



安徽医科大学梅山路校区物业服务采购项目采购合同

财政编号: JC34000120253617 号

项目编号: 2025BFAFZ01231

追踪号: 202505060002

买 方: 安徽医科大学

电话: 0551-65167620

卖 方: 华谊城市服务科技有限公司

电话: 0551-65332329

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》及有关法律规定,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。

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

本合同的总金额为 3991742.07 元 (人民币大写: 叁佰玖拾玖万壹仟柒佰肆拾贰元零柒分)。

四、服务期限

本次采购服务期限为 1 年 (2025 年 8 月 1 日至 2026 年 7 月 31 日), 服务需求中另有特殊规定的, 按照特殊规定执行)。经买方考核合格后, 且年度预算能保障的前提下, 可续签下一年度合同, 最多续签两次, 合同一年一签, 续签合同金额不变。

卖方应于合同签字生效后开始计算的12个月内完成合同规定的服务内容,由买方进行验收。

五、验收要求

《安徽医科大学物业管理监管考核办法(试行)》做为合同附件,具有同等法律效力。

(一) 质量标准

按季度分块进行考核。

考核按质量标准进行量化,考核满分为100分。考核90分以上(含90分)为优秀;80—90分(含80分,不含90分)为合格;不足80分(不含80分)为不合格,每低一分处罚当月合同价款的一个百分点,合同到期从履约金中扣除。被省、市媒体曝光,确属本职工作失误或失职,造成不良影响的,在当季度总分中扣5分;在法定节假日和省、市重大活动期间,因管理不到位,反映强烈的,在当季度总分中扣3分。

考核内容包含:室内外卫生保洁;夜巡及水电设施设备安全巡查;小型维修效率和质量;学生公寓值班、保洁及维修等。

(二) 验收组织

买方负责组织验收工作,按照合同价格按季度分块考核,依据考核等级的结果进行结算,买方根据分块考核的结果按季度支付物业服务费用。

(三) 验收程序

1. 成立验收小组,验收人员应由买方代表和学校其他相关部门组成。
2. 验收前要编制验收表格。
3. 验收时买方代表按照考核表格进行评分。
4. 买方根据分块考核的结果按季度支付物业服务费用。

六、付款方式

当季度物业服务结束后,在次季度第一个月初考核后支付物业服务费。

备注:付款之前卖方需开具合法有效的符合买方财务要求的对应金额发票。

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___/___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

（一）本项目履约保证金为99793元(人民币大写：玖万玖仟柒佰玖拾叁元整)，收受人为安徽医科大学，期限为验收合格后退还。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。

（二）履约保证金不予退还情形：/

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0.2%，但误期赔偿费总额不得超过履约保证金总额。一周按 7 天计算，不足 7 天按一周计算。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，没收履约保证金，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，没收履约保证金，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) 买方未能按时组织验收，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。

(六) 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。

(七) 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。

(八) 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 安徽医科大学 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) 合同签订后，投标文件中响应的拟派驻本项目的项目经理和维修主管不得随意更换，如更换，须书面报买方同意，且更换人员相关资质不得低于原响应的人员资质。

(四) 双休日和法定节假日必须提供正常服务，保障物业服务工作正常运转。

(五) 校园外环境保洁需配备道路清扫机 1 台；室内保洁需配置室内清扫机不少于 3

台；水面保洁至少需配备保洁用船只 1 只，需提供垃圾清运车 1 辆。

（六）根据学校规划，高层学生公寓尚美楼 1 号、3 号、5 号楼以及敏行楼服务期限为 2 个月，服务时间为 2025 年 8 月 1 日-2025 年 9 月 30 日止，此后学校对上述房屋另有用途，将不再纳入本项目物业服务范围。

（七）条件允许的情况下，学校可为驻场应急保障人员免费提供集体宿舍，住宿产生的水电费按实计算，由使用人支付，安全由卖方自行负责。

（八）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。

（九）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向项目所在地人民法院起诉。

本合同一式柒份，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：安徽医科大学

单位盖章：

法定代表人

或委托代理人：

日 期：2025 年 7 月 2 日

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：2025 年 7 月 4 日

卖 方：华谊城市服务科技有限公司

单位盖章：

法定代表人

或委托代理人：

日 期：2025 年 7 月 1 日

附件：

1. 安徽医科大学梅山路校区物业服务内容
2. 安徽医科大学物业管理监管考核办法（试行）

附件1:

安徽医科大学梅山路校区物业服务内容

一、服务内容

卖方要遵守国家法律、法规，自觉接受监督，积极支持学校文明创建、学生劳动教育等三全育人活动；执行校园公共流行病防控制度，承担学校指派的公共流行病防控常态化任务。

（一）梅山路校区室外环境卫生保洁（含大塘水面及生活区楼宇外区域）

指道路、广场、硬地、室外运动场等室外区域环境卫生清扫保洁，道路和广场要求每天清扫两次、室外运动场每天不少于一次（含节假日，上午7:40前和下午2:00前各一次），其余时间为保洁时间；室外公共设施各类乱张贴、乱涂画的清理；绿地内垃圾清理。产生的垃圾及时运至垃圾站（场）。

其具体要求是：

1. 做到区域内无杂草、杂物（砖石瓦块、树枝落叶、瓜皮果壳、纸屑、塑料袋等废弃物），水池水面无漂浮物，公共设施无乱贴、乱画、乱悬挂物。
2. 保持托管范围内室内外下水管（含粪池）和道路的畅通，如遇雨雪冰冻天气，要及时疏通下水、扫除主要道路积雪，铲除冰冻，确保道路畅通无阻。
3. 及时清理垃圾容器（车）内的垃圾，做好垃圾转运工作，日产日清。
4. 对重点区域要定期喷洒药物消毒，消杀苍蝇、蚊子、老鼠和蟑螂。
5. 要求梅山路校区范围内景观水体水面定期清理，做好水面及水体周边范围内卫生管理，保障水面美观。
6. 每逢学校重大活动或上级部门环境卫生检查，要按照买方要求增加保洁频次，加大保洁力度，协助校区各项检查和各类活动。在机械工作条件满足的区域下，为提高工作效率，机械可代替部分人工，投标人可根据实际情况适量增加机械投入。物业保洁机械和车辆等运输工具充电和停放地点由买方提供，校园西区3座垃圾智能分类房水电费由卖方支付。

（二）梅山路校区楼宇公共部位卫生保洁

1. 负责对楼内走道、楼梯、卫生间、洗手池、门窗玻璃、桌椅板凳、设备设施的日常

清扫、保洁工作；内外墙面（不含外墙清洗）离地 3 米及以下大理石、花岗岩等石材部分（含墙、柱、地面）定期清洗；不锈钢材质部分（含宣传栏、扶手、门等）日常保洁，视污染程度使用护理剂。其具体要求为地面、楼梯、走道、墙裙和公共设施干净整洁，卫生间清洁无异味，墙面无蛛网，无污渍，无乱贴、乱涂，地面无污迹、无灰尘、无纸屑等杂物，垃圾送至指定地点。雨雪天气，门前的积水、积雪应及时清理。

2. 教学楼应及时清理私设广告，乱涂乱画及时清理；地面和卫生间要求每天必须清扫两遍，做到干净整洁；卫生间无异味，墙面无蜘蛛网、无乱贴、乱涂；雨棚上无丢弃物雨水畅通；楼顶每月清理一次；垃圾送至指定地点。

（三）梅山路校区学生公寓公共部位卫生保洁

学生公寓是指高层公寓尚美楼1号、2号、3号、4号、5号楼；多层公寓明德楼4号、5号、6号楼；多层公寓启智楼7号、8号、9号、10号楼；研究生宿舍11号楼；共十三栋学生公寓。根据学校规划，高层学生公寓尚美楼1号、3号、5号楼以及敏行楼服务期限为2个月，服务时间为2025年8月1日-2025年9月30日止，此后学校对上述房屋另有用途，将不再纳入本项目物业服务范围。

学生公寓公共部位的保洁是指对学生公寓的楼梯、走廊、公共卫生间、洗手池、内墙面、门头、电梯等的保洁。具体要求为：地面、楼梯及楼梯扶手、楼顶、楼道、墙裙、窗户和其它公共设施干净整洁；卫生间清洁、无异味；电梯轿厢、电梯厅、电梯门及门套、指示板厢壁每天保洁不少于两次，监控器探头每周不少于一次，保证无污迹污垢和乱张贴，轿门内槽和轿厢底部保持清洁；墙面无蜘蛛网，无乱贴、乱涂，垃圾送至指定地点。学生公寓楼内清扫保洁时间为上午 8：00 至晚上 8：00 。

（四）梅山路校区小型维修服务（含配电房安全巡查、生活泵房日常维护和24小时值班巡查以及电梯安全巡查）

小型维修具体工作内容有：

1. 建立配电房巡查台账，做好夜间值班，发现问题及时上报学校水电主管部门。
2. 做好电线分支线路维护管理与应急措施，包括楼内配电箱，不含配电房内电力设施。
3. 小型维修安排专人24小时值班（满足应急维修的需求）。

小型维修服务指：水电分支线路（如果楼宇内地下和墙内水电管线损坏，维修水电

管线由卖方负责，破除地面、墙面以及地面墙面的恢复由买方负责，高层管道井内立水管道的维修由买方负责）、门窗、门锁（不包含智能门锁）、窗帘、办公桌、办公柜、吊顶、课桌椅、电灯、电扇的维修（不含购置新扇）、开关、插座、电磁阀（部分属于其他第三方的由第三方单位负责）、水龙头、冲水阀、三角阀、便池感应器、PPR 及 PVC 管件及阀门、PPR 及 PVC 下水管、损坏的窨井盖，上述所有维修服务耗材更换，单件（单个）单价500元及以内的由卖方提供（费用含在报价中），报修的小型维修（除特殊情况外）当日解决保证正常使用。遇特殊情况与买方相关部门协商解决。

4. 二次供水设施维护管理、值班与应急措施：24 小时专人值班巡查设备房保持整洁、通风，无跑、冒、滴、漏和鼠害现象。

5. 做好物业托管范围内设施设备的安全隐患排查，发现问题及时处理、上报。

6. 确认电梯设备正常运行，发现问题及时上报电梯主管部门和维保单位，并做好设备故障现场的人员安全指导。

7. 24 小时专人值班巡查生活泵房，保障设备正常运行，无跑、冒、滴、漏和鼠害现象。建立泵房巡查台账，发现问题及时上报。

（五）梅山路校区所有公共部位室内外下水管道、窨井疏通和清淤化粪池

是指梅山路校区物业管理范围内公共部位所有室内外下水管道、窨井和粪池。定期检查下水管道、窨井、化粪池，保持排污系统畅通，一旦堵塞，立即疏通；损坏的窨井盖等设施立即更换。每年至少清淤一次化粪池。地下排污设施 24 小时专人值班巡查，设备房保持整洁、通风，无跑、冒、滴、漏和鼠害现象。

（六）梅山路校区垃圾（不含医疗、实验垃圾）清运处置

生活垃圾每日清理运送至合肥市政府指定处理地点，所有垃圾日产日清不过夜。非生活垃圾（废旧办公用品，零星装修垃圾等），及时收集转运至非生活垃圾场，并及时清运出校园。

（七）梅山路校区实验室固废垃圾收集

按学校相关要求及按标准流程对实验空瓶（无废液）进行收集，确保收集的空瓶摆放正确，无废液残留，并运送至固废收集站存放。

（八）梅山路校区学校总值班室后勤保障

梅山路校区学校总值班室由买方指定地点，后勤保障服务主要包括卫生清洁、床上用品洗涤，具体工作内容如下：

1. 卫生清洁需求：

- (1) 门窗干净无积尘，玻璃明亮无尘。
- (2) 墙面无张贴物，墙面、墙角无积尘及蜘蛛网。
- (3) 垃圾纸篓每日清倒，地面无垃圾、无水渍、无污渍。
- (4) 卫生间：①无异味、便池洁净无污渍；②镜面、洗手池无污渍，光亮；③垃圾纸篓每日清倒，地面无垃圾、无水渍、无污渍；④墙面、墙角无积尘及蜘蛛网。
- (5) 清洁频次：室内卫生（含卫生间）：全面保洁 2 次/天。

2. 床上用品洗涤标准：

- (1) 三件套每日清洗一次。
- (2) 床罩平整、清洁，无污渍和异味。
- (3) 枕头无污渍、异味。
- (4) 床上无毛发杂物等。
- (5) 床下无垃圾。

3. 需为值班室提供足量的一次性牙刷牙膏、一次性拖鞋、洗衣液、抽纸、洗手液、洗发水、沐浴露等日常生活用品，并及时安排补足。

（九）梅山路校区楼宇的公共区域夜晚巡查（不含学生公寓）

1. 教学楼的夜晚巡查时间为晚上 10:00 至早上 7:00。按规定时间（晚 10:30，早 6:30）做好教学楼的门、灯、空调、电扇等的开关；劝导楼内人员离开；巡查楼内公共设施，如有损坏或其他异常情况及时报告。

2. 其他楼宇的夜晚巡查时间为晚上10:00 至早上6:00。做好楼宇内公共区域的水、电及其他设施设备的安全巡查，如有损坏或其他异常情况及时报告；发现可疑人物及时上报。

（十）根据学校规划，学生高层公寓尚美楼1号楼、3号楼、5号楼及敏行楼服务期限为两个月，服务时间为2025年8月1日-2025年9月30日。

二、甲方的权利和义务

1. 代表安徽医科大学维护产权人、使用人的合法权利。
2. 检查评议乙方拟订的物业管理制度及执行情况。
3. 监督、检查、考核乙方管理工作的实施情况和效果，分块考核，考核结果与付款挂钩。

三、乙方的权利和义务

1. 根据有关法规及本合同的要求，建立、健全规章制度，严格考勤。
2. 所有物业服务及工作人员必须遵守国家法律法规和学校规章制度，严守职业道德，工作主动，服务热情。上班时着有物业公司标记的统一着装，挂牌上岗。
3. 严格按照投标文件承诺，配齐工作人员，岗位设置合理，工作职责明确，工作区域界定清楚。所有物业服务人员花名册及岗位安排应于合同签订后二周内报甲方备案。合同服务期内，人员变动应及时报甲方备案。
4. 负责责任区域及附属设施的卫生管理、保洁、小型维修、学生公寓值班等各项工作。
5. 对乙方所属人员的人身安全负责，对其服务范围内的甲方财产和设施安全负责。如发生物业服务范围内的安全事故，责任和费用全部由乙方承担（乙方没有派驻安全保卫人员的除外）。

注：考核标准应作为《安徽医科大学梅山路校区物业服务合同》的附件，具有同等法律效力。

附件2:

安徽医科大学物业管理监管考核办法（试行）

为提高学校后勤服务社会化，进一步提升物业管理服务质量，促进管理科学化和规范化，建立服务质量长效管理机制，提升物业工作水平，监督、规范物业管理公司切实履行物业服务合同，更好的落实管理措施，促进学校物业管理工作精细化、标准化、制度化，创建优美、整洁、安全、文明的校园环境，根据《中华人民共和国物业管理条例》和相关管理法规，结合物业服务产业发展特点，特制定本考核办法。

一、组织领导

学校成立物业监管考核领导组，由分管后勤副校长担任组长，考核组成员由校有关职能部门、单位负责人组成，考核组下设办公室，办公室设在后勤管理处（后勤集团）。其职责是根据物业托管合同、招标文件和本考核办法，对引进物业公司的物业服务工作进行监督、考核和日常管理。

二、考核内容

- （一）规章制度和人员管理
- （二）环境卫生服务质量
- （三）绿化养护服务质量
- （四）公共设施设备维护和小型维修服务质量

三、考核时间和方式

由物业监管考核领导组办公室每季度组织一次物业考核工作组对引进物业公司进行考核。物业监管考核领导组办公室作为引进物业公司考核的归口管理部门，复核体系、考核制度建设和物业日常工作计划的监督与跟进，并负责处理引进物业公司服务工作中存在的服务质量、服务态度等方面的投诉，考核分为过程管理、工作绩效和满意度三个方面编制物管工作量化考核细则。

四、考核的分值计算及等级划分

（一）按学校物业托管的范围进行考核，日常检查和季度考核相结合，物业监管考核领导组按季度集中综合评估（考核）。

（二）考核按质量标准进行量化，考核满分为 100 分，根据监管考核分值计算的结

果分为优秀、合格、不合格三个等级，其中 90 分以上为优秀（含 90 分），80 分以上为合格（含 80 分），80 分以下为不合格。

五、奖惩办法

完成每季度服务并经买方考核合格后，在 10 个工作日内向卖方支付合同价款，服务期满后，如卖方履约良好，在年度预算能保障的前提下，经买方考核合格，可续签下一年度合同，合同一年一签，最多续签两次；考核结果不合格的，每低一分扣除当月合同价款的一个百分点，考核结果报分管校领导批准后，由物业监管考核领导小组办公室对引进物业管理公司实施奖惩兑现。

六、量化考核指标

量化考核指标涵盖本项目物业规章制度的建立与执行职工管理与队伍建设；日常工作记录和资料；实际工作效果；安全管理和安全责任制的落实情况等。

（一）规章制度和人员管理

各项管理制度和工作标准健全；管理人员和技术人员持证上岗，所有人员统一着装，工作规范、作风严谨、态度热情，新入职人员要严格岗前培训。

（二）卫生保洁

保洁设施工具完备，放置有序；保洁人员明确责任范围和保洁标准；大环境保洁要求道路、广场、水面清洁，无废纸、塑料袋、瓜皮、果壳、烟头、积水动物粪便等；楼宇保洁要求楼梯、扶栏、走廊、天台、公用玻璃窗等保持洁净，公共场所无纸屑、烟头等废弃物，公用厕所保持清洁无异味，楼与墙面无乱张贴、乱涂画、乱悬挂现象，玻璃幕墙清洁明亮，共用楼梯、通道、天台等无堆放杂物、无违规占用；生活垃圾日产日清，非生活垃圾集中堆放定期清运，并定期进行消毒灭杀；下水管道、窨井、化粪池定期疏通清淤，保持通畅。

（三）绿化养护

绿化养护按《安徽省园林绿化养护管理标准》和《合肥市城市绿化养护技术规范》执行，对树木、花卉及草坪进行精心养护、保持其良好的生长状况，保证无裸露黄土地。确保花草树木长势良好，修剪整齐美观，绿地内无砖头、瓦砾、纸屑、塑料袋等废弃物以及枯枝腐叶，绿地无破坏无践踏，及时清除杂草，如因养护原因导致的花草树木死亡要及时

补栽补种。

（四）公共设施设备维护和小型维修

制订设备安全运行、岗位责任制，定期巡回检查、维护保养、运行记录管理、维修档案等管理制度，并严格执行。配电室、二次供水设备以及地下排污设施 24 小时专人值班巡查，操作人员持证上岗。对可能发生的各类突发设备故障有应急预案措施，给排水系统设备、阀门、管道工作正常，无跑冒滴漏现象。楼宇内门窗、灯具、开关、课桌椅、吊扇、水龙头等功能良好。建立并落实维修服务承诺制度，小型维修当日解决并及时返单，特殊情况双方协商，并有回访记录。

七、本办法由物业监管考核领导小组负责解释。