

合同编号：20251118

海口市秀英区西秀实验小学 物业服务合同



甲方：海口市秀英区西秀实验小学

乙方：海南万睿城物业服务有限公司

签订日期 2025年11月17日

海口市秀英区西秀实验小学物业服务合同

甲方：海口市秀英区西秀实验小学

地址：海口市秀英区西秀镇荣山村

电话：0898-68711609

乙方：海南万睿城物业服务有限公司

地址：海口市龙华区龙兴路龙坤公寓二楼物业办公室

电话：0898-65522665

根据《中华人民共和国民法典》及有关规定，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲、乙双方就甲方委托乙方提供物业管理服务事宜达成如下协议：

一、基本要求

(一)服务范围：教学区办公室、公共道路、走廊、楼梯、电梯、大堂、天面、标识牌、停车场、配套设施、绿化带内生活垃圾、雨水井、污水井、设备房等公共区域及设施的物业管理服务工作。服务范围学校总面积20169.64平方米，建筑总面积20010.76平方米。

(二)服务地点： 海口市秀英区西秀镇荣山村粤海大道与2.2.5国道交叉口西北侧海口市秀英区西秀实验小学宿舍区、教学区及运动区。

(三)人员配置要求：

- 1、清洁/绿化员(4人):8小时工作制，节假日轮休。
- 2、保安(4人):8小时工作制，365天24小时在岗。
- 3、工程师(1人):负责学校综合维修及机电设备运维巡查。
- 4、乙方应每月向甲方提交费用转账申请时提供员工上班打卡或签到记录表。

二、校园物业管理整体服务内容及工作标准：

（一）总体要求

- 1.服务与被服务双方签订规范的物业服务合同，双方权利义务明确；
- 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；
- 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；
- 4.有完善的物业管理方案，质量管理、档案管理 etc 制度健全；
- 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，服务人员离岗、上岗及调配实行对负责部门及学校实行备案制度，并登记造册，随时备查；
- 6.根据学校的工作时间合理安排上下班，合理安排值班提高工作效率，设有服务中心，24小时有人留守值班；机电维修值班人员要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；
- 7.每月对行政楼、教学楼、食堂、学生宿舍楼等建筑部分、水电、消防设施及楼顶进行日常管理，检修记录齐全；
- 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；
- 9.建立共用设施设备档案(设备台帐)，设施设备的运行、检查、维修记录齐全；
- 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规范；设施设备运行正常；
- 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；
- 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；
- 13.设备房保持整洁、通风，无跑、冒、滴、漏和鼠害现象；
- 14.校园道路平整，主要道路及停车场交通标识齐全、规范；

15.路灯、楼道灯、楼梯灯完好率不低于95%；

16.校园雨、污水管道每学期疏通清理一次，雨、污水井每月检查一次，视检查情况及时清掏；化粪池每月检查一次，每年疏通清理二次，发现异常及时给总务处汇报，并做好巡查及处理记录。

(二)校园秩序维护及安全管理服务

1.实行校园门岗及监控室24小时值守制度和校园内外秩序维护，切实做好防火、防盗、防破坏等工作，防止侵害人员人身安全及学校财产的行为发生，维护学校的正常教学、工作、学习、生活秩序，确保校园安全；

2.至少每日每班2次以上校园安全巡查工作，每月至少一次校园安全隐患大排查，排查和消除存在的所有安全隐患，并做好巡查排查记录，杜绝任何安全事故的发生；

3.严格对进出人员核查、登记，文明接待访客和学生家长，查验学生出入校手续，实行校园封闭式管理，学生未经许可不得课间擅自离开校园；

4.定期开展消防、防雷、防爆等管理工作，定期做好消防设施的检查记录发现问题及时报告给学校有关部门，及时检修；

5.负责校园内的交通和车辆停放秩序管理，管理出入校机动车辆及人员，包括车辆的出入、行驶、停放及物品出入校区的检查监督管理，严格制度，严把货物出入关；

6.配合学校开展紧急疏散、防恐防暴、疫情防控等各种演练活动；

7.负责做好门前三包工作(即包秩序、包容貌、包卫生)，做好每天、节假日学生上学、放学时，校门外道路的车辆疏通管理工作；

8.为学校提供重大节日、校庆、运动会、校园开放日、大型活动及重要接待等活动的安全保卫警戒及会场布置工作；

9.做好防台风、防汛等安全工作；

10.按学校要求完成其他校园安全工作。

(三)设施、设备维修与维护服务

1.负责全校范围内的家具、门(窗)、玻璃,供电线路、照明灯、应急灯、插座、开关、紧急疏散标识、风扇,供(排)水管线、阀门、水嘴、洗手盆、大(小)便器延时阀等更换、维(检)修;

2.负责房屋设施的日常维修和管理,如:楼梯、扶手、隔栏、运动场围栏、房屋标识、道路、路障、宣传栏等的维修(护)及管理;

3.维修瓷砖破损、涂料脱落等。完成学校安排的其它设施设备的维护、维修工作;

4.配合学校各项工程施工的监督和保障工作,如施工需要的水电保障等;

5.负责供电设施日常的维修和管理,如:配电柜室内外电缆桥、室外电缆井、配电箱、柜等的维护及管理。高压部分由成交供应商协助供电部门做好维护及管理;

6.设施设备维修养护所需的耗材和工具由成交供应商自行负责,并负责管理和维修;

7.由专人对水池、水泵、水箱进行封闭式管理,工作人员持有效健康证上岗:制度上墙,高压水泵每月检修1次,水箱每学期至少清洗消毒1次、化验水质1次,确保水质符合饮用水标准;

8.定期对校内外的褪色的消防管摄像头杆、路灯杆等做出防锈刷漆处理;

9.饮水机维护:根据饮水机设备的使用要求,定期更换滤芯等(所需耗材由采购学校负责);

10.消防设施设备完好,可随时启用,保证消防通道畅通:配合与协助有关部门对消防设施的检修工作及消防设施的管理工作。

(四)保洁绿化服务保洁服务

1.室内的公共场地、公共课室、厕所、体育馆、教师集体备课室、会议室、报告厅、图书馆、地下人防、消火栓、教师公寓和学生公寓楼内公共区域等区域的保洁;

2.室外广场、道路、绿化用地、排污沟渠、停车场、停车棚、楼梯、护栏、楼梯间、各楼宇通道、走廊、天台、架空层等区域的保洁;

- 3.不允许楼栋地面出现长时间积水,对楼栋四周围长出的杂草及时拔掉清理,对学生呕吐的东西及时处理,随叫随到;
- 4.对校区内道路灯具及不锈钢饰品、宣传栏、校牌、标示牌、楼梯栏杆、玻璃幕墙、铝合金百页栏、塑像、雨棚的清洗和保洁;
- 5.对校区内标识牌、污、雨水井和沙井的保洁和清理;
- 6.对校区内散水坡、排水沟、垃圾池、化粪池的清理;定期抽吸、疏通化粪池(化粪池沉积物的抽吸、清掏由成交供应商负责实施及联络工作,费用由学校负责);
- 7.负责垃圾的清运及垃圾池(桶)周边的清洗和保洁工作(成交供应商负责垃圾的收集、中转、垃圾池(桶)清理及环卫外运的联络工作;涉及环卫部门垃圾外运费用及垃圾桶更新费用由学校负责);
- 8.负责对学校区域内的“四害”消杀;
- 9.按照卫生防疫相关要求,负责校区内消毒杀菌工作;
- 10.负责体育馆、运动场观看台的杂物清理保洁,以及学校开展活动前后的卫生清洁;
- 11.至少每学期对室内空调滤网、电风扇进行一次清洁;
- 12.暑假对全校的窗帘进行清洗;
- 13.做好学校宿舍、教室、办公室、功能室等的床、桌、椅等的搬迁、组装工作;
- 14.负责校园内及门口绿化进行浇水、施肥、修剪等保养工作;
- 15.完成其它学校临时安排的保洁任务;

三、合同期限

- 1.本物业服务合同有效期限为 12 个月。
- 2.本合同有效期为一年,自 2025年11月18日至2026年11月17日 止。

四、合同价款

- 1.本合同总金额为 399706.36 元/年 (大写:叁拾玖万玖仟柒佰零陆元叁角陆分) 包干价。

2.本合同价为含乙方所派各工种人员的工资福利（含社保等）、员工制服、保洁费用，绿化费用，水电维修费用，供应商管理费、税费等内容。

3.乙方入驻人数为9人。如甲方需对上班时间进行调整时，乙方应尽力配合甲方的工作，共同协商解决。具体可根据现场实际情况进行调整，休息时间内需保持有人轮流值岗。

五、付款方式

1.付款方式：物业服务费用由甲方按月支付，结合考评结果（《月度考核表》），如有整改项，由乙方整改达标，甲方确认后支付。支付前，由乙方向甲方提供合法有效的等额发票，发票金额为依据考核表核算的上月的管理服务费金额，甲方自收到发票后10个工作日内将相应款项以转账方式汇至本合同中指定的乙方账户，因乙方未按时提交合法有效增值税专用发票或收款账户变化而未及时通知，造成甲方延迟付款或付款错误的，责任由乙方承担。

2.付款验收和交付标准：乙方每月《月度考核表》考核分数应达到85分以上，考核分数低于85分的，甲方有权每月扣除300~500元的服务费用；考核分数连续三个月低于70分的，甲方有权单方面解除合同。甲方与乙方费用结算完成，乙方无条件退场。

3.甲方在收到发票后10个工作日内支付乙方本次的费用，如遇节假日，自然顺延。

4.双方银行结算信息：

甲方	海口市秀英区西秀实验小学	乙方	海南万睿城物业服务有限公司
地址	海口市秀英区西秀镇荣山村	地址	海南省海口龙华区龙兴路16号龙坤公寓二楼物业办公室
账户名称	海口市秀英区西秀中心小学	账户名称	海南万睿城物业服务有限公司
开户银行	中国农业银行股份有限公司 海口长流支行	开户银行	中国银行海口琼山支行营业部
账号	21170001040001028	账号	265029248789

一方账户信息发生变更时，须提前告知另一方，否则由此造成的另一方损，变更方需承担相应责任。

六、双方权责

(一)甲方权责

- 1.根据项目实际免费提供服务所需的场所用于存放保洁及安防机器、保洁及安防工具和保洁及安防物料。
- 2.无偿提供服务过程中所需水、电给乙方使用，以便乙方顺利按照 合同条款进行日常物业服务工作。
- 3.在工作区域内设立日常垃圾存放点，与垃圾清运站约定清运垃圾 的时间。
- 4.有权根据现场环境变化、业户需求，调整或制定乙方驻场员工的培训计划、标准和方案。
- 5.有权根据现场需求调整保洁人员配置标准、保洁频次及保洁范围。
- 6.有权监督乙方采购用于甲方场地的工具、物料、耗品完全符合环境 ISO14001 质量体系标准要求。
- 7.甲方对乙方驻场管理人员及服务人员的派驻具有优先决定权，并有权对现场工作人员实行日常考勤。
- 8.在乙方提供服务的过程中，甲方负责检查、监督乙方物业服务工 作。
- 9.有权要求乙方对因乙方的疏忽而引起的人员伤害或财物损失作出 赔偿。

(二)乙方权责

- 1.乙方应设立相应的管理机构，明确驻场人员的职责，建立内部管理制度，并报甲方备案。
- 2.严格按照作业计划、操作程序提供物业管理服务，执行甲方有关 监管制度的规定。
- 3.负责提供工作区域内保洁与安防工作必备的机器、工具和物料。备注的设备须为本项目专用，未经甲方同意不得挪作他用，共用设备须 事先在合同附件中向甲方说明。
- 4.负责物业管理工作所有员工的招聘、培训和管理，以及工资、福 利待遇，乙方员工因工作操作原因造成的人身伤害及财产损失由乙方全 面负责。
- 5.乙方驻场员工须统一服装，佩戴工作证，仪表整洁，文明有礼。

6.乙方需协助甲方做好垃圾分类工作，负责将合同范围内的生活垃圾清理到甲方指定的垃圾堆放点，并负责垃圾堆放点的卫生保洁及协助装车。

7.乙方应制定员工现场作业安全管理规定，并为员工提供符合安全生产需要的工具、设备及保障措施，确保作业安全。该安全管理规定应在本合同签订之日交由甲方备案存档。

8.在派驻员工到甲方现场进行作业前应自行组织员工开展安全生产教育、培训，做好安全生产管理，严守有关安全作业规定，承担所有安全生产责任。培训记录应在员工入场时交由甲方备案存档。

9.乙方工作所需的机具、物料、存放场所及管理人員的办公场所的安全防火责任，由乙方自行负责。

10.爱护设备设施，注意节约用水用电，保洁后的废水、污水清倒在甲方指定的地点；乙方在物业管理过程中需按甲方规定进行操作。

七、违约责任及免责条款

(一)违约责任

1.乙方不得将本合约的整体或部分转包，如甲方发现有此类情况，可提前终止合同，乙方应赔偿甲方本合同约定的一个月物业管理服务费。

2.在乙方履行合同期间，如发生以下情况，甲方可终止合同，而无须向乙方作任何赔偿：

- A.合同期间乙方宣布破产或清盘；
- B.乙方因被收购、合并或重组而资产被冻结；
- C.乙方财产被扣押。

3.在执行合同的过程中，甲、乙双方违反本合同“第二条双方权责”规定的条款视为违约。违约方负责向另一方赔偿因违约而引起的一切经济损失。

4.甲乙双方如无正当理由提前终止本合同，应提前一个月通知对方，且须向对方支付相当于一个月的物业服务合同款的违约金。给对方造成的经济损失超过违约金的，应给予赔偿。

(二)免责条款

1.合同期内，甲方如受到业务调整等客观原因影响，可提前一个月书面知会乙方，终止合同，并及时结清款项，而无需承担其他责任。

2.甲乙双方因自然灾害等不可抗力导致无法履行合同的，不承担违约责任。

八、争议解决方法

1.本合同的订立、效力、解释、履行及争议方式均受中华人民共和国的法律法规保护和管辖。

2.在执行本合同时发生争议，由双方协商解决；协商不成的，可以向甲方所在地人民法院起诉。

九、附则

1.甲乙双方必须严格遵守保密约定，不向任何无关人士泄露或公开本合约内条款及内容。

2.甲方若按实际情况修改工作细则，导致工作量增减，合同的价格可在双方按实际情况协商后作出相应的增减，并签订补充协议作为合同的附件。其它未尽事宜，双方另行协商并签署补充协议。本合同附件及补充协议与原件具有同等法律效力。

3.合同份数：本合同一式肆份，甲方执贰份，乙方执贰份，具有同等法律效力。

甲方：海口市秀英区西秀实验小学

法定代表人或代理人：



签约日期：2025年11月17日

乙方：海南万睿城物业服务有限公司

法定代表人：



签约日期：2025年11月17日

附件一：

廉洁诚信协议

甲方：海口市秀英区西秀实验小学

乙方：海南万睿城物业服务有限公司

甲、乙双方签署了交易合同(以下简称“交易合同”),合同名称：海口市秀英区西秀实验小学物业服务合同，合同编号：HNZY2025-138。为加强交易合同履行过程中的廉洁合作，确保交易合同顺利履行，规范交易双方的各项活动，防止发生各种谋取不正当利益的违法违纪行为，保护双方合法权益，根据国家有关法律法规和海南万睿城物业服务有限公司有关文件的规定，特订立本廉洁诚信协议。

第一条甲乙双方共同承诺

- 1.严格遵守国家关于物业管理、市场准入、项目招标投标、工程建设、施工安装、物资采购和市场活动等有关法律、法规，相关政策，以及廉政建设的各项规定。
- 2.严格执行合同文件，自觉按合同办事。
- 3.坚持公开、公平、公正的原则，不为获取不正当利益而损害对方利益。
- 4.保守对方的商业秘密，不将其用于交易以外的目的。

第二条甲方责任

- 1.甲方有责任对本单位工作人员进行廉洁合作教育。
- 2.甲方人员(含家属、子女，下同)应严格遵守本单位廉洁合作管理的规定，保持与乙方的正常业务交往，不得利用职务便利或职务上的影响力，直接或间接向乙方索取、收受不正当利益，包括但不限于：金钱、实物等财产性或者非财产性利益(包括：红包、礼金、提成、回扣、手续费、劳务费、有价证券、含有金额的会员卡、代币卡/券、股份、赞助、减免债务、提供担保、费用报销、礼品、各种高档生活用品、奢侈消费品、工艺品、收藏品、房屋、通讯工具、交通工具、提供房屋装修、借贷款项、借用物品、特殊待遇、就业机会、项目机会、委托理财、赌博输赢交易、以非正常价格交易等)以及其他可能影响其行使职权的活动(包括：宴请、旅游、体育、桑拿、沐足、KTV等)。
- 3.甲方人员不得以侵占、挪用、盗窃、虚构事实、隐瞒真相、欺骗、胁迫等违规手段为自己或乙方谋取利益，例如“炒更”、“接私活”、“围标串标”等行为。
- 4.甲方人员不得做出损害甲乙双方利益或给甲乙双方带来利益损失风险的行为。

5.甲方有权对乙方在交易合同履行过程中廉洁合作管理执行情况实行监督。

6.甲方在交易合同履行过程中发现甲方人员收受乙方贿赂或乙方向甲方人员行贿等不廉洁行为、甲乙双方人员合谋违规谋取利益或损害甲乙双方利益行为的，均应及时采取措施予以制止，并及时通报乙方。

7.甲方接受乙方实名或匿名投诉举报，并将严格保密。对于乙方投诉举报甲方人员违反本协议规定的情况，甲方应及时进行调查，根据调查结果做出相应处理。

乙方接受举报的业务部门及联系方式如下：

第三条乙方责任

1.乙方应保证乙方有关人员知悉本协议的规定，并遵照执行。

2.乙方有责任接受甲方对乙方在交易合同履行过程中廉洁合作管理执行情况的监督。

3.乙方应严格遵守本协议的规定，保持与甲方的正常业务交往，不得贿赂甲方人员或与甲方人员有不正当利益来往，包括但不限于：金钱、实物等财产性或者非财产性利益(包括：红包、礼金、提成、回扣、手续费、劳务费、有价证券、含有金额的会员卡、代币卡/券、股份、赞助、减免债务、提供担保、费用报销、礼品、各种高档生活用品、奢侈消费品、工艺品、收藏品、房屋、通讯工具、交通工具、提供房屋装修、借贷款项、借用物品、特殊待遇、就业机会、项目机会、委托理财、赌博输赢交易、以非正常价格交易等)以及其他可能影响其行使职权的活动(包括：宴请、旅游、体育、桑拿、沐足、KTV等)。

4.乙方不得以侵占、挪用、盗窃、虚构事实、隐瞒真相、欺骗、胁迫等违规手段为自己或相关利益人谋取利益，例如“炒更”、“接私活”、“围标串标”等行为。

5.乙方不得做出损害甲乙双方利益或给甲乙双方带来利益损失风险的行为。

6.乙方在交易合同履行过程中发现甲方人员收受乙方贿赂或乙方向甲方人员行贿等不廉洁行为、甲乙双方人员合谋违规谋取利益或损害甲乙双方利益行为的，均应及时采取措施予以制止，并及时通报甲方。

7.乙方保证向在招投标活动及交易合同履行过程中向甲方提供的任何资质、证照证件、合同等文件及其复印件、扫描件、照片均为真实、合法、有效的。

8.乙方有义务就甲方人员任何不廉洁行为向甲方投诉举报。

9.甲方对不廉洁行为开展调查,乙方应当配合,包括如实陈述事实、提供相关资料、配合甲方 现场调查等。

第四条违约责任

1.甲方人员如违反本协议规定,甲方应视情节轻重、影响大小作相应处理并追究其法律责任;涉嫌犯罪的,移交司法机关追究刑事责任。

2.乙方人员如违反本协议规定,乙方应视情节轻重、影响大小作相应处理并追究其法律责任;涉嫌犯罪的,移交司法机关追究刑事责任。

3.乙方人员的不廉洁行为可能构成犯罪或被司法机关立案调查的,或者乙方无正当理由拒不配合甲方开展的不廉洁行为调查工作的,甲方有权选择中止或终止交易合同的履行,还有权将乙方列入合作“黑名单”,有权禁止乙方再参与甲方(含甲方关联方、甲方及甲方关联方的合作方)的经营活动。

4.乙方在招投标活动中存在围标、串标行为或在招投标活动/交易合同履行过程中向甲方提供虚假资料、信息的,甲方有权单方面解除交易合同,乙方应全额返还甲方已支付款项。

第五条其他

1.本协议适用于交易合同及其附件与补充协议及其他双方签署的交易合同,不因交易合同的中止或终止而失效,即使交易合同中止或终止,甲方仍有权追究乙方在履行交易合同过程中违反本协议规定的法律责任;涉嫌犯罪的,移交司法机关追究刑事责任。

2.本协议经双方签字盖章后生效,与交易合同同具法律效力。如本协议与交易合同约定不一致的,以本协议为准。

3.本协议一式肆份,甲乙双方各执贰份。

甲方:海口市秀英区西秀实验小学

法定代表人或委托代理人:

日期:2025.11.17



乙方:海南万睿城物业服务集团有限公司

法定代表人或委托代理人:

日期:2025.11.17

