

# 合 同 书

项目名称： 柳州市铁二中学物业管理及安保服务采购

采 购 人： 柳州市铁二中学

采购编号： LZZC2025-G3-990053-LZSZ

合同编号： 12N49859763220251

日期： 2025 年 4 月

# 目 录

一、政府采购合同 .....	1
二、采购需求 .....	6
三、中标通知书 .....	14

# 一、政府采购合同

合同使用说明：1. 根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》等法律、法规规定，按照招标文件规定条款和中标人投标文件及其承诺，甲乙双方签订本合同。

2. 本合同为中小企业预留合同。

合同编号：12N49859763220251

采购单位（甲方）柳州市铁二中学 采购计划表编号：LZZC2025-G3-00139

供应商（乙方）柳州市广欣物业服务有限公司

项目名称及编号：柳州市铁二中学物业管理及安保服务采购(LZZC2025-G3-990053-LZSZ)

签订地点：广西柳州市 签订时间：2025年4月10日

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》等法律、法规规定，按照招投标文件规定条款和中标供应商承诺，就甲方委托乙方提供柳州市铁二中学物业管理及安保服务采购之相关事宜，达成以下协议，并承诺共同遵守。

## 第一条 合同标的

序号	服务名称	服务内容	数量	单位	单价（元）	金额（元）
1	柳州市铁二中学物业管理服务采购	物业服务，详见招标文件第二章采购需求 分标一	1	项	2489976.00	2489976.00
人民币合计金额（大写） <u>贰佰肆拾捌万玖仟玖佰柒拾陆元整</u> （小写） <u>¥ 2,489,976.00</u>						
服务交接时间：自合同约定提供服务之日起 <u>3</u> 日内办理完服务交接手续。						

合同合计金额包括为了实施和完成服务所需的各种费用及合同包含的所有风险、责任等各项应有的费用。如招投标文件对其另有规定的，从其规定。

## 第二条 服务基本情况：

（一）具体管理范围及构成详见本项目采购文件中第二章《采购需求》的相关内容。

（二）乙方提供的管理服务包括以下内容：

1. 具体服务内容包含乙方投标文件承诺服务内容。
2. \_\_\_\_\_/
3. \_\_\_\_\_/

## 第三条 服务期限、服务人数及工作时间

（一）服务期限：自2025年04月01日起至2028年03月31日止，共叁年。

(二) 服务人数：乙方向甲方派服务人员 24 名。

#### 第四条 质量保证

乙方提供的服务质量标准按国家和地方政府的规定和本合同约定的服务质量要求及乙方在投标文件中的承诺执行。

#### 第五条 服务费及支付

(一) 资金性质：财政性资金。

(二) 合同总金额：(大写) 贰佰肆拾捌万玖仟玖佰柒拾陆元整 (小写)  
¥ 2,489,976.00 ；

(三) 支付办法：

本项目合同正式生效之日起，甲方按 月 向中标人支付服务费。具体支付约定见本项目采购文件中第二章《采购需求》的相关内容。

(四) 支付方式：转账或电汇形式

(五) 甲方将服务费付至乙方指定的以下银行账号：

开户名：柳州市广欣物业服务有限公司

开户银行：中国建设银行柳州罗池路支行

账号：45001625239050704762

#### 第六条 税费

本合同执行中相关的一切税费均由乙方负担。

#### 第七条 甲方的权利和义务

(一) 包含招标文件的第二章《采购需求》中约定的甲方的权利和义务。

(二) \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

(三) \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

#### 第八条 乙方的权利和义务

(一) 包含招标文件的第二章《采购需求》中约定的乙方的权利和义务。

(二) \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

(三) \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

#### 第九条 违约责任

(一) 合同双方均应按约定履行，如存在逾期提供服务或逾期付款的，每逾期一日应按逾期提供服务所对应的款项或逾期应付款的 1 % 支付违约金；逾期超过 15 日的，守约方有权解除合同，并要求违约方按合同总价款的 1 % 支付违约金；

(二) 乙方未按合同约定全面提供服务的，对于未完成部分，甲方有权不予付款，并要求乙方按未完成部分价款的 1 % 支付违约金。如未完成部分与整个合同的履行有直接影响，导致合同无法履行或无法实现合同目的的，甲方有权解除合同，并要求乙方按合同总价款的 1 % 支付违约金；

(三) 1. 如乙方提供的服务不符合合同约定，甲方有权解除合同，并要求乙方按合

同总价款的1%支付违约金。2.如甲方同意由乙方继续履行合同或重新提供符合合同约定服务的，乙方除继续履行外，仍需按合同总价款的1%支付违约金（此项违约金的设置比例不得高于前款所约定的违约金比例）；

（四）若乙方违约，造成甲方的损失超过违约金额的，乙方应赔偿甲方超出违约金部分的损失；

（五）合同一方违约，另一方为主张权利而支付的费用（该包括但不限于诉讼费、律师费、公告费等），由违约方承担。

（六）违约金的约定支付比例按相关法律法规规定自行约定。

#### **第十条 不可抗力事件处理**

（一）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。

（二）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。

（三）不可抗力事件延续30天以上，双方应通过友好协商，确定是否继续履行合同。

#### **第十一条 争议解决**

（一）因履行本合同引起的或与本合同有关的争议，甲乙双方应首先通过友好协商解决，如果协商不能解决，可向甲方住所地的人民法院提起诉讼。

（二）诉讼期间，本合同继续履行

#### **第十二条 合同生效及其它**

（一）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。

（二）合同执行中涉及采购资金和采购内容修改或补充的，须经财政监督管理部门审批，并签书面补充协议报财政监督管理部门备案，方可作为主合同不可分割的一部分。

（三）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。

#### **第十三条 合同的变更、终止与转让**

（一）除《中华人民共和国政府采购法》第五十条规定的情形外，本合同一经签订，甲乙双方不得擅自变更、中止或终止。

（二）乙方不得擅自转让其应履行的合同义务。

#### **第十四条 签订本合同依据**

（一）政府采购招标文件；

（二）乙方提供的采购投标（或应答）文件；

（三）投标承诺书；

（四）中标或成交通知书。

#### **第十五条 合同组成部分及解释顺序**

下列文件作为合同的组成部分，互为补充和解释，如有不清楚或相互矛盾之处，以

下面所列顺序在前的为准。

- (一) 双方签订的补充协议、双方协商同意的变更、纪要、协议；
- (二) 本合同书；
- (三) 中标或成交通知书；
- (四) 投标文件及承诺。

**第十六条** 本合同一式陆份，具有同等法律效力，采购代理机构贰份，甲方贰份，乙方贰份（可根据需要另增加）。

甲方（章）  2025年4月10日	乙方（章）  2025年4月10日
单位地址：柳州市柳南区和平路4号	单位地址：广西壮族自治区柳州市城中区高新二路18号一品江山一#楼102商铺
法定代表人：	法定代表人： 
委托代理人：	委托代理人： 
电 话：0772-3617773	电 话：180 7720 3288
电子邮箱：	电子邮箱：404017720@qq.com
开户银行：	开户银行：中国建设银行柳州罗池路支行
账 号：	账 号：45001625239050704762
邮政编码：	邮政编码：
经办人：	年 月 日



## 二、采购需求

### 分标一

★一、项目要求及服务需求																		
项 号	标 的 名 称	服务内容要求	数量及 单位															
1	柳州 市铁 二中 学物 业管 理服 务采 购	<p><b>一、项目概况</b></p> <p>(一) <b>服务地址：</b>广西柳州市柳南区和平路4号。</p> <p>(二) <b>服务范围：</b></p> <p>1. <b>校园保洁：</b></p> <p>(1) 教学楼2栋（每栋6层楼）卫生间、楼梯、走廊等公共区域；屋面；</p> <p>(2) 办公楼1栋（6层楼）的楼梯、天面、公共卫生间及7间办公室内的卫生；</p> <p>(3) 图书馆1-5楼公共区域、报告厅一、二楼，四楼三间舞蹈室及五楼整层；宿舍楼的公共区域天面、地面、公共卫生间；</p> <p>(4) 艺术中心楼1栋；</p> <p>(5) 2间常用机房，1间录播教室；</p> <p>(6) 校内道路、球场、水沟、体育馆周边公共区域的清扫及草地、绿化带内的垃圾收捡；</p> <p>(7) 学校的3个阶梯教室和所有会议室卫生。</p> <p>2. <b>校园绿化养护：</b>包括除草、杀虫、施肥、修剪、育苗、浇灌、枯枝死树的更换、绿化地卫生等工作。</p> <p>3. <b>校园学生宿舍管理：</b>包括5栋学生宿舍。</p> <p><b>二、岗位设置及人员素质要求</b></p> <p>(一) <b>岗位设置</b></p> <p><b>寒暑假根据采购人的要求正常工作</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 5%;">序 号</th> <th style="width: 25%;">工作岗位</th> <th style="width: 15%;">岗位人数</th> <th style="width: 25%;">工作时间</th> <th style="width: 30%;">备注</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">项目经理</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">7:30-12:00 14:30-17:00</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2</td> <td style="text-align: center;">学生宿舍管</td> <td style="text-align: center;">14</td> <td style="text-align: center;">全天24小时</td> <td style="text-align: center;">(含一名领班)</td> </tr> </tbody> </table>	序 号	工作岗位	岗位人数	工作时间	备注	1	项目经理	1	7:30-12:00 14:30-17:00		2	学生宿舍管	14	全天24小时	(含一名领班)	1 项
序 号	工作岗位	岗位人数	工作时间	备注														
1	项目经理	1	7:30-12:00 14:30-17:00															
2	学生宿舍管	14	全天24小时	(含一名领班)														

	理员		轮班	9:00-17:00; 一名夜值人员 22:00-次日 7:30)
3	保洁员	5	7:30-12:00 14:30-17:00	
4	绿化员	3	7:30-12:00 14:30-17:00	
合计			23人	

## (二) 岗位人员素质要求

1. 项目经理：年龄在 55 岁以下，身体健康，无不良记录，为人勤快、有礼貌、责任心强、有管理能力和组织协调能力，对待工作热情、服务态度好，从事过学校学生宿舍管理工作；

2. 学生宿舍管理员：年龄在 57 岁以下，女性（除夜值人员外），身体健康，无不良记录，为人勤快、有礼貌、责任心强，从事过学校学生宿舍管理工作，能够用普通话与他人沟通。

3. 保洁员：年龄在 57 岁以下，身体健康，无不良记录，为人勤快、有礼貌、责任心强，具有保洁经验 2 年以上优先，能够用普通话与他人沟通。

4. 绿化员：年龄在 57 岁以下，身体健康，无不良记录，工作勤快，认真履行职责，忠于职守，从事过绿化植物和绿地养护工作，具有绿化养护经验，能够用普通话与他人沟通。

注：进场时由采购人按采购需求和中标人投标文件对所有服务人员的相关证明材料原件(如工作证明材料、身份证等)进行验证，达不到要求的将不予验收。

## 三、服务内容

### (一) 项目经理

#### 1. 工作职责

负责制定科学的管理制度以及考核标准并组织实施；负责对本项目所有服务的管理、协调工作。

#### 2. 主要工作内容

(1) 严格履行合同约定，针对项目的实际情况制定各岗位人员培训制度和工作安排计划方案并严格实施，全面掌握项目管理的各

种情况，安排、协调各物业管理岗位的工作。

(2) 团结物业服务人员，坚持做好服务人员思想工作，熟悉和掌握服务人员的思想动态、工作表现和工作能力；加强职业道德的教育。

(3) 负责与采购人有关部门的协调联系。

(4) 须做好每月物业管理相关记录和总结，定期向采购人汇报。

## **(二) 学生宿舍管理员**

### **1. 工作职责**

负责建立学生住宿档案，负责学生宿舍楼的宿舍管理、安全情况检查、卫生检查等工作。

### **2. 主要工作内容**

(1) 宿舍管理人员每天检查 1 次宿舍安全情况，做好相关记录。

(2) 人员出入宿舍实行凭证出入管理，禁止外宿学生进入宿舍区。

(3) 夜间进出校区宿舍有专项记录及巡查记录，准确率达 100%。

(4) 夜间内宿学生凭假条外出，无假条不得放行。

(5) 每天定期对宿舍进行卫生检查，评比各宿舍卫生、物品摆放及“四关”（关门、窗、水、电）情况，并公布上墙。

(6) 宿舍秩序良好，无打架斗殴事件。

(7) 发生学生纠纷，宿舍管理员应及时响应，妥善处理事件（5 分钟内到位）。

(8) 夜间设专人值班，遇到突发事件应立即处理。

(9) 采购人按照《铁二中学学生宿舍管理考核评分标准》（详见附件）对中标人宿舍管理服务随时进行考核，按本考核办法考核发现问题时，将相应的扣款从服务费中扣除。

## **(三) 保洁员**

### **1. 工作职责**

负责服务区域内所有保洁卫生、垃圾分类处理、除四害等工作。

### **2. 主要工作内容**

(1) 公共厕所每天清洁 2 次，保持各洗手盆、清洁池等清洁明亮，无积水，无污渍，无异味。

(2) 地面每天清扫 1 次，保持无垃圾、积水。

- (3) 各明沟每月清理 1 次，无垃圾、无青苔，保持畅通。
- (4) 楼道隔天清扫 1 次，拖洗 1 次，保持无污渍，物品无乱堆放现象。
- (5) 楼梯扶手定时擦拭，保持洁净，无明显灰尘；楼道墙面无乱张贴、无蜘蛛网。
- (6) 路灯、楼道灯每月清洁 1 次。
- (7) 定期对石凳、石桌、平台、垃圾桶进行清洁清洗。对排水口和雨水井要定期检查、清除污物。
- (8) 每天对公共饮水机进行清洁 1 次。

**(四) 绿化员**

**1. 工作职责**

负责服务区域内绿化植物的养护和管理。

**2. 主要工作内容**

- (1) 日常养护到位，植被不出现干旱、洪涝、霜冻造成的损失。
- (2) 按照采购人要求及时修剪植被。
- (3) 及时进行施肥、喷药、无枯死现象。
- (4) 相关养护标准如下表：

序号	养护内容	养护措施	养护标准
1	松土、施肥	每年松土 2 次；施基肥 1 次，追肥 3 次	植物生长旺盛，枝繁叶茂；开花植物花期内如期开花。
2	病虫害防治	每年打 2 次预防性农药，病虫害日常检查随见随治	1、受虫害的叶片最严重的每株在 5%以下； 2、无蛀干害虫的活卵、活虫； 3、病害侵害叶片率不超过 2%。
3	灌木及绿篱的修剪整形	每年修剪 4 次	修剪整齐，造型良好，无变型。
4	乔木的修枝	每年修剪一次	无枯枝败叶

5	草坪修剪	每年修剪 4 次	夏秋两季草坪高度控制在 15CM 内；冬春两季草坪高度控制在 10CM 内。
6	拔除杂草	人工拔除	新建绿地两年内，基本无杂草；新建草坪两年后杂草控制在 20 根/平方米。
7	浇水	视天气及植物的生长需要而定浇水频次	无缺水现象
8	防寒	入冬前进行防护	在人力可控情况下无植物被冻死

#### 四、管理服务质量考核规定

(一) 如出现因中标人养护不到位，造成的花草树木损失的，除赔偿外，每例扣除中标人服务费 10 元。

(二) 如中标人未及时对花草树木进行修剪造型，超出约定标准的，每例扣除 5 元。

(三) 未按要求进行宿舍管理，每项扣 5 元。

(四) 宿舍管理存在安全隐患，每项扣 10—20 元。

(五) 随意留宿外人，每例扣 20—50 元。

备注：所有扣除费用在月度总费用中进行扣除。

#### 五、其他需要说明的事项

(一) 服务人员须统一着装，衣帽整洁，佩带工作牌，遵守采购人各项内部规章制度，不得在服务区域内未经采购人同意擅自承接其他业务。

(二) 须爱护区内建筑物及室内外各种设施，注意节水节电，节约各种维护材料。

(三) 作业应遵守采购人规定的作业时间要求，如有变更，双方协商解决。

(四) 对学生住宿纪律进行管理，保证学生有良好的休息环境和生活秩序，如家长对学校住宿有较多有效投诉，学校有权解除合同，由此产生的损失由中标人承担。

(五) 积极配合校方迎接上级检查，积极完成采购人交代的其他

	工作。	
--	-----	--

<b>★二、商务要求</b>	
报价要求	<p>1. 本项目投标报价为一次性报价，利润及风险由投标人自行考虑（包括广西壮族自治区人民政府调整最低工资标准后，按实际情况增加人工费及相应保险费用）；</p> <p>2. 投标人必须按照《中华人民共和国劳动合同法》的规定与员工签订劳动合同并按照国家及省市的相关规定为投入本项目人员统一办理社会保险并承担相关费用；</p> <p>3. 投标人报价必须包含本项目工资、保险费、福利费、管理费、加班费、服装费、交通费、通讯费、税费等相关费用；</p> <p>4. 投标人须自行承担管理服务所有的专用工具物品、除四害、喷洒农药、办公用品及日常易耗品（已明确由采购人承担的除外）费等相关费用；</p> <p>5. 其他相关费用由投标人自行承担。</p>
服务期限	自提供服务之日起 <u>3</u> 年，具体服务起止时间以合同约定日期为准。
处理问题响应时间	接到采购人通知后 <u>30分钟</u> 内到达采购人指定现场，一般性事务在12小时内处理完成。
服务交接时间及地点	<p>1. 服务交接时间：自合同约定提供服务之日起<u>3</u>日内办理完服务交接手续；</p> <p>2. 服务地点：广西柳州市柳南区和平路4号。</p>
付款方式	<p>财政性资金按财政国库集中支付规定程序办理。</p> <p>合同签订后采购人按月向中标人支付服务费，中标人应当于下月开始后10个工作日内，将上月合法、有效发票开具给采购人，采购人在收到发票后10个工作日内向中标人支付上月服务费（不计利息），否则，采购人可以顺延付款。</p> <p>注：资金支付等事项按照《保障中小企业款项支付条例》（国务院令 第728号）、《运用政府采购政策支持柳州市中小微企业发展暂行办法》要求执行。</p>
<b>★三、验收要求</b>	

验收标准及要求	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 国家强制性标准及有关规定。</li> <li>2. 招标文件的采购需求及中标人投标文件响应的事项。</li> </ol>
<b>四、资信要求</b>	
★政策性资格要求	<p>1. 根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号），本项目属于专门面向中小企业采购的项目，符合《财政部、司法部关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》（财库〔2014〕68号）规定条件的监狱企业以及符合《财政部 民政部 中国残疾人联合会关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）规定条件的残疾人福利单位视同小型、微型企业；</p> <p>注：（1）采购标的对应的中小企业划分标准所属行业：<u>物业管理</u>；</p> <p>（2）中小企业划分有关标准根据工信部等部委发布的《关于印发中小企业划型标准规定的通知》（工信部联企业〔2011〕300号）确定；</p> <p>（3）为方便投标人识别企业规模类型，投标人可使用工业和信息化部组织开发的中小企业规模类型自测小程序生成企业规模类型测试结果。自测小程序链接：<a href="https://baosong.miit.gov.cn/ScaleTest">https://baosong.miit.gov.cn/ScaleTest</a></p>
质量管理、企业信用要求（如有）	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 投标人具备有效的质量管理体系认证；</li> <li>2. 投标人具备有效的职业健康安全管理体系认证；</li> <li>3. 投标人具备有效的环境管理体系认证。</li> </ol>
能力或业绩要求（如有）	投标人 2021 年 1 月 1 日起至今承接的同类服务项目。
人员要求（如有）	详见第四章评标方法及评标标准中的“人员配置方案分”要求。
<b>五、其他要求</b>	
无	

## ★附件

## 铁二中学学生宿舍管理考核评分标准

检查日期：

检查人：

序号	项目	卫生和服务质量标准	占分比例	评比办法	实际得分	备注
1	宿舍安全管理	是否按学校规定执行相关安全条例检查记录；各项检查记录表是否按规范执行。	20	一项不合格扣1分		
1	公共通道	地面光洁无污渍、无香口胶、无卫生死角，墙面、天面、饰物无蛛网，无积尘、步行梯无垃圾，扶手无积尘。	20	一项不合格扣1分		
3	宿舍内务	鞋子摆放整齐，被子折叠工整，洗簌用品摆放规范，蚊帐按标准悬挂。	20	一项不合格扣1分		
4	员工形象	制服和鞋子整洁无破损、无污渍，并按照规定着装	20	一项不合格扣1分		
5	员工工作礼仪	热情主动，文明礼貌	20	一项不合格扣1分		
6	合计得分					

# 三、中标通知书

## 柳州市政府集中采购中心

柳州市铁二中学物业管理及安保服务采购（LZZC2025-G3-990053-LZSZ）

### 中标通知书

柳州市广欣物业服务有限公司：

柳州市政府集中采购中心受柳州市铁二中学委托，就柳州市铁二中学物业管理及安保服务采购项目采用公开招标方式进行采购，按规定程序进行了开标、评标。经评标委员会评审、采购人确认，贵公司为本项目分标1的中标人，中标金额（大写）：人民币贰佰肆拾捌万玖仟玖佰柒拾陆元整（¥2,489,976.00）。

请贵公司在收到本通知书的二十五日内，与采购人柳州市铁二中学签订合同。

根据《柳州市财政局人民银行柳州市中心支行关于进一步做好线上“政采贷”融资工作的通知》（柳财采〔2022〕19号），供应商可凭中标通知书、政府采购合同，通过中征应收账款融资服务平台向银行在线申请“政采贷”融资。

特此通知！

采购项目联系人：邓自爱

联系电话：0772-2626017

采购代理机构地址：广西柳州市三中路64-2号

采购人：柳州市铁二中学

联系人及联系电话：闫鼎松，0772-2032585

采购人地址：广西柳州市柳南区和平路4号

