

# 北流市公办中小学幼儿园 物业管理服务合同

项目编号：YLZC2026-G3-810023-GXYJ

计划编号：YLZC2026-G3-80229

采 购 人：北流市教育局

中标供应商：北流市威全物业有限公司（牵头人）、广西特卫保安服务有限公司、广西北流聚力劳务服务有限公司、广西华远卫士智慧城市运营管理有限公司、广西振威保安服务有限公司、南宁市众安保安服务有限公司（联合体）

签订日期：2026年4月13日

# 合同协议

甲方（采购人）全称：北流市教育局

法定代表人：李展羽

地址：北流市永顺路五区 67 号

电话：0775-6393331

乙方（中标供应商）全称：北流市威全物业有限公司（牵头人）、广西特卫保安服务有限公司、广西北流聚力劳务服务有限公司、广西华远卫士智慧城市运营管理有限公司、广西振威保安服务有限公司、南宁市众安保安服务有限公司（联合体）

法定代表人：李英玉、刘福兰、阮清金、孙红岩、严春来、李云木

地址：玉林市北流市永丰路 0017-1 号；南宁市兴宁区昆仑大道 169 号金桥农产品批发市场 11 号楼 09 号、10 号；广西壮族自治区玉林市北流市北流镇南园二路 0105 号；北流市北流镇百花路 0018 号（北流建材商贸城 3 号楼 11 单元 1 号商铺）；南宁市高新区工业园创业路东面、罗赖路北面低压检验楼 8 层 801 号房；南宁市盘岭路 1 号盘岭庄苑 K 栋 K-10 号 201、202、203 室。

电话：0775-6200026

为进一步提升学校办学条件和管理水平，为师生营造一个安全稳定的学习、工作和生活环境。根据《中华人民共和国民法典》和《物业管理条例》的有关规定，甲、乙双方本着诚信互利的原则，经协商一致，现甲方将学校的物业管理服务委托给乙方完成的有关事项，达成如下条款，双方共同遵守执行。

## **第一条 物业服务范围**

1.1 范围：拟采购 530 多所学校 3 年的物业管理服务，共计需配备人员约 1422 个。维护采购人下属的各中小学幼儿园校园范围内的安全和秩序维护，保护采购人下属学校校园范围内的人员（师生）人身、物业财产和信息等安全，维护采购人的合法权益；服务包括学校公共设施巡查维保，公共卫生的监督维护。

1.2 学校所数：530 所（暂定）

## **第二条 物业服务内容**

2.1 学校门岗秩序管理和安全防范。

2.2 学校宿舍管理与服务。

2.3 校园巡逻、秩序维护、安全巡查、突发事件先期处置等。

## **第三条 物业服务期限**

本合同期限自 2026 年 4 月 1 日起至 2029 年 3 月 31 日止。服务期限届满后，本合同即终止。

## **第四条 物业服务费用及支付方式**

4.1、物业服务费用 136679400 元。

大写 壹亿叁仟陆佰陆拾柒万玖仟肆佰元整

#### 4.2 支付方式

4.2.1 经财政部门批准，服务费由采购人授权下属的各学校向中标供应商支付，各校每月服务费按经审核通过的服务成果资料结算支付。当月结算服务费，在下一个 20 日前各校以转账方式，足额转入中标供应商指定账户。服务成果资料要求以各校的财务审核制度为准。

4.2.2 服务费月结算方式：中标的各校服务费 ÷ 36 个月 ÷ 应配备服务量 × 实际配备服务量 - 应扣款。

4.2.3 应扣款：每月满意度考核包含门禁管控、巡逻记录、服务态度、学校满意度、员工投诉率五大核心考核维度；当月综合满意度测评得分达到 60 分（含）以上的，为合格，不扣除保安服务费；测评得分低于 60 分的，每低 1 分（即按“60 分减去实际得分”的差值计算），扣除当月保安服务费的 2%。保安公司应在收到测评结果后 5 个工作日内提交针对性书面整改方案，并在 15 日内完成全部整改落地。

4.2.4 满意度测评的具体标准、实施主体、测评方式及流程等，由双方另行以书面形式确认，并作为本协议的附件，与本协议具有同等法律效力。

4.2.5 服务期内，采购人因特殊情况（如重大节日、重大集会、重要会议、重要接待和外事活动等）需要临时增派安保人员的，中标供应商应积极配合。服务费用结算按照当年政府最新调整的北流市执行的非全日制小时工最低工资

标准计算。计算公式：非全日制小时工最低工资标准×工作时间。

4.2.6 甲方通过银行转账方式向乙方支付上述费用，乙方指定收款账户信息如下：

开户名：北流市威全物业有限公司

账 号：6600 0002 5588 4000 18

开户行：桂林银行股份有限公司北流支行

乙方如变更账户信息须在下次付款前书面告知甲方，否则，所造成的不利后果由乙方自己承担。如因乙方提供账户信息有误或账户变更未及时通知甲方的，甲方向原账户的支付仍然有效，乙方因此受到的损失自负。

4.3 如乙方未能按约定及时提供合法的、正式的等额发票或乙方存在严重违约情形，甲方有权拒绝支付相应款项，并不承担违约责任。

4.4 乙方知悉甲方所支付款项来源于财政资金。如因财政资金预算调整、拨付流程延迟等非因甲方主观过错导致的财政支付原因，造成甲方付款逾期的，甲方应在付款期限届满前七个工作日内书面通知乙方，并向乙方提供由相关财政部门出具的书面证明文件。若甲方逾期付款超过六十日，乙方有权暂停履行本合同项下的相应义务，直至甲方完成支付为止，乙方的此种行为不视为违约，且因此造成的项目延误等责任由甲方承担。

## **第五条 物业服务工作要求和质量标准**

5.1 加强培训，提高服务人员业务技能。服务公司要加

强对派驻人员的教育培训工作，对重新审查合格予以保留的服务人员，定期组织培训，每年集中培训时间不得少于 15 天。对于新招聘的服务人员，由服务公司组织培训合格后办理合格证，确保持证上岗。

5.2 配齐装备，提高处置突发性事件应急能力。服务人员在工作时间内必须统一着装，随身佩戴“服务人员执勤证”。服务人员的服装和标识由服务公司按自治区统一样式制作或购买。服务人员上岗时必须配备必要的电击棍、钢叉、报警哨等装备器材，严禁服务人员将有关装备借予他人或带离工作岗位。

5.3 加强管理，规范服务人员的岗位职责。建立服务人员日常管理工作机制，寄宿制学校必须实行服务人员 24 小时轮流值班制度。服务人员受用人单位直接管理，用人单位不得指派服务人员离开工作岗位，严禁服务人员从事第二职业活动，切实做好定岗定员定责。

5.4 根据校方的管理要求，设置学校门岗、女学生宿舍管理岗及男学生宿舍管理岗，采用两班或三班轮岗的方式，确保全天 24 小时值班管理服务，女学生的宿舍管理岗仅限女性，男学生的宿舍管理岗仅限男性。

5.5 根据校方的管理要求，学校物业管理人员的年龄必须符合男 60 岁以下、女 55 岁以下，身体健康，无犯罪记录和不良嗜好，统一着装，持证和佩戴标志上岗，尽职尽责，言行规范，严格管理，文明服务。

5.6 根据校方管理要求，学校门岗的人员务必坚持做好

来访登记制度，对外来人员及车辆经校方同意后，办理准入登记手续，保持秩序正常，出入畅通。

5.7 根据校方管理要求，学校门岗的人员务必严格执行持证上岗制度，把好入门关，并配合校方护卫人员，做好安全防范，防止不法人员侵害，确保安全。

5.8 根据校方管理要求，学校门岗的人员务必切实做好学生请假进出校门和家长来访工作。

5.9 根据校方管理要求，学校门岗的人员务必加强对学校周末放假、节假日、寒暑假学生出入校门秩序管理，防止拥挤，防止意外发生事故，确保秩序正常。

5.10 根据校方管理要求，学校宿舍管理岗的人员务必严格做好学生宿舍的管理服务，配合校方要求，做好相关工作，确保学生作息正常，校园安全稳定。

5.11 根据校方管理要求，学校宿管管理岗的人员，务必坚守岗位，每天午、晚睡在班主任、值日教师、值日组人员离开后，认真查房，严格管理，确保学生睡眠安静，对违纪学生及时劝阻处理并登记报告校方。

5.12 根据校方管理要求，每天上午、下午在学生离开宿舍后，按校方要求及时检查宿舍内务、清洁卫生等情况，做好登记，并及时报告校方。

5.13 根据校方管理要求，在宿舍管理服务中，配合校方做好在晚睡时间中出现学生需急诊就医的相关工作。

5.14 根据校方管理要求，配合校方做好消防安全管理和打扫宿舍一楼地面和保持各楼道的清洁卫生。

5.15 根据校方管理要求，制定各类应急预案，正确处理突发事件，及时报告和报警，保护现场，协助有关人员及时处理。

5.16 根据校方管理要求，寄宿制学校每天中午午睡前、下午晚自习前和晚上晚睡前到宿舍各楼层巡视，发现安全隐患及时报告和处理，发现违纪行为及时登记并反馈给相关班主任及学校。

5.17 根据校方管理要求，寄宿制学校的宿舍在夜间每隔 2 小时要进行 1 次安全巡查，发现消防等安全隐患及时处理和报告。

5.18 根据校方管理要求，做好校方大型活动、会议或上级重大检查的协调和安全保卫工作。学生放假后按时关好各教学楼的大门，学生回校后按规定时间打开大门。

## **第六条 双方的权利和义务**

6.1 甲方的权利和义务：

6.1.1 甲方有权享受本合同约定的乙方提供的服务。

6.1.2 甲方有权要求乙方提供安排到甲方各校点的校园物业管理人员的健康证明及上岗证。

6.1.3 甲方根据实际工作需要，有权要求乙方补充、完善、修改有关物业管理制度及修订物业服务要求、质量标准。若因甲方依据本条第 3 项对物业管理制度、服务要求或质量标准进行补充、完善或修改，导致乙方服务成本（包括但不限于人工成本、物料成本等）显著增加的，乙方有权在变更实施前向甲方书面提出费用调整申请，双方应友好协商确定

新的服务费用标准。协商一致前，乙方有权暂缓执行该等变更，但应继续履行原合同约定的服务内容。

6.1.4 甲方有权采取定期或不定期突击检查的形式，到各校点监督乙方提供的校园物业管理服务在人员安排方面、数量安排方面、实际出勤方面、校园服务方面等是否达到甲方的要求。

6.1.5 甲方有权根据实际的服务情况，要求乙方清退经双方确认不符合合同约定标准的校园物业管理人员，并重新配置合格的校园物业管理人选。乙方如需大范围调整各校点人员，应提前 15 个工作日书面通知甲方并说明理由，甲方应在收到通知后 5 个工作日内予以回复，逾期未回复视为同意。

6.1.6 甲方有权根据中华人民共和国的法律法规自行制定并公布各类规章制度，乙方应按照甲方规章制度制定相应服务标准并保证乙方服务人员遵守。

6.1.7 甲方应明确乙方从事外包服务的工作岗位、工作任务和工作要求。

## 6.2 乙方的权利和义务

6.2.1 乙方应选派符合条件、培训合格的物业管理服务人员，若甲方有合理理由认为乙方提供的物业管理服务人员不符合本合同约定标准，应向乙方发出书面说明，明确指出其不符合之处及相关证据。乙方在收到该书面说明后，应本着合作精神与甲方共同商议处理方案。如经双方确认确需更换，乙方应在七至十个工作日内提供替代人选供甲方确认。

甲方对替代人选的确认应基于合同约定标准，且不得无故拒绝。

6.2.2 乙方有权根据合同约定，向甲方收取物业服务费用。

6.2.3 乙方应依法保障其派驻各校点工作人员的合法权益，及时足额支付劳动报酬，并依法缴纳社会保险费用。若甲方接到关于乙方未及时足额支付劳动报酬或缴纳社会保险费用的实名书面投诉或举报，甲方应在三个工作日内书面通知乙方，并向乙方转交相关书面材料。乙方在收到甲方书面通知后，应在五个工作日内进行核实并向甲方提供书面说明及相关证据（如银行支付凭证、社保缴纳凭证等）。若经核实，乙方确存在未及时足额支付或缴纳的情形，乙方应立即予以纠正。

6.2.4 乙方应根据甲方的要求，每月/每季度不定期组织开展学校物业管理岗位技能培训、消防安全应急演练培训、消防器材的使用培训等，并做好培训建档的台账工作。

6.2.5 乙方应向各校点安排的学校物业管理服务人员提供工作所需的警械、用具及统一服装（冬装和夏装各两套）。

6.2.6 乙方安排到各校点的学校物业管理服务人员，与甲方不存在劳动关系，因此在为甲方服务期间发生的个人意外伤害、工伤事故等赔偿责任均由乙方承担。解聘员工所需的经济补偿金和单位承担的工伤待遇费用等均由乙方负责，乙方按政策规定或合同的约定向员工支付，并自行负责因此发生的纠纷及法律责任，与甲方无关。

6.2.7 因乙方安排的学校物业管理服务人员失职、渎职或违法行为造成甲方或第三方人身伤害及财产损失的，由乙方承担赔偿责任。

6.2.8 乙方应教育、督促安排到各校点的学校物业管理服务人员不得以任何形式向他人提供或泄露甲方的商业秘密，保证甲方业务利益不受损失，对甲方各类客户的资料、业务数据等应按照甲方相关文件及工作要求执行保密工作。如乙方安排的服务人员泄露甲方商业机密造成甲方或任何第三方经济损失的，乙方应承担赔偿责任。

## **第七条 合同的变更和解除**

### **7.1 合同的变更：**

7.1.1 合同期内，任何一方要求变更本合同，需提前三十日以书面形式通知对方，另一方收到通知后三十日内，双方应就变更条款达成一致；如双方逾期仍不能达成一致的，本合同原条款应继续有效，双方必须继续履行。

7.1.2 合同期内，每年服务费包干制，每年服务费变动双方自愿协商适当调整。如需调整，每年签订调整补充协议。

### **7.2 合同的解除：**

7.2.1 乙方严重违反本合同约定，经甲方书面通知后十五日内未纠正的，甲方有权单方解除本合同，退回乙方安排到甲方的学校物业管理服务人员。

7.2.2 甲方未按本合同约定支付物业服务费用超过六十日的，乙方有权单方解除本合同。

## **第八条 违约责任**

8.1 如乙方提供虚假资质证明材料，不具备履行本合同的合法资质的，甲方有权立即解除合同，给甲方造成损失的，乙方应承担赔偿责任。

8.2 乙方违反第六条 6.2 中第 3 项约定的，甲方有权单方解除本合同，且乙方还应负责甲方因此遭受的经济损失（包括但不限于守约方因此对外支出的赔偿金、补偿金、违约金、律师费、公告费、诉讼费、仲裁费等费用）并承担相应的赔偿责任。

8.3 除本合同另有约定的以外，任何一方违反本合同任一约定的，即视为违约，违约方应负责守约方因此遭受的经济损失（包括但不限于守约方因此对外支出的赔偿金、补偿金、违约金、律师费、公告费、诉讼费、仲裁费等费用）并承担相应的赔偿责任。

## **第九条 争议的解决**

双方在履行本合同过程中发生的任何争议，均应由双方友好协商解决；协商不成的，可向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。协商或诉讼期间，对于本合同无争议的条款，双方仍应继续履行。

## **第十条 其他**

10.1 本合同未尽事宜，双方另行协商并签署补充合同。本合同有关附件及补充合同是本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

10.2 本合同执行期间，若此合同或依据此合同订立的文件中某些条款因法律法规或相关政策的变化而失效，合同

其他条款仍然有效，对双方仍具有法律约束力。

10.3 本合同及其附件、补充合同未约定事宜，应按照中华人民共和国的法律法规执行。本合同经双方法定代表人或委托代理人签字并加盖公章后生效。本合同一式贰份，双方各执壹份，具有同等法律效力。

10.4 本协议约定的联络方法适用于本协议相关的各类通知、协议、文书的送达，包括但不限于协议履行期间各类通知、协议等文件的送达，以及协议发生纠纷时相关文件和法律文书的送达，同时包括争议进入仲裁、民事诉讼程序后一审、二审程序、执行程序及其他程序中相关文件和法律文书的送达。

(以下无正文)

甲 方：北流市教育局 (盖章)

法定代表人/委托代理人：\_\_\_\_\_ (签字或盖章)

2026年4月13日

乙 方：北流市威全物业有限公司(牵头人) (盖章)


法定代表人/委托代理人：\_\_\_\_\_ (签字或盖章)

2026年4月13日


乙 方：广西特卫保安服务有限公司(联合体成员) (盖章)

法定代表人/委托代理人：刘福兰 (签字或盖章)

2026年4月13日

乙方：西北流聚式劳务服务有限公司（联合体成员）（盖章）  
法定代表人/委托代理人： 陈生 （签字或盖章）


2026年4月13日

乙方：广西华远卫士智慧城市运营管理有限公司（联合体成员）（盖章）  
法定代表人/委托代理人： 孙红岩 （签字或盖章）

2026年4月13日

乙方：广西振威保安服务有限公司（联合体成员）（盖章）  
法定代表人/委托代理人： 严春来 （签字或盖章）

2026年4月13日

乙方：南宁市安安保安服务有限公司（联合体成员）（盖章）  
法定代表人/委托代理人： 李云木 （签字或盖章）

2026年4月13日