

合同名称：人大附中海口实验学校项目

采购人：中国人民大学附属中学海口实验学校

中标人：海南物管集团股份有限公司

一. 合同内容

甲 方：中国人民大学附属中学海口实验学校

乙 方：海南物管集团股份有限公司

甲乙双方根据2022年度人大附中海口实验学校物业服务管理项目（项目编号：HKGP-2022-0004），采购招标结果及招标文件的要求，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方将人大附中海口实验学校校园、教学区、生活区、运动区等物业管理委托给乙方实行物业综合管理服务，特订立本合同。

第一条 物业基本情况

- 1 物业类型：校园物业包括教学楼及办公区、东区学生宿舍楼及办公区、食堂。
- 2 地理位置：海口市美兰区大英山东二街10号。
- 3 占地面积：40亩。
- 4 总建筑面积：66356.15平方米。

第二条 物业管理服务的内容

办公区、教学区、宿舍区（东区）等区域的治安防范管理服务、水电保障和机电设施设备运行管理服务、校区保洁服务、绿化服务。

1. **物业服务要求及标准**
 - 1.1 **基本要求及标准**

1.1 人员配置：项目经理1名，业务助理兼档案管理员1名，维修领班兼空调工1名，强电运行技工3名，维修工2名，消防主管兼秩序维护队长1名，秩序维护队分队长2名，消防监控岗6名，大门岗9名，保洁员13名，绿化员1名，共40人（人员编制表详见附件1）。1.2 承接项目时，对校区内共用部位、共用设施设备进行认真查验，验收手续齐全。1.3 管理人员、专业操作人员按照国家有关规定取得物业管理职业资格证书或岗位证

书。1.4 有完善的物业管理方案，质量管理、应急事件处置、档案管理等制度健全。1.5 管理服务人员统一着装、佩戴标识，行为规范，服务以人为本、主动热情。1.6 设有服务中心，24小时有人留守值班；机电维修值班人员要求24小时在校内值班，急修时要10分钟内到达现场处理，并有完整的维修记录。1.7 每月对教学楼、办公楼、宿舍楼等建筑部分、水电、消防设施进行日常管理和维修养护，检修记录和保养记录齐全。1.8 每日巡查1次楼梯通道、安全护栏以及其他共用部位的门窗、玻璃等，做好巡查记录，并及时维修养护。1.9 建立共用设施设备档案(设备台帐)，设施设备的运行、检查、维修、保养等记录齐全。1.10 设施设备标识齐全、规范，责任人明确；操作维护人员严格执行设施设备操作规程及保养规范；设施设备运行正常。1.11 对共用设施设备定期组织巡查，做好巡查记录，需要维修，属于维修范围的，及时组织修复；属于需要更新改造的要及时上报学校，由学校请专业人员决定维修方案，然后实施。1.12 载人电梯24小时正常运行；消防设施设备完好，可随时启用；消防通道畅通。1.13 设备房保持整洁、通风，无跑、冒、滴、漏和鼠害现象。1.14 校园道路平整，主要道路及停车场交通标识齐全、规范。1.15 路灯、楼道灯、楼梯灯完好率不低于

95%。**2 校园保洁服务要求及标准**2.1 保洁员任职条件：1. 男女不限；2. 女性身高155cm以上，男性身高160cm以上；3. 女性18-48岁，男性18-50岁；4. 身体健康，反应敏捷，动作矫健，业务技能强，语言表达能力强，普通话标准，容貌姣好，气质良好，体型匀称。2.2 设置垃圾桶，桶内生活垃圾每天及时清运，并摆放整齐，外观干净。2.3 校区道路、广场、停车场、绿地等每日至少清扫1次并保洁；教学楼卫生间每课间清洗一次，并保持无异味；电梯厅、楼道每日至少清扫拖洗1次并保洁；楼梯扶手每天擦洗；共用部位玻璃每周清洁；路灯、楼道灯每月清洁1次；及时消除校区内主要道路积水；空置房每月通风、除尘2次。2.4 校区内公共雨水、污水管道每学期疏通1次；雨、污水井每季度检查1次，并视检查情况及时清掏；二次供水箱每半年清洗一次并出具检测报告，确保水质符合卫生

要求；化粪池每月检查1次，每年疏通清理二次，发现异常及时向校方归口管理部门汇报，并做好巡查及处理记录。2.5每月进行一次四害消杀。2.6完成迎宾、迎检、迎新、考试、运动会等其他突击性卫生清扫、清运及场地环境布置工作。

3 校园绿化养护服务要求及标准

3.1 绿化工任职条件：1. 男女不限；2. 四肢健全，身体健康，相貌端正；3. 女性18-50岁，男性18-50岁；4. 女性身高155cm以上，男性身高160cm以上；5. 具备2年以上相关岗位的工作经验。

3.2 按照国家绿化三级养护质量标准为学校提供绿化养护服务，每天做好校园内园林植物的维护、浇水、修剪工作，定期清除杂草、杂物并杀虫。

3.3 绿化比较充分，植物配置合理，草坪覆盖美观，基本达到黄土不外露。

3.4 行道树和绿地内无死树、无枯枝，树木修剪基本合理，树形美观，能较好地解决树木与电线、建筑物、交通等之间的矛盾。

3.5 绿化生产垃圾要做到日产日清，绿地内无明显的废弃物，能坚持在学校重大活动、国家重大节日庆祝日前后、恶劣台风天气后进行突击清理。

3.6 栏杆、园路、井盖和牌饰等园林设施基本完整，基本做到及时维护和油饰。

3.7 无较重的人为损坏。对轻微或偶尔发生难以控制的人为损坏，能及时发现和处理，绿地、草坪内无堆物堆料、搭棚或侵占等。

3.8 行道树树干无明显地钉栓刻画现象，树下距树2米以内无影响树木养护管理的堆物堆料、搭棚、圈栏等。

4 维修维护服务要求及标准

4.1 维修工任职条件：40岁以下男性，需持有电工证上岗，具备2年以上工作经验；高压操作员需持高压证上岗，具备2年以上工作经验。

4.2 对设施设备进行日常管理和维修养护。

4.3 建立设施设备档案，设施设备的运行、检查、维保记录齐全。

4.4 设施设备标识齐全、规范，责任人明确，操作维护人员严格执行设施设备操作规程及保养规范，设施设备运行正常。

4.5 对机电设施设备定期组织检查，做好巡查记录，需要维修或大中修的，及时向学校提出报告与建议，根据学校的决定，组织维修。

4.6 载人电梯运行正常。

4.7 设备房保持安全、整洁、通风，无跑、冒、滴、漏等现象。

4.8 容易危及人身安全的设施设备有警示标志和防范措施，对可能发生的各种突发设备故障有应

急方案。4.9 保证历次考试与重大校园活动时各项设施设备运行正常。4.10 设备出现故障时，维修人员应在接到报修后10分钟内到达现场，零修合格率100%，一般性故障排除不过夜。4.11 电梯系统、消防系统、避雷系统每年检测一次，并出具检测报告；配电安全用具每半年检测一次。4.12 关于电梯系统、强电系统、弱电系统、给排水系统、发电机系统保养、安全监控系统、消防系统、避雷系统由乙方负责维保。中央空调系统、太阳能系统维修保养工作由甲方承担，据实结算。4.13 关于发电机系统保养，每季度试运行一次，如遇台风季节，根据情况可及时试运行，以确保发电机系统能正常发电，发电机产生的柴油经费由甲方负责。

5 秩序维护服务要求及标准

5.1 秩序维护员任职条件：45周岁以下男性，且受过专门培训，工作经验丰富或退伍军人优先，中控室人员需具备消防员上岗证。特殊形象岗（大门岗），身高须178cm以上，身高匀称，体型壮硕，体重不低于68kg，退伍军人优先。

5.2 校区主、次出入口24小时站岗值勤；监控室24小时轮岗值守。

5.3 对重点区域、重点部位每1小时至少巡查1次，维护校园秩序，维持校园安全。

5.4 校区主要道路及停车场交通标志保持齐全，对出入校区车辆进行管理，引导车辆有序通行、停放。

5.5 对出、入校园人员实行登记管理，严格执行《中小学校园安全管理办法》。

5.6 消防设施设备完好、器材配备合理、更新及时、使用有效、消防通道畅通。

5.7 制定火灾、治安、公共卫生等突发事件的应急预案，完善责任制，事发时应及时报告学校和有关部门，并采取相应措施。

5.8 依法办事，文明值勤，严格管理，维护学校财产和师生人身安全不受侵害，维护正常的教学、科研、生活秩序。

5.9 全年无责任事故和责任案件发生，师生有安全感，对校园秩序维护服务满意率在95%以上。

5.10 校园道路平整，主要道路及停车场交通标识齐全、规范。

6 档案管理服务内容及标准

6.1 做好物业服务过程中有关交接验收资料、巡视记录、运行档案、投诉与处理记录、其他管理与服务活动记录等档案。

6.2 定期对档案室进行检查,切实做好防盗、防火、防水、防潮、防尘、防虫、

防霉工作。

6.3 做好档案归档分类工作，归档的文件材料一定要齐全、完整。

6.4 管理文件和资料、技术文件、工程项目的图纸等应进行分类管理，文件与资料必须编号。

6.5 档案出入库要及时登记，借出的档案须按时归还，利用后的档案应随即放回原处。

6.6 档案内容包括但不限于工程图纸、设备使用说明和图纸、维修保养记录、设备运行记录、竣工验收资料、人员信息以及与本项目相关的其他档案，做好档案目录分类。

7 应急处置服务内容及标准

7.1 建立应急工作小组，做好应急工作分工，明确应急处理工作流程。

7.2 根据项目实际情况编写应急预案，有关人员应了解应急预案内容，熟悉应急职责、应急程序和岗位应急处置方案，每年开展一次应急演练活动。

7.3 明确应急风险等级，建立风险处理机制及流程。

7.4 根据项目实际情况建立义务消防队，以“救早、灭小”为原则，以“2分钟到现场”扑救初起火灾为目标，做好防险工作。

7.5 应急预案内容应包含校园疫情防控应急预案、消防火灾应急预案、防抗台风应急预案、停水停电应急预案、人员意外伤亡应急预案等与校园安全相关的应急预案。

第四条 物业服务费用

1. 本物业管理区域年度服务费用为2,271,000.00元（大写：贰佰贰拾柒万壹仟圆整），月度服务费用为189,250.00元（大写：壹拾捌万玖仟贰佰伍拾圆整），每月学校相关部门对物业服务情况进行一次综合考核，每月服务费用按实际考核进行结算。

2. 校园物业服务费用包括以下项目：

人员工资、福利费用、行政办公用品、设备设施日常运行及维修养护费，设施设备检测费（包括电梯系统检测、水池清洗及水质检测、消防系统检测、避雷系统检测、配电安全工具检测费）、清洁卫生费（包括化粪池清掏、四害消杀费用）、绿化维护费（含工具、化肥、杀虫剂等费用）、专项系统维保费用（消防系统维保费、柴油系统保养费）（仅包含检测、维保费用）、其他专项费用（物业共用部位、共用设施及公众责任保险费用）、企业的管理费、法定税费（超出该范围的由乙方根据实际需求向甲方另行申请）。

3. 乙方依据甲方每月服务考核实际费用开具发票，甲方依据乙方提供的真实有效增值税发票，支付上月的物业管理服务费。

户名：海南物管集团股份有限公司

账号：39230188000081570

开户行：中国光大银行海口蓝天支行

1. 因服务学生人数或开放楼层增多，需增加物业服务人员及用品的，由乙方提出实施方案及预算，报甲方审核后执行，产生费用由甲方承担，据实结算。
 2. 在工程、设施设备的保修期内，其保修工作由施工单位或设备供应商负责，乙方需要实时跟进维修保养进度，做好设备供应商管理及日常记录。保修期之后，由乙方提供维保服务申请，此项费用由甲方承担。
- 第五条 双方权利义务**
- 1 甲方权利义务
- 1.1 对乙方在校区内按双方约定的各项维护内容进行质量检查，发现质量问题应及时要求乙方返工，直至达到质量标准。
 - 1.2 检查监督乙方管理工作中的实施及制度的执行情况。
 - 1.3 为乙方进驻人员免费提供适当办公场地。
 - 1.4 委托乙方管理的房屋、设施、设备应达到国家验收标准要求。
 - 1.5 协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动。
 - 1.6 积极采纳乙方对校区保洁方面提出的合理化建议，协助乙方处理有关投诉。
 - 1.7 要求师生遵守校区内制度，共同维护校区内环境，爱护校区公共设施。
- 2 乙方权利义务
- 2.1 根据有关法律法规及本合同的约定，制定物业管理方案，开展物业经营管理服务活动。
 - 2.2 对项目设计和施工

提供管理方面的整改与完善建议。2.3 乙方需教育员工爱护校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。2.4 乙方有义务协助甲方发现校区存在的不安全隐患，并及时向甲方提出切实可行的整改意见。2.5 乙方人员要遵守甲方各项内部规章制度，教育员工爱护校区内建筑物及室内外设施。2.6 乙方应严格遵守《中小学幼儿园安全管理办法》，在甲方授权管理区域内开展所有秩序维护工作，秩序维护人员的素质、业务和职能应符合安全部门的要求，建立健全快捷处理突发事件的预案。2.7 乙方在作业中应严格要求工作人员做好各种防护措施，不得擅自挪用甲方物品，应加强管理，安全生产。2.8 乙方为保证施工质量，可根据不同材质，采用相适应的清洁原料和操作方法。2.9 乙方须加强与甲方沟通与协作，自觉接受甲方的监督，广泛听取、接受甲方的建议和意见，了解和熟悉校内的实际情况，在不损害甲方利益的前提下，利用本物业的一切条件，支持和配合甲方的工作。2.10 在合同执行期间，乙方须自觉接受市、区行业主管部门的监管。

第六条 合同期限服务期限：2022年6月1日至2023年5月31日。**第七条 服务考核标准**1. 对乙方物业服务的考核标准应当由双方共同协商制定，考核标准应针对具体服务内容并结合实际情况制定客观量化评分标准。

（具体考核明细表详见附件2）2. 甲方应严格按照考核标准进行评分避免主观误判，乙方对评分结果有异议的，可向甲方书面申请复议，甲方应在收到申请之日起七日内进行书面答复，经书面答复后，双方仍有分歧的，可邀请双方认可的第三方对评分进行判断，该判断结果为终局结果，对双方均具有约束力。**第八条**

违约责任1 因甲方违约导致乙方不能提供约定服务的，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决且严重违约的，造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿。2 甲方每季度对校园物业管理服务进行绩效考核评比，如达不到合同约定的服务标准，要求限期整改，并根据每月实际绩效考核情况扣除物业管理费，直至符合物业管理标准，如在规定期限内整改不到位，甲方有权终止服务合同。3 任何一方无正当理由提前解除合同的，应向对方支付相当于一个月服务费

的违约金；由于解除合同造成的经济损失超过违约金的，还应向对方给予赔偿。

4 甲方逾期支付物业费的（因财务系统原因导致无法及时支付的除外），应由甲方按照逾期部分的每日万分之五的标准承担相应的滞纳金。5 甲方对乙方提供的服务进行每月一次综合考核，考核内容根据考核明细表（附件2）进行，满分为100分。考核结果须为90分（含）以上，考核结果为70-90（不含）的，甲方对乙方提出戒勉，考核结果低于70分时甲方要求乙方限期整改，连续两次考核结果低于70分时，甲方有权从当月的物业服务费中扣减3%作为对乙方的经济处罚，连续三次考核低于70分时，甲方有权提前终止服务合同。**第九条 附则**1 本合同一式陆份，甲乙双方各执叁份，具同等法律效力。2 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决。如协商无法解决，可提交甲方所在地人民法院提出诉讼。3 本合同经甲乙双方签字盖章生效。4 本合同未尽事宜，由甲乙双方协商解决或签署补充协议；补充协议与本合同具有同等法律效力。

甲方信息

地址：海口市美兰区大英山东二街10号

法定代表人：

委托代理人：

电话：

传真：

开户银行：

签订日期：2022年5月25日 14时21分58秒



乙方信息

地址：海口市美兰区国兴大道7号新海航大厦4层

法定代表人：燕陈伟

委托代理人：46010000-09123

电话：

传真：

开户银行：

签订日期：2022年5月25日 14时7分24秒

