

# 物业服务合同

项目名称：回浦中学物业（清洁卫生、绿化、维护）  
托管采购

项目编号：临采 2024-（CS）084

甲方：浙江省临海市回浦中学（采购方）



乙方：临海市朗洁物业管理有限公司（供应商）



见证方：临海市政府采购中心

签订地点：浙江省临海市

签订时间： 年 月 日

## 合同主要条款（服务类）

项目名称：回浦中学物业（清洁卫生、绿化、维护）托管采购

项目编号：临采 2024-（CS）084

甲方：浙江省临海市回浦中学（采购方）

乙方：临海市朗洁物业管理有限公司（供应商）

见证方：临海市政府采购中心

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》和回浦中学物业（清洁卫生、绿化、维护）托管采购项目竞争性磋商文件的相关规定，双方达成一致签署本合同。

### 一、项目内容

#### （一）、服务范围

临海市回浦中学占地面积 141204 m<sup>2</sup>，建筑面积 86530.68 m<sup>2</sup>，绿化面积 39816.5 m<sup>2</sup>。

（二）、人员配置要求：本项目共需保洁员岗位、绿化工岗位、维修工岗位计 14 个服务岗位，供应商需提供不少于服务岗位数的人员来完成此项工作。

#### （三）、服务要求

总体要做到校园环境、卫生保洁达标，各级卫生检查合格。具体须满足：

- 1、楼内门厅、走廊、楼梯做到无纸屑、无蛛网、灰尘，无积水、痰迹、杂物。特别是行政楼门厅、走廊、卫生间、会议室等使用频率高的部位保持不间断服务和清洁。
- 2、校园场地、道路、球场做到无尘土、积水、杂草杂物，无卫生死角。
- 3、每日彻底清洁卫生间蹲坑、隔断门、洗手盆、小便池及瓷砖地面，倾倒废纸篓，厕所要求无灰、无异味、无尿尿垢、无蝇蛆、下水道畅通。
- 4、做好学校节日、庆典、演出、会议等重大活动的卫生清理保洁工作。
- 5、根据季节不定期进行喷、洒药物。降低“四害”密度，达到国家标准。
- 6、校园内所有绿化日常的养护，如浇灌、施肥，草坪修剪、花木修剪以及校园

绿化残枝清理等。

7、校园内所有水管等设备日常维护。

8、校园内所有木质设备的日常维护。

9、校园各区域最低保洁人数要求如下：

| 序号 | 区 域                                         | 面积m <sup>2</sup>                         | 岗位配备人数 |
|----|---------------------------------------------|------------------------------------------|--------|
| 1  | 学校主道路清扫                                     |                                          |        |
| 2  | 5 教学楼和 1 实验楼（走廊、两边楼梯及扶手、公共卫生间 20 间）         | 19857.6                                  | 1      |
| 3  | 6 教学楼和 2 号楼科技楼（两边楼梯及扶手公共卫生间 20 间）           | 3055.04                                  | 1      |
| 4  | 7 教学楼和 3 号楼国际部（两边楼梯及扶手公共卫生间 20 间）           | 3055.04                                  | 1      |
| 5  | 图书馆、校长室、网络中心、报告厅各多功能会议室 8 个、学生阅览室，10 个公共卫生间 | 5821.2                                   | 2      |
| 6  | 田径场、篮球场及四周道路、4 个卫生间+12 号楼走廊、两边楼梯及扶手、卫生间     | 37843.79                                 | 2      |
| 7  | 篮球馆（教练休息室、健美操训练管、球队荣誉馆、6 个卫生间）              | 3602.4                                   | 1      |
| 8  | 校园绿化修剪、园林管理                                 | 39816.5                                  | 2      |
| 9  | 全校垃圾清运                                      | 79145.3                                  | 1      |
| 10 | 校园内的水路、管道、水龙头等日常维护                          | 79145.3                                  | 1      |
| 11 | 校园内的门窗桌椅凳等的维修管理                             | 日常维护门 1000 多扇，教室课桌椅 3500 套，门锁，办公桌椅、木质材料等 | 1      |
| 12 | 合计                                          |                                          | 14 人   |

## 二、合同金额

本合同金额为（大写）壹佰零柒万玖仟柒佰陆拾元整/贰年（¥1079760.00 元/2 年）人民币。

## 三、技术资料

1. 乙方应按磋商文件规定的时间向甲方提供有关技术资料。
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。

#### 四、知识产权

乙方应保证提供服务过程中不会侵犯任何第三方的知识产权。

#### 五、履约保证金

乙方交纳成交价的 1% 作为本合同的履约保证金。履约保证金在中标人履行合同义务后且经验收合格，凭《临海市政府采购验收单》向临海市公共资源交易中心退还。

#### 六、转包或分包

1. 本合同范围的服务，应由乙方直接供应，不得转让他人供应；
2. 除非得到甲方的书面同意，乙方不得将本合同范围的服务全部或部分分包给他人供应；
3. 如有转让和未经甲方同意的分包行为，甲方有权解除合同，没收履约保证金并追究乙方的违约责任。

#### 七、服务期

服务期贰年 2025 年 01 月 01 日至 2026 年 12 月 31 日止

#### 八、合同履行时间、履行方式及履行地点

1. 履行时间：2025 年 01 月 01 日至 2026 年 12 月 31 日
2. 履行方式：履约保证金
3. 履行地点：临海市学浦路 1 号浙江省临海市回浦中学

#### 管理要求：

##### （一）保洁人员、设备及工具

- 1、保洁员工作时间：上午 6：30-11：00；下午 13：30-17：00（可根据学校作息时间要求调整）。保洁员实行考勤制度。统一工作服，配带工号牌，保持良好的仪容仪表。
- 2、人员要求：男性要求年龄不得超过 65 周岁，女性要求年龄不得超过 60 周岁。

- 3、校方提供大垃圾桶、三轮垃圾车 1 台，其他清洁用具、用品由乙方负责自备。
- 4、供应商需投入一辆扫地车、一辆挂式垃圾清运车、一台高压清洗机。

## (二) 卫生要求

- 1、实验楼（1、2 号楼）各 10 个卫生间每日保洁两次，门厅、过道、楼梯楼道、走道每日至少保洁一次。
- 2、三幢教学楼（5、6、7 号楼）30 个卫生间（每日保洁两次）、国际部及艺术剧场（3 号楼）8 个卫生间，走廊及天花板、楼梯，南校门口等，经常性打扫、清洗保洁。
- 3、三幢教学楼（5、6、7 号楼）教师办公室需每周清理一次。
- 4、第 5、6、7 号楼的阶梯教室和 3 号楼底层乒乓球俱乐部每周打扫两次。3 号楼艺术剧场内部每月至少打扫一次。
- 5、行政楼（8 号楼）门厅、过道、楼梯、墙面、卫生间及办公室、会议室、接待室、书院等经常性保洁。
- 6、交流中心（12 号楼）1-2 层 6 个公共卫生间及楼道、走道、11 号楼底层 2 个卫生间、田径场 2 个卫生间的保洁。（以上卫生间每日保洁二次，楼道、走道每周至少保洁二次）
- 7、校门口文化石外墙面需每学期开学前清理一次。
- 8、定期对喷水池、小溪、人工湖、九曲桥、凉亭、敬师亭等进行清理（每周至少一次）。其中喷水池需每学期放水清理一次。
- 9、体育馆内外卫生及卫生间、办公室每天打扫。体育馆钥匙保管，参观开门（随时）。
- 10、生活区，田径场、篮球场等外围场地、道路等保洁、艺术剧场（3 号楼）、体育馆（4 号楼）卫生间及外围场地、道路等日常保洁。
- 11、东面、南面至围墙、西至河（不包括河）、北至三号楼国际部广场南墙坎前的室外道路和场地（5、6、7、8 号楼外围一圈）为学生卫生清洁包干区。法定节假日、长假及学校寒暑假等停课期间，上述区域由乙方负责清扫保洁。校门口（外）对面停车场的卫生，由乙方每周至少清扫一次。3 幢宿舍楼（9、10、11 号楼）封闭栅栏范围内所有场地、食堂内部场地保洁由各自托管方负责。除上述区域外，学校其它室外所有场地（含田径场、篮球场）均由乙方保洁维护。

12、负责包干区内所有道路、插石边杂草清除。负责校园绿化带内除枯枝、落叶外的垃圾日常清理。

13、负责校园垃圾每日清运至垃圾屋有序堆放（5、6、7 教学楼早中晚三清）。负责垃圾桶表面清洁（每周至少一次）。

14、垃圾清运做到适时快运，禁止边运边捡，严禁在大楼内堆放垃圾。3 幢教学楼及国际部垃圾日清 3 次（上午 8:30 前，下午 14:00 前，晚自修上课前），其他点位垃圾桶日清 1 次以上。

15、根据上级文件要求做好垃圾分类。

### （三）绿化养护要求

- 1、乙方接收养护工作前，甲乙双方对现有绿化进行一次全面核查，补上已死的花草、乔木、灌木，费用由甲方负责。
- 2、甲方定期检查乙方养护工作，如发现养护不合格、不到位，可要求乙方及时纠正。
- 3、因养护不当所造成的花木损失由乙方负责补种，但属于人为破坏和人力不可抗拒的自然灾害造成的损失和费用由甲方承担。
- 4、甲方提供仓库供乙方存放养护工具、肥料、农药等。
- 5、人员：乙方要保证日常养护时员工两人，且全面负责作业员的安全管理，若出现意外安全事故，全部责任和费用由乙方负责。
- 6、修剪：乙方应及时做好花草树木的整形修剪工作。
- 7、除草扫落叶：乙方应及时清理校园绿化带内外杂草和树木落叶，保持纯净美观。
- 8、施肥：根据植物生长情况，乙方应及时合理施肥，保证花木的正常生长。
- 9、浇水：乙方应及时浇水，注意节约用水并保护好用水设施，甲方应合理安排好水龙头、水管并配置水箱锁。
- 10、病虫害防治：乙方应及时做好花草树木的病虫害防治工作和冬天树木涂白，确保花木健康生长；乙方承担养护期间所使用的工具、肥料、药物及等发生的费用。
- 11、在台风季节，甲方应提供抗台物资，甲乙双方密切配合做好防台护树工作。
- 12、乙方应主动征求校方意见、接受校方监督、检查、考核，对校方提出的不足之处要及时

改进。

#### **(四)、管理措施**

- 1、遵守校方有关制度和规定，维护校方正常教学秩序，尊重校方管理人员。
- 2、严格人员招聘流程，确保所聘用人员素质，严格培训并随时督查，统一着装，确保员工形象。
- 3、保洁员要严格遵守公司规定各项工作制度，忠于职守；爱护公物、语言文明、不大声喧哗。
- 4、办公区域的保洁人员只需做好相应的保洁工作，不能翻阅办公室文件，不能动用办公室内物品，废弃的文件或其他废弃的资料或物品，须经办公室相关人员确认后，方可带出办公室。
- 5、主动上交学校办公人员或其他人员遗失物品，收集、整理、堆放废旧物品，不得私自处理。
- 6、爱护好保洁区内的各种设施、设备，关好水、电、门。发现受损设备及时报告校方相应管理部门。
- 7、工作时间不允许出现扎堆聊天，吃零食，坐在师生办公区域休息现象。

#### **(五)、其他要求**

- 1、本次合同价内容是提供保洁服务所需的一切人员工资、福利、奖金、各种加班费、各种社会保险、管理费用、能耗费、税费、利润、保洁设备用品、保洁耗材、环境消杀等完成合同所需的一切和本身不可或缺的所有工作开支，政策性文件规定，合同包含的所有风险、责任等各项全部费用。
- 2、乙方应严格按照管理规定认真履行职责，按规定配足保洁服务岗位人数，不得擅自减少。若发现减少且无正当理由，甲方有权在次月扣除两倍乙方相应的人员费用及管理服务费，并要求乙方及时补足规定人数。保证员工队伍相对稳定，人员调动，须经甲方同意；对于不符合工作要求的人员，业主要求予以更换，乙方应按要求及时予以更换。
- 3、乙方务必对人员配置，设施设备充分考虑。
- 4、本项目须按照配置要求，配足保洁人员并支付工资、节假日加班费和交纳正

常的社会保险。保洁人员专职、满员为本项目服务，不得出现兼职人员和人员不到位现象，上下班实行考勤，并接受业主方的监督检查。由乙方为其配置的所有工作人员提供经采购单位确认的统一工作服。

5、学校与派驻人员不发生任何劳动和雇佣关系，派驻人员由乙方自行管理，乙方和派驻人员应遵守安全操作规章制度，若发生人身伤害等工伤事故，由乙方自负，与本校无涉。

6、学校委派专门部门负责乙方日常工作的监管、协调、考核。乙方及员工要服从学校管理，在检查中发现礼节礼貌、仪表仪容、设备设施、卫生保洁、工作质量、服务态度、执行制度等方面存在的问题，依据学校要求及时整改。

7、校方可为保洁办公提供必要的办公场所、设施，但故意损坏、恶意使用或丢失的需全额赔偿。校方不承担保洁员工膳宿，若乙方需要在业主食堂就餐，搭伙费另外洽谈。

8、乙方服务管理期间，违反下列规定将被解除服务合同：

(1) 转包他人；

(2) 出现重大责任问题。

## 九、款项支付

**付款方式：**采购人按月支付上个月的服务费，次月上旬应及时提供发票及付款进度给采购人。每月支付服务费金额（大写）：肆万肆仟玖佰玖拾元整（小写¥44990.00元）。

合同款支付到如下账户：

开户名：临海市朗洁物业管理有限公司

开户行：台州银行回浦支行

账号：511100749900015

（收款账户须与政采云平台上登记银行账户一致，否则将造成无法支付合同款）

## 十、税费



本合同执行中相关的一切税费均由乙方负担。

## 十一、质量保证及后续服务

1. 乙方应按磋商文件规定向甲方提供服务。
2. 乙方提供的服务成果在服务质量保证期内发生故障，乙方应负责免费提供后续服务。对达不到要求者，根据实际情况，经双方协商，可按以下办法处理：
  - (1)重做：由乙方承担所发生的全部费用。
  - (2)贬值处理：由甲乙双方协议定价。
  - (3)解除合同。
3. 如在使用过程中发生问题，乙方在接到甲方通知后在△小时内到达甲方现场。

## 十二、违约责任

1. 甲方无正当理由拒收接受服务的，甲方向乙方偿付合同款项百分之五作为违约金。
2. 甲方无故逾期验收和办理款项支付手续的，甲方应按逾期付款总额每日万分之五向乙方支付违约金。
3. 乙方未能如期提供服务的，每日向甲方支付合同款项的千分之六作为违约金。乙方超过约定日期 10 个工作日仍不能提供服务的，甲方可解除本合同。乙方因未能如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总值 10%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。

## 十三、不可抗力事件处理

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。
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。
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。

#### 十四、诉讼

双方在执行合同中所发生的一切争议，应通过协商解决。如协商不成，可向甲方所在地法院起诉。

#### 十五、合同生效及其它

1. 合同经双方法定代表人或授权代表签字并加盖单位公章后生效。竞争性磋商文件、响应文件与本合同具有同等法律效力。
2. 合同执行中涉及采购资金和采购内容修改或补充的，须经财政部门审批，并签书面补充协议报政府采购监督管理部门备案，方可作为主合同不可分割的一部分。
3. 本合同未尽事宜，遵照《中华人民共和国民法典》有关条文执行。
4. 本合同正本一式四份，甲乙双方签订后临海市政府采购中心见证盖章，临海市政府采购中心需留备二份。

甲方：

地址：临海市大洋街道学浦路1号

法定（授权）代表人：

签订日期：2025年1月9日

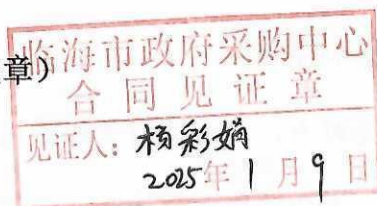
乙方：

地址：临海市江南街道江南大道107号

法定（授权）代表人：

签订日期：2025年1月9日

见证方：（盖章）



附件：附上报价明细表

## 报价明细表

项目名称：回浦中学物业（清洁卫生、绿化、维护）托管采购

项目编号：临采 2024-（CS）084


| 序号    | 项目名称           | 月支出（元）       | 年支出（元）    |
|-------|----------------|--------------|-----------|
| 1     | 14 名服务人员工资     | 31640        | 379680    |
| 2     | 14 名服务人员社保（如有） | 8800         | 105600    |
| 3     | 员工补贴、加班费用（如有）  | 1200         | 14400     |
| 4     | 物料消耗品费用        | 2500         | 30000     |
| 5     | 设备折旧费用         | 1500         | 18000     |
| 6     | 服装费用           | 600          | 7200      |
| 7     | 其他费用           | /            | 0         |
| 8     | 不可预计费用         | 416          | 5000      |
| 9     | 管理费用           | 833          | 10000     |
| 10    | 相关税费（差额征税）     | 833          | 10000     |
|       | 小计             |              | 579880.00 |
| 一年总计价 |                | 伍拾柒万玖仟捌佰捌拾元整 |           |

说明：

1、本报价明细表投标人请根据招标文件采购清单中的内容进行填写，不得漏项。招标文件中未曾明确或有所遗漏的工作内容，但实际工作中发生的工作量与设施设备等，投标人均需在报价中充分考虑进去，否则视为已综合考虑在总报价内。

2、本《报价明细表》中的一年总计价需与《开标一览表》中一年投标总报价相一致。

3、报价一经涂改，应在涂改处加盖单位公章或者由法定代表人签字或盖章或授权委托人签字或盖章。

法定代表人签字（或盖章）： 

供应商（盖章）：


日期：2024年12月26日



## 二次报价单

大写：壹佰零柒万玖仟柒佰陆拾元整贰年、小写：¥1079760 元/二年

大写：伍拾叁万玖仟捌佰捌拾元整壹年、小写：¥539880 元/年

法定代表人签字（或盖章）：

供应商（盖章）：

日期：2024年12月26日

