

海口市第一中学南海校区

2022 年物业管理服务合同

甲方：海口市第一中学

乙方：海南天方园物业服务有限公司



物业管理合同

甲方：海口市第一中学

乙方：海南天方园物业服务有限公司

住所地：海南省海口市美兰区海府街道美祥路 11 号盛贤景都 12 栋 2902 房

联系方式：65305160

根据《中华人民共和国民法典》的有关规定，经双方在平等互利的基础上就乙方向甲方的校园物业管理项目提供物业管理服务协商，愿意共同遵守并履行本合同各条款。

第一条 合同文件

1. 合同条款根据实际情况
2. 买卖双方约定的其他合同文件

第二条 服务地点及物业服务人员配备情况（20 人）

1. 服务地点：海口市第一中学南海校区
2. 人员配备：服务中心主管 1 人，秩序维护员 8 名，水电工 2 人，保洁员 7 人，绿化工 2 人。

第三条 管理项目及服务标准

一、管理项目

- (1) 校园物业服务中心管理
- (2) 保安员服务管理
- (3) 消防管理与机电设备运行管理
- (4) 校园卫生保洁服务
- (5) 绿化养护服务管理

二、管理项目的服务标准

1. 校园物业服务中心

服务中心主管 1 名：建立并完善校园物业服务中心各种责任、岗位制度。

服务内容：

(1) 负责校园物业管理的全面工作，带领全体人员完成学校交给的工作任务和绩效考核指标；

(2) 确保管理人员、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；确保服务人员统一着装、佩戴标识，行为规范，服务以人为本、主动热情。

(3) 根据职责范围组织制定各项规章制度和工作计划，做好总结及有关报表工作，处理校园物业常规性的事务；

(4) 安排员工认真做好校园内的公共卫生工作管理工作；

(5) 积极做好工作范围内的安全防范工作；

(6) 负责全体员工政治、文化学习和职业道德建设，教育员工积极工作，认真完成各项任务、为教学、科研和师生员工提供良好的学习、工作、生活环境；

(7) 经常深入工作现场、检查员工任务完成情况和制度执行情况，并根据规定实施奖励；

(8) 负责财务、收发、综合事务管理；

(9) 完成学校交办的其他任务。

2. 保安员服务管理

(1) 按照教育部公安部等部委对校园安全管理四个 100% 的要求，全部保安人员必须从正规安保公司聘请，必须有保安上岗证，原则上年龄不超过 50 周岁，一直从事保安工作身体强健者可放宽至 55 周岁。保安员掌握学校安全管理、治安保卫的基本技能；

(2) 保安员应配备对讲机、防暴头盔、橡胶警棍、钢叉、防护盾牌、防刺背心、防割手套、强光手电、自卫喷雾剂等护卫器械，并建立使用及保管制度。

(3) 保安员遵守学校的各项规章制度，服从工作安排和管理，切实维护学校与师生的人身和财产安全；

(4) 校区主、次出入口实行二十四小时值班制度。保安员按时上岗，值班前不得饮酒，不得擅自离开岗位，不得在岗时睡觉、办私事等，不得收取学生给予的任何物品。门卫值班室清洁卫生，物品摆放整齐，谢绝无关人员逗留，禁止所有人员在校园内吸烟；

(5) 对重点区域、重点部位每 1 小时至少巡查 1 次并进行记录，确保校园安全，维持校园秩序，维护校园稳定；

(6) 对外来车辆进行核查与登记，引导车辆有序通行、停放，不堵塞消防通道；停车位划线清晰，校区主要道路及停车场交通标志齐全；

(7) 对进出校园人员实行登记管理，严格执行《中小校园安全管理办法》；

(8) 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。如发生治安、消防以及不可预见的自然灾害事故，保安员应立即报告学校和有关部门，及时赶赴现场，并采取相应措施；

(9) 各种消防设施、器材配备合理、设备完好、更新及时、使用有效；做好预防火灾以及自然灾害事故的安全防范工作，定期或不定期进行消防演习训练；

(10) 乙方无偿为甲方提供重大节日、校庆、运动会、家长会、文化周、中高考、会考及重要接待的秩序维护和悬挂条幅、会场布置、教室门前的课桌椅及校园内的杂物（大批量除外）搬迁等工作。但有财政专项开支的应给予适当补助。

(11) 依法办事，热情服务，文明值勤，严格管理，保障学校校财产和师生人身不受侵害，维护正常的教学、科研、生活秩序。

3.水、机电等设备设施运行管理

建立并完善水电设备设施运行管理制度；负责机水电、等设备设施（包括配电房、水泵房、电梯等）的运行管理和应急维修。

服务内容：

(1) 对水电设施设备进行日常管理和维修保养（维修材料由学校供应）；

(2) 负责对学校门、窗、课桌椅、窗帘、用水设施及下水管道疏通的基本维修；

(3) 建立共用设施设备档案（设备台账），设施设备的运行、检查、维保记录齐全；

(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；

(5) 对机电设施设备、消防设备器材、监控设备、防雷系统、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；

(6) 设备房保持安全、整洁、通风，无跑、冒、滴、漏等现象；

(7) 容易危及人身安全的设施设备有警示标识和防范措施，对可能发生的各种突发设备故障有应急方案；

(8) 保证各项设施设备正常运行；确保中考及大型考试活动的正常供电；

(9) 路灯、楼道灯、楼梯灯完好率不低于 95%。设备出现故障时，维修人员应在接到报修后 5 分钟内到达现场，零修合格率 100%，一般性故障排除不过夜；

(10) 在每次台风暴雨来临之前，认真组织人力做好抗风防洪预防工作，并做好应急预案（期间必须确保主任或主任助理在岗值守），及时排除险情。

(11) 机电维修值班人员必须坚守岗位，24 小时值班。

4. 校园卫生保洁服务

建立并完善校园保洁服务管理制度；卫生保洁服务负责对校区的教学大楼、宿舍、校道等环境清洁而进行的日常管理工作；共需 7 人。

服务内容：

(1) 校园主要干道的地面卫生应在每日早上 7：50 以前清扫完成。公共场所应定期清扫，保持清洁。

(2) 放置垃圾桶，桶内生活垃圾每天清运两次（上、下午各一次），并摆放整齐，保持垃圾桶周围环境干净。每天清理的垃圾要按要求运到垃圾转运站的指定位置。

(3) 校区道路、广场、停车场、绿地等每日清扫 2 次；电梯厅、楼道每日清扫拖洗 2 次，楼梯扶手每周擦洗，共用部位玻璃、公共设施、宣传画面每周清洁，路灯、楼道灯、墙裙、楼顶杂草、淤泥每季清洁 1 次，及时消除校区内主要道路积水；

(4) 校区内公共雨水、污水管道每年疏通 1 次；雨、污水井每季度检查 1 次，并视检查情况及时清掏，化粪池每 2 个月检查 1 次，发现异常及时给总务处联系，学校安排有资质的专业公司进行清掏，并做好监督检查记录工作；

(5) 监督二次供水水池、直饮水循环系统按规定的清洗，定时巡查；

(6) 修剪的绿化垃圾要及时处理，不许到处堆放；

(7) 根据校园的实际情况定期进行消毒和灭虫除害；

(8) 每月定期清洗校园内的假山鱼池，更换池水。

(9) 校园公共活动场所卫生间，保洁员要在学生每节课上课后及时冲洗，保证周围环境无异味；

(10) 完成迎宾、迎检、迎新的突击性卫生清扫清运工作。

5. 绿化养护服务管理

建立并完善绿化养护服务管理制度；绿化园艺工需 2 人。

服务内容：

(1) 有专业人员实施绿化养护管理；

(2) 对草坪、花卉、绿篱、树木定期进行及时修剪、补栽补种、养护；

(3) 定期清除绿地杂草、杂物；

(4) 适时组织浇灌、施肥和松土，做好防涝与防台风工作；

(5) 适时喷洒药物，预防病虫害。

第四条 合同期限

中标服务总期限为三年，自 2022 年 5 月 1 日起至 2024 年 4 月 30 日止。本合同自签订之日起开始计算。本合同一年一签，若每年度的服务期限内乙方提供的服务标准和质量未达到招标要求或甲方另行书面要求的，甲方有权在当年度的合同期限届满后不再续签下一年度的服务合同，即甲方有权根据乙方的服务情况选择签订一次合同或二次合同，每次合同的期限均为一年。

以三年服务期限计算，三年服务期限的物业管理费总价包干为：贰佰柒拾贰万贰仟伍佰元整（¥2722500.00 元），以每月计费，物业管理服务费单价包干为 75625 元/月。该包干价款为实现本合同目的所产生的一切费用，包括但不限于人工费、各类保险费、设施设备维修和维护费、管理费、办公费、材料费、工具费、清洁费、服装费、税费、利润等所有费用，甲方出每月向乙方支付 75625 元以外，无需再向乙方支付任何费用。

第五条 甲方的权利和义务

1. 代表和维护学校的合法权益。
2. 负责按规定向乙方支付物业管理费。

3. 审定乙方拟定的物业管理制度。
4. 监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况。
5. 监督甲方内部人员遵守物业管理制度。
6. 当甲方内部使用人办公场所调整、变更时，甲方应书面通知乙方，方便乙方门卫及其他工作开展。
7. 根据《物业管理条例》向乙方无偿提供管理用房(产权属甲方)。
8. 配合物业公司做好物业管理的宣传教育工作。
9. 对乙方的服务管理情况和结果进行考核。
10. 接受各方对乙方及其工作人员的投诉和监督，有权要求乙方立即更换不能胜任工作或其他原因不适宜继续服务工作的人员。

第六条 乙方的权利和义务

1. 根据有关法律法规及本合同的约定，保质保量地完成物业管理与服务工作，并制订物业管理制度。
2. 有权向甲方收取物业管理服务费及其他甲乙双方约定的有偿服务费用。
3. 向甲方内部使用人告知物业使用的有关规定，当甲方内部使用人装修物业时，告知有关限制条件，订立书面约定，并负责监督。
4. 对校园的公用设施不得擅自占用和改变使用功能，如需在校园内改、扩建或完善配套项目，经甲方同意后按程序实施。
5. 乙方定期开展保安员培训，进行反恐防暴演练。
6. 定期向甲方通报工作情况，对甲方提出的合理的整改意见有义务执行。
7. 未经甲方书面同意不得将本物业管理内容（包括部分内容）和责任转移给第三方。
8. 乙方在管理过程中，要遵守国家有关法律法规及规定。乙方作为独立的公司法人，负责物业管理的人员招聘、使用管理、工作时间、工资福利、劳动保险、意外伤害、劳动合同签订、劳务纠纷处理的全部责任，本合同期限内乙方所有工作人员在甲方校园内及上下班期间发生的一切事故造成人身或财产损害的，均由乙方予以处理和承担责任，与甲方无关。
9. 乙方需保证工作人员的稳定，不能随意变更服务人员，如确有必要更换人员的，应书面向甲方提出申请，每年度内变更人员不能超过3人，甲方要求变更的除外。

第七条 管理目标

给广大师生提供更清洁、优美、安全的教学、生活环境。

1. 杜绝火灾责任事故、防范刑事案件发生。
2. 环境卫生、清洁率达99%。
3. 消防设备设施完好率100%。
4. 机电设备完好率100%。
5. 零修、报修及时率100%，返修率小于1%。
6. 服务有效投诉少于1%，处理率100%。
7. 校园保安服务满意率在95%以上。
8. 物业服务师生满意率90%。
9. 无偿的配合学校开展以下活动：
 - (1) 省、校级运动会和校园文化周活动的相关秩序维护和服务工作。
 - (2) 各种来校相关考察活动的接待。
 - (3) 各类考务工作的后勤服务。
10. 每月学校组成考核小组，根据制定的考核办法对物业管理公司进行考核，考核总

分需达到 80 分（含）以上。考核总分 80 分以下的，按考核办法扣除相应的管理服务费。

第八条 管理服务费用

1. 物业管理服务费，是指公共设施、设备日常运行、维修及保养费；绿化管理费（含肥料和农药）；清洁卫生费（含保洁卫生用品）；办公费；管理、服务人员的工资、奖金、福利、保险费、培训费、活动费和服装费等；物业管理单位固定资产折旧费和法定税费，以及物业管理服务应当取得的合理利润。

2. 物业管理服务费为 75625 元/月，该价款为单价包干。

3. 付款方式：按月付款，甲方在每月的 10 日前，凭乙方提供的有效发票向乙方支付上月的物业管理服务费。乙方未按时提供正当发票的，甲方有权延期付款。物业管理服务费按乙方提供的帐号划入乙方指定的开户银行。

4. 政府政策性的价格调整，具体费用经甲乙双方协商后，对管理费进行相应的调整。原则上，服务期限内，该价格不作任何上调。

5. 甲方负责支付的其他费用：

(1) 水费、电费、地下水资源税、高压配电设备检测、消防和防雷检测等政府规定的费用。

(2) 外墙清洗、消防系统设施设备、防雷设施的维护等甲方提出的特约服务，校园共用部位、共用设备设施、公共场地的维修、更新、改造及水电耗材等费用。

(3) 水池清洗、化粪池清理、“四害”消杀、生活和绿化垃圾的清运。

(4) 甲乙双方约定的其他费用。

6. 乙方负责支付的其他费用：

(1) 物业办公设备费及办公费。

(2) 常规卫生保洁用品耗材费、绿化肥料和农药费。

(3) 甲乙双方约定的其他费用。

第九条 违约责任

1. 甲方违反合同规定，使乙方未能完成合同规定的服务和管理目标，乙方有权视不同情况限期向甲方提出解决意见（双方协商）。如逾期仍未解决，乙方有权中止合同，所造成乙方经济损失由甲方予以经济赔偿。

2. 甲方未按合同约定及时支付物业管理服务费，逾期超过 15 个工作日以后，迟付款每天按已欠付款项的 1% 的标准向乙方支付违约金，违约金最高不超过三个月的物业管理服务费。

3. 乙方违反合同所规定的内容或未达到的服务标准，或师生员工反映强烈且不能及时解决的，甲方有权要求乙方限期改正，如逾期不改，甲方有权寻找替代解决方案，相应费用支出由乙方承担。乙方逾期不予改正超过 2 次或改正后相同问题再次发生，或甲方书面通知乙方整改两次（含）以上的，甲方有权终止本合同，另行安排其它物业管理机构替代，该种情形导致合同终止的，乙方应向甲方支付相当于两个月服务费用作为违约金。乙方给甲方造成的经济损失，乙方应给予赔偿。

4. 乙方未能按照本合同约定履行其合同义务，导致甲方或学生的人身财产安全受到损害的，经相关司法机关确认属乙方责任的，乙方应当赔偿甲方因此而遭受的所有损失并依法承担相应的法律责任。

第十条 其它事项

1. 本合同未尽事宜，甲乙双方另行协商，可签订补充协议，补充协议与本合同具有同等的法律效力。

2. 经双方协商一致，可对本合同条款进行修订或补充，并签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

3. 合同规定的管理期满，乙方按合同约定提供服务，无重大管理事故，且经过甲方同

意后，可续订合同，具体事宜由甲乙双方协商确定。

4. 凡因本合同引起的或与本合同有关的任何争议，应通过友好协商的方式解决。如协商不成，甲乙双方任意一方可向甲方住所地有管辖权的人民法院提起诉讼。

第十一条 不可抗力

1. 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，不应该承担延误赔偿或不能履行合同义务的责任。

2. 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，以及其它双方商定的其他事件。

3. 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。

第十二条 合同生效

1. 本合同自双方签字及盖章之日起生效。

2. 本合同一式三份，甲乙双方各1份，海口市公共资源交易中心存档1份，具有同等法律效力。

第十四条 合同附件

1. 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。

2. 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。

甲方（盖章）：海口市第一中学

经办人（签名）：

法定代表或授权人（签名）：

乙方（盖章）：海南天方园物业服务服务有限公司

法定代表或授权人（签名）

开户名称：海南天方园物业服务服务有限公司

开户银行名称：海南银行股份有限公司

银行账号：6001190300022

签约时间 2022年4月28日

附：乙方履行本合同所有服务工作人员的名字、性别、年龄、身份证号，常住地址等信息。

编号	姓名	部门	岗位	身份证号	出生日期	性别	年龄	现住址
1	罗昌东	物业	主管	46002519820615091X	1982-06-15	男	40	海口市龙华区城西镇仁里北社区154号
2	李海宝	物业	保安队长	460026197110173916	1971-10-17	男	51	海口市龙华区海垦路香樟小区3幢2C
3	唐田	物业	保安员	460026197109143939	1971-09-14	男	51	海口市美兰区和平北路49号中海大厦
4	陈新	物业	保安员	460026196607101817	1966-07-10	男	56	海口市琼山区道客一里路椰树集团宿舍2幢
5	陈明安	物业	保安员	460004196509150430	1965-09-15	男	57	海口市龙华区城西路西农业学校5幢
6	游昌勇	物业	保安员	460025196509191816	1965-09-19	男	57	海口市琼山区凤翔路高登街2横15号
7	陈焕川	物业	保安员	460026198702131810	1987-02-13	男	35	海口市琼山区道客新村椰树小区五栋
8	王仕勇	物业	保安员	46010019691210125X	1969-12-10	男	53	海口市美兰区海府路61号
9	曾德少	物业	保安员	460027197510133418	1975-10-13	男	47	海口市美兰区青年路美舍下村23号
10	青辉	物业	电工	460104199312010310	1993-12-01	男	29	海口市秀英区秀新路2号海岛阳光小区
11	陈桂政	物业	电工	460004199409304416	1994-09-30	男	28	海口市龙华区海口第一中学南海分校
12	杨双林	物业	绿化	610327197202221832	1972-02-22	男	50	海口市琼山区高登街148号
13	麦爱兰	物业	绿化	460032197204185405	1972-04-18	女	50	海口市龙华区南沙路坡博新村三巷79号
14	张华夏	物业	保洁	460031198402260021	1984-02-26	女	38	海口市龙华区海垦路88号金山小区
15	陈海荣	物业	保洁	460100195805170028	1958-05-17	女	64	海口市龙华区海垦路39号农垦总局东院
16	王玉云	物业	保洁	32098219640423378X	1964-04-23	女	58	海口市龙华区金濂路7号
17	符小梅	物业	保洁	460028196201110425	1962-01-11	女	60	海口市龙华区金濂路7号正业家园
18	杨金凤	物业	保洁	362522197107160049	1971-07-16	女	51	海口市琼山区振发路凤翔花园B区一栋
19	黄秋	物业	保洁	460028195608041260	1956-08-04	女	66	海口市龙华区金濂路7号正业家园
20	王论妹	物业	保洁	460007198612085364	1986-12-08	女	36	海口市龙华区南沙路坡博新村七巷18号