



安徽医科大学东校区物业服务采购项目政府采购合同

任务书编号: JC34000120253618 号

项目编号: 2025BFAFZ01234

追踪号: 202505060003

买 方: 安徽医科大学

电话: 0551-65164751

卖 方: 安徽鸿耀城市运营服务有限公司

电话: 0551-64411528

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

(一) 服务名称

安徽医科大学东校区物业服务采购项目

(二) 项目概况

安徽医科大学东校区位于唐河路与铜陵北路西南面,占地面积 139 亩,其中:教学实验综合楼建筑面积约39458 平方米;南北楼四人间公寓 2 栋,建筑面积约 28075 平方米;东西楼两人间公寓 2 栋,建筑面积约 24221 平方米;体育馆建筑面积约 1633 平方米;配电房建筑面积约300 平方米;人防地下室建筑面积约 10184 平方米;食堂和活动中心建筑面积约4757 平方米;田径运动场面积约 22000 平方米;田径运动场看台建筑面积约 300平方米;篮球场面积约 2400 平方米;实验废弃物暂存中心建筑面积约 47 平方米;生活垃圾集中投放站 2 个,建筑面积约 50 平方米;网球场2个,面积约1085 平方米;排球场1个,面积约485平方米;室外羽毛球场2个,面积约164平方米。

(三) 服务内容

中标人要遵守国家法律、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。

1、东校区外环境保洁。

垃圾转运至垃圾站（场）；小广告的清理；疏通清淤室外化粪池、窨井、下水管道，更换损坏的窨井盖；道路和广场要求每天清扫两次含节假日（上午 7:40 前和下午 2:00 前各一次），其余时间为保洁时间，包括清理绿地内垃圾，绿化垃圾有绿化养护人员清理至指定地点。其具体要求是：

1.1 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。

1.2 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。

1.3 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。

1.4 对重点区域要喷洒药物消毒，消灭苍蝇、蚊子和老鼠。

1.5 每逢学校重大活动或上级部门环境卫生检查，要按照采购人要求加大保洁力度，协助学校各项检查和各类活动顺利通过。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，投标方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采购人提供。

2、东校区教学实验综合楼卫生保洁、教室设施安全管理。

2.1 教学楼的卫生和保洁（含疏通室内外下水）指：门、窗、课桌椅、卫生间、洗手池、大小便槽（池）、窗帘、楼地面、墙面及公共设施卫生和保洁。具体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，垃圾送至指定地点。

2.2 按规定做好教室的开门、关门、开灯、熄灯（上午 6:50，晚 11:00）和上下课铃声；维护好教学楼的水、电、课桌椅、窗帘、电梯等设施（含更换不低于 30 瓦 led 灯管、开关、水龙头；吊扇、防火卷帘门、供水电设施的保养维护）；做好教学楼楼宇内安全工作，教室无线话筒发放并回收，尤其电教设备的安全防范措施。

3、东校区公寓公共部位卫生保洁。

两栋学生公寓及连廊日常保洁；两栋留学生公寓及连廊日常保洁。公共部位的保洁是指对学生公寓的楼梯、公共卫生间、洗手池、大小便槽（池）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，墙面无蜘蛛网，无乱贴、乱涂，垃圾送至指定地点，公寓楼内清扫保洁时间为上午 8:00 至晚上 8:00。公寓内垃圾不准从窗户外抛，发现外抛扣当季度评分。

4、东校区体育馆卫生保洁。

负责对体育馆的保洁，主要有场地、走道、楼梯、卫生间、洗手池、大小便槽（池），内外墙面（不含外墙清洗）、门窗玻璃、桌椅板凳、设备设施的日常清扫、保洁工作；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，无乱贴、乱涂，地面无污渍、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。做好体育馆的开门、关门、开灯、熄灯。公共体育设施设施设备器材的日常清洁、整理和维护（包括但不限于体育馆、羽毛球场、乒乓球场、篮球场、网球场、排球场、足球场、跑道等）

5、东校区物业管理范围内公共部位下水管道疏通,清淤化粪池（学生食堂由引进餐饮企业自行负责）。

按照校方要求，定期检查下水管道、窨井、化粪池，清除管壁油污，保持排污系统畅通；损坏的窨井盖等设施立即更换，中标人进场一个月内清淤所有窨井、化粪池。

6、东校区三栋学生公寓管理。

安排 24 小时值班，学生公寓值班人员男性年龄不超过 55 周岁，女性年龄不超过 50 周岁，值班员统一着装，做好公寓楼外来人员进出登记及贵重物品进出公寓的登记工作；做好晚归学生的登记工作；做好值班及交接班记录，发现异常情况及时上报；各学生公寓值班室严禁烧饭、做菜；严禁外卖人员进公寓送餐，不得代收外卖。

管理员负责学生公寓的日常管理及巡查，配合做好学生公寓卫生检查、查寝工作；每天两次定时对公共区域水电设备进行检查、报修。公寓智能水电控操作员负责宿舍智能门禁授权、宿舍用电系统和水控系统的管理等。

7、东校区小型维修服务（含配中心电房日常管理）。

小型维修具体工作内容有：水电分线路（如果楼宇内地下和墙内水电管线损，维修水电管线由中标人负责，破除地面、墙面以及地面墙面的恢复由采购人负责，高层管道井内立水管道的维修由采购人负责）、门窗、窗帘、电磁阀（部分属于其他第三方的由第三方单位负责）、门禁耗材的更换和日常维护、办公桌、办公柜、吊顶、门锁、课桌椅、电灯、电扇（不含购置新扇）、开关、插座、水龙头、冲水阀、三角阀、控水器、智能电表更换和维护、PPR 及 PVC 管件及阀门、PPR 及 PVC 下水管、损坏的窨井盖、墙皮脱落、瓷砖、矿棉板、以及甲方交代其他维修服务（自行勘察现场，风险自担）等，上述所有维修服务耗材更换，单件（单个）单价 500 元（含 500）及以内由中标人提供（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

殊情况与采购人相关部门协商解决。

校区中心配电房由中标人安排专人日常巡查，中标人安排人员夜晚值班，负责晚间安全巡查，发现问题及时上报学校水电主管部门。分配电室（综合楼一楼和负一楼各一个）、二次供水设备（综合楼负一楼生活泵房）以及地下排污设施 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。

7.1 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。

7.2 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。

7.3 小型维修安排专人 24 小时值班（满足应急维修的需求）。

7.4 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。

7.5 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。

7.6 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。

8、东校区垃圾分类、中转及清运。

校区内产生的生活垃圾必须按照合肥市要求分类收集并及时转运至生活垃圾中转站，统一集中后运送至龙泉山合肥市生活垃圾处理厂或政府部门指定的生活垃圾中转站，垃圾站专人管理秩序和卫生，每月垃圾量自行测算（收集垃圾的挂桶由采购人提供）。废旧生活办公家具、零星装修等非生活垃圾及时收集转运至校区内非生活垃圾场定点堆放，及时运出校区处置，每月垃圾量自行测算。垃圾转运车、小型道路清扫机等由中标人负责提供。

9、东校区楼宇公共区域的夜晚巡查（不含学生公寓）。

9.1 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；有预见性地对于任何有可能危及师生安全情况采取防范措施。

9.2 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。

（四）其他要求

1. 本项目的项目经理和工程主管，除不可抗拒因素外，项目经理和工程主管不得随意更换，如更换，须书面报采购人同意，且更换人员相关资质不得低于原响应人员资质。

2. 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。

3. 校园外环境保洁需配备小型道路清扫机不少于 1 台；室内保洁需配置室内清扫机不少于 1 台；需提供垃圾清运车 1 辆。

4. 买方为卖方提供办公室、更衣室、仓库、维修人员操作间，在条件允许的情况下，买方可为驻场应急保障人员免费提供保障宿舍，安全由卖方自行负责。

5. 人员费用、垃圾外运处置（不含医疗和实验垃圾）、法定节假日加班费、维修耗材费（单件 500 元及以下）、办公、交通、通讯、服装、培训费、利润等完成本项目一年服务期限的全部物业服务费用，履约期间买方不再追加任何其他费用。

（五）买方与卖方的权利和义务

（一）买方的权利和义务

1. 代表安徽医科大学维护产权人、使用人的合法权利。
2. 检查评议卖方拟订的物业管理制度及执行情况。
3. 监督、检查、考核卖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。

（二）卖方的权利和义务

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买方备案。合同服务期内，人员变动应及时报买方备案。

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. 对卖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）。

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 1796283.93 元(人民币大写: 壹佰柒拾玖万陆仟贰佰捌拾叁元玖角叁分)。

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)。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。

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，在次季度第一个月考核后支付物业服务费。

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 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 2 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 44907 元(人民币大写：肆万肆仟玖佰零柒元整)，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：违约责任中（一）（二）（三）项

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___项目所在地___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: 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 1 日

卖 方: 安徽鸿耀城市运营服务有限公司

单位盖章:

法定代表人或委托代理人:

日期: 2025 年 7 月 1 日

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 2 日