

钦州市政府采购

灵山县第三中学物业管理服务合同

项目编号:QZZC2026-C3-210009-QZSZ

采购人:灵山县第三中学

中标供应商:广西桂禾物业发展有限公司



目 录

一、钦州市政府采购合同书

二、合同附件

1. 中标通知书

2. 招标文件服务需求一览表

3. 投标（磋商）函

4. 报价表

5. 商务条款偏离表

6. 其他与本合同相关的资料(如有请提供)



灵山县第三中学 物业服务采购合同

合同编号：_____ / _____

采购项目编号：_____ QZC2026-C3-210009-QZSZ _____

采购人（甲方）：_____ 灵山县第三中学 _____

供应商（乙方）：_____ 广西桂禾物业发展有限公司 _____

第一条 本合同当事人

委托方（以下简称甲方）：_____ 灵山县第三中学 _____

受托方（以下简称乙方）：_____ 广西桂禾物业发展有限公司 _____

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》、物业管理条例实施细则等国家、地方有关物业管理法律、法规和政策，在平等、自愿、协商一致的基础上，就甲方委托乙方对灵山县第三中学（物业名称）实行专业化、一体化的物业管理订立本合同。

第二条 物业基本情况

（一）项目地点：_____ 广西壮族自治区钦州市灵山县荔乡大道光大锦绣山河南侧 _____

（二）服务场所规模：_____ 学校是全日制公办高级中学，占地面积约 163 亩，建筑面积约 11.9 万平方米。此次采购项目服务区域为学校食堂、办公区（如书记室、校长室、副校长室等）、教学区、教职工住宅区、学生宿舍楼、公共区域、运动场地、实验楼及校园绿化区域等。_____

（三）服务内容：_____ 物业管理服务项目包括基本物业服务、食堂服务、商店服务、宿舍管理服务、清洁保洁服务、绿化养护服务、水电维修服务等。_____

第三条 人员岗位配置

1. _____ 项目经理 _____

2. _____ 厨师长 _____

3. _____ 厨师 _____

4. _____ 厨师班长 _____

5. _____ 厨工 _____

6. _____ 维修工 _____

7. _____ 宿舍班长 _____

8. _____ 宿管员 _____

9. _____ 环境保洁员 _____

10. _____ 商店班长 _____

11. _____ 店员 _____

(七) 对于甲方临时工作安排，如属于合同约定服务范围内，乙方应积极予以配合。

乙方权利义务

(一) 根据甲方的授权和有关法律、法规及本合同的约定，在本物业区域内实施物业管理，组织实施经甲方审定通过后的物业管理活动和制度；

(二) 对物业使用人违反物业管理制度的行为，有权根据情节轻重，采取劝阻、制止、提请甲方处理等措施；

(三) 向物业使用人告知物业的使用有关规定，并有权要求甲方及物业使用人配合乙方的管理服务行为；

(四) 未经甲方书面同意，乙方不得将本物业的管理责任转让给第三方，不允许乙方分包或转包甲方委托的管理事宜；

(五) 对所聘用人员严格审核，保证聘用人员无违法犯罪记录并进行严格体检，有上岗资格证；

(六) 保证各类管理人员按岗位统一着装，佩带工作牌号，言行规范，文明礼貌，有良好的仪容仪表，公众形象；

(七) 建立资料的收集、分类整理、归档管理制度。在日常管理中要建立交接班、项目故障与维修、保养等登记制度；

(八) 应负责除属于专业公司承包维修和养护范围之外的设施、设备的日常运行、维护和保养工作。乙方要按照甲方与专业公司签订的质保协议和设施设备的各项要求，制定日常使用运行和维修保养制度，配备熟练、专职、有上岗证及资格证的专业工程技术人员，负责日常运行、维护、管理，定人、定时开、关设备，及时发现设备使用过程中的隐患并通知和监督专业公司进行维修、保养工作；

(九) 乙方的员工在工作期间发生的安全责任由乙方承担；

(十) 乙方应采取合理的节能化措施，降低能耗；

(十一) 对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能，如需要在本物业内改、扩建或完善配套项目，须与甲方协商，经甲方同意后报有关部门批准方可实施；

第七条 奖惩办法

根据合同约定，因乙方不定期考核不达标、严重违约、受到有效投诉多、达不到所承诺的管理目标或重大管理失误，操作失当，造成甲方损失，甲方有权解除物业管理合同，并由乙方赔偿甲方的损失，甲方保留追究损失的权利，乙方由此造成的损失由乙方自行承担。若乙方严重违约、或受到有效投诉超过3宗、或因重大管理失误造成甲方损失超过人民币壹万元（¥10,000.00）的，甲方有权解除合同，并要求乙方承担违约责任及赔偿经济损失。合同终止或解除时，乙方应积极配合甲方做好交接工作。

第八条 其他约定

(一) 乙方只负责物业管理区域范围设施的日常巡查及维护,如发生维修费用,由甲方另行支付。

(二) 乙方应严格执行国家、自治区、钦州市有关物业管理法律法规和物业管理服务合同,对上述物业实施科学、专业化统一管理。

(三) 乙方在服务中自行考虑日常服务所需的一切物品。

(四) 乙方根据有关法律、法规政策和本合同的规定,制订该物业的各项管理办法、规章制度、实施细则,自主开展各项管理活动。

(五) 乙方接受物业管理主管部门及有关政府部门的监督、指导。

(六) 乙方对公用设施不得擅自占用和改变使用功能。

(七) 乙方建立相关物业管理档案并负责及时记载有关变更情况。

(八) 物业用办公设备乙方自行负责。

(九) 因乙方人员本身原因造成财产的直接损失,由成交供应商赔付。

(十) 乙方在签约前,可自行前往踏勘现场,有关费用自理,踏勘期间发生的意外自负。

(十一) 由于本协议标的为购买物业服务性质,甲方与乙方派驻人员不形成劳动关系,因此,乙方派驻人员选派安排、工作时间、人员管理等由乙方自主安排;

(十二) 协议期间乙方人员发生疾病、受伤(含工作时段内受伤或其他时段受伤)、交通事故和其他意外,由乙方负责,与甲方无关;

(十三) 协议期间乙方人员基本工资、绩效工资、福利费、社会保险、意外保险费、服装费、税金等费用由乙方负责。

第九条 违约责任

(一) 因甲方违约导致乙方不能提供约定服务的,乙方有权要求甲方在一定期限内解决,逾期未解决且严重违约的,乙方有权提前解除合同。造成乙方经济损失的,甲方应给予乙方经济赔偿。

(二) 乙方未能按合同约定提供服务、或者未能达到服务质量标准的,或者以工资、成本上升等借口不履行本协议的,则视乙方违约,乙方要赔偿甲方所造成的经济损失;甲方有权要求乙方限期整改,乙方逾期未整改、或者存在其他严重违约情形的,甲方有权解除合同,乙方的行为给甲方造成经济损失的,乙方应给予甲方经济赔偿。

(三) 任何一方无正当理由提前解除合同的,应向对方支付一个月的服务费作为违约金;应解除合同造成的经济损失超过违约金的,对超出部分还应给予赔偿。

(四) 为维护公众、物业使用人的切身利益,在不可预见情况下,如发生煤气泄露、漏电、火灾、水淹、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等情况时,因乙方采取紧急

避险措施而造成甲方财产损失的,乙方应当在事故发生后3日内向甲方报告并提供相关证明材料,经甲方核实符合法律规定紧急避险条件的,乙方可不承担赔偿责任。

(五)按合同约定或双方提前解除合同或合同期满时,乙方应将管理的全部技术资料及档案自合同解除之日起15日内移交给甲方,不得拖延。如因乙方责任导致档案资料不能及时顺利移交,给甲方造成损失的,乙方应给予甲方赔偿。

(六)本合同违约责任、赔偿损失除合同明确约定外,还包括但不限于守约方因维权而支出的诉讼仲裁费、保全费、差旅费、律师费合理调查费、诉讼财产保全责任保险费等。前述律师费可以仅凭《委托代理合同》并结合《广西壮族自治区律师服务收费管理实施办法》所确定的标准向违约方主张。

第十条 附则

(一)双方约定自本合同生效之日起30日内,根据甲方委托管理事项,办理接管验收手续。

(二)本合同包括:

1. 本合同条款;
2. 乙方的《响应文件》及其物业管理质量标准及服务承诺、各项管理制度、节能措施;
3. 采购文件和成交通知书;
4. 物业管理服务质量承诺。

(三)本合同一式肆份,甲乙双方各执贰份,具有同等法律效力。

(四)经双方协商同意,可对本合同的条款进行补充,以书面形式签订补充协议,补充协议与本合同具有同等效力。

(五)本合同在履行中,如甲乙双方发生争议,应协商解决,协商不成时,通过物业所在地人民法院诉讼解决。

(六)合同生效:本合同自双方法定代表人或委托代理人签字并加盖公章后生效。

(七)合同内的所载明的地址和工商注册地址、联系人及电子通信终端均为双方工作联系往来、法律文书及争议解决时人民法院的法律文书送达地址,双方工作联系往来文书、法律文书向任何一方当事人于本协议中约定的电子通信终端、送达地址或工商登记公示地址、联系人送达的,电子文件发出即视为有效送达,书面文件发出后第三日视为有效送达。任何一方变更预留送达地址的,应提前3日书面通知对方。

(以下无正文)

<p>甲方（章）  灵山县第三中学</p> <p>2026年 4月 10日</p>	<p>乙方（章）  广西程禾物业发展有限公司</p> <p>年 月 日</p>
<p>单位地址：广西壮族自治区钦州市灵山县荔乡大道光大锦绣山河南侧</p>	<p>单位地址：南宁市良庆区五象大道 349 号恒大绿洲文化活动中心二楼 203 室</p>
<p>法定代表人：邓梅</p>	<p>法定代表人：党帅 </p>
<p>委托代理人： </p>	<p>委托代理人：</p>
<p>电话：0777-6660066</p>	<p>电话：14777786177</p>
<p>传真：</p>	<p>传真： /</p>
<p>电子邮箱：</p>	<p>电子邮箱： /</p>
<p>开户银行：灵山县农村信用合作社联合社</p>	<p>开户银行：招商银行南宁东葛路支行</p>
<p>账号：817612010100130078</p>	<p>账号：771903950010008</p>
<p>纳税人识别号或统一社会信用代码： 12450721MB1L46528A</p>	<p>纳税人识别号或统一社会信用代码： 91450108MADWR9M1XC</p>
<p>邮政编码：535400</p>	<p>邮政编码：530200</p>

钦州市政府采购中心

灵山县第三中学物业管理服务（QZZC2026-C3-210009-QZSZ）成交通知书

广西桂禾物业发展有限公司：

钦州市政府采购中心受灵山县第三中学的委托，就灵山县第三中学物业管理服务采用竞争性磋商方式进行采购，按规定程序进行了开标、评标，经磋商小组评审及采购人确认，贵公司为本项目的成交供应商。成交金额为：贰佰贰拾捌万陆仟元整（¥2286000.00）。成交服务费金额为：壹万贰仟壹佰叁拾捌元贰角肆分（¥12138.24）。（按钦州市物价局钦市价费（2013）4号文件规定收取）。请将上述款项转入本中心账户：

- （1）开户名称：钦州市政府采购中心
- （2）开户银行：兴业银行钦州支行
- （3）银行帐号：554010100100129709

请贵公司缴纳成交服务费后，3个工作日内与本中心财务人员对接开票事宜。凭此通知书、服务费转账凭证在15日内与采购人签订合同，并按采购文件要求和响应文件的承诺履行合同。（贵公司可凭此通知书或政府采购合同等在内的相关材料、信息，通过中征应收账款融资服务平台向银行业金融机构在线申请‘政采贷’融资。）

特此通知！

代理机构联系人：陈侃、陈启梅

联系电话：0777-2886006

财务联系电话、邮箱：0777-2886026、qzzfcgax@126.com

采购人联系人：秦军缘

联系电话：0777-6660666

