赤峰新城红旗中学2026年物业管理服务合同

合同编号：

甲方：赤峰新城红旗中学

地址：内蒙古自治区赤峰市松山区友谊大街106号

甲方代表及联系电话：邵玉利、13451362778

乙方：赤峰嘉毅物业管理集团有限责任公司

地址：内蒙古自治区赤峰市红山区站前街钢铁街昭乌达电脑城三楼301室

乙方代表及联系电话：孙江弘、18204760566

第一条 服务项目概况：

赤峰新城红旗中学位于新城区友谊大街，学校占地面积127840平方米，整个建筑面积73600平方米，由三栋教学楼、男女生公寓楼、实验楼、科艺楼、学生餐厅、体育馆、运动场等十大建筑组成。学校现有在校生3000人，教职工400人，教学班62个。

第二条 合同编制依据：

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新城红旗中学2026年物业管理服务项目CFZCSS-J-F-260028 的中标结果、招标文件、投标文件等文件的相关

内容，经平等自愿协商一致，就如下合同条款达成一致意见。

第三条 服务内容：

根据招标文件及中标结果公告，乙方向甲方提供的服务内容如下：

1、校内保洁和保洁区域内的垃圾处理。

2、校内前后门卫工作。

3、校园绿地和树木花草、种植园等的绿化养护工作。

4、物业维修人员应当具有焊接与热切割特种作业资格证、水暖的维修能力及相关的证书。

5、其他一般性临时工作。

第四条 服务期限、地点：

（一）服务期限：2026 年 9 月 13-2027 年 9 月 12 日，合同期限为一年，甲方将对乙方进行绩效考核，达到甲方标准将续签合作合同，合作合同续签最长不超过两年，未达到甲方标准，甲方将重新招标，不再续签。

（二）服务地点：赤峰新城红旗中学、内蒙古自治区赤峰市松山区友谊大街 106 号

第五条 合同金额、付款时间及条件：

（一）合同金额：本合同总金额为 948888.00 元（小写）玖拾肆万捌仟捌佰捌拾捌元整（大写）。

（二）付款时间及条件：服务期满后，年度考核合格，待财政款项拨付到位，达到付款条件起 60日内，支付合同总金额的 100.00%。

（三）乙方账户信息：

乙方名称：赤峰嘉毅物业管理集团有限责任公司

开戶银行：中国农业银行股份有限公司赤峰红山钟楼支行

银行账号：236201040007015

第六条 物业服务要求：

（一）人数要求：物业管理 1人，保洁 22人、门卫 6人、绿化养护 2人、维修维护 2人，合计 33人。

（二）人员要求：要求身心康健、无不良嗜好，具备应急处理、沟通能力，为学生做好环境清洁保障工作，不能有任何疏忽。

需签署保密协议，统一着装、遵守学校纪律，定期培训清洁技能，对工作范围清楚了解，无传染疾病。

（三）证书要求：

1、要求前后门卫、安保人员具有安保证书和健康证书及无犯罪证明记录；

2、物业 2 名维修维护人员须 1 人持有焊接与热切割特种作业资格证，1 人持有水暖维修能力相关证书，并提供特种作业操作证。

（四）人员保险要求：乙方应为物业服务人员缴纳社会保险，如因乙方未能为物业服务人员缴纳保险所产生的一切法律责任及劳动纠纷，均由乙方自行承担，与甲方无任何关联，甲方不对此承担任何责任。

（五）工作服务时间要求：

1、维修人员工作服务时间要求：

要求 2 名维修人员 24小时随时接听电话，随时处置学校内突发

状况，确保服务安全到位。

2、清洁工作服务时间要求：

根据项目特点和实际情况，学校教学楼面积为14798平方米，可容纳72个教学班，男女生厕所共计24个，要求乙方在上午6:20至7：40之间前将主体卫生清理完毕，下午在13:00至14:00之间完成主体卫生清洁工作，不影响学校正常教育教学。

男女生宿舍楼面积为21075平方米，可容纳2000人住宿，要求乙方在上午8:00至10:00之间完成主体卫生清洁工作，下午14:00至16:00之间完成主体卫生清洁工作。

学校体育馆、科艺楼及附属用房卫生保洁工作上午在6:20至7:40下午14点之前完成主体清洁工作。

室外保洁人员应在上午6:20至7:40，下午14点之前完成主体保洁工作。

在完成上下午主体清洁工作后，要求服务人员不得早退，保持所负责区域内的卫生整洁、干净，直至下班。

3、保安工作服务时间要求：

前门卫4人，后门卫2人24小时轮流值守。

（六）保洁工作范围及要求:

1、室内保洁范围：包括实验楼、三栋教学楼、男女生公寓楼、科艺楼、体育馆、体育看台附属用房、三个阶梯教室、两个会议室、教职工宿舍等。保洁工作，主要指楼内公共区域保洁，包括墙壁、走廊地面、扶手、门窗玻璃、卫生间、盥洗室等全部公共设施。

2、室外保洁范围:包括校园内所有硬化地面及树池、树坑的清洁工作，室外保洁还包括楼内卫生间及室外垃圾箱内垃圾清运工作。清运地点校内东北角大垃圾箱内。校内润园湖注水、放水，湖面清理等日常维护工作。

3、室内保洁要求：楼层垃圾日产日清；楼层所辖通道、梯道无杂物;楼层所辖公共墙面、屋顶、门、窗、门帘、玻璃、扶手、消防栓等无灰尘、无污渍、无蜘蛛网；垃圾桶内无污渍，桶内无积水；楼层所辖公共位置无卫生死角；卫生间地面无杂物、无灰尘、无污染；大、小便池无污垢、无堵塞、无尿渍;洗手盆无水锈、无污染；墙面、屋顶门、镜面无灰尘、无污染、无蜘蛛网。

4、室外保洁要求：硬化地面无浮土、无杂物、无垃圾，花草树木的树坑、树池无垃圾、无杂草。

5、公共环境卫生服务方面：无杂物，无卫生死角；无擅自占用和堆放杂物现象；垃圾日产日清；下水口通畅；及时清理乱贴乱画，保持建筑物整洁。

（七）保安工作要求：确保学校师生、进出校园外来人员及来往车辆安全、通畅。

（八）校园绿化、养护要求:

1、校园内所有树木、花草定期、按时浇水、修剪造型。做好绿化养护工作，如除草、病虫害防治等。

2、校园修剪树木的枝条及平时树木枯枝、落叶一并雇车外排至校外环保规定的指定地点。

3、及时浇灌、除草、修剪、消杀病虫害等，保障植物正常生长。加强枯枝黄叶的清理及绿化保洁。

4、浇水：具体视天气情况和花木品种的具体情况分别对待，适时浇水，保持植物良好长势，不出现花木枯萎等缺水现象。

5、施肥：合理施肥，做到施肥均匀、充足、适度，保证绿化植物强壮、枝叶茂盛。修剪整形草地要求草的高度一致,整齐美观,无疯长现象。乔、灌木植物主枝分布均匀，通风透气，造型美观;绿篱整齐一致。

6、病虫害防治及时防治，病株、虫害现象不成灾。

7、除杂草松土草坪等除草每月一遍，雨后杂草严重者每周一遍，草坪、花丛、树坑内无杂草。对因生长不良造成的残缺花草、树木及时补植恢复。

8、清理绿化垃圾，修剪下来的树枝和杂草，当天垃圾要当天清运，不准就地焚烧。

9、做好花木越冬前的准备工作，浇好冻水，根据树木品种不同，做好缠干、刷防冻、防病虫害涂剂等花木越冬工作。

（九）校园清雪工作要求：

1、室外保洁若遇雨雪天气及时在教学楼、实验楼等铺设防滑地毯。

2、根据雪量大小及时清理校园主路及通往班级、宿舍的分支路口避免师生滑倒摔伤。

3、路面清理完后开始清理运动场地积雪，若遇特大暴雪物业公

司应雇佣铲车清雪，清雪时一定要保护好路面。

（十）会议服务要求：

学校每年大型会议和小型会议，各种体育比赛承办，每年大型考试、校园参观、各种检查，无论会议还是比赛、参观，都必须做好好接待、引导、服务、卫生等相对应服务。配合甲方的各类活动开展的设施设备检查及维修等。

（十一）管理要求：

1、乙方做好考勤工作，物业公司保证物业服务人员每天两次签到、签退（上、下午各一次）；

2、乙方必须建立严格的考勤制度，通过设置打卡机/指纹签到机/纸质签到表方式监督物业人员的考勤情况，确保物业人员的出勤率和工作纪律，按时到岗，不迟到、不早退，乙方做好考勤工作，将出勤情况存档备查。

3、乙方根据学校教育教学的整体安排适时调整工作时间；假期期间保证服务质量和要求；乙方工作人员违反以上规定，工作失职，工作态度不端正，屡教不改，在师生中造成不良影响，学校随时可以责令乙方解聘相关工作人员。

（十二）安全管理、文明服务等方面相关要求：

1、乙方要加强安全管理，按照上级主管部门要求制定各个工种、各个工作项目的安全生产工作流程，教育员工严格执行安全生产工作流程，乙方按照规定给员工上齐各类保险，物业员工在工作中发生人身伤亡和财产损失，甲方学校一律不承担任何责任。

2、注重校园文化和企业文化相融合，树立主人翁意识：

3、教育自己的员工要做学校的主人。

4、注重水、暖、电及物品的节约使用。

5、爱护和看护学校的物品。

6、在工作区域内教育和引导学生爱护公共物品，节约水、暖、电以及尊重他人的劳动成果等。

（十三）其他要求：

1、乙方在工作期间，因乙方单位服务人员人为原因造成校园内设备设施损坏，须原价赔偿并恢复原貌；

2、甲方对乙方进行定期和不定期考核，如考核不合格，需提供整改方案，如整改不合格，甲方有权解除服务合同；

3、乙方的服务人员在服务过程中，不得对在校师生的安全造成伤害。

第七条 服务成果的质量要求及服务考核办法：

（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.符合甲方招标文件对服务的质量要求；

3.符合乙方在投标文件中或磋商、谈判过程中对服务质量作出的书面承诺、声明或保证。

（二）服务考核办法：

1、考核原则

考核采用百分扣除制，当次考核总分值=100-扣除分值。考核采

取日常抽查和月度考核结合。日常抽查 60%+月度检查 40%=月度总体考核分，由考核小组对所在区域的服务结果进行评分。

日常保洁服务、保安服务、工程服务、绿化服务日常抽查数次评分，月度考核评分一次。

考核结果最终解释权归学校总务处。

考核小组由校领导班子、分管校长、后勤主任等相关人员组成。

2、考核办法

日常抽查：甲方不定期对乙方的各部门服务结果进行检查，日常抽查分实行百分制，占总分的 60%。

日常抽查的问题项必须在发出的整改时限内完成整改，特殊情况时必须立即整改；未在规定时限内完成整改，将以每项 1 分进行扣分，计入日常抽查总分中。

反馈的重复发生的问题项，经验证属实，将以每项 1 分进行扣分，计入日常抽查总分中。

重大参观接待、政府机构、联合检查等发现的问题项，将直接以每项 1 分进行扣 2 分，如仍未按时整改，将在扣分的基础上以每项 1 分进行扣分，计入日常抽查总分中。

服务中发生下列情况的直接以每项 5 分进行日常抽查扣分，如仍未按时整改，将在日常抽查扣分的基础上以每项 5 分进行扣分计入月度检查总分中。

①发生人员未经甲方同意或未按照要求进行满员配置、补齐或以各种理由超过一个月未补齐人数的情况。

②对异常的卫生状况、设备状态等未进行及时反馈，且发生超过两次以上。

③工作人员违反甲方管理制度的；

④因工作人员失职、不作为或者其他过错行为造成甲方人员伤害或财产损失。

⑤没有按照甲方要求制定日常检查和定期检查制度，检查未上墙，检查纪录作假。

⑥没有按照甲方要求制定相关月度、季度保洁计划，没有形成纸质版文件便于甲方检查。

月度检查：甲乙双方每月 8日前组织对保洁服务整体情况进行检查、考核，月度考核分实行百分制，占总分的 40%。

对单一事件符合扣除要求的可多项扣除。

考核结果与当月保洁服务费挂钩方法如下：

月考核得分在 95 分以上，当月服务费不做处理。

月考核得分在 80-95 分之间，按照当月服务费的 10%进行扣款。

月考核得分在 75-80 分以下，按照当月服务费的 20%进行扣款。

月考核得分在 75 分以下的，按照当月服务费的 30%进行扣款。

上述质量要求作为甲方对乙方服务质量的验收依据。

第八条 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。

第九条 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。

第十条 违约条款：

（一）甲方没有正当理由逾期支付合同款项的，每延期一日，甲方应按照逾期支付金额的 1‰ 承担违约责任。延期达到 60 日，乙方有权解除合同，并要求甲方赔偿由此造成的经济损失。

（二）甲方存在其他违反本合同的行为，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由此造成的经济损失。

（三）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 1‰ 承担违约责任。延期达到 60 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。

（四）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，甲方有权解除合同，并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 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；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。

第十一条 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 15 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。

第十二条 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：

1.协商解决；

2.向甲方指定协调人投诉；

3.提请仲裁；

4.向人民法院提起诉讼。

第十三条 合同保存

合同文本一式 肆 份，甲方贰份、乙方壹份、采购代理机构壹份。

合同文本保存期限为从采购结束之日起至少保存十五年。

第十四条 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、乙方出具的报价单（函）

2、中标（成交）结果公告及中标（成交）通知书

第十五条 双方约定的其他事宜：

/

第十六条 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。

第十七条、本合同由甲乙双方盖章生效。

甲方名称：赤峰新城红旗中学（章）

甲方法定代表人或负责人：（签字）

2026 年 08月 27 日

乙方名称：赤峰嘉毅物业管理集团有限责任公司（章）

乙方法定代表人或负责人：（签字）

2026 年 08月 27 日

合同附件一：

1、乙方出具的报价单（函）

报价单（函）

项目名称：赤峰新城红旗中学 2026 年物业管理服务

报价人名称：赤峰嘉毅物业管理集团有限责任公司

序号	项目名称	总价	交货或服务期	交货或服务地点
1	赤峰新城红旗中学 2026 年物业管理服务	948888.00	自合同签订起一年	赤峰新城红旗中学

报价人名称：赤峰嘉毅物业管理集团有限责任公司

日期:2026 年 08 月 27 日

合同附件二：

2、中标（成交）结果公告及中标（成交）通知书

中 标 通 知 书

项目编号：CFZCSS-J-F-260028

赤峰嘉毅物业管理集团有限责任公司：

赤峰新城红旗中学于2026年08月12日就新城红旗中学2026年物业管理服务（项目编号：CFZCSS-J-F-260028）进行竞争性谈判采购，现通知贵公司中标，请按规定时限和程序与采购人签订采购合同。

中标合同包号	合同包1
中标合同包名称	合同包一
中标金额(元)	948,888.00
合计金额(大写):玖拾肆万捌仟捌佰捌拾捌元整	

赤峰市红山区公共资源交易中心

2026年08月12日