物业管理服务政府采购合同（校园西区）

甲方：赤峰工业职业技术学院

地址：赤峰市松山区小河沿大街 5 号

乙方：赤峰兴盛物业管理公司

地址：内蒙古赤峰市松山区桥西大街中段兴华小区 5 号楼

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、规范性文件以及赤峰工业职业技术学院采购物业管理服务项目(填写项目名称)2026CG064FW(填写政府采购项目编号)的采购包 1（校园西区）中标(成交)结果、招标(磋商、谈判)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。

一、乙方向甲方提供的服务内容

本项目服务范围涵盖（教学楼 6 栋、科技楼 1 栋、公寓楼 2 栋、餐厅 1 栋、实训厂房 13 栋等，总建筑面积 7.64 万平方米；校园道路以及坐落于以上建筑面积中的公共设施设备物业服务管理。学院全校园区域，包括建筑物及室外公共空间。需保障教学、科研、生活等各类活动的有序开展，构建安全、整洁、舒适的校园环境。10 元以上维修物料、绿化苗木及草籽、花苗等绿化耗材(费用由学院承担)。

(一)人员配置及资质技术要求

1. 岗位数量与核心资质:

1.1 管理人员 2 人(≤50 周岁，需具备较强管理能力、计算机基础及办公软件操作技能);

1.2 保洁人员 25 人(≤60 周岁);

1.3 维修人员 4 人(≤60 周岁，掌握相关维修技能，电工需持有效电工证);

1.4 绿化人员 3 人(≤60 周岁);

1.5 宿管人员 6 人(≤60 周岁，女生宿舍岗须为女性);

1.6 保安人员 12 人(≤60 周岁，初中以上文化，持有效保安员证)。

（二）物业管理服务技术要求

1.保洁服务

1.1 服务范围技术要求:

1.1.1 建筑物公共区域：覆盖楼内地面、墙面、顶面、门窗、卫生间、楼梯、护栏、电梯轿厢等所有公共部位；需完成科技楼等指定区域外墙清洗（每年不少于 2 次）；包含区域内建筑楼顶、雨棚顶积水积雪清理。

1.1.2 室外公共区域：涵盖 118969 ㎡校园环境区域（含 73056 ㎡硬化地面、2160 ㎡停车场、40387 ㎡绿化区域、2120 ㎡广场）的清扫；需处理至少 133 个垃圾桶的垃圾日产日清（物业公司须配备垃圾转运车并承担油气费用）；包含至少 103 个雨水井清掏、雨水管道清洗、污水井清掏及管道疏通，以及乱贴乱画清理。

1.1.3 特殊区域：阶梯教室、会议室、活动场地等使用前后的专项保洁；卫生间、垃圾站定期消毒。

1.2.质量与频率技术要求：

1.2.1 卫生标准：无杂物、无卫生死角、无异味、无积水积雪，垃圾不溢出容器，卫生间无蚊蝇、无粪便、无污水外溢。

1.2.2 作业频率：公共通道、楼梯每日至少清洁 1 次；门窗玻璃每周至少清洁 1 次；指示牌、垃圾桶每日至少清洁 1 次；雨水井春季至少彻底清掏 1 次，雨水管道至少彻底清洗 1 次。

1.2.3 服务时间：实行 8 小时工作制（上午 7:20-11:20，下午 13:20-17:20），报告厅等区域按需延长服务时间。

2.维修服务

2.1 范围技术要求：

2.1.1 水电暖设施：涵盖各建筑物内照明灯具、开关、插座、阀门、水龙头更换，配电箱更换，供水管路、供热管线、暖气片等设施的检查与简易维修维护（不含零活）。

2.1.2 门窗设施：包含各类门窗（钢木门、木门、防盗门、塑钢门等）的拉手、门锁、合页、玻璃等配件更换及维修。

2.1.3 其他设施：体育设施焊接维修；公共区域其他附属设施的日常维护。

2.2 响应与质量技术要求:

2.2.1 响应时效：实行 24 小时值班制度，维修人员手机保持通畅，2 小时内响应，紧急维修及时到场。

2.2.2 质量标准：设施设备运行正常，无跑冒滴漏现象；每周至少开展 3 次巡查，巡查及维修记录完整可查。

2.2.3 材料与流程:10 元以下维修配件由物业公司承担，10 元以上配件由学院承担，物业公司承担工时费；进入女生公寓维修须有女性管理员全程陪同。

3.绿化服务

3.1 服务范围技术要求:

3.1.1 日常养护：覆盖 40387 ㎡绿化区域的浇水、修剪造型、施肥、除草、病虫害防治。

3.1.2 专项工作：绿化保洁、枯枝黄叶清理；直径 10cm 以内、数量 5 棵以内的树木移植；盆景布置及绿化区域修缮。

3.2 质量与作业技术要求:

3.2.1 生长标准：植物长势良好，无枯死株、无大面积病虫害，绿化区域无杂物、无践踏占用现象。

3.2.2 作业规范：修剪造型符合行业规范，施肥、打药科学合理，相关记录完整可查；服务时间与保洁服务一致。

4.宿管服务

4.1 服务范围技术要求：负责 2 栋宿舍楼的门禁管理和日常安全隐患排查。

4

4.2 管理技术要求:

4.2.1 日常管理：禁止闲杂人员进入宿舍楼，维护宿舍区学习、生活及治安秩序，保障财产安全；每日检查消防器材、监控器材完好性，做好防火巡查记录及按时熄灯、断电工作；学生放假期间开展水电暖检查；非宿舍楼人员出入需经校方同意并登记，协助处置突发事件，不得瞒报、漏报（因宿管员失职造成损失的，由个人及成交供应商承担连带责任）。

4.2.2 假期值守：假期门卫岗不得空岗，宿舍岗需保证最低 2 个岗位正常值班，每日巡查宿舍楼并确保门窗关闭，配合学院假期宿舍相关工作（需时全员上岗）。

5. 会议服务

5.1 服务范围：会议接待相关服务。

5.2 技术标准：会议前完成会场布置，确保桌椅摆放整齐；会议结束后及时清理场地。

6. 安保服务技术要求

6.1 固定岗位服务

6.1.1. 服务范围技术要求：覆盖学院南门岗（3 条进出通道）、西门岗（2 条进出通道）2 个固定岗位的人员及车辆进出管理。

6.1.2. 操作技术要求：校内人员通过人脸识别核实身份，外来人员需登记确认；规范疏导车辆交通，劝离游商及违规

5

停车；禁止无关人员入校，及时处置校门区域突发事件。

6.2 巡逻岗位服务

6.2.1 服务范围技术要求：每日上午、下午、夜间三个时段不定时巡查科技楼、6 栋教学楼、食堂、宿舍、实训车间以及沿学院环路，重点排查车辆违停、围墙破损、火灾隐患及治安秩序等风险点。

6.2.2 操作技术要求：专用对讲系统保持畅通，巡逻异常情况实行“单次一登记”；突发事件立即上报安保处，不得瞒报漏报。

7.通用服务技术要求

7.1 上岗规范：统一着装、佩戴标识，服装整洁；岗前提前 10 分钟到岗，完成值班记录、钥匙及装备交接；上岗期间不饮酒、不玩手机，专注工作。

7.2 岗位纪律：不得私自使用监控设备、泄露视频资料；不得向师生索要财物，禁止监守自盗。

7.3 特殊时段：上下班高峰期在校门内外布岗；假期门岗正常值守，宿舍岗保障基本人力；大型活动及恶劣天气时服从学院调遣。

7.4 安全管理与风险防控：应根据本项目制定日常安全预防方案、反恐安全预防方案、防盗抢安全预案、环境卫生安全控制实施方案、各类校园活动应急预案。

7.5 记录及档案管理：根据本项目制定各项记录及档案

6

管理，包括不限于交接验收资料、巡视记录和运行档案、投诉与处理记录、其它管理与服务活动记录及档案管理。

7.6 消防安全管理：根据本项目制定消防安全设备管理方案，包括不限于消防维护目标、原则、消防安全防范措施及消防安全防范组织机构、消防预案制度、防火安全和控制实施方案、防火、消防器材、消防设备管理、消防设施、安全标识管理方案。

8.人员管理及培训技术要求

8.1 人员稳定性：成交供应商需保障人员稳定，更换人员需提前 15 天提交资料并经学院同意，更换比例不超过总数 20%；人员不得在其他项目兼职。

8.2 培训要求：每季度至少开展 1 次岗位技能、保密及思想政治教育培训；新员工上岗前需培训并签订保密协议；培训记录需归档备查。

8.3 考核配合：服从学院日常监督考核，对不符合要求的人员，需在 7 日内完成更换。

二、乙方服务成果的交付时间、地点

(一)合同履行期限：

1、自合同签订之日起一年，即 2026 年 08 月 12 日至 2027 年 08 月 11 日。

2、自合同签订之日起一年（供应商成交后，与采购人签订为期一年政府采购合同，成交后供应商在合同约定期内

7

服务满足采购文件及采购人要求并验收合格，次年预算有保障且服务范围不变的情况下，采购人将继续续签本项目成交供应商，作为次年服务供应商，履行期限为期三年，合同一年一签。)。

(二)服务地点：赤峰市松山区小河沿大街5号(赤峰工业职业技术学院校园内)

(三)乙方代表及联系电话：朱弘业 13947364468

(四)甲方代表及联系电话：张视闻 15048638337

三、乙方提供服务成果的质量

(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、谈判)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。上述质量要求作为甲方对乙方服务质量的验收依据。

(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、谈判)文件的相关要求、投标(响应)文件及乙方承诺、声明或保证，向甲方提供相应的服务质量证明文件。

四、乙方服务成果的交付方式及载体

乙方交付服务成果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、谈判)文件的要求、乙方在投标(响应)文件中对服务成果交付方式及载体作

8

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，当乙方服务质量、服务内容不符合约定时，甲方有权要求乙方及时进行整改，对乙方拒不改正或整改不到位的，甲方有权随时解除合同，并根据具体情况扣除部分或全部服务费用。

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，本合同总金额为 1658316.00 元(小写)壹佰陆拾伍万捌仟叁佰壹拾陆圆整(大写)。

七、付款时间及条件

(一)付款时间：

1、物业服务费按季度支付，第一季度服务完成后支付第一季度物业费，成交供应商需向采购人提供发票及合格的验收报告。达到付款条件起 7 日内，支付合同总金额的 20.0%。

2、物业服务费按季度支付，第二季度服务完成后支付第二季度物业费，成交供应商需向采购人提供发票及合格的验收报告。达到付款条件起 7 日内，支付合同总金额的 20.0%

3、物业服务费按季度支付，第三季度服务完成后支付第三季度物业费，成交供应商需向采购人提供发票及合格的验收报告。达到付款条件起 7 日内，支付合同总金额的 20.0%

4、物业服务费按季度支付，第四季度服务完成后支付

9

第四季度物业费，成交供应商需向采购人提供发票及合格的验收报告。达到付款条件起 7 日内，支付合同总金额的 20.0%

5、本年总体验收完成后支付剩余物业费，成交供应商需向采购人提供发票及合格的验收报告。达到付款条件起 7 日内，支付合同总金额的 20.0%。

（二）验收要求

一年进行五次验收，每季度验收一次，合同终止前进行年度服务总体验收。校内验收合格，出具合格的验收报告。

(三)乙方账户信息

乙方名称：赤峰兴盛物业管理有限公司

开户银行：中国农业银行股份有限公司赤峰松山支行

银行账号：05241101040006707

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及赔偿由此给甲方造成的名誉及经济损失。

九、违约条款

(一)甲方存在违反本合同的行为，应承担相应的违约责任(注：可以根据情况进行细化)；乙方有权要求甲方赔偿由此造成的经济损失。

(二)乙方逾期提供服务成果的，每延期一日，乙方应按

照合同总金额的 0.1%承担违约责任。延期达到 30 日，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经济损失。

(三) 乙方一个服务年度内连续 2 个月或累计 4 个月考核评价结果为不合格的，学院有权终止合同。服务费以实际考核结果扣除对应费用支付。

(四) 乙方服务成果存在侵权行为的，甲方有权解除合同，并要求乙方支付合同总金额 3%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经济损失。

(五) 乙方在参与本项目采购活动过程中，如存在提供虚假承诺、证明、串通投标等违法违规行为，除承担相应的行政责任外，甲方有权解除合同，并要求乙方承担合同总金额 10%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经济损失。

(六) 乙方存在其他违反本合同的行为，应承担相应的违约责任　(注:可以根据情况进行细化);违约金不足以赔偿甲方损失的，甲方有权要求乙方赔偿经济损失。

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，双方互不承担责任，并在 30 天内提供有关不可抗力的相关证明。合同未履行部分是否继续履行、如何履行等问题，由双方协商解决。

11

十一、争议的解决方式

合同发生纠纷时，双方应协商解决，协商不成，可以采用下列方式解决：

(一)提交赤峰市松山区仲裁委员会仲裁。

(二)向赤峰市松山区人民法院起诉。

十二、合同保存

合同文本一式五份，采购单位执三份，中标(成交)供应商、采购代理机构各执一份。合同文本保存期限为从采购结束之日起至少保存十五年。

十三、合同附件

本合同所附下列文件是构成本合同不可分割的部分，与本合同具有同等法律效力：

1、服务清单(双方应盖章确认)

2、乙方出具的报价单(函)

3、中标(成交)结果公告及中标(成交)通知书

4、甲方招标(磋商、谈判)文件

5、乙方投标(响应)文件

6、甲乙双方商定的其他文件

十四、双方约定的其他事宜

无。

十五、合同未尽事宜，双方另行签订补充协议，补充协议是合同的组成部分。

12

十六、本合同由甲乙双方盖章生效

甲方名称：赤峰工业职业技术学院（章）

甲方法定代表人或负责人：（签字）

2026 年 8 月 11 日

乙方名称：赤峰兴盛物业管理有限公司（章）

乙方法定代表人或负责人：（签字）

2026 年 8 月 11 日

13