



六、供应商同类项目业绩情况

序号	项目名称	签订时间	服务内容	履约评价	评价时间	备注
1	深圳市药品检验研究院	2022. 12. 19	食堂/餐饮管理等	优	2024. 3. 25	事业单位
2	深圳市职业技能培训指导中心（深圳市高技能人才公共实训管理服务中心）	2021. 7. 27	食堂/餐饮管理等	优	2023. 3. 16	事业单位
3	深圳技术大学附属学校（光明）	2023. 4. 25	食堂/餐饮管理等	优	2024. 2. 2	事业单位
4	深圳实验学校光明部	2023. 1. 13	食堂/餐饮管理等	优	2024. 3. 21	事业单位
5	深圳理工大学（筹）	2024. 3. 13	食堂/餐饮管理或 驾驶/用车服务	优	2024. 7. 21	事业单位
6	天津市滨海新区人民检察院	2023. 1. 4	食堂/餐饮管理等	优	2024. 1. 12	政府机关

(一) 深圳市药品检验研究院

1、合同关键页（2023.1.1-2023.12.31）

① 2023.1.1-2023.12.31

深圳市药品检验研究院物业服务合同

深圳市药品检验研究院

物业服务合同

编号: HJ2022120000 }

第一章 总则

第一条 合同当事人

委托方（以下简称甲方）：

名称：深圳市药品检验研究院

通讯地址：深圳市南山区高新中二道 28 号

联系电话：26031783

邮政编码：518057

物业服务企业（乙方）：

名称：明喆集团股份有限公司

营业执照注册号：914403007247273793

企业资质证书号：（建）1040113

法定代表人：高海清

联系电话：0755-83856135

通讯地址：深圳市罗湖区清水河三路 7 号中海慧智大厦 1 栋 1A2208

邮政编码：518024

甲乙双方根据深圳公共资源交易中心发出的中标通知书（项目名称：深圳市

药品检验研究院物业管理项目 招标编号：SZCG2021201626），以及国家、深圳市有关法律、法规的规定，甲乙双方在自愿、平等、公平、诚实信用的基础上，就深圳市药品检验研究院物业管理项目（物业名称）（以下简称“本物业”）物业服务有关事宜，协商订立本合同。

第二条 物业项目基本情况

（一）深圳市药品检验研究院药检大楼

药检大楼位于深圳市南山区高新中二道 28 号。项目占地面积 12987.5 平方米、总建筑面积 13771.25 m²。

(二) 深圳市医疗器械检测和生物医药安全评价中心大楼

深圳市医疗器械检测和生物医药安全评价中心大楼位于深圳市南山区高新中二道 28 号市药品检验研究院(深圳市医疗器械检测中心)内。其占地面积 2200 平方米,总建筑面积为 48259.19 平方米(其中地上 38410.79 平方米、地下 9848.4 平方米)。

第二章 物业服务内容和标准

第三条 物业服务范围

室内外清洁卫生、绿化养护管理、房屋维护及设施设备维护、秩序与安全管
理、**餐饮管理**、会议服务、邮件报纸的收发、物业档案建立与管理等。

第四条 物业服务内容

1、室内外清洁卫生

(1) 清洁卫生工作

包括室内墙壁、门窗、玻璃、楼间地面、地下室和楼(层)顶平台、厕所、
天花、桌、椅、灯具、门牌等清洁、消杀、保洁等工作;生活垃圾清运及消杀管
理。

(2) 门前三包范围的清洁、保洁工作,外墙清洗(一年一次)。

(3) 实验废弃物处理的管理:协助甲方并按照深圳市有关规定做好实验废
弃物、动物尸体的收集、运送、暂存和移交指定部门无害化处理。

(4) 清运消杀。

负责做好红线范围内环境卫生、下水道的清淤处理,垃圾每天清运到指定地
点。除“四害”及卫生消杀工作;在流行性传染病高发期或爆发期要严格按上级
有关部门要求组织消杀。

2、绿化养护管理

(1) 负责承担院内红线图以内室外绿化的维护、保养、修剪造型、施肥、浇水、除杂草、补苗、松土、杀虫、杂物清除等管理；

(2) 室内大厅、走廊、办公室以及会议室内的盆花养护；

3、房屋维护及设施设备维护

(1) 房屋非本体结构的养护、维修，包括内外墙壁、楼顶平台、通道、地面、道路、天花、门、窗及办公家具的维修，生活水池水箱清洗、阴沟暗渠的疏通、防洪排涝等。

(2) 楼内公用设施、设备的日常运转、维修、养护和管理：包括给、排水设备设施管网、变配电设备设施线路、通排风系统、楼层配电系统（含强电、弱电系统）等。

4、秩序与安全管理

公共秩序维护。包括 24 小时监控中心值班、定点值勤、巡逻

停车场管理。包括车辆进出管理、车辆停放安全管理、停车场巡视。

消防管理。包括消防中心 24 小时值班、消防器材检查工作。

做好消防宣传工作、消防培训工作和消防安全巡查、排查工作。

5、餐饮管理（市药品检验研究院实验大楼）

(1) 甲方负责场地、水、电、气、人工费用、厨具、食材采购等厨房所有设施设备的支出、账目管理以及食堂卫生许可证的办理，服务过程中产生的水、电、气费用由甲方支付。

(2) 甲方配置日常厨房设备设施，使用及维护由乙方负责，涉及维修的零配件由甲方负责，服务期内必须添置或更换的厨房设备，由乙方提出申请，经甲方同意后购买。

(3) 乙方自行聘用厨房工作人员，并支付员工工资、福利等费用。

(4) 做好职工厨房的管理工作，加工食品，必须符合《国家食品卫生法》要求。每天对加工后早、中、晚餐进行留样保管、48 小时无问题后才能处理，每天下班后要进行厨房、餐厅的卫生保洁工作和安全检查工作等。厨房工作人员

	绿化工	2	
秩序维护部	主管	1	43
	领班	1	
	巡逻岗	9	
	消控室	13	
	机动保安	4	
	门岗保安员	8	
	调休人员	7	
工程部	主管	1	16
	领班	2	
	维修电工	6	
	运行工	6	
	泥瓦工	1	
餐饮部	厨师	4	13
	面点	2	
	切配	1	
	厨工	6	
会服部	会议服务员	3	3
合计		110	110

第四章 物业管理服务费用相关费用

第七条 物业服务收费方式

1、物业服务费：每年¥8884751.04（人民币捌佰捌拾捌万肆仟柒佰伍拾壹元肆分）；每月¥740395.92（人民币柒拾肆万零叁佰玖拾伍元玖角贰分）。

2、付款方式：每月向服务方支付一次，凭承包方完税发票，由甲方签署付款凭证, 办理付款手续。

3、户 名：明喆集团股份有限公司

开户行：工商银行深圳福田支行

账 号：4000023319200404401

续，制定施工方案，开工前要在物业区域内公示，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。在紧急情况下，乙方为了公共利益可以先行施工，但事后应予以说明。

9、本物业区域内需另行配备相关设施设备的，乙方应与甲方协商解决。

10、对自身原因造成的事故承担责任并负责善后处理。

11、国家法律、法规、规章和《管理规约》规定的乙方其他权利义务。

第十一条 对需进入物业区域内的宣传、检查、执法、救援等公共事务，甲乙双方应当积极配合。

第六章 服务期限

第十二条 物业服务期限

物业服务期限：自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日。

该项目为长期服务项目，自合同签订之日起一年。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。如甲方对履约情况不满意，甲方不再续约。

第十三条 不可抗力的终止

因不可抗力致使合同无法继续履行的，根据不可抗力的影响，部分或全部免除责任，其他事宜由甲乙双方依法协商处理。

第十四条 终止后处理

本合同终止后，甲乙双方应共同做好债权债务处理事宜，包括物业服务费用的清算、对外签订的各种协议等；甲方、乙方应相互配合，做好物业服务的交接和善后工作。

第七章 违约责任

第十五条 甲方违约责任

甲方违反本合同约定，导致乙方未能完成服务内容的，乙方有权要求甲方限

第二十条 其他约定

- 1、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；
- 2、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。
- 3、本合同一式肆份，甲方、乙方各执贰份，具有同等法律效力。
- 4、本合同经双方法定代表人或授权代表人签字并签章后生效。

甲方：深圳市药品检验研究院

法定代表人或授权代表：

签订日期：2022年12月19日

乙方：明喆集团股份有限公司

法定代表人或授权代表：

签订日期：2022年12月19日

2、履约评价（2024.3.25）

履约评价

物业管理项目名称	深圳市药品检验研究院物业管理
甲方联系人及电话	李巧列 13751065387
物业管理单位	明喆集团股份有限公司
履约情况评价	☒ 优 ☐ 良 ☐ 中 ☐ 差
具体情况说明	深圳市药品检验研究院项目占地面积 15187.5 平方米，建筑面积 62030.44 平方米。 自 2009 年 8 月 1 日起至今，由明喆集团股份有限公司实施物业一体化服务，服务内容主要包含：室内外清洁卫生、绿化养护管理、房屋维护及设施设备维护、秩序与安全管理、餐饮管理、会议服务、邮件报纸的收发、物业档案建立与管理等。
采购单位意见 (盖章)	本单位与明喆集团股份有限公司就深圳市药品检验研究院项目签订了物业服务合同及相关附属协议。目前就该项目物业服务合同及其附属协议，明喆集团股份有限公司已按约定正常履行，目前不存在任何争议、纠纷或潜在的争议及纠纷。 对明喆集团股份有限公司服务满意，评价为优。  日期: 2024年3月25日

3、事业单位证明



事业单位法人信息

► 基本信息

统一社会信用代码:	12440300455755645W		
单位名称:	深圳市药品检验研究院(深圳市医疗器械检测中心)		
单位状态:	正常	法定代表人:	王冰
经费来源:	财政核拨	开办资金:	¥ 5149.5万元
设立登记时间:	2000-10-09	证书有效期:	2021-01-05 至 2026-01-04
住所:	深圳市南山区粤海街道高新中二道28号		
宗旨和业务范围:	承担国家、省、市药品、医疗器械、化妆品、药用辅料及药品包装材料检验及技术仲裁等工作。承担药品、医疗器械、化妆品及药品包装材料质量标准制订、质量控制、质量评价技术支持及相关研究工作。开展药品、医疗器械、化妆品检验检测新技术新方法标准研究工作。承担药品监督管理部门委托的药品、医疗器械、化妆品抽样检验、技术监督现场检查、合规性检查等工作。承担医药健康产品创新发展相关技术平台建设工作;提供药品、医疗器械、化妆品等质量检验技术指导及培训服务。完成市市场监督管理局交办的其他任务。		
举办单位:	深圳市市场监督管理局		
登记管理机关:	深圳市事业单位登记管理局		

打印

(二) 深圳市职业技能培训指导中心(深圳市高技能人才公共实训管理服务中心)

1、合同关键页(2021.8.1-2022.7.31)

深圳市高训中心—高训大厦物业管理服务项目合同书项目编号: SZCG2021199688

2021—2022 年度高训中心物业管理项目合同书

第一条 合同当事人

委托方(以下简称甲方): 深圳市高技能人才公共实训管理服务中心

地址: 深圳市福田区福强路 1007 号高训大厦

代表人: 刘铁江

受委托方(以下简称乙方): 明喆集团有限公司

地址: 深圳市福田区深圳国际创新中心 A 栋 24 楼

代表人: 高海清

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《深圳经济特区政府采购条例》和《深圳网上政府采购管理暂行办法》、深圳市有关物业管理条例、法律、法规等有关规定;依据深圳公共资源交易中心组织的深圳市高技能人才公共实训管理服务中心—高训大厦物业管理项目(项目编号: SZCG2021199688)采购中标结果,甲乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上,为保证受委托方能对委托方的物业本体及其附属设施设备、人身财产安全保障,实施社会化、专业化、一体化,现代化的物业管理服务工作,特订立本合同。

第二条 物业项目基本情况

(一)项目名称: 深圳市高技能人才公共实训管理服务中心—高训大厦物业管理项目。

(二)项目基本情况:

高训大厦位于深圳市福田区彩田南路和福港路交汇处(福强路 1007 号),建筑工程规模为地上 19 层,地下 1 层(地下车库及重要机电设备房),建筑面积 32318.49 平方米的框筒结构,占地面积 5135 平方米,绿地约 200 平方米,地上车位 36 个,负一层车位 41 个。大厦由市政府全额拨款建设,于 2007 年 2 月竣工验收备案。高训大厦权属为深圳市人力资源和社会保障局。采购人——深圳市高技能人才公共实训管理服务中心(简称市高训中心)受业主授权负责统筹管理和使用物业,并承担相关职业技能培训指导、竞赛等组织和管理职责,受市政府委托购买高技能人才公共服务和高技能人才培训成果展示,集实训、教学、竞赛活动、会议、讲座、办公为一体的,具社会公益性的深圳市职业技能培训指导大型综合性大楼。

深圳市高训中心---高训大厦物业管理服务项目合同书项目编号: SZCG2021199688

监控系统、综合布线系统、卫星电视系统、计算机网络通信系统、综合安保系统(含128套安防监控设备)、报警联动系统、机房工程、物业管理系统、配电自动化监控系统、一卡通门禁系统;以及实训基地配套监控系统等。多媒体视频教学设备:多功能厅、阶梯教室、继续教育报告厅、一楼展示厅等楼宇智能化与多媒体视频教学系统设备等。

(七)弱电系统(后期):拟建造更新一批楼宇智能化安全防范监控系统设备。

第三条 物业管理项目服务范围

一、安全管理服务内容、标准和要求

(一)负责甲方红线内的安全保卫和24小时安全警戒任务;负责甲方红线内的三防、安全生产、应急管理等防御任务

1. 安排车场岗值班、消防控制室、北门岗亭安全防控,实行全封闭的安全防范监控管理服务模式,每个防控岗位必须配备一名以上符合相关资质要求的安保人员;
2. 对物品放行实施严格的制度化管理,价值超过【10000】元的物品放行,必须持甲方出具的放行审批单;
3. 对进入大厦参加实训、教学、会议、学术交流活动、技能鉴定考核人员、教师学生及其它服务人员履行安保职责;
4. 对进入大厦的外来装饰装修施工、探访、送餐、邮递等社会各类服务人员履行安全防范、及实施有效监控行踪等安全保障职责;
5. 做好车场交通秩序维护、楼宇巡更、安全监控和警戒等安全管理措施;
6. 负责各种安全防范及社会突发事件的预防与处置;
7. 为高训大厦各用户单位提供安全、舒适、和谐、优雅的实训教学、会议等工作学习环境。

(二)服从甲方管理和监督,严格按照有关管理办法和保障措施,切实做好治安和安全防范工作,自觉接受公安部门、房地产行政主管部门等的业务检查、监督和工作指导。

(三)应结合本项目物业的特点,制定和落实安全防范措施。危及人身安全处设有明显安全标识和采取相应和必要的防范措施。

(四)安全管理实行一体化管理,有专业保安队伍,制度完善、岗位责任落实到位。

(五)保安服务人员应熟悉大厦环境、文明执勤、训练有素、言语规范、认真负责。

(六)负责24小时消防系统专业设备和安全防范设备的实时监控,及时发现和处理各种安全事故隐患;充分利用安全监控报警系统设施设备优势,做到人防技防处于最紧密

深圳市高训中心—高训大厦物业管理服务项目合同书项目编号：SZCG2021199688

2. 落实消防暨安全生产责任人制度、组建高训大厦义务消防队，按计划组织实施消防暨安全生产演练，定期开展消防知识及法规的宣传教育，杜绝火灾和安全生产责任事故发生。批量配套消防系统设施设备的更新、购置由甲方负责。

3. 制定突发性火灾等应急处理方案，设立消防疏散示意图，紧急疏散通道畅通无阻，照明设备、引路标识完好。定期对消防系统等设施进行保养维护。

4. 及时发现和排除火灾及其它消防安全隐患，协助专业维保第三方及时处理消防设备故障问题点位。

5. 消防（安全防范）系统由乙方全权委托具备一级专业维保资质的第三方承包维修保养工程，乙方要紧密配合并负责全面监管好专业公司维保工作达标规范，严格按照规范要求做好日常维保工作，确保相关安防设施设备运行正常，随时可应急启用。

6. 建立健全停车场（库）巡视制度，指挥安排车辆有序停放和安全管理，确保停车场的车辆以及配套设备、设施、道路（地面）完好无损，发现问题及时维修，无车辆乱停放现象，确保停放车辆安全。

（十四）中心文化设施管理

乙方负责高训大厦各用户单位的文化体育设施及场所的日常管理，积极营造良好的文化体育氛围，包含对各类文化装饰物、标识牌等及时进行清洁及维护，协助组织各类文化体育及公益性文化宣传教育活动。条件许可下每年组织大厦用户单位开展文体类活动 1-2 次。

（十五）绿化盆景配置和管理

乙方负责承担甲方所属绿化盆栽的日常管理，包括浇水施肥、修剪杀虫等养护措施，负责公共场所、会议室、办公室的花草更新摆放，以及法定节假日及举办重大活动的花草布置。

1. 有专业人员实施绿化养护及四害消杀及疫情防控服务。
2. 绿地无改变使用用途和破坏、践踏，占用现象。
3. 花草树木长势良好，及时修剪补栽补种，无杂草、绿地无纸屑、烟头、石块杂物。
4. 整齐美观，无折损现象，无斑秃。
5. 定期组织浇灌、施肥和松土，做好防涝、防冻。
6. 根据实际情况定期消杀和灭虫除害。
7. 大楼内部及办公会议场所盆景绿化，应依据需求有季节性、周期性更新更换。

（十六）配餐厅服务管理

深圳市高训中心---高训大厦物业管理服务项目合同书项目编号: SZCG2021199688

1. 负责管理高训大厦的配餐厅(含甲方职工食堂)。
2. 为高训大厦职工提供早、午餐用餐服务。
3. 保证配餐厅管理服务人员 4-6 人(仅就餐时段提供,可兼职)。

(十七) 其它服务事项

1. 如甲方举办各类教学和竞赛等重大活动,乙方应根据甲方需要提供无偿协助及保障服务。实训教室、会议室、多功能厅、报告厅、展厅,依据活动日程安排提供协助,跟进监管相关单位使用场地准备事宜:包括标语标识规范装贴,提供人员引导、跟进、保卫、水电供应等综合性物业管理保障性服务,确保场地的安全使用。

2. 负责大厦相关单位的邮件、报刊杂志的收发工作,无偿协助甲方搬运小批量的教学实训仪器设施设备及办公家私等物品。

3. 乙方负责对大楼内各楼层装修施工现场、施工人员进出场的治安管理和防范工作,对施工作业安全等事项实施专业督导与服务工作,确保文明安全施工,秩序井然;主动配合甲方做好装修工程施工的跟进检查验收工作;外来施工单位在施工过程中,对施工单位现场水电、绿化、路面、墙面等设施造成损坏的由乙方负责督促施工单位恢复原状,必要时由甲方从中协调统筹解决。

4. 高训大厦在相关安装维修工程综合验收交付时,乙方应派出工程管理人员参与现场交接,并进行全面的检审工作,及时提出存在的有关工程质量问题。

5. 国家和地方的法律政策规定的其他物业管理服务事项。

(十八) 其他未尽事宜,参照投标文件或依照相关主管部门及深圳市物业管理条例有关规定执行到位。

第四条 项目人员需求

一、人员数量

1. 人员数量:乙方提供的物业管理服务人员总数应不少于 50 人。
2. 管理人员总人数不少于 5 人:其中经理 1 人、经理助理 1 名、保安主管 1 人、保洁主管 1 人、工程主管 1 人;
3. 机电工程操作维修技能服务人员不少于 7 人。其中电梯、消防、空调或功能厅等特种设备值班操作人员 3 人,具备高级工以上资格的技能人员且不少于 4 名;
4. 保安员总人数不少于 21 人,其中消防监控值班操作员 6 人、保安员 15 人;
5. 保洁员(含绿化消杀员)总人数不少于 15 人。
6. 其他服务人员总人数不少于 2 人。其中会议服务员 1 名、文员 1 人;

深圳市高训中心—高训大厦物业管理服务项目合同书项目编号: SZCG2021199688

3. 保安员应实行 24 小时值班制, 周一至周日应常设带班员、车场岗、北门岗、楼层巡逻岗、监控室管理员各 1 人;

4. 在地下室重要设备房区域应建立工程设备运行管理 24 小时 3 班轮流值班负责制度, 确保中晚班大厦水电运行, 处理突发维修事件;

5. 乙方各楼层保洁员安排: 周一至周日白天上班, 中午或晚上 9 时前应根据各楼层(尤其是实训教学楼层)使用情况, 安排至少 1 人机动保洁员实施保洁工作。甲方办公楼层(3 楼、17 楼)安排至少 1 人进行日常和动态清洁保洁等有关工作。1 楼展示厅、18、19 楼功能报告厅、各种会议厅室等, 应常年安排 1-2 人进行日常和动态的保洁跟进工作, 确保上述主要场所保洁工作常态化、标准化, 井然有序。

(三) 人员培训要求

乙方全体物业管理服务人员应按有关规定标准, 定期进行公共服务知识、专业知识技能培训、岗前培训(岗位资格)。全员培训每季度覆盖率合格率均应达到 95% 以上。拟订计划全员安全生产和消防安全知识技能培训。

第五条 服务期限

本物业管理服务合同期限为 12 个月, 自 2021 年 8 月 1 日至 2022 年 07 月 31 日止(1 年期)。合同期满后, 经甲方评估考核并经验收达标可根据相关规定续签。

第六条 服务金额和付款方式

(1) 高训大厦物业管理服务费标准: 乙方中标金额为五个月合计 ¥1378639.60 元, 即每月本项目合计金额为 ¥275727.92 元(大写: 人民币贰拾柒万伍仟柒佰贰拾柒元玖角贰分)。服务期暂定壹年(项目年度总金额为 ¥3308735.04 元; 大写: 人民币叁佰叁拾万零捌仟柒佰叁拾伍元零肆分)。

乙方开户银行名称、户名和账号为:

开户银行: 工商银行福田支行

户名: 明喆集团有限公司

账号: 4000023319200404401

本合同所约定的违约金、赔偿金, 经甲方通知乙方确认后, 甲方均有权直接在应付未付款项中作相应扣除。

(2) 每月 15 日前, 开具物业管理服务类完税发票, 甲方即签署付款凭证, 办理付款手续, 安排支付上月本项目合同总价款。由于甲方的款项来源于上级主管的拨款, 最终

深圳市高训中心---高训大厦物业管理服务项目合同书项目编号: SZCG2021199688

甲方: 深圳市高技能人才公共实训管理服务中心

法人代表签字:

单位盖章:

签约时间: 2021 年 7 月 27 日

乙方: 明喆集团有限公司

法人代表签字:

单位盖章 :

签约时间: 2021 年 7 月 27 日



2、履约评价（2023.3.16）

履约评价

物业管理项目名称	深圳市职业技能培训指导中心高训大厦物业管理
甲方联系人及电话	杨柱良 0755-83269825
物业管理单位	明喆集团股份有限公司
履约情况评价	☒ 优 ☐ 良 ☐ 中 ☐ 差
具体情况说明	深圳市职业技能培训指导中心高训大厦项目占地面积 5135 平方米，建筑面积 26158 平方米。 自 2008 年 8 月 1 日起至今，由明喆集团股份有限公司（原明喆集团有限公司）实施物业一体化服务，服务内容主要包含：房屋非本体和设施设备管理、高训大厦红线范围内安全管理、高训大厦环境卫生消杀防疫管理、会议室及配餐厅服务管理、绿化盆景配置和管理、消防安全管理、停车场秩序维护、人员进出管理、其他服务等。
 采购单位意见 (盖章)	本单位与明喆集团股份有限公司就深圳市职业技能培训指导中心高训大厦项目签订了物业服务合同。目前就该项目物业服务合同，明喆集团股份有限公司已按约定正常履行，目前不存在任何争议、纠纷。 对明喆集团股份有限公司服务满意，评价为优。 日期：2023年3月16日

3、事业单位证明、更名证明



事业单位法人信息

▶ 基本信息

统一社会信用代码：12440300786591649L

单位名称：深圳市职业技能培训指导中心(深圳市高技能人才公共实训管理服务中心)

单位状态：正常

经费来源：财政核拨

设立登记时间：2006-04-12

住 所：深圳市福田区福田街道福强路1007号高训大厦

宗旨和业务范围：负责制定全市职业技能培训政策配套操作规范及指引，开展职业技能培训的业务和技术指导。负责组织开展新职业、新工种、新技术培训研究、示范性培训和应用推广。管理高技能人才公共训练基地资源。实施市级高技能人才社会化培养载体建设和资助政策。实施技能人才激励政策，为高技能人才提供技能训练、技能评价、技术交流、技能培训成果展示等公共服务。参与市职业培训公共服务平台的建设、应用和后续维护。指导各区开展社会培训机构评估和高技能人才培养工作。完成市人力资源和社会保障局交办的其他任务。

举办单位：深圳市人力资源和社会保障局

登记管理机关：深圳市事业单位登记管理局

法定代表人：凌远强

开办资金：¥1483.97万元

证书有效期：2021-06-10 至 2026-06-09

打印

▶ 单位变更情况 (2013年起)

序号	变更事项	变更前内容	变更后内容	变更时间
1	开办资金	10.0	1483.97	2024-03-29
2	法定代表人	刘铁江	凌远强	2023-03-20
3	名称	深圳市高技能人才公共实训管理服务中心	深圳市职业技能培训指导中心（深圳市高技能人才公共实训管理服务中心）	2021-06-10
			负责制定全市职业技能培训政策配套操作规范及指引，开展职业技能培训的业务和技术	

(三) 深圳技术大学附属学校(光明)

1、合同关键页 (2023.5.1-2023.12.31)

① 2023.5.1-2023.12.31

深圳技术大学附属学校(光明)物业管理服务合同

合同编号: sjdfsgm20230423

第一章 总则

第一条 合同当事人

委托方(甲方): 深圳技术大学附属学校(光明)

法定代表人或授权代表: 田祚鹏

统一社会信用代码: 12440300MB2E028974

地址: 深圳市光明区玉塘街道田寮社区明侨路

物业服务企业(乙方): 明喆集团股份有限公司

法定代表人: 高海清

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 号万象华府润弘大厦 T2 第 7 层-10 层

根据《中华人民共和国政府采购法》、《深圳经济特区政府采购条例》、《中华人民共和国民法典》等相关法律法规规定,甲乙双方在自愿、平等、公平、诚实信用的基础上,就深圳技术大学附属学校(光明)物业管理服务项目(项目编号 GMCG2023000037)(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: 深圳技术大学附属学校(光明);

类型: 学校类;

坐落位置: 深圳市光明区玉塘街道田寮社区明侨路;

建筑面积: 49312平方米;

占地面积：18427.96 平方米；

绿化面积：5538.1 平方米。

第三条 物业委托服务范围

本项目分为两个阶段：

第一阶段：借址深圳市光明区玉律学校。

物业委托服务范围：环境卫生、房屋非本体建筑及公用设施设备维护与管理（不含办公及教学设备）、秩序维护服务、食堂管理服务等。

第二阶段：深圳技术大学附属学校（光明）新址。

物业委托服务范围：物业开荒及承接查验服务、环境卫生、园林绿化管理、房屋非本体建筑及公用设施设备维护与管理（不含办公及教学设备）、秩序维护服务、食堂管理服务等。

第二章 物业服务事项

第四条 物业服务具体内容和要求

一、第一阶段（2023 年 5 月-6 月）物业服务具体内容和要求

（一）环境卫生

①借址区域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负责做好借址区域内的办公室、会议室、功能室建筑物的公共区域的卫生保洁与管理。

③上述场地及设施具体包括：走廊通道、楼梯、电梯、消防设施、梁、柱灯饰、风口、宣传栏、凉亭、警示牌、悬挂牌（含门牌）、配电房、设备房、门卫、门厅、卫生间、洗漱间、门窗、玻璃、地面、绿地、各类沟井与管道、马路等，以及其它未列明、但包含上述指定范围以内的场所及设施用具。

④物业管理的其他工作事项。

（二）房屋非本体建筑、公用设施设备维护与管理（不含办公及教学设备）

理的典范。

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贰佰零捌万伍仟肆佰肆拾伍元整(小写: 2085445.00 元)。

第一阶段(2023年5月1日至2023年6月30日)物业服务费为人民币大写壹拾柒万捌仟陆佰肆拾贰元整(小写 178642.00 元);即每月物业服务费为:人民币大写捌万玖仟叁佰贰拾壹元整(小写 89321.00 元/月)。

第二阶段(2023年7月1日至2023年12月31日)物业服务费为人民币大写壹佰肆拾陆万捌仟叁佰零贰元整(小写 1468302.00 元);即每月物业服务费为:人民币大写贰拾肆万肆仟柒佰壹拾柒元整(小写 244717.00 元/月)。

开荒服务费为人民币大写叁拾玖万玖仟零壹拾伍元整(小写 399015.00 元)。

承接查验服务费为人民币大写叁万玖仟肆佰捌拾陆元整(小写 39486.00 元)。

以上费用均为含税价。

甲方开票信息:

全称:深圳技术大学附属学校(光明)

纳税人识别号:12440300MB2E028974

地址:深圳市光明区玉塘街道田寮社区明侨路

乙方收款账户信息:

收款人全称:明喆集团股份有限公司

开户银行:工商银行深圳福田支行

银行账号:4000 0233 1920 0404 401

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

(五) 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。

(六) 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。

(七) 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。

(八) 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。

(九) 乙方不承担非乙方原因造成的人身、财产损失责任。

第九条 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

第十条 服务期限

物业服务期限自 2023 年 5 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日。

合同到期后根据项目实际情况如需增加服务内容或延长服务期限，经采购人与中标单位协商达成一致，可按照中标供应商岗位投标单价增加服务费用。

第六章 违约责任

第十一条 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% 或合同金额 1% 的违约金（取两者之间数额相对高的一项）给守约方，由此给守

第二十六条 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。

第二十七条 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。

第二十八条 本合同连同附件一式肆份，甲方、乙方各执贰份，具有同等法律效力。

第二十九条 本合同经甲乙双方法定代表人或授权代表签署并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。

以下无正文，为甲乙双方就深圳技术大学附属学校（光明）物业管理服务采购项目物业服务合同的签署页。

甲方（盖章）：深圳技术大学附属学校（光明）

法定代表人或授权代表（签署）：

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）

签订日期：2023年4月25日

2、履约评价（2024.2.2）

履约评价

物业管理项目名称	深圳技术大学附属学校(光明)物业管理服务
甲方联系人及电话	林涵 13600437125
物业管理单位	明喆集团股份有限公司
履约情况评价	☒ 优 ☐ 良 ☐ 中 ☐ 差
具体情况说明	深圳技术大学附属学校(光明)项目建筑面积约 49312 平方米。 自 2023 年 5 月 1 日至今,由明喆集团股份有限公司实施物业一体化服务,服务内容主要包含环境卫生、园林绿化管理、房屋非本体建筑及公用设施设备维护与管理(不含办公及教学设备)、秩序维护服务、接待服务、会议服务、物业档案管理等。
采购单位意见 (盖章)	本单位与明喆集团股份有限公司就深圳技术大学附属学校(光明)项目签订了物业服务合同及相关附属协议。目前就该项目物业服务合同及其附属协议,明喆集团股份有限公司已按约定正常履行,目前不存在任何争议、纠纷或潜在的争议及纠纷。 对明喆集团股份有限公司服务满意,评价为优。 日期:2024年2月2日

3、事业单位证明



事业单位法人信息

▶ 基本信息

统一社会信用代码：	12440300MB2E028974		
单位名称：	深圳技术大学附属学校（光明）		
单位状态：	正常	法定代表人：	王果然
经费来源：	财政拨款	开办资金：	¥2300.0万元
设立登记时间：	2022-03-31	证书有效期：	2022-03-31 至 2027-03-30
住 所：	深圳市光明区玉塘街道田寮社区明侨路		
宗旨和业务范围：	依据教育法规，承担初中义务教育教学任务，开展示范性的基础教育教学改革实验活动。		
举办单位：	深圳市光明区教育局		
登记管理机关：	深圳市光明区事业单位登记管理局		
打印			

(四) 深圳实验学校光明部

1、合同关键页（2023.1.10-2024.1.9）

① 2023.1.10-2024.1.9

深圳实验学校光明部物业服务合同

深圳实验学校光明部物业服务合同

委托方（以下简称甲方）：深圳实验学校

联系地址：

联系人：

联系电话：

受委托方（以下简称乙方）：明喆集团股份有限公司

联系地址：深圳市罗湖区清水河街道清水河三路7号中海慧智大厦1栋1A2208

联系人：陈平

联系电话：0755-83856135

根据深圳实验学校光明部物业管理服务项目（招标编号：SZCG2021201733）的招投标结果，确定明喆集团股份有限公司（原明喆集团有限公司）为中标方，按照《中华人民共和国民法典》以及招标文件中的标准和要求，经深圳实验学校（以下简称甲方）和明喆集团股份有限公司（以下简称乙方）友好协商，就甲方委托乙方的物业管理服务项目达成本合同。

第一条 物业基本情况

深圳实验学校光明部位于深圳市光明新区，总投资约6亿元人民币，占地面积93610.59平方米，建筑面积90610.71平方米。是深圳市政府全额投资建设的一所全日制全寄宿制公办普通高级中学，由深圳实验学校负责筹建开办。学校规划有60个教学班，设计招生规模3000名学生。已于2018年9月面向全市招生正式开办，现有35个教学班。

第二条 物业服务范围

物业服务内容包括综合服务、秩序管理、环境卫生及防疫消杀服务、园林绿化养护、建筑物及附属物的管理维护、公用设施设备维护服务、**食堂服务**、其它物业服务等。

第三条 服务期限

本合同服务期限定为12个月，自2023年1月10日至2024年1月9日止。

本项目为长期服务类项目，校方可根据项目需要和乙方的履约情况确定合同期限是否延长，但最长不超过三年。

第四条 物业费用

1. 本物业的管理服务费按中标价人民币¥5443097.76（大写：人民币伍佰肆拾肆万叁仟零玖拾柒元柒角陆分），每月管理费为¥453591.48（大写：人民币肆拾伍万叁仟伍佰玖拾壹元肆角捌分）。

2. 甲方按季度支付合同款到乙方指定账户，共分四次支付。其中，第四季度款（10月-12月）截止到2023年12月31日止，需在12月20日前支付完成。

第五条 物业服务内容及标准

（一）综合服务

本物业服务区域指学校围墙以内各种功能用房及其配套附属设施设备和相关场地等组成的统一物业区域。物业服务内容包括综合服务、建筑物维护、共用设施设备维护、保洁服务、园林绿化养护、公共秩序维护及各种安全应急事件的防范处置、食堂服务、学校活动后勤保障等。物业服务企业必须在本物业服务区域设立服务机构，应有完善的组织、健全的物业服务规程和人员管理制度。

（二）秩序管理

1、基本要求

（1）公共秩序维护人员应24小时值班，各类岗位公共秩序维护制度、资料、档案完善，并配合公安机关等做好公共区域的安全防范工作；

（2）公共秩序维护人员上岗时应佩戴统一标志，统一着装，配备统一安防器材；

（3）进出口岗亭实行24小时值班制，严格管理，对进出人员和车辆进行引导，车辆进出、停放有序，禁止载有危险品和污染源车辆进出；

（4）有安全事故、突发事件的防范应急预案；

(17) 每两年检查 1 次消防水带，阀杆处加注润滑油并作 1 次放水检查，保持消防器材能随时有效使用；

(18) 按需配备灭火器，每 3 个月检查 1 次灭火器，临近失效立即更新或充压，更新、充压费用由学校承担；

(七) 食堂服务

1、服务条件：

(1) 乙方须具备有学校食堂管理经验的服务团队，协助学校办理餐饮业经营或管理资质。

(2) 食堂纯服务型食堂。学校每月据实支付乙方食堂服务团队人工费用及食堂管理费（均另行支付，不在本次招标预算中。其中食堂管理费按食堂团队人数每人每月300元计提，乙方当月须将食堂服务人员工资表上报学校确认当月食堂人工费用总额，双方核对无误后，乙方支付当月食堂服务人员人工费用，并于次月5日前开具食堂服务费发票（含人工费用、税费及食堂管理费）。其它食堂管理成本费用皆由学校自行管理并支付。

(3) 学校提供完备的厨房用房及配套设施设备，负责设施设备正常使用条件下的维修维护和更新；提供可同时供 3000 人就餐的场地和设施。

(4) 学校负责一卡通消费数据管理及账务管理。并负责食堂食材采购。

(5) 学校负责食堂食材采购，确保食材安全。

2、服务内容：

(1) 为校内学生及教职工提供早、中、晚、夜餐，为学校提供各种内部、外部接待用餐。

(2) 乙方在日常服务中注意节约用水用电用气。

(3) 食堂从业人员的管理：招聘符合国家对餐饮业从业人员身体条件和专业技能要求的员工。乙方与食堂员工签订劳动合同并处理相关的劳务纠纷。按规定做好食堂员工的专业技能、服务能力及安全应急能力的培训。

(4) 配餐方案科学、营养均衡，菜品丰富可口，服务热情文明。

主管部门调解，调解不成的，任何一方均可提请甲方住所地人民法院通过诉讼程序解决。

5. 本合同未尽事宜双方本着平等互利的原则协商解决；
6. 以上条款如有争议严格按照政府采购的相关规定执行；
7. 本合同正本一式柒份，甲方伍份，乙方执贰份。
8. 本合同自签订之日起生效。

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：深圳实验学校

授权代表：

签约日期：2023年1月13日

乙方：明喆集团股份有限公司

授权代表：

开户行：工商银行深圳市福田支行

帐号：4000 0233 1920 0404 401

签约日期：2023年1月13日

2、履约评价（2024.3.21）

履约评价

物业管理项目名称	深圳实验学校光明部物业管理服务
甲方联系人及电话	郑庭绪 0755-23421064
物业管理单位	明喆集团股份有限公司
履约情况评价	☒ 优 ☐ 良 ☐ 中 ☐ 差
具体情况说明	深圳实验学校光明部项目占地面积 93610.59 平方米，建筑面积 90610.71 平方米。 自 2018 年 7 月 14 日起至今，由明喆集团股份有限公司实施物业一体化服务，服务内容主要包含：综合服务、秩序管理、环境卫生及防疫消杀服务、园林绿化养护、建筑物及附属物的管理维护、公用设施设备维护服务、食堂服务、其它物业服务等。
采购单位意见 (盖章)	本单位与明喆集团股份有限公司就深圳实验学校光明部项目签订了物业服务合同及相关附属协议。目前就该项目物业服务合同及其附属协议，明喆集团股份有限公司已按约定正常履行，目前不存在任何争议、纠纷或潜在的争议及纠纷，对明喆集团股份有限公司服务满意，评价为优。 日期:2024年3月21日

3、事业单位证明



事业单位法人信息

▶ 基本信息

统一社会信用代码:	12440300455745471G
单位名称:	深圳实验学校
单位状态:	正常
经费来源:	财政拨款
设立登记时间:	2000-10-24
住 所:	深圳市福田区园岭街道百花六路4号
宗旨和业务范围:	实施高中学历教育和初中、小学义务教育及学龄前儿童保育教育, 促进基础教育发展。高中学历、初中学历教育、小学学历教育、幼儿保育、幼儿教育
举办单位:	深圳市教育局
登记管理机关:	深圳市事业单位登记管理局
法定代表人:	夏育华
开办资金:	¥118771.0万元
证书有效期:	2021-11-26 至 2026-11-25

打印

（五）深圳理工大学（筹）

1、合同关键页（2024.3.10-2025.3.9）

合同编号：SZCG2024000096

深圳理工大学（筹）2024 年主校区 （一期）物业服务合同

甲方：深圳理工大学（筹）

乙方：明喆集团股份有限公司

深圳理工大学（筹）2024 年主校区 （一期）物业服务合同

第一章 总则

第一条 合同当事人

委托方（甲方）：深圳理工大学（筹）

地址：深圳市南山区学苑大道 1068 号

联系人：王亨

联系方式：17722595895

邮政编码：518000

物业服务企业（乙方）：明喆集团股份有限公司

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

联系人：陈平

联系方式：13823359186

邮政编码：518000

根据深圳理工大学（筹）2024 年主校区物业服务项目（项目编号：SZCG2024000096）的招标结果，确定明喆集团股份有限公司为中标单位，按照《中华人民共和国民法典》和《中华人民共和国招标投标法》以及招标文件中的标准和要求，经深圳理工大学（筹）（以下简称甲方）和明喆集团股份有限公司（以下简称乙方）友好协商，就甲方委托乙方的物业管理服务项目达成本合同

第二条 物业基本情况

项目定位：深圳理工大学是一所以国家战略需求为目标建立交叉学科专业；



以高水平教师队伍打造大学发展底座；与高水平研究机构合作，高水平、高起点、高标准、高质量培养人才；建设产教融合的创新平台，促进大学科研与产业一体化发展。

项目基本情况：主校区位于深圳市光明区新湖街道，校园占地 476966.4 平方米，总建筑面积 561988 平方米，本次招标的服务为项目的一期交付区域，总建筑面积 207000 平方米，包括综合楼、学研楼、硕博公寓、本科书院、食堂、动物房等。

深圳理工大学招标建筑功能及面积统计表

序号	楼栋	楼层	建筑高度 (m)	建筑面积 (㎡)	所在区域
1	本科书院 (16#、17#、18#)	5F/-1F(18 栋)	21.9m	24151.26	学校整体
2	综合楼 (25#)	13F/-2F (-1F 为地下室夹层)	69.65m	18083.84	学校整体
3	硕博研学楼 (19#)	12F/-1F	64.2m	60909.05	学校整体
4	硕博公寓 (22#、23#)	14F/-1F	53.3m	42738.48	学校整体
5	动物实验室	5F	32.7m	6542.71	学校整体
6	特殊实验室	5F	32.7m	9166.74	学校整体
7	地下车库、设备用房			37599.17	学校整体
8	架空层、连廊			6330.54	学校整体

第二章 物业服务内容

第三条 物业委托服务范围

本项目采购范围为深圳理工大学红线范围内的一次性清场服务及物业服务，物业服务需求以校园物业的基本物业管理、校园安保、教学辅助服务为主，包括但不限于以下方面：

1. 一次性清场服务

- (1) 清洁开荒
- (2) 甲醛治理

2. 物业综合服务：

- (1) 楼宇管理服务与客服中心服务；
- (2) 公寓管理服务（学生宿舍、教师公寓等）；
- (3) 教务服务（教室、实验室等）；
- (4) 会务服务、学校重要活动（、毕业典礼、迎新典礼等）保障服务；
- (5) 后勤管理辅助服务；
- (6) 协助校园食堂监管服务；
- (7) 物业档案、资料归档管理；
- (8) 房屋本体、广场等区域公共设备设施运行管理与维护保养；
- (9) 新楼宇承接验收；
- (10) 安全管理、秩序管理及停车场管理；
- (11) 校园环境管理，含保洁、绿化、消杀、垃圾清运服务等；
- (12) 校园红线外但影响校园安全的安全巡查；
- (13) 学校后勤管理临时用车服务
- (14) 在投标文件中承诺的其他事项以及法律法规规定的由物业管理公司负责管理的其他事项。

第三章 物业服务事项

第四条 物业服务具体内容和要求

（一）一次性清场服务内容及标准

1. 清洁开荒服务内容

（1）清洁开荒的范围包括实验室、硕博研学、硕博公寓、综合楼、本科书院等。

清洁开荒内容主要包括室内内墙开荒，地砖、木地板开荒、抛光，两米以下玻璃外墙面，瓷砖墙面，外围道路广场、水池、绿化带、地下停车场、设备房及走廊，各类管道、灯具及屋顶开荒等工作内容。乙方应按照国家分批启用各楼栋的时间要求，按时完成相应楼栋和场地的全面清洁开荒服务。

（2）开荒服务的整体要求

7. 关于项目经理及部门主管人选要求，项目理由乙方委派，副经理及各部门主管人选需通过甲方面试进行甄选，且提供副经理的候选人不低于5名，主管及候选人不低于3名。副经理要求在其他项目担任过项目经理助理及以上的职位且有2年或以上管理经验，具备有大型项目管理经验，管理的面积经验要求不低于本项目面积（其中1人要求有工程类管理经验、1人要求为退伍军人且有安保类管理经验），部门主管人选需有2年或以上项目管理经验，管理的面积不低于8万m²。

8. 乙方需严格按照有关法律、法规与乙方员工签订劳动合同并为员工办理有关保险，乙方因各种问题与其员工产生的纠纷与使用单位无关，因纠纷产生的一切责任和赔偿由乙方承担。

第四章 物业管理服务费用

第五条 管理服务费用标准

（一）本项目的中标物业管理服务费用总额为：¥27137400.00元（12个月），共包含以下两个部分：

- 1、一次性清场服务费¥1283400.00元（人民币壹佰贰拾捌万叁仟肆佰元整）。
- 2、物业服务费¥25854000.00元（人民币贰仟伍佰捌拾伍万肆仟元整），每月2154500.00元（人民币贰佰壹拾伍万肆仟伍佰元整）。以上费用为含税价。

（二）付款方式

1、一次性清场服务（清洁开荒、甲醛治理费）：签订合同后15日内支付中标金额30%作为预付款，乙方服务完成后，经甲方验收合格，甲方支付剩余的70%。

2、物业费用部分：甲方每月通过“深圳理工大学（筹）”校园物业监管考核（见附件1），对乙方项目管理及人员服务标准进行考评，并根据考核结果进行费用支付，每月最高支付金额不超过2154500.00元。原则上应根据考评结果按月支付款项，如特殊情况，可由乙方提供服务承诺函（格式自定）后安排提前当月货款。

按月支付：每月10日前支付上月服务费用【每月2154500.00元（人民币贰佰壹拾伍万肆仟伍佰元整）】。合同期满当月的管理服务费待甲乙双方交接完相

(七) 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。

(八) 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。

(九) 乙方不承担非乙方原因造成的人身、财产损失责任。

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。

第六章 服务期限

第九条 服务期限

本项目为长期服务类项目, 本次招标服务期限为: 自 2024 年 3 月 10 日至 2025 年 3 月 9 日。

本项目为长期服务类项目(一次性清场服务除外), 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。如甲方对履约情况不满意, 甲方不再续约。其中清洁开荒和甲醛治理工作, 根据楼宇交付时间, 按照通知入场时间进行作业, 在甲方规定的时间内完成开荒清洁作业。

第七章 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 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。

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）：深圳理工大学（筹）

法定代表人/授权委托人（签字）

项目负责人（签字）：

项目承办人（签字）：

乙方（盖章）：明喆集团股份有限公司

法定代表人/授权委托人（签字）

项目负责人（签字）：

项目承办人（签字）：

签订地点：深圳市南山区



签订日期: 2024年 3 月 13 日

深圳理工大学 (第)

明

2、履约评价（2024.7.21）

履约评价

物业管理项目名称	深圳理工大学（主校区）物业服务项目
甲方联系人及电话	王亨 17722595895
物业管理单位	明喆集团股份有限公司
履约情况评价	☒ 优 ☐ 良 ☐ 中 ☐ 差
具体情况说明	深圳理工大学（简称：深理工）自 2018 年开始筹备建设，肩负着探索深化国家高等教育综合改革的重要使命，是依托一流科研机构优质丰厚的科教产教资源为基础，高起点、高水平、高标准、高质量建设的一所公办新型研究型大学。 明喆集团股份有限公司自 2024 年 3 月 10 日起为深圳理工大学（主校区）提供一体化物业服务。明喆物业在服务过程中始终坚持服务为主、管理为辅的思想，将物业管理工作做精做细，按合同约定履行了职责，较好地完成了工作任务。
采购单位意见 (公章)	王亨 日期: 2024 年 7 月 21 日

3、事业单位证明、更名证明

广东事业单位登记管理

[首页](#)[政策法规](#)[办事大厅](#)[监督管理](#)[政务公开](#)[工作交流](#)[服务平台](#)[联系我们](#)

2024年12月26日 星期四

搜索

事业单位法人信息

基本信息

统一社会信用代码: 12440300MB2D1271XF

单位名称: 深圳理工大学

单位状态: 正常

经费来源: 财政资助

设立登记时间: 2019-06-20

住 所: 深圳市光明区新湖街道公常路1号

宗旨和业务范围: 培养高学历人才, 开展本科和研究生教育, 建立本硕博一体化人才培养体系, 建设以理、工、医、管为主要门类的学科体系, 重点打造前沿交叉学科。开展科技创新及相关科学研究、博士后培养、学术交流、专业培训、继续教育、产业成果转化、国际交流等。

举办单位: 深圳市人民政府

登记管理机关: 深圳市事业单位登记管理局

法定代表人: 樊建平

开办资金: ¥100.0万元

证书有效期: 2024-07-17 至 2029-07-16

打印

单位变更情况 (2013年起)

序号	变更事项	变更前内容	变更后内容	变更时间
1	名称	深圳理工大学 (筹)	深圳理工大学	2024-09-05
2	住所	深圳市南山区桃源街道学苑大道1068号	深圳市光明区新湖街道公常路1号	2024-09-05
3	宗旨和业务范围	加快推进深圳理工大学筹建。培养高学历人才, 开展本科和研究生教育, 建立本硕博一体化人才培养体系, 建设以理、工、医、管为主要门类的学科体系, 重点打造前沿交叉学科。开展科技创新及相关科学研究、博士后培养、学术交流、专业培训、继续教育、产业成果转化、国际交流等。	培养高学历人才, 开展本科和研究生教育, 建立本硕博一体化人才培养体系, 建设以理、工、医、管为主要门类的学科体系, 重点打造前沿交叉学科。开展科技创新及相关科学研究、博士后培养、学术交流、专业培训、继续教育、产业成果转化、国际交流等。	2024-09-05

（六）天津市滨海新区人民检察院

1、合同关键页（2023.1.1-2023.12.31）

天津市滨海新区人民检察院 物业服务合同

合同编号：TGPC-2022-D-0721-1

甲方：天津市滨海新区人民检察院

乙方：明喆集团股份有限公司

合同一般条款

需方(以下简称甲方): 天津市滨海新区人民检察院

供方(以下简称乙方): 明喆集团股份有限公司

甲乙双方根据天津市滨海新区人民检察院物业管理项目(项目编号: TGPC-2022-D-0721)的政府采购结果和采购文件的要求, 并经双方协商一致, 达成合同:

鉴于政府采购使用的合同文本的特殊性, 本合同一般条款仅作为确立法律关系框架作用, 具体合同的权利义务等内容以双方签订的合同特殊条款为准, 该合同特殊条款作为本政府采购合同附件, 与本合同具有同等法律效力, 如附件合同没有而合同一般条款有的且涉及政府采购性质的内容, 以合同一般条款内容为准。

一、采购内容:(详见附件)

合同总价款: 人民币 5,193,368.00 元

大写: 人民币伍佰壹拾玖万叁仟叁佰陆拾捌圆整

二、质量要求及对质量负责条件和期限: 见合同特殊条款。

三、乙方所提供的服务必须具有合法手续及相关文件。如涉及知识产权则必须是自己拥有或合法使用的。

四、交货时间、地点、方式: 见合同特殊条款。

五、验收工作由甲方负责对合同进行验收。

六、货款支付方式: 见合同特殊条款。

乙方授权收款账户名称: 明喆集团股份有限公司天津滨海新区分公司,

乙方开户银行(汉字全称): 中信银行天津开发区支行,

行号(数字代码): 302110023430,

帐号: 8111401011600630989。

合同编号: TGPC-2022-D-0721-1

七、有关涉及本合同乙方向天津市政府采购中心所提交的投标文件及有关澄清资料和服务承诺均视为本合同不可分割的部分, 对乙方具有约束力。

八、本合同一式 陆 份, 甲方留存 叁 份, 乙方留存 叁 份, 均具同等效力, 签字盖章后生效。

乙方 (公章/合同章): 明喆集团股份有限公司 地址: 深圳市罗湖区清水河街道清水河社区清水河三路7号中海慧智大厦1栋1A2208 法定代表人或委托代理人:  电话: 022-65320127	甲方 (公章/合同章): 天津市滨海新区人民检察院 地址: 天津市滨海新区塘沽大连道1848号 法定代表人或委托代理人: 袁越  电话: 022-25209073
--	---

时间: 2023年1月4日

合同特殊条款

合同特殊条款是合同一般条款的补充和修改。如果两者之间有抵触，应以特殊条款为准。

第一章 总则

第一条 合同当事人

委托方（甲方）：天津市滨海新区人民检察院

法定代表人或授权代表：陈振兴

统一社会信用代码：11120116550352879N

地址：天津市滨海新区塘沽大连道 1818 号

物业服务企业（乙方）：明喆集团股份有限公司

法定代表人：高海清

统一社会信用代码：914403007247273793

地址：深圳市罗湖区清水河街道清水河社区清水河三路 7 号中海慧智大厦 1 栋 1A2208

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 天津市滨海新区人民检察院物业管理项目（项目名称）（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

序号	名称	类型	地址	建筑面积	占地面积	绿化面积
1	天津市滨海新区人民检察院	写字楼	天津市滨海新区塘沽大连道1818号	10670平方米	7156平方米	280平方米
2	天津市滨海新区人民检察院派驻大港检察室	写字楼	天津市滨海新区大港世纪大道东188号	8439平方米	16836.4平方米	820平方米

3	天津市滨海新区 人民检察院派驻 汉沽检察室	写字楼	天津市滨海新区 汉沽四纬路332号	12200平方 米	13340平方 米	/
---	-----------------------------	-----	----------------------	--------------	--------------	---

第三条 物业委托服务范围

清洁保洁、秩序维护服务、公共设施、门窗、办公家具的日常维修管理、设备运行值守及巡视、餐饮服务、垃圾清运、绿化养护、四害消杀、外墙清洗。

第二章 物业服务事项

第四条 物业服务具体内容和要求

(一) 天津市滨海新区人民检察院物业服务内容、标准及要求

1. 清洁保洁

1.1 服务内容

(1) 大楼日常保洁服务: 负责公共区域的卫生清洁服务, 公共区域包括楼梯间、走廊、大厅、洗手间、开水间、健身活动室、会议室等清洁服务, 物业服务范围内的室外保洁区域等的清洁工作。

(2) 室外绿化日常浇水、修剪的基础性养护。

(3) 垃圾收集与集中存放管理。

(4) 楼宇范围内的四害消杀工作, 以及卫生间日常易耗品(洗手液、卷纸、擦手纸)配置。

(5) 专项保洁服务: 外墙清洗服务(一年一次), 清洗面积 6000 平方米。

1.2 服务标准及要求

(1) 公共区域

服务标准

①地面光亮无水迹、污迹, 无尘物。

②楼梯、走廊、指示牌、门牌、通风窗口、地角线、墙壁、柱子、顶板无尘和无污物。

(3) 服务要求

- 1) 建立各项设备档案。
- 2) 建立、落实空调运行制度, 24 小时运行维修值班制度等。
- 3) 及时排除故障, 保证空调设施完好, 温度符合标准。
- 4) 按时开启空调设备。

设施设备运行维保、耗材及清洗费用由甲方承担, 乙方负责配合甲方对维保单位进行维保监督。

4. 餐饮服务

4.1 服务内容

工作日供餐, 早餐、午餐均采用自助餐模式供餐, 晚餐采用简易套餐模式供餐。

4.2 供餐品种

早餐供餐品种: 小菜 5 种、小吃 1 种、鸡蛋 1 种、汤粥 3 种、面食 6 种。

午餐供餐品种: 热菜 5 种 (其中 1 主荤、2 副荤、2 素菜)、小吃 2 种、炖锅 1 种、主食 1 种、杂粮 1 种、面食 2 种、汤粥 2 种、中/西点 1 种、水果 1 种。

菜单制作应考虑满足回民就餐需求。

下日就餐可根据就餐需求增加相应品种 (如: 春节、中秋节、端午节 等)。

菜单每周一更新, 每日供应品种 80% 不重样; 口味应融汇南北及西部地区风味, 重点体现天津特色, 口味丰富。

乙方应每季度组织一次美食节活动。

乙方在日常服务过程中做好以下工作:

- 4、做好食品留样工作, 所有食材留样 48 小时。
- 5、负责按照要求做好农药残留检测工作。
- 6、由滨海新区市场局技术质量检测中心每季度进行一次检测。

食材采买由乙方负责。食材采买中涉及的资质乙方应将相关资质复印件在甲方指定区域进行公示:

- 1、米面粮油类: 营业执照、食品经营许可证、提供每次送货检疫证明。

方案》要求,修订完善工作方案、工作措施,在实际工作中抓好落实,因地制宜组织做好疫情防控工作。

(5) 食堂操作环境要求:干净、干燥、无污染、无杂物、无残渣、无异味、无油垢、无蝇虫、无老鼠。垃圾要随有随清,垃圾桶加盖、内外袋无外溢。

(6) 乙方上岗工作人员应统一着装。

(7) 乙方根据甲方的工作要求,按要求提供正常餐饮服务项目之外的应急任务,如重大节日、重要活动和各类应急任务的餐饮保障。

(8) 乙方对每餐餐品进行 48 小时留样备查。

(9) 乙方须遵守甲方内部各项制度,特别是保密制度。

(10) 食品经营许可证由甲方办理。

(四) 设施设备维保、检测 (允许外包)

类别	专业	项目	备注
共用设施设备 维保费	中央空调	制冷机组维保费 (2 台)	滨海新区检察院地源热泵机组
		制冷机组 (换油、滤芯、氟利昂)	每年一次
		风冷螺杆热泵机组维保费 (2 台)	大港检察室
	电梯	电梯维保费 (7 部)	含检测费用
	消防	消防系统维保费	含检测费用

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 伍佰壹拾玖万叁仟叁佰陆拾捌元整 (小写: 5193368 元), 即每月物业服务费:人民币大写 肆拾叁万贰仟柒佰捌拾元陆角柒分 (小写 432780.67 元/月), 以上费用均为含税价。

(二) 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。

(三) 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。

(四) 乙方应按照合同约定对本项目进行全面的管理和服务, 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。

因业务资质或管理需要, 乙方可以将部分业务分包给专业公司, 但不允许整体转包。

(五) 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。

(六) 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。

(七) 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。

(八) 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。

(九) 乙方不承担非乙方原因造成的人身、财产损失责任。

第九条 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

第十条 服务期限

物业服务期限自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日。

本合同约定服务期届满后, 如继续由乙方提供物业服务的, 本合同自动延续至新物业服务合同生效之日, 相关费用按照本合同约定标准结算, 如双方另有约定的从其约定。

2、履约评价（2024.1.12）

履约评价

物业管理项目名称	天津市滨海新区人民检察院
甲方联系人及电话	袁主任 25861261
物业管理单位	明喆集团股份有限公司
履约情况评价	☒ 优 ☐ 良 ☐ 中 ☐ 差
具体情况说明	天津市滨海新区人民检察院本院位于天津市滨海新区塘沽大连道 1818 号，占地面积 7156 平方米，建筑面积 10670 平方米，地上 8859 平方米，地下 1811 平方米，绿化面积 280 平方米。 天津市滨海新区人民检察院派天津市滨海新区人民检察院驻大港检察室位于天津市滨海新区大港世纪大道东 188 号，占地面积 16836.4 平方米，其中绿化占地面积 820 平方米，总建筑面积 8439 平方米。 天津市滨海新区人民检察院派驻汉沽检察室位于天津市滨海新区汉沽四纬路 332 号，占地面积 13340 平方米，建筑面积 12200 平方米。 自 2023 年 1 月起至今，明喆集团股份有限公司实施物业一体化服务，物业服务内容包含清洁服务、设施设备运行、日常维修、秩序维护、餐饮服务。
采购单位意见 (公章)	已按合同履行，对服务满意，评价为优。  日期: 2024 年 1 月 12 日