



一、投标函

致：深圳公共资源交易中心

1. 根据已收到贵单位的项目编号为 FTZXCG-2025-00016 的 深圳市梅林一村幼儿园 2025 年——2026 年校园物业服务项目（项目名称） 项目的招标文件，遵照《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》等有关规定，我单位经研究上述招标文件的专用条款及通用条款后，愿意按照招标文件要求承包上述项目并修补其任何缺陷。

2. 投标价格见投标书编制软件中《开标一览表》中填写的投标总价。

3. 如果我单位中标，我单位将按照招标文件的要求足额提交履约担保。

4. 我单位同意所递交的投标文件在“对通用条款的补充内容”中明确的投标有效期内有效，在此期间内我单位的投标有可能中标，我方将受此约束。

5. 除非另外达成协议并生效，贵单位的中标通知书和本投标文件将构成合同的重要内容。

6. 我单位理解贵单位将不受必须接受所收到的最低报价或其它任何投标文件的约束。

7. 如我单位提交样品，且未在规定时间内取回样品的，视同放弃取回，同意深圳公共资源交易中心对我单位提交的样品进行清理。

投标人：明喆集团股份有限公司；

单位地址：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；

法定代表人（负责人）或其授权委托代理人：李思杰；

电话：0755-83856135 ；

日期：2025 年 3 月 18 日



二、政府采购投标及履约承诺函

致：深圳公共资源交易中心

我单位承诺：

1. 我单位参与本项目所投标（响应）的货物、工程或服务，不存在侵犯知识产权的情况。

2. 我单位参与本项目政府采购活动时不存在被有关部门禁止参与政府采购活动且在有效期内的情况。

3. 我单位具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条第一款规定的六项条件。

4. 我单位未被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单。

5. 我单位不存在《深圳市财政局政府采购供应商信用信息管理办法》（深财规〔2023〕3号）列明的严重违法失信行为。

6. 我单位参与该项目投标，严格遵守政府采购相关法律，不造假，不围标、串标、陪标。我单位已清楚，如违反上述要求，投标将作无效处理，被列入不良记录名单并在网上曝光，同时将被提请政府采购主管部门给予一定年限内禁止参与政府采购活动或其他处罚。

7. 我单位如果中标，做到守信，不偷工减料，依照本项目招标文件需求内容、签署的采购合同及本单位在投标中所作的一切承诺履约。我单位对本项目的报价负责，中标后将严格按照本项目招标文件需求、签署的采购合同及我单位在投标中所作的全部承诺履行。

我单位清楚，若以“报价太低而无法履约”为理由放弃本项目中标资格时，愿意接受主管部门的处理处罚。若我单位中标本项目，我单位的报价明显低于其他投标人的报价时，我单位清楚，本项目将成为重点监管、重点验收项目，我单位将按时保质保量完成，并全力配合有关监管、验收工作；若我单位未按上述要求履约，我单位愿意接受主管部门的处理处罚。



8. 我单位已认真核对了投标文件的全部内容，所有资料均为真实资料。我单位对投标文件中全部投标资料的真实性负责，如被证实我单位的投标文件中存在虚假资料的，则视为我单位隐瞒真实情况、提供虚假资料，我单位愿意接受主管部门作出的行政处罚。

9. 我单位承诺中标后项目不转包，未经采购人同意不进行分包。

10. 我单位保证，其所提供的货物通过合法正规渠道供货，在提供给采购人前具有完全的所有权，采购人在中华人民共和国使用该货物或货物的任何一部分时，不会产生因第三方提出的包括但不限于侵犯其专利权、商标权、工业设计权等知识产权和侵犯其所有权、抵押权等物权及其他权利而引发的纠纷，如有纠纷，我单位承担全部责任。

11. 我单位保证，若所投货物涉及《财政部生态环境部关于印发节能产品政府采购品目清单的通知》（财库〔2019〕19号）列明的政府采购强制产品，则所投该产品符合节能产品的认证要求。若所投产品包括数据中心相关设备的，应满足《财政部生态环境部工业和信息化部关于印发〈绿色数据中心政府采购需求标准（试行）〉的通知》（财库〔2023〕7号）要求。若所投产品涉及国家强制性标准的，所投产品应符合国家强制性标准相关要求。

12. 我单位已知悉并同意中标（成交）结果信息公示（公开）的内容。

13. 我单位保证，符合《中华人民共和国政府采购法实施条例》第十八条规定，与其他投标供应商不存在单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系，不存在为本次采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的情形。若存在“不同供应商的董事、股东或其他高级管理人员为同一人的”情形的，我单位保证不存在串通投标、恶意串通或者视为串通投标的情形。

14. 我单位保证，若所投产品列入强制性产品认证目录的，则所投该产品须获得强制性产品认证证书（即 CCC 认证）；其中适用自我声明评价方式的产品，则所投该产品须具有“强制性认证产品符合性自我声明”；若所投产品列入工业产品生产许可证管理的产品目录的，则所投该产品生产者（制造商）须获得《全国工业产品生产许可证》。



15. 我单位清楚，如存在违反投标承诺行为情节严重的，将根据《深圳市财政局关于印发〈深圳市财政局政府采购供应商信用信息管理办法〉的通知》，依法被列入失信信息。

以上承诺，如有违反，愿依照国家相关法律法规处理，并承担由此给采购人带来的损失。

投标人：明喆集团股份有限公司

日期：2025年3月18日

三、投标人情况及资格证明文件

(一) 投标人资格证明文件

(特别提示: 投标人须按本招标文件第一册第一章招标公告“申请人的资格要求”(即投标人资格要求)提供相关的资格证明资料, 未提供或提供不完整、不符合要求的, 将作投标无效处理。其中要求提供《政府采购投标及履约承诺函》《供应商基本情况表》且已在规定章节中提供的, 此处不重复提供。)

1. 具有独立承担民事责任的能力(提供营业执照或事业单位法人证书等证明资料扫描件, 原件备查, 分支机构参与投标的, 须同时提供总公司授权文件且授权书载明其民事责任由总公司承担);



国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制

深圳市市场监督管理局商事主体登记及备案信息查询单(网上公开)

明喆集团股份有限公司的基本信息

统一社会信用代码:	914403007247273793
注册号:	440301103248697
商事主体名称:	明喆集团股份有限公司
住所:	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)
一照多址:	广东省深圳市福田区福田街道福山社区滨河大道5022号联合广场A座1808
法定代表人:	罗延微
认缴注册资本(万元):	17220.916
经济性质:	股份有限公司(非上市、自然人投资或控股)
成立日期:	2000-10-31
营业期限:	永续经营
核准日期:	2024-11-29
年报情况:	2013年报已公示、2014年报已公示、2015年报已公示、2016年报已公示、2017年报已公示、2018年报已公示、2019年报已公示、2020年报已公示、2021年报已公示、2022年报已公示、2023年报已公示
主体状态:	开业(存续)
分支机构:	明喆集团股份有限公司泰安分公司,明喆集团股份有限公司南昌分公司,明喆集团股份有限公司龙岗分公司,明喆集团股份有限公司天津静海分公司,明喆集团股份有限公司天津南开分公司,明喆集团股份有限公司长沙分公司,明喆集团股份有限公司台州分公司,明喆集团股份有限公司淄博分公司,明喆集团股份有限公司阳春分公司,明喆集团股份有限公司济南分公司,明喆集团股份有限公司济南第二分公司,明喆集团股份有限公司赤峰分公司,明喆集团股份有限公司滨州分公司,明喆集团股份有限公司金华分公司,明喆集团股份有限公司天津东丽分公司,明喆集团股份有限公司嘉兴分公司,明喆集团股份有限公司温州分公司,明喆集团股份有限公司乌兰察布分公司,明喆集团股份有限公司佛山分公司,明喆集团股份有限公司鹿城分公司,明喆集团股份有限公司大鹏分公司,明喆集团股份有限公司宁波分公司,明喆集团股份有限公司鄂尔多斯分公司,明喆集团股份有限公司天津宁河分公司,明喆集团股份有限公司康巴什分公司,明喆集团股份有限公司呼和浩特分公司,明喆集团股份有限公司阜阳分公司,明喆集团股份有限公司陆丰分公司,明喆集团股份有限公司南京分公司,明喆集团股份有限公司石家庄分公司,明喆集团股份有限公司鄂托克前旗分公司,明喆集团股份有限公司呼伦贝尔分公司,明喆集团股份有限公司苏州分公司,明喆集团股份有限公司龙华分公司
备注:	

明喆集团股份有限公司的许可经营信息

一般经营项目:	物业管理; 物业管理信息咨询; 清洁服务; 绿化养护服务; 道路清扫保洁; 环卫保洁服务; 家政服务; 会议服务; 商务辅助服务; 机电设备、空调的上门安装维修; 合同能源管理; 节能改造工程、建筑智能化工程设计与施工、装饰工程设计与施工; 轮椅、折叠床、陪护椅租赁; 汽车代驾服务; 人力搬运服务; 机电设备安装工程; 国内贸易; 为超市提供管理服务; 为餐饮企业、超市、酒店、咖啡厅提供管理服务; 集贸市场管理服务; 除“四害”消杀服务、灭白蚁; 办公用品、日用百货、婴幼儿用品、服装服饰、五金交电、电子产品、劳保用品的销售; 计算机软件、信息系统软件的开发、销售; 信息系统设计、集成、运行维护; 信息技术咨询; 电子设备工程安装; 智能化系统安装; 除雪服务; 为医院提供后勤管理服务; 洗涤服务; 飞机客舱清洁服务; 机械设备租赁; 建筑物外立面清洗服务; 电力设备运行; 为体育场所提供管理服务。(法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外, 限制的项目须取得许可后方可经营); 会议及展览服务; 礼仪服务; 航空商务服务; 城乡市容管理; 市政设施管理; 工程管理服务; 航空运营支持服务; 航空运输货物打包服务; 消毒服务; 固体废物治理; 环保咨询服务; 供暖服务; 体育赛事策划; 水资源管理; 水污染治理; 绿植租借与代管理; 单位后勤管理服务; 医院管理; 运输设备租赁服务; 环境卫生公共设施安装服务; 安全系统监控服务; 通用设备修理; 规划设计管理; 城市公园管理; 城市绿化管理; 节能管理服务。新鲜蔬菜零售; 食用农产品零售。(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)
许可经营项目:	以下项目涉及应取得许可审批的, 须凭相关审批文件方可经营: 人力资源管理; 停车场管理; 垃圾清运; 劳务派遣; 病人陪护(不含医疗护理); 保安服务; 普通货运; 洗车; 吊装安全作业; 工人高空作业许可; 污水处理, 为单位食堂提供餐饮管理、餐饮服务; 粮油副食品、酒类销售经营; 预包装食品及散装食品、乳制品(含婴幼儿配方乳粉)的销售; 氧气站管理; 电梯管理; 锅炉管理; 压力容器管理; 污水站管理; 中央空调系统管理; 换热站管理; 消防系统管理; 智能建筑楼宇自动化系统管理; 物流传输系统管理; 净化机房管理; 锅炉水处理; 空调水处理; 二次水箱清洗。城市建筑垃圾处置(清运); 公路管理与养护; 住宿服务; 消防技术服务; 互联网信息服务; 高危险性体育运动(游泳); 城市生活垃圾经营性服务; 餐厨垃圾处理。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)

打印时间: 2025年03月06日11:56:0

版权所有: 深圳市市场监督管理局
地址: 福田区深南大道7010号工商物价大厦



商事主体及备案信息变更说明

我公司名称、法定代表人、地址因业务需要进行过变更，统一社会信用代码均为 914403007247273793，公司法律主体不变，原明喆集团有限公司、深圳市明喆物业管理有限公司及分公司获得的各类资质、荣誉、奖项、专利、软著等资信文件，以及签署的所有物业服务合同及相关补充协议均由明喆集团股份有限公司依法承继。

本项目投标文件中所有涉及公司名称、法定代表人、地址变更的情况详见如下说明：

一、公司名称变更

序号	变更后名称	变更前名称	变更时间
1	明喆集团股份有限公司	明喆集团有限公司	2022. 11. 1
2	明喆集团有限公司	深圳市明喆物业管理有限公司	2021. 1. 28

后附：深圳市市场监督管理局核发的《变更（备案）通知书》。



1、公司名称于2022年11月1日由“明喆集团有限公司”变更为“明喆集团股份有限公司”。

变更（备案）通知书

22207720392

明喆集团股份有限公司：

我局已于二〇二二年十一月一日对你企业申请的（股东信息、认缴注册资本总额（万元）、许可经营项目、一般经营项目、企业类型、名称）变更予以核准；对你企业的（监事信息、其他董事信息、董事成员、许可信息、章程）予以备案，具体核准变更（备案）事项如下：

备案前监事信息： 杨雪松（监事）

备案后监事信息： 肖炆（职工监事），崔毅（监事），杨雪松（监事会主席）

备案前其他董事信息：

备案后其他董事信息： 张国玲（董事），张国民（董事），韩梅（董事），罗洋（董事），高海峰（董事），卢旭蕾（董事），罗延微（董事），曹阳（董事）

备案前董事成员： 高海清（执行董事）

备案后董事成员： 高海清（董事长）

章程备案

变更前股东信息： 张国玲：出资额3300（万元），出资比例25.19084%
张国民：出资额200（万元），出资比例1.526718%
高海清：出资额4232（万元），出资比例32.305344%
高艺菲：出资额3050（万元），出资比例23.282443%
高海峰：出资额255（万元），出资比例1.946565%
罗延微：出资额330（万元），出资比例2.519084%
深圳鸿瑞二号企业管理中心（有限合伙）：出资额71.95（万元），出资比例0.549237%
深圳瑞吉企业管理中心（有限合伙）：出资额136（万元），出资比例1.038168%
深圳永赢四号企业管理中心（有限合伙）：出资额24.35（万元），出资比例0.185878%
深圳永赢企业管理中心（有限合伙）：出资额797（万元），出资比例6.083969%
深圳永赢一号企业管理中心（有限合伙）：出资额27.25（万元），出资比例0.208015%
深圳永赢二号企业管理中心（有限合伙）：出资额38.3（万元），出资比例0.292366%
深圳永赢五号企业管理中心（有限合伙）：出资额29.25（万元），出资比例0.223282%
深圳永赢三号企业管理中心（有限合伙）：出资额54.1（万元），出资比例0.412977%
深圳弘瑞二号投资合伙企业（有限合伙）：出资额300.8（万元），出资比例2.296183%
深圳鸿瑞一号企业管理中心（有限合伙）：出资额21（万元），出资比例0.160305%



深圳鸿瑞企业管理中心（有限合伙）：出资额233（万元），出资比例1.778626%

张国玲：出资额4534.3511（万元），出资比例25.19084%
 高海清：出资额5814.9618（万元），出资比例32.305344%
 高艺菲：出资额4190.8397（万元），出资比例23.282443%
 罗延微：出资额453.4351（万元），出资比例2.519084%
 高海峰：出资额350.3817（万元），出资比例1.946565%
 张国民：出资额274.8092（万元），出资比例1.526718%
 深圳瑞吉企业管理中心（有限合伙）：出资额186.8702（万元），出资比例1.038168%
 深圳鸿瑞二号企业管理中心（有限合伙）：出资额98.8626（万元），出资比例0.549237%
 深圳鸿瑞一号企业管理中心（有限合伙）：出资额28.855（万元），出资比例0.160305%
 深圳鸿瑞企业管理中心（有限合伙）：出资额320.1527（万元），出资比例1.778626%
 深圳永赢三号企业管理中心（有限合伙）：出资额74.3359（万元），出资比例0.412977%
 深圳永赢一号企业管理中心（有限合伙）：出资额37.4427（万元），出资比例0.208015%
 深圳永赢企业管理中心（有限合伙）：出资额1095.1145（万元），出资比例6.083969%
 深圳永赢二号企业管理中心（有限合伙）：出资额52.626（万元），出资比例0.292366%
 深圳永赢五号企业管理中心（有限合伙）：出资额40.1908（万元），出资比例0.223282%
 深圳弘瑞二号投资合伙企业（有限合伙）：出资额413.313（万元），出资比例2.296183%
 深圳永赢四号企业管理中心（有限合伙）：出资额33.458（万元），出资比例0.185878%

变更后股东信息：

变更前认缴注册资本总额(万元)： 13100 币种：人民币

变更后认缴注册资本总额(万元)： 18000 币种：人民币

变更前许可经营项目：

人力资源管理；停车场管理；垃圾清运；劳务派遣；病人陪护（不含医疗护理）；老人护理服务；保安服务；机动车停放服务；普通货运；洗衣服务；洗车；高处安全作业；吊装安全作业；工人高空作业许可；污水处理，为单位食堂提供餐饮管理、餐饮服务；从事城市生活垃圾经营性清扫、搜集、运输服务；粮油副食品、酒类销售经营；人才中介服务；预包装食品及散装食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）的销售；氧气站管理；电梯管理；锅炉管理；压力容器管理；污水站管理；中央空调系统管理；换热站管理；消防系统管理；智能建筑楼宇自动化系统管理；物流传输系统管理；净化机房管理；锅炉水处理；空调水处理；二次水箱清洗。特种设备安装改造修理；城市建筑垃圾处置（清运）；公路管理与养护；通用航空服务；住宿服务；消防技术服务；互联网信息服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）；高危险性体育运动（游泳）；城市生活垃圾经营性服务；餐厨垃圾处理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）



变更后许可经营项目：人力资源管理；停车场管理；垃圾清运；劳务派遣；病人陪护（不含医疗护理）；保安服务；普通货运；洗车；吊装安全作业；工人高空作业许可；污水处理，为单位食堂提供餐饮管理、餐饮服务；粮油副食品、酒类销售经营；预包装食品及散装食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）的销售；氧气站管理；电梯管理；锅炉管理；压力容器管理；污水站管理；中央空调系统管理；换热站管理；消防系统管理；智能建筑楼宇自动化系统管理；物流传输系统管理；净化机房管理；锅炉水处理；空调水处理；二次水箱清洗。城市建筑垃圾处置（清运）；公路管理与养护；住宿服务；消防技术服务；互联网信息服务；高危险性体育运动（游泳）；城市生活垃圾经营性服务；餐厨垃圾处理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

变更前一般经营项目：物业管理；物业管理信息咨询；清洁服务；绿化养护服务；道路清扫保洁；环卫保洁服务；除“四害”服务；家政服务；外墙清洗；会议服务；机电设备、空调的上门安装维修；合同能源管理；节能改造工程、建筑智能化工程设计与施工、装饰工程设计与施工；汽车租赁；轮椅、折叠床、手推车的租赁；汽车代驾服务；人力装卸服务；人力搬运服务；机电设备安装工程；国内贸易；为超市提供管理服务；为餐饮企业、超市、酒店、咖啡厅提供管理服务；除“四害”消杀服务、灭白蚁；纸制品、办公用品、文教体育用品、玩具、农产品、日用百货、日杂用品、化妆品、婴幼儿用品、果蔬、家居用品等销售经营；服装服饰、皮革制品、箱包鞋帽、床上用品、五金交电、电子产品、劳保用品的销售；计算机软件、信息系统软件的开发、销售；信息系统设计、集成、运行维护；信息技术咨询；电子设备工程安装；智能化系统安装；计算机及辅助设备的销售；除雪服务；为医院提供后勤管理服务；洗涤服务；飞机客舱清洁服务；不动产租赁；机械设备租赁；建筑物外立面清洗服务；房屋租赁；电子产品销售；陪护椅租赁；电力设备运行；为体育场所提供管理服务。（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）；会议及展览服务；礼仪服务；航空商务服务；城乡市容管理；市政设施管理；工程管理服务；航空运营支持服务；航空运输货物打包服务；专业保洁、清洗、消毒服务；固体废物治理；环保咨询服务；供暖服务；管道运输设备销售；体育赛事策划；水资源管理；水污染治理；花卉绿植租借与代管理；单位后勤管理服务；医院管理；运输设备租赁服务；环境卫生公共设施安装服务；安全系统监控服务；通用设备修理；规划设计管理；城市公园管理；城市绿化管理；数据处理服务；节能管理服务；办公服务；打字复印；生活垃圾处理装备制造；生活垃圾处理装备销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

变更后一般经营项目：物业管理；物业管理信息咨询；清洁服务；绿化养护服务；道路清扫保洁；环卫保洁服务；家政服务；会议服务；商务辅助服务；机电设备、空调的上门安装维修；合同能源管理；节能改造工程、建筑智能化工程设计与施工、装饰工程设计与施工；轮椅、折叠床、陪护椅租赁；汽车代驾服务；人力搬运服务；机电设备安装工程；国内贸易；为超市提供管理服务；为餐饮企业、超市、酒店、咖啡厅提供管理服务；集贸市场管理服务；除“四害”消杀服务、灭白蚁；办公用品、日用百货、婴幼儿用品、服装服饰、五金交电、电子产品、劳保用品的销售；计算机软件、信息系统软件的开发、销售；信息系统设计、集成、运行维护；信息技术咨询；电子设备工程安装；智

能化系统安装；除雪服务；为医院提供后勤管理服务；洗涤服务；飞机客舱清洁服务；机械设备租赁；建筑物外立面清洗服务；电力设备运行；为体育场所提供管理服务。（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）；会议及展览服务；礼仪服务；航空商务服务；城乡市容管理；市政设施管理；工程管理服务；航空运营支持服务；航空运输货物打包服务；消毒服务；固体废物治理；环保咨询服务；供暖服务；体育赛事策划；水资源管理；水污染治理；绿植租借与代管理；单位后勤管理服务；医院管理；运输设备租赁服务；环境卫生公共设施安装服务；安全系统监控服务；通用设备修理；规划设计管理；城市公园管理；城市绿化管理；节能管理服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

变更前企业类型： 有限责任公司

变更后企业类型： 股份有限公司（非上市、自然人投资或控股）

变更前名称： 明喆集团有限公司

变更后名称： 明喆集团股份有限公司

税务部门重要提示：如您在税务局使用防伪税控系统开具增值税发票，因变更名称、住所，需到原税务局主管税务机关办税服务厅办理防伪税控设备变更发行。



2、公司名称于 2021 年 1 月 28 日由“深圳市明喆物业管理有限公司”变更为“明喆集团有限公司”。

变更（备案）通知书

22105531886

明喆集团有限公司：

我局已于二〇二一年一月二十八日对你企业申请的（名称）变更予以核准；对你企业的（章程、副本数）予以备案，具体核准变更（备案）事项如下：

章程备案

备案前副本数： 7

备案后副本数： 20

变更前名称： 深圳市明喆物业管理有限公司

变更后名称： 明喆集团有限公司

税务部门重要提示：如您在税务局使用防伪税控系统开具增值税发票，因变更名称、住所，需到原税务局主管税务机关办税服务厅办理防伪税控设备变更发行。





二、公司法定代表人变更

序号	变更后法定代表人	变更前法定代表人	变更时间
1	罗延微	高海清	2024.1.29
2	高海清	白亚君	2019.12.3

后附：深圳市市场监督管理局核发的《登记通知书/变更（备案）通知书》。

1、法定代表人于 2024 年 1 月 29 日由“高海清”变更为“罗延微”。

登记通知书

业务流程号:22409384096

明喆集团股份有限公司:

你单位提交的变更登记申请材料齐全,符合法定形式,我局予以登记。

注:

- 1、本通知书适用于市场主体的设立、变更、注销登记;
- 2、名称变更登记,各登记机关可依据市场主体需求在本通知书载明名称变更内容,但各登记机关应当鼓励市场主体自行申报公示相关信息;
- 3、公司因合并分立申请登记的,各登记机关可在本通知书载明公司合并分立内容。



深圳市市场监督管理局

商事登记簿查询（商事主体登记及备案信息查询）

明喆集团股份有限公司 2024年01月29日 的变更信息

信息打印

变更前负责人（法定代表人、负责人、首席代表、合伙事务执行人等）	高海清
变更后负责人（法定代表人、负责人、首席代表、合伙事务执行人等）	罗延微
变更前成员	韩梅(董事),高海清(董事长),曹阳(董事),张国民(董事),罗延微(董事),高海峰(董事),张国玲(董事),卢旭蕾(董事),罗洋(董事)
变更后成员	韩梅(董事),张国民(董事),卢旭蕾(董事),罗延微(董事长),高海峰(董事),高海清(副董事长),张国玲(董事),罗洋(董事),曹阳(董事)



2、法定代表人于 2019 年 12 月 3 日由“白亚君”变更为“高海清”。

变更（备案）通知书

21903855195

深圳市明喆物业管理有限公司：

我局已于二〇一九年十二月三日对你企业申请的（法定代表人信息）变更予以核准；对你企业的（总经理、董事成员）予以备案，具体核准变更（备案）事项如下：

备案前总经理： 高海清（总经理）

备案后总经理： 张国玲（总经理）

备案前董事成员： 白亚君（执行董事）

备案后董事成员： 高海清（执行董事）

变更前法定代表人信息： 白亚君

变更后法定代表人信息： 高海清

税务部门重要提示：如您在税务局使用防伪税控系统开具增值税发票，因变更名称、住所，需到原税务局主管税务机关办税服务厅办理防伪税控设备变更发行。





三、公司地址变更

序号	变更后地址	变更前地址	变更时间
1	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（一照多址企业）	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	2024. 3. 26
2	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	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	2023. 4. 19
3	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	深圳市罗湖区东门街道城东社区深南东路 2028 号罗湖商务中心 3510-178 单元	2021. 9. 24
4	深圳市罗湖区东门街道城东社区深南东路 2028 号罗湖商务中心 3510-178 单元	深圳市福田区华富街道深南大道 1006 号深圳国际创新中心 A 座 24 楼	2021. 8. 17
5	深圳市福田区华富街道深南大道 1006 号深圳国际创新中心 A 座 24 楼	深圳市福田区滨河路与彩田路交汇处联合广场 A 栋塔楼 A1808	2015. 10. 29

后附：深圳市市场监督管理局核发的《经营场所登记通知书/变更（备案）通知书》。

1、公司地址于2024年3月26日由“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”变更为“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（一照多址企业）”，增加经营场所“广东省深圳市福田区福田街道福山社区滨河大道5022号联合广场A座1808”。

2024/3/27 上午10:36

经营场所登记通知书

经营场所登记通知书

明喆集团股份有限公司：

住所： 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）

经营场所： 1. 广东省深圳市福田区福田街道福山社区滨河大道5022号联合广场A座1808。



深圳市市场监督管理局
商事登记簿查询（商事主体登记及备案信息查询）

明喆集团股份有限公司 2024年03月26日 的变更信息

信息打印

变更前地址	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
变更后地址	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）
变更前章程或章程修正案通过日期	2024-03-21
变更后章程或章程修正案通过日期	2024-03-25

2、公司地址于 2023 年 4 月 19 日由“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”变更为“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”。

变更（备案）通知书

22308301821

明喆集团股份有限公司：

我局已于二〇二三年四月十九日对你企业申请的（住所）变更予以核准；对你企业的（章程修正案、章程）予以备案，具体核准变更（备案）事项如下：

备案前章程修正案：

备案后章程修正案：

章程备案

变更前住所：	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
变更后住所：	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

税务部门重要提示：如您在税务局使用防伪税控系统开具增值税发票，因变更名称、住所，需到原税务局主管税务机关办税服务厅办理防伪税控设备变更发行。



3、公司地址于 2021 年 9 月 24 日由“深圳市罗湖区东门街道城东社区深南东路 2028 号罗湖商务中心 3510-178 单元”变更为“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”。

变更（备案）通知书

22106369903

明喆集团有限公司：

我局已于二〇二一年九月二十四日对你企业申请的（住所）变更予以核准；对你企业的（章程、章程）予以备案，具体核准变更（备案）事项如下：

备案前章程：

备案后章程：

章程备案

变更前住所：	深圳市罗湖区东门街道城东社区深南东路2028号罗湖商务中心3510-178单元
变更后住所：	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

税务部门重要提示：如您在税务局使用防伪税控系统开具增值税发票，因变更名称、住所，需到原税务局主管税务机关办税服务厅办理防伪税控设备变更发行。



4、公司地址于2021年8月17日由“深圳市福田区华富街道深南大道1006号深圳国际创新中心A座24楼”变更为“深圳市罗湖区东门街道城东社区深南东路2028号罗湖商务中心3510-178单元”。

变更（备案）通知书

22106235628

明喆集团有限公司：

我局已于二〇二一年八月十七日对你企业申请的（住所）变更予以核准；对你企业的（章程、章程）予以备案，具体核准变更（备案）事项如下：

备案前章程：

备案后章程：

章程备案

变更前住所：	深圳市福田区华富街道深南大道1006号深圳国际创新中心A座24楼
变更后住所：	深圳市罗湖区东门街道城东社区深南东路2028号罗湖商务中心3510-178单元

税务部门重要提示：如您在税务局使用防伪税控系统开具增值税发票，因变更名称、住所，需到原税务局主管税务机关办税服务厅办理防伪税控设备变更发行。





5、公司地址于 2015 年 10 月 29 日由“深圳市福田区滨河路与彩田路交汇处联合广场 A 栋塔楼 A1808”变更为“深圳市福田区华富街道深南大道 1006 号深圳国际创新中心 A 座 24 楼”。

变更（备案）通知书

[2015]第83737724号

深圳市明喆物业管理有限公司：

我局已于二〇一五年十月廿八日对你企业申请的（统一社会信用代码、地址、统一社会信用代码）变更予以核准；对你企业的（经营范围、章程、指定联系人、审批项目）予以备案，具体核准变更（备案）事项如下：

变更前统一社会信用代码：

变更后统一社会信用代码： 914403007247273793

变更前地址： 深圳市福田区滨河路与彩田路交汇处联合广场A栋塔楼A1808

变更后地址： 深圳市福田区华富街道深南大道1006号深圳国际创新中心A座24楼

变更前统一社会信用代码：

变更后统一社会信用代码： 914403007247273793

备案
前经
营范
围：

物业管理；餐饮管理（自办餐饮业须另办执照）；超市管理；为酒店提供管理服务；物业管理信息咨询；清洁服务；园林绿化工程（凭城市园林绿化企业资质证书经营）；除“四害”服务；家政服务；外墙清洗；会议服务；机电设备、空调的上门安装维修；合同能源管理；节能改造工程、建筑智能化工程设计与施工、装饰工程设计与施工（凭住建局资质证书经营）；机动车停放服务（分支机构经营，执照另办）；汽车租赁。^劳务派遣；病人陪护；老人护理服务。

备案
后经
营范
围：

物业管理；餐饮管理（自办餐饮业须另办执照）；超市管理；酒店管理服务；物业管理信息咨询；清洁服务；园林绿化工程（凭城市园林绿化企业资质证书经营）；除“四害”服务；家政服务；外墙清洗；会议服务；机电设备、空调的上门安装维修；合同能源管理；节能改造工程、建筑智能化工程设计与施工、装饰工程设计与施工（凭住建局资质证书经营）；机动车停放服务（分支机构经营，执照另办）；汽车租赁；代驾服务。^劳务派遣；病人陪护；老人护理服务；保安服务。



章程备案

备案前指定联系人：姓名： 电话： 邮箱：

备案后指定联系人：姓名：韦姝华 电话：13728603825 邮箱：szmzzjb@126.com

备案前审批 卫生部门许可或资质民用爆炸物品的生产、销售1900年01月01日 劳务项目： 派遣资质证书民用爆炸物品的生产、销售1900年01月01日

备案后审批项目： 劳务派遣资质证书民用爆炸物品的生产、销售1900年01月01日 《保安服务许可证》保安服务（保镖服务应规范为保安服务）1900年01月01日 卫生部门许可或资质民用爆炸物品的生产、销售1900年01月01日

税务部门重要提示： 如您在国税使用防伪税控系统开具增值税发票，因变更名称、住所，需到原国税主管税务机关办税服务厅办理防伪税控设备变更发行。





2. 本项目 不接受 / 接受联合体投标， 不接受 / 接受投标人选用进口产品参与投标，详见招标文件“第三章 用户需求书”；

声明函

致：深圳公共资源交易中心、采购人

我司不以联合体形式参与本项目投标，且未选用进口产品参与投标。

特此声明！

明喆集团股份有限公司

2025 年 3 月 18 日



3. 参与本项目政府采购活动时不存在被有关部门禁止参与政府采购活动且在有效期内的情况（由供应商在《政府采购投标及履约承诺函》中作出声明）；

4. 具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条第一款的条件（由供应商在《政府采购投标及履约承诺函》中作出声明）；

5. 未被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单（由供应商在《政府采购投标及履约承诺函》中作出声明）；

6. 不存在《深圳市财政局政府采购供应商信用信息管理办法》（深财规〔2023〕3号）列明的严重违法失信行为（由供应商在《政府采购投标及履约承诺函》中作出声明）；

7. 为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商，不得再参加该采购项目的其他采购活动（由供应商在《政府采购投标及履约承诺函》中作出声明）；

以上 3-7 项所需提供的《政府采购投标及履约承诺函》详见如下：

政府采购投标及履约承诺函

致：深圳公共资源交易中心

我单位承诺：

1. 我单位参与本项目所投标（响应）的货物、工程或服务，不存在侵犯知识产权的情况。

2. 我单位参与本项目政府采购活动时不存在被有关部门禁止参与政府采购活动且在有效期内的情况。

3. 我单位具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条第一款规定的六项条件。

4. 我单位未被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单。



5. 我单位不存在《深圳市财政局政府采购供应商信用信息管理办法》（深财规〔2023〕3号）列明的严重违法失信行为。

6. 我单位参与该项目投标，严格遵守政府采购相关法律，不造假，不围标、串标、陪标。我单位已清楚，如违反上述要求，投标将作无效处理，被列入不良记录名单并在网上曝光，同时将被提请政府采购主管部门给予一定年限内禁止参与政府采购活动或其他处罚。

7. 我单位如果中标，做到守信，不偷工减料，依照本项目招标文件需求内容、签署的采购合同及本单位在投标中所作的一切承诺履约。我单位对本项目的报价负责，中标后将严格按照本项目招标文件需求、签署的采购合同及我单位在投标中所作的全部承诺履行。

我单位清楚，若以“报价太低而无法履约”为理由放弃本项目中标资格时，愿意接受主管部门的处理处罚。若我单位中标本项目，我单位的报价明显低于其他投标人的报价时，我单位清楚，本项目将成为重点监管、重点验收项目，我单位将按时保质保量完成，并全力配合有关监管、验收工作；若我单位未按上述要求履约，我单位愿意接受主管部门的处理处罚。

8. 我单位已认真核实了投标文件的全部内容，所有资料均为真实资料。我单位对投标文件中全部投标资料的真实性负责，如被证实我单位的投标文件中存在虚假资料的，则视为我单位隐瞒真实情况、提供虚假资料，我单位愿意接受主管部门作出的行政处罚。

9. 我单位承诺中标后项目不转包，未经采购人同意不进行分包。

10. 我单位保证，其所提供的货物通过合法正规渠道供货，在提供给采购人前具有完全的所有权，采购人在中华人民共和国使用该货物或货物的任何一部分时，不会产生因第三方提出的包括但不限于侵犯其专利权、商标权、工业设计权等知识产权和侵犯其所有权、抵押权等物权及其他权利而引发的纠纷；如有纠纷，我单位承担全部责任。

11. 我单位保证，若所投货物涉及《财政部生态环境部关于印发节能产品政府采购品目清单的通知》（财库〔2019〕19号）列明的政府采购强制产品，则所



投该产品符合节能产品的认证要求。若所投产品包括数据中心相关设备的，应满足财政部 生态环境部 工业和信息化部关于印发《绿色数据中心政府采购需求标准（试行）》的通知》（财库〔2023〕7号）要求。若所投产品涉及国家强制性标准的，所投产品应符合国家强制性标准相关要求。

12. 我单位已知悉并同意中标（成交）结果信息公示（公开）的内容。

13. 我单位保证，符合《中华人民共和国政府采购法实施条例》第十八条规定，与其他投标供应商不存在单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系，不存在为本次采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的情形。若存在“不同供应商的董事、股东或其他高级管理人员为同一人的”情形的，我单位保证不存在串通投标、恶意串通或者视为串通投标的情形。

14. 我单位保证，若所投产品列入强制性产品认证目录的，则所投该产品须获得强制性产品认证证书（即 CCC 认证）；其中适用自我声明评价方式的产品，则所投该产品须具有“强制性认证产品符合性自我声明”；若所投产品列入工业产品生产许可证管理的产品目录的，则所投该产品生产者（制造商）须获得《全国工业产品生产许可证》。

15. 我单位清楚，如存在违反投标承诺行为情节严重的，将根据《深圳市财政局关于印发〈深圳市财政局政府采购供应商信用信息管理办法〉的通知》，依法被列入失信信息。

以上承诺，如有违反，愿依照国家相关法律法规处理，并承担由此给采购人带来的损失。

投标人：明喆集团股份有限公司

日期：2025年3月18日



8. 不同供应商的法定代表人、主要经营负责人、项目投标授权代表人、项目负责人、主要技术人员不得为同一人、属同一单位或者在同一单位缴纳社会保险；不同投标供应商的投标文件不得由同一单位或者同一人编制；单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得参加本项目政府采购活动（由供应商填写《供应商基本情况表》相关信息）

《供应商基本情况表》

投标（响应）供应商	明喆集团股份有限公司	项目名称及编号	项目名称：深圳市梅林一村幼儿园 2025 年——2026 年校园物业服务项目 项目编号：FTZXCG-2025-00016
-----------	------------	---------	--

投标（响应）供应商相关人员情况

序号	职务	姓名	身份证号码	劳动合同关系单位	缴纳社会保险单位
1	法定代表人/单位负责人/主要经营负责人	罗延微	15230119651102005X	明喆集团股份有限公司	明喆集团股份有限公司
2	项目投标授权代表人	李思杰	421023199701170710	明喆集团股份有限公司	明喆集团股份有限公司
3	项目负责人	金万峰	150430198703212691	明喆集团股份有限公司	明喆集团股份有限公司
4	主要技术人员	姚春军	340321197510294394	明喆集团股份有限公司	明喆集团股份有限公司
5	投标文件编制人员	李思杰	421023199701170710	明喆集团股份有限公司	明喆集团股份有限公司

说明：同一职务有多人担任（如主要技术人员），应分行填写。

投标（响应）供应商关联关系情况

序号	关联关系类型	关联主体名称	备注
1	控股股东	高海清、张国玲、高艺菲、深圳永赢企业管理中心（有限合伙）、罗延微、高海峰、深圳鸿瑞企业管理中心（有限合伙）、张国民、深圳瑞吉企业管理中心（有限合伙）	指出资额（或持有股份）占投标（响应）供应商资本总额（或股本总额）50%以上的股东，以及出资额（或持有股份）的比例虽然不足 50%，但依其出资额（或持有股份）所享有的表决权已足以对投标（响应）供应商股东会（或股东大会）的决议产生重要影响的股东。



2	管理关系	无	指对投标（响应）供应商不具有出资持股关系，但对其存在管理关系的主体。
---	------	---	------------------------------------

说明：同一关联关系类型有多个主体的，应分行填写。



9. 本项目全部专门面向中小企业采购：否。

声明函

致：深圳公共资源交易中心、采购人

我司参与本项目投标，完全理解本项目不是专门面向中小企业采购。

特此声明！

明喆集团股份有限公司

2025年3月18日

注：（1）“信用中国”（www.creditchina.gov.cn，查询“信用服务”栏的“重大税收违法失信主体”“失信被执行人”或者下载信用信息报告），“中国政府采购网”（www.ccgp.gov.cn）中的“政府采购严重违法失信行为记录名单”，以及“深圳市政府采购监管网”（<http://zfcg.sz.gov.cn>）为供应商信用信息的查询渠道，相关信息以开标当日的查询结果为准；

（2）供应商投标（上传投标文件）必须先行办理注册手续。



(二) 中小企业声明函、残疾人福利性单位声明函及监狱企业声明函

声明函

致：深圳公共资源交易中心、采购人

我司参与本项目投标，现声明如下：

- 1、我司不属于中小企业；
- 2、我司不属于残疾人福利性单位；
- 3、我司不属于监狱企业；

特此声明！

明喆集团股份有限公司

2025年3月18日



四、项目详细报价

(一) 分项报价表

序号	报价项目	人数	报价 (人民币 元)	备注
1	保安员	4	278400.00	单价最高限价 (5800 元/人/月)
2	物业管理服务费		81240.00	该项费用包含秩序维护, 设备, 消杀垃圾清运化粪池清理、防蛇、中标单位的服务费、招聘费、合理利润、税金等。
合 计: (人民币 元)				小写: ¥359640.00 元 大写: 人民币叁拾伍万玖仟陆佰肆拾元整

备注:

1. 所有价格应按“招标文件”中规定的货币单位填写;
2. 投标总价应为以上各分项价格之和;
3. 本表格式可根据项目具体情况进行修改;
4. 投标总价和项目报价表中单个采购预算条目报价均不得超过对应的财政预算限额, 否则将导致投标无效。
5. 《分项报价表》的投标总价应与开标一览表的投标总价一致。



(二) 投标人认为需要涉及的其他内容报价清单

无



五、同类项目业绩

序号	采购人	项目名称	合同签订时间	完成时间	服务情况	联系人	联系电话
1	深圳科学高中本部	深圳科学高中本部物业服务项目	2022.1 2.26	2023.1 2.31	优	张老师	15013639 858
2	深圳科学高中龙岗分校	深圳科学高中龙岗分校物业服务项目	2022.1 2.26	2023.1 2.31	优	吴老师	18938867 839
3	深圳第二外国语学校	深圳第二外国语学校物业服务项目	2023.1 .1	2023.1 2.31	优	魏老师	23122392
4	深圳中学	深圳中学物业服务项目	2023.3 .31	2023.1 2.31	优	蔡老师	18926768 015
5	深圳市第三高级中学	深圳市第三高级中学物业服务项目	2022.1 2.31	2023.1 2.31	优	罗老师	13510240 813
6	深圳鹏城技师学院	深圳鹏城技师学院物业服务项目	2022.1 2.27	2023.1 2.31	优	翁老师	88367486
7	深圳市育新学校	深圳市育新学校物业服务项目	2023.3 .9	2023.1 2.31	优	乔老师	18924659 048
8	深圳市高级中学创新高中	深圳市高级中学创新高中物业服务项目	2022.1 2.30	2023.1 2.31	优	郑老师	15101132 609
9	深圳技术大学附属中学	深圳技术大学附属中学物业服务项目	2023.5 .11	2023.1 0.31	优	韦老师	18823193 140

（特别提示：以上表格仅供参考。投标人须按本招标文件评标信息中“同类项目业绩”这一评分因素要求，提供证明资料）



(一) 深圳科学高中本部

1、合同关键页（2023.1.1-2023.12.31）

① 2022.1.1-2022.12.31

深圳科学高中本部物业服务合同

深圳科学高中本部物业服务合同

委托方（以下简称甲方）：深圳科学高中

受托方（以下简称乙方）：明喆集团股份有限公司

根据国家及深圳市有关物业管理法律、法规的规定，在平等、自愿、协商一致的基础上，根据深圳公共资源交易中心招标编号为SZCG2021201684“深圳科学高中本部物业管理服务项目”项目招标结果，甲乙双方经协商，对深圳科学高中本部实行物业服务订立本合同。

第一条 物业基本情况

物业类型：寄宿制普通公办高中

座落位置：龙岗区坂田街道环城东路

占地面积：12万余平方米

建筑面积：8.1万平方米

第二条 物业服务范围

秩序维护、工程维修、校园保洁、绿化养护及客户服务。

第三条 物业服务基本内容

- 1、负责校园内的秩序维护和公共安全管理；
- 2、负责上学及放学期间学生的疏导及安全工作；
- 3、负责校园红线范围内的公共环境卫生和生活垃圾清运等管理；
- 4、负责校园内绿化养护；
- 5、负责校园设备日常运行及水电维修；
- 6、负责房屋及公共设施维护；
- 7、负责学校临时安排的其它事务。

第四条 物业服务技术要求

- (一) 公共安全（保安、消防）及车辆管理



1、基本要求

(1) 有专业安保(消防)队伍,实行 24 小时值班及巡逻制度;对重点区域、重点部位、重点设备设施至少每 3 小时巡视一次并认真做好记录;安保(消防)人员熟悉学校的环境,文明值勤,训练有素,言行规范,认真负责。

(2) 结合项目特点,制定安全防范措施(包括突发事件应急处理预案和措施),并进行日常演练,随时提防突发事件的发生。紧急情况发生时,应立即通知有关部门并在现场采取必要措施,随时准备启动相应的应急预案,防止事态进一步恶化,必要时及时报警。

(3) 危及人身安全处设有明显警示标志并采取必要的防范措施。

(4) 人员管理。建立并严格执行来访人员询问、登记制度。外来人员未经学校许可,一律不得进入校园。

(5) 车辆管理。未经学校许可,车辆一律不得进入校园。进出学校各种车辆实行出入登记(学校及本校教职工车辆除外),进出校园的车辆须按规定路线、时间和车速行驶,确保师生人身安全;停车场 24 小时有人管理,车辆(包括非机动车辆)停放整齐有序;物资出入校园实行查验、登记制度。

(6) 消防管理。建立健全消防管理制度,建立消防责任制;定期对消防设施进行巡视、检查和维护,检查记录详细,各类消防设施、器材能正常运行与使用;如发现消防器材有异常情况,应及时予以报修;定期进行消防宣传和消防演习。

(7) 定期排查各类安全隐患。每周定期排查一次安全隐患,如发现安全隐患,及时报告学校安全主管部门,并采取必要安全隐患防范措施。每周定期向学校后勤部门书面报告上周安全隐患排查的情况。

(8) 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、财产安全防范设施、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;上述设备专业维保由学校委托专业公司负责,乙方发现上述系统出现故障或故障隐患,须及时报告,必要时联系维保厂商进行及时的维修。

(9) 重要会议、接待及学校重大活动期间,有专人负责与属地交管部门联系,协助乙方加强车辆管理和引导,确保校园周边道路畅通和车辆安全。



(二) 环境卫生管理

1、基本要求

(1) 负责做好校园所有的露天地面公共区域、以及所有建筑物的公共区域的卫生保洁与管理(教室及宿舍内由学生及教师自行打扫),在实验员的指导下,实验室由乙方派人清扫。上述场地及设施具体包括:连廊(走廊)、走廊通道、楼梯、电梯、扶梯、消防设施、楼顶平台(含玻璃平台)、梁、柱、内外墙体、墙面、天台、天花、灯饰、风口、宣传栏、凉亭、警示牌、悬挂牌(含门牌)、雕塑、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。

(2) 由乙方参考甲方意见制订工作制度、标准、时间,并对工作质量进行巡查、监督和考核。乙方应按工作程序对服务范围内的所有场所进行日常定期清扫或不定期清扫保洁,做到按标准化全天候、全方位清洁保洁,确保一切公共场所整洁干净、无垃圾、无乱贴乱画等。

(3) 乙方负责做好学校下水道、沟渠、池、井、楼顶的清淤处理、垃圾收集清运等工作。办理好垃圾清运等有关手续,负责垃圾房的使用、保养及维修,垃圾清运实行袋装化收集清运,在垃圾清走以后要及时对垃圾房清洗、消毒。

(4) 乙方要保证校园内排水、排污管道畅通、定期检查、清理沙井及化粪池。雨后要及时清扫楼面、地面、楼梯、道路、运动场地等处的积水。

(5) 节假日、重要接待或举办重要活动时,乙方须配备充足的清洁保洁员,及时跟进打扫,清理现场垃圾,保持环境清洁卫生。

(6) 乙方理应做好的其他工作事项。

2、清洁卫生工作流程和质量标准

场所	项目	要求			标准
		每日	每周	每月	
教室及楼层公共部分(不含教室内地面桌)	地面	配合清洁剂湿拖一次,随时保洁	清洗一次		无灰尘、无污渍、地面光洁
	墙面、天花、墙面、灯扇	随时保洁		除尘一次	无灰尘、无污渍、表面光洁
	消防设备	随时保洁		清洗一次	无灰尘、无污渍、表面光洁



深圳科学高中本部物业服务合同

	雨水井、明沟、地漏	随时保洁		清掏一次	畅通、无积水、无杂物
	消防设施及其他设施	随时保洁		全面清洁一次	无灰尘、无污渍
	垃圾桶、垃圾箱	更换垃圾袋一次，及时清抹箱体	全面清洁一次		无异味、无溢出垃圾
公共卫生间及冲凉房	磁砖墙面、隔板、挂衣钩、水龙头	随时保洁	清抹一次		无灰尘、无污渍
	地面	拖抹数3次，保持干净	用洁厕灵清洗一次		无污渍、无垃圾、无异味
	小便池、坐厕、洗手盆	用强力除渍剂去尿垢、黄斑等，用清洁剂清洗干净，随时保洁	用消毒水消毒一次		无污渍、无垃圾、无异味、无黄锈
	灯饰	随时保洁		清抹一次	无灰尘、无污渍
	镜面	清抹一次，随时保洁			无灰尘、无污渍
	垃圾篓	清倒二次			无异味、无溢出垃圾
	下水地漏	保持畅通			下水畅通、无异味
实验室功能室图书馆	桌面、地面	清洁一次			按频次作业
	天花、墙面、灯扇	随时保洁		除尘一次	按频次作业
	家具	随时保洁	清洁一次		按频次作业
	门窗	随时保洁	清洁一次		按频次作业
礼堂会议室	桌面、地面、天花、墙面、家具、门窗等	随时保洁	清洁一次	除尘一次	每次使用前前后清洁一次
其它	垃圾房、垃圾清运	全面收集、清运生活与办公垃圾一次			清运及时、垃圾不过夜、垃圾清走后堆放点无异味
	临时卫生	重大接待、活动时			及时

(三) 四害预防消杀管理

1、基本要求

(1) 严格执行省、市有关除“四害”的管理和卫生防疫要求规定，服务区域



的除“四害”工作达到省、市规定标准，接受市、区、街道办(镇)爱卫办监督检查和考核；

(2) 使用国家有关部门允许使用的药物并遵守市爱卫办规定，使用低度、高效、对人畜无害的药物，以保证效果和安全；

(3) 消杀工作严格依照消杀程序进行，施药之前必须提前三天张贴通知，通知上必须注明放药地点、时间及如误食中毒后的急救措施。

(4) 整个消杀过程中必须派专人跟踪、检查、监督，及时清理施药现场；

(5) 每次消杀完成后，一定要作好《四害消杀监督检查记录表》，并上传和保存消杀现场照片，保证每次消杀质量合格；

(6) 招标人每月将对消杀工作效果及消杀工作记录进行核查。

2、四害消杀预防工作流程及质量标准

消杀项目	消杀区域	消杀频率	消杀标准
灭鼠消杀	建筑物	1次/月	阳性地方无鼠迹和鼠痕，无老鼠活动。
	天台、消防通道、地下室、绿化带		白天在室内外不见老鼠活动，绿化地上无鼠洞。
灭蝇消杀	建筑物	1次/月	白天和晚上在室内不得见有苍蝇。
	垃圾桶、垃圾房		检查其周围在可见范围内不得超过6只。
灭蟑消杀	建筑物内	2-3次/周	白天和晚上在室内不得见有蟑螂活动的痕迹。
	下水道、污、雨水井		平均查见数不超过1只/150平方米。
灭蚊消杀	建筑物	1次/月	白天和晚上不得见有蚊虫活动的痕迹。
	地下室		可见范围内蚊虫数目不得超过10只。

(四) 园林花卉绿化管理

1、服务内容

(1) 乙方负责承担全校范围内绿化、盆景(盆花)、室内外盆栽种植物(包括生态教育园地、劳技教育园地)等的维护、保养、修剪造型、施肥、浇水、除杂草、补苗、松土、杀虫、杂物清除等管理工作。

(2) 负责承担校园有关公共场所(含会议室、功能室、行政办公室以及教室)的花草摆放，节假日或有关会议、活动庆典时的花草布置摆放工作。

(3) 落实绿化管理和养护措施，避免破坏、践踏及随意占用绿化地现象发生；绿地无纸屑、烟头、石块等杂物。



深圳科学高中本部物业服务合同

的防治	季节每二月打一次药，个别有病虫的地方及时打、多次打，直至消灭为止。打药时戴手套、口罩，农药配比按照规范。	十天内得到控制	
防风防暴	风暴前加强预防，风暴后及时处理	风前设立支柱疏剪枝叶；风后 12 小时内无断枝、落叶，树木无倒斜；草地内无 1 平方米以上积水。及时清理被台风雨吹倒的树枝，及时扶植倒伏的树木（2 小时内）。	把损害减少到最低限度
施肥	草地每月一次（阴雨天施），乔灌木每季一次，冬季施加花生麸、蘑菇肥、饼肥等作为底肥	保证不因缺肥及养分不足而长势不好，枯萎或死亡	
浇水	绿化带视天气情况适量浇水，不能有缺水现象。	盆花浇水见干见湿、以浇透为准。	
绿化设施		维护好喷淋设施、水龙头、花池、绿化牌等，有损坏现象及时汇报。	
劳技教育园管理与养护	1、须聘请有一定经验的专业人员来完成此项工作。 2、落实劳技教育园中蔬菜的管理工作，按照农业生产规程制定科学的管理办法，及时做好蔬菜的栽种、施肥、采收、除草、病虫害防治等常规工作，做到无空地，无严重病虫害危害现象。 3、配合校内各项活动，做好甲方安排的工作。 4、协助任课教师完成生态教育课的授课工作。 5、由甲方、乙方共同制订工作制度、标准、时间，以对工作质量进行管理考核。		

（五）水电维修与公用设施设备维护管理

1、服务内容

（1）负责房屋非建筑本体、公共设施的维护与管理。包括学校舍围墙、学校内道路、停车场、室内外照明、景观灯、消防设施以及校园内给排水系统、发电电机房等各类公用设施的正常运行维护与管理，保障其正常运行或处于良好的备用状态。大型设施设备（如电梯、消防、监控）的定期专业维保及维修由学校委托专业公司负责，乙方负责日常监督检查，发现问题及时联系厂家维修。

（2）校园内监控系统、消防系统（含器材）的更新或增加由甲方负责，乙方负责日常运行维护。

（3）负责定期对各类校园公共设施、校园文化设施进行检查并作记录，每月向学校后勤部门书面报告一次公共设施情况。

（4）制定详细的公共设施日常维修计划及实施方案，并报经甲方同意。



3、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。

3.1、乙方所有物业人员须经岗前培训，定期岗位培训，保证相关服务质量。

3.2、乙方需严格按照有关法律、法规与员工签订劳动合同，并按劳动法为员工办理相关保险。

3.3、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，管理人员（包括经理、经理助理、部门主管）的调换需经过甲方的主管领导同意。

★4、人员岗位及数量配置要求

序号	岗位	人数
1	项目经理	1
2	文员	1
3	部门主管（保洁、保安、工程）	3
4	绿化及花卉工（含绿化领班）	14
5	秩序维护员（含消防领班）	24
6	水电维修	6
7	清洁保洁	23
	合计	72

5、其他说明

5.1、管理用房提供：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，提供宿舍只限于工程值班人员、保安人员居住。

5.2、公共水电费及发电机燃油费

公共水电费及发电机燃油费由甲方承担（包括卫生间、绿化、空调、清洁卫生、生活等各类用水；消防、水泵、照明各类机电设备等各类的用电）。

5.3、在日常零星维修中产生的材料费，单件单次 100 元以内的由乙方承担。单件单次超出 100 元由学校承担。日常零星维修全部由甲方承担

第五条 服务期限

自合同签订之日起一年：2023 年 1 月 1 至 2023 年 12 月 31 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。

第六条 收费标准

1、本物业的管理服务费为：¥4159440.00 元/年（人民币肆佰壹拾伍万玖仟肆佰肆拾元整），每月管理费为：¥346620.00 元（人民币叁拾肆万陆仟陆佰贰拾元整）。

2、付款方式：每月 5 日为上月管理服务费结算日，凭乙方完税发票，由甲方签署付款凭证，办理付款手续。

第七条 甲方的权利和义务

- 1、参与乙方年度管理计划、方案的议定；
- 2、对乙方在校园的各项实施监督检查，并有权对未达标的服务提出改进意见，督促其整改；
- 3、甲方在合同生效之日起 15 天内，向乙方提交其委托物业及物业管理档案、资料（工程竣工资料复印件）。终止与乙方合同时予以收回；
- 4、不干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的各项管理活动，但乙方不能影响学校正常的教育、教学活动；
- 5、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育文化活动，协调处理非乙方所致在校内产生的各种纠纷；
- 6、为更好提升物业档次，甲方有义务进一步完善校区配套服务设施的更新和改造；
- 7、法规政策规定由甲方承担的其他责任。

第八条 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，制定本物业的各项管理办法、规章制度、实施细则。自主开展各项经营管理活动，但不得损害校区和教师、学生的合法权益及正常的教学秩序；
- 2、遵守国家、地方物业服务收费规定，严格按合同规定价格收取管理费，不得随意加价，不得只收费不服务或少服务；



深圳科学高中本部物业服务合同

本合同附件，补充协议与本合同具有同等法律效力；

2. 合同规定管理期满，双方权利义务履行完毕，本合同自然终止。
3. 本合同执行期间，如遇不可抗拒因素，致使合同无法继续履行时，提请物业管理主管部门调解，调解不成的，提交甲方所在地管辖法院解决；
4. 本合同履行中如产生争议，双方应协商解决，协商不成时，提请物业管理主管部门调解，调解不成的，提交甲方所在地管辖法院解决；
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. 本合同一式陆份，甲方肆份，乙方执贰份。
8. 本合同自签订之日起生效。

甲方：深圳科学高中

授权代表：



签约日期：2022年12月26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区支行

帐号：4000 0233 1920 0404 401

签约日期：2022年12月26日



2、履约评价 (2023. 11. 11)

履约评价

物业管理项目名称	深圳科学高中本部物业服务
甲方联系人及电话	张伟 15013639858
物业管理单位	明喆集团股份有限公司
履约情况评价	<input checked="" type="checkbox"/> 优 <input type="checkbox"/> 良 <input type="checkbox"/> 中 <input type="checkbox"/> 差
具体情况说明	<p>深圳科学高中本部项目占地面积 12 万余平方米, 建筑面积 8.1 万平方米。</p> <p>自 2012 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: 负责校园内的秩序维护和公共安全管理、负责上学及放学期间学生的疏导及安全工作、负责校园红线范围内的公共环境卫生和生活垃圾清运等管理、负责校园内绿化养护、负责校园设备日常运行及水电维修、负责房屋及公共设施维护、负责学校临时安排的其它事务等。</p>
采购单位意见 (盖章)	<p>本单位与明喆集团股份有限公司就深圳科学高中本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。</p> <p>对明喆集团股份有限公司服务满意, 评价为优。</p> <p>张伟 郭庆和</p>  <p>日期: 2023 年 11 月 11 日</p>



(二) 深圳科学高中龙岗分校

1、合同关键页（2023. 1. 1-2023. 12. 31）

深圳科学高中龙岗分校物业服务合同

2023.1.1-2023.12.31

深圳科学高中龙岗分校物业服务合同

委托方（以下简称甲方）：深圳科学高中

受托方（以下简称乙方）：明喆集团股份有限公司

根据国家及深圳市有关物业管理法律、法规的规定，在平等、自愿、协商一致的基础上，根据深圳公共资源交易中心招标编号为SZCG2021201655“深圳科学高中龙岗分校物业服务项目”项目招标结果，甲乙双方经协商，对深圳科学高中龙岗分校实行物业服务订立本合同。

第一条 物业基本情况

物业类型：寄宿制普通公办高中

座落位置：龙岗区坪地街道湿地公园旁

占地面积：17.5 万余平方米

建筑面积：12 万平方米

第二条 物业服务范围

秩序维护、工程维修、校园保洁、绿化养护。

第三条 物业服务基本内容

- 1、负责校园内的秩序维护和公共安全管理；
- 2、负责上学及放学期间学生的疏导及安全工作；
- 3、负责校园红线范围内的公共环境卫生和生活垃圾清运等管理；
- 4、负责校园内绿化养护；
- 5、负责校园设备日常运行及水电维修；
- 6、负责房屋及公共设施维护；
- 7、负责学校临时安排的其它事务。

第四条 物业服务技术要求

- (一) 公共安全（保安、消防）及车辆管理





1、基本要求

(1) 有专业安保(消防)队伍,实行 24 小时值班及巡逻制度;对重点区域、重点部位、重点设备设施至少每 3 小时巡视一次并认真做好记录;安保(消防)人员熟悉学校的环境,文明值勤,训练有素,言行规范,认真负责。

(2) 结合项目特点,制定安全防范措施(包括突发事件应急处理预案和措施),并进行日常演练,随时提防突发事件的发生。紧急情况发生时,应立即通知有关部门并在现场采取必要措施,随时准备启动相应的应急预案,防止事态进一步恶化,必要时及时报警。

(3) 危及人身安全处设有明显警示标志并采取必要的防范措施。

(4) 人员管理。建立并严格执行来访人员询问、登记制度。外来人员未经学校许可,一律不得进入校园。

(5) 车辆管理。未经学校许可,车辆一律不得进入校园。进出学校各种车辆实行出入登记(学校及本校教职工车辆除外),进出校园的车辆须按规定路线、时间和车速行驶,确保师生人身安全;停车场 24 小时有人管理,车辆(包括非机动车辆)停放整齐有序;物资出入校园实行查验、登记制度。

(6) 消防管理。建立健全消防管理制度,建立消防责任制;定期对消防设施进行巡视、检查和维护,检查记录详细,各类消防设施、器材能正常运行与使用;如发现消防器材有异常情况,应及时予以报修;定期进行消防宣传和消防演习。

(7) 定期排查各类安全隐患。每周定期排查一次安全隐患,如发现安全隐患,及时报告学校安全主管部门,并采取必要安全隐患防范措施。每周定期向学校后勤部门书面报告上周安全隐患排查的情况。

(8) 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、财产安全防范设施、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;上述设备专业维保由学校委托专业公司负责,乙方发现上述系统出现故障或故障隐患,须及时报告,必要时联系维保厂商进行及时的维修。

(9) 重要会议、接待及学校重大活动期间,有专人负责与属地交管部门联系,协助乙方加强车辆管理和引导,确保校园周边道路畅通和车辆安全。



(二) 环境卫生管理

1、基本要求

(1) 负责做好校园所有的露天地面公共区域、以及所有建筑物的公共区域的卫生保洁与管理(教室及宿舍内由学生及教师自行打扫),在实验员的指导下,实验室由乙方派人清扫。上述场地及设施具体包括:连廊(走廊)、走廊通道、楼梯、电梯、扶梯、消防设施、楼顶平台(含玻璃平台)、梁、柱、内外墙体、墙面、天台、天花、灯饰、风口、宣传栏、凉亭、警示牌、悬挂牌(含门牌)、雕塑、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。

(2) 由乙方参考甲方意见制订工作制度、标准、时间,并对工作质量进行巡查、监督和考核。乙方应按工作程序对服务范围内的所有场所进行日常定期清扫或不定期清扫保洁,做到按标准化全天候、全方位清洁保洁,确保一切公共场所整洁干净、无垃圾、无乱贴乱画等。

(3) 乙方负责做好学校下水道、沟渠、池、井、楼顶的淤积处理、垃圾收集清运等工作。办理好垃圾清运等有关手续,负责垃圾房的使用、保养及维修,垃圾清运实行袋装化收集清运,在垃圾清走以后要及时对垃圾房清洗、消毒。

(4) 乙方要保证校园内排雨水、排污管道畅通、定期检查、清理沙井及化粪池。雨后要及时清扫楼面、地面、楼梯、道路、运动场地等处的积水。

(5) 节假日、重要接待或举办重要活动时,乙方须配备充足的清洁保洁员,及时跟进打扫,清理现场垃圾,保持环境清洁卫生。

(6) 乙方理应做好的其他工作事项。

2、清洁卫生工作流程和质量标准

场所	项目	要求			标准
		每日	每周	每月	
教室及楼层公共部分	地面	配合清洁剂湿拖一次,随时保洁	清洗一次		无灰尘、无污渍、地面光洁
	墙面、天花、墙面、灯扇(不含)	随时保洁		除尘一次	无灰尘、无污渍、表面光洁
教室内地面桌	消防设备	随时保洁		清洗一次	无灰尘、无污渍、表面光洁



深圳科学高中龙岗分校物业服务合同

	雨水井、明沟、地漏	随时保洁		清掏一次	畅通、无积水、无杂物
	消防设施及其他设施	随时保洁		全面清洁一次	无灰尘、无污渍
	垃圾桶、垃圾箱	更换垃圾袋一次，及时清抹箱体	全面清洁一次		无异味、无溢出垃圾
公共卫生间及冲凉房	磁砖墙面、隔板、挂衣钩、水龙头	随时保洁	清抹一次		无灰尘、无污渍
	地面	拖抹数 3 次，保持干净	用洁厕灵清洗一次		无污渍、无垃圾、无异味
	小便池、坐厕、洗手盆	用强力除渍剂去尿垢、黄斑等，用清洁剂清洗干净，随时保洁	用消毒水消毒一次		无污渍、无垃圾、无异味、无黄锈
	灯饰	随时保洁		清抹一次	无灰尘、无污渍
	镜面	清抹一次，随时保洁			无灰尘、无污渍
	垃圾篓	清倒二次			无异味、无溢出垃圾
	下水地漏	保持畅通			下水畅通、无异味
实验室 功能室 图书馆	桌面、地面	清洁一次			按频次作业
	天花、墙面、灯扇	随时保洁		除尘一次	按频次作业
	家具	随时保洁	清洁一次		按频次作业
	门窗	随时保洁	清洁一次		按频次作业
礼堂会议室	桌面、地面、天花、墙面、家具、门窗等	随时保洁	清洁一次	除尘一次	每次使用前后清洁一次
其它	垃圾房、垃圾清运	全面收集、清运生活与办公垃圾一次			清运及时、垃圾不过夜、垃圾清走后堆放点无异味
	临时卫生	重大接待、活动时			及时

(三) 四害预防消杀管理



1、基本要求

(1) 严格执行省、市有关除“四害”的管理和卫生防疫要求规定, 服务区域的除“四害”工作达到省、市规定标准, 接受市、区、街道办(镇)爱卫办监督检查和考核;

(2) 使用国家有关部门允许使用的药物并遵守市爱卫办规定, 使用低度、高效、对人畜无害的药物, 以保证效果和安全;

(3) 消杀工作严格依照消杀程序进行, 施药之前提前三天贴发通知, 通知上必须注明放药地点、时间及如误食中毒后的急救措施。

(4) 整个消杀过程中派专人跟踪、检查、监督, 及时清理施药现场;

(5) 每次消杀完成后, 一定要作好《四害消杀监督检查记录表》, 并上传和保存消杀现场照片, 保证每次消杀质量合格;

(6) 招标人每月将对消杀工作效果及消杀工作记录进行核查。

2、四害消杀预防工作流程及质量标准

消杀项目	消杀区域	消杀频率	消杀标准
灭鼠消杀	建筑物	1次/月	阳性地方无鼠迹和鼠痕, 无老鼠活动。
	天台、消防通道、地下室、绿化带		白天在室内外不见老鼠活动, 绿化地上无鼠洞。
灭蝇消杀	建筑物	1次/月	白天和晚上在室内不得见有苍蝇
	垃圾桶、垃圾房		检查其周围在可见范围内不得超过6只
灭蟑消杀	建筑物内	2-3次/周	白天和晚上在室内不得见有蟑螂活动的痕迹
	下水道、污、雨水井		平均查见数不超过1只/150平方米。
灭蚊消杀	建筑物	1次/月	白天和晚上不得见有蚊虫活动的痕迹
	地下室		可见范围内蚊虫数目不得超过10只。

(四) 园林花卉绿化管理

1、服务内容

(1) 乙方负责承担全校范围内绿化、盆景(盆花)、室内外盆栽植植物(包括生态教育园地、劳技教育园地)等的维护、保养、修剪造型、施肥、浇水、除杂草、补苗、松土、杀虫、杂物清除等管理工作。

(2) 负责承担校园有关公共场所(含会议室、功能室、行政办公室以及教室)的花草摆放, 节假日或有关会议、活动庆典时的花草布置摆放工作。



		有损坏现象及时汇报。	
劳 技 教 育 园 管 理 与 养 护	1、具有一定经验的专业人员负责此项工作。 2、落实劳技教育园中蔬菜的管理工作，按照农业生产规程制定科学的管理办法，及时做好蔬菜的栽种、施肥、采收、除草、病虫害防治等常规工作，做到无空地，无严重病虫害危害现象。 3、配合校内各项活动，做好甲方安排的工作。 4、协助任课教师完成生态教育课的授课工作。 5、由甲方、乙方共同制订工作制度、标准、时间，以对工作质量进行管理考核。		

(五) 水电维修与公用设施设备维护管理

1、服务内容

(1) 负责房屋非建筑本体、公共设施设备的维护与管理。包括学校舍围墙、学校内道路、停车场、室内外照明、景观灯、消防设施以及校园内给排水系统、发电配电机房等各类公用设施的日常运行维护与管理，保障其正常运行或处于良好的备用状态。大型设施设备（如电梯、消防、监控）的定期专业维保及维修由学校委托专业公司负责，乙方负责日常监督检查，发现问题及时联系厂家维修。

(2) 校园内监控系统、消防系统（含器材）的更新或增加由甲方负责，乙方负责日常运行维护。

(3) 负责定期对各类校园公共设施、校园文化设施进行检查并作记录，每月向学校后勤部门书面报告一次公共设施情况。

(4) 制定详细的公共设施日常维修计划及实施方案，并报经甲方同意。

2、管理标准

(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、岗位责任制、定期巡视检查、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，备齐备件，及时维修。

(3) 建立安全检查制度，所服务区域设施设备进行日常安全巡检和定期安全大检查，并记录备查。实行 24 小时值班制度，保证设备良好，运行正常，无重大管理责任事故。配电机房须安排人员 24 小时值班。



行职业道德、服务规范、岗位技能等方面的教育和培训。

1、乙方所有物业人员须经岗前培训，定期岗位培训，保证相关服务质量。

2、乙方需严格按照有关法律、法规与员工签订合同，并为员工办理相关保险。

3、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，管理人员（包括经理、经理助理、部门主管）的调换需经过甲方的主管领导同意。

（四）人员岗位及数量配置要求

序号	岗位	人数
1	项目经理	1
2	文员	1
3	秩序维护部主管	1
4	秩序维护部班长	3
5	秩序维护部员	28
6	机电主管	1
7	维修工	8
8	清洁主管	1
9	保洁员	40
10	绿化工	5
11	合计	89

（九）物业管理有关说明

1、管理用房提供：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，提供宿舍只限于工程值班人员、保安人员居住。

2、公共水电费及发电机燃油费

公共水电费及发电机燃油费由甲方承担（包括卫生间、绿化、空调、清洁卫生、生活等各类用水；消防、水泵、照明各类机电设备等各类的用电）。

3、在日常零星维修中产生的材料费，单件单次 100 元以内的由乙方承担。单件单次超出 100 元由学校承担。日常零星维修全部由甲方承担。

第五条 服务期限



服务期限为一年，自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 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。

第六条 收费标准

1、本物业的管理服务费为：¥5189376.00 元/年（人民币伍佰壹拾捌万玖仟叁佰柒拾陆元整），每月管理费为¥432448.00 元（人民币肆拾叁万贰仟肆佰肆拾捌元整）

2、每月 5 日为上月管理服务费结算日，凭乙方完税发票，由甲方签署付款凭证, 办理付款手续。

第七条 甲方的权利和义务

- 1、参与乙方年度管理计划、方案的议定；
- 2、对乙方在校园的各项实施监督检查，并有权对未达标的服务提出改进意见，督促其整改；
- 3、甲方在合同生效之日起 15 天内，向乙方提交其委托物业及物业管理档案、资料（工程竣工资料复印件）。终止与乙方合同时予以收回；
- 4、不干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的各项管理活动，但乙方不能影响学校正常的教育、教学活动；
- 5、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育文化活动，协调处理非乙方所致在校内产生的各种纠纷；
- 6、为更好提升物业档次，甲方有义务进一步完善校区配套服务设施设备的更新和改造；
- 7、法规政策规定由甲方承担的其他责任。

第八条 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，制定本物业的各项管理办法、规章制度、实施细则。自主开展各项经营管理活动，但不得损害校区和教师、学生的合法权益及正常的教学秩序；
- 2、遵守国家、地方物业服务收费规定，严格按合同规定价格收取管理费，不得随意加价，不得只收费不服务或少服务；



深圳科学高中龙岗分校物业服务合同

1. 双方可对本合同的条款进行修正、更改或补充，并书面签订补充协议作为本合同附件，补充协议与本合同具有同等法律效力；
2. 合同规定管理期满，双方权利义务履行完毕，本合同自然终止。
3. 本合同执行期间，如遇不可抗拒因素，致使合同无法继续履行时，提请物业管理主管部门调解，调解不成的，提交甲方所在地管辖法院解决；
4. 本合同履行中如产生争议，双方应协商解决，协商不成时，提请物业管理主管部门调解，调解不成的，提交甲方所在地管辖法院解决；
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. 本合同一式陆份，甲方肆份，乙方执贰份。
8. 本合同自签订之日起生效。

甲方：深圳科学高中

授权代表：



签约日期：2022年12月26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区支行

帐号：4000 0233 1920 0404 401

签约日期：2022年12月26日



2、履约评价（2023.11.11）

履约评价

物业管理项目名称	深圳科学高中龙岗分校物业服务
甲方联系人及电话	吴林涛 18938867839
物业管理单位	明喆集团股份有限公司
履约情况评价	<input checked="" type="checkbox"/> 优 <input type="checkbox"/> 良 <input type="checkbox"/> 中 <input type="checkbox"/> 差
具体情况说明	<p>深圳科学高中龙岗分校项目占地面积 17.5 万平方米,建筑面积 12 万平方米。</p> <p>自 2022 年 1 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:负责校园内的秩序维护和公共安全管理、负责上学及放学期间学生的疏导及安全工作、负责校园红线范围内的公共环境卫生和生活垃圾清运等管理、负责校园内绿化养护、负责校园设备日常运行及水电维修、负责房屋及公共设施维护、负责物业档案资料管理、负责学校临时安排的其它事务等。</p>
采购单位意见 (盖章)	<p>本单位与明喆集团股份有限公司就深圳科学高中龙岗分校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。</p> <p>对明喆集团股份有限公司服务满意,评价为优。</p> <p><i>张伟强</i> 吴林涛</p> <p>日期:2023年11月11日</p> 



(三) 深圳第二外国语学校

1、合同关键页（2023.1.1-2023.12.31）

① 2023.1.1-2023.12.31

深圳第二外国语学校物业服务合同

深圳第二外国语学校物业服务合同

甲方：深圳第二外国语学校

统一社会信用代码：124403005571648464

地址：深圳市龙华区福城街道桔塘社区龙澜大道 513 号

乙方：明喆集团股份有限公司

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

根据深圳公共资源交易中心深圳第二外国语学校物业管理服务项目（项目编号：SZCG2021199582）的公开招投标结果，确定明喆集团股份有限公司（原明喆集团有限公司）为中标单位。按照《中华人民共和国民法典》和《深圳经济特区政府采购条例》，经深圳第二外国语学校（以下简称甲方）和中标单位明喆集团股份有限公司（原明喆集团有限公司）（以下简称乙方）协商，就甲方委托乙方承担深圳第二外国语学校物业管理服务项目，达成以下合同条款：

第一条 项目概况

项目名称：深圳第二外国语学校；

项目内容：物业管理；

物业类型：公办全寄宿制普通高级中学；

坐落位置：龙华区福城街道办桔塘社区；

占地面积：119000 平方米；

建筑面积：70000 平方米；

合同价款：本项目合同期内总价款为人民币肆佰伍拾肆万叁仟玖佰叁拾贰元整（¥4,543,932.00），含一切税、费。本合同总价包括乙方在服务范围内所提供的服务和技术费用。合同总价包括乙方履行本合同义务所发生的费用和支出，除本合同另有约定外，甲方不再支付本合同约定以外其他费用。

支付方式：按月支付。

第二条 服务内容及要求



（一）综合服务

1、接待

物业服务企业从业人员应统一着装，佩戴企业标志；接待人员应服务主动，用语礼貌，仪表端庄，行为规范；向学校公布服务监督电话和制度，在受理学校报修、求助、咨询、投诉时，记录要清晰，并尽快处理，应填写相关记录表格存档。

2、值守

建立每天 24 小时接待值班制度，值班事项应有记录；设立 24 小时服务热线电话，来电应 100% 给予答复；应有完善的值班工作程序和交接班管理制度。

3、综合信息和档案资料

（1）对物业建筑资料、业主信息、维修资料等信息进行计算机动态管理，随时更新。

（2）档案资料管理应有专人保管，有条件的应建立资料室存放档案资料，档案资料有变化应在 1 个月内进行更新归档，每季度应整理所有档案 1 次。

（二）环境卫生及消杀管理

1、管理内容

①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负责做好校红线以内所有的露天地面公共区域、办公室、会议室、功能室、图书馆以及所有建筑物的公共区域的卫生保洁与管理。教室及宿舍（包括教师宿舍）内由学生及教师自行打扫，每学期开学前做好全校各教学楼的整体大扫除及消杀工作。自备所需全部清洁、消杀工具及耗材。

③上述场地及设施具体包括：连廊（走廊）走廊通道、楼梯、电梯、扶梯、消防设施、楼顶平台（含玻璃平台）、梁、柱、内外墙体、墙面、天台、天花、灯饰、风口、宣传栏、凉亭、警示牌、悬挂牌（含门牌）、雕塑、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负责做好校园环境卫生、下水道、沟渠、池、井、楼顶的清淤处理、生活垃圾收集清运、化粪池的清运；办理好垃圾清运等有关手续，垃圾清运必须每天一次，在垃圾清走以后要及时对垃圾压缩站清洗、消毒。



深圳第二外国语学校物业服务合同

⑥建筑物外墙、可清洗内墙清洗，一年两次，室外广场至少每月清洗一次，并根据实际情况增加清洗次数，以保证场地及设施的洁净。节假日、主要接待或举办活动时须配备充足保洁员，及时跟进打扫，清理现场垃圾，保持环境清洁卫生。

⑦定期开展除“四害”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，在流行性传染病高发期或爆发期以及春夏孽蚊滋生季节要严格按校方或上级有关部门要求组织消杀；重点做好宿舍、洗手间等物业及周边的除“四害”及卫生消杀工作。

⑧包括校内超市、食堂等经营性单位经营场所建筑物内的消杀。厨余垃圾清运工作不包含在本次招标范围。

⑨物业管理的其他工作事项。

2、管理标准

①工作流程和质量标准

工作项目	作业频率	质量标准	保洁率
会议室、办公室	每日拖扫、擦抹一次	无污迹、无灰尘杂物，地面需光洁	99%以上
功能室、图书馆	桌面、地面、天花、门窗等每周二次拖扫	无黑尘、无污迹、无蜘蛛网、无死角、死皮	99%以上
楼道清洁	每日清扫二次，清运垃圾两次，每日拖抹一次	无杂物、无黑尘、无蜘蛛网、无乱贴广告、无乱堆放、挂墙设施、扶手无尘，地面无拖痕	99%以上
楼梯扶手、栏杆的清洁	扶手每日擦抹二次，栏杆每日擦抹一次	无黑尘、无污迹、无蜘蛛网、无死角、死皮	99%以上
大厅清洁	每日拖扫两次，每月打磨一次	无垃圾杂物、无泥沙、无污渍、无黑尘、无死角、拖痕、无卫生死角	99%以上
电梯清洁	每日两次	无污迹、无灰尘杂物，不锈钢表面0.5米可映出人影，镜面不锈钢表面三米内能清	99%以上



深圳第二外国语学校物业服务合同

6	蚊香	12	月	全校所有公共卫生间
7	拖把	132	把	每人两月 1 把
8	洗洁精	1	批	校园每周清洗 1 次
9	清污消杀	48	次	全校每周清洗 1 次

(三) 园林绿化管理

1、管理内容

①负责承担校区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，游泳池、水景观、园林小品的养护和管理。

②自备所需全部绿化工具，绿化垃圾要及时自行清运到校外。

③做好校园内的高大树木防台风固定支架，做好安全防范工作。

④负责购买、种植甲方同意的树种，橘黄至少 1.5 米高，至少种植 20 株。

2、管理标准

①有专业人员管理，管理制度完善、可行；实行标准化作业，由专人负责检查、监督。

②园林绿化工作流程和质量标准，达到《深圳市一级养护标准》、《城市绿化工程施工及验收规范》。

③园林绿化工作流程和质量标准：

工作项目	作业频率	质量标准	达标率
草地清洁 养护	每天清洁两次，春夏秋每半月修剪一次，冬季每 45 天修剪一次。做到每日清洁绿化带内垃圾、杂物、枯枝、落叶，及时除杂草，使乔、灌木树盘整洁、疏松。	无枯萎、无落叶、无垃圾、饮料罐、无石块杂物，少见杂草，无病虫害。	生长高度 5-8 公分，成活率达 98% 以上，杂草控制在 2% 以下
绿篱花球 修剪养护	每 15 天修剪一次	长势良好，造型美好，修剪整齐，无干旱缺水、无杂草、无枯枝及缺苗，无病虫害。	生长高度 80 公分以上，100 公分以下。达标 99% 以上



深圳第二外国语学校物业服务合同

11	圆锹	3	把	
12	水管（6”管）	300	米	
二	耗材			
13	复合肥（国产）	2	T	
14	复合肥（挪威）	1	T	
15	尿素	12	包	
16	花多多	7	包	
17	奥绿	7	包	
18	草甘磷	45	桶	
19	蘑菇肥	6	车	
20	万灵、灭扫利	45	瓶	
21	农地乐	45	瓶	
22	荔虫清、绿福等	150	瓶	
23	杀虫双	75	瓶	
24	蛀虫清	60	瓶	
25	杀螟硫磷等	30	并	
26	磷酸二氢、丰产素	450	包	
27	托布津、百菌清、多菌灵等	180	包	
28	好生霖	30	包	
29	瑞毒霉	30	包	
30	汽油	600	升	

（四）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）
1、管理内容

①负责提供校舍非本体建筑、公共配套设施的维修、管理，包括学校舍门窗、室内外照明、给排水等的零星维修得到及时修缮和维护。

②消防系统、供配电系统、空调、电梯、监控系统、弱电等各类公用设施的正常运行维护与管理，保障其正常运行或处于良好的备用状态。此专业设备维保由学校委托给专业公司，物业公司发现问题及时联系维保商维修。



各个公用设施设备临时故障的排除。乙方需派专业高级技术人员每季度对我校主要设施设备进行检查，无条件提供技术支持。并做好相关记录。工程部对学校设施设备（水电）制定预检制度，按照制度予以实施，并做好相关记录，由专人签字确认。保证学校设施设备正常运行。

序号	工种	人数	技能要求
1	电工	3	掌握水电技能
2	瓦工	1	掌握瓦工的技能
3	空调维修工	1	掌握空调维修的技能
4	消防维护保养	1	掌握消防系统维修技能
5	热水器维修、保养	1	掌握热水器维修技能
6	弱电维修	1	掌握弱电维修技能

4、所需器材及消耗品清单

维修工具由乙方根据需要配备，维修零配件及耗材单价在 100 元以内的由乙方承担（不包括大、中修及更新修缮和改造），单价超过 100 元的零配件及耗材需经学校核准后，由学校购置。

（五）秩序维护服务

1、服务内容

①公共秩序维护。负责正常教学、生活秩序维护，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。具体包括：包括学校的门卫管理、交通秩序管理、消防管理，努力配合学校做到防火、防盗、防自然灾害、防校园暴力等工作。

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，每月定期排查一次安全隐患，如发现安全隐患，必须在 1 小时内报告学校安全主管部门，并采取必要安全隐患防

下工作有关的所有资料在提供给乙方时，均被视为保密的，不得泄漏给除甲方或其指定的代表之外的任何人、企业或公司，不管本合同因何种原因终止，本条款一直约束乙方。

2、乙方在履行合同过程中所获得或接触到的任何内部数据资料，未经甲方同意，不得向第三方透露。

3、乙方实施项目的一切程序都应符合国家安全、保密的有关规定和标准。

第十二条 物业服务期限及费用

1、合同期限。本合同期限自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 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。如果延长合同期限，每次延长以一年为期限，延长合同总金额以中标价的月平均金额为依据计算得一年（12 个月）的服务费用。若政府采购主管部门发现项目有异常情况，以主管部门意见为准。

2、物业服务收费方式及标准

(1) 本物业的管理服务费为每月人民币叁拾柒万捌仟陆佰陆拾壹元整（¥378,661.00），每年为肆佰伍拾肆万叁仟玖佰叁拾贰元整（¥4,543,932.00）。甲方在每月 10 日前，支付上月物业服务款到乙方指定帐户，甲方每次办理款项支付前，乙方应先向甲方提供相应付款数额的合法有效的增值税发票，因乙方未能及时开具相应发票导致甲方迟延付款的责任由乙方承担。

(2) 维修工具由乙方根据需要配备，维修零配件及耗材单价在 100 元以内的由乙方承担（不包括大、中修及更新修缮和改造），单价超过 100 元的零配件及耗材需经学校核准后，由学校购置。

(3) 甲方物业建筑本体维修及公用设施设备大、中修与更新改造，所需费用由甲方负责。

(4) 受政策性因素影响或甲方增加服务内容，物业服务费随之调整，由甲乙双方具体协商。

第十三条 争议解决办法

因本合同或与本合同有关的争议，甲乙双方之间应当协商解决，如未能达成一致，可提交主管部门协调，仍不能达成一致时，可向甲方所在地人民法院起诉。

第十四条 违约责任

深圳第二外国语学校物业服务合同

甲方：深圳第二外国语学校
(签章)

法定代表人：(签章)

开户行：

人民币帐号：

联系人：

电话：

日期：2023.1.1

乙方：明喆集团股份有限公司
(签章)

法定代表人：(签章)

开户行：工行福田支行

人民币帐号：4000023319200404401

联系人：陈平

电话：0755-83337854

日期：2023.1.1



2、履约评价（2023.12.31）

履约评价

物业管理项目名称	深圳第二外国语学校物业服务
甲方联系人及电话	魏忠业：0755-23122392
物业管理单位	明喆集团股份有限公司
履约情况评价	<input checked="" type="checkbox"/> 优 <input type="checkbox"/> 良 <input type="checkbox"/> 中 <input type="checkbox"/> 差
具体情况说明	<p>深圳第二外国语学校项目占地面积 119000 平方米，建筑面积 70000 平方米。</p> <p>根据采购合同 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，深圳第二外国语学校的物业服务由明喆集团股份有限公司承担，服务内容主要包含：综合服务；环境卫生及消杀管理；园林绿化管理；房屋非本体建筑公用设施设备维护与管理；秩序维护；其他服务事项等。</p>
采购单位意见 (盖章)	<p>2023 年度深圳第二外国语学校的物业服务工作，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。</p> <p>对明喆集团股份有限公司服务满意，评价为优。</p> <div style="text-align: right;">  日期: 2024 年 12 月 21 日 </div>



(四) 深圳中学

1、合同关键页 (2023. 4. 1-2023. 12. 31)

深圳中学物业服务合同

第一章 总则

第一条 合同当事人

委托方 (甲方): 深圳中学

法定代表人或授权代表: 朱华伟

统一社会信用代码: 1244030045579883X6

地址: 深圳市罗湖区清水河街道泥岗西路 1068 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, 就深圳中学物业管理服务项目 (项目编号 SZCG2023000103) (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: 深圳中学;

类型: 完全中学;

总建筑面积: 368600 平方米;

总占地面积: 206800 平方米;

本合同物业服务范围含三个校区, 包括深圳中学初中部、深圳中学校东校区、深圳中学泥岗校区。



深圳中学初中部位于广东省深圳市罗湖区贝丽南路 46 号，建设用地面积约 2.28 万 m²，总建筑面积约 6.36 万 m²。

深圳中学校东校区位于罗湖区人民北路深中街 18 号，占地面积约 7.6 万 m²，建筑面积约 8.2 万 m²。（含西校区 5、6 号楼）

深圳中学泥岗校区位于罗湖区泥岗西路 1068 号，西侧为北环大道，南侧为泥岗西路，东侧为泥金路，北侧为居民区。建设用地面积约 10.8 万 m²，绿化面积约 3.07 万 m²，建筑面积约 18.5 万 m²；第一教学大楼和广知楼建筑面积约 3.8 万 m²；总建筑面积约为 22.3 万 m²。

第三条 物业委托服务范围

- 1、公共安全（安保、消防）管理
- 2、交通安全管理（车辆、停车场）
- 3、环境卫生管理
- 4、设施设备使用、维护的管理
- 5、房屋与共用设施、场地的维修和管理
- 6、教学场所的管理与服务
- 7、绿化养护管理
- 8、会务、接待等大型活动管理
- 9、物业管理档案资料管理
- 10、校园节能水电管理
- 11、体育场馆的管理
- 12、校园防疫消杀管理
- 13、UPS 巡检服务

第二章 物业服务事项

第四条 物业服务具体内容和要求



1、公共安全（安保、消防）管理

1.1 保安人员必须熟悉校园环境，熟悉师生，仪表端庄，言语规范，文明执勤，认真负责，人员稳定，服从甲方相关领导和工作人员的指挥。保安人员是退伍军人的比例不低于 40%。

1.2 保安人员的素质要求：品德好、爱护孩子、形象佳、身体强壮、服务意识强、会普通话、持有上岗证、无纹身、无传染病及精神病史、无犯罪记录。

1.3 维护校区及周边的公共秩序，做好安全防范措施，确保校园日常秩序井然有序，甲方财产不受损失，师生人身安全不受侵犯，安排人员管理和巡查校园河道、屋面屋顶、地下车库、运动场馆、校园围墙周边等区域的安全工作。要有科学高效的突发事件（消防、治安、卫生防疫、突发自然灾害等）应急措施和响应预案，要有足够的人员和器械保证，平时有训练。所有保安人员都是甲方应急分队成员，突发事件发生时要及时处理，防止事态进一步恶化，保护现场，并及时报告甲方领导，必要时及时报警。

1.4 校园内实行 24 小时保安值勤，采用固定岗和流动巡逻相结合制度。大门岗（值班室、监控室、消防控制中心）24 小时值班，识别并坚决制止社会闲杂人员进入甲方，使师生不受社会不法分子侵犯，治安及聚众斗殴案件发生率为零。协助学校学生处、教学处等部门做好学生的出入校门管理工作，任何时间发现学生违规违纪行为都要及时制止并报学生处等部门。

1.5 乙方根据实际情况确定保安人数和值勤岗位，并制订工作岗位职责、标准、时间等，以对保卫、消防工作进行管理、考核、实施，保证所定岗位有人实际在岗值勤，尽职尽责，确保万无一失。

1.6 建立并严格执行来访人员询问登记制度，必要时须陪同来访人员与甲方人员会见。密切观察监控录像，发现苗头及时处置。紧急情况下须全力保障师生安全。要维护校园环境安静，制止聚众喧闹现象，闲杂人员不能进入校园。外来车辆入校须电话报经甲方同意方可按门卫制度要求引导入校，车辆运送物资出入校门须停车检查，凭甲方放行证明放行，行人携带大件物品出入校门要详细询问与检查，有疑问需请示甲方有关部门。



2.4 校门口不准停放车辆，校车校内须按指定位置停放，要制止校园周边车辆鸣放喇叭。

2.5 各类考试、会议、接待及活动的交通高峰期，有专人在校门前道路上加强车辆管理和引导，确保车辆安全及交通畅通。

3、环境卫生管理

3.1 清洁工要文明礼貌，衣着整洁，爱护公物，服务意识强，服从甲方相关领导和工作人员的指挥。

3.2 清洁范围为校内所有楼宇办公室(含年级办公室、各功能处室办公室)、会议室、礼堂、图书馆、实验室、功能室、教室(墙面、门窗、风扇、日光灯)、公共走廊、公共卫生间、公共冲凉房、楼梯间、运动场馆、楼宇天面、电梯间、校内道路、各活动场地等公共场所的清洁及垃圾清运(不包括学生行政班教室的地面、台凳、黑板等和食堂、小卖部内卫生、食堂泔水清运)，每学期开学前在甲方人员的指导下，彻底搞一次教室清洁卫生(包括学生教室的地面、台凳、黑板等)。

3.3 乙方根据实际情况确定清洁工作人员数量并制订工作制度、标准、时间，以对清洁卫生工作进行管理、考核、实施，保质保量完成清洁卫生工作任务。

3.4 清洁内容与标准

场所	清洁项目	清 洁 内 容			质量标准	
		每 日	每 周	每 月		
公共教室	地面	配合清洁剂湿拖一次，随时保洁	清洗一次		无灰尘、无污渍、地面光洁	
	墙面、天花、墙面、灯扇	保洁		除尘一次	无灰尘、无污渍、表面光洁	
	消防设备	保洁		清洗一次	无灰尘、无污渍、表面光洁	
	楼梯扶手	清抹一次，保洁			无灰尘、无污渍	
	楼梯栏杆	保洁	清抹一次		无灰尘、无污渍	
	门 窗	门、门框	保洁	配合清洁剂擦抹一次		无灰尘、无污渍、无手印
		窗、窗台	保洁	配合清洁		无灰尘、无污渍、无



3.5 乙方按工作程序对范围内场所进行日常定期清扫或不定期清扫保洁，做到按标准化、全天候、全方位保洁。一切公共场所整洁、干净、无垃圾、无乱贴乱画、无杂物堆放。

3.6 乙方负责泥岗校区景观河水面垃圾、杂物、青苔等水质的打捞清理，水体净化及湖底水草管养。

3.7 乙方负责外墙清洁服务，对合同范围内建筑物的外墙及内墙合同期内至少完成一次全面清洗（包括墙面和玻璃），清洗时间应安排在寒暑假，清洗前应提交清洗方案，经甲方批准后实施。

3.8 乙方负责校区建筑物大堂及楼层、走道、广场地面的打蜡、抛光、地毯及木地板养护。

3.9 乙方负责公共区域卫生间厕纸、擦手纸、洗手液等清洁耗品的巡视并及时补充更换（洗手间厕纸、擦手纸、洗手液等清洁耗品由甲方负责采购）。

3.10 乙方负责在学生宿舍、教学区、办公区、运动场所等地方摆放垃圾桶、茶水桶、垃圾袋收集垃圾。乙方自备清洁工具和相关清洁设备，负责购买并每日更换垃圾袋，确保垃圾能够有效收集（垃圾桶、茶水桶由甲方购买）。

3.11 乙方在清洁卫生中所需的器材器械及清洁用品必须符合环保卫生标准，所需的器材器械和清洁用品（如消毒水、洁厕灵、垃圾袋等）及各种垃圾的清运费等费用均由乙方负责。

3.12 乙方要保证校园内排雨水、排污水管道畅通、定期检查、清理沙井及化粪池、隔油池，寒、暑假期间须分别彻底清理一次，平时根据实际需要进行清理。雨后要及时清扫楼面、地面、楼梯、道路、运动场地等处的积水。

4、设施设备使用、维护的管理

4.1 合同范围内机电设备设施主要系统包括但不限于：高低压配电系统、空调系统（含分体空调）、供配电系统、电梯系统、照明系统、动力系统、给水系统、排水系统、景观照明系统、门禁系统、设备标识系统、太阳能热水系统、游泳池及景观河设备系统、消防设施、监控报警设施的管理及其维护服务工作。以上系统，在保修期内的维修、保养，由甲方委托乙方与施工单位或设备供应商联



还需对内机过滤网、冷凝器、散热片)进行清洗及消毒杀菌)、加雪种(雪种采购由乙方负责)等日常维修维护工作,每台空调每年清洗次数不少于二次。

4.18 由于乙方管理不善,造成设施设备损坏的,乙方应及时进行维修恢复,所需费用由乙方负责支付。

4.19 甲方有权对乙方故障报修情况进行抽查,如发现乙方存在虚报、瞒报、谎报等行为,甲方有权要求乙方支付惩罚金,每次不高于乙方履约保证金的5%。如果乙方此类不当行为累计超过3次,甲方有权没收乙方全部履约保证金并与乙方解除合同。

5、房屋与共用设施、场地的维修和管理

5.1 乙方负责合同范围内道路、场地(结构、防水、外立面除外)等应保持完好,道路通畅,地面平整。

5.2 乙方负责合同范围内公共设施日常巡查、维护保养、运行管理、故障维修。包括:沟、渠、池、井、给排水系统等管道疏通及化粪池污物抽排;生活水泵、污水泵、雨水泵等及其控制电路、管道维护;园林绿化喷淋系统喷头、接水器等设施设备维修等。

5.3 乙方负责供水、供电设施工作正常。要求公共设施配套完好,无随意改变用途,设施设备运行、使用及维护按规定要求有记录,无事故隐患。供水设备、阀门、管道工作正常,无跑、冒、滴、漏现象。供电设备运行正常,路灯、楼道灯、插座等公共照明设备完好。

5.4 乙方负责楼宇建筑及共用部位的日常维修、养护和管理。包括楼盖、屋顶、外墙、承重结构、楼梯间、走廊通道、门厅、电梯厅等。要求楼宇建筑外观完好整洁,无纸张乱贴、乱涂、乱画和乱悬挂现象。

5.5 乙方负责合同范围内公共道路及附属设施维护及修缮,包括但不限于:对破损的公共道路、场地及其附属设施进行小型修缮;对护栏、地角线、井盖、标识、电线杆等进行油漆维护。

5.6 乙方负责生活水池的清洗消毒;每年二次(一般为寒、暑假)对生活水池、水箱进行清洗。清洗后,须取水样送相关部门检验,提交合格的检验报告。



5.7 乙方负责制定配套公共服务设施突发事件的应急预案，按规定演练，提高应急处理能力。

5.8 乙方负责校园施工管理工作。外来施工单位施工过程中，对甲方施工现场水电、绿化、路面、墙面等造成破坏的，由乙方协调督促施工单位恢复原状，并督促施工单位及时清运建筑垃圾。若发现建筑垃圾找不到责任单位或责任人的，由乙方负责清运。

5.9 乙方负责校园内所有设备设施的保安全工作，如校园内设备设施被破坏或盗窃，没有发现破坏人或盗窃人的，由乙方负责修复或赔偿。

6、教学场所的管理与服务

6.1 乙方根据甲方教学处、学生处的课表安排、调课通知、考试安排等教室使用计划准时开关教室门，并开启和关闭教室多媒体教学设备，为甲方师生提供方便、舒适的上课环境，做好教学服务工作。关门认真检查教室电气设备及总电源的关闭情况。具备处理应急突发事件的能力。

6.2 乙方每天上午、下午、晚上分别检查教室课桌椅并保证整齐摆放。并及时检查、摆放教室内的白板笔、白板擦（教学物资由甲方提供），确保正常教学需要。

6.3 乙方负责教学楼公共设施与设备的日常维护、零星维修及管理。负责公共教室、休息室及功能用房及教学楼公共区域的清洁保洁。

6.4 乙方负责做好教学楼房间的门窗、屋檐、天花板、公告栏、标识牌、窗帘、各类灯光的日常维护维修和管理。

6.5 乙方根据甲方要求做好有关教务管理的其它服务工作。

7、绿化养护管理

7.1 乙方管理服务内容为委托范围内绿化的常规养护，养护内容包含草坪、灌木、乔木、色块、垂直绿化、落地花卉、泥岗校区、东门校区的足球场草坪日常养护。

常规养护包含修剪、淋水、施肥、绿地清洁。

本项目包含了一年至少一次的足球场天然草专项养护，养护主要内容应包括



责任提出校园内节能优化、整改方案，报甲方批准后，共同组织实施，费用按照甲方招标文件所列的有关条款执行。乙方须根据政府职能部门要求，做好向相关部门申报与节能有关的工作（如太阳能系统）。

10.5 乙方需做好节能减排管理工作，负责日常巡查校园内用水、用电情况。做到及时关灯、关水、关空调，避免造成浪费。

11、体育场馆的管理

11.1 乙方负责风雨操场、体育馆以及其它露天体育场地物业管理工作。

11.2 乙方按照甲方的课表安排、调课通知、考试安排等使用计划准时开关体育场馆，负责体育设施维护管理工作，清洁卫生，教学器材收发，为教学服务。

11.3 乙方体育器材损坏应及时报甲方相关部门进行维修，并跟进维修进度，确保教学工作的正常进行。

11.4 各场馆教学、文体活动结束后，及时安排人员清洁和整理恢复活动场所环境，关闭相关设备设施，发现异常情况及时报告。

11.5 聘用人员必须具备相应的场馆管理经验。

11.6 负责健身房内的器械定期维护保养。

11.7 负责室内羽毛球场的地胶线定期更换，负责足球场等场地的划线工作。

11.8 体育馆地板打蜡1次/年，费用由乙方负责。

11.9 根据甲方要求做好其它相关的场馆服务工作。

12、校园防疫消杀管理

12.1 乙方负责各校区红线范围内的“四害”消杀（包括食堂及后厨、景观河、周边及相应的草地、绿化带、下水道、污水处理池、垃圾收集点、地下车库、排洪沟等）。

12.3 消杀药品由乙方负责采购，采购药品须经过甲方或者相关防疫部门的审核，确保药品安全和质量。

12.4 有效控制老鼠、苍蝇、蟑螂、蚊子的密度，同时须对校园内（含绿地）的红火蚁、白蚁进行消杀处理。

12.5 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



域经理到校主持整改工作，“不满意”达 10%由董事长到校主持整改工作。

(5) 有效投诉率：每月 A 类有效投诉率不超过 2 次。

学校设立投诉电话，由专人接听记录，所有投诉由专人调查取证并记录，经查属实的投诉为有效投诉。有效投诉为 A、B 两类。A 类为违反本招标书规定要求、已直接形成对学校事业发展及师生生活产生不良影响的投诉；B 类为招标书未提及、但可能会对学校事业发展及师生生活产生不良影响的投诉；3 次 B 类投诉折算为 1 次 A 类投诉。每月 B 类有效投诉率达 2 次的由区域经理到校主持整改工作，每月 A 类有效投诉率达 2 次的由董事长到校主持整改工作。

学校根据投诉情况和履约等情况，对履约不合格的情况进行 3000 元-50000 元/次的经济处罚。

(6) 甲方在适当时候对乙方的物业管理进行考核评比，如达不到上述要求，则可终止委托管理合同并进行财务审计，由乙方承担违约和赔偿责任。

(7) 奖励

学校鼓励中标的物业公司着眼于双方的长远发展，推动学校物业管理参评市、省及国家级物业管理先进单位，并予以必要的指导及配合，对中标物业公司推动本物业项目获得上级奖项，学校酌情进行嘉奖；对物业公司在本项目中出现的好人好事，视情况由学校研究决定予以必要的物质或精神奖励。

第三章 物业服务费用

第五条 物业服务费的收取

(一) 本合同总物业服务费金额为人民币大写壹仟陆佰壹拾肆万捌仟柒佰玖拾元整/9 个月（小写：16148790 元/9 个月），以上费用均为含税价。

1、初中部校区总物业服务费金额为贰佰陆拾叁万零壹佰叁拾柒元捌角玖分（小写：2630137.89 元），其中 2023 年 4 月至 2023 年 11 月物业费为每月 292237.54 元，2023 年 12 月物业费为 292237.57 元，以上费用均为含税价。

2、东校区总物业服务费金额为叁佰玖拾壹万贰仟贰佰陆拾元零角捌分（小



第十条 服务期限

物业服务期限自 2023 年 4 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日。

该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。如甲方对履约情况不满意，甲方不再续约。

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。

第六章 违约责任

第十一条 如因校方原因，造成乙方未完成规定管理目标或直接造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方相应补偿；乙方有权要求甲方限期整改，并有权终止合同。

第十二条 如因乙方原因，造成不能完成规定管理目标或直接造成甲方经济损失的，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。

第十三条 因甲方房屋建筑或设施设备质量或安装技术等原因，造成重大事故的，由甲方承担责任并负责善后处理。因乙方管理不善或操作不当等原因造成重大事故的，由乙方承担责任并负责善后处理（产生事故的直接原因，以政府有关部门的鉴定结论为准）。

第十四条 甲方、乙方如有采取不正当竞争手段而取得管理权或致使对方失去管理权，或造成对方经济损失的，应承担全部责任。

第十五条 乙方未按规定（或投标承诺）配置本项目岗位和人员数量的，甲方有权要求乙方限期整改。乙方逾期未整改的，甲方有权扣减所缺人员费用，并按照本合同约定终止合同。

第十六条 甲方逾期支付物业管理费，每逾期一天，则甲方需按逾期支付管理费金额的万分之四滞纳金。如乙方迟延提供或不能提供合法发票，则甲方有权推迟付款而不承担任何责任。



以下无正文，为甲乙双方就深圳中学物业服务合同的签署页。

甲方（盖章）：深圳中学

法定代表人或授权代表（签署）：

签订日期：2023年3月31日

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3月31日



2、履约评价（2024.3.20）

履约评价

物业管理项目名称	深圳中学 2023 年物业管理服务项目
甲方联系人及电话	蔡圣捷 18926768015
物业管理单位	明喆集团股份有限公司
履约情况评价	<input checked="" type="checkbox"/> 优 <input type="checkbox"/> 良 <input type="checkbox"/> 中 <input type="checkbox"/> 差
具体情况说明	<p>深圳中学项目总建筑面积 368600 平方米。</p> <p>2023 年度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：公共安全(安保、消防)管理、交通安全管理(车辆、停车场)、环境卫生管理、设施设备使用、维护的管理、房屋与共用设施，场地的维修和管理、教学场所的管理与服务、绿化养护管理、会务、接待等大型活动管理、物业管理档案资料管理、校园节能水电管理、体育场馆的管理、校园防疫消杀管理、UPS 巡检服务等。</p>
采购单位意见 (盖章)	<p>本单位与明喆集团股份有限公司就深圳中学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。</p> <p>对明喆集团股份有限公司服务满意，评价为优。</p> <div style="text-align: right;">  日期: 2024年 3 月 20 日 </div>



(五) 深圳市第三高级中学

1、合同关键页（2023.1.1-2023.12.31）

深圳市第三高级中学物业服务合同

合同编号：

深圳市第三高级中学物业管理服务合同

委托方（以下简称甲方）：深圳市第三高级中学

受委托方（以下简称乙方）：明喆集团股份有限公司

根据国家及深圳市有关物业管理法律、法规的规定，在平等、自愿、协商一致的基础上，根据深圳公共资源交易中心招标编号为 SZCG2022001344 的深圳市第三高级中学 2023 年物业管理项目招标结果，确认乙方为中标方，甲、乙双方经协商，就深圳市第三高级中学高中部、初中部校园实行专业化、一体化的物业管理服务事宜，订立本合同。

第一条 物业基本情况

物业类型：全日制公办中学

物业管理的范围包括深圳市第三高级中学高中部、初中部校园，其中高中部位于深圳市龙岗区如意路，占地面积 100718.4 平方米，其中绿地面积 40000 平方米（含运动场草地），建筑面积 88165 平方米；初中部位于深圳市福田区益田路 1 号益田村住宅东部，占地面积 19700 平方米，其中绿地面积 10109 平方米，建筑面积 20000 平方米。

高中部情况介绍

1、建筑物情况：共有建筑物 11 栋。11 栋建筑物具体分布及名称如下：

- (1) 食堂——1 号楼；
- (2) 宿舍楼——2 号楼（带 1 号电梯、配备热泵系统、太阳能系统）、3 号楼（配备热泵系统、太阳能系统）；
- (3) 教学楼——4 号楼、5 号楼、6 号楼；
- (4) 实验楼——7 号楼（带 2 号电梯）；
- (5) 办公综合楼——8 号楼（带 3 号、4 号电梯）；
- (6) 文体楼——9 号楼（带 5 号电梯、有地下室为配变电房）；
- (7) 教工宿舍楼——10 号楼（带 6 号电梯、配备热泵系统、太阳能系统）。
- (8) 综合楼——11 号楼（带 7 号电梯）

- (4) 生物园 1 个；
- (5) 消防自动报警系统情况及消防灭火器配备情况：已配备消防自动报警系统；均已配备相应的消防灭火器；
- (6) 智能化系统配备了安全监控系统；
- (7) 学校提供办公用房 1 间，安装电话 1 部，库房 1 间，员工宿舍 5 间。

第二条 委托管理事项

(一) 安全保卫

- 1、负责学校内部的秩序维护和警戒，包括学校的门卫管理、交通秩序管理以及其他安全管理，并且负责各种突发事件的预防与处理，保持学校内的宁静。
- 2、负责学校内的消防管理，包括火灾的预防以及发生火灾时的救护处理。
- 3、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、财产安全防范设施、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的维修。
- 4、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。

(二) 环境卫生

- 1、公共区域保洁。负责做好校门前及红线图以内所有的露天地面公共区域、以及所有建筑物的室内区域（不含学生宿舍房间内、教室内、常住教师生活宿舍内）、所有公用设施及用具的卫生保洁与管理。

上述场地及设施具体包括：建筑物的公共区域（含连廊、走廊、通道、平台等）、教职工办公场地、公用功能场地（含会议室、学科功能室、实验室、室内运动场地、校医室、游泳池、门卫等）、公共卫生场地（各类卫生间、冲凉房等）、公共生活场地（不含食堂、餐厅、超市）、公共设备用房（含安全监控中心、网络中心、教学监控中心、广播电视台、图书馆、水电控制中心、空调机房、交换机房、强电井、弱电井等）、公共活动区域（含田径运动场、广场、道路、绿地等）、公共文化区域（含生物园、地理园、交流园、四季园、宿舍区花园、休闲花园、雕塑园区、健身园、凉亭、水池喷泉等）、公共设施区域（含楼梯、扶梯、电梯、天花、风口、玻璃、地面、墙面、门窗、各类沟

深圳市第三高级中学物业服务合同

井与管道等)，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；

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、清运消杀。负责做好校园环境卫生、下水道、沟井的清淤处理、垃圾收集清运、化粪池的清运、除“四害”及卫生消杀工作；办理好垃圾清运等有关手续；在流行性传染病高发期或爆发期要严格按校方或上级有关部门要求组织消杀。

(三) 园林绿化管理(含初中部、高中部)

1、负责承担校区红线图以内所有绿化、盆景(盆花)、室内盆栽植物、各类园区、温棚植物等的维护、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，并承担该项工作的耗材、工具费用。

2、负责承担由学校安排的有关公共场所(含会议室、功能室、行政办公室以及教室)的花草摆放及节假日或有关会议、活动庆典的花草布置摆放工作，但所摆植物的购置费均由物业公司承担。

(四) 校舍修缮及其管理

1、负责提供校舍及其配套设施的维修、养护服务，使房屋及配套设施能得到及时修缮和维护，保持和充分发挥它们的使用功能，并且负责房屋装修的各种管理工作。

2、负责小型、局部修缮工作，如松脱地砖的修复、脱离瓷片的粘固、裂缝的填补、边缘地带破损的修复等。

3、负责承担学校校舍及附属设施单价在 100 元以内的日常维修零配件费用(常用配件，详见以下清单)。单价超过 100 元的零配件及耗材需经学校核准后，由学校购置。

序号	配件名称	单位	最低库存量
1	4分水龙头阀芯	个	16
2	4分水龙头阀耳	个	7
3	1.5米花洒软管	个	10
4	50CM金属软管	条	14
5	20米生料带	卷	24
6	冷热水阀	个	2
7	手柄花洒头高雄	个	13
8	小便冲水阀 LG6A	个	5
9	冷热水阀阀芯	个	12



深圳市第三高级中学物业服务合同

70	曼科大板一位开关, 16A	个	15
71	铜内外丝直接 8CM4 分	个	10
72	单孔单冷洗面盆龙头	个	4
73	开关面板三位开关 10A (单控)	个	10
74	二线声光控开关	个	7
75	三线声光控开关	个	9
76	两位大板开关双控	个	8

(五) 公用设施设备的维护、管理

1、负责学校所有公用设施设备的维修、养护与管理。包括学校舍围墙、学校内道路、停车场、室外照明、景观灯、消防设施以及校园内供水系统、污水处理系统、监控系统、发电配电机房、游泳池等各类公用设施，以及中央空调、发电机、电梯等大型机电设备的维护与管理，保障其正常运行或处于良好的备用状态。

2、负责学校各类校园文化、标识标牌等设施设备的日常管理与维护。

3、负责定期对各类校园公共设施、校园文化、标识标牌等设施进行检查并作记录，每月向学校物业监管部门书面报告一次公共设施情况。

(六) 场地器材管理

1、负责配合学校后勤管理部门，指导场地器材管理人员进行公共场地及各类器材进行管理，保持公共功能场地良好的环境卫生状况，保证各类器材设备的完好性，保证各类教学活动正常进行；

2、负责协助学校后勤管理做好场地器材管理人员的思想工作，努力提高其思想与业务素质。

(七) 其它服务

- 1、学校重大活动无偿提供协助及服务；
- 2、本校邮件、报刊的收发，教师的特快专递、文件需及时送达；
- 3、无偿协助本校搬运教学仪器、体育器材、图书及办公用品等零星搬运工作；
- 4、国家物业管理规定的法律政策规定的其他事项。
- 5、建立物业管理档案资料，每半年（一个学期）移交一次物业管理资料给学校档案室。

6、属于物业管理的其他工作事项。

(八) 总体服务内容及要求

深圳市第三高级中学物业服务合同

C、环境保洁部：保洁员高中部 31 人，初中部 8 人，园林工高中部 5 人，初中部 2 人，共计 46 人；

D、保安部：保安员高中部 26 人，初中部 11 人，共计 37 人；

F、场地器材管理部：高中部 5 人，初中部 2 人，共计 7 人。

2、手续要求

(1) **手续报批。** 招标书所规定的服务项目，如需在当地政府有关主管部门办理审批或其它手续，乙方应在合同签订后、服务开始之前到当地政府主管部门办理相应的手续。

(2) **手续查验。** 乙方在当地政府有关主管部门办理审批或其它手续，应在合同签订后一个月以内，将所有办理的手续批准文件原件送学校查验，并复印存档，如确属审批时间超过一个月，提供报文的回执。

(九) 物业管理有关说明

1、乙方原则上不得将本物业管理项目分包给其他单位，若因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。

2、甲方在适当时候对该物业管理进行考核评比，如达不到上述要求，则可终止委托管理合同并进行财务审计，由乙方承担违约和赔偿责任。

3、有关物业管理事项的说明

(1) 甲方招标托管范围内的所有项目（含设备）的维修，单项单价 100 元和一次性维修单价在 100 元以下，由乙方和实施；单价在 100 元以上的维修费用由甲方承担。

(2) 公共水电费及发电机燃油费

公共水电费及发电机燃油费由甲方承担（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）。

(3) 监管

乙方在合同执行期间，须接受市政府采购监督管理部门和甲方的监管。

第三条 合同期限

本合同期限定为：自 2023 年 1 月 1 日起至 2023 年 12 月 31 日止。

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。合同期满，甲方可根据自身需求及对乙方的履约情况决定是否续约，如续约，双方另行签订合同。

第四条 管理服务项目和收费标准



深圳市第三高级中学物业服务合同

1. 本物业（初中部、高中部）的管理服务费按中标价人民币 5448235.52 元/年，即每季度人民币 1362058.88 元。乙方按甲方要求及合同规定的条款完成物业管理，甲方按季度凭乙方完税发票支付合同款到乙方指定帐户、季中办理。

2. 公共水电费及发电机燃油费由甲方承担（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）。

3. 甲方招标托管范围内的所有项目（含设备）的维修，单项单价 100 元和一次性维修单价在 100 元以下，由乙方承担和实施；单价在 100 元以上的维修费用由甲方负担。

4. 甲方物业建筑本体维修及公用设施设备大、中修与更新改造，所需费用由甲方负责。

5. 本合同价格为固定不变价格，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，甲方都无须调整物业管理费。

第五条 甲方的权利和义务

1. 参与物业管理公司年度管理计划、方案的议定；
2. 对乙方在校园的各项实施监督检查，并有权对未达标的服务提出改进意见，督促其整改；
3. 甲方在合同生效之日起 15 天内，向乙方提交其委托物业及物业管理档案、资料（工程竣工资料复印件）。终止与乙方合同时予以收回；
4. 协助乙方做好物业管理工作和宣传教育文化活动，协调处理非乙方所致在校内产生的各种纠纷；
5. 乙方必须服从甲方相关部门的临时工作安排。如果甲方对乙方所提供的物业管理服务质量有问题或不满意时，甲方有权对乙方管理不善进行提醒、警告，并提出整改意见。同时乙方应采取有效措施给予纠正、预防，并改进，若乙方在合理的时间内仍不能改进的，甲方有权利延付相应部分的物业管理费用而不承担任何责任，直至解决。
6. 法规政策规定由甲方承担的其他责任。

第六条 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，制定本物业的各项管理办法、规章制度、实施细则（不含人身、财产保险保管责任）。自主开展各项经营管理活动，但不得损害校区和教师、学生的合法权益及正常的教学秩序；

深圳市第三高级中学物业服务合同

致并拒绝整改的，甲方有权解除合同，乙方还需向甲方支付项目服务费总金额的 5%为违约金，上述款项甲方有权在支付服务费用进度款中扣除。

第九条 其它事项

1. 双方可对本合同的条款进行修正、更改或补充，并书面签订补充协议作为本合同附件，补充协议与本合同具有同等法律效力；
 2. 合同规定管理期满，本合同自然终止，如乙方管理服务效果良好，获得甲方满意和认可，可根据甲方自身需求及深圳市有关规定续签合同。
 3. 本合同执行期间，如遇不可抗拒因素，致使合同无法继续履行时，双方协商解决；
 4. 本合同履行中如产生争议，双方应协商解决，协商不成时，提请物业管理主管部门调解，调解不成的，双方同意向甲方所在地的人民法院提起诉讼，通过法律途径予以解决；
 5. 本合同未尽事宜双方本着平等互利的原则协商解决；
 6. 本合同所述内容，针对初中部、高中部物业服务内容同时有效；
 7. 本合同一式肆份，甲方贰份，乙方执贰份，具有同等法律效力。
 8. 本合同自双方签字盖章之日起生效。
 9. 本项目的招投标文件，为合同的有效组成部分，具有同等的法律效力。
- (以下无正文)

甲方：深圳市第三高级中学
法定代表人：[Signature]



乙 方：明喆集团股份有限公司
法定代表人：[Signature]



签约日期：2022年12月31日



2、履约评价（2023.12.31）

履约评价

物业管理项目名称	深圳市第三高级中学物业管理服务
甲方联系人及电话	罗伟贤 13510240813
物业管理单位	明喆集团股份有限公司
履约情况评价	<input checked="" type="checkbox"/> 优 <input type="checkbox"/> 良 <input type="checkbox"/> 中 <input type="checkbox"/> 差
具体情况说明	<p>深圳市第三高级中学项目(含高中部、初中部)占地面积 120418.4 平方米，建筑面积 108165 平方米。</p> <p>自 2005 年 10 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：安全保卫、环境卫生、园林绿化管理、校舍修缮及其管理、公用设施设备的维护和管理、场地器材管理、其他服务等。</p>
采购单位意见 (盖章)	<p>本单位与明喆集团股份有限公司就深圳市第三高级中学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。</p> <p>对明喆集团股份有限公司服务满意，评价为优。</p> <p style="text-align: right;">  日期: 2023年12月31日 </p>



(六) 深圳鹏城技师学院

1、合同关键页（2023.1.1-2023.12.31）

@ 2023.1.1-2023.12.31

深圳鹏城技师学院物业服务合同

编号：QD-84-05

2023 年深圳鹏城技师学院物业管理服务合同

合同编号：CW (CG) -0072-202212
项目编号：SZCG2022001091
工程（项目）名称：2023 年深圳鹏城技师学院物业管理服务项目
甲方（发包人）：深圳鹏城技师学院
法定代表人：刘颖
地址：深圳市福田区福强路 1007 号
乙方（承包人）：明喆集团股份有限公司
法定代表人：高海清
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
乙方企业类型： 大型 中型 小型 微型

根据国家及深圳市有关物业管理 法律、法规的规定，通过公开招标，乙方取得甲方物业管理权。甲乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就 2023 年深圳鹏城技师学院物业管理服务项目订立本合同。

第一条 物业基本情况

一、**物业类型：**学校

二、**物业位置：**本项目包含三校区，具体地址如下：
福强校区与高训大厦教学基地：深圳市福田区福强路 1007 号
侨城校区：深圳市福田区竹子林职教街 10 号
梅林校区：深圳市福田区上梅林越华路 10 号

三、**物业概况：**
占地面积：69321.1 m²
建筑面积：85619.97 m²
绿地面积：23537 m²

三校区具体情况如下：
(一) 福强校区建筑物情况：
1. 地址：深圳市福田区福强路 1007 号

第 1 页 共 53 页



- 12、供水、供电满意率、合格率 100%。
- 13、利用现代化管理手段对大厦进行物业管理服务。
- 14、校园内治安案件发生率为零，无任何重大事故发生。
- 15、环境卫生、消毒、消杀、绿化达标率为 100%。
- 16、消防管理通过政府规定，年检完好率 100%。
- 17、维修工程及设备质量合格率 100%。
- 18、专业人员及管理人员培训合格率 100%。
- 19、楼宇智能化与物业管理相关系统运行正常率 95%。
- 20、其他未尽事宜，参照甲方招标文件或依照教育主管部门及物业管理主管部门的规定执行。

第二条 具体服务内容与要求

一、安全管理

(一) 合理配置工作人员。上岗员工必须经过专业岗位培训，特殊岗位必须持有相关合格证件，岗位职工要有较高的职业素质、业务素质和思想品德素质。要把安全管理的任务，落实到具体的安全管理人员中，保障校园日常安全管理和突发情况下可以及时、有效作出应对措施。校园监控室每天 24 个小时委派专人监视监控显示器。

(二) 安全防范管理。负责校园内人员和财产的安全、保卫和警戒，包括甲方的门卫管理、交通秩序、消防管理、安全监控以及其他安全管理；严格遵守甲方外来人员和车辆出入校园管理规定，不得擅自放行未经甲方允许的人员和车辆进入校园，违规用具（管制刀具、木梯等）不得带入校内。

(三) 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甲方有关管理人员，并对各类事故进行紧急救护处理，做好现场保护工作；协助学校做好突发事件的处理和善后工作。

(四) 安全宣传及教育。每半个月至少开展一次安全专项培训，加强对自身工作人员的安全培训与法制教育，提高从业人员的安全防范能力及法制意识，确保不因工作人员自身原因导致安全事故发生，配合甲方工作需要各类安全教育，并做好台账留存。



值守期间严禁离开工作岗位。

二、环境管理

(一) 公共区域、运动场地、开放性实训场地等场地的保洁。负责做好校门前及红线图以内所有的露天地面公共区域以及所有建筑物的室内区域, 和所有公用设施及用具的卫生保洁与管理。

(二) 校园文化设施保洁与维护(每周均不少于1次)。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。

(三) 负责学生宿舍和全日制学生教室每学期开学前和放假后的清洁(含清洗材料), 不用承担已住宿的学生宿舍房间内和全日制学生教室内的日常清洁。

(四) 负责教室(含实操室)、学生宿舍和办公室空调机和风扇的清洗(含清洗材料), 一年两次。

(五) 清运消杀。负责做好校园环境卫生、下水道、排污管等管道沟井的淤积处理、垃圾收集清运、化粪池的清运(每年不得少于2次)、除“四害”、防白蚁及卫生消杀工作(含消杀药物及其它辅助材料, 灭鼠每年不得少于2次, 灭鼠和白蚁需请专业消杀单位进行消杀); 负责对甲方生活水池的清洗, 每半年一次, 清洗标准需达到深圳市行业标准要求。均由乙方承担费用。学生在校期间, 每日对校内公共区域进行常规预防性消杀作业。并在校内有传染性疾病(含发热, 感染性腹泻等)等校医室判定为需要消杀的情况时, 于当日及时开展消杀作业。健康观察区域和临时留观室的清洁消杀及安全工作。在有病患入住时, 每日清洁及消杀,

(六) 负责招标范围内的楼宇(宿舍楼除外): 如教学楼、实训楼、图书馆等公共区域洗手间免费提供厕纸并及时补充, 其中教工办公区域、图书馆、报名大厅洗手间区域的卫生间另免费提供擦手纸。

环境管理

服务内容		服务标准
人员	BI	1) 员工着统一工服、工牌, 工服、工牌干净整齐; 2) 员工应保持自然大方, 精神奕奕, 充满活力, 仪表整洁工作状态; 3) 员工路遇师生或外来人员应主动微笑问好并主动让路;



消杀	药品监控	1) 所使用的消杀药剂符合国家质量安全标准，具有产品质量监督检验机构所出具的检验报告； 2) 药品配置合理、及时更新； 3) 消杀药品投放点设置醒目的警告标识，必要时采取相应防护措施； 4) 投放点位置、药量记录清晰，鼠药投放后，在规定的时限内应及时回收监管； 5) 药品需单独存放、上锁管理。
	场所频次	1) 垃圾站无蚊虫孳生； 2) 排水沟、排污管、污水井、楼宇内少蚊、蝇、蟑螂，无鼠。
	灭鼠消杀	1) 建筑物阳性地方无鼠迹和鼠痕，无老鼠活动； 2) 白天在室内外无老鼠活动，绿化地无鼠洞； 3) 楼顶、消防通道、地下室、绿化带白天无老鼠活动。
	灭蝇消杀	1) 建筑物白天和晚上在室内无苍蝇； 2) 垃圾桶、垃圾房检查其周围苍蝇在可见范围内不得超过 6 只。
	灭蟑消杀	1) 建筑物内白天和晚上在室内无蟑螂活动的痕迹； 2) 下水道、污、雨水井蟑螂平均查见数不超过 1 只/150 平方米。
	灭蚊消杀	水沟可见范围内无蚊虫。
	白蚁防治	林木、建筑物内无白蚁及蚁害现象。
现场作业	1) 张贴消杀通知，告知消杀区域人员安全注意事项； 2) 整齐穿戴安全装备（工作帽、专用手套、口罩、专用工作服等）； 3) 携带的警示标志明显、易懂； 4) 清点所携带物品，严禁遗落在作业现场。	

三、绿化管理

(一) 乙方承担校区红线图以内所有绿化的维护、保养、修剪造型、施肥、浇水、除杂草、增土、补苗、松土、杀虫、杂物清除等管理（含肥料及所有辅助用具），并免费承担该项工作的耗材、工具费用及 10 平米的补苗费用。



应急	应急事件处理	<p>1) 发现安全隐患及时防护处理、事故发生率为 0;</p> <p>2) 因人为或风害等因素造成树木倾斜予以及时扶正;</p> <p>3) 发生因树木倒伏等意外造成的人、财、物受损的事件处理;</p> <p>4) 风前设立支柱疏剪枝叶; 风后 12 小时内无断枝、落叶, 树木无倒斜; 草地内无 1 平方米以上积水。及时清理被台风雨吹倒的树枝, 及时扶植倒伏的树木 (2 小时内)。</p>
----	--------	---

四、设施设备管理

(一) 乙方承担甲方物业设施设备的维修和养护 (建筑物主体除外), 使房屋及配套设施能得到及时修缮和维护, 保持它们的使用功能。

地面标识标线的划线和围栏刷漆乙方免费提供人工和部分材料费, 其中 5000 元 (含 5000 元) 以内的材料由乙方承担, 超出部分由甲方承担 (需要甲方承担之前, 乙方需提供已支付的合格付款凭证供甲方核查)。

(二) 日常维修和保养, 其中太阳能系统维护、保养费用等每年 3 万元以内 (含 3 万元) 由乙方承担, 超出部分由甲方承担 (需要甲方承担之前, 乙方需提供已支付的合格付款凭证供甲方核查); 配电房、配电柜维修单项费用 3000 元以内 (含 3000 元) 由乙方承担 (乙方需保管好付款凭证供甲方核查); 甲方委托乙方管理使用电梯, 明确乙方为电梯使用单位, 电梯日常维护、保养及年检产生的费用由乙方承担; 其他项目在日常维修和保养中产生的材料费, 材料单件 (单体) 费用在 250 元以内 (含 250 元) 由乙方承担, 材料单件 (单体) 费用在 250 元以上的由甲方承担 (费用不累计计算)。

(三) 涉及费用的维修、保养等项目, 乙方须按月报甲方审核、备案。

(四) 办公场地设备和教学设备调整的线路安装; 办公设备和教学设备调整的线路安装, 免费提供人工安装服务, 其余费用由甲方负责。

(五) 乙方负责采购人食堂应急维修, 如停电、停水、水管爆裂、供电设施短路等, 乙方免费提供人工服务。

(六) 乙方负责太阳能系统、消防监控系统、校园安全保卫系统 (如红外线探测仪、电子哨兵等)、电梯和霓虹灯广告牌、电动门、卷闸门等设备实施的维护和保养, 其中因法律法规要求或乙方实际需要, 征得甲方书面同意后乙方可以



设施和物品或因乙方、乙方人员过错导致的一切人身损害或财产损失，均由乙方负责妥善处理纠纷并承担全部赔偿责任（包括但不限于赔偿甲方因此支出的赔偿金/和解款、诉讼费/仲裁费、律师费等）。

四、必须按要求足额配置管理和服务工作人员，不得以任何理由减少人员配置（如因人员辞职或其它原因，需重新招聘时，时间不得超过7个自然日，否则甲方将按照缺岗计算，则扣除所缺人员标准工资），全力配合甲方，随时抽查人员在岗情况；

五、会务服务人员年龄不得超过28岁，全日制大学专科或以上学历，会务相关专业毕业；秩序维护人员年龄不得超过50岁；保洁人员女士年龄不得超过55岁，男士年龄不得超过60岁，专职保洁员需为女性，年龄不得超过45岁；运行维修工需持有政府部门核发的有效电工证；宿舍管理员年龄50岁以下，高中毕业或中专以上学历；掌握电脑办公软件操作；有责任心，沟通能力强，抗压能力好，能适应一定强度的工作节奏。个人能力较前及具备相关工作经验可适当放宽年龄限制。宿舍管理岗位要求，学生住宿期间，必须24小时在岗服务，不得脱岗。如乙方项目成员提供的服务不符合甲方要求，包括但不限于不具备相应资质、未及时响应甲方的需求等，甲方有权要求乙方于收到通知后三日内完成调换。

六、乙方必须遵照法律法规要求为符合条件的员工缴纳社保费、公积金或其他相关保险费用。

第四条 履约担保

按合同金额的2%，在双方签订项目合同后15日内，乙方自主选择以支票、汇票、本票、保函等非现金形式缴纳或提交履约保证金；履约保证金在乙方不存在违约行为并履行完成合同约定权利义务事项在合同期满之日起45日内按原方式退还，不计利息。甲方无故逾期退还履约保证金的，向乙方每日偿付履约保证金的0.01%的利息。因乙方原因而未能达到本项目验收标准或验收不通过的，履约保证金不予退还。

第五条 服务期限

一、物业委托管理期限从2023年1月1日至2023年12月31日止（1年）



期)。

二、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。

三、合同到期后，合同期内的物业服务项目综合评价反馈平均分数（计算方式：合同期内每季度综合评价分相加综合÷4）及满意度调查平均满意率（计算方式：合同期内各次平均满意率相加总和÷调查次数）均未达到80分，视为履约不合格，采购人有权决定不与中标人续签合同；如乙方符合续签要求，双方均满意，且被评为优质服务合同，可续签合同，续期最多不超过两次。

第六条 收费标准

一、本合同物业服务费金额为人民币大写柒佰伍拾陆万壹仟柒佰贰拾玖元玖角贰分 /年（小写：7561729.92 元/年），即每季度物业服务费：人民币大写壹佰捌拾玖万零肆佰叁拾贰元肆角捌分 整（小写1890432.48 元/季度），以上费用均为含税价。

二、违约金：每个季度参照考评细则进行评分，采取百分制，考核分数80分以上的付全额物业管理费，考核分数80分以下的，每低1分扣1%的物业管理费作为违约金。

甲方开票信息：

全称：深圳鹏城技师学院
纳税人识别号：12440300455745041N
地址：深圳市福田区福田街道福强路1007号

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：4000 0233 1920 0404 401
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

三、支付方式：按季度支付，每个季度结束后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，甲方收到后即由乙方办理本季度管理服务费支付手



深圳鹏城技师学院物业服务合同

五、因本合同履行过程中发生的一切争议，双方应协商解决或提请物业管理主管部门调解，协商或调解不成的，双方应将争议提交深圳仲裁委员会，按其现行的仲裁规则进行裁决。仲裁裁决是终局的，对甲乙双方均有约束力。

六、本合同未尽事宜双方本着平等互利的原则协商解决。

七、本合同一式陆份，甲方执肆份，乙方执贰份，具有同等法律效力。甲乙双方因履行本合同而相互发出或者提供的所有通知、文件、资料，均以雇项所列明的联系方式送达，一方如果迁址或者变更联系方式的，应当提前三个工作日书面通知对方，否则应承担相应不利后果。

八、本合同自双方授权代表签字盖章之日起生效。

附件：服务考核及评分表

- 1、水电设施、设备管理及日常修缮服务项目检查评分表
- 2、宿舍管理服务项目检查评分表
- 3、日常保洁及消杀服务项目检查评分表
- 4、安全保卫及安全服务考核标准及评分表
- 5、园林绿化保养服务项目检查评分表
- 6、物业服务项目综合评价反馈表

(以下无正文)

甲方：深圳鹏城技师学院
签约代表：
地址：深圳市福田区福强路
1007号



乙方：明喆集团股份有限公司
签约代表：
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



银行帐号：4000 0233 1920 0404 401
开户行：工商银行深圳福田支行
签约日期：2022年12月7日
签约地点：深圳市福田区

(以下无正文)



2、履约评价（2024.1.5）

履约评价

物业管理项目名称	深圳鹏城技师学院物业管理服务
甲方联系人及电话	翁波 88367486
物业管理单位	明喆集团股份有限公司
履约情况评价	<input checked="" type="checkbox"/> 优 <input type="checkbox"/> 良 <input type="checkbox"/> 中 <input type="checkbox"/> 差
具体情况说明	<p>深圳鹏城技师学院项目占地面积 69321.1 平方米，建筑面积 85619.97 平方米，绿化面积 23537 平方米。</p> <p>自 2011 年 1 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：安全管理、环境管理、绿化管理、设施设备管理、宿舍管理、饮用水管理、行政办公管理、会议管理、场地管理、其他服务等。</p>
采购单位意见 (公章)	<p>本单位与明喆集团股份有限公司就深圳鹏城技师学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。</p> <p>对明喆集团股份有限公司服务满意，评价为优。</p> <p></p> <p>日期: 2024 年 1 月 5 日</p>



(七) 深圳市育新学校

1、合同关键页 (2023. 1. 1-2023. 12. 31)

① 2023.1.1-2023.12.31

深圳市育新学校物业服务合同

合同编号: _____ 号

深圳市育新学校物业服务合同

委托方 (以下简称甲方): 深圳市育新学校
受委托方 (以下简称乙方): 明喆集团股份有限公司

根据国家及深圳市有关物业管理法律、法规的规定, 在平等、自愿、协商一致的基础上, 根据深圳市政府采购中心招标编号为 SZCG2020198845 的深圳市育新学校-物业管理项目招标结果, 甲、乙双方经协商, 对深圳市育新学校实行专业化、一体化的物业管理订立本合同。

第一条 物业基本情况

物业类型: 学校
坐落位置: 深圳市光明新区光明街道
占地面积: 18.6 万平方米
建筑面积: 5.83 万平方米

第二条 委托管理事项

(一) 公共安全 (保安、消防) 及车辆管理

1、基本要求

(1) 有专业安保 (消防) 队伍, 实行 24 小时值班及巡逻制度; 对重点区域、重点部位、重点设备设施至少每 3 小时巡视一次并认真做好记录; 安保 (消防) 人员熟悉学校的环境, 文明值勤, 训练有素, 言行规范, 认真负责。

(2) 结合项目特点, 制定安全防范措施 (包括突发事件应急处理预案和措施), 并进行日常演练, 随时提防突发事件的发生。紧急情况发生时, 应立即通知有关部门并在现场采取必要措施, 随时准备启动相应的应急预案, 防止事态进一步恶化, 必要时及时报警。

(3) 危及人身安全处设有明显警示标志并采取必要的防范措施。

1



(二) 环境卫生管理

1、基本要求

(1) 负责做好校园所有的露天地面公共区域、以及所有建筑物的公共区域的卫生保洁与管理（教室及宿舍内由学生及教师自行打扫）。上述场地及设施具体包括：连廊（走廊）、走廊通道、楼梯、电梯、扶梯、消防设施、楼顶平台（含玻璃平台）、梁、柱、内外墙体、墙面、天台、天花、灯饰、风口、宣传栏、凉亭、警示牌、悬挂牌（含门牌）、雕塑、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。

(2) 学校教育场馆较多，每周必须保洁一次，有来训学生时，每周三次。

(3) 由乙方参考甲方意见制订工作制度、标准、时间，并对工作质量进行巡查、监督和考核。乙方应按工作程序对服务范围内的所有场所进行日常定期清扫或不定期清扫保洁，做到按标准化全天候、全方位清洁保洁，确保一切公共场所整洁干净、无垃圾、无乱贴乱画等。

(4) 乙方负责做好学校下水道、沟渠、池、井、楼顶的淤积处理、垃圾收集清运等工作。办理好垃圾清运等有关手续，负责垃圾房的使用、保养及维修，垃圾清运必须实行袋装化收集清运，在垃圾清走以后要及时对垃圾房清洗、消毒。

(5) 乙方要保证校园内排雨水、排污水管道畅通、定期检查、清理沙井及化粪池。雨后要及时清扫楼面、地面、楼梯、道路、运动场地等处的积水。

(6) 节假日、重要接待或举办重要活动时，乙方须配备充足的清洁保洁员，及时跟进打扫，清理现场垃圾，保持环境清洁卫生。

(7) 乙方理应做好的其他工作事项。

2、清洁卫生工作流程和质量标准

场所	项目	要求			标准
		每日	每周	每月	
教室及楼层公共部分 (不含教室)	地面	配合清洁剂湿拖一次，随时保洁	清洗一次		无灰尘、无污渍、地面光洁
	墙面、天花、墙面、灯扇	随时保洁		除尘一次	无灰尘、无污渍、表面光洁
教室	消防设备	随时保洁		清洗一次	无灰尘、无污渍、表面



(三) 四害预防消杀管理

1、基本要求

- (1) 严格执行省、市有关除“四害”的管理规定，服务区域的除“四害”工作达到省、市规定标准，接受市、区、街道办(镇)爱卫办监督检查和考核；
- (2) 使用国家有关部门允许使用的药物并遵守市爱卫办规定,使用低度、高效、对人畜无害的药物,以保证效果和安全；
- (3) 消杀工作必须严格依照消杀程序进行，施药之前必须提前三天贴发通知，通知上必须注明放药地点、时间及如误食中毒后的急救措施。
- (4) 整个消杀过程中必须派专人跟踪、检查、监督，及时清理施药现场；
- (5) 每次消杀完成后，一定要作好《四害消杀监督检查记录表》，保证每次消杀质量合格；
- (6) 甲方每月将对消杀工作效果及消杀工作记录进行核查。

2、四害消杀预防工作流程及质量标准

消杀项目	消杀区域	消杀频率	消杀标准
灭鼠消杀	建筑物	1次/月	阳性地方无鼠迹和鼠痕，无老鼠活动。
	天台、消防通道、地下室、绿化带		白天在室内外不见老鼠活动，绿化地上无鼠洞。
灭蝇消杀	建筑物	1次/月	白天和晚上在室内不得见有苍蝇。
	垃圾桶、垃圾房		检查其周围在可见范围内不得超过6只。
灭蟑消杀	建筑物内	2-3次/周	白天和晚上在室内不得见有蟑螂活动的痕迹。
	下水道、污、雨水井		平均查见数不超过1只/150平方米。
灭蚊消杀	校园内白蚁防治	1次/月	需进行专业白蚁防治，校园内林木、建筑物内无白蚁及蚁害现象。
灭蚊消杀	建筑物	1次/月	白天和晚上不得见有蚊虫活动的痕迹
	地下室		可见范围内蚊虫数目不得超过10只。

以上消杀包括食堂，需安排具有专业证资质员工进行，消杀服务符合食堂相关卫生标准。

(四) 园林花卉绿化管理

1、服务内容



深圳市育新学校物业服务合同

(1) 乙方负责承担全校范围内绿化、盆景（盆花）、室内外盆栽植植物（包括生态教育园地、劳技教育园地）等的维护、保养、修剪造型、施肥、浇水、除杂草、补苗、松土、杀虫、杂物清除等管理工作。

(2) 落实绿化管理和养护措施，避免破坏、践踏及随意占用绿化地现象发生；绿地无纸屑、烟头、石块等杂物。

(3) 保证花草树木生长正常，修剪及时整齐美观，无枯枝、枯叶，无折损及病虫害现象，花卉无异常现象。

(4) 负责承担校园有关公共场所（含会议室、功能室、行政办公室以及教室）的花草摆放，节假日或有关会议、活动庆典时的花草布置摆放工作。

(5) 由甲方、乙方共同制订工作制度、标准、时间，并对工作质量进行管理考核。

2、园林绿化工作流程和质量标准

工作项目	作业频率	质量标准	达标率
草地清洁 养护	1、做到每日清洁绿化带内垃圾、杂物、枯枝、落叶，及时除杂草； 2、每月应对草地预防性喷药三至五次； 3、杂草不能超过草坪面积的 0.1%； 4、每月施肥三次以上； 5、每日淋水 1 次以上（11 月—12 月每日早晚各淋水一次），浇透为止； 6、春夏秋每半月修剪一次，冬季每 45 天修剪一次。剪草机剪完草后 5 天内修完草边，马上浇一遍透水。草地高度保持在 3-10cm 内。	草地翠绿，无杂草，草坪平整，无落叶、无枯黄现象，无病虫害及任何杂物；施肥方法须播肥或喷肥。	生长高度 5-8 公分，成活率达 98% 以上，杂草控制在 2% 以下
绿篱花球 修剪养护	每 15 天修剪一次	长势良好，造型美好，修剪整齐，无干旱缺水、无杂草、无枯枝及缺苗，无病虫害。	生长高度 80 公分以上，100 公分以下。达标 99% 以上
乔灌木的 整形修剪、 养护	1、乔木每年 1-2 次，灌木每年 9 次。乔木树冠整齐，无枯枝、断枝、徒长枝，一个月进行一次整形修剪。灌木修剪成形，生长健壮。花带修剪平整、造型突出，及时剪除徒长枝、萌蘖枝，	1、造型美观，形态逼真，长势良好、无干枯枝条、无干旱缺水、无杂草。 2、采用穴施或沟施施肥，浇水及时，覆土平整，肥料不露	成型，整齐，灌木等新长枝条不超过 15 厘米；无病虫害。



深圳市育新学校物业服务合同

园管理与养护	2、落实劳技教育园中蔬菜的管理工作，按照农业生产规程制定科学的管理办法，及时做好蔬菜的栽种、施肥、采收、除草、病虫害防治等常规工作，做到无空地，无严重病虫害危害现象。 3、配合校内各项活动，做好甲方安排的工作。 4、协助任课教师完成生态教育课的授课工作。 5、中标后由甲方、乙方共同制订工作制度、标准、时间，以对工作质量进行管理考核。
--------	--

注：本项目绿地面积大、绿植种类繁多、形态丰富，须由专业人员来完成此项工作，绿化工作人员不少于 10 人，其中 1 名需要有园林绿化专业资格证书，所有绿化人员必须具有相关绿化工作经验，服务包括户外实践教学场地（包括但不限于蝴蝶养殖园、沙漠植物园、栽培种植园、现代农业体验园、退役兵器区、cs 场地、劳动教育场地等）绿化护养管理。

（五）水电维修与公用设施设备维护管理

1、服务内容

（1）负责房屋非建筑本体、公共设施设备的维护与管理。包括学校舍围墙、学校内道路、停车场、室内外照明、景观灯、消防设施以及校园内给排水系统、发电配电机房等各类公用设施的日常运行维护与管理，保障其正常运行或处于良好的备用状态。大型设施设备的定期专业维保及维修由甲方负责。

（2）校园内消防系统（含器材）的更新或增加由甲方负责，乙方负责日常运行维护。

（3）负责定期对各类校园公共设施、校园文化设施进行检查并作记录，每月向学校后勤部门书面报告一次公共设施情况。

（4）制定详细的公共设施日常维修计划及实施方案，并报经甲方同意。

（5）乙方负责学校物业内公用设施设备、水电设施设备等约定事项的维护保养，单项单件价值 100 元以内维修材料费由乙方负责，超过 100 元材料费则由甲方提供。

2、管理标准

（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。



深圳市育新学校物业服务合同

7	高枝剪	15	把	
8	大剪刀	15	把	
9	小剪刀	3	台	
10	平板车	2	台	
11	平板车手推不锈钢车	15	把	
12	锄头	15	把	
13	圆锹	3	把	
14	水管(6"管)	750	米	
15	机动车	1	台	物业管理业务用
16	自动升降机	1	台	高空作业
17	动械扫地车	1	台	

(十五) 卫生材料与工具表

序号	名称	数量	单位	备注
1	大卫生车	16	台	每人每年1台
2	大扫把	640	把	每人每月3把
3	小扫把	640	把	每人每月3把
4	小垃圾铲	192	个	每人每月1个
5	大垃圾桶	120	个	全校各部位
6	小垃圾桶	500	个	每层楼
7	卫生球	12	月	全校所有公共卫生间
8	蚊香	12	月	全校所有公共卫生间
9	拖把	640	把	每人每月3把
10	洗洁精	1	批	校园每周清洗1次

第三条 合同期限

本合同期限定为壹年，自 2023 年 1 月 1 日起至 2023 年 12 月 31 日止。

本项目为长期服务类项目，第一年为本次招标的中标服务期限，甲方可根据项目需要和中标供应商的履约情况确定合同期限是否延长，但最长不超过三十六个月。

第四条 甲方的权利和义务



加价，不得只收费不服务或少服务；

3. 负责编制公共设施设备年度维修养护计划和大中修方案上报甲方；
4. 有权依照法律法规政策及本合同的规定，对违反物业管理法规政策的行为进行处理；
5. 接受甲方物业管理主管部门及有关政府部门的监督、指导；
6. 建立本物业的物业管理档案，并负责记载有关变更情况；
7. 本合同终止时，必须向甲方如数移交原委托管理的全部物业及其各类管理档案，移交本物业的公共财产，如有非正常使用损伤，应进行赔偿；
8. 乙方不承担非乙方原因造成的人身、财产损失责任。
9. 根据物业管理法律法规应该由乙方承担的其他责任和义务。

第六条 项目费用支付

1. 项目费用概况

本项目物业管理服务费用总价为人民币肆佰肆拾柒万玖仟陆佰陆拾玖元叁角陆分（¥4479669.36元），支付方式为逐月定期支付。即每月支付费用为人民币叁拾柒万叁仟叁佰零伍元柒角捌分（¥373305.78元）。乙方需为此项目购买保额不低于1000万元的公众责任险等商业保险，并向甲方提供相关纸质凭证。

2. 项目费用支付约定

为确保本项目服务费用按时、按质、按量和及时支付，根据本服务项目招标文件相关要求，建立项目服务费用支付考核机制，具体考核细则由甲方拟制。甲方每月参照考评细则对乙方服务履约情况进行评分。考核细则采取千分制，考核分数850分以上为合格，甲方向乙方支付月度全额物业管理费；考核分数850分以下的，甲方按照每低一分扣1%的月度物业管理费的原则，对乙方进行违约处罚。另外，乙方在无正当、合理理由的情况下，未按本合同关于人员安排要求配合足够人员的，甲方按照每少1人，扣除1%的物业管理费，对乙方进行违约处罚。以此类推。

3. 项目费用支付条件

每月10日为上月管理服务费结算日。



深圳市育新学校物业服务合同

以文书退回之日视为送达之日；直接送达的，送达人当场在送达回证上记明情况之日视为送达之日；履行送达地址变更通知义务的，以变更后的送达地址为有效送达地址。对于上述当事人在合同中明确约定的送达地址，法院进行送达时可直接邮寄送达，即使当事人未能收到法院邮寄送达的文书，由于其在合同中的约定，也应当视为送达。

5. 本合同未尽事宜双方本着平等互利的原则协商解决；
6. 本合同所述内容，针对深圳市育新学校物业服务内容同时有效；
7. 本合同一式陆份，甲方肆份，乙方贰份。
8. 本合同自签订之日起生效。

甲方：深圳市育新学校

乙 方：明喆集团股份有限公司

法人代表或授权代表人：

法人代表或授权代表人：

地址：深圳市光明区光明街道科泰路

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

签约日期：2023年3月9日

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3月9日



2、履约评价（2023.12.31）

履约评价

物业管理项目名称	深圳市育新学校物业服务
甲方联系人及电话	乔玉磊 18924659048
物业管理单位	明喆集团股份有限公司
履约情况评价	<input checked="" type="checkbox"/> 优 <input type="checkbox"/> 良 <input type="checkbox"/> 中 <input type="checkbox"/> 差
具体情况说明	<p>深圳市育新学校项目占地面积 18.6 万平方米，建筑面积 5.83 万平方米。</p> <p>自 2014 年 1 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，服务内容主要包含公共安全(保安、消防)及车辆管理、环境卫生管理、四害预防消杀管理、园林花卉绿化管理、水电维修与公用设施设备维护管理、物业档案资料管理、其他服务事项等。</p>
采购单位意见 (盖章)	<p>本单位与明喆集团股份有限公司就深圳市育新学校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。</p> <p>对明喆集团股份有限公司服务满意，评价为优。</p> <div style="text-align: right;">  日期: 2023年12月31日 </div>



(八) 深圳市高级中学创新高中

1、合同关键页（2023.1.1-2023.12.31）

2023.1.1-2023.12.31

深圳市高级中学创新高中物业服务合同

深圳市高级中学创新高中物业服务合同

委托方（以下简称甲方）：深圳市高级中学创新高中

受委托方（以下简称乙方）：明喆集团股份有限公司

根据国家及深圳市有关物业管理法律、法规的规定，在平等、自愿、协商一致的基础上，根据深圳公共资源交易中心招标编号为 SZCG2022000661 的深圳市高级中学高中园物业管理项目招标结果，甲、乙双方经协商，对深圳市高级中学高中园实行专业化、一体化的物业管理订立本合同。

第一条 物业基本情况

名称：深圳市高级中学创新高中物业服务_____；

类型：全日制公办中学_____；

坐落位置：深圳市龙岗区坪地街道龙腾路与盐龙大道交叉口西北 540 米；

建筑面积：77774.46 平方米；

占地面积：36555.00 平方米；

绿化面积：6575.00 平方米。

第二条 服务内容及服务要求

物业管理的范围为深圳市高级中学创新高中。

一) 秩序维护服务

1、秩序维护服务的主要职责

(1) 全面负责学校区门禁管理和校园防火、防盗、防破坏、防事故，维持校园秩序，维护校园稳定，及时发现和消除安全隐患；

(2) 在学校联络部门的组织和领导下，负责做好校园内部治安综合治理工作；

(3) 负责配合校方，及时受理校区内各类纠纷和治安案件，及时、正确处理校园内的各类突发事件；

(4) 负责校内消防安全；

(5) 抽调临时秩序维护力量，做好学校重大活动安全保卫工作；

(6) 配合公安机关，打击校园内部与周边的违法犯罪活动。



深圳市高级中学创新高中物业服务合同

男、女生公寓公共区域天花除尘	≥1次/月	目视无蛛丝, 无明显污渍
男、女生公寓消防设施去渍、除尘	≥5次/月	纸巾擦拭 20 公分无明显污染
男、女生公寓玻璃刮刮	≥2次/周	目视无水痕、无污渍
天台清洁	≥1次/周	目视无生草、无杂物、无积水
教学楼上课时间日常清洁	每天晚上至 22 时	目视无垃圾
办公楼日常清洁	≥3次/天	地面洁净, 台面无尘迹 保持洁净
外围地面及水池的冲洗	≥4次/月	目视洁净、无杂物
员工宿舍室外公共区域地面清洁	≥2次/天	目视洁净
果皮箱, 垃圾箱, 纸篓的垃圾清理及垃圾袋的更换	≥4次/天	无异味内外无粘属物
电梯的日常清洁	全天保洁	目视洁净、梯槽无砂粒
阶梯教室的清洁	等通知	清洁后表面洁净, 无水痕、无污渍
男、女生公寓内公共设施清洁	≥5次/月	纸巾擦拭无明显污染
教师办公室入室清洁	≥1次/天	桌、椅、沙发、茶几干净无灰尘, 地面干净无杂物
其它所有公共场所	全天保洁	目视洁净

校区消杀作业要求、标准:

序号	位置	消杀项目	药物消杀安排		工作标准
			每周	每月	
1	卫生间	蟑螂	10%爱克宁、奋斗呐粉剂、拜力坦浮油交替喷洒到蟑螂藏身的洞穴、缝隙、角落、墙角等处, 每周一次。		1. 灭鼠标准: 鼠密度不超过 5% (粉迹法); 2. 灭蚊标准: 积水中三龄幼蚊或蛹阳性率 不超过 3%; 3. 灭蝇标准: 蝇类孳生地三龄虫和蛹检出率不超过 3%; 4. 灭蟑螂标准: 蟑螂密度不超过 1% (粉迹法); 5. 灭白蚁标准: 按《城市房屋白蚁防治管理规定》执行。
		蚊、蝇	用家虫清、奋斗呐悬浮剂喷洒一次		
		老鼠		于老鼠经常出没之地投放鼠药毒饵两次, 几种鼠药轮换投放	
2	消防通道、地下室电梯间	蟑螂	10%爱克宁、奋斗呐粉剂、拜力坦浮油交替喷洒到蟑螂藏身的洞穴、缝隙、角落、墙角等处, 每周一次。		
		蚊、蝇	每周一次。		
		老鼠		于老鼠经常出没之地投	



深圳市高级中学创新高中物业服务合同

应及时与学校有关部门取得联络，准确地说明情况，协助学校或者有关部门进行各种事件的处突；对监控中心设备及通讯器材等要进行经常性的检查，定期做好系统功能试验，以确保监控设施各系统运行状况良好；做好交接班工作，认真填写值班记录。值班记录中应详细注明当班的值班情况、突发事件的处置经过及结果、系统的运行情况及监控设施的日检情况；监控室设有专用报警联系电话，任何人不得占用，以保证联络畅通；监控中心内禁止吸烟，杜绝一切火种，禁止存放易燃易爆物品；监控室内必须在学校正常教学期间（有师生或者其它人员在监控范围内从事正常教学或者其它活动期间）设专人值班，值班人员坚守岗位，严禁脱岗；值班时间严禁睡觉、喝酒，不得与无关人员闲聊，不准在监控室内会客，严禁无关人员触动使用室内设备；发现可疑情况后，应立即准确地确定情况发生的地点，初步判断其性质；通过对讲机、电话等通讯设备及时联络各岗位队员，说明情况发生的地点及其可能的性质，协助对事件进行处置；将突发事件报告给其它有关部门及学校值班领导，并作好报警准备；情况处理完毕后，做好登记，根据需要配合公安部门的调查取证。

通过门禁管理、区域守护与机动巡逻，形成校园安全防范网络；保障校区内正常的学习、生活、教学、科研、工作秩序；维护校园正常的教学秩序，禁止乱设摊点；加强校园内部交通秩序管理，通过主动干预提示，控制车辆速度，禁止无牌照车辆进入校区，保障大门及校内道路畅通，无交通事故发生，无车辆乱停乱放现象；按校方规定对悬挂横幅进行管理，及时清理校园乱张贴，发现反动标语、宣传物等及时报告校方，并按规定处理。

二) 清洁绿化

1、清洁服务范围、标准：

项目	频率	标准
垃圾清运	≥1次/天	地面无散落垃圾，无异味
污水管道	随堵随通	保持畅通
雨水，污水井	≥1天/次	目视无杂物
校园内所有洗手间，下水管道疏通	随堵随通	保持畅通
化粪池肥外运	≥4次/年	抽吸后目视无漂浮物，基本无沉淀物
化油池清吸外运	≥1次/学期	抽吸后目视无漂浮物，基本无沉淀物
公共走道及地面清洁	≥5次/天	目视地面洁净，无污染
消防楼梯清洁	≥2次/天	表面洁净无尘迹
男，女生公寓地面，公共洗手间，开水间，消防楼梯清洁	≥2次/天	目视表面无杂物、无尘渍、无锈迹、地面干燥、洁净



深圳市高级中学创新高中物业服务合同

抗旱	花卉、苗	泥土不染花叶，土不压苗心，水不冲倒苗
	乔木、灌木、花灌木、草坪	冬季早晚不浇水，夏季中午不浇水，浇水时不遗漏；无旱死，旱枯现象
日常养护	中耕，除杂草	无明显杂草，树木底下土层不板结，透气良好
	补栽补种	无明显黄土显露
	防风，排涝，巡视看管	暴风雨过后 12 个小时，草地无明显积水，树木无倒斜，断枝落叶及时处理

3、校区绿化养护内容及要求：

名称	实施内容	养护要求及标准
草地	保证每天清杂物两次（树叶，碎纸等），每月应对草地预防性喷药三至五次，杂草不能超过草坪面积的 0.1%，每月施肥三次以上修剪一次，每日淋水 4—6 小时以上（11 月—12 月每日早晚各淋水一次）	草地翠绿，无杂草，草坪平整，无枯黄现象，无病虫害及任何杂物；施肥方法须播肥或喷肥。
乔木	应保证每天淋一次水，（雨天除外），并根据季节情况，每一周喷一次药物。除夏季外，每两周应进行一次松土。每月根据树种情况适时施肥两至三次，修剪枝两次。药物除土壤里的害虫每年三次以上。	采用穴施或沟施，施肥，浇水及时，覆土平整，肥料不露出土面；无枯枝，树不阻车辆和行人通过，主侧枝分布均匀；无病虫害。
名称	实施内容	养护要求及标准
灌木	应保证每天淋一次水，每月喷三次药物，（雨天除外），每月根据树种情况施肥一至三次，修剪两次。药物除土壤里的害虫每年五次以上。	成型，整齐，新长枝不超过 10 厘米，无病虫害。
花灌木	应保证每天淋一次水，每月喷两次药物，（雨天除外），每月根据树种情况施肥两次，修剪四次，药物除土壤里的害虫每年五次以上。	绿篱成型，造型美观，新长枝不超过 10 厘米，无病虫害枝条。

4、校区室内绿化养护要求及标准（室内植物、花卉由甲方提供）：

(1) 负责承担校区红线图以内所有绿化、盆景（盆花）、室内盆栽植物、各类园区、温棚植物等的维护、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，并承担该项工作的耗材、工具费用。

(2) 负责承担由学校安排的有关公共场所（含会议室、行政办公室）的花草摆放及



深圳市高级中学创新高中物业服务合同

节假日或有关会议、活动庆典的花草布置摆放工作，但所摆植物的购置费均由物业公司承担。

(3) 楼内鲜花摆放位置合理，如门厅、大厅、走廊、电梯口、等候区、领导办公室、会议室摆放搭配得当，季节性强，观赏性强，达到视觉效果上的赏心悦目。

(3) 楼内外花盆摆放无残花、落叶，植株生长良好。

(4) 绿化外观叶片光泽、花朵鲜艳土壤表层无杂物、无枯叶整体造型应与所选品种的观赏效果一致叶子健壮叶色正常在正常的条件下不黄叶、不焦叶、不落叶、无病虫害。

三) 物业维修

1、学校物业维修保养

(1) 负责提供校舍及其配套设施的维修、养护服务，使房屋及配套设施能得到及时修缮和维护，保持和充分发挥它们的使用功能。

(2) 负责小型、局部修缮工作，如松脱地砖的修复、脱离瓷片的粘固、裂缝的填补、边缘地带破损的修复等。

(3) 负责承担学校校舍及附属设施单价在 100 元以内的日常维修零配件费用(常用配件, 详见以下清单)。单价超过 100 元的零配件及耗材需经学校核准后，由学校购置。

日常维修零配件清单 (创新高中、理慧高中、文博高中三校区共用)

配件名称	单位	最低库存量
110CM 不锈钢(圆)形地漏盖	个	20
1.5 米花洒软管	个	60
50CM 金属软管	条	10
20 米生料带	卷	20
冷热水阀	个	4
冷热水阀阀帽	个	40
手柄花洒头高雄	个	20
冷热水阀阀芯	个	50
大便冲水阀帽	个	10
B15 弹簧	条	10
4 分水龙头	个	10
LED 灯	个	10
10A 一位单极开关	个	5
10A 二位单极开关	个	5
10A 五位单极开关	个	5
日锋延时声控开关	个	10
电子触发器	个	3
3 寸不锈钢合页	付	20
双头防盗铜锁芯	个	5
门塞	个	20



深圳市高级中学创新高中物业服务合同

14# 铁丝	斤	5
一舟仿铜挂锁 38MM	把	3
4分国标水箱浮球阀	个	2
7寸不锈钢合页	付	5
三和6分铜球阀 DN20	个	2
镀锌4分外丝直接	个	3
钢丝绳Φ3	米	30
联塑50MM排水直通	个	10
带线瓷灯头	个	3
电脑多功能时控开关	个	1
4分角阀 DN20	个	10
4分(高弯)洗菜盆水龙头	个	3
LED吸顶灯改造环形灯片 10W	套	40
LED灯箱变压器 10A12V	条	10

2、公用设施设备的维护、管理

1. 负责学校所有公用设施设备的维修、养护与管理。包括学校舍围墙、学校内道路、停车场、室外照明、景观灯、消防设施以及校园内供水系统、污水处理系统、发电配电机房、游泳池等各类公用设施，以及中央空调、发电机、电梯等大型机电设备的维护与管理，保障其正常运行或处于良好的备用状态。

2. 负责学校各类校园文化、标识标牌等设施设备的日常管理与维护。

3. 负责定期对各类校园公共设施、校园文化、标识标牌等设施进行检查并作记录，每月向学校物业监管部门书面报告一次公共设施情况。

四) 场地管理

1、负责配合学校后勤管理部门，指导场地管理人员进行公共场地及各类器材进行管理，保持公共功能场地良好的环境卫生状况，保证各类器材设备的完好性，保证各类教学活动正常进行。

2、负责协助学校后勤管理做好场地器材管理人员的思想工作，努力提高其思想与业务素质。

五) 其它物业服务

1、校级重大活动无偿提供协助及服务，包括会场布置、会场卫生服务及秩序维护工作等。

2、提供来宾来访接待服务及园区环保电瓶车服务。

3、物业档案资料的建立与管理。

4、本校邮件、报刊的收发，教师的特快专递、文件需及时送达。

5、无偿协助本校搬运教学仪器、体育器材、图书及办公用品等零星搬运工作。





6、属于物业管理的其他工作事项。

六) 人员岗位配置要求

序号	岗位	人数(人)	备注
1	园区经理	0.33	/
2	校区经理	1	/
3	办公室文员	1	/
4	环境绿化部主管	1	/
5	保洁员	15	/
6	绿化工	2	/
7	秩序维护部主管	1	/
8	秩序维护员	18	/
9	场地管理员	1	/
10	工程部主管	1	/
11	维修工	5	/
合计总人数		46.33	/

第三条 合同期限

本合同期限定为：2023年1月1日起至2023年12月31日止。

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，本次为第一次续签合同。如甲方对履约情况不满意，甲方不再续约。

第四条 物业费用

1. 本物业的管理服务费为人民币¥3076238.4（大写：人民币叁佰零柒万陆仟贰佰叁拾捌元肆角）。

2. 每季度最后一个月为本季度物业服务费结算期，乙方提供完税发票后，由甲方签署付款凭证，办理付款手续。

甲方开票信息：

全称：深圳市高级中学创新高中

纳税人识别号：12440300MB2E05713F

地址：深圳市龙岗区坪地街道龙腾路与盐龙大道交叉口西北540米

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：4000 0233 1920 0404 401



深圳市高级中学创新高中物业服务合同

附件，补充协议与本合同具有同等法律效力；

2. 合同规定管理期满，本合同自然终止，如乙方管理服务效果良好，获得甲方满意和认可，可根据深圳市有关规定自动顺延至规定期限。

3. 如在服务履行过程中发生争议，双方本着友好合作原则协商解决，如不能通过协商解决争议时，双方同意在甲方辖区人民法院诉讼解决。

4. 本合同一式陆份，甲方肆份，乙方执贰份。

5. 本合同自签订之日起生效。

甲方：深圳市高级中学创新高中

乙方：明喆集团股份有限公司

法人代表：



法人代表：



签约日期：2022年12月30日





2、履约评价（2024.1.4）

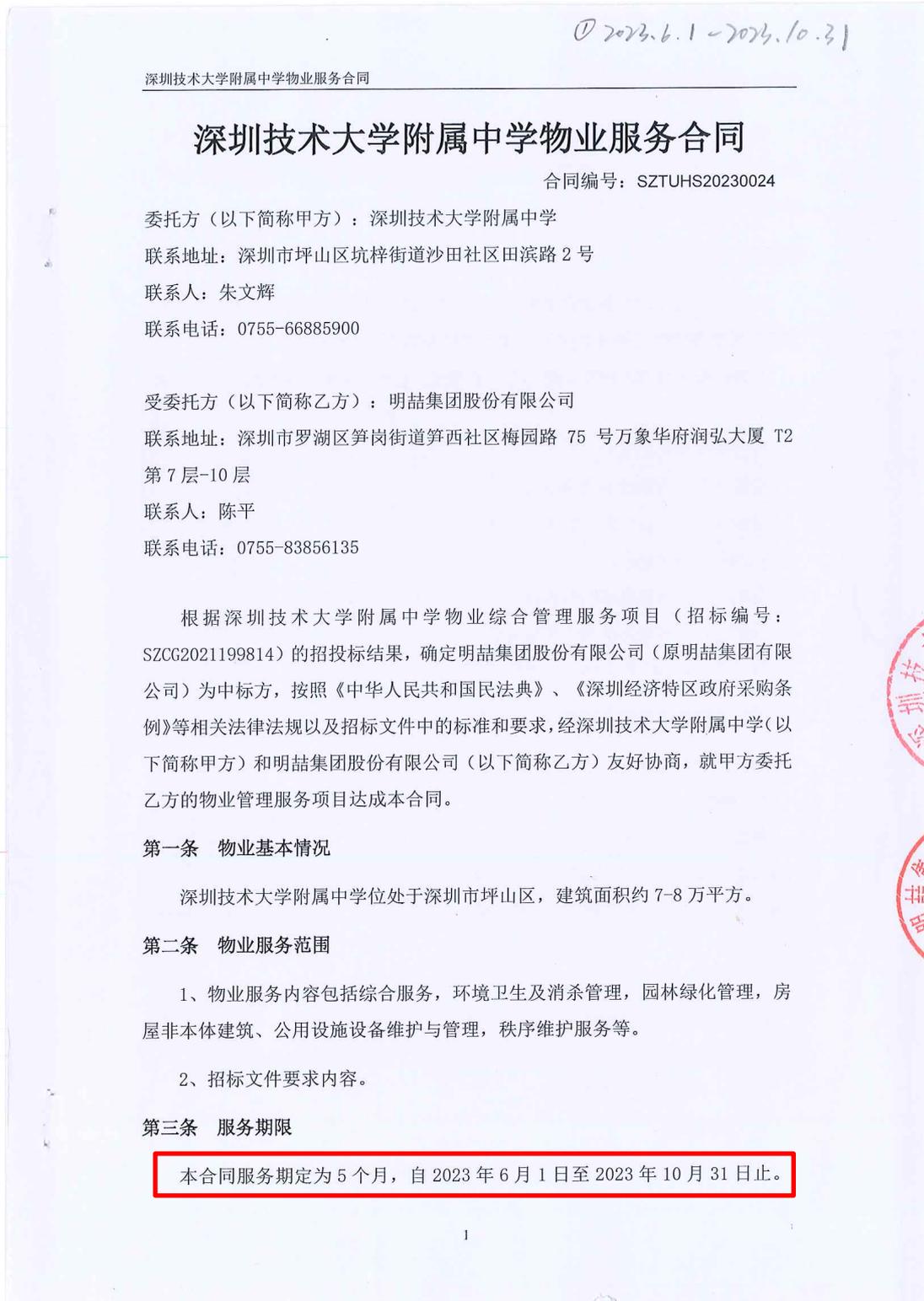
履约评价

物业管理项目名称	深圳市高级中学创新高中物业服务
甲方联系人及电话	郑琦 15101132609
物业管理单位	明喆集团股份有限公司
履约情况评价	<input checked="" type="checkbox"/> 优 <input type="checkbox"/> 良 <input type="checkbox"/> 中 <input type="checkbox"/> 差
具体情况说明	<p>深圳市高级中学创新高中位于深圳市龙岗区坪地街道龙腾路与盐龙大道交叉口西北 540 米。占地面积 36555.00 平方米, 建筑面积 77774.46 平方米, 绿化面积 6575.00 平方米。</p> <p>自 2022 年 8 月 1 日起, 由明喆集团股份有限公司为本项目实施物业一体化服务, 服务内容主要包含: 秩序维护、校园清洁、绿化养护、设施设备维护及管理、场地管理等。</p>
采购单位意见 (公章)	<p>本单位与明喆集团股份有限公司就深圳市高级中学创新高中物业服务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。</p> <p>对明喆集团股份有限公司服务满意, 评价为优。</p> <p>日期: 2024 年 1 月 4 日</p>



(九) 深圳技术大学附属中学

1、合同关键页（2023.6.1-2023.10.31）





本项目为长期服务类项目，甲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。如果延长合同期限，合同金额以中标价的月平均金额为依据计算。

第四条 物业费用

1. 本物业的管理服务费总金额为 1738272.15 元（人民币大写：壹佰柒拾叁万捌仟贰佰柒拾贰元壹角伍分），按月支付金额 347654.43 元。

2. 管理服务费按月结算，凭乙方完税发票，由甲方签署付款凭证，办理付款手续。

甲方开票信息如下：

单位名称：深圳技术大学附属中学

纳税人识别号：12440300MB2D88933X

乙方收款信息如下：

单位名称：明喆集团股份有限公司

开户行：工商银行深圳市福田区支行

帐号：4000 0233 1920 0404 401

第五条 物业服务内容及标准

（一）综合服务

1、接待

物业服务企业从业人员应统一着装，佩戴企业标志；接待人员应服务主动，用语礼貌，仪表端庄，行为规范；向学校公布服务监督电话和制度，在受理学校报修、求助、咨询、投诉时，记录要清晰，并尽快处理，应填写相关记录表格存档。

2、值守

建立每天 24 小时接待值班制度，值班事项应有记录；设立 24 小时服务热线电话，来电应 100% 给予答复；应有完善的值班工作程序和交接班管理制度。

（二）环境卫生及消杀管理

1、管理内容

①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负责做好学校红线以内所有的露天地面公共区域、办公室、会议室、功能室、图书馆以及所有建筑物的公共区域的卫生保洁与管理。教室及宿舍（包括教师宿舍）内由学生及教师自行打扫，每学期开学前做好全校各教学楼的整体大扫除及消杀工作。自备所需全部清洁、消杀工具及耗材。

③上述场地及设施具体包括：走廊通道、楼梯、电梯、消防设施、楼顶平台、梁、柱、内外墙体、墙面、天台、天花、灯饰、风口、宣传栏、凉亭、警示牌、悬挂牌（含门牌）、雕塑、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内的场所及设施用具。

④负责做好校园环境卫生、下水道、沟渠、池、井、楼顶的淤积处理、生活垃圾收集清运、化粪池的清运；办理好垃圾清运等有关手续，垃圾清运必须每天一次，在垃圾清走以后要及时对垃圾压缩站清洗、消毒。

⑤定期开展除“四害”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，在流行性传染病高发期或爆发期以及春夏孽蚊滋生季节要严格按校方或上级有关部门要求组织消杀；重点做好宿舍、洗手间等物业及周边的除“四害”及卫生消杀工作。

⑥物业管理的其他工作事项。

2、管理标准

①工作流程和质量标准

工作项目	作业频率	质量标准	保洁率
会议室、办公室	每日拖扫、擦抹一次	无污迹、无灰尘杂物，地需光洁	99%以上
功能室、图书馆	桌面、地面、天花、门窗等每周二次拖扫	无黑尘、无污迹、无蜘蛛网、无死角、死皮	99%以上
楼道清洁	每日清扫二次，清运垃圾两次，每日拖抹一次	无杂物、无黑尘、无蜘蛛网、无乱贴广告、无乱堆放、挂墙设施、扶手无尘，地面无拖痕	99%以上
楼梯扶手、栏杆的清洁	扶手每日擦抹二次，栏杆每日擦抹一次	无黑尘、无污迹、无蜘蛛网、无死角、死皮	99%以上
大厅清洁	每日拖扫两次，	无垃圾杂物、无泥沙、无污渍、无黑尘、	99%以上



深圳技术大学附属中学物业服务合同

灭鼠消杀	建筑物	1次/月	阳性地方无鼠迹和鼠痕，不能见老鼠活动
	天台、消防通道、地下室、绿化带		白天在室内外不见老鼠活动，绿化地上无鼠洞
灭蝇消杀	建筑物	1次/月	白天和晚上在室内不得见有苍蝇
	垃圾桶、垃圾房		检查其周围在可见范围内不得超过6只
灭蟑消杀	建筑物内	3次/周	白天和晚上在室内不得见蟑螂活动的痕迹
	下水道、污、雨水井		平均查见数不超过1只/150平方米
灭蚊消杀	建筑物	1次/月	白天和晚上不得见有蚊虫
	地下室		可见范围内蚊虫数目不超过10只

要求：（1）5—10月为重点消杀月份，特殊情况（如传染病流行期间）增加消杀次数。

（2）消杀用药符合国家规定，有专业人员操作，每次消杀作业前做好相互沟通，并在作业现场设置安全警示牌，确保人员安全。

（三）园林绿化管理

1、管理内容

- ①负责承担校区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，水景观、园林小品的养护和管理。
- ②自备所需全部绿化工具，绿化垃圾要及时自行清运到校外。
- ③做好校园内的高大树木防风固定支架，做好安全防范工作。

2、管理标准

①有专业人员管理，管理制度完善、可行；实行标准化作业，由专人负责检查、监督。

②园林绿化工作流程和质量标准：

工作项目	作业频率	质量标准	达标率
草地清洁养护	每天清洁两次，春夏秋每半月修剪一次，冬季每45天修剪一次。做到每日清洁绿化带内垃圾、杂物、枯枝、落叶，及时除杂草，使乔、灌木树盘整洁、疏松。	无枯萎、无落叶、无垃圾、饮料罐、无石块杂物，少见杂草，无病虫害。	生长高度5-8公分，成活率达98%以上，杂草控制在2%以下
绿篱花球修剪养护	每15天修剪一次	长势良好，造型美好，修剪整齐，无干旱缺	生长高度80公分以上，100公



深圳技术大学附属中学物业服务合同

	有缺水现象。	以浇透为准。	水为主
绿化设施		维护好喷淋设施、水龙头、花池、绿化牌等，有损坏现象及时汇报。	

(四) 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)

1、管理内容

①负责提供校舍非本体建筑、公共配套设施的维修、管理，包括学校舍门窗、室内外照明、给排水等的零星维修得到及时修缮和维护。

②消防系统、供配电系统、空调、电梯、监控系统、弱电等各类公用设施的日常运行维护与管理，保障其正常运行或处于良好的备用状态。此专业设备维保由学校委托给专业公司，乙方发现问题及时联系维保商维修。

③校园内监控系统、消防系统(含器材)的更新或增加由甲方负责，乙方负责日常运行维护。

④负责定期对各类校园公共设施、校园文化设施进行检查并作记录，每季度向学校后勤部门书面报告一次公共设施情况。

⑤制定详细的公共设施日常维修计划及实施方案。

2、管理标准

(1) 公共设备维修养护服务标准

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、岗位责任制、定期巡视检查、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，备齐备件，及时维修。

③建立安全检查制度，所服务区域设备设施进行日常安全巡检和定期安全检查，并记录备查。实行 24 小时维修值班制度，保证设备良好，运行正常，无重大管理责任事故。配电机房须安排人员 24 小时值班。

④设备及机房环境整洁，无杂物、灰尘，无鼠、虫害发生。

⑤所需各种专业技术人员配备齐全、维修和操作人员持证上岗。有解决各类



深圳技术大学附属中学物业服务合同

		能完好； ④建筑物屋顶、管道、排水沟、地漏、墙面排水管、室外排水管道等应保证排水畅通，发现有防水层气鼓、碎裂、隔热板有断裂、缺损等损坏现象，应及时修复； ⑤道路、校道、停车场等，应保持路面或墙面平整、无开裂、松动和无积水、渗漏等现象，窞井、积水井不漫溢，积水井、窞井盖等无缺损； ⑥木门窗、楼梯栏杆、封檐板、铁栏杆、路灯杆、运动区照明灯柱、运动器材等，出现油漆起皮、剥落或更换的新铁木件应及时粉刷； ⑦物业天面和楼梯间等设施应保持安全、清洁，楼梯、公共通道等设施应保持完好、无损坏。
6	供配电设备、给排水设备	①需派专业高级技术人员每季度对我校水电等主要设施设备进行检查，并做好物业记录，校方签字，以备查验。 ②利用每个学年2次假期进行全面彻底排查检测，确保开学设施设备正常运行。 ③学校设施设备老化更换（设备使用年限到期）提前1年上报，以便学校提前申报预算，保证学校设施设备正常运行。

3、所需器材及消耗品清单

日常维修保养项目所需的材料及更换的零配件由乙方向甲方申请，甲方负责购买。日常维修保养更换指乙方在服务范围内的维修保养，如水、电、灯具、阀门、电话机、插座、冲凉花洒及软管、各类开关、水笼头、冲水装置、开水器、门、窗、玻璃、桌、椅、台、凳、柜、架、各类锁、钥匙、地面、墙面等设备及设施。

（五）秩序维护服务

1、服务内容

①公共秩序维护。负责正常教学、生活秩序维护，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。具体包括：包括学校的门卫管理、交通秩序管理、消防管理，努力配合学校做到防火、防盗、防自然灾害、防校园暴力等工作。

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



深圳技术大学附属中学物业服务合同

【以下为本合同甲、乙双方签署页】

甲方：深圳技术大学附属中学

法定代表人：

授权代表：



签约日期：2023年5月11日

乙方：明喆集团股份有限公司

法定代表人：

授权代表：

开户行：工商银行深圳市福田区支行

帐号：4000 0233 1920 0404 401

签约日期：2023年5月11日





2、履约评价（2024.3.25）

履约评价

物业管理项目名称	深圳技术大学附属中学物业服务
甲方联系人及电话	韦成林 18823193140
物业管理单位	明喆集团股份有限公司
履约情况评价	<input checked="" type="checkbox"/> 优 <input type="checkbox"/> 良 <input type="checkbox"/> 中 <input type="checkbox"/> 差
具体情况说明	<p>深圳技术大学附属中学项目位处于深圳市坪山区，建筑面积约7-8万平方米。</p> <p>自2021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：综合服务（接待、值守）、环境卫生及消杀管理、园林绿化管理、房屋非本体建筑、公用设施设备维护与管理（不含办公及教学楼设备）、秩序维护服务、重要会议、接待及学校重大活动期间无偿提供协助及服务、提供来宾来访接待服务、负责校园的文化设施设备的管理、物业档案资料的建立与管理、配合监管要求、建章立制等。</p>
采购单位意见 (盖章)	<p>本单位与明喆集团股份有限公司就深圳技术大学附属中学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。</p> <p>对明喆集团股份有限公司服务满意，评价为优。</p> <p style="text-align: right;"> 日期:2024年3月25日</p>



六、认证情况

序号	证书名称	证书有效期	证书颁发机构	备注说明
1	ISO9001 质量管理体系认证	2026. 3. 6	新世纪检验认证有限责任公司	无
2	ISO14001 环境管理体系认证	2026. 3. 6	新世纪检验认证有限责任公司	
3	ISO45001 职业健康与安全管理体系认证	2026. 3. 6	新世纪检验认证有限责任公司	
4	ISO/IEC27001 信息安全管理体认证	2027. 3. 22	新世纪检验认证有限责任公司	

（特别提示：以上表格仅供参考。投标人须按本招标文件评标信息中“认证情况”这一评分因素要求，提供证明资料）



1、ISO9001 质量管理体系认证



CERTIFICATE

注册号：016SZ23Q30405R4M



质量管理体系认证证书

初次发证日期：2011年03月07日/ 再认证日期：2023年03月06日/

本次发证日期：2024年04月07日/ 证书有效期至：2026年03月06日

(本次再认证审核日期:2023年03月01日到2023年03月02日，上一认证周期截止日期:2023年03月06日)

兹证明

明喆集团股份有限公司

质量管理体系符合GB/T19001-2016 idt ISO9001:2015 标准,适用于
医院、学校、公共场馆、政府机关及企事业单位写字楼的物业管理，城市环卫
作业（道路清洁清扫、生活垃圾清运、清洁服务）、绿化养护、餐饮服务管理
（具体项目见附件）

新世纪检验认证有限责任公司

总经理：



统一社会信用代码：914403007247273793

注册地址：广东省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

经营地址：广东省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



中国认可
国际互认
管理体系
MANAGEMENT SYSTEM
CNAS C016-M



BCC 地址：北京东城区广渠门内大街45号5层45-05-02室
本证书在国家规定的行政许可、资质许可有效期内持续有效
获证组织必须定期接受监督审核并合格，此证书方继续有效
证书有效性可通过网站：www.bcc.com.cn 查询，也可二维码查询
本证书信息可在国家认监委网站www.cnca.gov.cn 查询



注册号: 016SZ23Q30405R4M



质量管理体系认证证书

初次发证日期: 2011年03月07日/ 再认证日期: 2023年03月06日/
本次发证日期: 2024年04月07日/ 证书有效期至: 2026年03月06日

明喆集团股份有限公司

附件

质量管理体系覆盖项目包括:

鄂尔多斯市党政大楼
政府机关物业管理
地址: 内蒙古自治区鄂尔多斯市康巴什区市府南街3号

鄂尔多斯市第一中学
学校物业管理
地址: 内蒙古自治区鄂尔多斯市康巴什区鄂尔多斯西街19号

鄂尔多斯市体育中心
公共场馆物业管理
地址: 内蒙古自治区鄂尔多斯市康巴什新区高新科技区阿瓦汉南岸博克路与蒙克腾格理街交汇处

临汾市人民医院
医院物业管理
地址: 山西省临汾市尧都区滨河西路彩虹桥西

深圳职业技术大学
学校物业管理
地址: 广东省深圳市南山区沙河西路4089号

深圳市药检院
政府机关物业管理
地址: 广东省深圳市南山区高新中二道28号

北京中医药大学深圳医院
医院物业管理
地址: 广东省深圳市龙岗区体育新城大运路1号



CERTIFICATE

新世纪检验认证有限责任公司

总经理:

年监情况参见主证书



中国认可
国际互认
管理体系
MANAGEMENT SYSTEM
CNAS C016-M



注册号: 016SZ23Q30405R4M

质量管理体系认证证书

初次发证日期: 2011年03月07日/ 再认证日期: 2023年03月06日/
本次发证日期: 2024年04月07日/ 证书有效期至: 2026年03月06日

明喆集团股份有限公司

附件

质量管理体系覆盖项目包括:

深圳市高层次人才公共实训中心

写字楼物业管理

地址: 广东省深圳市福田区福强路1007号

北理莫斯科大学

学校物业管理

地址: 广东省深圳市龙岗区大运新城国际大学园区大学园路1号

中国医科大学附属盛京医院

医院物业管理

地址: 辽宁省沈阳市和平区三好街36-7号

沈阳市浑南区综合事务信息中心

政府机关物业管理

地址: 辽宁省沈阳市浑南区世纪路13号

东软集团股份有限公司

写字楼物业管理

地址: 辽宁省沈阳市浑南区新秀街2号

国家电网公司东北分部

写字楼物业管理

地址: 辽宁省沈阳市浑南区营盘北街1号

东软医疗系统股份有限公司

企业物业管理

地址: 辽宁省沈阳市浑南区创新路177号



CERTIFICATE

新世纪检验认证有限责任公司

总经理:

年监情况参见主证书



中国认可
国际互认
管理体系
MANAGEMENT SYSTEM
CNAS C016-M



注册号: 016SZ23Q30405R4M



质量管理体系认证证书

初次发证日期: 2011年03月07日/再认证日期: 2023年03月06日/
本次发证日期: 2024年04月07日/证书有效期至: 2026年03月06日

明喆集团股份有限公司

附件

质量管理体系覆盖项目包括:

张家港市杨舍镇张家港市环境卫生管理处城西环卫所
环卫一体化管理
地址: 江苏省张家港市杨舍镇张家港市环境卫生管理处城西环卫所

厦门大学附属心血管病医院
医院物业管理
地址: 福建省厦门市湖里区金山路2999号

国家电投投资中心3号楼
写字楼物业管理
地址: 北京市西城区金融大街28号院3号楼

郑州博物馆郑州商都遗址博物院和郑州市文物考古研究院
公共场馆物业管理
地址: 河南省郑州市管城回族区东大街

上海交通大学智慧能源创新学院
学校物业管理
地址: 上海市闵行区剑川路665号

云南广播电视台
政府机关物业管理
地址: 云南省昆明市呈贡区春融东路3663号

天津市滨海新区机关事务管理局
餐饮服务管理
地址: 天津自贸试验区(中心商务区)国泰大厦A座3-5层



CERTIFICATE

新世纪检验认证有限责任公司

总经理:

年监情况参见主证书



中国认可
国际互认
管理体系
MANAGEMENT SYSTEM
CNAS C016-M

全国认证认可信息公共服务平台 (http://cx.cnca.cn/) 的证书查询

国家市场监督管理总局 | 全国认证认可信息公共服务平台

State Administration for Market Regulation | 认云

当前位置: 认证结果 / 认证结果综合查询

查询条件

证书编号: 016SZ23Q30405R4M 获证组织名称: 请输入不少于3个字符

认证项目: [下拉菜单] [下拉菜单] [下拉菜单] [下拉菜单]

国家地区: [下拉菜单] [下拉菜单] [下拉菜单] [下拉菜单] 证书状态: [下拉菜单] 具有CNAS标识

查询 重置

证书列表(点击查看详细信息)

明喆集团股份有限公司

证书编号: 016SZ23Q30405R4M **有效** **CNAS** 认证项目/产品类别: 质量管理体系认证 (ISO9001) 证书到期日期: 2026-03-06

发证机构: 新世纪检验认证有限责任公司

版权所有: 国家市场监督管理总局 地址: 北京市海淀区马甸东路9号 邮编: 100088

技术支持: 北京中认网络技术有限公司 热线电话: 010-56738610 服务邮箱: service@cait.com

京ICP备09062530号-3 京公网安备 11010502035380号

国家认证委微信 政府网站 找错



当前位置: 认证结果 / 证书详情

声明: 认证结果信息由颁发证书的认证机构提供, 数据的真实性、准确性由认证机构负责, 如有疑问请联系认证机构, 如需投诉或举报请联系国家市场监督管理总局。

证书信息

- 证书编号 016SZ23Q30405R4M
- 颁证日期 2023-03-06
- 初次获证日期 2011-03-07
- 监督次数 1
- 认证项目 质量管理体系认证 (ISO9001)
- 认证依据 GB/T19001-2016 idt ISO9001:2015
- 认证覆盖的业务范围 医院、学校、公共场馆、政府机关及企事业单位写字楼的物业管理, 城市环卫作业 (道路清扫保洁、生活垃圾清运、保洁服务)、绿化养护、餐饮服务管理 (具体项目见附件)
- 是否覆盖多场所 否
- 认证覆盖的场所名称及地址
- 证书使用的认可标识 CNAS
- 换证日期 2024-04-07
- 证书状态 有效
- 证书到期日期 2026-03-06
- 信息上报日期 2024-04-09
- 再认证次数 4
- 证书附件下载 Q附件.pdf



获证组织基本信息

- 组织名称 明喆集团股份有限公司
- 统一社会信用代码/组织机构代码 914403007247273793
- 所在国别地区 中国 广东省
- 本证书体系覆盖人数 1315
- 组织地址 广东省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

发证机构信息

- 机构名称 新世纪检验认证有限责任公司
- 机构批准号 CNCA-R-2002-016
- 有效期 2030-12-10
- 机构状态 有效
- 网址 www.bcc.com.cn
- 地址 广渠门内大街45号5层45-05-02室
- 业务范围 产品认证
 - 农林 (牧) 渔; 中药
 - 加工食品、饮料和烟草
 - 木材和木制品; 纸浆、纸和纸制品, 印刷品
 - 化工类产品
 - 建材产品
 - 家具; 其他未分类产品

证书变化历史轨迹

序号	认证活动	概要描述	发生日期	审核组	上报日期	数据修改声明
6	监督审核	审核之后做出如下变更: 变更内容: 组织其它相关信息变更; 其他; 变更日期: 2024-04-07; 换证日期: 2024-04-07;	2024-03-06 -- 2024-03-08	周二伏 (2024-N1QMS-4077459, 审核员, 监督审核) 王建纯 (2024-N1QMS-4064776, 高级审核员, 监督审核) 赵久粉 (2022-N1QMS-3207004, 审核员, 监督审核) 江洪彪 (2023-N1QMS-2264827, 审核员, 监督审核)	2024-04-09	
5	变更	变更内容: 其他; 变更日期: 2023-09-15; 换证日期: 2023-09-15;	2023-09-15		2023-09-22	
4	变更	变更内容: 其他; 变更日期: 2023-09-15; 换证日期: 2023-09-15;	2023-09-15		2023-09-19	
3	变更	变更内容: 组织地址变更; 变更日期: 2023-06-13; 换证日期: 2023-06-13;	2023-06-13		2023-06-16	
2	特殊审核 (如扩大范围等)	审核之后做出如下变更: 变更内容: 组织地址变更; 变更日期: 2023-06-13; 换证日期: 2023-06-13;	2023-06-02 -- 2023-06-03	余嵩 (2022-N1QMS-3209469, 审核员, 特殊审核)	2023-06-15	
1	再认证审核	换证日期: 2023-03-06;	2023-03-01 -- 2023-03-02	余嵩 (2022-N1QMS-3209469, 审核员, 再认证一阶段) 王建纯 (2021-N1QMS-3064776, 高级审核员, 再认证一阶段) 江洪彪 (2020-N1QMS-1264827, 审核员, 再认证一阶段) 周二伏 (2020-N1QMS-3077459, 审核员, 再认证一阶段) 刘涛 (2020-N1QMS-3086057, 审核员, 再认证一阶段) 熊作国 (2022-N1QMS-5077955, 审核员, 再认证一阶段) 龚联科 (2022-N1QMS-5095881, 审核员, 再认证一阶段) 王军 (2023-NOQMS-1289259, 实习审核员, 再认证一阶段)	2023-03-06	



国家认证认可标志



在线客服



2、ISO14001 环境管理体系认证



注册号：0165Z23E30298R4M

环境管理体系认证证书

初次发证日期：2012年05月03日/ 再认证日期：2023年03月06日/ 本次发证日期：2024年04月07日

证书有效期至：2026年03月06日

兹 证 明

明喆集团股份有限公司

环境管理体系符合GB/T24001-2016 idt ISO14001:2015 标准,适用于
医院、学校、公共场馆、政府机关及企事业单位写字楼的物业管理,城市环卫
作业(道路清洁清扫、生活垃圾清运、清洁服务)、绿化养护、餐饮服务管理
(具体项目见附件)

CERTIFICATE

新世纪检验认证有限责任公司

总经理：



统一社会信用代码：914403007247273793

注册地址：广东省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

经营地址：广东省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



中国认可
国际互认
管理体系
MANAGEMENT SYSTEM
CNAS C016-M



BCC 地址：北京市东城区广渠门内大街45号5层45-1051-02室
本证书在国家规定的各行政许可、资质许可有效期内使用有效
获证组织必须定期接受监督审核并合格,此证书方继续有效
证书有效性可通过网站: www.bcc.com.cn 查询,也可二维码查询
本证书信息可在国家认监委网站 www.cnca.gov.cn 查询



注册号: 016SZ23E30298R4M

环境管理体系认证证书

初次发证日期: 2012年05月03日 / 再认证日期: 2023年03月06日 /
本次发证日期: 2024年04月07日 / 证书有效期至: 2026年03月06日

明喆集团股份有限公司

附件

环境管理体系覆盖项目包括:

鄂尔多斯市党政大楼
政府机关物业管理
地址: 内蒙古自治区鄂尔多斯市康巴什区市府南街3号

鄂尔多斯市第一中学
学校物业管理
地址: 内蒙古自治区鄂尔多斯市康巴什区鄂尔多斯西街19号

鄂尔多斯市体育中心
公共场馆物业管理
地址: 内蒙古自治区鄂尔多斯市康巴什区高新区科技区网布亥沟南岸便民路与泰克腾桥重街交汇处

临汾市人民医院
医院物业管理
地址: 山西省临汾市尧都区滨河西路彩虹桥西

深圳职业技术大学
学校物业管理
地址: 广东省深圳市南山区沙河西路4089号

深圳市药检院
政府机关物业管理
地址: 广东省深圳市南山区高新中二道28号

北京中医药大学深圳医院
医院物业管理
地址: 广东省深圳市龙岗区体育新城大运路1号



CERTIFICATE

新世纪检验认证有限责任公司

总经理:

年监情况参见主证书



中国认可
国际互认
管理体系
MANAGEMENT SYSTEM
CNAS C016-M



注册号: 016SZ23E30298R4M



环境管理体系认证证书

初次发证日期: 2012年05月03日/再认证日期: 2023年03月06日/
本次发证日期: 2024年04月07日/证书有效期至: 2026年03月06日

明喆集团股份有限公司

附件

环境管理体系覆盖项目包括:

深圳市高能人才公共实训中心

写字楼物业管理
地址: 广东省深圳市福田区福强路1007号

北博莫斯科大学

学校物业管理
地址: 广东省深圳市龙岗区大运新城国际大学园区大学园路1号

中国医科大学附属盛京医院

医院物业管理
地址: 辽宁省沈阳市和平区三好街36-7号

沈阳市浑南区综合事务信息服务中心

政府机关物业管理
地址: 辽宁省沈阳市浑南区世纪路13号

东软集团股份有限公司

写字楼物业管理
地址: 辽宁省沈阳市浑南区新秀街2号

国家电网公司东北分部

写字楼物业管理
地址: 辽宁省沈阳市浑南区营盘北街1号

东软医疗系统股份有限公司

企业物业管理
地址: 辽宁省沈阳市浑南区创新路177号



CERTIFICATE

新世纪检验认证有限责任公司

总经理:

年监情况参见主证书



中国认可
国际互认
管理体系
MANAGEMENT SYSTEM
CNAS C016-M



注册号: 016SZ23E30298R4M

环境管理体系认证证书

初次发证日期: 2012年05月03日 / 再认证日期: 2023年03月06日 /
本次发证日期: 2024年04月07日 / 证书有效期至: 2026年03月06日

明喆集团股份有限公司

附件

环境管理体系覆盖项目包括:

张家港市杨舍镇张家港市环境卫生管理处城西环卫所
环卫一体化管理
地址: 江苏省张家港市杨舍镇张家港市环境卫生管理处城西环卫所

厦门大学附属心血管病医院
医院物业管理
地址: 福建省厦门市湖里区金山路2999号

国家电投盈泰中心3号楼
写字楼物业管理
地址: 北京市西城区金融大街28号院3号楼

郑州博物馆郑州商都遗址博物院和郑州市文物考古研究院
公共场馆物业管理
地址: 河南省郑州市管城回族区东大街

上海交通大学智慧能源创新学院
学校物业管理
地址: 上海市闵行区剑川路665号

云南广播电视台
政府机关物业管理
地址: 云南省昆明市呈贡区春融东路3663号

天津市滨海新区机关事务管理局
餐饮服务管理
地址: 天津自贸试验区(中心商务区)国泰大厦A座3-5层



CERTIFICATE

新世纪检验认证有限责任公司

总经理:

年监情况参见主证书



中国认可
国际互认
管理体系
MANAGEMENT SYSTEM
CNAS C016-M

全国认证认可信息公共服务平台 (http://cx.cnca.cn/) 的证书查询

 **国家市场监督管理总局** | 全国认证认可信息公共服务平台 
State Administration for Market Regulation

首页 认证结果 从业机构 从业人员 认证规则 数据统计 检验检测 科技标准 政府采购信息

当前位置: 认证结果 / 认证结果综合查询

查询条件

证书编号: 获证组织名称:

认证项目:

国家地区: 证书状态: 具有CNAS标识

证书列表(点击查看详细信息)

明喆集团股份有限公司	有效 CNAS	认证项目/产品类别: 环境管理体系认证	证书到期日期: 2026-03-06
证书编号: 016SZ23E30298R4M			
发证机构: 新世纪检验认证有限责任公司			

 国家认监委微信

版权所有: 国家市场监督管理总局 地址: 北京市海淀区马甸东路9号 邮编: 100088
技术支持: 北京中认网信息技术有限公司 热线电话: 010-56738610 服务邮箱: service@cait.com
京ICP备09062530号-3 京公网安备 11010502035380号

 **政府网站**
找错

 **在线客服**



当前位置: 认证结果 / 证书详情

声明: 认证结果信息由颁发证书的认证机构提供, 数据的真实性、准确性由认证机构负责, 如有疑问请联系认证机构, 如需投诉或举报请联系国家市场监督管理总局。

证书信息

- 证书编号: 016SZ23E30298R4M
- 证书状态: 有效
- 颁证日期: 2023-03-06
- 证书到期日期: 2026-03-06
- 初次获证日期: 2012-05-03
- 信息上报日期: 2024-04-09
- 监督次数: 1
- 再认证次数: 4
- 认证项目: 环境管理体系认证
- 认证依据: GB/T24001-2016 idt ISO14001:2015
- 认证覆盖的业务范围: 医院、学校、公共场馆、政府机关及企事业单位写字楼的物业管理, 城市环卫作业(道路清洁清扫、生活垃圾清运、清洁服务)、绿化养护、餐饮服务管理(具体项目见附件)
- 是否覆盖多场所: 否
- 认证覆盖的场所名称及地址:
- 证书使用的认可标识: CNAS
- 证书附件下载: E附件.pdf
- 换证日期: 2024-04-07



获证组织基本信息

- 组织名称: 明喆集团股份有限公司
- 统一社会信用代码/组织机构代码: 914403007247273793
- 所在国别地区: 中国 广东省
- 本证书体系覆盖人数: 1030
- 组织地址: 广东省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

发证机构信息

- 机构名称: 新世纪检验认证有限责任公司
- 机构批准号: CNCA-R-2002-016
- 有效期: 2030-12-10
- 机构状态: 有效
- 网址: www.bcc.com.cn
- 地址: 广渠门内大街45号5层45-(05)-02室
- 业务范围: 产品认证
 - 农林(牧)渔; 中药
 - 加工食品、饮料和烟草
 - 木材和木制品; 纸浆、纸和纸制品, 印刷品
 - 化工类产品
 - 建材产品
 - 家具; 其他未分类产品

证书变化历史轨迹

序号	认证活动	概要描述	发生日期	审核组	上报日期	数据修改声明
6	监督审核	审核后做出如下变更: 变更内容: 其他; 组织其它相关信息变更; 变更日期: 2024-04-07; 换证日期: 2024-04-07;	2024-03-06 -- 2024-03-08	周二伏 (2024-N1EMS-4077459, 审核员, 监督审核) 王建纯 (2024-N1EMS-4064776, 高级审核员, 监督审核) 江洪彪 (2021-N1EMS-1264827, 审核员, 监督审核) 赵久粉 (2021-N1EMS-2207004, 审核员, 监督审核)	2024-04-09	
5	变更	变更内容: 其他; 变更日期: 2023-09-15; 换证日期: 2023-09-15;	2023-09-15		2023-09-22	
4	变更	变更内容: 其他; 变更日期: 2023-09-15; 换证日期: 2023-09-15;	2023-09-15		2023-09-19	
3	变更	变更内容: 组织地址变更; 变更日期: 2023-06-13; 换证日期: 2023-06-13;	2023-06-13		2023-06-16	
2	特殊审核(如扩大范围等)	审核后做出如下变更: 变更内容: 组织地址变更; 变更日期: 2023-06-13; 换证日期: 2023-06-13;	2023-06-02 -- 2023-06-03	余嵩 (2023-N1EMS-3209469, 审核员, 特殊审核)	2023-06-15	
1	再认证审核	换证日期: 2023-03-06;	2023-03-01 -- 2023-03-02	余嵩 (2020-N1EMS-2209469, 审核员, 再认证一阶段) 王建纯 (2021-N1EMS-3064776, 高级审核员, 再认证一阶段) 江洪彪 (2021-N1EMS-1264827, 审核员, 再认证一阶段) 熊作国 (2021-N1EMS-2077955, 审核员, 再认证一阶段) 周二伏 (2021-N1EMS-3077459, 审核员, 再认证一阶段) 刘涛 (2021-N1EMS-3086057, 审核员, 再认证一阶段) 王军 (2022-N1EMS-1289259, 审核员, 再认证一阶段) 龚联科 (2022-N1EMS-5095881, 审核员, 再认证一阶段)	2023-03-06	



国家认证委微信

版权所有: 国家市场监督管理总局 地址: 北京市海淀区马甸东路9号 邮编: 100088
技术支持: 北京中认信息技术有限公司 热线电话: 010-56738610 服务邮箱: service@caic.com
京ICP备09002530号-3 京公网安备 11010502035380号



政府网站 找错

在线客服



3、ISO45001 职业健康与安全管理 体系认证



CERTIFICATE

注册号：0165Z23530271R4M



职业健康安全管理体系认证证书

初次发证日期：2011年03月07日 / 再认证日期：2023年03月06日 /

本次发证日期：2024年04月07日 / 证书有效期至：2026年03月06日

(本次再认证审核日期:2023年03月01日到2023年03月02日,上一认证周期截止日期:2023年03月06日)

兹 证 明

明喆集团股份有限公司

职业健康安全管理体系符合GB/T 45001-2020 idt ISO 45001:2018标准,适用于
医院、学校、公共场馆、政府机关及企事业单位写字楼的物业管理,城市环卫
作业(道路清洁清扫、生活垃圾清运、清洁服务)、绿化养护、餐饮服务管理
(具体项目见附件)

新世纪检验认证有限责任公司

总经理：



统一社会信用代码：914403007247273793

注册地址：广东省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

经营地址：广东省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



中国认可
国际互认
管理体系
MANAGEMENT SYSTEM
CNAS C016-M



BCC 地址：北京市东城区广门内大街45号5层45-(05)-02室
本证书在国家规定的有效期内有效。资质许可有效期内使用有效。
获证组织必须定期接受监督审核并经审核合格，此证书方继续有效。
证书有效性可通过网站：www.bcc.com.cn 查询，也可扫二维码查询。
本证书信息可在国家认监委网站www.cnca.gov.cn 查询。



注册号: 016SZ23S30271R4M

职业健康安全管理体系认证证书

初次发证日期: 2011年03月07日/ 再认证日期: 2023年03月06日/
本次发证日期: 2024年04月07日/ 证书有效期至: 2026年03月06日

明喆集团股份有限公司

附件

职业健康安全管理体系覆盖项目部包括:

深圳市壹技能人才公共实训中心
写字楼物业管理
地址: 广东省深圳市福田区福强路1007号

北理莫斯科大学
学校物业管理
地址: 广东省深圳市龙岗区大运新城国际大学园区大学园路1号

中国医科大学附属盛京医院
医院物业管理
地址: 辽宁省沈阳市和平区三好街36-7号

沈阳市浑南区综合事务信息服务中心
政府机关物业管理
地址: 辽宁省沈阳市浑南区世纪路13号

东软集团股份有限公司
写字楼物业管理
地址: 辽宁省沈阳市浑南区新秀街2号

国家电网公司东北分部
写字楼物业管理
地址: 辽宁省沈阳市浑南区营盘北街1号

东软医疗系统股份有限公司
企业物业管理
地址: 辽宁省沈阳市浑南区创新路177号



CERTIFICATE

新世纪检验认证有限责任公司

总经理:

年监情况参见主证书



中国认可
国际互认
管理体系
MANAGEMENT SYSTEM
CNAS C016-M



注册号: 016SZ23S30271R4M

职业健康安全管理体系认证证书

初次发证日期: 2011年03月07日/ 再认证日期: 2023年03月06日/
本次发证日期: 2024年04月07日/ 证书有效期至: 2026年03月06日

明喆集团股份有限公司

附件

职业健康安全管理体系覆盖项目包括:

张家港市杨舍镇张家港市环境卫生管理处城西环卫所
环卫一体化管理
地址: 江苏省张家港市杨舍镇张家港市环境卫生管理处城西环卫所

厦门大学附心心血管病医院
医院物业管理
地址: 福建省厦门市湖里区金山路2999号

国家电投盈泰中心3号楼
写字楼物业管理
地址: 北京市西城区金融大街28号院3号楼

郑州博物馆郑州商都遗址博物院和郑州市文物考古研究院
公共场馆物业管理
地址: 河南省郑州市京广路回民区东大街

上海交通大学智能能源创新学院
学校物业管理
地址: 上海市闵行区剑川路665号

云南广播电视台
政府机关物业管理
地址: 云南省昆明市呈贡区春融东路3663号

天津市滨海新区机关事务管理局
餐饮服务管理
地址: 天津自贸试验区(中心商务区)国泰大厦A座3-5层



CERTIFICATE

新世纪检验认证有限责任公司

总经理:

年监情况参见主证书



中国认可
国际互认
管理体系
MANAGEMENT SYSTEM
CNAS C016-M



注册号: 016SZ23S30271R4M



职业健康安全管理体系认证证书

初次发证日期: 2011年03月07日/再认证日期: 2023年03月06日/

本次发证日期: 2024年04月07日/证书有效期至: 2026年03月06日

明喆集团股份有限公司

附件

职业健康安全管理体系覆盖项目包括:

鄂尔多斯市党政大楼
政府机关物业管理
地址: 内蒙古自治区鄂尔多斯市康巴什区市府南街3号

鄂尔多斯市第一中学
学校物业管理
地址: 内蒙古自治区鄂尔多斯市康巴什区鄂尔多斯西街19号

鄂尔多斯市体育中心
公共场馆物业管理
地址: 内蒙古自治区鄂尔多斯市康巴什新区高新区阿瓦汉南路博克路与蒙苏路格崇街交汇处

临汾市人民医院
医院物业管理
地址: 山西省临汾市尧都区滨河西路彩虹桥西

深圳职业技术学院
学校物业管理
地址: 广东省深圳市南山区沙河西路4089号

深圳市药检院
政府机关物业管理
地址: 广东省深圳市南山区高新中二道28号

北京中医药大学深圳医院
医院物业管理
地址: 广东省深圳市龙岗区体育新城大运路1号



CERTIFICATE

新世纪检验认证有限责任公司

总经理:

年监情况参见主证书



中国认可
国际互认
管理体系
MANAGEMENT SYSTEM
CNAS C016-M

全国认证认可信息公共服务平台 (http://cx.cnca.cn/) 的证书查询

 **国家市场监督管理总局** | 全国认证认可信息公共服务平台 
State Administration for Market Regulation

首页 认证结果 从业机构 从业人员 认证规则 数据统计 检验检测 科技标准 政采信息

当前位置: 认证结果 / 认证结果综合查询

查询条件

证书编号: 获证组织名称:

认证项目:

国家地区: 证书状态: 具有CNAS标识

证书列表(点击查看详细信息)

明喆集团股份有限公司	有效 CNAS	认证项目/产品类别: 中国职业健康安全管理体系认证	证书到期日期: 2026-03-06
证书编号: 016SZ23S30271R4M			
发证机构: 新世纪检验认证有限责任公司			

版权所有: 国家市场监督管理总局 地址: 北京市海淀区马甸东路9号 邮编: 100088
技术支持: 北京中认网信息技术有限公司 热线电话: 010-56738610 服务邮箱: service@cait.com
京ICP备09062530号-3 京公网安备 11010502035380号

 国家认监委微信

 政府网站 找错

 在线客服



当前位置: 认证结果 / 证书详情

声明: 认证结果信息由颁发证书的认证机构提供, 数据的真实性、准确性由认证机构负责, 如有疑问请联系认证机构, 如需投诉或举报请联系国家市场监督管理总局。

证书信息

- 证书编号 016SZ23S30271R4M
- 颁证日期 2023-03-06
- 初次获证日期 2011-03-07
- 监督次数 1
- 认证项目 中国职业健康安全管理体系认证
- 认证依据 GB/T 45001-2020 idt ISO 45001:2018
- 认证覆盖的业务范围 医院、学校、公共场馆、政府机关及企事业单位写字楼的物业管理, 城市环卫作业 (道路清扫保洁、生活垃圾清运、清洁服务)、绿化养护、餐饮服务管理 (具体项目见附件)
- 是否覆盖多场所 否
- 认证覆盖的场所名称及地址
- 证书使用的认可标识 CNAS
- 换证日期 2024-04-07
- 证书状态 有效
- 证书到期日期 2026-03-06
- 信息上报日期 2024-04-09
- 再认证次数 4
- 证书附件下载 [S附件.pdf](#)



获证组织基本信息

- 组织名称 明喆集团股份有限公司
- 统一社会信用代码/组织机构代码 914403007247273793
- 所在国别地区 中国 广东省
- 本证书体系覆盖人数 1030
- 组织地址 广东省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

发证机构信息

- 机构名称 新世纪检验认证有限责任公司
- 机构批准号 CNCA-R-2002-016
- 有效期 2030-12-10
- 机构状态 有效
- 网址 www.bcc.com.cn
- 地址 广渠门内大街45号5层45-(05)-02室
- 业务范围 产品认证
 - 农林 (牧) 渔; 中药
 - 加工食品、饮料和烟草
 - 木材和木制品; 纸浆、纸和纸制品, 印刷品
 - 化工类产品
 - 建材产品
 - 家具; 其他未分类产品

证书变化历史轨迹

序号	认证活动	概要描述	发生日期	审核组	上报日期	数据修改声明
6	监督审核	审核之后做出如下变更: 变更内容: 其他; 组织其它相关信息变更; 变更日期: 2024-04-07; 换证日期: 2024-04-07;	2024-03-06 -- 2024-03-08	周二伏 (2021-N10HSMS-3077459, 审核员, 监督审核) 王建纯 (2023-N10HSMS-4064776, 高级审核员, 监督审核) 江洪彪 (2022-N10HSMS-1264827, 审核员, 监督审核)	2024-04-09	
5	变更	变更内容: 其他; 变更日期: 2023-09-15; 换证日期: 2023-09-15;	2023-09-15		2023-09-22	
4	变更	变更内容: 其他; 变更日期: 2023-09-15; 换证日期: 2023-09-15;	2023-09-15		2023-09-19	
3	变更	变更内容: 组织地址变更; 变更日期: 2023-06-13; 换证日期: 2023-06-13; 审核之后做出如下变更:	2023-06-13		2023-06-16	
2	特殊审核 (如扩大范围等)	变更内容: 组织地址变更; 变更日期: 2023-06-13; 换证日期: 2023-06-13;	2023-06-02 -- 2023-06-03	余嵩 (2023-N10HSMS-3209469, 审核员, 特殊审核)	2023-06-15	
1	再认证审核	换证日期: 2023-03-06;	2023-03-01 -- 2023-03-02	余嵩 (2020-N10HSMS-2209469, 审核员, 再认证一阶段) 王建纯 (2020-N10HSMS-3064776, 高级审核员, 再认证一阶段) 刘涛 (2021-N10HSMS-1086057, 审核员, 再认证一阶段) 周二伏 (2021-N10HSMS-3077459, 审核员, 再认证一阶段) 江洪彪 (2022-N10HSMS-1264827, 审核员, 再认证一阶段) 王军 (2022-N10HSMS-1289259, 审核员, 再认证一阶段)	2023-03-06	



国家认证监督微信



在线客服



4、ISO/IEC27001 信息安全管理体系认证



CERTIFICATE

注册号：0165Z24I30024R2M



信息安全管理体系认证证书

初次发证日期：2018年03月23日 / 再认证日期：2024年01月19日

证书有效期至：2027年03月22日

兹证明

明喆集团股份有限公司

信息安全管理体系符合ISO/IEC 27001:2022,适用于
与医院、学校、政府机关及写字楼的物业管理服务相关的信息安全管理（具体项目见附件）（本证书体系覆盖范围内不包括分支机构）；
适用性声明：IP-SOA-2017 版本：C/1

新世纪检验认证有限责任公司

总经理：



统一社会信用代码：914403007247273793

注册地址：广东省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

经营地址：广东省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



中国认可
国际互认
管理体系
MANAGEMENT SYSTEM
CNAS C016-M



BCC 地址：北京市东城区广内大街45号5层45-（05）-02室
本证书在国家规定的各行政许可、资质许可有效期内使用有效
获证组织必须定期接受监督审核并经审核合格，此证书方继续有效
证书有效性可通过网站：www.bcc.com.cn查询，也可二维码查询
本证书信息可在国家认监委网站www.cnca.gov.cn查询



注册号: 016SZ24I30024R2M

信息安全管理体系认证证书

初次发证日期: 2018年03月23日/ 再认证日期: 2024年01月19日

证书有效期至: 2027年03月22日

明喆集团股份有限公司

附件

信息安全管理体系覆盖项目包括:

北京中医药大学深圳医院 (龙岗)
与医院物业管理服务相关的信息安全管理;
适用性声明: IP-SOA-2017 版本: C/1
地址: 深圳市龙岗区体育新城大运路1号

深圳职业技术大学
与学校物业管理服务相关的信息安全管理;
适用性声明: IP-SOA-2017 版本: C/1
地址: 深圳市南山区沙河西路4089号

深圳市药品检验研究院
与政府机关物业管理服务相关的信息安全管理;
适用性声明: IP-SOA-2017 版本: C/1
地址: 深圳市南山区高新中二道28号

深圳市高技能人才公共实训管理服务中心
与写字楼物业管理服务相关的信息安全管理;
适用性声明: IP-SOA-2017 版本: C/1
地址: 深圳市福田区福强路1007号



CERTIFICATE

新世纪检验认证有限责任公司

总经理:

年监情况参见主证书



中国认可
国际互认
管理体系
MANAGEMENT SYSTEM
CNAS C016-M

全国认证认可信息公共服务平台 (http://cx.cnca.cn/) 的证书查询

国家市场监督管理总局 | 全国认证认可信息公共服务平台

当前位置: 认证结果 / 认证结果综合查询

查询条件

证书编号: 016SZ24130024R2M 获证组织名称: 请输入不少于3个字符

认证项目: [下拉菜单] [下拉菜单] [下拉菜单] [下拉菜单]

国家地区: [下拉菜单] [下拉菜单] [下拉菜单] [下拉菜单] 证书状态: [下拉菜单] 具有CNAS标识

查询 重置

证书列表(点击查看详细信息)

明喆集团股份有限公司

证书编号: 016SZ24130024R2M **有效** **CNAS** 认证项目/产品类别: 信息安全管理体系认证 证书到期日期: 2027-03-22

发证机构: 新世纪检验认证有限责任公司

国家认证委微信

版权所有: 国家市场监督管理总局 地址: 北京市海淀区马甸东路9号 邮编: 100088
技术支持: 北京中认网信息技术有限公司 热线电话: 010-56738610 服务邮箱: service@cait.com
京ICP备09062530号-3 京公网安备 11010502035380号

政府网站 找错 在线客服



当前位置: 认证结果 / 证书详情

声明: 认证结果信息由颁发证书的认证机构提供, 数据的真实性、准确性由认证机构负责, 如有疑问请联系认证机构, 如需投诉或举报请联系国家市场监督管理总局。

证书信息

- 证书编号 016SZ24130024R2M
- 颁证日期 2024-01-19
- 初次获证日期 2018-03-23
- 监管次数 1
- 认证项目 信息安全管理体系认证
- 认证依据 ISO/IEC 27001:2022
- 认证覆盖的业务范围 与医院、学校、政府机关及写字楼的物业管理服务相关的信息安全管理体系 (具体项目见附件) (本证书体系覆盖范围内不包括分支机构); 适用性声明: IP-SOA-2017 版本: C/1
- 是否覆盖多场所 否
- 认证覆盖的场所名称及地址
- 证书使用的认可标识 CNAS
- 换证日期 2025-01-10
- 证书状态 有效
- 证书到期日期 2027-03-22
- 信息上报日期 2025-01-20
- 再认证次数 2
- 证书附件下载 明喆集团股份有限公司ISMS附件.pdf



获证组织基本信息

- 组织名称 明喆集团股份有限公司
- 统一社会信用代码/组织机构代码 914403007247273793
- 所在国别地区 中国 广东省
- 本证书体系覆盖人数 65
- 组织地址 广东省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); 广东省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

发证机构信息

- 机构名称 新世纪检验认证有限责任公司
- 机构批准号 CNCA-R-2002-016
- 有效期 2030-12-10
- 机构状态 有效
- 网址 www.bcc.com.cn
- 地址 广渠门内大街45号5层45-(05)-02室
- 业务范围 产品认证
 - 农林(牧)渔; 中药
 - 加工食品、饮料和烟草
 - 木材和木制品; 纸浆、纸和纸制品, 印刷品
 - 化工类产品
 - 建材产品
 - 家具; 其他未分类产品

证书变化历史轨迹

序号	认证活动	概要描述	发生日期	审核组	上报日期	数据修改声明
2	监督审核	换证日期: 2025-01-10;	2024-12-11 -- 2024-12-12	孙铭远 (2022-N1ISMS-1285280, 审核员, 监督审核) 姜惠仁 (2023-N1ISMS-1255799, 审核员, 监督审核)	2025-01-20	
1	再认证审核	换证日期: 2024-01-19;	2023-12-25 -- 2023-12-28	赵久粉 (2023-N1ISMS-2207004, 审核员, 再认证二阶段) 孙铭远 (2022-N1ISMS-1285280, 审核员, 再认证二阶段)	2024-01-22	



国家认证委微信

版权所有: 国家市场监督管理总局 地址: 北京市海淀区马甸东路9号 邮编: 100088
技术支持: 北京中认网信息技术有限公司 热线电话: 010-56738610 服务邮箱: service@cait.com
京ICP备09062530号-3 京公网安备 11010502035380号

政府网站 找错

在线客服



七、获奖情况

序号	奖项名称	获得日期	颁发机构	备注说明
1	无	无	无	无
2	无	无	无	无
3	无	无	无	无

（特别提示：以上表格仅供参考。投标人须按本招标文件评标信息中“获奖情况”这一评分因素要求，提供证明资料）



八、自主知识产权产品（创新、设计）情况

序号	证书名称	证书有效期	证书颁发机构	备注说明
1	明智优点-智慧物业服务平台综合巡检管理系统 V1.0	长期有效	国家版权局	无
2	智意物业品质管理系统 V1.0	长期有效	国家版权局	无
3	明智优点-智慧物业服务集成平台 [简称：服务集成平台]V4.0	长期有效	国家版权局	无

（特别提示：以上表格仅供参考。投标人须按本招标文件评标信息中“自主知识产权产品（创新、设计）情况”这一评分因素要求，提供证明资料）



1、安防巡更系统



2、服务品质检查系统





3、智慧信息化系统

中华人民共和国国家版权局	
计算机软件著作权登记证书	
证书号： 软著登字第4821429号	
软件名称：	明智优点—智慧物业服务集成平台 [简称：服务集成平台] V4.0
著作权人：	深圳市明喆物业管理有限公司
开发完成日期：	2019年05月28日
首次发表日期：	2019年06月01日
权利取得方式：	原始取得
权利范围：	全部权利
登记号：	2019SR1400672
根据《计算机软件保护条例》和《计算机软件著作权登记办法》的规定，经中国版权保护中心审核，对以上事项予以登记。	
	
No. 05062984	2019年12月19日



中华人民共和国国家版权局
计算机软件著作权登记事项变更或补充证明

编号： 软著变补字第202305648号



根据《计算机软件著作权登记办法》第十六条的规定，经中国版权保护中心审核，对以下登记的事项予以变更和补充：

登记号： 2019SR1400672

变更或补充事项：
著作权人姓名或名称
变更后内容： 明喆集团股份有限公司




2023年01月20日
计算机软件著作权
登记专用章

注：此变更证明书同计算机软件著作权登记证书一并使用。
No. 09806188



九、服务网点

承诺函

致：深圳公共资源交易中心、采购人

我单位承诺，中标后为本项目提供本地服务网点，如不遵守相应承诺，愿按违约处理，并承担由此给采购人带来的损失。

投标人：明喆集团股份有限公司

日期：2025年3月18日

特别提示：投标人需按以上模板要求提供承诺函，否则将按不得分处理。

（特别提示：投标人须按本招标文件评标信息中“服务网点”这一评审因素要求，提供以上承诺函）



十、投标人认为需要加以说明的其他内容

无