

广东省政府采购 合同书

采购计划编号：440401-2024-06690

项目编号：ZHGP2024--C025

项目名称：珠海市北京师范大学（珠海）附属高级中学 2025 年度物业管理服务采购



甲方：珠海市北京师范大学(珠海)附属高级中学

电话：0756-3810895 传真：∕

地址：珠海市香洲区唐家湾镇共乐路99、100号

乙方：明喆集团股份有限公司

电话：0755-83856135 传真：∕

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（一照多址企业）

珠海市北京师范大学（珠海）附属高级中学2025年度物业管理服务采购服务合同

珠海市北京师范大学（珠海）附属高级中学2025年度物业管理服务采购服务合同

根据珠海市北京师范大学（珠海）附属高级中学2025年度物业管理服务采购项目的采购结果，按照《中华人民共和国政府采购法》，《中华人民共和国民法典（合同编）》的规定，经双方协商，本着平等互利和诚实信用的原则，一致同意遵守本合同如下。

一、合同金额

合同金额为（大写）：贰佰柒拾贰万玖仟壹佰壹拾贰元（¥2,729,112.00元）人民币。

品目号	序号	服务名称	服务范围	服务要求	服务期限	服务标准	单价	数量	总价
1-1	1	珠海市北京师范大学（珠海）附属高级中学2025年度物业管理服务采购除分包服务外的其他服务	珠海市北京师范大学（珠海）附属高级中学2025年度物业管理服务采购所要求的服务范围	完全按照招标文件要求执行	2025年1月10日-2026年1月9日	完全按照招标文件要求执行	1505040	1项	1505040
1-1	2	珠海市北京师范大学（珠海）附属高级中学2025年度物业管理服务采购-分包服务-保安部部分服务-保安员7人	珠海市北京师范大学（珠海）附属高级中学2025年度物业管理服务采购所要求的服务范围	完全按照招标文件要求执行	2025年1月10日-2026年1月9日	完全按照招标文件要求执行	416640	1项	416640
1-1	3	珠海市北京师范大学	珠海市北	完全	2025年1月10日-2026	完全按照	807432	1项	807432

	大学（珠海）附属高级中学 2025年度物业管理服务采购-分包服务-宿管部部分服务-宿管员 17人	北京师范大学（珠海）附属高级中学 2025年度物业管理服务采购所要求的服务范围	按照招标文件要求执行	年1月9日	招标文件要求执行			
--	---	---	------------	-------	----------	--	--	--

二、服务事项

甲方聘请乙方为珠海市北京师范大学（珠海）附属高级中学提供物业服务，其中乙方需将“保安部部分服务（保安员7人）”（服务金额416640元/年）、“宿管部部分服务（宿管员17人）”（服务金额807432元/年）合计1224072元/年分包给珠海市祥生物业服务有限公司承接。统一由乙方管理，费用由乙方自行承担。整体物业服务事项如下：

第一项：项目概况：

（一）基本情况：北京师范大学（珠海）附属高级中学物业管理的范围位于珠海市香洲区唐家湾镇共乐路99、100号，占地面积114418.72平方米，建筑面积102209.66平方米。

（二）建筑物情况：共21栋，带电梯建筑楼共9栋，13台电梯和2台食堂传菜梯，21栋建筑物具体分布及名称如下：

（1）教学楼及功能楼：1、A栋行政楼，2、B栋教学楼，3、C栋教学楼，4、D栋教学楼，5、E栋教学楼，6、F栋教学楼，7、G栋教学楼，8、综合楼，9、实验楼，10、礼堂艺术楼1栋，11、体育馆1栋，12、综合体育馆1栋，13、A食堂，14、B食堂。

（2）宿舍：男生宿舍1号、2号、3号、4号楼，女生宿舍5号楼、6号楼（原教工宿舍楼），新疆楼。

（3）其他独立配建建筑：配电房和水房，煤气房，4个门卫室。

（三）其它公用设施、设备及公共场所（地）情况：

（1）校区车辆及人行出入口5个，室外大足球场1块、小足球场1块、四百米

珠海市北京师范大学（珠海）附属高级中学2025年度物业管理服务采购服务合同

标准跑道、网球场2片、篮球场6片、排球场3片，地下停车场3个，室外停车场1个，停车位245个。

（2）电梯和货梯有13台，其中饭堂启用时间 2007年9月，新体育馆启用时间2023年1月，宿舍电梯启用时间2023年10月，传菜电梯2台。配电房变压器2台，容量共3200千伏安，启用时间2023年8月。

（3）消防自动报警系统及消防设施，校门及宿舍通道门禁系统，安全监控系统，新宿舍楼独立的消防系统和二次加压系统，新体育馆配电房系统和消防系统、二次加压太阳能系统，学生冲凉供热水（太阳能）系统。

第二项：项目总体服务内容及要求

（一）**总体要求：**乙方为学校提供优质高效的物业管理服务，保障学校各项事业稳步发展。主要表现在为学校正常秩序运行、师生家长满意、社会形象提升、事业长远发展四个方面提供科学而及时、热情而细致的服务。

另对安全管理提出总要求：

- 1、火灾发生率=0
- 2、设施失盗案件=0
- 3、重大安全事故=0
- 4、应急事件处理及时率=100%
- 5、治安突发事件有效制止率=100%

（二）**制度建设要求：**乙方必须建立完善的针对本项目所需要的各类管理制度，包括服务规范、安全事故防范方案及紧急情况应急预案等等。

（三）费用承担要求：

1、公共水电费用由甲方承担（包括卫生间、绿化、空调、清洁卫生、生活等各类用水；消防、水泵、照明、电梯、各类机电设备等各类的用电）。

2、甲方将提供后勤管理办公用房、值班员工宿舍、后勤管理仓库用房及服务受理、机电、消防等值班室，在委托期限内交由乙方免费使用。

3、乙方需配备保安使用的对讲机、电筒及其保洁员岗位使用的用具、设备、物料（用具包含扫把、拖把、尘推、垃圾篓、洁厕刷、拖桶、毛巾等，保洁用品包含洗衣粉、去污剂、生活垃圾袋、祛味檀香、消毒粉等），不含学生、老师自用的清洁用品）等。

珠海市北京师范大学（珠海）附属高级中学2025年度物业管理服务采购服务合同

4、甲方承担防爆及消防设备，如钢叉、头盔、防刺服、防割手套、辣椒水以及相关消防设备；维修设备及维修工具、耗材。

（四）服务人员要求：

1. **素质要求：**乙方须在当地政府有关主管部门以及学校管理部门的指导下对各类工作人员进行严格的从业教育或岗位培训，并接受定期的检查。乙方应提供相应的针对性的岗位培训或职业教育计划。乙方提供的安保人员必须为55岁以下的男性。乙方应采取有效措施确保选派到本项目的人员队伍的稳定性。部长（含）以上人员的变更，须提前24小时通知学校对应管理部门。

2. 数量要求：

① 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，均应在中标后，根据本项目服务要求的需要，足额到岗。

② 人员数量。学校要求服务人员共需51人，并针对实际需要，对各类服务人员数量提出以下人数建议：

A、管理人员：经理1人，行政文员1人，工程维修部部长1人，保洁部部长1人，保安部部长1人，宿管部部长1人，共计6人。

B、工程维修部：维修电工3人（白天2人，晚班1人，其中1名维修工持有电梯安全管理员证，主要负责学校设施设备的日常维修维护工作。不含已经外包第三方单位的其它设备以及教学设备、监控消防设备以及相关精密仪器设备）。

C、保洁部：保洁员14人

①垃圾清运员1人；

②行政楼1人、兼新疆部会议室、茶艺室、国学馆；

③行政楼卫生间、E栋垃圾箱、微格教室，1人；

④D栋卫生间、D栋垃圾箱、录播室，1人；

⑤综合楼卫生间、综合楼垃圾箱、一报，1人；

⑥B、C、G栋垃圾箱、二报，1人；

⑦艺术楼兼信息楼教室，1人；

⑧实验楼兼图书馆、1人；

⑨综合体育馆、体育馆、新疆楼、外围区域、教学区巡回保洁，3人；

⑩校外外围2人；

珠海市北京师范大学（珠海）附属高级中学2025年度物业管理服务采购服务合同

⑪教工宿舍兼宿舍地下车库1人；

D、保安部：保安员7人，消防中控员4人（以上人员要求须年龄55周岁以下男性，白班6人，晚班5人，其中白天3个固定门岗，夜班4个固定门岗，其它人员为巡逻岗与监控岗，主要负责门岗进出管理、消防中控室的值班管理以及校内巡逻检查、突发事件的处理、各类活动的保障、临时需求的搬运等工作）；

E、宿舍管理部：宿管员17人（1号楼3人、2号楼3人、3号楼与4号楼4人、5号楼5人、6号楼2人，主要负责学生宿舍的日常服务管理与宿舍育人工作以及白天夜间的查房应急突发处置工作）。

（五）总体考核要求：学校对中标人的日常服务进行考核监督，如达不到服务质量要求学校有权对中标人进行相应处罚，情节严重者终止合同。

第三项：基本服务内容与要求

（一）安全保卫

1、安全防范管理：负责学校范围内部的安全、保卫和警戒，包括学校的交通秩序管理、消防管理。

2、紧急事故处理：负责各种突发事件的预防与处理，制定好各类安全事故发生时的紧急处理预案，并在事故发生时第一时间报告学校有关管理人员，并对各类事故进行紧急救护处理。

3、安全法制教育：加强自身工作人员的安全教育与法制教育，提高其安全防范工作能力及法制意识，确保不因自身工作人员原因发生安全事故，并配合学校进行各类安全教育。

4、安全隐患排查：定期排查各类安全隐患，并采取必要安全隐患防范措施。

5、安全设备管理：建立安全设备管理与巡查制度，定期检查学校各类安全设施设备，包括道路交通安全防范设施、防护栏网、安全监控系统设备、消防安全设施、油气安全设施等。发现上述系统出现故障或故障隐患，须及时向学校物业监管机构通报，以便学校组织专业队伍进行及时维修。

6、安全管理制度：负责制订和实施校园内各种公共管理制度，维护学校的正常生活秩序，如制止有损学校容貌的乱建、乱贴、乱挂行为，制止车辆乱停乱放、超速行车或乱鸣喇叭的行为以及其他各种有损学校利益的事项。

7、中控室管理：负责消防中控室的值班管理工作，发现突发报警情况及时

珠海市北京师范大学（珠海）附属高级中学2025年度物业管理服务采购服务合同

督促巡逻人员现场查看情况，根据情况处理并上报、做好相关值班记录。

8、配合学校做好新疆班学生暑假离校、返校的接送工作。

9、做好寒暑假期间的校门值班、校园巡查、校内施工管理工作。

（二）环境清洁

1、公共区域保洁：负责做好学校范围以有的露天地面公共区域、建筑物的室内区域（不含学生宿舍、教室）以及公用设施的卫生清洁保洁工作，同时对对学生负责清洁的区域进行定时巡查保洁，垃圾收运。

2、校园文化设施保洁与维护：包括各类灯饰、宣传栏、警示牌、标志牌、雕塑、壁画以及各类校园文化装饰物。

3、防疫消毒：负责配合学校做好各类传染病的消毒工作。

4、垃圾清运：①主要负责对校区打包好的生活垃圾集中、临时清运工作，直接清运至学校垃圾中转站；②协助环卫将垃圾运出中转站；③做好每日垃圾房的卫生清洁、消毒工作。

5、负责校内室外水池、鱼塘清洗，垃圾打捞。

6、做好寒暑假集中大扫除、校内公共区域、学生活动区域、施工区域的清洁维护工作。

7、做好台风暴雨期间的预防清洁、疏通，风雨后的善后复产（包括积水清理、垃圾清理、树枝清理、楼层墙皮脱落的处理）工作。

（三）宿舍管理

1、配合学校做好宿舍育人工作，包括学生生活的服务教育、指导帮助，以及学生思想动态以及行为的关注工作。

2、负责配合学校学生管理部门，对学生宿舍日常的卫生、纪律、设施设备、物资的管理与检查，保持良好的生活、卫生秩序。

3、负责落实查房工作，并检查学生内务及住宿纪律，关闭学生遗漏的空调、电风扇、灯具等，定期召开住宿生座谈会。

4、负责配合协助学校学生管理部门及班主任对学生住宿情况进行相应的管理。

5、做好宿舍安全管理，加强夜间值班人员的巡查工作，负责生病学生监护工作。

珠海市北京师范大学（珠海）附属高级中学2025年度物业管理服务采购服务合同

- 6、做好宿舍应急突发事件处置以及救援、急救工作。
- 7、对宿舍设施设备以及安全隐患进行检查，做好相关记录并上报，针对需维修处理的报维修部维修并跟进维修情况。
- 8、定期和学校学生主管部门做好学生住宿情况的沟通与汇报工作。
- 9、全力配合学校做好宿舍夜间学生在宿期间手机、台灯使用的管理工作，一经发现进行收缴并交由年级处理。
- 10、做好假期新疆生的安全管理以及在宿期间的生活管理工作。

（四）公用设施设备维修

- 1、公用设施设备维护：负责学校公用设施设备（不含教学设备）的维修与管理。包括①室内外照明系统，供排水系统的维修维护工作；②对公用设施、文化设施、可移动设施等进行维修维护；③直饮水系统、热水系统、太阳能系统、空调设备问题的简易维修处理工作。如直饮水、太阳能、空调存在严重问题无法正常运行需上报学校，安排第三方单位处理。
- 2、供配电及供水终端设备的管理：每天巡视供电、供水（含热水）及终端水电设备设施，发现异常情况及时进行维修，对损坏的零配件及时更换，保证校园内供电、供水、供热系统能正常运行。
- 3、对学校围墙设施、教学区楼层护栏、门窗设施定期进行检查，同时做好松动设施加固修理以及脱焊的电焊维修工作，避免出现安全隐患。
- 4、遇有市政维修、校区维修或特殊情况需停电停水时，应及时通知甲方相关部门，并在宣传栏张贴书面通知，做好应急预案和安全防护工作。
- 5、配合学校做好上级部门，如供电、供水、住建局、消防、安监、卫生防疫部门的安全宣传和查验工作。
- 6、建立并完善管理制度，包括设备安全运行岗位责任制度、巡检作业制度、安全检查制度、安全作业规程，并定期开展日常安全巡检、安全检查，做好记录备查；定期对校园公共设施、校园文化设施进行检查、维护并作记录，每月向学校物业监管部门书面报告一次公共设施情况。
- 7、维修人员需24小时值班，持相关证件上岗，熟悉学校机电设备等系统、图纸，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。

珠海市北京师范大学（珠海）附属高级中学2025年度物业管理服务采购服务合同

8、建立完善的设备管理台帐和档案，并做好相关维修记录。

9、做好寒暑假期间教学楼及宿舍水电设施、公共设施等设施检修维护，以及台风暴雨期间设施加固、维护预防和复产工作。

10、校园能耗管理：

①供水系统能耗管理：对公共区域生活用水，包括卫生间用水标识提醒，对卫生间冲水及水龙头用水设施进行调节，降低水流量；对绿化用水，根据季节不同，减少浇水量；对每月供水出现异常进行排查修复，降低跑冒滴漏。

②配电系统节能降耗，针对学校陈旧老化耗能较大的设备建立台账，提出改进降耗方案；针对老化的供电线路统一拆除更换；针对电房负荷较大的设备开关定期检测维护，每天记录相关参数，发现异常及时处理。

③照明系统的管理与节能降耗，制定公共区域照明、宿舍照明、办公室照明、教室照明使用方案，公共区域照明采用声光控和统一调控模式，减少照明时间，外围景观灯统一时间调节，交叉错位使用，减少照明灯的使用数量以及使用时间；办公室及教室照明采用LED灯进行节能；做好日常巡查，减少长明灯的使用。

④空调节能降耗：制定空调使用方案，针对教室、办公室、会议室、宿舍等空调使用，制定不同的时间和统一开关模式，减少空调使用时间。

⑤节假日、周末非学生在校期间节能管理，教学楼及学生宿舍楼做好关水关电工作，减少公共区域照明，以减少能耗的流失。

（五）综合服务

1、功能区、功能室管理：①主要负责学校所有功能室的巡查管理，发现问题（如：未关门、窗、灯、电脑、音响、空调、风扇等设施设备以及滞留人员）及时处理到位，并做好每日登记工作。②检查室内安全隐患，及时上报处理。③每周汇总检查处理的问题，上报学校主管部门。④协助做好监控室的值班管理工作。

2、大型活动、会议保障服务：①根据甲方的需要，做好大型活动的会前、会中、会后服务工作；②做好会前会场布置、准备材料、卫生清洁工作；③做好会中的服务工作，包括泡茶、续茶等工作；④做好会后的会场收拾、物品归位、清理工作；⑤做好会议室管理包括会议室清洁、会议室设备的检查、会议音响设备的维护，会议室物品的消毒管理与布置等。

珠海市北京师范大学（珠海）附属高级中学2025年度物业管理服务采购服务合同

3、物资转移服务：负责配合学校做好各类物资转移搬运、归类管理服务。

第四项：物业管理服务验收评分表

类别	具体考核内容	分值	评分参考	得分
办公室 (14分)	每月上报物业服务人员考勤。	10	每出现一个人缺岗两个星期，扣2分，缺岗一个月未到岗扣5分。	
	各部门的服务记录是否完善，重要记录每月上报学校归档，如维修单或维修记录等。	4	每发现一次不合格，扣0.5分	
安全保卫 (24分)	是否做好部门人员管理，定期组织培训等。	3	未定期培训一次，扣0.3分	
	部门员工是否有良好的服务形象、较好的工作态度和服务态度。	3	每发现一次不合格，扣0.3分	
	是否做好学校内部的安全、保卫和警戒。	3	每发现一次不合格，扣1分	
	是否定期做好学校的交通秩序管理、消防管理。	3	每发现一次不合格，扣0.5分	
	是否定期排查各类安全隐患，并采取必要安全隐患防范措施。	3	每发现一次不合格，扣1分	
	是否做好各种突发事件的预防与处理，制定好各类安全事故发生时的紧急处理预案。	3	每发现一次不合格，扣1分	
	是否有建立公共管理制度，做好学校车辆管理。	3	每发现一次不合格，扣0.2分	
	是否按照规范流程对外来人员进行接待，进出人员和车辆是否进行登记，是否进行确认查验身份，是否对携带物品进行盘问等。	3	每发现一次不合格，扣0.2分	
清洁服务 (20分)	是否做好部门人员管理，定期组织培训等。	2	未定期培训一次，扣0.3分	
	部门员工是否有良好的服务形象、较好的工作态度和服务态度。	2	每发现一次不合格，扣0.3分	
	有否及时公共区域的进行清理，保证其整洁。	2	每发现一处不合格，扣0.1分	
	有否及时收集、清运垃圾，有否做到日产日清。	2	每发现一处不合格，扣0.2分	
	有否及时对卫生死角进行重点清洁。	2	每发现一处不合格，扣0.1分	
	有否及时对下水道、沟井进行清淤处理。	2	每发现一处不合格，扣0.1分	
	有否按要求对每栋楼的天面、通道、楼梯间进行保洁工作。	2	每发现一处不合格，扣0.1分	
	有否有管理人员定时巡察并确保相关领导	2	每发现一处不合格，扣	

珠海市北京师范大学（珠海）附属高级中学2025年度物业管理服务采购服务合同

	办公室及公用公共部每天清洁二次。		0.2分	
	是否做好各类灯饰、宣传栏、警示牌、标志牌、雕塑、壁画以及各类校园文化装饰物的清洁与维护工作。	2	每发现一处不合格，扣0.1分	
	有否按要求做好大楼所有会议室保洁工作。	2	每发现一处不合格，扣0.1分	
宿管服务（24分）	是否做好部门人员管理，定期组织培训等。	3	未定期培训一次，扣0.3分	
	部门员工是否有良好的服务形象、较好的工作态度和服务态度。	3	每发现一次不合格，扣0.3分	
	宿舍服务队伍是否接受学校学生管理部门的管理与指导	3	每发现一次不合格，扣0.2分	
	是否配合学校学生管理部门，对宿舍的日常卫生、纪律、设施设备、物资的管理。	3	每发现一处不合格，扣0.3分	
	是否协助学校有关部门做好寄宿学生的思想工作。	3	每发现一次不合格，扣0.2分	
	是否负责落实查房工作，并检查学生内务及住宿纪律，关闭学生遗漏的空调、电风扇、灯具等，定期召开住宿生座谈会	3	每发现一次不合格，扣0.3分	
	是否配合协助学校学生管理部门及班主任对学生住宿情况进行相应的管理。	3	每发现一次不合格，扣0.2分	
	是否做好宿舍安全管理，加强夜间值班人员的巡查工作，负责生病学生监护工作。	3	每发现一次不合格，扣0.3分	
水电设备维修（18分）	是否做好部门人员管理，定期组织培训等。	3	未定期培训一次，扣0.3分	
	部门员工是否有良好的服务形象、较好的工作态度和服务态度。	3	每发现一次不合格，扣0.3分	
	有否对各类电器开关、插座、照明灯具、给排水管件、水龙头、门锁、五金件等进行保养和维修，并对损坏的及时更换。	3	每发现一处不合格，扣0.5分	
	本月内因物业管理工作失误而收到客户投诉，并经查实的，有否及时妥善处理。	3	每发现一次不合格，扣0.5分	
	工作日每天对水泵房、热水系统、室内外照明系统进行巡检并做好相关记录。	3	每发现一次不合格，扣0.5分	
	是否按照学校要求落实外部检查的跟进工作。	3	每发现一处不合格，扣0.2分	
综合分析	综合得分：			
	综合评价：			
注：85分及以上为优；60—84分为合格；60分以下为不合格。				

本表以及珠海市政府采购验收报告均可作为物业管理阶段验收依据，每月由招标人相关部门组成验收小组进行验收，验收依据按照考核评分办法进行考核评分。若综合评分为85分及以上，视为达标，不扣当月违约金；若综合评分为60

珠海市北京师范大学（珠海）附属高级中学2025年度物业管理服务采购服务合同

—84分，视为合格，扣除当月支付物业服务费用金额的1%作为违约金；若综合评分为60分以下，视为不合格，扣除当月支付金额的3%作为违约金。

三、甲方乙方的权利和义务

（一）甲方的权利和义务

1. 甲方对乙方的管理工作进行监督检查，每学期进行两次全面考评。如因乙方管理不善或管理失误造成重大经济损失（经市政府物业管理主管部门认定），甲方有权终止合同并要求乙方做出相应赔偿。
2. 甲方有权对乙方违反物业管理法规、政策的行为进行处理，包括责令停止违章行为、要求其赔偿经济损失等。
3. 甲方在合同生效十日内向乙方提供管理用房、住宿用房及库房 150 平方米并提供水电，由乙方无偿使用。
4. 甲方在合同生效十五日内向乙方提供本合同范围内所有的物业及管理档案资料（包括工程建设竣工资料）复印件，管理期满时必须全部交回。
5. 甲方不干涉乙方依法以及依本合同规定内容所进行的内部管理活动。
6. 甲方负责协调处理非原因产生的各种纠纷。
7. 由甲方负责的维修材料甲方必须及时供给，因甲方原因维修材料不到位所产生的维修不及时，甲方负责。
8. 甲方协助做好物业管理工作和宣传教育、文化活动。
9. 法规政策规定由其承担的其他责任。
10. 甲方每季度组织有关人员按照招标文件要求对物业管理效果进行测评。

（二）乙方的权利和义务

1. 根据有关法律法规、政策及本合同的规定，制定管理该物业的各项管理办法、规章制度及实施细则，按本合同要求，完成管理任务。自主开展合同范围内的各项管理经营活动，不得有损害学校、教职工和学生合法权益的行为。
2. 执行国家、地方物业管理服务收费规定，严格按照制定价格收费，不得擅自加价，不得只收费不服务或多收费少服务。
3. 有权依照有关法规、政策、本合同条款和业主公约的规定，对有关违纪行为进行处理。

珠海市北京师范大学（珠海）附属高级中学2025年度物业管理服务采购服务合同

4. 有权选聘专业经营公司承担本物业的专项管理，但不得将整体管理责任及利益转让给其他单位或个人，不得将重要专项业务承包给个人。

5. 接受物业管理主管部门及有关政府的检查、监督、指导，接受甲方的检查监督。

6. 对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业内改建完善配套项目，需报甲方和有关部门批准后方可实施。

7. 建立本物业的物业管理档案并记载有关变更情况。

8. 本合同终止时，必须向甲方移交原委托管理的全部物业及其各类管理档案和公共财产。

9. 不承担非因乙方原因造成的人身、财产损失责任。

四、服务期间

委托服务期间自2025年1月10日起至2026年1月9日止。

五、结算及支付方式

1、合同总价为：人民币：贰佰柒拾贰万玖仟壹佰壹拾贰元（¥2,729,112.00元）人民币。自履行合同之日起，物业管理费为每月¥227,426.00（即合同总价的1/12，每月物业管理费以甲方验收评分后计算的费用金额为准），甲方应按月在完成当月对乙方验收评分且收到乙方提交的对应金额的增值税发票后十个工作日内向乙方支付。支付方式：银行转账。

2、2025年12月10日至2026年1月9日物业费于2025年12月15日前支付。

3、乙方拟投入人员中固定人员占拟投入人员的总数不得低于90%，低于90%的每缺1人超过15天，验收评分扣3分。

4、负责所有项目的维修维护，不含教学设备、食堂设备、办公傢俬、课桌椅的大修；维修所需材料费用由甲方负担。维护、维修等需要甲方支付的费用，应事先向甲方报告，并批准。

5、只负责甲方零星物品的搬运，大量物品搬运，甲方需按市场价格支付给费用。

甲方开票信息：

全称：珠海市北京师范大学（珠海）附属高级中学

纳税人识别号：12440400791186357Q

珠海市北京师范大学（珠海）附属高级中学2025年度物业管理服务采购服务合同

地址：珠海市香洲区唐家湾镇共乐路 99、100 号

乙方收款账户信息：

收款人全称：明喆集团股份有限公司珠海分公司

银行账号：2002020219100658376

地址：珠海市香洲区迎宾北路 2111 号 3009 办公之二

六、物业管理质量与目标

每月5日前由甲方选派人员对乙方上一月份的物业管理服务组织一次验收评分。验收依据见本项目招标文件《用户需求书》及物业管理公司投标文件相关承诺。若综合评分为85分及以上，视为达标，不扣当月违约金；若综合评分为60—84分，视为合格，扣除当月支付物业服务费用金额的1%作为违约金；若综合评分为60分以下，视为不合格，扣除当月支付金额的3%作为违约金。

七、违约责任

1. 如因甲方的原因，造成乙方未完成规定的管理目标或直接造成经济损失，甲方应给予相应补偿。
2. 如因乙方原因，而未能完成管理目标或直接造成甲方经济损失，乙方应给予甲方相应补偿。甲方有权要求乙方限期整改，并有权终止合同。
3. 因甲方房屋建筑或设施、设备质量以及安装技术等原因造成重大事故，由甲方承担责任并负责善后处理。
4. 乙方未提供招标文件要求服务的，甲方有权终止合同，不支付合同余款。
5. 在服务过程中，被服务对象对的有效投诉率不超过 2 起/日，及时处理率需达 100%，卫生清洁满意率达 99%以上。若综合满意率低于 80%，甲方有权令限期整改；若综合满意率低于 60%，甲方有权终止合同。一个月当中若因同一问题有效投诉达三次，每达三次，支付违约款 3000 元，违约金在甲方应付给乙方的物业管理费中扣除。
6. 若在实际服务过程中需更换本项目主要负责人，需征得甲方同意。若更改上述人员未经甲方同意，甲方将要求限时整改，每整改一次支付当月支付款项的 20%作为违约款。若出现三次乙方更换上述人员未经甲方同意情况，甲方有权直接终止服务合同。
7. 招标文件及法律规定的其他违约责任。

珠海市北京师范大学（珠海）附属高级中学2025年度物业管理服务采购服务合同

八、其它事项

1. 甲方派专人与驻本校的管理处经理保持经常性联系，做好协调和沟通。
2. 为保证服务质量，合同期内如遇政策性因素影响，如最低工资标准上调、社会保险金基数上调、物价上涨等因素导致服务成本增大，按双方议定的标准调整。
3. 双方应严格按合同执行，任何一方均不能单方对本合同内容做任何实质性变更。订立补充合同不得与原合同发生冲突。本合同执行期间如遇不可抗力致使本合同无法履行时，双方均不承担违约责任并按有关法规政策及时协商处理。
4. 合同规定的管理期满双方权利义务履行完毕后，本合同自然终止，双方如需继续签订合同，乙方应该在合同期满一个月前向甲方提出书面请求。
5. 本合同在履行中如发争议，双方应本着互谅互让的原则协商解决，协商不妥时提请物业管理主管部门予以调解，如调解仍无效，可依法向甲方所在地人民法院提起诉讼方式解决。
6. 本合同及其附件与补充协议中未规定的事项，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和政策执行。

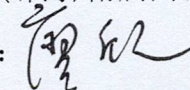
九、合同生效及附则

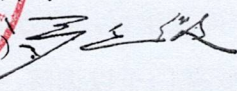
1. 本合同关键条款需经珠海市公共资源交易中心见证。本合同一式柒份，甲乙双方各执叁份，壹份送珠海市公共资源交易中心存档，具有同等法律效力。
2. 本合同自签定之日起生效。
3. 本合同首部/签署页当事人联系方式和联系信息适用于双方往来联系、书面文件送达及争议解决时法律文书送达。因首部/签署页联系方式和联系信息错误或单方变更后未及时书面通知而无法送达的自交邮后第7日视为送达。

附件一：《授权函》

珠海市北京师范大学（珠海）附属高级中学2025年度物业管理服务采购服务合同

以下无正文，为甲乙双方就《珠海市北京师范大学（珠海）附属高级中学2025年度物业管理服务采购服务合同》的签署页。

甲 方：珠海市北京师范大学（珠海）附属高级中学
法定代表人或授权代表（签署）：
地址：珠海市香洲区唐家湾镇共乐路99、100号
联系人：郭老师 联系电话：0756-3810895

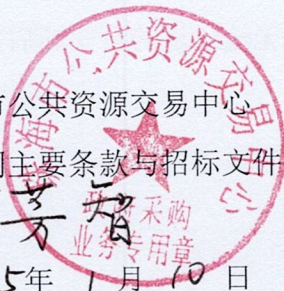
乙 方：明喆集团股份有限公司
法定代表人或授权代表（签署）：
地址：深圳市罗湖区笋岗街道笋西社区梅园路75号润弘大厦T2第7层-10层（一照多址企业）
联系人：耿利娟 联系电话：0756-2218765
开户名称：明喆集团股份有限公司 银行账号：4000027919200268337
开户行：工商银行深圳市国财支行

签署地点：广东省珠海市

签订日期：2025年1月9日

见证方：珠海市公共资源交易中心

见证意见：合同主要条款与招标文件及投标文件内容一致

见证人：符芳超 

见证时间：2025年1月10日

珠海市北京师范大学（珠海）附属高级中学2025年度物业管理服务采购服务合同

附件一：

《授权函》

致：珠海市北京师范大学（珠海）附属高级中学

依据《公司法》、《市场主体登记管理条例》及其实施细则有关规定，企业法人只能登记一个住所或者主要经营场所，企业法人的分支机构作为市场主体，从事经营活动，应当向该场所所在地公司登记机关办理市场主体登记。对未经设立登记从事一般经营活动的，应按《市场主体登记管理条例》第四十三条及《市场主体登记管理条例实施细则》第六十八条进行查处。

根据上述要求，授权单位在珠海市注册成立明喆集团股份有限公司珠海分公司，同时根据《中华人民共和国增值税暂行条例》第二十二条增值税纳税地点的规定：固定业户应当向其机构所在地的主管税务机关申报纳税。总机构和分支机构不在同一县（市）的，应当分别向各自所在地的主管税务机关申报纳税。

现就“珠海市北京师范大学（珠海）附属高级中学2025年度物业管理服务采购服务合同”有关结算事宜，授权给明喆集团股份有限公司珠海分公司，授权内容如下：

发票开具和结账收款工作。

在整个开具发票和收款过程中，珠海分公司的一切行为，均代表本公司，与本公司的行为具有同等法律效力。

分公司属于非法人单位，但独立核算。授权单位将承担分公司经营活动过程的全部法律后果和法律责任。

账号资料如下：

乙方名称：明喆集团股份有限公司珠海分公司

纳税识别号：914404007470688551

公司地址：珠海市香洲区迎宾北路2111号3009办公之二

公司电话：0756-2218765

开户行：中国工商银行珠海凤凰支行

账 号：2002020219100658376

珠海市北京师范大学（珠海）附属高级中学2025年度物业管理服务采购服务合同

行 号： 102585002026

特此。

授权单位：明喆集团股份有限公司



被授权单位：明喆集团股份有限公司珠海分公司



日期：2025年 1 月 9 日