

淮南师范学院物业管理服务合同

项目编号：2024CG0006

甲方：淮南师范学院（以下简称甲方）

乙方：安徽远成物业服务集团有限公司（以下简称乙方）

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》及有关法律、法规规定，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、服务管理事项

委托管理服务范围：含泉山校区和朝阳校区室内外的清洁服务、绿化养护、修缮服务、会务保障、学生公寓管理服务、智能化管理、电梯年检及维保服务、垃圾清运服务等。

（一）学生公寓服务：学生公寓为甲方的特别重要区域，涉及学生的学习生活环境，关乎甲方以至社会的稳定，应予特别关注。中标单位必须具有高度的责任感，坚持社会效益为先，切实加强管理，为学生提供良好的学习生活环境。泉山校区11个单元22栋楼，朝阳校区4栋楼，主要物业管理服务工作包括宿管、保洁和维修服务。物业应制定宿管、保洁、维修人员的岗位职责和学生公寓突发事件应急预案等相关制度。各工种岗位职责上墙；公寓内醒目位置张贴防滑等安全和报修电话等标识；积极开展便民服务等文化建设活动、按校方要求参与各种重要活动；院内大垃圾桶和卫生间纸篓由中标方按校方要求采购配齐；建立完善的公寓安全管理制度，专人负责坚持安全巡查和做好记录台账。

（二）清洁服务：校园环境卫生是甲方塑造标志性形象的重要部分，是确保师生在整洁、舒适、健康的校园环境中教学办公、生活的基本保障，乙方物业公司必须具有高度的责任感，坚持服务理念为先，切实加强管理，为师生提供良好的学习生活环境。物业公司应制定室内、室外保洁岗位职责和环卫绿化突发事件应急预案、安全管理等相关制度等。

1. 室内范围：行政楼、教学楼、美术楼、图书馆、艺术楼、电子工程学院、外语学院、机械与电气工程学院、经管学院、化学与材料工程学院、生物工程学院、教育学院、音乐学院（含音乐厅等）、信息技术实验楼（含报告厅及周边附属配备房间）、机电实训中心、艺术实训中心、校医院、健康驿站、家属楼（1-5号楼）、二食堂一楼综合服务中心、二食堂三楼办公区，室内保洁范围包含各类展馆、地下停车场等。东区教学楼及附楼、信息楼、生物楼、图书馆、行政楼、原教院3栋家属楼、原师范4栋家属楼等。

2. 室外范围：广场/道路/室外体育场，校园内所有硬化路面、彩砖路面、林间小道、露天篮球场等室外区域，校园内水系清捞、鱼池清刷、雨水井、化粪池、窨井疏通、清运。朝阳校区道路及硬化场地、运动场、7栋家属楼周边硬化场地等。楼顶落水管排水沟疏通清理清运。

（三）绿化养护服务：泉山校区内的草坪、花圃、苗圃（包含树木）等绿地共约39万m²（包含知明湖等水面面积近2万平方米），行道树共约3000—3200棵。绿地包括：各类树木约17500余棵；马尼拉草坪约5万平方米；高羊茅、巴根草、红花酢酱草、葱兰、

地被石竹、荷兰菊等草坪共约9万平方米；南山防护林约0.5万平方米；其他各类苗圃、植物园、树林共约11.5万平方米；另有钢竹、绿篱色带等约0.2万平方米，花箱、花坛等时令花换季（一年最少三季）、花房养护管理及其他藤木类若干。

朝阳校区、原教院、师范家属区的草坪、花圃、苗圃（包含树木）等绿地共约2万m²。

负责泉山校区、朝阳校区和原教院、师范家属区的花草树木的施肥、锄草、防病、除虫、打药、修剪、浇水、翻地、保温、调整、恢复等养护和管理。

（四）修缮服务：含泉山校区和朝阳校区水电木瓦等设施的维护、维修。

（五）会务保障：负责泉山校区行政楼314会议室、信息楼北楼102室及贵宾室、信息楼报告厅、知名湖报告厅等会务场所的会务保障工作。

（六）垃圾清运服务：负责泉山校区、朝阳校区（含原教院3栋家属楼、原师范4栋家属楼）的全区域内垃圾清运服务。

（七）智能化管理服务：负责学生公寓电控系统、门禁系统、水控系统、智慧后勤报修及宿管、毕业生离校系统等网络平台的使用和监管服务。

二、组成合同的文件

- （一）招标文件及答疑、更正公告；
- （二）招标文件标准文本中的“合同条款”；
- （三）中标或成交公告；
- （四）乙方提交的投标文件及书面承诺函；
- （五）甲方对乙方的各类考核文件；
- （六）双方另行签订的补充协议。

三、合同金额及付款方式

合同金额：7602895.57元（人民币大写：柒佰陆拾万贰仟捌佰玖拾伍元伍角柒分）。

付款方式：合同价款平均分为6期，供应商在完成当期服务并考核合格后，每两个月支付合同价款的六分之一。

四、服务期限

本合同物业服务期限一年：自2026年2月25日起至2027年2月24日止。

五、履约保证金

本项目履约保证金为152000元（人民币大写壹拾伍万贰仟元整），在合同期届满后一个月内无息退还。如乙方未能按期履行合同，甲方可从履约保证金中获得经济上的赔偿。

六、双方的权利义务

（一）甲方的权利与义务

1. 代表学校维护产权人、使用人的合法权益；
2. 审核乙方拟定的物业服务方案、年度管理计划、维修养护计划等，监督检查乙方各项方案计划的实施；
3. 定期听取乙方关于物业服务协议履行情况和物业维修资金的使用情况的报告；
4. 合同履行期间，监督托管资产不受损害，监督乙方对使用设备、设施的管理、养护、维修情况；
5. 协调学校有关部门，支持乙方的服务与管理工作。配合校学生工作部门、楼宇使用单位，督促乙方开展精神文明建设活动；监督乙方遵守学校创建文明校园管理规定的执行情况；
6. 不干涉乙方依法、依本合同约定内容所进行的具体物业服务活动；对乙方违反法

律、法规和政策规定的行为，甲方有权提请有关部门处理，并有权终止合同，要求乙方承担终止合同的违约责任，包括没收全部履约保证金等；

7. 根据学校工作部署，有权对乙方提出合同约定以外的临时性任务和要求。
8. 监督乙方实施物业服务的具体行为；
9. 协助乙方做好物业服务工作和宣传教育、文化活动；
10. 甲方对乙方岗位设置、人员录用和管理决策有直接参与权与决策权。在处理特殊事件和紧急、突发事件时，甲方对乙方的人员有直接指挥权。
11. 如因乙方原因造成甲方重大损失的，乙方应承担全部赔偿责任，按损失的实际金额进行赔偿，甲方有权终止或解除合同，由此产生的一切损失和后果均由乙方承担。
12. 按合同约定向乙方支付服务费。
13. 对乙方服务内容及质量提出整改意见，乙方应及时整改，直至达到约定标准。
14. 法律、法规规定的其他权利和义务。

（二）乙方的权利与义务

1. 按照国家和本市有关物业管理的技术标准、行业规范以及本服务协议进行物业管理，设立专门机构负责本物业的日常物业服务工作，委派相应专业的物业服务人员履行本合同，提供专业化的服务；

2. 建立健全“办事制度、办事纪律”等信息公开制度；
3. 认真完成本合同范围内所有项目，确保内容及质量达到招标文件和投标文件约定的标准。
4. 对甲方的公共设施及地面未经甲方同意，不得擅自挪用、租借或改变其使用功能。
5. 甲方举办的大型活动及一些临时性、突击性的活动，乙方须及时调配服务人员，以满足各项活动的服务管理要求，甲方不另外支付费用。
6. 乙方人员统一着装、衣帽整洁，配戴本公司标识，遵守甲方各项规章制度。
7. 乙方员工在工作期间不得擅自离工作岗位，不得对甲方的办公等正常工作造成影响。

8. 合理使用有噪音工具，确保不因物业作业影响正常教学、办公、生活。

9. 乙方须按照标书规定的维护、维修范围，配备熟练、有上岗及资格证的技术人员对各项设施、设备进行维修、养护、运行。

10. 乙方派驻主管负责人负责日常工作质量检查和服务工作紧急情况的处理，并定期将工作情况以书面形式报告甲方。对甲方提出的合理的整改意见有义务执行，如乙方拒不执行或不能立即执行的，甲方有权利终止或解除合同，由此产生的一切损失和后果均由乙方承担。

11. 未经甲方同意不得将本物业管理合同的内容和责任转移或变相转移给第三方。

12. 乙方应建立并保存详细的物业管理档案资料。

13. 乙方应教育员工爱护建筑物及室内各种设施，注意节水节电。

14. 乙方作业人员须经乙方岗前培训后方可上岗，且品行端正，无不良嗜好及不良记录，否则造成后果，均由乙方承担全部责任。

15. 乙方为保证服务质量，须根据不同服务需要，采用相适应的服务和操作方法。

16. 乙方负责提供物业服务所需的各种机械、设备、工具、材料等。

17. 乙方按投标文件的人员配置方案进行人员配置，但不得低于招标文件规定的人员的数量。若乙方未按照最低配置要求进行人员配置，甲方有权要求乙方整改，乙方拒不

整改或整改达不到要求的，甲方有权采取罚款、终止或解除合同。

18. 乙方需按甲方要求在中标后配备水电、电梯保障、绿化、会务保障等技术性工种。

19. 乙方在作业中应严格要求工作人员，做好各项防护措施，因乙方员工在工作中造成自身、甲方或第三人人身财产损害的，均由乙方承担全部责任，甲方不承担责任。

20. 乙方的车辆出入学校大门等问题，按学校相关规定执行，若产生费用由乙方自理。

21. 法律、法规规定的其他权利和义务。

七、服务要求

（一）管理目标

1、总目标：物业管理工作以满足学校教学、科研、生活等需求为基础，确保服务支持系统的高效运转，提供优质、经济、细致、周到、高效的服务和智能化管理，创造整洁、文明、安全、方便和良好的工作、学习和生活环境。

2、总体质量要求：物业管理企业，依照合同约定的物业管理服务要求开展工作，服务符合相应的标准、规范，并有具体的管理措施，整体项目档次定位合理，要与物业本身档次相匹配，为甲方提供优质、高效的服务。

（二）人员数量及要求

1、人员配置：

对各岗位人员配备可以按校区需要根据岗位职责和自身特点进行方案优化统筹安排，但不得低于下表中规定的人员的数量及要求。项目经理总负责，公示服务联系电话，24小时有管理人员接待处理物业管理服务范围内的各项事宜，受理学生及教职工的咨询和投诉。

序号	岗位设置	配备人数 (个)	岗位安排
1	项目经理	1	负责项目区域全面管理工作
2	业务主管	2	至少楼宇和大环境保洁主管 1 人、学生公寓保洁及宿管主管 1 人
3	公寓宿管	52	每个单元 4 个宿管员，4 人/岗，2 人/班，24 小时轮班
4	绿化养护人员	15	专职主管 1 人，领队 1 人，绿地整治修剪，病虫害专项治理，杂草清除等
5	修缮人员	20	做好校区全区域内水电木瓦维修维护工作。夜间泉山校区至少须安排 2 名水电工、朝阳校区至少须安排 1 名水电工进行值班值守
6	会务保障	2	做好报告厅、会议室音响多媒体调试、灯光、空调、水电检查、维修、维护、保障等工作
7	智能化管理	1	在权限范围内负责智慧后勤，报修，电

				控、门禁等网络平台的管理及网络舆情巡查
8		学生公寓、大环境和楼宇保洁	97	负责学生公寓、大环境和公共楼宇保洁工作
9	非固定岗位	学生公寓保洁	非固定岗位人员总数不得低于12人。非固定人员为物业公司为完成招标单位物业工作,在满足服务范围、服务内容不降低质量标准的前提下安排的劳务人员,其用工类型可以是短期计时用工、季节性等劳务用工,也可以是正式的劳动合同用工。其中短期计时用工、季节性用工等劳务用工可不进行社保费用测算,具体用工数量及类型,由各物业公司依据市场竞争原则来选定,招标人不再增加任何费用。	
		大环境和楼宇保洁		

(三) 物业管理服务的分项内容和要求:

具体服务内容和要求须满足招标文件中的第三章采购需求和甲方服务监管及考核评价。(合同签订时作为附件列入合同文本)

八、违约责任

(一) 甲方按合同约定为乙方管理服务提供必要的条件保障,甲方违反本合同相关条款约定的义务,直接导致乙方无法完成管理目标的,乙方有权提出解除本合同。

(二) 乙方违反本合同相关条款约定的义务,未能在本合同约定的期限内达到相应的管理目标或无法达到物业管理服务质量标准要求,甲方有权要求乙方在规定期限内整改,整改仍不能达到目标或无法达到物业管理服务质量标准要求的,甲方有权解除本合同,履约保证金不予退换,并视具体情况有权追究乙方相关违约责任和经济损失赔偿。

(三) 乙方将合同转包、擅自变更、中止或者终止合同的,甲方有权终止合同,并将提请政府采购监管部门对乙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。

(四) 在合同规定的服务期内,乙方所有项目人员及因乙方工作原因造成第三人人身、财产损害的,均由乙方负责,甲方不承担任何责任。

(五) 因物业公司管理失误造成重大安全事故或重大舆情的,除承担一切经济损失赔偿外,每次罚款1-10万元,视具体情况甲方有权解除本合同。

九、争议解决及其它

(一) 本物业管理服务项目的招标文件、投标文件作为本合同附件具有同等法律效力。

(二) 本合同未尽事宜,双方可另行以书面形式签订补充协议,补充协议与本合同存在冲突的,以补充协议为准。

(三) 本合同在履行中发生争议,由双方协商解决,协商不成,双方可选择第2种方式处理:

1. 向 / 市仲裁委员会申请仲裁;
2. 向甲方所在地人民法院提起诉讼。

(四) 本合同一式 玖 份,甲方执 陆 份、乙方执 叁 份,甲乙双方签字盖章后生效。

安徽成业物业服务集团有限公司

甲方：淮南师范学院
(盖章)
法定代表人：
委托代理人：
联系地址：
联系电话：

2020年1月22日

乙方：安徽成业物业服务集团有限公司
(盖章)
法定代表人：
委托代理人：
联系地址：
联系电话：



2020年1月22日

淮南师范学院物业管理服务合同补充协议

甲方：淮南师范学院

乙方：安徽远成物业服务集团有限公司

根据淮南师范学院 2025 年第 17 次校长办公会会议意见及淮南师范学院 2024 年度物业管理服务采购项目（2024CG0006）招标文件相关规定，学校新建的产教融合创新中心物业服务由乙方负责，并就物业服务有关事项，经甲、乙双方协商达成如下协议：

一、物业服务内容

(1) 楼宇室内保洁服务，对走廊、楼梯、连廊、卫生间、电梯轿厢等公共区域进行日常保洁服务。

(2) 楼宇室外保洁服务，对楼宇区域范围内的园路、铺装地面进行日常保洁服务。每年寒暑假对化粪池进行清理清运工作，对范围内窖井、雨水井、楼顶排水系统经常性清捞等，确保排水、排污畅通。

(3) 电梯年检，按时与淮南市特种设备监督检验中心联系进行年检，支付年检费用。

(4) 绿化养护，该楼宇区域范围内地面以及屋面绿化工程养护期为 2 年，至 2026 年 11 月止，该期间绿化日常养护由原施工单位负责。物业公司负责对绿化养护进行管理，督促施工单位及时进行浇水、除草、施肥、打药、补栽补种等养护工作，超过养护期的绿化养护由物业公司负责。

(5) 修缮服务，该楼宇零星维修的保修期为 4 年，至 2028 年 11 月止，该期间的日常维修由原施工单位负责。物业公司负责日常管理，加强巡查检查，及时发现问题，受理使用人报修，及时向施工单位进行报修，并对维修质量进行监管。

(6) 电梯管理，该楼宇电梯免费运维期为 4 年，至 2028 年 3-5 月止（从电梯通过主管部门的验收开始算），该期间由原施工单位继续运维。物业公司须负责电梯使用进行日常管理，受理报修，督促运维公司及时进行维修。

上述服务的工作要求、违约赔偿、考核标准及甲乙双方权利义务等均同《淮南师范学院物业管理服务合同》（2024CG0006），主合同续签时一并纳入考核，若主合同续签考核不合格，本补充协议自动终止。

二、新增区域人员配备



参照《高等学校物业服务费用测算规范》及项目实际情况，确定产教融合创新中心室内外物业服务人员配备：12名（不含管理人员），其中固定岗人员10人、非固定岗人员2人。

三、服务期限、费用及支付方式

1、服务期限：2025年9月24日至2027年2月24日（17个月）。

2、合同价：626340.4元 大写：陆拾贰万陆仟叁佰肆拾元肆角。合同价为全额总包，包括了人员工资、福利、劳动保障、劳保用品、机械工具及其维修、工具房租用、迎检加班和突发处置费用等作业成本以及适当的管理费用、利润、文明施工、税金、风险（保险、处理一切伤亡事故等费用）等一切费用。

3、在乙方完成当期服务并考核合格后，首次支付为完成物业服务满1个月，其余每2个月支付一次物业服务费。

四、其他

1、本补充合同未尽事宜双方另行协商处理。

2、本协议一式陆份，双方各执叁份，具有同等法律效力，经甲乙双方加盖单位公章后生效。

甲方：（单位盖章）

法定代表人

或授权代表（签字）

日期：

2025.9.24

乙方：（单位盖章）

法定代表人

或授权代表（签字）

日期：

2025.9.24

