生没清理应及时向学校反映。	5					
12	负责维护宿舍区的安全：① 经常对本宿舍区域进行巡查，对违犯《学生宿舍管理条例》的人和事进行阻止、处理，正确行使管理职能。② 做好学生亲属来访出入等登记工作。③ 按规定时间执行关锁宿舍区大门、熄灯等工作，每晚检查学生住宿情况，对学生夜不归宿等违纪行为进行查处并做好检查	10					

	登记记录。						
13	维修及时高效，发生突发事件（如停电、停水等）要及时赶到现场处理，并及时向有关领导报告	5					
14	人员要认真学习消防、反恐防暴知识，熟知使用消防、防暴器材的方法。发现消防隐患，及时上报，提出整改意见，避免事故。	6					
15	养护标准不低于城市园林绿化养护管理二级管护标准，及时修剪、浇水、施肥、防虫等工作（考核标准见附件2）	10					
16	确保项目内的治安安全，按上级要求，及时纠正和处理治安安全事件。	2					
17	员工应爱护学校声誉，服从学校工作安排，团结友爱。	2					
小 计		100					
<p>备注：1、甲方将对物业服务情况每月进行一次专项考核，每季度进行一次全面考核，具体考核将在物业服务满意度表进行体现打分，如考核分在90分以上则全额支付物业服务费，考核分在85-90分以下将扣除当月服务费1%，80-84分扣除当月服务3%，80分以下扣除当月服务费5%，一年度2次80分以下或1次60分以下解除合同。</p> <p>2、物业人员表现突出者，可适当给予相应加分。</p> <p>3、在备注栏里对加分、扣分情况进行说明。</p>							

## 附件2：绿化养护管理考核办法

绿化养护百分制，考核由百分制折算至10分制计入物业月度考核服务中。

### 1、人员管理，共 15 分

1.1 配备固定的专职管理人员和养护人员，建立日常养护巡视制度，做好日常养护记录，未配备的此项扣 5 分；

1.2 从业人员着装整齐，佩戴工卡上班，做到工完清场，文明作业。查到一次扣 2 分；

1.3 服从学校管理，遵守学校的规章制度。工作期间不得影响或干扰正常的教育教学制度。发现一次扣 5 分；

1.4 未按要求对绿地内的树冠、绿篱、花坛、模纹等定期喷水或在重大节日（活动）接通知后未按要求喷水的，缺一次扣 3 分；

1.5 如上级领导、上级主管部门对绿化管理提出批评，经查属实的，一次扣罚 5 分。

### 2、树木管理，共 8 分

2.1 因管理不善造成树木枯黄，每株扣 2 分。

2.2 有死株、断桩等未及时清除，每株扣 2 分。

2.3 树木倾斜严重，树穴不整齐，每株扣 2 分。

2.4 树冠有悬挂物，或有依树当架搭棚现象，每处扣 2 分。

### 3、修剪，共 12 分

3.1 未及时抹芽或剪除残花败果的，每株扣 1 分。

3.3 模纹、绿篱、草坪修剪不平，未体现造型艺术的，每平方米扣 2 分。

3.4 具有造型条件的树种，剪型率未达到要求的，每低一个百分点扣 5 分。

3.5 病枝、重叠枝超过 8%，剪口不平，留茬高度超 2 厘米的，每处扣 2 分。

3.6 未按甲方要求修剪，修剪过重或过轻每株、每平方米扣 2 分。

### 4、草坪，共 15 分

4.1 草坪生长不繁茂，色差较大。每平方米扣 1 分。

4.2 成片死亡在 3 平方米以上的，每平方米扣 1 分。

4.3 生长高度超出  $6\pm 2$  厘米的，每平方米扣 2 分。

4.4 有三处以上裸露地面超出  $15\times 15$  平方厘米的，每处扣 1 分。

4.5 年度内未按规定梳草、打孔每次扣 10 分。

5、花卉，共 10 分

5.1 因管理不善造成的死亡、缺失花卉乙方于 5 日内无条件进行更换。若不更换，每拖一天扣 2 分。拒不更换的，甲方指定专业队伍进行更换，所有费用从乙方费用中扣除，并每次扣 3 分。

5.2 生长期内枯枝残花倒伏达 8%，每平方米扣 5 分。

6、肥水，共 15 分

6.1 未按标准要求进行施肥每缺一次，除扣除材料及人工费外，每株、每平方米扣 2 分。

6.2 由于肥、水管理不善造成的枯黄、叶烧现象，每株每平方米扣 3 分。

6.3 未浇返青水、防冻水，每缺一次扣 10 分。

7、病虫害，共 15 分

7.1 绿地内病害状大于 1.5%，虫害状大于 8%，每株或每平方米扣 2 分。

7.2 打药不及时、不彻底或造成药害的，每株、每平方米扣 3 分。

7.3 在规定时间内未完成防治任务，每延误一天扣 10 分。

8、卫生清理，共 10 分

8.1 绿地内污物、杂草、检出率每 15 平方米大于一处，每处扣 5 分。

8.2 拔除的杂草、垃圾未及时清运，每处扣 5 分。