校园宿舍管理及物业服务项目

项目编号：ZCBN-勉县-2026-00007

服务合同

甲方（采购人）：　　勉县第二中学

乙方（成交供应商）：陕西艺阳华峰人力资源有限公司

校园宿舍管理及物业服务项目合同

项目编号：ZCBN-勉县-2026-00007

甲方（采购人）：　　勉县第二中学

乙方（成交供应商）：陕西艺阳华峰人力资源有限公司

鉴于甲方通过竞争性磋商方式采购校园宿舍管理及物业服务项目，乙方被确定为该项目成交供应商。根据《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国民法典》以及本项目磋商文件、乙方响应文件的约定，甲乙双方在平等、自愿、公平、诚实信用的基础上，经协商一致，就本项目服务事宜订立本合同，共同遵守。

第一条　项目概况

1.项目名称：校园宿舍管理及物业服务项目。

2.项目编号：ZCBN-勉县-2026-00007。

3.采购方式：竞争性磋商。

4.服务地点：勉县第二中学（陕西省勉县勉阳街道办边寨村）。

5.服务期限：本项目总服务期三年（即2026年9月14日起至2029年9月13日止），本合同一年一签，2026年即自 2026 年 9 月 14 日起至 2027 年 9 月 13 日止。每年考核一次，甲方将组织人员对其服务质量进行满意度测评，达80%以上方可续

签，若未达标整改合格后可续签。

6.合同金额：人民币陆拾贰万玖仟元整（¥629,000.00元/年）。

第二条　服务范围与内容

乙方应按照本项目磋商文件、《服务内容及服务要求应答表》及乙方响应文件的承诺，为甲方提供校园宿舍管理及物业服务，具体包括：（一）物业服务。（二）宿舍管理服务。

（一）物业服务

1.门卫值守与出入管理。负责学校各出入口的24小时安全值守，对进出人员、车辆进行严格查验、登记，防止无关人员和危险物品进入校园，确保校园入口安全。落实寄宿生请销假管理，发现不安全现象及时报告并登记，确保校园安全。如因乙方及乙方所派遣的员工导致甲方财产或甲方师生财产损失，乙方除据实赔偿外，甲方扣除与损失金额的等额服务费。导致甲方师生人身损失，乙方需承担相应的赔偿责任，并甲方处理纠纷所花费的合理费用，甲方扣除与损失金额的等额服务费。如一年内发生三次相同事故，甲方有权无条件解除合同并且不予补偿。

2.校园巡逻与秩序维护。强化对校园公共区域、教学区、办公区、实验区、图书区、体育场馆等运动区域、宿舍、围墙周边区域等重点部位进行分区域、分时段常态化巡逻检查，及时发现和处置安全隐患；维护校园内的交通秩序，规范车辆停放；维护大型活动、集会等群体性活动现场秩序。如因乙方及

10.00元/

其员工怠于履行职责，导致的安全事故，除由乙方承担相应的赔偿责任和甲方处理纠纷的合理费用外，扣除与损失相同金额的服务费。及时处理校园内发生的一般性治安事件，及时上报重大突发事件，如因乙方处置不力或报告不及时，除承担所造成的损失和甲方处理纠纷的合理费用外，扣除与损失金额相等的服务费。如一年内发生三次相同事故，甲方有权无条件解除合同且不予补偿。

3.消防安全与设施维护。

（1）定期检查消防设施，保障消防通道畅通，保证消防设施完好、在有效期内且能正常使用，如果因乙方怠于履行职责导致不安全事故发生，乙方除应当据实赔偿损失和甲方恢复重建费用外，甲方有权扣减与甲方损失和甲方恢复重建费用等额的服务费用；如果因乙方怠于履行职责导致被甲方相关部门处罚，除所处罚的金额由乙方承担外，扣减服务费人民币10000元;如一年内累计发生三次相关事故，甲方有权无条件解除合同并不予补偿。

（2）妥善保存消防设施检查，保障消防通道畅通等与应急消防相关的完整资料台账以备上级部门检查，规范监控室值守与台账记录、资料保存。如因如果因乙方怠于履行职责导致被甲方相关部门处罚，除所处罚的金额由乙方承担外，扣减服务费人民币10000元。如一年内累计发生三次相关事故，甲方有权无条件解除合同并不予补偿。

（3）信息登记与应急处置：完善值班、巡查、出入登记等

台账，突发事件第一时间上报并配合处置，如因乙方怠于履行职责导致不安全事故发生，除所产生的损失及甲方处理事故所产生的合理费用由乙方承担外，还应当扣除与损失及甲方处理事故所产生的合理费用等额的服务费；如果因乙方怠于履行职责导致被甲方相关部门处罚，除所处罚的金额由乙方承担外，扣减服务费人民币10000元；如一年内累计发生三次相关事故，甲方有权无条件解除合同并不予补偿。

（二）宿舍管理服务

1.安全管理。24 小时值班，严控人员进出，严查违禁品，保障消防与疏散安全，如因乙方怠于履行职责导致违禁品、危爆品等物品带入而导致不安全事故发生，除所产生的损失及甲方处理事故所产生的合理费用由乙方承担外，还应当扣除与损失及甲方处理事故所产生的合理费用等额的服务费；如果因乙方怠于履行职责导致被甲方相关部门处罚，除所处罚的金额由乙方承担外，扣减服务费人民币10000元；如一年内累计发生三次相关事故，甲方有权无条件解除合同并不予补偿。

2.纪律作息管理。落实晚点名，规范归寝、熄灯秩序，及时记录、处理违纪与未归寝情况并及时报告，如因乙方怠于履行职责导致不安全事故发生，除所产生的损失及甲方处理事故所产生的合理费用由乙方承担外，还应当扣除与损失及甲方处理事故所产生的合理费用等额的服务费；如果因乙方怠于履行职责导致被甲方相关部门处罚，除所处罚的金额由乙方承担外，扣减服务费人民币10000元；如一年内累计发生三次相关事故，

甲方有权无条件解除合同并不补偿。

3. 内务卫生管理。做好公共区域保洁，指导、监督内务整理，开展内务评比。

4. 日常服务与资产管理。负责设施报修、资产清查，关爱学生，协助处理突发疾病与情绪异常。如因乙方怠于履行职责导致不安全事故发生，除所产生的损失及甲方处理事故所产生的合理费用由乙方承担外，还应当扣除与损失及甲方处理事故所产生的合理费用等额的服务费；如果因乙方怠于履行职责导致被甲方相关部门处罚，除所处罚的金额由乙方承担外，扣减服务费人民币10000元；如一年内累计发生三次相关事故，甲方有权无条件解除合同并不补偿。

5. 应急沟通。提高基本急救能力，快速处置突发事件，做好家校沟通。

第三条　服务要求与行为规范

1. 乙方派遣的服务团队须持证上岗、规范履职，服从甲方的管理、监督与考核。

2. 乙方派驻人员负责教育、引导、规范学生的行为习惯和生活习惯，耐心对学生日常行为进行辅导和良好习惯的培养，须对学生日常生活不良行为加以劝导或制止，以家长、老师、朋友身份劝诫学生。不听劝诫的，以书面材料形式上报主管领导，由主管领导上报校方或班主任，严禁辱骂、殴打学生。如因乙方员工殴打、辱骂学生，乙方必须更换涉事员工，如因此导致学生发生不安全事故，除所产生的损失及甲方处理事故所

产生的合理费用由乙方承担外，还应当扣除与损失及甲方处理事故所产生的合理费用等额的服务费。如果因此导致被甲方相关部门处罚，除所处罚的金额由乙方承担外，扣减服务费人民币10000元。如一年内累计发生三次相关事故，甲方有权无条件解除合同并不补偿。

3.熄灯后，宿管人员要及时检查学生就寝情况，清点学生人数，检查学生有无违纪现象，发现问题及时处理。对学生在寝室内违纪行为（如吸烟、喝酒、打牌、打架、携带不安全生活用品等）直接进行制止，并做好记录，情节严重的可及时呼叫增援人员协助控制事态，并立即报告校方相关人员到场处理，如因乙方员工处置不力，导致不安全事故发生，除所产生的损失及甲方处理事故所产生的合理费用由乙方承担外，还应当扣除与损失及甲方处理事故所产生的合理费用等额的服务费。如果因此导致被甲方相关部门处罚，除所处罚的金额由乙方承担外，扣减服务费人民币10000元。如一年内累计发生三次相关事故，甲方有权无条件解除合同并不补偿。

4.对于学生提出的合理要求，管理人员要尽可能满足，确因困难的要耐心细致地做好解释工作，杜绝自身不文明、言语粗俗的行为发生，如因乙方员工的不文明行为导致不安全事故发生，除所产生的损失及甲方处理事故所产生的合理费用由乙方承担外，还应当扣除与损失及甲方处理事故所产生的合理费用等额的服务费。如果因此导致被甲方相关部门处罚，除所处罚的金额由乙方承担外，扣减服务费人民币10000元。如一年内

乙及甲方处理
之后甲方相
人民

累计发生三次相关事故，甲方有权无条件解除合同并不补偿。

5.熟悉本单位的火灾等自然灾害、意外事故报警程序及事故处理程序，一旦出现报警，应立即与报警部位的值班员或保安员联系，迅速查清报警原因并做好记录。如因乙方怠于履行职责导致不安全事故发生，除所产生的损失及甲方处理事故所产生的合理费用由乙方承担外，还应当扣除与损失及甲方处理事故所产生的合理费用等额的服务费；如果因乙方怠于履行职责导致被甲方相关部门处罚，除所处罚的金额由乙方承担外，扣减服务费人民币10000元；如一年内累计发生三次相关事故，甲方有权无条件解除合同并不补偿。

6.做好学生公寓楼的卫生打扫和消杀工作，对宿舍、楼道、卫生间进行无死角消杀，如遇水痘等传染性疾病，按学校要求进行消杀工作，指导教育学生做好宿舍卫生、床铺整理工作，让学生养成良好的卫生习惯。如因乙方怠于履行职责导致疫病传播、公共卫生问题，因此产生的不安全事故发生，除所产生的损失及甲方处理事故所产生的合理费用由乙方承担外，还应当扣除与损失及甲方处理事故所产生的合理费用等额的服务费；如果因乙方怠于履行职责导致甲方被相关部门处罚，除所处罚的金额由乙方承担外，扣减服务费人民币10000元；如一年内累计发生三次相关事故，甲方有权无条件解除合同并不补偿。

7.保安员持证上岗。乙方应组织岗前培训及月度培训（内容涵盖学生沟通、应急处置校园纪律等），并做好培训、考核记录，保存好资料。如乙方怠于履行义务导致甲方被相关部门

处罚，除所处罚的金额由乙方承担外，扣减服务费人民币1000元。如一年内累计发生三次相关事故，甲方有权无条件解除合同并不补偿。

8.乙方应确保全体派驻人员开展无违法、犯罪记录，身体健康、未患有不宜从事公共服务的传染病。一经发现乙方人员有前述现象，乙方必须无条件更换，如乙方不予更换，甲方有权不予支付后续服务费，并有权解除合同并不补偿。如果因此导致甲方被相关部门处罚，除所处罚的金额由乙方承担外，扣减服务费人民币10000元。

第四条　人员配置要求

乙方派驻本项目的人员及配置应符合下列要求:

岗位	人数要求	备注
安保人员	8 人	保安员持证上岗
宿舍管理人员	13 人	女生宿舍不得安排男性工作人员；女性工作人员不少于7 人，比例不低于一半。
合计	21 人	所有人员须持有效期内健康证。

1.劳务派遣宿舍管理及安保人员 21 人。女生宿舍不得安排男性工作人员，宿舍管理人员中女性工作人员不少于 7 人，女性工作人员比例不得低于一半。

人民币10000
法解除合

2.其中拟派驻安保人员8 人，拟派驻宿舍管理人员 13人。

3.所有拟投入人员必须具有健康证并提供证明材料，在服务期内定期检查身体，确保身体健康，严禁聘用有传染性疾病的和因身体原因不具备从事学生宿舍管理工作的人员。所有人员需每半年向所在学校提供无违法犯罪记录和体检报告。一经发现乙方人员有前述现象，乙方必须无条件更换，如乙方不予更换，甲方有权不予支付后续服务费，并有权解除合同并不补偿。如果因此导致甲方被相关部门处罚，除所处罚的金额由乙方承担外，扣减服务费人民币10000元。

4.派驻人员应五官端正，身体健康，心理健康。

5.年龄原则上不得超过 45 周岁，特别优秀者可放宽至50周岁。

6.所有人员应具有初中及以上学历。

7.派驻人员应熟悉管理宿舍及学校安保模式，富有教育情怀，爱岗敬业。

8.乙方应为派驻人员依法缴纳社会保险、工伤保险。如因乙方与员工之间发生劳动纠纷导致无法履行职责，甲方经书面催告后仍无法履职，甲方有权不予支付后续服务费，并有权解除合同并不补偿。如果因此导致甲方被相关部门处罚，除所处罚的金额由乙方承担外，扣减服务费人民币10000元。

9.乙方派驻人员名单应报甲方备案，乙方不得擅自更换派驻人员，确需更换的应事先书面报甲方同意。甲方有权书面要求更换不合格人员，接甲方通知后，乙方必须无条件执行。

10.服务期间必须接受校方考核并以考核结果作为下一期合同签订的基础。

第五条　服务期限与续签

1.本项目总服务期三年，本次合同为一年期合同（一年一签），每年合同期满前一个月考核一次，依据考核结果决定是否续签下一年服务合同。但因乙方（含乙方人员）怠于履行职责、乙方人员辱骂、殴打学生导致不安全事故发生，一年内累计三次或发生重大不安全事故；因乙方（含乙方人员）怠于履行职责导致甲方被相关部门通报批评、行政处罚三次；乙方派遣人员不符合法律强制规定、本协议约定，拒不更换，则甲方有权立即解除协议，不予续签，且不予乙方任何补偿。

2.一学年内服务质量好、未发生安全事故、未受到处罚、无违规操作的前提下，可在下一年与甲方续签服务合同。

3.若服务期间履约情况及服务质量不及时整改或整改后仍不能达到要求，甲方有权解除合同不予任何补偿，重新组织政府采购公开招标。

第六条　考核（验收）标准和方法

1.验收标准以本项目采购文件、合同约定、校方安保、宿舍管理考核制度为依据。

2.采取日常巡查、年度考核得分作为服务费支付依据，年度整体验收合格视为服务交付完成。

3.甲方按校方宿舍管理考核制度组织考核并形成考核记录，考核结果作为服务费支付及是否续签下一年服务合同的依据。

下一期合

第七条　合同价款与支付方式

1.本合同年度合同金额为人民币陆拾贰万玖仟元整(¥629,000.00 元/年），每半年应支付金额为人民币叁拾壹万肆仟伍佰元整（314500.00 元/半年）。

2.支付方式：合同签订当年付款50%，次年（一学年）服务期限满后付另外50%，即于2026年9月14日签订合同起到2027年3月13日支付50%，次年服务期满到2027年9月13日支付另外50%。

3.支付约定：合同签订后，达到付款条件起 10 个工作日内，甲方按约定支付。

4.服务费支付以甲方日常巡查、年度考核得分为依据，年度整体验收合格视为服务交付完成。

5.本项目履约保证金：不缴纳。

第八条　甲方权利与义务

1.按本合同约定及考核结果，按时向乙方支付服务费。

2.为乙方履行合同提供必要的条件，包括管理用房及校方配发的工具、办公物品等，承担乙方人员因工作产生的水电费。

3.对乙方服务质量进行日常巡查、考核和验收，对违反国家相关法律法规、国家政策、安全标准、行业规范等服务或者不符合本项目采购文件、合同约定、校方安保、宿舍管理考核制度的服务项目不予验收、并责令乙方限期整改，对拒不整改或整改不达标，甲方有权扣除相应的服务费用，并在不予补偿的条件下解除本合同。

4.甲方并有权书面要求乙方更换不合格人员，如乙方拒不

更换或更换人员仍不合格，甲方有权扣除服务费，在不予补偿的条件下解除本合同。

5. 自政府采购合同签订之日起 2 个工作日内，在陕西省政府采购网公告本合同（涉及国家秘密、商业秘密的内容除外）。自合同签订之日起 7 个工作日内，将本合同报同级财政部门备案。

6. 合同履行过程中，甲方需要追加与合同标的相同的服务的，在不改变合同其他条款的前提下，可以与乙方协商签订补充合同，补充合同根据内容而定，不能一概而论所有补充合同的采购金额不得超过原合同采购金额的10%。

第九条　乙方权利与义务

1. 依据国家法律法规、国家政策以及本项目磋商文件、响应文件及本合同约定，足额配置合格人员并提供符合要求的服务。

2. 与派驻人员依法建立劳动关系并承担用人单位责任，依法缴纳社会保险，按时足额发放劳动报酬，妥善处理劳动争议。因乙方与其工作人员之间的劳动争议所产生的责任由乙方承担。因此给甲方造成的损失则由乙方按照国家法律法规、国家政策和本协议其他条款承担。

3. 负责派驻人员的培训、管理与考核，确保人员持证上岗、规范履职。

4. 接受甲方的监督、检查、考核及年度验收，对甲方提出的问题及时整改。整改不力或者拒不整改按照本协议承担责任。

5.严禁将本项目合同转包。本项目不允许合同分包，如擅自转包甲方有权立即解除合同并不予补偿。

6.对在合同履行过程中获悉的甲方及学校信息予以保密，不得提供给与履行本合同无关的任何人，合同履行清结后或解除后必须将所获取的信息全面交还。甲方提供的文件资料属甲方财产，合同履行完毕后应按甲方要求返还。

7.保证本项目中使用的技术、产品和服务不产生第三方知识产权纠纷，如发生纠纷，由乙方承担相应的法律责任。如因此造成甲方损失，甲方有权解除合同，并要求乙方依据国家法律法规、国家政策和本协议赔偿。甲方享有本项目实施过程中产生的知识成果及知识产权。

8.完成甲方安排的其他本合同临时范围内的临时工作。

第十条　违约责任

1.除本合同其他条款规定的情形外，乙方未按合同要求履行合同义务，严重影响甲方利益，甲方有权按照本合同约定扣除服务费、解除合同。

2.乙方在履约过程中出现非不可抗力的经营困难或信用缺失等非不可抗力原因无法履行的情形甲方有权解除合同并不予补偿，造成甲方损失的，甲方有权参照本协议其他条款规定追究责任。

3.乙方履约合同不力、虚领、冒领财政资金等违规违法行为的，一经查实予以清退，甲方有权追回本息，解除合同并重新组织政府采购。

4. 因乙方及其派驻人员的原因造成安全责任事故或学生人身伤害的，乙方应承担全部赔偿责任。甲方有权向乙方追偿处理事故所产生的合理费用，扣除与损失及甲方处理事故所产生的合理费用等额的服务费。如果因此导致被甲方相关部门处罚，除所处罚的金额由乙方承担外，扣减服务费人民币10000元。如一年内累计发生三次相关事故，甲方有权无条件解除合同并不补偿。

5. 甲方无正当理由逾期支付服务费的，每逾期一天按1‰支付违约金，不超过合同金额的10%。

第十一条　合同变更、中止与终止

1. 未经双方书面协商一致，任何一方不得擅自变更、中止或者终止本合同，但国家法律法规强制性规定或国家政策调整，本协议所规定的情形除外。

2. 出现国家法律法规规定、本项目磋商文件、本合同规定的情形的，甲方有权解除合同，并依法重新组织采购。

3. 合同终止或不再续签的，乙方应按约定完成交接，移交管理用房、校方配发的工具及办公物品等，并妥善处理与派驻人员的劳动关系。

4. 一方解除、终止合同，需在一个月前书面通知对方。

5. 协议到期、解除、终止后，乙方应当在7个工作日内完成交接，15个工作日内结算清结。

第十二条　不可抗力

1. 因不可抗力（如战争、严重火灾、洪水、台风、地震、

国家政策调整等）致使本合同不能履行的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，但法律另有规定的除外。

2. 遭受不可抗力的一方应在事件发生后尽快书面通知对方，并于事件发生后14日内将有关证明文件送达对方确认，不可抗力影响持续120日以上的，本协议终止

3. 一方怠于履行后发生不可抗力的，应当其违约责任。

第十三条　争议解决

1. 因执行本合同所发生的或与本合同有关的一切争议，双方应通过友好协商解决。

2. 协商不成的，任何一方均可向项目所在地人民法院（勉县人民法院）提起诉讼。

3. 在争议解决期间，除争议条款外，本合同其他部分应继续履行。

第十四条　合同生效及其他

1. 本合同自甲乙双方法定代表人或授权代表签字并加盖单位公章之日起生效。

2. 本合同一式三份，甲方执一份、乙方执一份，财政部门备份一份，具有同等法律效力。

3. 为保持有效沟通，促进协议履行，甲乙双方承诺预留相关人员、联系地址（包括微信、qq、电子邮箱）作为双方沟通的桥梁，本合同履行过程中，双方的文书应以书面形式（包括电子数据资料）送达本合同载明的地址及联系人视为送达成功，如发生诉讼，人民法院通过前述途径送达的法律文书，视为送

达成功。一方地址发生变更的，应及时书面通知对方，如怠于通知，所产生的法律后果由其自己承担。

4.甲乙双方因工作范围、工作内容变动，可经双方协商添减协议内容。

甲方（盖章）：勉县第二中学

法定代表人或授权代表（签字）：

签订日期：2026 年 9 月 14 日

乙方（盖章）：陕西艺阳华峰人力资源有限公司

法定代表人或授权代表（签字）：

签订日期：2026 年 9 月 14 日