

琼中黎族苗族自治县琼中中学
学生宿舍与校园保洁绿化委托第三方机构管理服务项目
采购合同

项目编号: [海南赛和招标]20250500002[CS]

项目名称: 琼中中学学生宿舍与校园保洁绿化委托第三方
机构管理服务项目

合同编号: _____

甲方: 琼中黎族苗族自治县琼中中学

乙方: 海南置地物业服务服务有限公司

签订日期: 2025年6月3日



采购合同编号：_____

采购人（全称）：琼中黎族苗族自治县琼中中学（以下简称甲方）

供应商（全称）：海南置地物业服务有限公司（以下简称乙方）

为了保护甲、乙双方合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国政府采购法》及其他有关法律法规、规章，双方就琼中中学学生宿舍与校园保洁绿化委托管理相关事项在平等、自愿原则上，经协商一致，双方签订本合同协议书。

第一条 项目信息、服务内容及合同金额

一、项目信息

(1) 采购项目名称 琼中中学学生宿舍与校园保洁绿化委托第三方机构管理服务

(2) 采购计划编号：[海南赛和招标]20250500002[CS]

二、服务内容

1. 宿舍管理服务。
2. 校园保洁服务。
3. 校园绿化养护服务。
4. 服务管理人员配备及培训。
5. 其他服务。

三、合同金额与结算

本合同年总金额为人民币(含税)：2787000.00 元，大写：人民币贰佰柒拾捌万柒仟元整。服务周期为壹年(12 个月)，三个月为一个结算周期，三个月金额为人民币：696750 元(大写：人民币陆拾玖万陆仟柒佰伍拾元整)。合同签订后在 15 个工作日内先付三个月，以后每三个月考核合格后在 15 个工作日内结算下一周期服务费。

第二条 履行合同的时间、地点及方式

一、服务期限：壹年，从 2025 年 6 月 3 日至 2026 年 6 月 2 日止。试用期 3 个月，从 2025 年 6 月 3 日至 2025 年 9 月 2 日止。试用期结束前甲方对乙方进行考核，考核成绩合格继续履行本年度合同，考核成绩不合格甲方有权终止与乙方的合同。一年合同期满，甲方对乙方进行考核，考核合格，甲方按照合同约定支

付剩余费用，考核不合格，扣除剩余费用。

二、交付地点：海南省琼中黎族苗族自治县营根镇营红路 52 号。

三、方式：琼中学学生宿舍与校园保洁绿化物业现场服务

第三条 工作要求与服务标准

一、宿舍管理服务要求

1、宿舍管理服务内容及要求

1.1. 常规检查

(1) 每天逐一房间检查学生宿舍卫生和内务情况，督促学生做好室内卫生及

(2) 各年级公寓管理员须有备齐的学生住宿情况登记表、安全检查记录、值班记录、学生上课期间进出公寓情况登记表、卫生检查记录、“两休”检查情况记录等检查表格，记录准确、详实、实用，每天的检查结果汇总公示，每周、月、学期汇总上报学校。

(3) 节假日必须检查留校学生的留宿情况，做好登记，严格按照平时作息时间进行管理，确保安全。

1.2. 两休纪律检查，空铺管理

(1) 各公寓每天午休，晚休均要查房，核实学生是否按时进入宿舍休息，并做好记录，将缺勤情况报告班主任及值班领导

(2) 午晚休检查时，不断地巡查楼层，确保学生安全。重点检查学生有无玩手机、抽烟、喝酒、打架、夜不归宿等严重违纪情况，及时把检查结果反馈到各年级，保证学生按时安静休息。

1.3. 公共区域卫生保洁

公寓内公共走廊、楼梯、墙壁、扶手、卫生间、开水间、门厅、通道门、值班室等公共区域为管理员打扫的范围。每天至少两清扫、两拖地。要求楼内无死角，无异味，干净，整洁，卫生。

1.4. 养成教育

(1) 教育学生严格遵守行为规范及文明礼节，如学生的着装仪容、言行举止、住宿纪律、文明礼貌等等方面，促使学生端正自己的行为，养成良好的习惯。

(2) 在出操、升旗、就寝等方面，从小事抓起，规范学生的行为，使学生养成良好的学习习惯、生活习惯、卫生习惯和积极的人生态度，诚信、守纪、节俭、勤奋、刻苦。

1.5. 安全值班要求

学生在校期间，公寓要求 24 小时有人值班，严禁空岗、串岗午、晚休时加强宿舍大门口的值守，严查学生带饭菜进公寓就餐，严管学生迟到；起床铃响，督促学生迅速起床离开宿舍。聘用人员上班期间不得抽烟、喝酒、嚼槟榔。

1.6. 公物检查管理

(1) 学生宿舍公物损坏要随时发现，及时上报；对于人为破坏的，要及时核查责任人，落实照价赔偿。

(2) 学生上报的普通维修单，交公寓主管编号后，由主管及时交给公寓维修人员，应急维修每天上报，并电话通知维修人员说明情况。

1.7. 安全检查管理：

(1) 每天不定时地对负责区域进行安全检查，重点检查床扶梯、护栏、阳台护栏等存在的隐患，发现问题，及时上报处置。

(2) 公寓严禁使用明火，注意用水，用电安全，公寓管理员每周至少一次全面排查存在的安全隐患，并将检查结果及时反馈给学校。

(3) 突发事件应及时将事态控制在最小的范围之内，并将情况及时反馈给学校。

(4) 开展校园安全巡查，协助学校政教室开展各项安全检查和安全教育。

1.8. 学生档案管理，完善宿舍管理各项制度。

(1) 住宿学生档案，并根据需要调整及时更新。

(2) 关注学生情绪变化，建立特殊学生的专门档案。

(3) 记录学生思想教育过程，形成档案。

(4) 做好严重违纪学生档案。

(5) 完善宿舍管理的各项制度。

(6) 建立健全各类应急预案。

1.9. 文化建设，公寓活动的组织

积极营造良好的宿舍文化氛围。每学期定期开展一系列的评比活动，文明宿

舍的评比，叠被子比赛，消防安全培训、演练等活动。

1.10. 早操管理

实施早操和宿舍一体化管理，形成一整套系统化流程，组织学生跑操训练，开展早操、晨读评价，切实改变学生拖沓懒散的不良习惯。

1.11. 就餐管理

维护食堂良好就餐秩序，督促学生安静快速进餐。

1.12. 临时性工作：

(1) 协助学校完成新生公寓用品的安排工作。

(2) 协助学校完成各类迎检工作。

二、保洁及绿化服务要求

1. 委托管理目标

通过委托专业的保洁团队和专业的绿化园艺团队管理，实现校园持久干净整洁，确保楼内、楼外干净整洁，花草树木怡情宜人。改变学生自由散漫、不讲卫生乱丢乱扔的习惯，积极培养学生集体主义思想，增强纪律观念，改善学生精神面貌，形成良好的文明风尚。

2、委托管理内容及要求

2.1. 校园保洁

(1) 琼中黎族苗族自治县中学占地 206 亩，有围墙，入校门后，围墙内即属于校园卫生保洁工作范围。

(2) 楼栋：体艺楼、博雅楼（图书馆）、致远楼（高三楼或毕业楼）、行政楼、篮球馆和游泳馆一体、尚俭苑（旧食堂）、明德楼（A 栋）、明志楼（B 栋）、明信楼（C 栋）、文璟楼（食堂+住宿）、教师工作间、栖贤楼、文慧楼、文轩楼等。另有教职工生活小区 2 个，地下停车场 2 个。

(3) 楼栋外：校门前、校道、篮球场、排球场、足球场、国旗台、景观花园、地理园、生物园、车棚 3 个等。

(4) 2 个教职工生活小区楼栋外（简称室外）卫生：整个校园硬化路面、运动场、校道、绿化区域等所有区域；行政楼、ABC 栋教学楼和致远楼（除各班教室内）、博雅楼、体艺楼、篮球馆和游泳馆等楼内卫生间及其他公共区域，教室及教室门前走廊由学生保洁。

2.2. 校园绿化：负责学校区域内绿化养护、修剪工作。

三、服务管理人员基本要求

(一) 宿舍管理人员要求

1. 管理人员应具有高中及以上学历，年龄不能超过 50 岁。
2. 具有良好的思想品德，关心爱护学生，无不良嗜好，无违法违纪等不良记录
3. 服务公司应积极选聘退役军人或警校毕业或有心理健康教育经验的人员组成管理队伍，对学生日常行为管理。
4. 服务人员数量:服务人员不得少于 26 人，包含其中项目经理 1 人，学生公寓主管 1 名、教官 6 人、公寓管理员 18 名(除保洁工外其他要求 50 周岁以下，身体健康)，其中文惠楼宿舍(女生) 6 人，文轩楼宿舍(男生)6 人，文璟楼 6 人，宿舍管理初期要根据管理需要增加管理人员。

(二) 保洁及绿化管理人员要求

1. 具有良好的思想品德，关心爱护学生，无不良嗜好，无违法违纪等不良记录。
2. 服务公司应积极选聘卫生习惯良好、有保洁工作经验人员。
3. 绿化管理人员除上述要求外还要求具有较高的绿化园艺知识技能。

人员配备一览表:

序号	项目	岗位	单位	数量	岗位要求
1	人员配备	项目经理	人	1	具有高中及以上学历，身体健康，年龄不能超过 50 岁。 具有良好的思想品德，关心爱护学生，无不良嗜好，无违法违纪等不良记录。 具有较高的管理水平和人际关系协调能力。
		学生公寓主管	人	1	具有高中及以上学历，身体健康，年龄不能超过 50 岁。 具有良好的思想品德，关心爱护学生，无不良嗜好，无违法违纪等不良记录。 具有较高的管理水平和人际关系协调能力。
		公寓管理员	人	18	具有高中及以上学历，身体健康，年龄不能超过 50 岁。(保洁工除外) 具有良好的思想品德，关心爱护学生，无不良嗜好，无违法违纪等不良记录。

					良记录。 具有较高的管理水平和人际关系协调能力。
		教官	人	6	具有高中及以上学历，身体健康，年龄不能超过 50 岁。 具有良好的思想品德，关心爱护学生，无不良嗜好，无违法违纪等不良记录。 积极选聘退役军人或警校毕业、或有心理健康教育经验的人员组成管理队伍，熟悉学生日常行为规范管理。
		保洁员	人	10	具有良好的思想品德，关心爱护学生，无不良嗜好，无违法违纪等不良记录。 积极选聘卫生习惯良好、有保洁工作经验人员。
		绿化	人	2	具有良好的思想品德，关心爱护学生，无不良嗜好，无违法违纪等不良记录。 积极选聘有绿化工作经验人员。

第四条 甲方权利和义务

一、甲方要按合同约定的时间，及时支付乙方的服务费。

二、甲方有权对乙方所服务的场所进行监督、检查和具体指导，协助乙方做好物业管理区域内的物业管理工作。

三、甲方应尊重乙方工作人员的工作，对乙方工作人员履行职责的行为予以支持和配合、组织、引导全体师生遵守物业管理规章制度。

四、甲方应在乙方工作人员入场前，为乙方工作人员提供必要的工作条件和保障，包括相应的办公场所及办公设施、值班室等。甲方还应向乙方提供有关宿舍管理等必要信息资料，协调、处理本合同生效前发生的遗留问题，以便乙方工作人员完成服务。

五、在处理特殊事件和紧急、突发事故时，甲方对乙方组建派出的物业管理机构人员有直接指挥权。

六、对乙方服务期间表现突出的员工及团队，甲方可以给予书面、证书及物质性奖励等。

第五条 乙方权利与义务

一、乙方按照合同约定的服务标准和要求向甲方提供服务。

二、乙方根据甲方工作要求，选派符合岗位要求的员工为甲方提供服务，按照《中华人民共和国劳动法》《中华人民共和国劳动合同法》等规定，与员工订立书面劳动合同，并将所派员工包含姓名、性别、年龄、学历、身份证号、住址、联系方式、健康状况等信息资料和劳动合同送交甲方备案。

三、乙方应当按时支付员工的工资，按法律规定缴纳社会保险及相关费用，履行对员工的管理义务和职责，教育其员工遵守国家法律法规和甲方的各项规章制度，乙方承担其员工的工伤、经济补偿、劳动争议等经济和法律責任。

四、物业工作人员工作期间应着该公司统一制服，注意仪容端庄、言行规范。对甲方的各项工作安排、紧急调配及加班安排，给予最大程度的配合与支持。

五、乙方有义务对服务区域内发现的安全隐患向甲方及时报告或提出整改建议，甲方应研究解决。

六、乙方全面负责服务区域的所属人员的安全管理，如乙方人员发生安全事故或违反规定作业导致甲方、第三方人员伤亡或财产损失时，由乙方承担全部责任并赔偿损失。

七、乙方对甲方提出的需求应及时解决反馈，及时回访，定期向甲方征求服务意见，对合理的建议应采纳。

第六条 付款

一、本合同以人民币付款。

二、物业管理服务费用明细

本项目包含但不限于员工工资、工装费、保险费、办公用品、器材费、耗材费、各类保洁工具、垃圾袋、清洁耗材费、利润、税金、政策性文件规定及合同包含的所有风险、责任等各项应有费用。

三、付款方式

1、乙方向甲方提供合法、有效的发票，甲方收到发票后通过银行转账支付。甲方未收到符合甲方要求的发票的，有权拒绝付款。

2、合同签订后，甲方在 15 个工作日内支付三个月的服务费用，甲方提供三个月的服务后在 15 日内支付后三个月的服务费，以此类推(如遇政府财政经费拨

付原因推迟,采购单位应于财政经费到达后按规定支付)。

3、乙方指定收款账户信息

名称:海南置地物业服务有限公司

开户行:中国银行股份有限公司海口滨海支行

账号:265013082047

乙方应确认上述账户的真实性、准确性、安全性。如需改变上述账户,应提前10日以书面通知另一方(该书面通知需盖公章并经本协议授权代表签字确认)如因己方提供的收款信息错误或收款信息变更,未在甲方付款前书面告知甲方,导致乙方未收到甲方支付的款项,乙方应承担一切不利后果,无权要求甲方再次交付相应款项,乙方还应赔偿甲方因此遭受的损失。

第七条 合同转让和分包

乙方不得全部或部分转让合同。

第八条 违约责任

一、甲方应按照本合同约定按时支付物业服务费用,逾期未付,每逾期一天,按应付金额的0.03%向乙方支付滞纳金。

二、乙方应当按照本合同约定的时间及要求为甲方提供服务,如乙方逾期未向甲方提供服务或严重违反合同约定的,视为乙方违约,甲方有权解除合同,乙方应向甲方支付物业服务总费用10%的违约金。如因乙方未按合同约定提供服务给甲方造成损失的,还应承担赔偿责任。如因甲方未提供必要的条件和保障,乙方有权推迟提供物业服务的时间。

三、乙方未按本合同规定与员工签订劳动合同,甲方有权单方解除本合同,乙方应向甲方支付物业服务总费用10%的违约金,给甲方造成损失的,乙方应承担赔偿责任。

四、乙方提出的排除安全隐患的书面建议,因甲方未能及时采取措施造成的后果,乙方不承担任何赔偿责任。

五、本合同到期,如双方未达成延期服务合同,或合同终止,交接手续未办理完成,乙方工作人员提前撤离或逾期撤离的,视为乙方违约,应向甲方支付物业服务总费用10%的违约金,由此给甲方造成的损失全部由乙方承担,应甲方要求或非因乙方原因造成的乙方工作人员未按时撤离,乙方不承担责任。

一、如果合同各方因不可抗力而导致合同实施延误或不能履行合同义务的话，不应该承担误期赔偿或不能履行合同义务的责任。

二、本条所述的“不可抗力”系指那些双方不可预见、不可避免、不可克服的事件，但不包括双方的违约或疏忽。这些事件包括但不限于：战争、严重火灾、洪水、台风、地震、国家政策的重大变化，以及其他双方商定的其他事件。

三、在不可抗力事件发生后，当事方应尽快以书面形式将不可抗力的情况和原因通知对方。合同各方应尽实际可能继续履行合同义务，并积极寻求采取合理的方案履行不受不可抗力影响的其他事项。合同各方应通过友好协商在合理的时间内达成进一步履行合同的协议。

第十一条 合同生效

一、本合同自双方签字及盖章之日起生效。

二、本合同一式四份，甲乙双方各一份，财政部门和海口市政府采购中心各存档一份。均具有同等法律效力。

第十二条 合同附件

一、本合同附件包含：本项目采购文件、乙方的投标文件、中标(成交)通知书，本合同附件与合同具有同等效力。

二、本合同格式未尽事宜可签订补充协议，补充协议具有同等法律效力。

三、合同文件应能相互解释，互为说明。若合同文件之间有不明确或不一致之处，以合同约定次序在后者为准。

合同订立时间：2025年6月3日



甲方：（公章）

法定代表人：

委托代理人：

电 话：



乙方：（公章）

法定代表人：

委托代理人：

电 话：



0898-66534488