

常州市政府采购合同（服务）（合同编号）

项目名称：常州市第三中学 2024-2027 年物业项目

项目编号：JSZC-320400-JZCG-G2024-0231

甲方：（买方）常州市第三中学

乙方：（卖方）常州学子物业服务有限公司

甲、乙双方根据常州市政府采购中心常州市第三中学 2024-2027 年物业项目公开招标的结果，签署本合同。

一、合同内容

1.1 标的名称：常州市第三中学 2024-2027 年物业项目

1.2 标的质量：-

1.3 标的数量（规模）：23 人

1.4 履行时间（期限）：2024 年 8 月 1 日——2027 年 7 月 31 日，前三个月为试用期，试用期满经甲方考核合格后，合同方为有效。合同一年一签，合同服务期满后，甲方根据考核结果确定是否续签下一轮的服务合同，若考核情况良好，服务合同进行续签，年限一年，续签最多不超过 2 次。

1.5 履行地点：常州

1.6 履行方式：物业服务

二、合同金额

2.1 本合同金额为（大写）：壹佰零叁万伍仟圆一百零三万五千圆（1035000 元）人民币或其他币种。

三、技术资料

3.1 乙方应按招标文件规定的时间向甲方提供服务（包含与服务相关的货物）的有关技术资料。

3.2 没有甲方事先书面同意，乙方不得将由甲方提供的有关合同或任何合同条文、



规格、计划、图纸、样品或资料提供给与履行本合同无关的任何其他人。即使向履行本合同有关的人员提供，也应注意保密并限于履行合同的必需范围。

四、知识产权

4.1 乙方应保证甲方在使用、接受本合同服务（包含与服务相关的货物）或其任何一部分时不受第三方提出侵犯其专利权、版权、商标权和工业设计权等知识产权的起诉。一旦出现侵权，由乙方负全部责任。

五、产权担保

5.1 乙方保证所交付的服务（包含与服务相关的货物）的所有权完全属于乙方且无任何抵押、查封等产权瑕疵。

六、履约保证金

6.1 本项目不要求缴纳履约保证金。

七、合同转包或分包

7.1 乙方不得将合同标的转包给他人履行。

7.2 乙方不得将合同标的分包给他人履行。

7.3 乙方如有转包或未经甲方同意的分包行为，甲方有权解除合同。

八、合同款项支付

8.1 合同款项的支付方式及进度安排

8.1.1 预付款支付时间：合同签订后支付合同金额的 10%。满足合同约定支付条件的，自收到发票后 10 个工作日内支付。

每三个月为一个付款周期。

1) 第一周期款支付时间：第一个季度履约完成支付合同金额的 15%，满足合同约定支付条件的，自收到发票后 10 个工作日内支付。

2) 第二周期款支付时间：第二个季度履约完成支付合同金额的 25%，满足合同约定支付条件的，自收到发票后 10 个工作日内支付。

3) 第三周期款支付时间：第三个季度履约完成支付合同金额的 25%，满足合同



约定支付条件的，自收到发票后 10 个工作日内支付。

8.1.2 尾款支付时间：每年履约完成支付合同金额的 25%，满足合同约定支付条件的，自收到发票后 10 个工作日内支付。

8.1.3 甲方根据考核细则对乙方管理情况实施考核，考核扣款在管理服务费结算时扣除。

8.1.4 项目成交价格一经确定，服务期内一律不再调整（因人员增减所致的费用增减除外），供应商已考虑服务期内的物价、政策等所有风险因素，在所投时已预测并纳入总价中。

九、税费

9.1 本合同执行中相关的一切税费均由乙方负担。

十、项目验收

10.1 甲方依法组织履约验收工作。

10.2 甲方在组织履约验收前，将根据项目特点制定验收方案，明确履约验收的时间、方式、程序等内容，并可根据项目特点对服务期内的服务实施情况进行分期考核，综合考核情况和服务效果进行验收。乙方应根据验收方案内容做好相应配合工作。

10.3 对于实际使用人和甲方分离的项目，甲方邀请实际使用人参与验收。

10.4 如有必要，甲方邀请参加本项目的其他供应商或第三方专业机构及专家参与验收，相关意见将作为验收书的参考资料。

10.5 甲方成立验收小组，按照采购合同的约定对乙方的履约情况进行验收。验收时，甲方按照采购合同的约定对每一项技术、服务、安全标准的履约情况进行确认。验收结束后，验收小组出具验收书，列明各项标准的验收情况及项目总体评价，由验收双方共同签署。验收结果与采购合同约定的资金支付及履约保证金退还条件挂钩。履约验收的各项资料存档备查。

10.6 验收合格的项目，甲方根据采购合同的约定及时向乙方支付合同款项、退还履约保证金。验收不合格的项目，甲方依法及时处理。采购合同的履行、违



约责任和解决争议的方式等适用《民法典》。乙方在履约过程中有政府采购法律法规规定的违法违规情形的,甲方将及时报告本级财政部门。

十一、违约责任

- 11.1 甲方无正当理由拒绝接受乙方提供服务的,甲方向乙方偿付拒绝接受服务合同价款总值___的违约金。
- 11.2 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向乙方支付违约金。
- 11.3 乙方逾期提供服务的,乙方应按逾期提供服务合同总额每日千分之六向甲方支付违约金,由甲方从待付合同款项中扣除。逾期超过约定日期 10 个工作日不能提供服务的,甲方可解除本合同。乙方因逾期提供服务或因其他违约行为导致甲方解除合同的,乙方应向甲方支付合同价款总额___的违约金,如造成甲方损失超过违约金的,超出部分由乙方继续承担赔偿责任。
- 11.4 乙方所提供服务的标准不符合合同规定及招标文件规定标准的,甲方有权拒绝接受服务,并可单方面解除合同。

十二、不可抗力事件处理

- 12.1 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。
- 12.2 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。
- 12.3 不可抗力事件延续 120 天以上,双方应通过友好协商,确定是否继续履行合同。

十三、解决争议的方法

- 13.1 双方在签订、履行合同中所发生的一切争议,应通过友好协商解决。如协商不成,由甲方住所地人民法院管辖。

十四、合同生效及其它

- 14.1 合同经双方法定代表人或授权委托代理人签字并加盖单位公章后生效。
- 14.2 本合同未尽事宜,遵照《民法典》、《政府采购法》有关条文执行。



14.3 本合同正本一式两份，具有同等法律效力，甲方、乙方各执一份。

甲方：

地址：常州市天宁区新堂路 13 号

法定代表人或授权代表：

联系电话：1376858317

乙方：

地址：常州市钟楼区五星街道汤家村委

蒋家塘 8 号

法定代表人或授权代表：

联系电话：

签订日期：2024 年 7 月 20 日



附件：

物业服务质量量化考评表

考核地点	考核时间：年月日		分值	扣分	扣分说明
考核内容	考核评分标准				
环境卫生 (21分)	地面 (2分)	1.通道地面有零星垃圾杂物(如瓜子壳、纸屑、烟头等)。	1		
		2.地面有污水或积水或污垢。	1		
	楼梯 (2分)	1.扶手上灰尘或锈斑或污斑。	1		
		2.防火门上有污迹或不符合要求的张贴物品。	1		
	墙上设施 (4分)	1.消防设施设备上有积灰	1		
		2.墙面瓷砖污垢或浮灰。	1		
		3.墙角有蜘蛛网或贴脚线上有灰尘的。	1		
		4.墙上有球印或污迹。	1		
	门窗玻璃 (3分)	1.窗槽内有垃圾或有明显的杂物。	1		
		2.门上有明显灰尘或有过期的张贴物。	1		
		3.玻璃上有不符合要求的张贴物或污渍(如报纸或纸张、污渍等)。	1		
	卫生间 (10分)	1.卫生间有各类小广告或乱涂乱画的现象。	1		
		2.纸篓内废弃纸满的或便池不及时清理,有尿碱,臭味。	1		
		3.厕所间有积水或洗面池不干净(如有水锈或浮灰)。	1		
		4.洗面池底下清理不干净的(如污渍或水垢)。	1		
		5.洗涑台上不干净或有明显灰尘。	1		
		6.隔板上有积灰。	1		
		7.地面拖洗不干净或有明显的污垢。	1		
		8.水管、便池上有灰尘。	1		
		9.卫生工具摆放无序,卫生保洁用品有乱放现象。	1		
		10.水箱上或小便池上有灰尘。	1		
学生公寓管理 (30分)	1.学生公寓安全应急预案台账有缺损现象。	3			
	2.宿舍内有斗殴、外盗等。	3			
	3.宿舍内有明火、有烟头现象发生。	3			
	4.宿舍内有违禁电器、易燃易爆物品。	3			
	5.消防设备设施检查台账有缺损现象,消防箱内有杂物现象	3			
	6.宿舍违禁电器安全检查记录有缺损现象或安全防范工作不到位,楼内未有安全教育记录台账。	3			
	7.寝室内有私拉电线或拖线板或台灯在床上现象。	3			
	8.有外来人员推销、宣传商品,维护公寓的正常学习和生活秩序。	3			
	9.疏散指示灯或灭火器或应急灯或防火门有破损现象,消防箱不能打开或消防器材有破损或箭头不清楚现象	3			



	10.未及时向学校通报学生在公寓内的行为和思想动态，未配合做好学生管理工作。	3		
维修管理 (10分)	1.每日巡查发现问题及时维修，并做好相关登记；管理站 建立严格的维修管理制度，配备专业维修人员持证上岗，建立报修档案。	2		
	2.维修及时到位，“零修及时处理，小修当日完成，大修三日完成”，影响正常教学的报修必须立即赶到现场进行抢修；保证一次维修合格率在 95%、回访率达到100%。	2		
	3.楼内设备、设施定期维护、保养，更换维修材料确保质量合格，型号统一并建立维修档案；保障楼内的公共财物齐全、无人为损坏；公共部位的照明、安全指示灯和应急灯必须每天巡查保证完好无缺。	2		
	4.制订完善的维修制度和维修计划，定期对教学设备及水电设施和消防器材进行检查、维护并做好记录。	2		
	5.对所本楼学校固定资产做好管理、维护工作，保障各项资产的完好、安全和正常运转；不得私自动用学校任何物品。	2		
绿化管理 (6分)	定期对绿篱、草坪进行修剪，并做到不出现蔓延、杂乱，完好率达到90%。	6		
服务管理 (18分)	1.宣传学校楼宇管理制度，加强员工培训。	3		
	2.工作人员上班时穿戴不得体、未佩戴工作牌，有工作服未穿整套工作服。	3		
	3.未及时向学校通报学生在楼内的不文明行为或不及时阻止不文明行为。	3		
	4.未做好节能节电宣传，有长流水或无人灯现象	3		
	5.本楼的资产台账资料存在缺损现象。	3		
	6.未做好楼宇安全检查或安全防范工作，未进行安全教育宣传。	3		
文化建设 (15分)	1.在管理区域内张贴过期的标识或标志以及破损、不清楚标识标牌等	5		
	2.每月未召开一次员工安全教育会议并附照片。	5		
	3.会议、培训记录。	5		
总分		100		
被考核人签字： 考核人签字：		合计		

验收标准：（1）成交单位必须接受常州市第三中学授权委托的职能处室日常的管理检查和考核工作。每月进行一次综合考核，月考核达到 90 分及以上，当月管理费的 90%全额拨付，月考核低于 90 分的，管理费按如下公式核减：月管理费/100×（90-得分）。

（2）检查结果定期通过书面形式送交成交单位，轻微差错限期整改，严重差错将与管理费用挂钩。

