

## 海南省政府采购合同（服务类）

### 编制说明

- 1.签订合同应遵守《中华人民共和国政府采购法》及其实施条例、《中华人民共和国民法典》等法律法规及其他有关规定。
- 2.签订合同时，采购人与中标(成交)人应结合采购文件规定填列相应内容。采购文件已有约定的，双方均不得对约定进行变更或调整；采购文件未作规定的，双方可通过友好协商进行约定。
- 3.政府有关主管部门对若干合同有规范文本的，可使用相应合同文本。
- 4.本合同范本仅供参考，采购人应当根据采购项目的实际需求对合同条款进行修改、补充。

甲方：三亚市迎宾中学

住所地：三亚市吉阳区海螺东路3号

联系人：梁晓宇

联系电话：0898-88330919

传真：

电子邮箱：1664803567@qq.com

乙方：四川亚新亚物业管理有限公司

住所地：成都市武侯区星狮路818号4栋3单元4层407号

联系人：漆辉

联系电话：17760171125

传真：

电子邮箱：1195089959@qq.com

根据招标编号为SYZFCG-2025-06的物业管理服务项目（以下简称：“本项目”）的采购结果，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方签署本合同，具体内容如下：

#### 一、合同组成部分

- 1.1本合同条款及附件；
- 1.2采购文件及其附件、补充文件；
- 1.3乙方的响应文件及其附件、补充文件；
- 1.4其他文件或材料：

无

#### 二、合同标的

总金额(元):¥ 4,686,000.00

品目编码	C21040000	品目名称	物业管理服务
采购标的	C21040000-物业管理服务	服务时间（单位）	一招三年，合同采用一年一签（合同续签要求：考核合格且财政资金有保障 以上要求有其一不满足采购人可终止续签）
服务范围	按招标文件响应		
服务要求	按招标文件响应		
服务标准	按招标文件响应		

合计金额人民币（大写）：肆佰陆拾捌万陆仟元整（¥4,686,000.00）

### 三、价格形式及合同价款

#### 3.1价格形式

- 固定单价合同。完成约定服务事项的含税合同单价为：人民币（大写）元（元）。
- 固定总价合同。完成约定服务事项的含税服务费用为：人民币（大写）元（4686000.00元）。
- 其他方式。

#### 3.2合同价款包含范围

物业服务费用

#### 3.3其他需说明的事项：

无

### 四、合同标的及服务范围、地点和时间

#### 4.1项目名称： 物业管理服务

**4.2服务范围：**教学楼公共区域环境维护服务范围 1、公共走廊及连廊区域（含地面、墙面、天花板、应急指示灯、消防栓外表面）。 2、楼梯间（含踏步立面与平面、扶手栏杆、消防设施外表面、安全指示标识）。 3、公共卫生间（含隔间门板与锁具、洗手台台下空间、镜面及镜灯、烘手机表面）。 4、功能教室（实验室准备区、会议室接待区等公共走道及设备存放区）。 5、垃圾桶及分类回收站（含垃圾房墙面、地面、排水沟及除臭设备）。 体育馆环境维护服务范围 1、主运动场地区域（包含专业比赛用木地板、训练用塑胶地面、各类运动场地标线、球网支架及固定装置、裁判台等所有场地设施） 2、看台区域（包括固定式观众座椅、可移动式看台、不锈钢扶手栏杆、台阶踏步及防滑条、安全疏散通道等全部看台设施） 3、器材室（涵盖各类球类存放架、体操垫存放区、健身器材区、小型训练器械柜等所有器材存储空间） 4、更衣室及淋浴间（包含学生用储物柜、教练用更衣柜、休息长凳、全身镜、淋浴隔间、热水设备等配套设施） 5、公共卫生间（设有独立厕位隔间、无障碍卫生间、洗手台区、整容镜、自动烘手机等卫生设施） 6、场馆出入口（包括主门厅地面、安检设备区域、防滑地垫摆放区、雨伞存放架等进出通道相关区域） 7、辅助功能区（配备裁判席桌椅、电子记分台、音响控制室、广播设备间等配套功能区） 教职工宿舍周转楼环境维护服务范围 1、公共走廊及楼梯间 （1）包含所有楼层公共走廊地面、墙面及天花板区域，重点维护消防设施、应急照明、开关面板等附属设备。（2）涵盖各楼层楼梯踏步、扶手栏杆、转角平台及安全指示标识等公共通行区域。 2、垃圾收集点 （1）各楼层设置的分类垃圾桶及集中垃圾房的墙面、地面和排水设施。（2）包含垃圾房周边5米范围内的卫生维护及消毒工作。 3、楼宇出入口 （1）主次出入口的门厅地面、雨棚、信报箱区域及访客登记处。（2）

特别关注雨季的特殊防护措施。4、室外连廊及阳台（1）连接各栋楼的室外连廊地面、栏杆及排水设施。（2）公共阳台区域的地面清洁及安全防护设施的维护。运动场（标准田径场、篮球场）环境维护服务范围1、标准田径场区域（1）400米标准塑胶跑道及所有跑道标志线、分道线等各类专业标线。（2）田赛区域包括跳远沙坑、铅球投掷区、标枪助跑道等专业场地设施。（3）场地周边缓冲区、安全防护区及各类辅助功能区域。2、篮球场区域（1）标准篮球场胶面层及所有场地标线、三分线等专业标记。（2）篮球架及底座、记分牌、计时器等配套设备设施。（3）球员休息区、裁判席及观众观看区域。3、场地周边设施（1）场地围网及围挡设施，包括金属围网、防护栏杆等。（2）场地照明系统及各类电气设备箱体表面。（3）排水沟渠系统及各类排水设施。校园公共区域（道路、绿化带、校门口、地下停车场）服务范围1、校园道路系统（含主干道、支路、人行步道、减速带、路缘石等所有硬化路面区域）。2、绿化带及景观区（包含草坪、灌木丛、花坛、树池、景观小品等绿化设施）。3、校门口区域（涵盖校门建筑、门卫室、家长等候区、车辆进出通道及相关设施）。4、地下停车场（包括停车位、行车道、排水沟、消防设施、指示标识等全部区域）。上述服务范围未列明部分，以招标准文件及乙方响应文件作为补充

4.3服务地点：三亚市迎宾中学

4.4服务完成时间：2028年8月31日

## 五、服务内容、质量标准和要求

5.1服务工作量的计量方式：物业费包含乙方提供物业服务的全部成本(如人员工资、保险、福利等)，乙方不得再向甲方要求支付其他任何服务费用。

### 5.2服务内容：

1、负责校园内的环境维护工作，保洁区域：校园内室外公共区域、通道、建筑内墙、地面、绿化带、垃圾房等（不包括房屋的外墙清洗，白蚁的专业防治及垃圾外运清运等）。

2、负责校园内的秩序维护工作。

3、负责学校设施设备维护工作，如：水电、各类教育教学设备、消防器材、监控等相关设施的正常运行、设施故障排除及停水、停电突发情况应急处置工作，不能维修的报甲方处理。

4、负责学校学生宿舍管理。

5、学校各类活动、会议、接待等临时性安排的其他辅助工作。

### 5.3技术保障、服务人员组成、所涉及的货物的质量标准：

#### （1）服务技术保障：

##### 一、设施设备运行与维护技术保障

物业公司需对校园内的各类基础设施进行日常巡检、维护和应急处理，确保其稳定运行。例如：

供水、供电系统保障：对院区供水、供电设施进行每日巡检，及时发现并排除故障，保障教学与生活正常运转。

排水系统排查：雨前、雨后及时检查排水设施、集水坑等，防范汛期安全隐患，确保排水畅通。

##### 二、安全防控技术保障

门禁管理：落实门禁制度，加强对进出人员和车辆的安全检查，尤其对陌生人和外来车辆进行登记与安检。

消防管理：配备专职人员负责消防设施的检查与维护，制定应急预案，定期开展演练，提升突发事件应对能力。

##### 三、环境保洁与防疫消杀技术保障

保持校园清洁卫生需要科学的技术支持和标准化作业流程：

公共区域清洁：对楼道、卫生间、墙面、走廊等区域进行定时清洁，并对不锈钢部件进行保养，防止腐蚀和污染。

蚊蝇消杀：定期开展室内及卫生间蚊蝇消杀工作，预防传染病传播，特别是在高温季节加强防控。

垃圾与污水处理：按照环保要求对垃圾进行分类处理，定期检查污水处理系统，防止环境污染。

##### 四、智能化与信息化技术支持

维修响应系统：设立维修热线，实现报修信息的快速接收与派单处理，提高维修响应速度和服务质量

巡检记录数字化：落实日检、周检、月检制度，并做好电子化记录存档，便于追溯和管理。

培训与技能提升：通过组织员工参加应急处置等专业培训，提升团队整体技术水平和服务能力。

##### 五、特殊场景下的技术保障

针对学校特有的活动需求，物业公司还需提供专项技术支持：

协助学校在观摩活动、社会考试等重大活动中做好供水、供电、环境卫生等方面的保障工作。

制定针对极端天气（如暴雨、高温）的应对预案，提前部署设备检查与人员安排。

#### （2）服务人员组成：

项目经理1名；综合管理员1名；秩序维护员20名；保洁员20名；电工4名；会议设备维护1名；宿管8名，合计55名物业服务人员。

### (3) 服务设备及物资投入及质量标准：

1、乙方应根据本项目物业管理的范围、内容和标准要求做到“定区定岗定责”。团队人员身体健康、无违法犯罪记录、无精神病、不得携带传染性疾病。

2、本项目所有人员为派驻现场的固定全职人员，人员不得兼职，不得随意更换人员，以便于甲方管理。乙方如需更换项目经理、综合管理员，须提前7日书面报甲方审核同意，未经甲方书面同意不得更换。乙方擅自更换人员的，甲方有权要求乙方支付每次5000元违约金，并有权要求恢复原人员或解除合同。为保证本项目所有人员受劳动法保护，应建立合法的劳动关系签订劳动合同，并按照国家相关法律法规要求为项目人员购买社会保险。

3、遵守甲方的工作守则，应按甲方要求坚守岗位，履职尽责到位。因乙方失职而造成甲方损失的，甲方有权要求乙方赔偿损失。对失职、违规或不服从指挥的，乙方应及时加以整改。

4、乙方必须严格遵守国家、省、市有关劳动法规和保险条例。

#### 5.4 服务质量标准及要求：

5.4.1 乙方提供的服务或使用的产品、软件等应符合国家知识产权法律、法规的规定；乙方还应保证甲方不受到第三方关于侵犯知识产权及专利权、商标权或工业设计权等知识产权方面的指控，任何第三方如果提出此方面指控均与甲方无关，乙方应与第三方交涉，并承担可能发生的一切法律责任、费用和后果；若甲方因此而遭致损失，则乙方应赔偿该损失。

5.4.2 若乙方提供的服务或使用的产品、软件等不符合国家知识产权法律、法规的规定或被有关主管机关认定为侵权或假冒伪劣品，则乙方中标或成交资格将被取消；甲方还将按照有关法律、法规和规章的规定进行处理，具体如下：

##### 1. 法律处理

依据《中华人民共和国政府采购法》第50条，要求乙方退还已支付服务费，并处合同总金额10%-30%的违约金；

##### 2. 赔偿责任

乙方需赔偿甲方因侵权行为导致的全部损失，包括但不限于：

第三方索赔金额

行政处罚罚款

合同解除后重新招标产生的额外费用；

##### 3. 通知义务

乙方应在收到主管机关处理决定后24小时内书面告知甲方，并提供整改方案。若5个工作日内未提交有效解决方案，甲方有权单方解除合同；

##### 4. 争议解决

因知识产权争议产生的纠纷，提交海南国际仲裁院仲裁解决，争议期间乙方仍需承担物业服务基本保障责任。

#### 5.4.3 其他要求：

无

## 六、服务履约验收或考核

甲方按照采购文件、乙方的投标或响应文件和本协议约定的服务内容及质量要求按次组织对乙方所提供服务进行验收，或定期进行服务考核，并根据验收或考核结果支付服务费用。具体如下：

验收、交付标准和方法：

根据投标文件技术响应表1.6考核表的相应标准进行考核，考核采取“日检查、月考核、年汇总”的形式，同时，引入社会监督及重大活动保障工作情况，将重要节假日和省、市重大活动等以及外的突发性环境卫生保障工作纳入考核内容，对作业进行综合检查考评。每月采购人组成考核小组，根据制定的考核标准对物业管理公司进行考核，考核总分需到达90分（含）以上。

验收办法：中标供应商与采购人应严格按照海南省财政厅关于印发《海南省政府采购履约验收管理暂行办法》的通知（琼财采规（2023）16号）文件及相关法律法规要求、招标文件文件要求和合同约定相关条款进行验收。

## 七、甲方的权利与义务

7.1甲方委派梁晓宇为联系人，联系方式 0898-88330919，负责与乙方联系。如甲方联系人发生变更，甲方应书面告知乙方。

7.2甲方应为乙方开展服务工作提供必要的工作条件，以及对内对外沟通和配合协助。

7.3甲方应于2025年08月20日之前提供服务所需的全部资料，并对所提供材料真实性、完整性、合法性负责。

7.4甲方应对委托服务事项提出明确、合理的要求，并对乙方开展服务过程中需采购人确认事项及时予以确认。甲方根据乙方服务成果提出的建议、方案所做出的决定而导致的损失，非乙方及其委派人员的过错造成由甲方自行承担。

7.5甲方应按本合同约定及时足额支付服务费用及相关费用。

7.6其他

无

## 八、乙方的权利与义务

8.1乙方委派漆辉为联系人，联系方式 17760171125，负责与甲方联系。如乙方联系人发生变更，乙方应书面告知甲方

8.2乙方应国家法律法规和合同等要求开展后勤物业服务；

8.3乙方及其所委派服务人员应按标准或协议约定方式出具服务成果，并对其真实性和合法性负法律责任；

8.4乙方对执行业务过程中知悉的国家秘密或甲方的商业秘密保密。除非国家法律法规及行业规范另有规定,或经甲方同意,乙方不得将其知悉的商业秘密和甲方提供的资料对外泄露。

8.5乙方对服务业务应当单独建档，保存完整的工作记录，并对服务过程使用和暂存甲方的文件、材料和财物应当妥善保管。

8.6服务工作结束后,乙方将根据情况对甲方服务相关的管理制度及其他事项等提出改进意见。

8.7其他

无

## 九、资金支付方式、时间和条件

期次	支付金额（元）	计划支付日期	收款人	支付说明
1	390,500.00	2025-10-15	四川亚新亚物业管理有限公司	开户行:中国工商银行成都盐市口支行 开户账号: 4402902009100133445
2	390,500.00	2025-11-15	四川亚新亚物业管理有限公司	开户行:中国工商银行成都盐市口支行 开户账号: 4402902009100133445
3	390,500.00	2025-12-15	四川亚新亚物业管理有限公司	开户行:中国工商银行成都盐市口支行 开户账号: 4402902009100133445

期次	支付金额（元）	计划支付日期	收款人	支付说明
4	390,500.00	2026-01-15	四川亚新亚物业管理有限公司	开户行:中国工商银行成都盐市口支行 开户账号: 4402902009100133445
5	390,500.00	2026-02-15	四川亚新亚物业管理有限公司	开户行:中国工商银行成都盐市口支行 开户账号: 4402902009100133445
6	390,500.00	2026-03-15	四川亚新亚物业管理有限公司	开户行:中国工商银行成都盐市口支行 开户账号: 4402902009100133445
7	390,500.00	2026-04-15	四川亚新亚物业管理有限公司	开户行:中国工商银行成都盐市口支行 开户账号: 4402902009100133445
8	390,500.00	2026-05-15	四川亚新亚物业管理有限公司	开户行:中国工商银行成都盐市口支行 开户账号: 4402902009100133445
9	390,500.00	2026-06-15	四川亚新亚物业管理有限公司	开户行:中国工商银行成都盐市口支行 开户账号: 4402902009100133445
10	390,500.00	2026-07-15	四川亚新亚物业管理有限公司	开户行:中国工商银行成都盐市口支行 开户账号: 4402902009100133445
11	390,500.00	2026-08-15	四川亚新亚物业管理有限公司	开户行:中国工商银行成都盐市口支行 开户账号: 4402902009100133445
12	390,500.00	2026-09-15	四川亚新亚物业管理有限公司	开户行:中国工商银行成都盐市口支行 开户账号: 4402902009100133445

#### 十、履约保证金

无

#### 十一、合同期限

2025年9月1日-2026年8月31日。

#### 十二、保密条款

12.1对于在采购和合同履行过程中所获悉的属于保密的内容，甲、乙双方均负有保密义务。

12.2其他

无

### 十三、违约责任

#### 13.1甲方违约责任

- (1) 甲方无正当理由拒绝乙方提供合格服务的, 甲方应向乙方偿付所拒收合同总价**1%**的违约金
- (2) 甲方无故逾期验收和办理合同款项支付手续的, 甲方应按逾期付款总额每日**1%**向乙方支付违约金。
- (3) 其他违约情形

因甲方原因导致变更、中止或者终止政府采购合同的, 甲方应对乙方受到的损失予以赔偿或者补偿。

#### 13.2乙方违约责任

(1) 乙方逾期履行服务的, 乙方应按逾期交付总额每日**1%**向甲方支付违约金, 由甲方从待付货款中扣除。乙方无正当理由逾期超过约定日期**15**个工作日仍不能交付的, 视为“乙方不按合同约定履约”;

(2) 乙方所履行的服务不符合合同规定及《采购文件》规定标准的, 甲方有权拒绝, 乙方愿意整改但逾期履行的, 按乙方逾期履行处理。乙方拒绝整改的, 视为“乙方不按合同约定履约”

(3) 乙方不按合同约定履约的, 甲方可以解除采购合同, 并对乙方已缴纳的履约保证金作“不予退还”处理。同时, 乙方须按以下约定向甲方支付违约金:

一次性支付违约金**5000**元。

#### (4) 其他违约情形

1、乙方在提供服务的过程中必须遵守国家和地方的相关法律、法规; 乙方因不遵守国家和地方的法律、法规而引起的纠纷或造成的损失由乙方承担相应的法律、经济赔偿责任, 并向甲方赔偿因此对甲方造成的直接或间接损失。

2、若甲方对乙方考核不合格, 甲方有权要求乙方限期整改, 逾期未整改的或整改不合格的, 甲方有权进行罚款或扣除相应物业服务费; 累计**3**次逾期未整改或整改不合格的, 甲方有权单方解除合同; 造成甲方经济损失的, 乙方应给予甲方经济赔偿。

3、乙方违反合同约定, 在管理和服务中有徇私舞弊、渎职行为、平时擅自收费行为的, 甲方有权督促和要求乙方清退所收费用, 并向乙方按发生费用和造成的经济损失进行双倍处罚和索赔, 亦有权终止本合同。

4、因乙方管理不善或操作不当等原因造成重大事故的, 由乙方承担责任并负责善后处理; 造成甲方经济损失的, 乙方应赔偿甲方所有经济损失。

5、因乙方违约导致合同解除或终止的, 乙方在接到甲方书面通知之日起**10**日内对物业服务设备、设施及管理台账等进行移交, 经甲方清点无误双方签收移交清单后视为物业移交。乙方拖延或拒不移交的, 每逾期一日按照**5000**元的标准向甲方支付违约金。

### 十四、不可抗力事件处理

本条款中的不可抗力指不能预见、不能避免、不能克服的客观情况, 包括但不限于: 自然灾害如地震、台风、洪水、火灾及政府行为、法律规定或其适用的变化或其他任何无法预见、避免或控制的事件。因不可抗力造成违约的, 遭受不可抗力一方应及时向对方通报不能履行或不能完全履行的理由, 并提供相关证明材料。基于上述情况, 遭受不可抗力一方延期履行、部分履行或不履行合同的, 根据实际情况可部分或全部免于承担违约责任。

### 十五、解决争议的方法

15.1甲、乙双方协商解决。

15.2若协商解决不成, 则通过下列途径之一解决:

提交仲裁委员会仲裁, 具体如下: 海南国际仲裁院

向人民法院提起诉讼, 具体如下:

### 十六、合同其他条款

无

## 十七、其他约定

17.1合同文件与本合同具有同等法律效力。

17.2合同生效：合同经双方法定代表人或委托代理人签字并加盖单位公章后生效；通过海南省政府采购网上公开信息系统采用电子形式签订合同的，签订之日以系统记载的双方使用各自CA证书在合同上加盖单位公章或合同章的日期中的最晚时间为准。

17.3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。

17.4本合同正本一式4份，具有同等法律效力，甲方、乙方各执2份；副本0份，无

17.5本合同已用于政府采购合同融资，为本项目提供合同融资的金融机构为：无，甲乙双方应当按照融资合同的约定进行资金使用及款项支付。

中标（成交）供应商应于采购合同签订之日起无内，向发放政采贷的金融机构提交政府采购中标（成交）通知书和政府采购合同，贷款金额以政府采购合同金额为限。

17.6其他

无

## 十八、合同附件

招标文件

甲方（采购人）：三亚市迎宾中学（盖章）

法定（授权）代表人：沈士兵

纳税人识别号：12460200MB08169157

开户银行：中国农业银行三亚迎宾支行

账号：21756001040014239

乙方（中标或成交人）：四川亚新亚物业管理有限公司（盖章）

法定（授权）代表人：唐瀚明

纳税人识别号：915101006845961150

开户银行：中国工商银行成都盐市口支行

账号：4402902009100133445

签订地点：三亚市迎宾中学

签订日期：2025年08月05日