

巢湖学院 2025-2026 年楼宇物业管理项目采购合同

项目编号： 2024BFAFZ01448

买 方：巢湖学院

电话：0551-82361442

卖 方：安徽阡陌物业服务集团有限公司

电话：0551-62306699

见证方：安徽省政府采购中心

电话：0551-66223645

买方（以下统称采购人）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（以下统称中标人）。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、服务范围

项目概况：巢湖学院占地面积 1324.5 亩，总建筑面积 40 余万平方米，师生员工近 2 万人。主要有博学楼、明德楼、敏行楼、致知楼、艺术楼、求实楼、图书馆、笃行楼、工程实训中心、大学生创业孵化基地、第一运动场、第二运动场、风雨操场、老行政楼、离退休活动中心、两栋学生食堂、润德楼、崇学楼教学实验楼、慎思楼及 28 栋学生公寓楼、20 栋教工宿舍楼等建筑物。

楼宇物业包括：巢湖学院图书馆、博学楼、明德楼、润德楼、崇学楼、大学生活动中心等 19 栋教学行政用房；20 栋教师公寓卫生保洁；28 栋学生公寓；全校水电保障；电梯、空调、水电泵房（水泵房 3 个，发电机房 2 个）等特种设备维修维护管理；小型水、电、木、瓦工等维修。合同期内，如有新增建筑物（建筑面积不超过 5 万平方），纳入合同服务范围，费用由中标人承担。需要各类物业管理服务人员 214 人。

二、服务内容

（一）楼宇管理

按照采购人要求做好校内教学行政用房等楼宇管理服务。负责人员出入管理、楼宇安全巡查和报修、节水节电管理、晚自习教室秩序管理、开水供应和教学打铃等事项。

（二）环境卫生

按照采购人要求做好楼宇环境卫生保洁服务，做到干净整洁，无灰尘、无污渍、无蜘蛛网。所有垃圾日产日清，实行袋装并按时清运至指定地点。

1.教学楼宇。正常教学时间教室、教师休息室、茶水间和卫生间每天两次清扫，楼梯、扶手、课桌桌面每周一擦。非正常教学时间统一安排进行。每学期开学前做好电扇、空调保洁。图书馆自习室及周边卫生间安排专人负责保洁。

2.行政办公区域。公共部位每天两次清扫。楼内天井、花坛每周一次清扫。安排专人负责图书馆指定区域保洁和相关用纸供应。

3.学生公寓。走廊、楼梯等公共部位每天两次清扫，自习室、功能间每天三次清扫，并全天保持整洁。注重公寓生活垃圾桶周边卫生，及时清运至校内中转站。

4.雨雪天气配备必要防滑设施设备，并加大保洁力度。

5.所有楼宇屋面每月一次清扫。确保屋顶及屋面排水沟排水畅通，无堵塞。

（三）公寓管理

做好学生公寓的安全管理、检查、教育与整改工作，加强人员出入管理，每天巡查公寓内功能性场所、晾晒场和各类生活服务设施。

配合做好宿舍报修、空调管理等工作。强化人员培训，掌握基本消防技能，能处理初起火情。协助加强公寓周边容貌管理，严禁公寓楼内及周边翻捡垃圾。

（四）小型维修

公共楼宇、学生公寓和教师公寓楼及配套设施（除楼顶、墙体、楼板开裂渗漏和因墙体内部管线、地下管线损坏需开凿墙体、开挖地面维修之外）；楼内公共设施、办公设施和生活设施（除服务外包给其他单位的配套设施）；进楼后的水、电、气设施（包括二次供水设施等）；电梯、空调、水泵房和配电房；室外上下水管道、化粪池、窖井及周边排水沟、台阶、停车场、附属场地、场地景观设施等。

保证教学行政、学生公寓等以上场所水电正常供应、电路与给排水管理畅通，对照明系统（照明线路与各种灯具等）、动力系统（动力线路与各种插座、开关等）、盥洗设施（上下水管路与各种阀门、水龙头等）进行巡查与维护以及新增上述系统相关设备设施，遇有问题及时处理并上报。

维修落实“工完场净料清”施工规范，执行“横平竖直、美观大方”施工标准。积极推进网络报修服务，及时张贴维修公示牌，一般维修项目12小时内修复。维修范围内维修材料自行采购，须符合学校指定品牌或质量要求。中标企业需自行配备维修辅助工具及部分配件，包括但不限于如电动升降机、摇表、钳式电流表等。

1.墙面。墙面瓷砖、涂料等装饰材料无起鼓、脱落、破损，地面无破损、起鼓；天花板、吊顶等无松动、破损。

2.门窗、桌、椅、凳、窗帘等。门窗（含玻璃、门锁等附属配件）、桌、椅、凳、窗帘（含轨道等附属配件）等无损坏；门、窗开闭灵活，密封性好、无异常声响；楼梯扶手、过道栏杆等无松动、无缺失；防

盗设施设备完好，防护功能正常。其中，教学区域木质小品、木质椅子等木制品须定期检查、刷漆维护。

3.公共卫生间。公共卫生间冲水箱、冲水阀，盥洗间洗手池、拖把池及茶水间等设施设备保持完好，杜绝“长流水”现象；各类给水设施设备无跑冒滴漏；水龙头及水箱保持完好；大小便器、室内外排水管道（包括滴漏、管、沟、井、池）等保持通畅，无堵塞、外溢现象。

4.道路、广场等。道路（含地下车库路面）、广场等硬化、铺装路面平整、无开裂和松动、无积水，窨井畅通无漫溢，窨井盖无缺损；各类井（沟、池）盖喷漆编号，无缺损、无丢失。

5.景观花园。绿地、花台等出水阀出水正常、无滴漏现象；水管无堵塞、漏水现象；花坛完整，无损坏；校园各类标识、指示牌须清晰完整。

6.维修费用界定。维修项目经采购人认定后，超出维修范围的材料费由采购人负责。

①瓦工（含装饰装修）：屋面、墙面、天棚、吊顶、地面、道路等各类维修，破损面积 $\leq 20\text{ m}^2$ 范围由中标人负责。

②木工：门窗、桌、椅、凳、窗帘等维修，材料费1000元（含）以内由中标人负责。学校办公、教学场所门锁锁芯免费更换。

③水电维修：单个项目中涉及到电线、电缆、开关、闸阀、软件头、止回阀、继电器、热继电器等材料费1500元（含）以内由中标人负责。对于材料费的测算与界定，以当地工程信息价为准（遇到应急抢修时，中标人必须先维修后结算）。

（五）特殊、特种设备维保



1.电梯维保。学校共 20 部电梯。中标人安排专人持有特种作业操作证(电梯)，为本项目提供电梯原厂维保服务（合同签订后，采购人有权核实相关证明材料），负责电梯的保洁、维保及检测（年检）等管理工作。严格落实日管控周排查月调度等安全管理机制，确保安全运行。发生故障、事故等情形时，及时作出必要处置，做好台账记录。电梯在日常使用过程中产生的维护、保养及检测等费用包含在报价中。由于中标人管理疏忽、过失导致电梯损坏的，由中标人承担维修费用。电梯在维保过程中产生的配件更换，3000 元（含）以内由中标人负责更换，3000 元以上费用由采购人承担，价格以原厂方报价为准。

2.空调维保。学校共有 4000 多台空调。如中标人不具备空调维修资质和能力，须委托具备空调维修资质的服务商提供服务（合同签订后，采购人有权核实相关证明材料），做好日常巡查，及时排除故障，确保正常使用。空调在日常使用过程中产生的维护、保养等费用由中标人承担。由于中标人管理疏忽、过失导致空调损坏的，由中标人承担维修费用。空调在维保过程中产生的配件更换，材料费 500 元（含）以内由中标人负责更换，材料费 500 元以上费用由采购人承担，价格以原厂方报价为准。

3.水泵房维保。学校共有加压泵房三座、蓄水池四座及相关供水、消毒和检测设施设备。中标人须为本项目提供水泵原厂维保服务（合同签订后，采购人有权核实相关证明材料），加强设施设备日常巡查，确保提供安全稳定用水服务。负责水泵房的维保、检测等管理工作。负责与泵房供水设备相关的配电系统、输水管道及设施的巡查与维修工作。对变频供水设备、水泵进行检修与维护。配合专业公司对水池清洗消毒。协助做好卫生监督部门日常检查和水质检测工作。

4.开闭所、箱变、配电房和发电机房维保。负责全校低压线路与设备的巡查与维修；协助采购人做好高压线路与设备的巡查；配合供

电部门、专业公司对高压设备与线路进行抄表、统计、维护及电力保障，确保提供安全稳定用电服务。

（六）教师公寓

教师公寓楼道每周清扫两次，及时清理杂物，做到干净整洁。定期检查公共设施，保障公共照明、公共用水的正常和安全。对学校公共房屋进行巡查管理，防止发生私占行为。教师公寓公共区域及公共设施以外需要维修的，由教职工自行购买材料，中标人安排人员免费更换和维修。

（七）会议服务

协助制作或悬挂会标、席卡摆放、音响与空调控制与管理、多媒体播放与维护、茶水供应、会议秩序维持等。

（八）其他要求

1.中标人应与员工配备统一服装，服装须质地优良、干净整洁，各季节服装须有区分，夏季两套短装，春秋两套长装，冬季一套棉服，一年更换一次。

2.中标人须加强人员管理，强化职业培训。服务态度须端正、热情，不与服务对象发生冲突。完成合同规定工作需要的所有用工、劳动报酬等均由中标人负责且需符合国家法律规定。

3.采购人对提供中标人工作人员使用的楼管、宿管值班室等场所用电实行目标管理。每间房间全年给予补助 1200 度，超出范围由中标人自行缴纳。

4.中标人须配合采购人做好相关搬迁工作，单次搬迁量不超过一个教室桌椅量（以 200 平方米计算，实验室等教、科、研场所专用仪器设备除外）。中标人须自行配备完成搬迁工作所需的运输工具

5.中标人应根据采购人工作的要求，积极配合采购人做好学校的其他工作，由此造成中标人新增临时性用工及费用，甲乙双方另行商谈结算。

6.中标后项目经理在未征得学校的书面同意下不允许更换。

7.每三个月考核一次，如一年内考核结果达到2次不合格，视为中标人违约，中标人承担一切责任。

8.中标人应按合肥市行业主管部门的规定办理相关手续其他未尽事宜。

(九) 人员岗位要求

序号	岗位	数量	要求
1	项目经理	1	年龄不超过45周岁（男性），40周岁（女性）。
2	副经理	3	年龄原则上不超过55周岁（男性），50周岁（女性），从业经历不少于3年。
3	主管	5	年龄不超过55周岁（男性），50周岁（女性），具有特种作业操作证（高压电工）证、具有机械设备安装工（或水处理相关）证书。
4	文员	2	大专以上学历，年龄不超过45周岁，熟练运用办公软件，普通话标准。
5	学生公寓管理员	38	男性原则上年龄不超过55周岁，女性原则上不超过50周岁（要求

			50%的人员不超过 45 周岁，其中 4 人不超过 35 周岁）。
6	水电工程人员	19	男性年龄不超过 60 周岁，女性不超过 58 周岁。
7	木工	4	男性年龄不超过 60 周岁，女性不超过 58 周岁。
8	瓦工	5	男性年龄不超过 60 周岁，女性不超过 58 周岁。
9	电焊工	1	具有电焊类操作证书，男性年龄不超过 60 周岁。
10	漆工	1	男性年龄不超过 60 周岁，女性不超过 58 周岁。
11	保洁员	91	男性年龄不超过 60 周岁，女性不超过 58 周岁。
12	垃圾运输驾驶员	4	男性年龄原则上不超过 60 周岁。
13	会务	2	女性，形象气质佳。不超过 40 周岁。
14	楼宇管理员	38	男性年龄不超过 60 周岁，女性不超过 50 周岁。
15	合计	214	

(十) 机械设备、维修工具配置:

序号	设备名称	数量	备注
1	电工升降机	1 台	起降高度不得低于 15 米
2	管道疏通机	1 台	
3	抽水泵	2 台	
4	电焊机	1 台	
5	冷焊机	1 台	工业级、GT-2500/1800
6	PPR 热熔机	1 台	≥800W
7	摇表	1 块	
8	钳式电流表	1 块	
9	垃圾桶运输车	4 辆	
10	平板运输车	1 辆	

三、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) 中标人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。

四、合同金额

本合同的总金额为 7870587.02 元(人民币大写：柒佰捌拾柒万零伍佰捌拾柒元零角贰分)。

五、服务期限

2025 年 8 月 1 日至 2026 年 7 月 31 日,本项目服务期限为一年。合同期满,中标人服务质量达到合同约定标准,经采购人综合考核合格,在年度预算能保障的前提下,双方续签下一年度合同,合同金额不变,合同一年一签,续签不超过一次。

六、付款方式

自合同服务期起始日开始,每满三个月经采购人考核后支付年合同款的 25%。

七、履约保证金

本项目履约保证金为 196764 元(人民币大写：拾玖万陆仟柒佰陆拾肆元),收受人为巢湖学院,期限为项目履约完成后退还(无息)。如中标人未能按期履行合同,采购人可从履约保证金中获得经济上的赔偿。

八、违约责任

(一)采购人按照国家法律法规和相关规章制度、合同规定对中标人实施日常监督管理,对发生违反规定的行为,参照《巢湖学院物业管理违约处罚明细表》相关条款,赔偿人民币 100-10000 元违约金。

(二)若中标人存在下列情况之一,视为严重违约,采购人有权解除合同,履约保证金不予退还,情节严重的依法追究责任:

1.未按相关法律法规建立相应管理制度或执行制度不力,被相关行政部门处罚且限期整改不力的;

2.因管理不善发生安全责任事故,给采购人造成经济损失或不良

影响的；

3.因服务质量存在问题引发群体事件或造成较大舆情的；

4.其它违规、违约行为经采购人多次提醒、限期整改无效的。

（三）中标人将合同转包、擅自变更、中止或者终止合同的，采购人有权终止合同，并将提请政府采购监管部门对中标人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）采购人对中标人每三个月进行一次考核，对考核不合格的，中标人按当期应付款 15%的标准缴纳违约金。

（五）对于中标人在服务过程的违规行为进行违约赔偿的，中标人应在采购人合同款支付前缴纳。

九、合同签订地点

本合同在巢湖学院签订。

十、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。

十一、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(②)项方式处理:①根据《中华人民共和国仲裁法》的规定向_____申请仲裁。②向巢湖市人民法院起诉。

本合同一式捌份,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: 湖学

单位盖章: 

法定代表人或委托代理人: 

日 期: 2025.8.1

卖 方: 中阳物业服务集团有限公司

单位盖章: 

法定代表人或委托代理人: 

日 期: 2025.8.1

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: