

第一部分 合同书

甲方（采购人）：滁州学院

乙方（中标人）：泰行物业服务有限公司

滁州学院（以下简称：甲方）通过滁州市政府采购中心组织的公开招标采购方式采购活动，经采购小组评定，泰行物业服务有限公司（以下简称：乙方）为本项目中标供应商，现按照采购文件确定的事项签订本合同。

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》等相关法律法规之规定，按照平等、自愿、公平和诚实信用的原则，经甲方和乙方协商一致，约定以下合同条款，以兹共同遵守、全面履行。

1.1 合同组成部分

下列文件为本合同的组成部分，并构成一个整体，需综合解释、相互补充。如果下列文件内容出现不一致的情形，那么在保证按照采购文件确定的事项前提下，组成本合同的多个文件的优先适用顺序如下：

- 1.1.1 本合同及其补充合同、变更协议；
- 1.1.2 中标通知书；
- 1.1.3 投标文件（含澄清或者说明文件）；
- 1.1.4 采购文件（含澄清或者修改文件）；
- 1.1.5 其他相关采购文件。

1.2 服务

- 1.2.1 服务名称：滁州学院 2025 年校园物业服务 3 包；
- 1.2.2 服务内容：满足招标文件、投标文件要求及合同专用条款；
- 1.2.3 服务质量：满足招标文件、投标文件要求及合同专用条款。

1.3 价款

本合同价格

每年为：¥3230832.53元（大写：人民币叁佰贰拾叁万零捌佰叁拾贰元伍角叁分）。

每月为：¥269236.04元（大写：人民币贰拾陆万玖仟贰佰叁拾陆元零肆分）。

分项价格:

| 序号 | 分项名称 | 分项价格 |
|----------|------------|-----------|
| 1 | 人工费 (元/月) | 252282.65 |
| 2 | 其他费用 (元/月) | 0 |
| 3 | 税金 (元/月) | 16953.39 |
| 总价 (元/月) | | 269236.04 |

1.4 付款方式和发票开具方式

1.4.1 付款方式: 项目实施后,经考核合格按月考核支付(当月费用下月支付,12月份费用当月考核后当月支付)。

1.4.2 发票开具方式: 增值税发票。

1.5 服务期限、地点和方式

1.5.1 服务期限: 12个月;

1.5.2 服务地点: 滁州学院;

1.5.3 服务方式: 现场服务。

1.6 违约责任

1.6.1 除不可抗力外,如果乙方没有按照本合同约定的期限、地点和方式履行,那么甲方可要求乙方支付违约金,违约金按每迟延履行一日的应提供而未提供服务价格的0.05%计算,最高限额为本合同总价的5%;迟延履行的违约金计算数额达到前述最高限额之日起,甲方有权在要求乙方支付违约金的同时,书面通知乙方解除本合同;

1.6.2 除不可抗力外,如果甲方没有按照本合同约定的付款方式付款,那么乙方可要求甲方支付违约金,违约金按每迟延付款一日的应付而未付款的0.05%计算,最高限额为本合同总价的5%;迟延付款的违约金计算数额达到前述最高限额之日起,乙方有权在要求甲方支付违约金的同时,书面通知甲方解除本合同;

1.6.3 除不可抗力外,任何一方未能履行本合同约定的其他主要义务,经催告后在合理期限内仍未履行的,或者任何一方有其他违约行为致使不能实现合同目的的,或者任何一方有腐败行为(即:提供或给予或接受或索取任何财物或其他好处

或者采取其他不正当手段影响对方当事人在合同签订、履行过程中的行为)或者欺诈行为(即:以谎报事实或者隐瞒真相的方法来影响对方当事人在合同签订、履行过程中的行为)的,对方当事人可以书面通知违约方解除本合同;

1.6.4 任何一方按照前述约定要求违约方支付违约金的同时,仍有权要求违约方继续履行合同、采取补救措施,并有权按照己方实际损失情况要求违约方赔偿损失;任何一方按照前述约定要求解除本合同的同时,仍有权要求违约方支付违约金和按照己方实际损失情况要求违约方赔偿损失;且守约方行使的任何权利救济方式均不视为其放弃了其他法定或者约定的权利救济方式;

1.6.5 除前述约定外,除不可抗力外,任何一方未能履行本合同约定的义务,对方当事人均有权要求继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等,且对方当事人行使的任何权利救济方式均不视为其放弃了其他法定或者约定的权利救济方式;

1.6.6 如果出现政府采购监督管理部门在处理投诉事项期间,书面通知甲方暂停采购活动的情形,或者询问或质疑事项可能影响中标结果的,导致甲方中止履行合同的情形,均不视为甲方违约。

1.6.7 因甲方未按合同约定支付价款、未按合同约定受领标的物、擅自解除合同、逾期退还履约保证金导致乙方遭受的直接损失,乙方可向甲方申请赔偿,赔偿金额由双方协商一致;针对因政策变化等原因不能签订合同或解除合同时,造成乙方合法利益受损的情形,可以给予乙方合理补偿,补偿金额不得超过乙方的直接损失。

1.7 合同争议的解决

本合同履行过程中发生的任何争议,双方当事人均可通过和解或者调解解决;不愿和解、调解或者和解、调解不成的,可以选择下列第1.7.2种方式解决:

1.7.1 将争议提交滁州仲裁委员会依申请仲裁时其现行有效的仲裁规则裁决;

1.7.2 向滁州市南谯区人民法院起诉。

1.8 合同生效

本合同自双方当事人盖章时生效。

甲方：_____
(单位盖章)
法定代表人：_____
或授权代表(签字)：_____
时间：2026年10月30日



乙方：_____
(单位盖章)
法定代表人：_____
或授权代表(签字)：_____
时间：2026年4月30日



乙方账户信息
户名：泰行物业服务有限公司
账号：20000072348510300000018
开户银行：皖东农村商业银行城中支行

服
用
1072

第二部分 合同一般条款

2.1 定义

本合同中的下列词语应按以下内容进行解释：

2.1.1 “合同”系指采购人和成交供应商签订的载明双方当事人所达成的协议，并包括所有的附件、附录和构成合同的其他文件。

2.1.2 “合同价”系指根据合同约定，成交供应商在完全履行合同义务后，采购人应支付给成交供应商的价格。

2.1.3 “服务”系指成交供应商根据合同约定应向采购人履行的除货物和工程以外的其他政府采购对象，包括采购人自身需要的服务和向社会公众提供的公共服务。

2.1.4 “甲方”系指与成交供应商签署合同的采购人；采购人委托采购代理机构代表其与乙方签订合同的，采购人的授权委托书作为合同附件。

2.1.5 “乙方”系指根据合同约定提供服务的成交供应商；两个以上的自然人、法人或者其他组织组成一个联合体，以一个供应商的身份共同参加政府采购的，联合体各方均应为乙方或者与乙方相同地位的合同当事人，并就合同约定的事项对甲方承担连带责任。

2.1.6 “现场”系指合同约定提供服务的地点。

2.2 技术规范

货物所应遵守的技术规范应与采购文件规定的技术规范和技术规范附件(如果有的话)及其技术规范偏差表(如果被甲方接受的话)相一致；如果采购文件中没有技术规范的相应说明，那么应以国家有关部门最新颁布的相应标准和规范为准。

2.3 知识产权

2.3.1 乙方应保证其提供的服务不受任何第三方提出的侵犯其著作权、商标权、专利权等知识产权方面的起诉；如果任何第三方提出侵权指控，那么乙方须与该第三方交涉并承担由此发生的一切责任、费用和赔偿；

2.3.2 具有知识产权的计算机软件等货物的知识产权归属，详见合同专用条款。

2.4 履约检查和问题反馈

2.4.1 甲方有权在其认为必要时，对乙方是否能够按照合同约定提供服务进行履约检查，以确保乙方所提供的服务能够依约满足甲方项目需求，但不得因履约检查妨碍乙方的正常工作，乙方应予积极配合；

2.4.2 合同履行期间，甲方有权将履行过程中出现的问题反馈给乙方，双方当事人应以书面形式约定需要完善和改进的内容。

2.5 结算方式和付款条件

详见合同专用条款。

2.6 技术资料 and 保密义务

2.6.1 乙方有权依据合同约定和项目需要，向甲方了解有关情况，调阅有关资料等，甲方应予积极配合；

2.6.2 乙方有义务妥善保管和保护由甲方提供的前款信息和资料等；

2.6.3 除非依照法律规定或者对方当事人的书面同意，任何一方均应保证不向任何第三方提供或披露有关合同的或者履行合同过程中知悉的对方当事人任何未公开的信息和资料，包括但不限于技术情报、技术资料、商业秘密和商业信息等，并采取一切合理和必要措施和方式防止任何第三方接触到对方当事人的上述保密信息和资料。

2.7 质量保证

2.7.1 乙方应建立和完善履行合同的内部质量保证体系，并提供相关内部规章制度给甲方，以便甲方进行监督检查；

2.7.2 乙方应保证履行合同的人员数量和素质、软件和硬件设备的配置、场地、环境和设施等满足全面履行合同的要求，并应接受甲方的监督检查。

2.8 延迟履行

在合同履行过程中，如果乙方遇到不能按时提供服务的情况，应及时以书面形式将不能按时提供服务的理由、预期延误时间通知甲方；甲方收到乙方通知后，认为其理由正当的，可以书面形式酌情同意乙方可以延长履行的具体时间。

2.9 合同变更

2.9.1 双方当事人协商一致，可以签订书面补充合同的形式变更合同，但不得

违背采购文件确定的事项；

2.9.2 合同继续履行将损害国家利益和社会公共利益的，双方当事人应当以书面形式变更合同。有过错的一方应当承担赔偿责任，双方当事人都有过错的，各自承担相应的责任。

2.10 合同转让和分包

合同的权利义务依法不得转让，但经甲方同意，乙方可以依法采取分包方式履行合同，即：依法可以将合同项下的部分非主体、非关键性工作分包给他人完成，接受分包的人应当具备相应的资格条件，并不得再次分包，且乙方应就分包项目向甲方负责，并与分包供应商就分包项目向甲方承担连带责任。

2.11 不可抗力

2.11.1 如果任何一方遭遇法律规定的不可抗力，致使合同履行受阻时，履行合同的期限应予延长，延长的期限应相当于不可抗力所影响的时间；

2.11.2 因不可抗力致使不能实现合同目的的，当事人可以解除合同；

2.11.3 因不可抗力致使合同有变更必要的，双方当事人应在合同专用条款约定时间内以书面形式变更合同；

2.11.4 受不可抗力影响的一方在不可抗力发生后，应在合同专用条款约定时间内以书面形式通知对方当事人，并在合同专用条款约定时间内，将有关部门出具的证明文件送达对方当事人。

2.12 税费

与合同有关的一切税费，均按照中华人民共和国法律的相关规定缴纳。

2.13 乙方破产

如果乙方破产导致合同无法履行时，甲方可以书面形式通知乙方终止合同且不给予乙方任何补偿和赔偿，但合同的终止不损害或不影响甲方已经采取或将要采取的任何要求乙方支付违约金、赔偿损失等的行动或补救措施的权利。

2.14 合同中止、终止

2.14.1 双方当事人不得擅自中止或者终止合同；

2.14.2 合同继续履行将损害国家利益和社会公共利益的，双方当事人应当中

止或者终止合同。有过错的一方应当承担赔偿责任，双方当事人都有过错的，各自承担相应的责任。

2.15 检验和验收

2.15.1 乙方按照合同专用条款的约定，定期提交服务报告，甲方按照合同专用条款的约定进行定期验收；

2.15.2 合同期满或者履行完毕后，甲方有权组织（包括依法邀请国家认可的质量检测机构参加）对乙方履约的验收，即：按照合同约定的标准，组织对乙方履约情况的验收，并出具验收书；向社会公众提供的公共服务项目，验收时应当邀请服务对象参与并出具意见，验收结果应当向社会公告；

2.15.3 检验和验收标准、程序等具体内容以及前述验收书的效力详见合同专用条款。

2.16 合同使用的文字和适用的法律

2.16.1 合同使用汉语书就、变更和解释；

2.16.2 合同适用中华人民共和国法律。

2.17 履约保证金

2.17.1 采购文件要求乙方提交履约保证金的，乙方应按合同专用条款约定的方式，以支票、汇票、本票或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式提交；

2.17.2 履约保证金在合同专用条款约定期间内不予退还或者应完全有效，前述约定期间届满之日起__/__个工作日内，甲方应将履约保证金退还乙方，甲方逾期退还履约保证金应承担违约责任。

2.17.3 如果乙方不履行合同，履约保证金不予退还；如果乙方未能按合同约定全面履行义务，那么甲方有权从履约保证金中取得补偿或赔偿，同时不影响甲方要求乙方承担合同约定的超过履约保证金的违约责任的权利。

2.18 合同份数

合同份数按合同专用条款规定，每份均具有同等法律效力。

第三部分 合同专用条款

本部分是对前两部分的补充和修改，如果前两部分和本部分的约定不一致，应以本部分的约定为准。本部分的条款号应与前两部分的条款号保持对应；与前两部分无对应关系的内容可另行编制条款号。

| 条款号 | 约定内容 |
|-------|--|
| 2.7.1 | <p>三、服务要求及标准</p> <p>2. 日常保障性维护维修</p> <p>(1) 公共楼宇（场馆）维护维修内容</p> <p>h. 窗台、步行台阶</p> <p>(2) 学生公寓维护维修内容</p> <p>f. 主动检修阳台移门、轨道，防止脱轨，倾倒伤人。</p> <p>h. 窗台、纱窗（正常损坏）</p> <p>(3) 室外维护维修内容</p> <p>c. 台阶和广告指示牌。其中指示牌要求：监督、反馈业主方各部门安放指示牌质量和规范，企业自行临时安装的提示牌应科学、规范，定期维护、清理。</p> <p>d. 亭台廊檐、花坛：定期保养、维修，保持整洁、美观。</p> <p>3. 空调维保</p> <p>(2) 空调维保内容</p> <p>i. 空调报修流程流畅，简易故障修复时间一般不超过 0.5 小时，复杂故障不超过 24 小时。对于易损件或稀缺配件，需要有备件，确保问题处置及时、高效。</p> <p>4. 高压设备及变配电维保</p> <p>(1) 维保内容包括：外部围网完好、整齐。恶劣天气等特殊情况随时巡检。</p> <p>(4) 其他维护项目：确保两小时恢复供应。</p> <p>(5) 维保力量及响应要求。</p> <p>b. 设立 24 小时服务热线，在接到采购人故障通知后 15 分钟内到达故障现场。高压线路（设备）的故障处理不超过 2 小时，低压线路（设备）的故障处理不超过 1 小时；如超时，需及时启动安全生产应急保障，产生的费用有物业企业承担。如遇到复杂情况，需及时报告并取得采购人同意。</p> <p>i. 对于易损件或稀缺配件，需要有备件。</p> |

5. 绿化养护管理

(4) 绿地（草坪）养护要求

a. 按照采购人要求，对现有裸露、需要复绿的裸土位置分门别类进行补植补种，即无裸露地，并定期养护。监督、反馈第三方施工破坏区域修复情况。

g. 篱、球等灌木按生长情况、造型要求及时修剪，不侵占步行道影响通行。

9. 卫生保洁

(1) 公共楼宇（场馆）的卫生保洁

b. 楼宇（场馆）内（含地下车库、人防工程）公共部位保洁要求。每两周清洗一次。

k. 窗帘应完整、干净，有污渍、破损的及时清洗更换。加强对楼内张贴标语、宣传展板管理，做好对部门提醒，应规范张贴、及时更换、清理，保持环境整洁。

(2) 学生公寓的卫生保洁

k. 公寓内自修室、活动室等特殊用处的公共区域，按上述标准做好保洁。

(3) 户外保洁

c. 按上级主管部门文件要求，推行垃圾分类投放和收集，滞留时间不超过 2 小时，早上 7:30、下午 14:00、晚上 18:30、夜间 21:30 点前清空垃圾桶。严禁物业工作人员在校园内进行拾荒行为。

(6) 化粪池及排水系统巡检清理

g. 中标人对化粪池及排水系统进行不定期巡回检查疏通，确保无明显异味、堵塞物。采购人仅对中标人是否达到清理要求进行督查。

四、质量监督与考核

1. 质量监督

(6) 公共区域自查自改的不处罚。经采购人随时检查，中标人未达到约定服务要求，宿舍、教学楼内出现问题较长时间没有修复或维修不到位或学生宿舍在一周内报修 2 次（同一问题）的每项（每次、每处）处以 50 元违约金，扣 0.1 分；师生各渠道反馈、投诉，经核查属中标人责任落实不到位的，每项（每次、每处）处以 100 元罚款，扣 0.2 分。具体服务要求及标准详见招标文件本章内容。

2. 质量考核

(1) 线上满意度测评分值：每月师生进行线上满意度测评，满意度分满意、比较满意、不满意三档。满意度测评分值（F 满意度测评）=[（满意+比较满意）/线上测评总人数]*100。（满意按 1.0 计算、比较满意按 0.8 计算）。

3. 月度考核、年度考核结果的应用

(1) 月度考核结果的应用。

- a. F 月度考核 ≥ 70 分，全额支付当月物业费。
- b. F 月度考核 < 70 分，暂停支付当月物业费。若下月考核 > 70 分，经核算后，再按支付办法支付当月物业费。
- c. 一年中连续 2 个月或累计 3 个月 F 月度考核 < 70 分，采购人有权解除合同并不予支付未支付的相关费用。中标人无条件接受解除合同处置，所投资的损失由中标人自行承担，采购人不承担任何法律、经济责任。
- d. 支付当月物业费之前，中标人应将当期违约金、水电费等缴纳至采购人财务账户，支付第三方产生的费用后，采购人办理当月物业费支付手续。其中，若 F 月度考核在 70 分到 90 分之间，则按照 90 分减去实际得分的百分比扣减经费，把扣减的经费作为激励奖励转入超过 90 分且第一名的考核单位；若当月没有 90 分以上的考核单位，则按照上述方法，把扣减的经费作为奖励经费累积，直至到下一次有超过 90 分的考核单位，转入给且第一名考核单位。获得激励奖励的单位，激励奖励经费应用于设备更新、校园维修维护等物业服务能力与水平提升方面，确保持续提升物业服务质量。

(2) 年度考核结果的应用。

- a. F 年度考核 ≥ 70 分，采购人年度预算能保障的前提下，续签合同且最多续签两次，每次 12 个月。中标价不变。
- b. F 年度考核 < 70 分，采购人不再与中标人续签。中标人退场后至新采购的物业服务企业完成入场期间，采购人直接从余下服务的中标人中选定当年度考核排名第一的物业服务企业代为服务。被选定的代为服务的物业服务企业应无条件执行学校决定，并按照采购需求接受监督和考核。中标价格不变，按原费用支付。

(3) 由于中标方原因，凡发生并造成重大不良影响事件、事故的，当年考核结果直接评定为不合格。