

# 深圳市龙岗区横岗六约学校 2025 年物业管理服务 合同

甲方：深圳市龙岗区横岗六约学校

地址：深圳市龙岗区横岗街道龙塘路 44 号

法定代表人：杨月添

联系人：孙青松

联系电话：0755-28666836

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

联系人：黄盈盈

联系电话：13827896490

根据深圳公共资源交易中心（深圳交易集团有限公司龙岗分公司）2025 年 2 月 5 日发布的深圳市龙岗区横岗六约学校 2025 年物业管理服务（项目编号：LGCG2025000011A）项目结果，确定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》，经深圳市龙岗区横岗六约学校（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岗区横岗六约学校 2025 年物业管理服务项目，达成以下合同条款：

## 第一条：项目概况

横岗六约学校原是一所村办小学，始创于 1931 年，栉风沐雨，创校九秩，学校秉承“返璞归真，守正创新”的校训，经历了艰苦创业、动荡曲折、稳步发展以及全面发展四个时期，学校是青少年学生心理健康教育的重要阵地。2010 年 9 月升级为九年一贯制学校，学校位于深圳市龙岗区横岗街道龙塘路 44 号，在龙岗大道北侧，学校总建筑面积 91518 平方米。

## **第二条：服务范围**

服务范围：清洁服务、绿化管养、卫生防疫、垃圾清运、水电维修以及消防和电梯维修保养等。

## **第三条：服务内容及要求**

### **1、配合监管要求**

乙方须建立健全针对本项目所涉及的各类管理制度、服务规范，以便能够保证为师生提供高效、优质的服务，加强对工作人员的职业道德教育、行为管理、心理健康、应急救援、救护等技能培训，为保障本项目质量管理目标得以实现。进行特种作业时，需持证上岗。

### **2、清扫保洁部分**

（1）保洁人员要文明礼貌，衣着整洁，爱护公物，服务意识强，服从校方相关领导和工作人员的指挥。

（2）保洁卫生服务范围

①室外部分：校园内道路、绿化带、运动场、停车场、学校内庭院等室外所有公共场所；文体设施、路灯、宣传栏、指示牌、垃圾筒等室外公共设施。

②室（楼）内部分：楼道、走廊、公用厕所、宿舍楼、行政办公室、多功能厅（玉兰厅）、地下停车场、建筑物楼顶等场所；门窗、玻璃（不含高空清洁）、消防栓、消防管道、配电箱、楼道灯、开关按钮、楼梯扶手等设施。

（3）保洁服务的具体要求

①室外部分：定时清扫，全天保洁。做到无杂物、废纸、烟头、果皮、痰迹、积水等。设施设备无乱写、乱划、乱粘贴，无残标；文体设施、宣传栏、指示牌、垃圾筒、桌椅等应定时擦拭，保持清洁。阴井、排水设施应通畅，无污水外溢，排水口处无淤泥和杂物。

②室内部分：定时清扫，全天保洁。卫生间应保持干净整洁，无异味、无蚊蝇、无污水外溢。

③校内垃圾应日产日清，无暴露垃圾，无卫生死角。垃圾桶及周边应保持清洁，周围地面无杂物污渍。

④特殊天气或遇学校重要工作应根据学校需要增加清洁卫生的次数。

⑤学校所有的垃圾应集中收集、外运，做到生活垃圾分类统一处理，垃圾房

不堆存、分检垃圾，全部垃圾当天运出学校，所有垃圾收运费用由乙方承担。

(4) 乙方安排人员按工作程序对范围内的场所进行日常定期清扫或不定期的清扫保洁，做到按标准全天候、全方位保洁。做到按标准定人定点定时管理、巡查、监督。

(5) 负责配合政府部门做好垃圾分类宣传工作，运用垃圾智能识别分类相关系统对清扫保洁过程中收集的垃圾进行分类处理。

(6) 其它与清洁卫生有关的事项。

(7) 摆放以及甲方交办的其他临时性工作（如搬运物品、张挂横幅、大型会议主席台布置等）。

(8) 其他

乙方须确保保洁工作，日常有检查、有记录和反馈；及时更新并存放好厕所等场所卫生巡查记录表，做好相关规章制度及人员相片等资料更新与存档；学校也将不定期进行抽查和督促反馈。

### **3、水电维修部分**

(1) 电工维修员应按学校作息准时上班，不迟到，不早退、不脱岗，不擅离岗位。

(2) 电工维修员对全校教学区、生活区的电路设施要经常检查、维修，确保校园电路使用安全和畅通。

(3) 对各教室、办公室线路、开关、用电器设备每周检查一次，对反映的问题应在 24 小时内解决。

(4) 电工要对机房机械设备要经常保养，对机房工具要妥善保管，如有丢失，照价赔偿。机房工具不得私自带回家作私用，因工作损坏工具的应及时反映并上报库房进行更新。

(5) 每天应巡查学校水管、水龙头，发现问题应及时处理，杜绝浪费，协助巡查在建工程施工情况。

(6) 学校日常维修工作，均由乙方负责。

(7) 甲方提供维修工具、材料，乙方提供维修人员。

### **4、绿化管养部分**

(1) 乙方配备专业人员进行绿化管养管理，制度完善。

- (2) 实行标准化作业，由专人负责检查监督。
- (3) 负责校区红线范围以内所有配套的室内外绿化的养护、修剪造型、施肥、浇水、除杂草、松土、杀虫、杂物清除等管理。
- (4) 植物生长健康，无病虫害，无枯黄叶，无黄土裸露。
- (5) 定期修剪，及时修补和扶持，保持花木形态常美。
- (6) 每日对绿植物浇水、除杂草、清洁等。
- (7) 根据情况除病虫害。
- (8) 室内日常绿化美化养护服务（花卉由甲方提供），以及节假日、会议等专项花卉摆放养护服务（花卉由甲方提供）。
- (9) 由乙方提供肥料及绿植杀虫药剂。
- (10) 修剪下来的树枝等由乙方负责清运。
- (11) 乙方需自行配备油锯机、草坪修剪机、绿篱修剪机等专用设备。

## **5、卫生防疫部分**

- (1) 乙方负责校园红线范围内的卫生防疫（含“四害”消杀、红火蚁、白蚁）及卫生消杀工作，严格按照上级有关部门规定进行定期的防疫消杀工作，每月不少于两次。
- (2) 消杀药品由乙方负责采购，采购药品须经过校方或者相关防疫部门的审核，确保药品安全和质量。
- (3) 有效控制老鼠、苍蝇、蟑螂、蚊子的密度，同时须对校园内（含树木、绿地）的红火蚁、白蚁进行消杀处理。
- (4) 乙方须指派有消杀经验的专业技术人员到约定的服务范围进行检查和消杀，由乙方自备器械，事先通知校方管理人员。乙方工作人员在履行服务时，应配合校方管理人员的合理安排和监督。
- (5) 消杀人员必须具备相应的资格证（提供相关资格证复印件，原件备查）。

## **6、消防维保部分**

- (1) 加强对消防系统的检查保养，消防栓、灭火器、报警功能巡查每周不少于一次。对每月维保时段之外发现的灭火器、消防栓、应急灯、安全出口指示牌、消防设备设施等出现的问题随叫随到，24 小时内响应解决。
- (2) 消防泵启动每年不少于四次。
- (3) 保障消防通道畅顺。

(4) 协助学校制定相关应急疏散演练方案，并协助完成演练。

(5) 对灭火器进行清理。原则上消防栓下放置灭火器，其他多余的灭火器（箱）清理到学校指定地点存放，对相关重点区域提供专业指导，摆放适当多的消防器材。

## **7、电梯维保部分**

(1) 乙方应当在物业服务合同签订生效后全面接管电梯的维保及年检工作。

(2) 乙方必须按《特种设备安全监察条例》第三十一条规定，每 15 日一次派遣保养人员，定期对电梯进行规范性维护保养，维护保养应按 GB/T18775《电梯维修规范》和《深圳市电梯维修保养安全管理规定》（深质监[2005]77 号）执行。电梯保养项目表参照《深圳市电梯定期保养项目表》。

(3) **乙方负责电梯的年度定期检验申报及检测费用。**

(4) 派遣保养人员必须配戴有效的《特种设备作业人员操作证（电梯维修类）》胸卡，并应遵守采购单位有关规章制度。

(5) 乙方对电梯提供 24 小时紧急故障处理服务。电梯在正常使用中发生故障时，甲方应立即电话或书面通知乙方，乙方应在接通知后 60 分钟内（注：发生困人等特殊情况下 30 分钟内到达）派人员到达现场进行处理。

(6) 乙方在维护保养电梯时，如确认需维修或更换零件时，应列出维修项目、维修费用，发书面通知甲方，更换零配件及检测费用由甲方负责。

(7) 若电梯的年度定期检验不合格，属乙方维保责任，乙方负责整改及其费用。

(8) 在合同维保期内，因乙方维保不当造成安全事故，则由乙方负责承担事故处理费用，并负责免费修复。

(9) 因甲方原因，未能及时更换损坏或磨损超标的配件，导致电梯运行存在安全隐患，乙方有权并必须立即停止电梯运行，同时上报深圳市质量技术监督局特种设备安全监察处。

(10) 如发现电梯发生事故，应立即通报甲方和深圳市质量技术监督局特种设备安全监察处。维修并经检验合格后，方可投入运行。

## **8、垃圾清运部分**

乙方负责学校每天的垃圾清运工作及清运费。

## 9、监管方案

### 1、监管内容

学校负责对乙方提供的服务进行监管,对乙方所提供的服务是否符合招标文件规定要求进行过程及结果监管。

### 2、监管方式

学校物业监管人员对物业当月的服务进行履约评价,评价为合格及以上的,则全额支付当月的物业管理费;如有处罚的,则扣除处罚金额后支付当月的物业管理费。

### 3、足额要求

乙方为本项目规定范围的服务所选派的各类工作人员,均应在合同生效后根据本项目服务要求的需要,足额到岗,每缺1人按50元/天/人进行处罚。

## 第四条：合同期限、服务地点

1、合同期限：10个月,自2025年03月01日起至2025年12月31日止。

2、服务地点：横岗街道龙塘路44号。

## 第五条：项目人员一览表

序号	人员类别	数量(人)	人员必须具备条件
1	项目经理	1	乙方自有员工
2	项目主管	1	乙方自有员工
3	水电工	3	1、乙方自有员工 2、具有特种作业操作证 (低压电工作业证或相关 电工职业技能证书)
4	绿化工	2	乙方自有员工
5	保洁员	21	乙方自有员工
合计		28	/

## 第六条：其他重要事项

1、甲方负责托管范围内的所需的设备、工具及耗材等物资(绿化管养除外),乙方只提供托管范围内的劳务服务。

2、乙方各类工作人员在校工作期间必须服从学校统一管理，严格遵守学校规章制度。经双方单位商定，相关人员的工作岗位、工作内容可以依据实际情况有所调整。

3、凡被聘用的人员一律实行试用期，试用不合格不再聘用。对正式聘用人员，如甲方发现其人员素质与合同要求不符或工作期间有重大违规违纪等行为，乙方应在 24 小时内撤换相关工作人员，如对甲方造成损失的，乙方应承担相应的责任。

4、甲方不提供员工食宿，如需在校用餐，由乙方和学校协商，在学校条件许可的情况下，需交纳用餐费用。

5、本项目服务费采用包干制，包括乙方自行安排员工加班、管理服务成本、法定税费和企业管理的利润等投标报价中应尽的费用。

6、乙方必须按劳动法和有关法律法规为配备的人员支付工资、加班工资、购买社保、服装费等一切应付费用的。所有的与劳动关系相关的纠纷均由乙方负责并承担相关费用。

7、在合同履行期限内，乙方不能按招标要求安排人员或不能按要求提供服务，经甲方提出警告后仍无法达标的，可视为乙方违约，甲方有权中止合同的执行。

8、乙方派到甲方的工作人员应当先经过学校负责部门及安全办上报派出所查询、备案，通过后进行体检，并提供体检表复印件，患有传染性和精神类疾病的人员不得派到甲方工作。

9、乙方提供的服务人员必须爱护甲方一切财物，尽职尽责做好本职工作，不能与教职工、学生或学生家长发生冲突。

10、在特定情况下须按学校要求增加保洁的次数和强度，学校不另付费用。

11、乙方在合同执行期间，须接受政府采购监管部门和甲方的监管。

#### **第七条：物业管理服务费及支付方式**

1、本项目合同金额为：人民币（大写）贰佰零壹万肆仟贰佰柒拾贰元整（¥2014272 元）。每月根据实际管理面积并结合甲方提出的需求人员进行结算。

2、甲方如有需求人员变化，应在当月 15 日前以书面的形式与乙方确定次月需求人员情况。

3、验收标准由甲方确定。服务费用按月支付，乙方应于次月 15 日前，向甲方提供本月服务收费发票及相关报账材料；甲方应在次月 30 日前以非现金（支票/转账）结算方式按财政审批流程支付乙方上月服务费。支付金额以双方结算为准。因财政审核等原因导致的逾期支付不视为甲方违约。

#### 4、乙方账号信息

开户名：深圳市洁新城市服务有限公司

开户行：中国银行深圳龙城支行

账 号：765375274559

#### 5、补充说明

本项目服务费采用包干制，包括物业服务成本、法定税费和物业管理企业的利润等一切应尽费用。包括以下内容：

（1）人工成本，包括：员工\管理人员工资（含加班费）、服装费、社保等费用。

（2）行政费，包括办公用品等，但办公用网络、电话费用（校内固定电话）等由甲方承担。

（3）其他费用。

（4）不可预见费。

（5）法定税费。

（6）物业管理佣金等。

### **第八条：违约责任**

1、乙方严重违反国家法律法规或地方性规定或本合同的约定，导致本合同无法继续履行或者甲方合同目的无法实现的，甲方有权单方终止本合同，由乙方承担一切经济损失和法律责任。

2、乙方擅自将本服务任务转包给第三者的，甲方有权单方终止本合同。转包合同无效，由此造成的经济损失和法律责任由乙方承担。

3、如甲方违反相关法律法规造成乙方财产损失的，乙方有权要求甲方补偿。

### **第九条：争议的解决**

1、乙方未按合同约定履行义务的，甲方有权通知乙方进行整改，乙方每次均应作出书面整改保证，整改不合格达三次及以上的，甲方有权解除合同且不支



付相应费用，乙方应向甲方支付合同总额 20%的违约金。

2、履行合同过程中，因乙方导致的财产损失、人身损害等纠纷，应由乙方承担全部赔偿责任，若导致甲方承担责任或先行垫付的，均有权向乙方全额追偿。

3、项目在实施过程中发生争议时，甲乙双方应及时协商解决。协商不成时，双方均有权向深圳市龙岗区人民法院提起诉讼。违约方应承担对方为维权支付的律师费、保函费、公证费、差旅费、调查取证费等合理费用。

#### 第十条：未尽事宜

本合同未尽事宜，由甲乙双方共同协商，签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

#### 第十一条：合同生效、更改、补充及终止

1、合同生效：本合同自甲乙双方法定代表人签字盖章之日起生效。

2、合同终止：本合同出现下列情况时终止。

- (1) 期限届满时自行终止。
- (2) 出现合同中列出的终止事由。
- (3) 法律规定的终止事由。

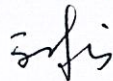
#### 第十二条：合同的份数

本合同一式叁份，具同等法律效力，甲方持贰份，乙方持壹份。

甲方（盖章）：

深圳市龙岗区横岗六约学校

法定代表人：



乙方（盖章）：

深圳市洁新城市服务有限公司

法定代表人：



合同签订日期：2025 年 2 月 11 日

## 深圳市龙岗区横岗六约学校 2025 年物业管理服务合同 特别约定

为规范乙方的服务行为，提升学校的管理服务质量，营造良好的教学生活环境，经甲、乙双方友好协商，就六约学校物业管理特制定以下约定：

- 一、配合学校按照政府部门开展的“厕所革命”要求做好学校厕所的清洁工作，若因乙方工作不到位导致学校被相关部门测评为“不合格”，甲方有权对乙方扣除管理费 2000 元，第二次扣 10000 元，第三次有权解除合同。
- 二、每月月底学校总务处对乙方服务进行考核，被评为中扣 1000 元/次，被评为差扣 2000 元/次。
- 三、学校所有功能室乙方每周安排一次清洁，每半个月清扫楼道蜘蛛网一次，每月清洗一楼玻璃一次。
- 四、全校公共区域乙方每两周安排一次清洁。
- 五、乙方现场物业经理每周五下午向学校分管物业工作小组汇报一周的工作情况，每月底向工作小组提交本月工作总结和下月工作计划。
- 六、每月底乙方向甲方提交下一月水电工排班表，遇学校突发情况水电工第一时间赶到现场。
- 七、乙方员工早餐时间为每天 8 点以后，避开学校教职工用餐高峰期。甲方为管理人员、水电工提供早餐、中餐，为清洁工、绿化工提供早餐。
- 八、乙方员工不得接受学校外的清洁业务，以避免对学校工作造成影响。
- 九、乙方所有人员应服从甲方安排，接受甲方安排合同范围内的工作。
- 十、乙方人员在工作中发现涉及到安全的问题（如电线裸露、开关损坏、玻璃破裂等）第一时间通知乙方现场负责人上报甲方。
- 十一、按照防疫要求对电梯内及厕所进行消毒。
- 十二、员工上班时间
  - 1、清洁工：上午 6:30—11:00，下午 14:00—17:30，一周工作六天；考虑到八九年级学生放学校较晚，预留一名清洁工服务至 18:30。
  - 2、清洁班长（兼值班）：上午 8:00—12:00，下午 15:00—18:00，一周工作六天。
  - 3、绿化工：上午 7:00—11:30，下午 14:00—17:30，一周工作六天。

4、水电工：上午 7:30—11:30，下午 14:00—17:30，一周工作六天，每月底乙方向甲方提交下一月水电工排班表。如遇到特殊情况，需根据学校实际情况延长工作时间。

十三、乙方所有员工按分工统一着公司制服，佩戴工牌。

十四、卫生间清洁标准（以厕所革命的要求为准）

- 1、天花板、灯具、墙角目视无灰尘、无蜘蛛网。
- 2、目视墙壁干净，小便池、蹲便器等卫生洁具洁净无黄渍、污垢。
- 3、及时清倒手纸篓，篓内手纸不得超过二分之一。
- 4、厕所内无异味、无臭味。
- 5、地面、洗手台清洁、干爽。
- 6、清洁期间需要放置“清洁提示牌”；进入厕所清洁前需敲门咨询是否有人在用厕。
- 7、厕所清洁员工视情况及时补充厕所用纸，保证厕所纸巾使用。

十五、外围卫生清洁标准

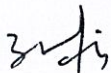
- 1、外围路面无纸屑等生活垃圾，无青苔、积水。
- 2、操场无纸屑等垃圾。

十六、本约定为服务合同有效组成部分，经甲、乙双方签字盖章生效。

甲方（盖章）：

深圳市龙岗区横岗六约学校

法定代表人：



乙方（盖章）：

深圳市洁新城市服务有限公司

法定代表人：



合同签订日期：2025 年 2 月 11 日