

温州市瓯海区第一高级中学物业服务

(服务类)

项目名称：温州市瓯海区第一高级中学 2025 年物业管理服务

甲方：温州市瓯海区第一高级中学

乙方：温州市征戎户外拓展有限公司

签订日期：2025年4月1日



2025 年 3 月 18 日，温州市瓯海区第一高级中学 以 （政府采购方式） 对 温州市瓯海区第一高级中学 2025 年物业管理服务项目 项目进行了采购。经 （相关评定主体名称） 评定， （温州征戎户外拓展有限公司） 为该项目中标或者成交供应商。现于中标或者成交通知书发出之日起 30 日内，按照采购文件确定的事项签订本合同。

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国政府采购法》等相关法律法规之规定，按照平等、自愿、公平和诚实信用的原则，经 温州市瓯海区第一高级中学 （以下简称：甲方） 和 （温州征戎户外拓展有限公司） （以下简称：乙方） 协商一致，约定以下合同条款，以兹共同遵守、全面履行。

1.1 合同组成部分

下列文件为本合同的组成部分，并构成一个整体，需综合解释、相互补充。如果下列文件内容出现不一致的情形，那么在保证按照采购文件确定的事项的前提下，组成本合同的多个文件的优先适用顺序如下：

- 1.1.1 本合同及其补充合同、变更协议；
- 1.1.2 中标或者成交通知书；
- 1.1.3 投标或者响应文件（含澄清或者说明文件）；
- 1.1.4 采购文件（含澄清或者修改文件）；
- 1.1.5 其他相关采购文件。

1.2 标的

1.2.1 服务内容： 本次采购的物业管理服务项目包括温州市瓯海区第一高级中学全区域的保洁服务、学生宿舍管理服务。 物业服务期限为：本项目报价服务要求为 2025 年 4 月 1 日至 2026 年 1 月 31 日，共计 10 个月。；

1.2.2 服务标准：1、对物业管理企业基本要求

1.1 建立了质量管理体系和管理制度，严格按照 ISO9000 质量管理体系要求进行管理和运作；有完善的内部员工管理制度和以及员工请假劳动纪律制度，员工请假缺岗岗位应及时调整补位，任何岗位不能长期缺人。遵照双方议定的考核标准（见附件），按时每周或每月填报考

核申请表，由校方定期检查或抽查，考核不达标需要出具情况说明和整改措施，执行到位经认可后通过。

1.2 有完善的物业管理实施方案，有从事物业管理的经验和完善的实施方案；

1.3 有本企业的形像识别系统、服务理念、行为规范（专业着装、佩戴标志、语言规范、文明服务现场标识等；

1.5 建立和完善档案管理制度（楼宇、人员、设备、财务、用料管理档案，日常工作记录），并通过学校指定的方式上报学校相关部门。

1.6 加强节能，做好节能降耗工作

1.7 为保证中标人顺利进驻学校，在得到校方同意的情况下可优先考虑录用原有部分优秀物业员工。

2、物业管理公司配备人员及要求

2.1 以下规定为投标人人员配备数量的最低要求，投标人应结合自身实际情况提供。

▲本项目物业管理配备数量的最低要求 18 人，以下人员不得兼职。具体如下表

岗位	人员数量	备注说明
项目经理	1	
保洁主管	1	
保洁员	8	
宿舍主管	1	
宿管	7	
人员合计	18	

2.2 所有相关人员的配备如需经相关主管部门认证发证才能上岗的，必须持证上岗。上岗人员要求身体健康（所有员工应每年一次经医院体检，合格方可上岗），行动灵便、无残疾，无明显疤痕或标志；遵纪守法、品行良好，无违法犯罪记录和不良记录。重要岗位人员配备必须经学校审核通过方可录用。

2.3 物业服务项目经理必须具有三年以上从事相关物业管理的经验和曾担任过二年以上相关物业管理负责人的经历，大学专科及以上学历。

学校正常工作期间，当值项目经理或主管7:00-17:30需在岗，且24小时保持通信畅通且保证1人在校值班。项目经理须接受学校主管部门的领导，在合同期内，除非学校要求不得随意更换，如因特殊原因确需更换的，须征得学校同意，且更换后的人员不得低于原投标承诺人员所具有的资格和业绩条件。物业服务公司未经学校同意擅自更换管理处负责人的，视为违约，

业主将处罚物业管理公司违约金5万元/次，并在物管费支付中直接扣除。

物业服务区域内出现的各类基础设施问题、零星修缮问题，均由项目经理及时上报学校，由学校后勤服务处安排人员维修，项目经理监督，维修费用由业主承担。

2.4 保洁员：身体健康，年龄在60周岁以下，能吃苦耐劳、责任心强；

2.5 宿管员：高中毕业以上文化程度，年龄要求50周岁以下，有工作经历、退伍军人优先，能吃苦耐劳、责任心强。宿管8名，其中退伍军人教官4名（男女各两名），年龄40岁以下。

2.6 学校提供有偿三餐（早、中、晚）；学校提供值班休息室。

3、岗位职责

3.1 项目经理岗位职责

3.1.1 全面负责物业管理处的工作，领导全体员工完成既定的责任目标。

3.1.3 根据国家政策法规和物业公司的指示精神，制定服务方针和运作模式。根据校园管理实际情况制定各项规章制度、服务规范及操作规程，明确各级人员的职责，并监督贯彻执行。

3.1.3 建立健全物业各级组织架构及工作程序，使之合理化、精简化及效率化。对物业服务部门全面工作有决策指挥权，对岗位人员的任免及聘用、调动和辞退有建议权。

3.1.4 编制物业服务中、远期发展计划，负责制定全年度工作安排，员工培训计划及年终工作总结。编制项目节能指标、管理举措及实施方案。

3.1.5 负责安排人员日常工作，做好巡检督查，及时做好物业周、月检等考核工作，所有定期工作做好记录，通过学校指定的方式上报学校相关部门，对物业整体服务质量、安全负责。

3.1.6 以身作则，关心员工，奖罚分明，使物业人员具有高度凝聚力，引导员工以高度热忱和责任感去完成本职工作。

3.1.7 完成学校和公司交办的其它工作。

3.2 保洁员岗位职责

3.2.1 遵守公司的各类规章制度和学校的各项工作规范要求。尊重领导，服从分配，及时完成工作任务，接受学校相关部门的监督检查。

3.2.2 文明工作，训练有素，言语规范，认真负责，品行良好，拾金不昧。上岗时佩戴统一标志，按要求穿戴统一制服，仪容仪表规范整齐。

3.2.3 按照服务内容和保洁工作标准对物业辖区进行清洁卫生打扫，维护物业辖区的良好的卫生环境秩序。做好物业办公区、休息区的环境整洁工作。

3.2.4 垃圾日产日清，不能长时间的堆积堆放，尤其是楼梯下方不得堆放杂物。及时清

洗公共部位的乱涂、乱画、乱张贴的广告、标语等。

3.2.5 妥善使用并保管好清洁、保洁的工具，做到勤俭节约、以旧换新，对无故损坏校方提供的洁具的须酌情赔偿。

3.2.6 对保洁范围内物业的异常情况或不明物主的物品，及时向主管和项目经理汇报，不私自处理校园内师生教学用品、生活物品。

3.3 宿管职责

3.3.1 宿舍楼内的公共秩序的维护和各项安全防范。

3.3.2 宿舍楼内外公共场所的保洁服务，对寝室内卫生的整洁作监督、指导。

3.3.3 期末学生寝室搬迁后寝室的卫生打理干净，确保给予新入住的学生、家长良好印象。

3.3.4 做好学生宿舍进出工作，每天晚上在校住宿学生的点名工作，保留每天点名台账。

3.3.5 住宿学生的就寝、起床纪律、各寝室内卫生检查及建档。

3.3.6 固定时间的大楼开关门、灯、电器、水等工作。尤其要守好女生楼大门，检查核实进出大门人员，严禁男性进入女生宿舍区。

3.3.7 保障寝室设施、网络、通信线路遇故障时的报修联系工作。

3.3.8 协助学校实施对学生的基础文明教育、养成教育。

3.3.9 工作日与学生作息同步，凡有学生住校，均需上班。

3.3.10 工作日宿管员必须 24 小时在校，入住宿舍。

3.3.11 采购人要求的其它宿舍管理职责。

4、保洁服务具体内容及服务标准

4.1 保洁服务要求

项目	保 洁 范 围	作 业 频 率	服务质量标准
教学 楼、实 验楼、 综合 楼、宿 舍 楼 (门 厅 及 过 道)、体 育馆、 艺 术 馆、地 下 车库	1、大厅：地面、墙面、踢脚线、台阶、天棚、装饰门及门套、宣传窗、垃圾桶、消防设施灯具装饰柱、植物花盆、玻璃幕墙、栏杆、柱子	地面、台阶、宣传窗、垃圾桶、装饰柱、植物花盆、玻璃幕墙、栏杆、柱子等每天保洁 1 次，且巡回保洁； 装饰门及门套、踢脚线等 3 天保洁 1 次；墙面、天棚、消防设施、灯具每二周保洁 1 次；大理石（花岗岩）每两个月打蜡 1 次，每周抛光 1 次 地砖或水磨石地面每月彻底刷洗 1 次。	地面无水渍、无污渍，无垃圾，无积尘，光亮； 墙面灰尘、无污渍，光亮，墙角无蜘蛛网， 公共设施表面无积尘、无污渍、光亮； 不锈钢表面无手印，无积尘，无污渍、光亮； 玻璃上无手印，无积尘，无污渍、明亮； 植物花盆无积尘，无污渍。
	2、楼道：地面、楼道梯级、扶手、墙面、踢脚线、配电箱、消防设备、楼道门、窗、灯具及	地面、楼梯、扶手、墙面、垃圾桶、玻璃幕墙、栏杆、柱子等每天保洁 1 次且巡回保洁； 每日早、中、晚三次将垃圾桶、箱内垃圾集中清运至垃圾（房）	地面无水渍、无污渍，无垃圾，无积尘，光亮 墙面灰尘、无污渍，光亮，墙角无蜘蛛网， 公共设施表面无积尘、无污渍、光

	开关、垃圾桶、玻璃幕墙、栏杆、柱子	楼，做到日产日清；踢脚线、配电箱、消防设备、楼道门、窗、灯具及开关每二周保洁1次；大理石（花岗岩）每两个月打蜡1次，每周抛光1次；地砖或水磨石地面每月彻底刷洗1次。	亮 不锈钢表面无手印，无积尘，无污渍、光亮；玻璃上无手印，无积尘，无污渍、明亮 窗台无积尘
	3、公共卫生间、盥洗室：地面、墙面、天棚、大小便器、垃圾篓、台面、镜子、门窗、灯具、排气扇、上下水管道、饮水机	每天两次对卫生间全面保洁，且巡回每两小时保洁；及时处理疏通公用厕所、学生寝室浴室排水及厕所堵塞；天棚、灯具、窗玻璃排气扇每两周保洁1次；饮水机每天擦洗1次。	卫生间无异味、厕坑便具洁净无黄渍、镜面、水盆、台面无污点，光亮；纸篓随时清理；墙面、天棚、墙角、灯具无积尘、无蜘蛛网；地面无水渍、无污渍，无垃圾；保洁工具与保洁用品要统一放在指定地点；
	4、专用教室、公用教室、专用教室会议室、体育馆（报告厅）、接待室、办公室：桌椅、讲台、黑板、地面、踏步、窗台、窗玻璃、门楣、门套、墙面、墙角、天棚、灯具、设备	定期清扫，清扫频次及时间另附；日常每日清扫体育馆，每周拖洗一次，重大活动做好保洁；所有校长室每天清扫一次，其它行政楼办公室每月清扫一次，教学楼办公室每学期彻底清扫一次，特别是室内玻璃的擦拭；	桌椅、讲台，窗台、黑板、地面、踏步、门楣、门套、墙面、墙角无积尘，光亮；桌斗内无杂质；黑板板面擦净，板槽内无粉末，黑板周围整洁；窗台无积尘，窗帘挂放整齐；室内无异味；
	5、地下车库	每天1次清扫，每周1次拖洗。	目视无杂物垃圾，无积水；
屋面、路面及管路	屋面路面整洁，排水、排污管道畅通	每天学校作息时间内上班前完成各大楼前及校园主要道路保洁工作，随后接着完成其他保洁，且巡回保洁 每日早、中、晚三次将垃圾桶（箱）内垃圾集中清运至垃圾场（楼），压实垃圾桶垃圾、做到日产日清；重大活动期间实施道路冲洗保洁；遇下雨积水要及时处理积水，遇大雪或暴雪时及时组织相关人员共同清扫。	保持道路全天整洁干净，达到“九无”（无果皮、无纸屑、无塑膜、无痰迹、无污水、无暴露垃圾、无烟头、无乱张贴、路牙无泥沙）；“四净”（路面净、果皮箱净、树穴绿化带净、地下通道净）“一通”（下水道口通）；无落叶堆积；雨雪天气时，保证路面不积水、少结冰（中、大雪以上保证道路畅通）；
广场、运动场		每天上班前完成各大楼前及校园主要广场、运动场保洁工作，随后接着完成其他保洁，且巡回保洁；	保持广场、运动场全天整洁干净，达到“九无”（无果皮、无纸屑、无塑膜、无痰迹、无污水、无暴露垃圾、无烟头、无乱张贴、无泥沙）；

		每日早、中、晚三次将桶、箱内垃圾集中清运至垃圾（房）楼，做到日产日清； 重大活动期间实施广场冲洗保湿； 遇下雨满水要及时处理积水，遇大雪或暴雪时及时组织相关人员共同清扫。	“四净”（广场面净、果皮箱净、树穴绿化带净、地下通道净）“一通”（下水道口通） 雨雪天气时，保证广场、运动场地地面不积水；
景观	宣传栏、橱窗，园林花坛、景观长廊、水池、户外座椅	宣传栏、橱窗：每半月清洗一次； 园林花坛、户外座椅：每天擦抹一次；做好水池日常水循环工作，每年抽干清淤两次；	保持宣传栏、橱窗无积灰、污迹、虫网。 保持园林花坛、户外座椅无积灰、无污迹，能落座；水池无蚊蝇滋生；
垃圾桶清理	分布在校园的分类小垃圾桶和大垃圾桶	生活垃圾日产日清，下班前保证清空所有垃圾桶。 每月2次清洗分类垃圾桶。	按规定位置摆放分类垃圾桶； 每天整理压实垃圾桶的垃圾；

（注：所有建筑物内部每学期根据要求彻底清理擦拭一次。）；

1.2.3 技术保障：按照招标文件要求做好各项物业服务_____；

1.2.4 服务人员组成：_____18人。_____；

1.2.5 合同否（是/否）涉及货物。若涉及货物的，则：

1.2.5.1 货物名称、品牌、规格型号、花色：_____/_____；

1.2.5.2 货物数量：_____/_____；

1.2.5.3 货物质量：_____/_____；

1.3 价款

本项目采用以下第1.3.1条款规定的计价方式计价。

1.3.1 总价合同，本合同总价（含税）为：¥ 942325.3 元（大写：玖拾肆万贰仟叁佰贰拾伍元三角元人民币）。

1.4 履约保证金

乙方是（是/否）需要支付履约保证金。若需要支付履约保证金的，则：

1.4.1 履约保证金的比例为合同金额的10%；

1.4.2 履约保证金支付方式详见合同专用条款_____；

1.4.3 如果乙方不履行合同，履约保证金不予退还；如果乙方未能按合同约定全面履行义务，那么甲方有权从履约保证金中取得补偿或赔偿，同时不影响甲方要求乙方承担合同约定的超过履约保证金的违约责任的权利；

1.4.4 甲方在项目验收结束后及时退还履约保证金。甲方在项目通过验收之日起10个工作日内将履约保证金无息退还乙方，逾期退还的，乙方可要求甲方支付违约金，违约金按每迟延退还一日的应退还而未退还金额的0.05（可根据情况修改）%计算，最高限额为本合同履约保证金的20%。

1.5 预付款

甲方否（是/否）需要支付预付款。若需要支付预付款的，则：

1.5.1 预付款比例、支付方式、时间详见合同专用条款；

1.5.2 预付款的扣回方式详见合同专用条款；

1.5.3 预付款的担保措施详见合同专用条款。

1.6 资金支付

1.6.1 甲方应严格履行合同，及时组织验收，验收合格后及时将合同款支付完毕。对于满足合同约定支付条件的，甲方自收到发票后7个工作日内将资金支付到合同约定的乙方账户，有条件的甲方可以即时支付。甲方不得以机构变动、人员更替、政策调整、单位放假等为由延迟付款。

1.6.2 资金支付的方式、时间和条件详见合同专用条款。

1.7 履行期限、地点和方式

1.7.1 服务交付（实施）的时间（期限）：合同专用条款；

1.7.2 服务交付（实施）的地点（地域范围）：合同专用条款；

1.7.3 服务交付（实施）的方式：合同专用条款。

1.7.4 若服务涉及货物的，则货物的：

1.7.4.1 交付期限：详见合同专用条款；

1.7.4.2 交付地点：合同专用条款；

1.7.4.3 交付方式：合同专用条款。

1.8 违约责任

1.8.1 除不可抗力外，如果乙方没有按照本合同约定的期限、地点和方式交付服务成果或者实施服务，那么甲方可要求乙方支付违约金，迟延履行违约金按每迟延履行一日的应提供而未提供服务价格的 0.05 %计算，最高限额为本合同总价的 20 %；迟延履行的违约金计算数额达到前述最高限额之日起，甲方有权在要求乙方支付违约金的同时，书面通知乙方解除本合同；

1.8.2 服务中涉及的货物，除不可抗力外，如果乙方没有按照本合同约定的期限、地点和方式交付货物，那么甲方可要求乙方支付违约金，违约金按每迟延交付货物一日的应交付而未交付货物价格的 0.05（可根据情况修改） %计算，最高限额为本合同总价的 20 %；迟延交付货物的违约金计算数额达到前述最高限额之日起，甲方有权在要求乙方支付违约金的同时，书面通知乙方解除本合同；

1.8.3 除不可抗力外，如果甲方没有按照本合同约定的付款方式付款，那么乙方可要求甲方支付违约金，违约金按每迟延付款一日的应付而未付款的 0.05 %计算，最高限额为本合同总价的 20（可根据情况修改） %；迟延付款的违约金计算数额达到前述最高限额之日起，乙方有权在要求甲方支付违约金的同时，书面通知甲方解除本合同；

1.8.4 除不可抗力外，任何一方未能履行本合同约定的其他主要义务，经催告后在合理期限内仍未履行的，或者任何一方有其他违约行为致使不能实现合同目的的，或者任何一方有腐败行为（即：提供或给予或接受或索取任何财物或其他好处或者采取其他不正当手段影响对方当事人）或者欺诈行为（即：以谎报事实或者隐瞒真相的方法来影响对方当事人）的，对方当事人可以书面通知违约方解除本合同；

1.8.5 除前述约定外，任何一方未能履行本合同约定的义务，对方当事人都有权要求继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等，且对方当事人行使的任何权利救济方式均不视为其放弃了其他法定或者约定的权利救济方式；

1.8.6 如果出现政府采购监督管理部门在处理投诉事项期间，书面通知甲方暂停采购活动的情形，或者询问或质疑事项可能影响中标或者成交结果的，导致甲方中止履行合同的情形，均不视为甲方违约。

1.8.7 违约责任合同专用条款另有约定的，从其约定。

1.9 合同争议的解决

本合同履行过程中发生的任何争议，双方当事人均可通过和解或者调解解决；不愿和解、调解或者和解、调解不成的，可以选择以下第 1 条款规定的方式解决：

1.9.1 将争议提交合同专用条款仲裁委员会依申请仲裁时其现行有效的仲裁规则裁决；

1.9.2 向合同专用条款人民法院起诉。

2.0 合同生效

本合同自双方当事人盖章签字时生效。

甲方：温州市瓯海区第一高级中学
统一社会信用代码：92330304062029482
法定代表人或
授权代表（签字）：

2025.3.28

开户银行：瓯海农商银行：

开户名称：温州市瓯海区第一高级中学

开户账号：201000103170245

乙方：温州征戎户外拓展有限公司（A栋105）
统一社会信用代码：91330302MAC0G8MWXH
法定代表人或
授权代表（签字）：

2025.3.28

开户银行：交通银行温州商贸城支行

开户名称：温州征戎户外拓展有限公司

开户账号：333502230013000678802