

深圳市龙华区教育局龙华区下属公办中小学、幼儿园

物业服务项目合同

(深圳市龙华区书香小学附属书韵幼儿园)

甲方：深圳市龙华区书香小学附属书韵幼儿园

乙方：深圳市洁新城市服务有限公司



甲方：深圳市龙华区书香小学附属书韵幼儿园

地址：深圳市龙华区民治街道民乐社区滢水二区 191 号

法定代表人：李珩

联系电话：0755-28182398

乙方：深圳市洁新城市服务有限公司

地址：深圳市龙岗区龙城街道黄阁坑社区吉祥里豪庭 9 栋铭德大厦 A、B 栋 A 座 1205

法定代表人：黄秋霞

联系电话：0755-28458175

根据深圳公共资源交易中心（深圳交易集团有限公司龙华分公司）LHACG2026000003 号项目结果，深圳市洁新城市服务有限公司为中标人。按照《中华人民共和国民法典》（第三编合同）和《深圳经济特区政府采购条例》，经深圳市龙华区书香小学附属书韵幼儿园（以下简称甲方）和深圳市洁新城市服务有限公司（以下简称乙方）协商，就甲方委托乙方承担深圳市龙华区教育局（本级）2026 年 2 月教育系统公办单位物业服务项目（标段 1），达成以下合同条款：

### 第一条 项目概况

项目名称：深圳市龙华区教育局龙华区下属公办中小学、幼儿园物业服务

项目内容：保安服务及其它物业管理

服务时间：2026 年 3 月 1 日—2027 年 2 月 28 日（根据由深圳公共资源交易中心（深圳交易集团有限公司龙华分公司）采用公开招标采购组织的深圳市龙华区教育局（本级）2026 年 2 月教育系统公办单位物业服务项目（项目编号 LHACG2026000003）中，采购服务期限为 2026 年 3 月 1 日—2027 年 2 月 28 日，但因财政通知暂缓 2 个月入场服务，故本项目服务进场时间为 2026 年 5 月 1 日，实际服务期限为 2026 年 5 月 1 日—2027 年 2 月 28 日。）

本项目为长期服务项目，一年一签，最长服务期限不得超过 36 个月，避免后续审计合规风险。如甲方不续约的，需提前告知或由乙方提前书面申请，经履约

评价为优，方可续约。合同续签事宜按照《深圳经济特区采购条例》及有关规定执行。

合同价款：合同总价为 382704.00 元，含一切税、费。本合同总价包括乙方为实施本项目（深圳市龙华区书香小学附属书韵幼儿园）所需的所有费用等，为固定不变价格，且深圳市每年对最低工资标准调整，不影响甲、乙双方已经服务费的确认，乙方亦不得以此为由要求甲方增加物业管理费和劳务费。

合同总价包括乙方履行本合同义务所发生的一切费用和以各种方式寄送技术资料到甲方办公室所发生的费用。

支付方式：按月支付。

## 第二条 服务内容和要求

### 一、治安保卫校园安全管理要求

#### A—人员要求

(1) 保安人员熟悉校园环境，文明执勤，言语规范，认真负责，人员稳定。

(2) 保安人员的素质要求：品德好，形象佳，身体强壮，服务意识强，会讲普通话，具有初中以上文化程度，持有上岗证，无犯罪记录。男身高 165cm 以上，年龄不超过 45 周岁；女身高 160cm 以上，年龄不超过 45 周岁。退伍军人优先。

(3) 消防监控室保安员（若有）持有《建（构）筑物消防员上岗证》或《消防设施操作员上岗证》。

(4) 保安配备应满足《深圳市中小学校和幼儿园配备专业保安工作实施方案》（深公（治）字（2010）273 号）

#### B—值班要求

(1) 学校正门值班要求：实行 24 小时固定岗和流动巡逻相结合制度，建立并严格执行来访人员询问登记制度，防止社会闲杂人员和车辆进入校园；建立物资出入学校管理制度，凭学校证明放行，确保师生不受社会不法分子侵犯和外来车辆伤害，确保师生和学校财产安全。

(2) 学校正门岗亭全年每天 24 小时有保安员值班，且每天早上 7:00 至晚上 20:00 时间段必须保证 2 人同时在岗值班。

(3)每天上学和放学期间(共两个时段:上午上学两小时;下午放学两小时),学校校园大门出入口至少有3名保安值岗。

#### C-安全管理要求

(1)做好安全防范措施,制订科学高效的突发事件(设备、消防、治安、防疫、防止自然灾害等)应急预案。做到校园日常秩序井然有序,学校财产不受损失,师生人身安全不受侵犯,责任事故发生率为零。

(2)负责对学校红线内周边环境进行日常巡视。由学校与乙方共同确定值勤岗位、值勤时间、岗位职责等,确保万无一失。遇突发事件能按应急预案及时处理,有足够的人员和器械保证,能有效保护现场,并及时报告学校领导,必要时及时报警。

(3)每月组织一次保安人员岗位培训或出操训练,每年与有关单位组织最少一次联合消防演习。

(4)负责校园机动车(停车场)管理,做到管理制度完善,管理责任明确。建立车辆出入登记制度,需进入校园的车辆须按指定路线和时间、车速行驶,指引车辆按规定位置停放。不出现校门口停放车辆、校园内鸣放喇叭等现象,确保交通畅通,防止交通事件发生。

(5)负责校园教室及功能场馆安全管理,按学校管理规定,每天定时打开、关闭体育馆、教室门窗,并定时对全校教室、功能室用电设备进行巡查。

(6)若学校举行教育教学大型活动或接待,乙方应按学校要求无条件安排足够安保人员给予配合,并保证服务到位,态度良好。

(7)负责报刊的收发工作,行政办公室报刊投送到户,其他部门、人员报刊投送到报箱。

(8)无偿协助学校零星搬运工作。

#### D-消防监控管理要求

贯彻“预防为主,防消结合”的工作方针,实行技防、人防的有效结合。借助先进的消防监控系统 and 消防设备设施,做好日常消防防范工作。按时对消防报警系统进行联动测试,定期进行消防演习,提高员工防火、灭火技能。

(1) 消防监控中心值班员对学校的消防系统进行监控，发现报警立刻通知相关岗位人员到现场查看确认，防止超标准使用报警，确属火警则按火警处理程序立即进行处理，属误报的，查明原因，消除故障，恢复系统，做好处理记录。

(2) 发生火警或误报使电梯迫降时，立即用电梯对讲电话通知电梯内乘客保持镇静，并通知相关人员做好解救工作。

(3) 定期对消防系统进行巡视检查、检测和保养，发现问题及时排除，保证系统的正常可靠运行。

(4) 严格执行交接班制度，加强消防监控室管理，禁止闲杂人员出入。

(5) 负责校园内消防安全。指派消防安全责任人，保安员同时担任学校义务消防员；保证消防疏散通道畅通，搞好校园消防设备、设施维护，确保完好无损，可随时启用；消防设备设施属学校范围内问题的及时向学校汇报。

#### E-安全事故处理

(1) 应制定安全事故处理预案，对突发事件和刑事、火灾、水灾、爆炸、地震、安全疏散以及电梯应急等制定相应的安全事故处理预案；

(2) 应成立安全事故应急小组，书面描述小组职责，每位成员应熟练掌握，并每年至少 3 次，定期进行小组训练或培训；

(3) 应急小组至少每半年召开 1 次会议，熟悉程序、路线和有关内容，对紧急事故应尽可能减少造成的人员和财产损失；

(4) 应急小组应与当地消防、社区民警保持沟通；

(5) 应建立安全事故档案工作记录。

#### F-校园内施工现场管理

(1) 根据学校要求制定校内施工现场管理制度，必要时专门设置相应的非常设岗位。

(2) 配合学校做好施工单位人员进出、人员活动范围、施工时段、文明施工等涉及施工人员的管理。

(3) 配合学校对施工单位的车辆进出、作业工具进出、材料和设备进出、物资存放、垃圾存放与清运等涉物管理。

(4) 施工区域内的设施设备管理。内容主要为是否违章装修、是否损坏公共

设施设备、是否存在改变使用功能导致雨污混流现象、是否存在渗漏水现象等。

(5) 在学校主管部门批准的前提下，配合学校满足施工单位用水用电需要，水电使用操作规范，加强节水节电的管理。

(6) 认真周密地做好施工现场及周边的安全管理，确保师生和其他人员安全，确保消防安全。

#### G-社区警务协作

物业服务企业应保持 24 小时与当地社区警务室联系；与社区警务一起提高公众防范能力，共同预防和确保服务区安全。

### 第三条 甲方的权利和义务

1. 与乙方议定年度管理计划，审核乙方提交的年度费用概预算、决算报告。

2. 对乙方管理实施监督检查。有权要求乙方对违反服务承诺的事项进行限期整改；有权要求采纳甲方提出的合理要求；有权对乙方不称职的人员提出撤换的建议，有权要求乙方撤换违规人员。

3. 甲方每季度对物业管理服务进行考核评比，如果对乙方所提供的物业管理服务质量不满意时，甲方有权及时指出并要求整改，同时乙方应采取有效措施按期给予纠正、预防，并改进。对甲方提出的情节较严重的物业管理问题，若乙方在合理的时间内仍不能改进的，双方协商解决。若协商不成，甲方有权利延付相应部分的物业管理服务费用而不承担任何责任，直至解决。

4. 监督物业使用人遵守业主公约及物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的管理制度；

5. 协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动；

6. 乙方按合同完成工作，并达到物业管理要求的标准及双方约定的细则要求，甲方按时签署付款凭证；

7. 审定乙方拟定的物业管理方案；

8. 检查监督乙方物业管理方案的实施及制度的执行情况；

9. 协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题，工程遗留问题由施工单位负责。如有发现局部系统不完善，确需进行改造的，经甲方批准实施，费用由甲

方负责。

10. 法规政策规定由甲方承担的其他责任。

11. 不得干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理和经营活动。

12. 水电费由甲方直接向自来水公司、供电公司交纳。

13. 乙方按合同完成工作，经考核合格，甲方必须按时签署付款凭证。

14. 甲方违反合同约定，导致乙方未能完成服务内容的，乙方有权要求甲方限期解决。

15. 乙方必须依据招标文件及服务合同开展履约，提供优质、舒适、高标准的校园物业服务，如合同期内经教育局认定真实有效投诉占比超过服务标段 10%的，甲方有权取消服务合作。

#### 第四条 乙方的权利和义务

1. 根据有关法律法规和政策及本合同规定，制定物业管理方案，对该物业实行统一管理，综合服务，但不得损害甲方的合法权益，获取不当利益。

2. 有权依照法规政策、本合同和甲方公约的规定对违反甲方公约和物业管理法规政策的行为进行处理。

3. 经甲方书面同意，有权选聘专营公司承担本物业的专项管理业务并由乙方自行支付费用，但不得将整体管理责任及利益转让给其他人或单位，不得将重要专项业务承包给个人。

4. 有权要求甲方办公人员遵守有关物业管理制度。

5. 根据甲方的要求检查出入物品、人员来访、车辆出入，经甲方查验允许放行或特种车辆除外。

6. 对安全、消防的突发事件出具可行的应急处理方案并及时处理（如盗窃、火灾等），并及时报告甲方有关人员。

7. 接受物业管理主管部门及有关政府部门的监督、指导，并接受甲方的监督。

8. 对项目的公用设施不得擅自占用和改变使用功能，如需在项目内改、扩建完善配套项目，须报甲方和有关部门批准后方可实施。

9. 乙方须本着高效、精干的原则在项目设置管理机构和指派人员。乙方指派

的人员由乙方自行安排，但须报甲方审查与备案。

10. 建立本物业的物业管理档案并负责及时记载有关变更情况。

11. 及时向甲方提交各类重大和突发事件处理的报告。

12. 负责编制物业管理年度管理计划、资金使用计划及决算报告，并于每年年初，以书面方式向甲方提出这些计划和报告。

13. 乙方自行负责乙方员工的薪资、福利及五险一金等与劳动关系有关的所有事宜，因上述法律关系发生的法律责任，由乙方承担。

14. 加强乙方员工职业道德和法治教育，签订保密协议，做好保密工作，遵守甲方的相关管理制度。

15. 因乙方管理原因（不可抗力因素除外）而导致甲方物业内所指定的物业、设备及其他直接损失时，乙方应做出相应赔偿。

16. 签订合同之日起乙方应投入相应的管理所必需的相关设备等，以保障物业服务正常有序进行和满足甲方需求。

17. 非甲方原因，乙方员工在工作过程中出现伤亡，责任由乙方承担。

18. 本合同终止时，乙方必须从合同终止日起十天内向甲方移交原委托管理的全部物业、管理用房及其各类管理档案、财务等资料。

19. 法规政策规定由乙方承担的其他责任。

20. 乙方提供的服务达不到合同约定的标准的，甲方有权要求乙方在合理期限内改进，乙方未能改进的，甲方可要求乙方支付1个月物业管理服务费的违约金；给甲方造成损失的，甲方可要求乙方承担相应的赔偿责任。

21. 重大活动无偿提供协助及服务；及时高效地完成搬运物品、布置会场等各种临时性无偿劳务工作。

22. 因乙方或乙方工作人员的行为致甲方或甲方师生发生损害（包括但不限于人身损害、安全事故），乙方应承担赔偿责任，包括但不限于人身损害赔偿、误工费、差旅费、固定资产损失。

23. 乙方未经甲方书面同意不得将本合同约定的服务项目及服务内容进行分包或者转包。

24. 乙方在合同服务期限内，应配备本项目所需的足够数量的人员。乙方所提

供服务的员工必须为乙方自有员工，若乙方所提供服务人员不符合甲方要求或者合同约定的，甲方有权要求乙方进行人员更换，乙方没有在规定时间内替换人员的，甲方有权解除合同并要求乙方承担违约责任。

25. 乙方承诺具有履行本合同所必需的法定资质和专业技术能力，符合政府供应商条件，否则甲方有权单方解除合同并追究乙方责任。

26. 乙方应保证所提供的服务不侵犯任何第三方的权利，包括但不限于专利权、商标权、著作权等知识产权和物权，确保甲方免受任何因乙方责任所造成的第三方索赔，否则乙方须赔偿甲方因此遭受的全部损失。

### 第五条 保密要求

1. 由甲方收集的、开发的、整理的、复制的、研究的和准备的与本合同项下工作有关的所有资料在提供给乙方时，均被视为保密的，不得泄露给除甲方或其指定的代表之外的任何人、企业或公司，不管本合同因何种原因终止，本条款一直约束乙方。

2. 乙方在履行合同过程中所获得或接触到的任何内部数据资料，未经甲方同意，不得向第三方透露。

3. 乙方实施项目的一切程序都应符合国家安全、保密的有关规定和标准。

4. 乙方参加项目的有关人员均需同甲方签订保密协议。

### 第六条 付款方式

(一) 本项目以中标价为合同总价即人民币叁拾捌万贰仟柒佰零肆元整（小写：¥382704.00元）。由于本项目实际服务时间为2026年5月1日—2027年2月28日，实际服务月数为10个月，服务期限内甲方实际支付总服务费用为¥318920.00元（即31892.00元/月×10个月）。本管理服务费包括但不限于物业服务成本、法定税费和利润、本项目所涉及的各项手续报批、应检等费用等乙方为履行本合同所需的一切费用。除双方另有书面约定外，甲方在本合同项下不再负有其他支付义务。

(二) 支付方式

月支付：每月 10 日为上月服务费（¥31892.00元/月）结算日，凭乙方完税发票，由甲方签署付款凭证，办理付款手续，其中 12 月份根据上级财政封账时间可适当提前支付当月服务费。如甲方因财务程序造成付款延迟，不视为甲方违约，乙方不得追究甲方违约责任，并保障服务质量。

乙方银行账户信息：

户名：深圳市洁新城市服务有限公司

开户银行名称：中国银行股份有限公司深圳龙城支行

开户银行账号：765375274559

乙方变更上述账户信息的，需提前 10 个工作日以书面方式通知甲方，乙方未及时通知的，甲方按上述收款账户支付造成的损失由乙方承担。

### （三）费用划分

以下相关费用如有涉及，将以本条款进行费用划分，安全管理所需的器械及设备（如对讲机、警棍等）均由学校提供，房屋设备设施及机电设备设施日常维修材料及保养费用均由学校承担。室内摆花、绿植购买及养护费用由学校承担，乙方负责室内外绿化养护（如施肥、杀虫等）费用。纸巾、洗手液等由学校提供，乙方提供日常清洁剂及耗材。

## 第七条 争议解决办法

执行本合同发生的争议，由甲乙双方协商解决，如协商不成的，应提交甲方所在地人民法院提起诉讼。

## 第八条 风险责任

1. 乙方应完全按照招标文件的要求和乙方投标文件的承诺完成本项目，出于自身财务、技术、人力等原因导致项目失败的，应承担全部责任。

2. 乙方在实施过程中应对自身的安全生产负责，若非因甲方原因发生的各种事故甲方不承担任何责任。

## 第九条 违约责任

1. 如因乙方原因,造成不能完成本合同管理目标或直接造成甲方经济损失的,甲方有权解除合同,乙方应给予甲方经济赔偿并承担由此所产生经济损失,包括但不限于律师费、诉讼费、保全费、人身损害赔偿费用。

2. 对于乙方未履行的合同义务或履行合同义务不符合招标文件规定、投标文件承诺及合同约定的,甲方根据乙方未履行情况,有权选择要求乙方限期改正(改正达不到要求的,甲方有权解除)或直接解除合同,且乙方应向甲方支付合同总金额 20%的违约金并承担由此所产生经济损失,包括但不限于律师费、诉讼费、保全费、人身损害赔偿费用。

3. 因甲方房屋建筑或设施设备质量或已安装的设施设备的安装技术等原因,造成重大事故的,由甲方承担责任并负责善后处理,但乙方未及时采取措施防止损失扩大并报告甲方或前述事宜是由乙方工作人员引发的,由乙方对损失扩大的部分承担赔偿责任。因乙方维护、维修、管理不善或操作不当等原因造成人身或财产损害的,由乙方承担责任并负责处理。(产生事故的直接原因,由政府有关部门的鉴定结论为准,但乙方应先行处理)。

4. 如因乙方违约给甲方造成损失的,甲方可依据情况严重程度要求乙方承担本合同总金额 1%—20%的违约金(具体金额由甲方确定)。对乙方应支付给甲方的违约金、赔偿金,甲方有权在应支付给乙方的服务费、维修费中扣除,不足部分仍可向乙方追偿。如乙方违约情况特别严重的,甲方有权解除合同,乙方应返还甲方已经支付的所有款项并向甲方支付相当于合同总金额 20%的违约金。如前述违约金未能弥补乙方违约给甲方造成之损失的,乙方承担补足责任。

5. 因乙方未按合同约定履行合同义务或履行合同义务存在瑕疵的,经甲方责令整改后,乙方仍不能按合同约定履行的,甲方有权解除合同并要求乙方按照合同总金额 20%承担违约责任。

6. 乙方存在转包、分包行为,一经甲方核实确认,甲方有权直接解除本合同,乙方应承担由此给甲方造成的全部经济损失,并按照合同总金额 20%承担违约责任。

7. 乙方未按本合同约定配足配齐相关人员的,甲方有权解除本合同,乙方应承担由此产生的全部经济损失,并按照合同总金额 20%承担违约责任。

8. 乙方未根据本合同约定落实服务条款、未达到合同约定服务标准的，甲方有权对乙方进行警告，经警告 2 至 3 次后，乙方仍未整改或整改后仍未达到要求的，甲方有权解除本合同，乙方应承担由此给甲方造成的全部经济损失，并按照合同总金额 20%承担违约责任。

9. 乙方未按照本合同约定或者甲方指定期限履约的，每逾期一天按合同价款的千分之一向甲方支付违约金。逾期超过 10 日的，甲方有权解除本合同，乙方应按照本合同总金额的 20%承担违约金，并向甲方返还全部已支付款项，违约金不足以弥补甲方损失的，乙方应予以补足。

10. 双方对违约责任未明确约定的，相关违约责任按法律法规的有关规定执行。本合同项下所称甲方损失，包括但不限于第三方索赔、已支付款项和孳息、因乙方违约行为而发生的诉讼费、律师费、鉴定评估费、财产保全费、差旅费等。

## 第十条 其他

1. 本合同与招标文件、乙方投标文件如有抵触之处，以招标文件、乙方投标文件为准。

2. 下列文件均为本合同的组成部分：

- (1) 招标文件、答疑及补充通知；
- (2) 投标文件；
- (3) 本合同执行中共同签署的补充与修正文件。

3. 本合同一式陆份，甲方执肆份、乙方执贰份，具有同等法律效力。本合同自双方法定代表人或授权代表签字并盖章认可之日起生效。

4. 本合同未尽事宜，双方友好协商，达成解决方案，经双方签字并盖章后，可作为本合同的有效附件。

5. 甲乙双方确认合同文首记载的联系信息为各方履行本合同过程中所涉通知、文件等的有效送达方式。除当面送达外，通过快递方式送达的，自快递寄出第 2 日起即视为有效送达；通过电子邮箱或微信发送的，自邮件到达对方邮箱服务器或微信成功发送时视为有效送达。上述联系信息如有变更，变更方应提前 2 日内书面通知对方，否则视为未变更，由此产生的不利后果及责任，由变更方自行承担。

担。甲、乙双方均同意将本合同文首记载的联系信息作为各方因履行本合同所涉及的司法文书送达的有效联系方式

(以下无正文)

甲方(采购人): (盖章)  
法定代表人:   
委托代理人:   
日期: 2026年 4月 30日

乙方(供应商): (盖章)  
法定代表人:   
委托代理人:   
日期: 2026年 4月 30日

1000

1000

1000