

合肥师范学院 2026 年三孝口校区物业服务管理 采购合同

财政编号：JC34000120250111 号

项目编号：2025BFAFZ00065

买 方：合肥师范学院 电话：0551-63676005

卖 方：华谊城市服务科技有限公司 电话：0551-65772226

见证方：安徽省政府采购中心 电话：0551-66223645

买方通过安徽省政府采购中心组织的公开招标方式采购活动，经评标委员会的评审，决定将本项目采购合同授予卖方。为进一步明确双方的责任，确保合同的顺利履行，根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》及有关规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，买卖双方协商一致同意按如下条款签订本合同：

一、服务名称及内容

本合同采购服务名称和内容同采购文件规定。

项目概况：

合肥师范学院三孝口校园、住宅区（以下简称“园区”）位于安徽省合肥市金寨路 327 号，占地面积约 90 余亩，绿化覆盖率 40%左右，各类建筑近 50 栋（含多层住宅楼 16 栋、商业写字楼等），总建筑面积约 9 万平方米；1996 年以来，先后被合肥市评选为“绿化单位”、“卫生先进单位”、“花园式单位”、“文明单位”等荣誉称号。

项目委托内容及服务范围

本次采购为合肥师范学院三孝口校区园区物业管理服务及园区安全保卫服务，包含校区公共环境管理与卫生保洁、设施设备日常维护维修、配变室值班及智能电表系统平台维护、绿化常规修剪养护、住宅区物业服务、校园消防、安全管理等事项，主要委托内容如下：

（一）校区安保服务。包括园区门卫安防值守、交通与车辆管理、治安巡防、安防监控室值班管理、消防管理，以及对在校服务单位、进校文明施工进行监督；



接受公安、消防等主管单位交办的其它任务。（此项保卫处参与监管）

（二）公共管理与环境卫生。园区楼宇、道路、运动场、景观小品等公共或指定区域卫生保洁和垃圾分类、彻底清除。园区屋顶雨水篦疏通、杂物清除，雨污管道疏通，化粪池清淤，公共管道及化油化污池等排水排污清理。

（三）公有设施设备巡查维修。公有共楼宇内外设施设备巡查维护和小微维修（单件材料 300 元及以内，买方改造提升除外）；常备物资等出入库登记、收发、保管等。

（四）配电室、监控室值班及智能电表系统平台。高低压配变电室、监控室等特种设备及水电 24 小时值班巡查；公有水电管线日常巡查，智能化用电量系统管控与操作；校级水电费统计、转账缴费。

（五）绿化常规修剪养护。园区内的绿化草坪、乔灌木、花草树木等绿化除杂、浇水、施肥、修剪、补植等养护。

（六）住宅区物业服务。多层住宅及平房按照权利和义务相当原则，卖方住宅物业服务标准不低于丙类服务，收费标准不高于丁类服务收费标准；费用由住户自行缴纳。

（七）文明创建与台账管理。开展新时代爱国卫生运动及文明、绿色园区创建；认真执行规范操作，做好记录、定期总结，整理形成资料，建立业务台账。

（八）传染病防控。制定预案，严格落实传染病防控制度和措施。

（九）泊车社会化管理。在保障本大院住宅办公基本停车前提下，逐步推进机动车泊车规范、有序社会化有偿服务和管理。

（十）其它任务。学校交办的其它临时性、突发性或应急性任务。

奖惩措施：

1. 卖方应制定具体的质量保证措施，履行质量保证相关服务承诺。如因质量未达到目标，买方有权要求其整改，同时卖方应承担相应责任和经济赔偿，赔偿费用可从履约保证金中扣除，情节严重买方有权追究违约责任。

2. 买方有权对卖方的工作人员进行能力考核，若考核不合格，卖方应调换为合格工作人员并承担买方处理后果。

3. 考核处罚措施：

（1）如发现不积极履行职责，路面、绿化等地有烟头、木棒、砖块等杂物故意清理不到位，或垃圾扫入雨水井、垃圾桶外溢或污垢等情况不及时处理，发现一次处以扣减 200 元，季度考核扣 0.5 分。



(2) 物业人员不服从学校管理，如对买方口头要求不落实，每次处以扣减 500 元，季度考核扣 1 分；如对买方书面要求不落实，每次处以扣减 2000 元，季度考核扣 2 分。

(3) 投标文件标准配备项目经理、主管等骨干人员必须按投标文件要求不予更换，如更换每人次扣减 2000 元；项目经理、主管等骨干人员如连续 3 个工作日内不到岗，每人次扣减 500 元，季度考核扣 1 分；连续 7 个工作日不到岗，每人次扣减 1000 元，季度考核扣 5 分，同时买方有权追究违约责任。（因健康等原因，需经买方同意，并提供相关证明）

(4) 物业服务人员须按买方要求，实行先标准培训后上岗工作，如未经培训上岗造成工作失误的处以扣减 1000 元，季度考核扣 1 分。

(5) 物业人员不得有损害师生、校区业主身心健康相关的事情，不得与学校师生、校区业主发生争吵、纠纷。每发生一起无条件处以扣减 2000 元，季度考核扣 5 分。发生员工违法违纪、与师生业主打架斗殴事件的，发生一起季度支付按 95% 支付，情节严重的约谈法人并追究其责任，并同时买方有权追究违约责任。

(6) 因物业管理维护不及时等原因导致学校设施设备损失扩大严重的情况，须照价赔偿，且每发生一起处以扣减 3000 元，季度考核扣 2 分。

二、组成合同的文件

组成本合同的文件包括：

- (1) 采购文件及答疑、更正公告；
- (2) 采购文件标准文本中的“合同条款”；
- (3) 中标或成交公告；
- (4) 卖方提交的投标文件及书面承诺函；
- (5) 双方另行签订的补充协议。

三、合同金额

本合同总价为：¥1149724 元（大写：人民币 壹佰壹拾肆万玖仟柒佰贰拾肆元整）。

四、服务期限

本合同服务期限为 2026 年 3 月 5 日起至 2027 年 3 月 4 日止。服务期满后，经买方考核合格，在年度预算能保障的前提下，经甲乙双方同意，可续签下一年合同。



五、验收要求

（一）质量标准

卖方保证提供的服务质量应符合中华人民共和国相关标准及相应的技术规范、本次采购相关文件中的全部相关要求及卖方相关服务标准及相应的技术规范中之较高者。

（二）验收组织

买方负责组织验收工作，政府向社会公众提供的公共服务项目，验收时须邀请服务对象参与并出具意见，验收结果于验收结束之日起 5 个工作日内向社会公告。

（三）验收程序

1. 成立验收小组，验收人员应由买方代表和技术专家组成。
2. 验收前要编制验收表格。
3. 验收时双方要按照验收表格逐项验收。
4. 验收方出具验收报告。

六、付款方式

按季度考核，考核合格后按季度支付物业费。

七、售后服务

（一）卖方对合同服务的质量保修期为验收证书签署之日起1个月。

（二）根据买方按检验标准自己检验或委托有资质的相关质检机构检验的检验结果，发现服务的质量或性能与政府采购合同不符；或者在质量保证期内，证实服务是存在缺陷（包括潜在的缺陷等），买方应尽快以书面形式通知卖方。卖方在收到通知后7天内免费维修或更换有缺陷的部分。

（三）如卖方在收到通知后在政府采购合同规定时间内，没有弥补缺陷，买方可采取必要的补救措施，但由此引发的风险和费用将由卖方承担。

八、履约保证金

本项目履约保证金为 ¥28743 元(人民币大写: 贰万捌仟柒佰肆拾叁元整)，收受人为 合肥师范学院，期限为服务完成后一次性退还。如卖方未能按期履行合同，买方可从履约保证金中获得经济上的赔偿。

九、违约责任

（一）卖方服务期限超过合同约定服务期限。如果卖方由于自身的原因未能按期履行完合同，买方可从履约保证金中获得经济上的赔偿。其标准为按每延期



一周收取合同金额的 0.25 %，但误期赔偿费总额不得超过履约保证金总额。

在此情况下，卖方不得要求买方退还其履约保证金。

(二) 卖方服务期限内未能履约。卖方在履行合同过程中，如果遇到不能按时履约情况，应及时以书面形式将不能按期履约的理由、延误的时间通知买方。买方在收到卖方通知后，有权决定是否延长合同的履行时间或终止合同。如买方终止合同，卖方不得要求买方返还履约保证金；如买方同意延长合同的履行时间，卖方必须在买方规定的时间内提供符合质量标准的服务，由此造成的误期赔偿费按照前款约定执行。如卖方在买方规定的时间内未能提供符合质量标准的服务，买方有权终止合同，履约保证金不予退还，提请政府采购监管部门将卖方列入不良行为记录名单，在一至三年内禁止参加政府采购活动。

(三) 卖方履约不符合约定的质量标准，卖方必须重新提供符合质量标准的服务，由此造成的误期赔偿费按照前款约定执行。如卖方在买方规定的时间内未能提供符合质量标准的服务，买方有权终止合同，履约保证金不予退还，提请政府采购监管部门将卖方列入不良行为记录名单，在一至三年内禁止参加政府采购活动。

(四) 卖方将合同转包、擅自变更、中止或者终止合同的，买方有权终止合同，并将提请政府采购监管部门对卖方进行采购金额千分之五的罚款，列入不良行为记录名单，在一至三年内禁止参加政府采购活动。

(五) 买方违反合同规定拒绝接收服务的，应当承担由此造成的损失。

(六) 验收合格后，买方未能按时提请付款，由财政部门责令限期改正，给予警告。

(七) 买方擅自变更、中止或者终止合同，由财政部门责令限期改正，给予警告，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，由其行政主管部门给予处分，并予通报。

十、合同签订地点

本合同在 合肥师范学院 签订。

十一、合同的终止

(一) 本合同因下列原因而终止：

1. 本合同正常履行完毕；
2. 合同双方协议终止本合同的履行；



3. 不可抗力事件导致本合同无法履行或履行不必要；

4. 符合本合同约定的其他终止合同的条款。

(二) 对本合同终止有过错的一方应赔偿另一方因合同终止而受到的损失。

对合同终止双方均无过错的，则各自承担所受到的损失。

十二、其他

(一) 买卖双方必须严格按照采购文件、投标文件及有关承诺签订采购合同，不得擅自变更。合同执行期内，买卖双方均不得随意变更或解除合同。

(二) 本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，买卖双方应按有关法律规定及时协商处理。

(三) 合同未尽事宜，买卖双方另行签订补充协议，补充协议是合同的组成部分。

(四) 本合同如发生纠纷，买卖双方应当及时协商解决，协商不成时，按以下第(1)项方式处理：①根据《中华人民共和国仲裁法》的规定向合肥仲裁委员会申请仲裁。②向庐阳区人民法院起诉。

本合同一式陆份，自买卖双方法定代表人或委托代理人和见证方签字加盖单位公章后生效。

买 方：

单位盖章：

法定代表人或委托代理人：

日 期：

见 证 方：安徽省政府采购中心

单位盖章：

法定代表人或委托代理人：

日 期：

卖 方：

单位盖章：

法定代表人或委托代理人：

日 期：

