

深圳市深中南山创新学校物业管理服务采购项目合同

第一章 总则

第一条 合同当事人

委托方（甲方）：深圳市深中南山创新学校

法定代表人或授权代表：姚旻怡

统一社会信用代码：12440305MB2C693790

地址：深圳市南山区西丽街道打石一路与创科路交汇处

物业服务企业（乙方）：明喆集团股份有限公司

法定代表人：罗延微

统一社会信用代码：914403007247273793

地址：深圳市罗湖区笋岗街道笋西社区梅园路 75 号润弘大厦 T2 第 7 层-10 层

根据中华人民共和国有关法律、法规的规定，甲乙双方在自愿、平等、公平、诚实信用的基础上，就 深圳市深中南山创新学校物业管理服务采购项目（项目编号：NSCG2025000328）（以下简称“本项目”）物业服务有关事宜，协商订立本合同。

第二条 物业基本情况

名称：深圳市深中南山创新学校；

类型：学校；

坐落位置：深圳市南山区西丽街道打石一路与创科路交汇处；

建筑面积：43508 平方米；



占地面积： 19429.29 平方米；

绿化面积： 2600 平方米。

第三条 物业委托服务范围

1. 校园安全、消防管理；
2. 校园交通、车辆、停车场管理；
3. 校园清洁卫生、空调清洗、四害消杀服务以及校园垃圾清理、转运；
4. 校园化粪池、水池定期清理；
5. 消毒、通风及其他相关公共卫生管理工作；
6. 校园劳动园及其他室内外园林绿化养护；
7. 物业设施设备的维护和管理；
8. 公共设施维护和管理（维修材料费用由甲方承担）；
9. 物业档案资料管理。
10. 电梯的维修保养及年审。

第二章 物业服务事项

第四条 物业服务具体内容和要求

一、物业服务人员要求：

1、乙方必须与物业服务人员签订正式的用工合同，购买保险，保证劳保福利，消防监控岗位必须保证 24 小时有合格人员在岗，每班不少于 2 人，满足消防法规要求。

2、员工素质要求

各类人员按岗位着装统一，言行规范，语言文明。乙方要定期对工作人员进行职业道德、服务规范、岗位技能等方面的教育和培训。

2.1 乙方所有物业人员须经岗前培训以及定期进行岗位培训，保证相关服务质量。

2.2 乙方应保证物业服务人员的相对稳定，减少人员流动，不经常调换服务人员。其中，项目经理、秩序维护队长的调换需经过甲方主管领导的书面确认。

2.3 人员需按法规要求持证上岗，需具有有及时解决各类故障的能力。

3、人员岗位及数量配置要求（不少于 31 人）

序号	岗位	人数（人）
1	项目经理	1
2	秩序维护员（含队长，消防监控室人员需按法规要求持证上岗）	17
3	清洁工（会操作清洁相关机械，含班长）	10
4	绿化工	2
5	水电维修工	1
	合计	31

二、整体管理要求

1. 管理服务人员配置符合甲方要求，按法规要求强制持证上岗，强制持证上岗率 100%。

2. 建立完善的管理制度、作业规程，员工培训率 100%。

3. 能配合智能管理系统，采用现代化管理手段进行管理。

4. 定期进行管理服务的综合考评，考评结果达到甲方认可标准。

三、房屋及配套公共设施管理要求

1. 提供切实可行的维修养护实施方案和应急措施，及时完成各项零星维修任务。

2. 物业使用和维护管理制度完善，明确、落实物业管理责任人。

3. 物业维修养护档案、资料齐全，管理完善，随时可查。

4. 物业本体、公用设施整洁，公用楼梯、通道无堆放杂物等。

5. 确保楼盖、屋顶、梁、柱、共用部位内外墙体和基础等承重结构部位、外墙面、楼梯间、走廊通道、门窗、设备机房、室外场地、道路的完好和正常使用。

四、设备管理

1. 设备管理综合要求

（1）建立完善的质量保证体系，提供切实可行的运行管理、维护保养、维

修的实施方案和各种措施。

(2) 制定设备安全运行管理、定期巡视检查的操作规程及监督检查制度，建立岗位责任制，并严格执行。做到科学管理、正确使用，精心维护，并备齐备件，及时维修。

(3) 保证设备良好，运行正常，无重大管理责任事故。

(4) 设备及机房环境整洁，无杂物、灰尘，无鼠、虫害发生。

(5) 建立设备台账和档案，项目齐全，目录清晰，设备图纸档案、技术资料齐全。管理完善，可随时查阅。

2. 供配电系统

(1) 对供电范围的电气设备定期巡视和重点检测，做到安全合格、节约用电。

(2) 及时发现和解决故障，当出现一般故障时，维修人员 10 分钟内及时到位抢修，排除故障，恢复正常功能，重大故障 24 小时内解决，因硬件等客观原因无法在规定时间内解决的，需上报甲方并共同协调相关进度。

(3) 加强日常维护检修，公共使用的照明灯具（包括楼梯、电梯间、室外场地照明）线路、开关保证完好，确保安全用电，并管理和维护好避雷设施。

(4) 每年至少提供一份电气安全和避雷安全检测报告。

3. 给排水系统

(1) 建立各种水质的用水管理制度并予以实施。

(2) 防止跑、冒、滴、漏，对供水系统管路、水泵、水箱、阀门等进行日常维护和定期检修，不发生大面积跑水等重大事故。

(4) 每学期开学前提供合格的水质检测报告。

(5) 对水池、化粪池进行疏通、养护及清除污垢，每年不少于两次。

(6) 保证设备和管道系统状况良好，供水系统能正常发挥功能，及时发现和解决故障，当出现故障时，维修人员及时到位抢修，恢复正常功能。

4. 消防系统

(1) 加强日常检查巡视及保养维护，及时发现并排除消防设备故障，确保

消防系统的设施、线路齐全，完好无损，随时可以启用。

(2) 定期检查消防设施、器材并进行联动测试，确保整个系统反应正常，将检查和测试结果报告甲方，每年至少提供一份符合上级要求的检测报告。

(3) 及时发现并排除安全隐患，防止火灾发生。制定突发性火灾等应急处理方案，设立消防疏散示意图，紧急疏散通道畅通，照明设备、引路标志完好。

(4) 定期开展消防培训及演练。

5. 电梯系统

(1) 学校共有电梯 4 台（3 台客梯、1 台餐梯）。

(2) 乙方须委托具备法定专业资质的单位，承担电梯的日常保养、定期年检及故障维修工作；负责更换电梯正常使用过程中自然损耗的常规部件（不包括曳引钢丝绳、主机、补偿绳、随行电缆、照明、客户自行加装的外围设备），并确保电梯始终处于安全、正常的运行状态。

(3) 乙方确保电梯轿厢及机房整洁，通风、照明及其他附属设施完好。

6. 空调系统

(1) 每年对中央空调水系统进行一次全面清洗。

(2) 及时处理中央空调送风系统故障及进行保养，对空调及空调系统进行换季的维修、清洗，并做好记录。

(3) 分体、柜机空调

1) 室内机过滤网除尘；

2) 室内风扇叶除尘；

3) 每年清洗保养一次。

五、环境管理

1. 负责校园公共区域的保洁工作（不含教室内部、宿舍内部），清洁卫生实行一体化管理，有专业清洁队伍，管理制度完善。

2. 保护好环卫设施设备，定期杀虫、灭鼠，夏季每个月消杀蚊虫不少于 4 次。

3. 实行标准化清扫保洁，有专人负责检查、监督。

4. 结合学校的特点，兼顾厕所革命的要求，合理安排定期作业的时间，减少

对学校秩序的干扰，周末及节假日须有值班人员完成学校的保洁任务。

5. 寒、暑假开学前，安排对所有教室内部进行大扫除。

6. 绿化园林养护，植株丰满健壮，株型自然匀称，叶面干净光亮，无灰尘脏物，无明显病斑，无明显虫害，无残留害虫，合理修剪，保持株型；劳动菜地要有专人设计，保证每周有菜供学生学习及采摘，提供足够的肥、药及相关辅助用品（苗木采购费用由甲方承担）。

六、安全管理

1. 学校实行 24 小时保安管理制度，确保学校的安全和良好的工作秩序。

2. 实行一体化安全管理，有专业保安队伍，实行准军事化管理，统一着装，作风严谨，工作规范。

3. 做好安全防范和日常巡查工作，负责教学楼公用通道、室外场地等照明开关，及时发现和处理各种安全事故隐患，迅速有效处置突发事件。

4. 学校物业范围内无因乙方管理失责导致的失窃、蓄意损毁等事故发生。

5. 保安员根据要求对进入学校的人员、物品进行登记检查；按上级规定开放校园时安排人员值班，做好相关管理，确保校园公共秩序良好。

6. 安全应急制度完善并落实，建立突发事件处理程序，拟定相应的措施，建立快速反应、快速支援安全体系。

七、停车场管理

1. 建立停车场巡视制度，指挥车辆停放，保证没有车辆无秩序停放现象，确保车辆在场内无因乙方管理失责导致的丢失、碰撞、车内物品丢失现象。

2. 加强车辆管理进出检查，及时清点停车场内各种物资。

八、物业档案资料管理

1. 实行物业档案资料的系统化、科学化、电脑化管理。

2. 完善管理制度，对所有物业档案集中管理。

3. 各种物业管理资料齐全，条目清晰，标识齐全，分类明确，易于查找。

4. 采用电脑资料、文字资料、图表图片资料等多种形式的文档储存方式管理物业档案资料。

5. 保证物业档案资料的安全性和必要的保密性。

九、物业服务其他事项

1. 信报箱的管理和邮件收发、物品的寄存保管。

2. 在甲方进行中考、教学开放日等大型活动期间，根据需要无偿加派人员协助甲方完成交通协助、保卫、清洁等工作。

3. 无偿完成甲方安排的临时性工作，如张挂横幅、会议布置、考场布置、搬运物品及场地恢复等。

4. 无偿完成甲方所遇突击性工作，包括在台风或暴雨等特殊情况下，参加抢险、救灾、抢运设施设备等工作。

5. 空调系统、消防系统、弱电系统、供排水系统日常运行由乙方负责，维修维保耗材费用由甲方承担。

6. 完成甲方布置的防疫和消毒工作。

第三章 物业服务费用

第五条 物业服务费的收取

(一) 本合同物业服务费金额为人民币大写 贰佰陆拾肆万肆仟捌佰肆拾贰元整 (小写: 2644842.00 元/年)，即每月物业服务费: 人民币大写 贰拾贰万零肆佰零叁元伍角 (小写 220403.50 元/月)，以上费用均为含税价。

甲方开票信息:

全称: 深圳市深中南山创新学校

纳税人识别号: 12440305MB2C693790

地址: 深圳市南山区西丽街道打石一路与创科路交汇处

乙方收款账户信息:

收款人全称: 明喆集团股份有限公司

银行账号: 4000023319200404401

地址: 深圳市罗湖区笋岗街道笋西社区梅园路 75 号万象华府润弘大厦 T2 第 7 层-10 层

(二) 每个月乙方向甲方递交物业服务费发票和其他相关付款申请资料,

甲方收到上述付款申请材料后，于每月 30 日前向乙方支付本月物业服务费，如付款方式与深圳市南山区财政局相关规定有冲突，以深圳市南山区财政局相关规定为准。

第四章 双方权利与义务

第六条 甲方的权利义务

(一) 审定乙方制定的物业服务计划，并监督实施。甲方有权检查乙方执行合同的情况和服务质量并提出合理的意见和要求：每一【季度】甲方可对乙方的服务情况进行整体考评，考评方式由甲方确定。考评不合格的，甲方有权要求乙方在合理期限内改正其违约行为或提高其服务质量。【两】次考评不合格的，甲方有权单方解除本合同并无需支付剩余款项，并要求乙方支付未履行及未合格履行部分合同金额 10%的违约金。

(二) 甲方应安排指定的机构和人员负责与乙方的工作配合，对乙方行使管理和提供服务提供必要的条件和方便，在委托管理期限内，分别提供管理用房（含仓库及维修场所）及必要的员工宿舍供乙方免费使用。

(三) 不得要求乙方在本项目区域内行使物业服务内容以外的服务项目，如有需要须签署补充协议后，乙方按照补充协议要求提供服务。

(四) 负责协调、处理、解决本合同生效前发生的遗留问题，不能因此影响乙方工作。

(五) 按照物业服务合同的要求，及时、足额支付物业服务费和其他各项应付款项。

(六) 甲方应保证委托乙方管理的建筑及其设施设备已通过规划、消防、住建、环保等主管部门的验收，取得相应的认可文件或准许使用文件，并负责达到规范使用标准及相关主管部门随机查验标准。

(七) 乙方正式进场后，双方应按照《民法典》《物业承接查验办法》及相关法规的规定，共同对设施设备进行查验，形成《承接查验问题清单》，乙方在现场查验过程中发现设施设备在数量、质量、性能等方面不符合国家规范要求的，形成《承接查验问题清单》报给甲方进行维修整改，乙方配合甲方共同监督第三方

建设或维保单位进行整改和维修及二次验收。

(八) 对乙方的服务质量进行监督检查并提出改进意见, 对同一现象乙方连续两次未整改到位情况进行 1000 元的扣款, 若该现象有重大安全隐患扣 3000 元。

(九) 有关法律法规、规章规定的甲方其他权利义务。

第七条 乙方的权利义务

(一) 乙方应根据甲方的要求, 定期将服务事项、负责人员、履行情况等事宜向甲方报告, 并接受甲方的检查和监督。

(二) 根据有关法律法规、规章及本合同的约定, 按照物业服务标准和内容提供物业服务、收取物业服务费和其他各项应收款项。

(三) 乙方有权按照本合同的约定和物业服务的规范, 充分行使服务管理的权利和履行应尽义务。

(四) 乙方有权制定和执行有关物业服务管理的各项规章制度, 按照甲方提出的物业服务标准和要求制定服务计划, 负责编制房屋非本体建筑部分、附属建筑物、设施设备、绿化的年度维修养护计划, 并报送甲方备案。

(五) 乙方应按照合同约定对本项目进行全面的和管理和服务, 向甲方告知服务区域内物业服务的有关情况, 保证管理和服务的质量, 维护甲方的形象。

乙方不得将本物业管理项目整体分包给其他单位, 若政府因政策性原因或乙方专项资质原因确需将某项专业项目分包给其他具备相应资质单位, 必须事先征得甲方同意。

(六) 妥善保管和正确使用本项目的档案资料, 及时记载有关变更信息。

(七) 对甲方及使用人违反《物业服务合同》的行为, 采取告知、劝说和建议等方式督促甲方和相关使用人改正。

(八) 按照劳动法律相关规定结合当地实际用工需求, 依法聘用劳动人员提供服务。

(九) 不得擅自占用本项目服务区域内的共用部位、共用设施设备或改变用途, 不得擅自占用、挖掘本项目服务区域内的道路、场地, 不得擅自改变物业管理用房的用途; 确需临时占用、挖掘本项目服务区域内道路、场地的, 应征求甲方意见并按规定办理相关手续, 制定施工方案, 开工前要在项目服务区域内公示,

施工过程中尽可能减少对正常秩序的影响，并及时恢复原状。

(十) 乙方在工作中，为保证房屋及设施设备的安全可靠使用，发现设备在质量、性能等存在超出合同委托范围以外的问题，如涉及大、中修或更换，需要形成《问题报告》并提交甲方，并配合甲方监督第三方进行整改。

(十一) 乙方不承担非乙方原因造成的人身、财产损失责任，乙方有过错除外。

第八条 对需进入本项目服务区域内的宣传、检查、执法、救援等公共事务，甲乙双方应当积极配合。

第五章 服务期限

第九条 服务期限

物业服务期限自 2026 年 1 月 2 日至 2027 年 1 月 1 日，本项目为长期服务项目，合同期满可以续签，但合同履行期限最长不得超过三十六个月。

第六章 违约责任

第十条 非因法律规定、合同约定，任何一方擅自解除本合同，应当承担违约责任，如最终导致合同不能履行，违约方应当赔偿未履行部分合同金额 5% 的违约金给守约方，由此给守约方造成其他经济损失的，违约方还应负责赔偿。

第十一条 物业服务合同终止的，乙方应当在约定期限或者合理期限内退出物业服务区域，将物业服务用房、相关设施、物业服务所必需的相关资料等交还给甲方或者甲方指定方，做好交接工作，并如实告知物业的使用和管理状况。乙方不履行上述交接义务、拖延履行、不完整交接的，甲方有权要求其支付本合同款项 10% 的违约金，同时给甲方造成的损失全部由乙方承担。

第十二条 任何一方不履行本合同规定的义务或违反合同约定，给对方造成损失的，应负责赔偿。

第十三条 乙方提供的服务不符合采购文件、投标文件或本合同规定的，甲方有权拒收并且要求乙方在合理期限内改正，同时有权要求乙方支付本合同款项 5% 的违约金。乙方【3】次因服务质量不符合合同约定导致甲方书面要求改正或乙方【3】次未能在合理期限内改正的，甲方有权单方解除本合同，并要求乙方承担未履行及未合格率履行部分合同金额 10% 的违约金。

第十四条 乙方未能按本合同规定的服务时间提供服务的，从逾期之日起每日按本合同月度费用 3%的数额向甲方支付违约金；逾期 15 天以上（含 15 天）的，甲方有权终止合同，并要求乙方支付本合同金额 5%的违约金，并且给甲方造成的经济损失由乙方承担赔偿责任。

第十五条 甲方无正当理由拒绝接受服务，到期拒付任何服务款项的，甲方向乙方偿付本合同月度费用 5%的违约金。甲方逾期付款，则每日按本合同月度费用的 3%向乙方偿付违约金。

第十六条 其他违约责任按相关法律法规规定处理。

第十七条 如国家法律法规、政策的规定与本合同发生冲突的，双方应协商对本合同进行相应调整，使之符合法律规定。

第七章 其他责任

第十八条 如因房屋建筑质量、设备设施质量或安装技术等原因，达不到使用功能或造成重大事故的，由甲方承担责任并作善后处理。产生质量事故的直接原因，以政府主管部门的鉴定为准；因乙方管理不善或操作不当或没有按规定进行日常保养等原因造成重大事故的，由乙方在权威机构鉴定或认定的责任范围内承担相关责任。

第十九条 乙方不承担非乙方管理失误或存在过失造成甲方或相关使用人物品丢失、被盗、损坏或发生的其他安全问题，但乙方应协助公安机关积极破案。

第二十条 乙方因维修保养本项目共用部位、共用设施设备需要暂时停水、停电、停止共用设施设备使用时，须提前【3】天告知甲方及所有入驻单位并做好协调工作，如因未告知造成的损失，乙方应承担相应责任。

第二十一条 乙方不承担非乙方责任出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍且乙方已采取应急措施造成的损失。

第八章 不可抗力及突发事件处理

第二十二条 不可抗力

由于不可抗力事件，致使一方在履行其在合同过程中遇到障碍或延误，不能按约定的条款全部或部分履行其义务的，遇到不可抗力事件的一方（“受阻方”）

应立即通知对方，并按照相关法律法规规定处理后续事宜。

第二十三条 突发事件处理

为维护公共利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄漏、漏电、火灾、暖气管、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件，乙方因采取紧急避险措施造成损失的，当事方应按有关规定或协商处理。

第九章 合同的变更、修改和解除

第二十四条 本合同（含附件）的任何变更和修改都应当经双方平等协商达成一致后，签订书面的变更和修改协议。任何一方不得擅自变更和修改合同。

第二十五条 除本合同规定的单方解除合同的情形外，如果双方认为提前解除合同对双方都是有利的，双方需协商一致提前解除合同，否则，任何一方不得擅自解除本合同。

第十章 争议解决

第二十六条 凡因执行本合同或与本合同有关的一切争议，双方应当通过平等协商解决，协商不成，应向甲方所在地人民法院提起诉讼。

第二十七条 双方就本合同及本合同的履行发生争议后及在争议处理过程中，双方均不应因争议的发生而改变或终止本合同的履行，但涉及争议需等待处理结果方能继续履行的部分除外。

第十一章 附则

第二十八条 本合同未尽事宜，国家有相关规定的，依规定解决；没有规定的，由双方协商解决，并签订书面协议。

第二十九条 对本合同的任何修改、补充或变更应经双方书面确认，并作为本合同附件，与本合同具有同等的法律效力。

第三十条 本合同连同附件一式陆份，甲方、乙方各执叁份，具有同等法律效力。

第三十一条 本合同经甲乙双方加盖公章或合同专用章后生效。

本合同首部/签署页当事人联系方式和联系信息适用于双方往来联系、书面文件送达及争议解决时法律文书送达。

因首部/签署页联系方式和联系信息错误或单方变更后未及时书面通知而无法送达的自交邮后第7日视为送达。

甲方（盖章）： 深圳市深中南山创新学校

法定代表人或授权代表（签署）：



胡晓 胡晓

乙方（盖章）： 明喆集团股份有限公司

法定代表人或授权代表（签署）：



胡晓

签订日期：2026年1月2日



