

包头市第三十三中学物业管理服务合同

甲方：包头市第三十三中学

地址：包头市九原区沙河镇沙河街 15 号

乙方：内蒙古铭德物业管理服务有限公司

地址：包头市青山区阳光翠景公寓 1-301

甲乙双方根据《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国政府采购法实施条例》《中华人民共和国民法典》等相关法律法规、规范性文件，以及包头市第三十三中学物业管理服务项目 BTZCJY-C-F-260004 的中标（成交）结果、招标（磋商）文件、投标（响应）文件等文件的相关内容，经平等自愿协商一致，就如下合同条款达成一致意见，共同遵守。

一、乙方向甲方提供的服务内容

（一）根据招标（磋商）文件及中标（成交）结果公告，乙方向甲方提供的服务内容如下：环境保洁、设备设施维修、绿化养护、宿舍及公寓管理。

（二）服务项目名称、服务具体内容、服务方式、服务要求、服务成果及与之相关的详细内容，以及各项服务的量化指标、检测方法、合格判定标准，详见本合同附件一《服务标准清单》。

二、服务成果的交付时间、地点

（一）服务期限：2026 年 08 月 01 日至 2027 年 07 月 31 日（首年度）。本合同按“签一续二”模式签订：首年度服务期满，甲方组织对乙方履约情况进行量化考核，考核合格的，经双方协商一致续签下一年度服务合同，最多续签两年。考核不合格，不予续签。续签年度的服务内容、数量、金额原则上保持不变；因政策性调整最低工资、社会保险、住房公

积金导致成本变化超过 5%的，双方可另行协商调整。

（二）服务地点：包头市第三十三中学。项目占地面积约 10.2 万平方米，总建筑面积约 5 万平方米。

（三）乙方代表及联系电话：方志敏 15924440099

（四）甲方代表及联系电话：董宏伟 18547220329（由甲方指定并书面告知乙方）。甲方指定代表负责本合同履行中的验收、考核、通知及日常联络，甲方更换代表应提前 5 个工作日书面通知乙方。

三、服务成果的质量

（一）乙方提供的服务应同时满足：

1. 符合国家法律法规和规范性文件对服务质量的要求；
2. 符合甲方招标（磋商）文件对服务的质量要求；
3. 符合乙方在投标（响应）文件中或磋商、谈判过程中对服务质量作出的书面承诺、声明或保证（乙方承诺以已随投标文件提交且经甲方签收的文本为准）。

（二）乙方应根据国家法律法规和规范性文件的规定、招标（磋商）文件的相关要求、投标（响应）文件及乙方承诺，向甲方提供相应的服务质量证明文件。

四、服务成果的交付方式及载体

乙方交付服务成果的方式及载体应符合国家法律法规和规范性文件的要求，并符合甲方招标（磋商）文件的要求、乙方在投标（响应）文件中作出的承诺。

五、甲方对乙方服务的监督

甲方对乙方提供的服务有权进行监督。甲方发现服务质量、服务内容不符合约定时，应向乙方发出书面整改通知，乙方应在通知载明的合理期限内完成整改；经两次书面整改通知、给予合理整改期后仍未达标的，甲

方有权解除合同。甲方不得无客观依据随意认定“整改不到位”，乙方对甲方考核评分有异议的，可于收到评分后5个工作日内申请复评，由双方共同核定。

六、合同金额

在乙方提供完全符合合同要求的服务的前提下，本合同每一履约年度服务费总金额为人民币 1,370,000.00 元（大写：壹佰叁拾柒万元整）。续签年度的服务费金额原则上与本金额一致

七、付款时间及条件

（一）付款时间：按季度支付。首次支付时间为：合同签订后达到付款条件起15日，支付合同总金额的25%即人民币342,500.00元，其余季度支付时间以此类推。

（二）付款条件：乙方已按合同约定提供当期服务，经甲方验收合格。

（三）甲方逾期付款的，每逾期一日，按应付未付金额的0.05%（万分之五）向乙方支付违约金；逾期超过60日的，乙方有权经书面催告后中止相应服务或解除合同，并要求甲方赔偿由此造成的实际损失。

（四）乙方账户信息：

名称：内蒙古铭德物业管理服务有限公司；

开户银行：中国建设银行；

银行账号：15050171667800000502。

八、知识产权

乙方应保证其提供的服务及服务成果的全部及部分均不存在侵犯第三方知识产权的情形，其服务成果的所有权由甲方享有。否则，乙方应向甲方承担违约责任，并赔偿由此给甲方造成的经济损失。

九、违约条款

（一）甲方无正当理由逾期支付合同款项的，每延期一日，甲方应按

逾期支付金额的 0.05%（万分之五）向乙方支付违约金；延期达到 60 日的，乙方有权解除合同，并要求甲方赔偿由此造成的实际经济损失。甲方存在其他违反本合同行为的，应承担相应的违约责任；违约金不足以赔偿乙方损失的，乙方有权要求甲方赔偿实际经济损失。

（二）乙方逾期提供服务成果的，每延期一日，乙方应按当期应交未交服务部分对应金额的 0.05%（万分之五）向甲方支付违约金，累计不超过该部分金额的 20%；延期达到 60 日的，甲方有权解除合同，拒付延期部分的相应服务款项，并要求乙方赔偿甲方的实际经济损失。

（三）乙方交付的服务不符合质量要求，或其服务成果存在侵权行为的，甲方有权要求乙方支付合同总金额 1%的违约金；违约金不足以赔偿甲方损失的，甲方有权要求乙方赔偿实际经济损失。甲方据此主张的，应书面通知乙方并说明具体违约事实及依据。

（四）乙方在参与本项目采购活动过程中存在提供虚假承诺、证明、串通投标等违法违规行为的，除承担相应行政责任外，甲方有权要求乙方承担合同总金额 1%的违约金；违约金不足以赔偿甲方损失的，甲方有权要求乙方赔偿实际经济损失。

（五）本条约定的违约金均以补偿实际损失为主要目的；任何一方主张约定的违约金过分高于造成的损失的，可依法请求人民法院或仲裁机构予以适当调整。

十、不可抗力

因不可抗力致使一方不能及时或完全履行合同的，应及时通知另一方并在 30 日内提供有关不可抗力的有效证明，双方互不承担违约责任。不可抗力持续超过 30 日的，任何一方可书面通知对方解除合同，双方按已履约部分的比例结算，互不承担其他赔偿责任。合同未履行部分是否继续履行、如何履行，由双方协商解决。

十一、争议的解决方式

本合同发生纠纷时，双方应协商解决；协商不成的，任何一方均可向项目所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

十二、合同保存

本合同文本一式肆份，采购单位、中标（成交）供应商、采购代理机构、乙方上级主管部门各执一份，具有同等法律效力。合同文本保存期限为自采购结束之日起至少十五年。

十三、合同附件

下列文件构成本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力：附件一《服务标准清单》；

十四、其他约定

（一）本合同未尽事宜，双方另行签订补充协议，补充协议是本合同组成部分。

（二）本合同的解释顺序为：

1. 本合同正文；
2. 附件一《服务标准清单》；

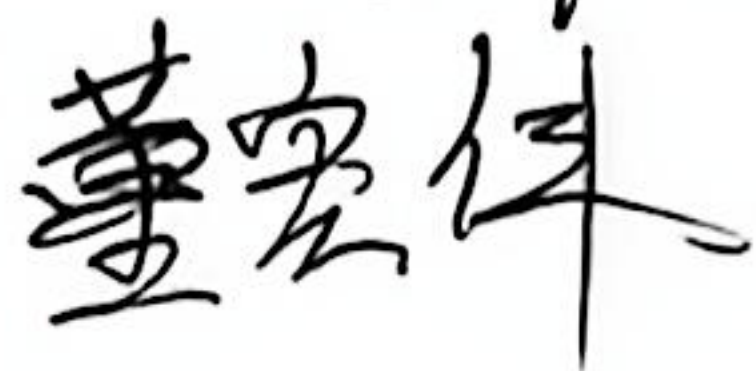
（三）甲方要求乙方增加人员配置的，服务费按投标人均价相应调增。

（四）续签考核由甲方组织、乙方参与，考核以附件一量化指标为依据，考核结果及是否续签决定应于当期届满前 30 日书面通知乙方。

十五、合同生效

本合同自甲乙双方加盖公章（或合同专用章）并由法定代表人或授权负责人签字之日起生效。

（以下无正文，为合同签署页）

甲方：包头市第三十三中学	乙方：内蒙古铭德物业管理服务有限公司
名称（章）：包头市第三十三中学	名称（章）：内蒙古铭德物业管理服务有限公司
法定代表人/负责人：（签字）  	法定代表人/负责人：（签字）  
授权代表：（签字） 	授权代表：（签字） 
签订日期：2026 年 08 月 01 日 	签订日期：2026 年 08 月 01 日
地址：包头市九原区沙河镇沙河街 15 号	地址：包头市青山区阳光翠景公寓 1-301

附件一 服务标准清单（含量化指标）

（一）环境保洁服务标准

1. 全校保洁区域无脏乱现象、无清洁死角，地面、墙壁、门窗、家具用具、公共设施表面无尘土、污迹、蛛网，洁净明亮，公共区域物品摆放有序。
2. 卫生间、电梯厅、楼梯、走廊、大厅等公共部位每日清扫擦拭不少于 2 次、定时消杀，做到无积水、无异味、无蚊蝇、无烟头纸屑、无垃圾堆积，洗手台、洁具清洁无污垢；消杀后应将已消杀标识置于显著位置。
3. 会议室、办公室每日清扫擦拭，桌椅、台面、电器表面无灰尘，垃圾及时清运。
4. 校园路面、运动场、绿化区域每日清扫，落叶、杂物、垃圾及时清理，公共设施设备每周擦拭清洁不少于 2 次。
5. 垃圾实行分类收集、定点存放，日产日清，垃圾桶/箱保持清洁，无异味、无污渍外溢。
6. 传染病高发期或校方要求时，免费增加消杀频次，做好消杀记录。

（二）设施设备维修服务标准

1. 建立设施设备每日巡检制度，对水、电、暖、广播、体育、绿化等设施设备逐一排查，做好巡检记录，发现问题及时处置并书面上报校办公室。
2. 维修服务响应及时、处理高效：一般故障当日解决，重大故障立即上报校方并制定应急处置方案，全程跟进维修。
3. 各类设施设备安全完好率达到 100%，运行正常、清洁无破损，维修后工完场清，留存维修记录。
4. 水、电、暖系统定期养护，杜绝跑、冒、滴、漏；广播系统、体育设施设备定期调试，确保使用功能正常。
5. 维修人员持证上岗，操作规范，严格遵守校园安全管理规定，避免维

修过程中造成二次损坏。

（三）绿化养护服务标准

1. 校园园林绿化设施使用功能正常，完好率达到 95%以上，无损坏、无缺失。
2. 绿化带无随意践踏、无私自占用、无杂草丛生，绿植定期修剪、浇水、施肥、除虫，保持株型整齐、长势良好。
3. 及时清理绿化区域落叶、杂物、垃圾，枯死绿植及时清理并补植，保障校园绿化景观完整性。
4. 绿化养护人员规范操作，避免损坏校园路面、公共设施及师生财物。

（四）通用服务标准

1. 乙方合法用工，保洁、电工等关键岗位人员持有效证件上岗，为全部从业人员缴纳社会保险，为从事高危作业员工购买雇主责任险或意外伤害险（每人保额不低于 80 万元）；所有从业人员无犯罪记录，岗前完成业务培训，熟悉校园服务规范和 workflows。
2. 从业人员着装统一、整洁，言行文明，服务热情，遵守校方各项规章制度，不从事与岗位无关的工作，严禁上岗饮酒、赌博、打架斗殴等行为。
3. 人员更换时，乙方提前 3 日书面告知校方，必须进行岗前培训，按时完成新进人员工作交接，确保服务连续性。
4. 建立完善的应急预案，对火灾、漏水、停电、突发事件等能快速响应、有效处置，主动配合校方落实各项安全管理制度。
5. 合理使用校方提供的办公用房、设施设备，不得滥用、损坏，如有损坏按价赔偿；节约用水用电，不得擅自增加电容量。
6. 定期向校方提交服务工作台账（巡检、维修、消杀、巡逻、绿化养护记录等），接受校方监督检查。

（五）宿舍、公寓管理服务范围

1. 查宿管理（早上+中午+晚上）：早上叫学生起床并查所负责楼层内务情况；中午核查学生归寝情况，登记未归寝人员并第一时间联系班主任/家长，检查宿舍卫生、内务整理，纠正违规用电、喧哗等行为；晚上逐间核实住宿人数、确认学生到寝状态，排查安全隐患（私拉电线、使用违禁电器），宣讲住宿安全规范。
2. 夜间陪宿值守：驻楼层值班室值守，保持通讯畅通，随时响应学生需求；重点检查消防通道、门窗关闭情况，防范安全风险。
3. 突发情况应对：接到学生紧急求助及时到达现场处置，必要时联系校医、家长或报警；遇火灾、停电、漏水等突发事故，立即启动应急流程，组织学生有序疏散，同步上报物业公司及学校相关部门；记录处置全过程并形成书面报告，后续跟踪事件处理结果。
4. 教师公寓宿管负责打扫四层楼卫生，每天下午上班，兼任学生公寓周六值班。

（六）人员配置要求

1. 服务团队成员不少于 28 名，具体包括：项目负责人 1 人、保洁 12 人、绿化 2 人、工程 3 人、垃圾工 1 人、宿管 9 人。
2. 人员基本要求：
 - (1) 男性 18—60 周岁，女性 18—55 周岁；
 - (2) 身体健康，无传染病；
 - (3) 上岗时佩戴统一标志，按需求穿戴统一制服（由供应商承担），仪容仪表规范整洁；
 - (4) 文明工作，训练有素，语言规范，认真负责。
3. 如甲方要求增加服务人员或服务范围，服务费另行协商。