WYFW1-202512-232

合同文本

南京工业职业技术大学

南京工业职业技术大学天堂校区学生公寓委托管理合同

甲方：南京工业职业技术大学

乙方：东吴服务产业集团（江苏）有限公司

为了进一步加强南京工业职业技术大学学生公寓的建设与管理，甲方同意将天堂校区学生公寓及其内部所有设施、设备和住宿学生日常的生活服务及教育管理委托给乙方管理，不得转包或分包。

第一条本项目招标有效期为2+1年，第3年起，因天堂校区存在搬迁因素，且校区何时搬迁存在不确定性，甲方可随时解除合同，按实际托管时长支付托管费用，且不承担任何违约责任，但要提前90日通知乙方。根据校区发展及使用规划，发生师生人数较大变化、楼宇使用较大调整，需变更服务时间、服务场地及服务人数等情形时，双方重新协商相关事宜，均不构成违约，具体以补充协议为准。合同一年一签，本轮合同期限为2025年12月15日-2026年12月14日，包括寒暑假学生公寓的物业管理和留校学生的正常管理。本轮合同期满后，甲方有权根据考核结果决定是否与乙方续签下一年服务合同或者重新进行招标采购。

第二条委托管理和服务的主要内容

1、对居住在宿舍管理站内的全体学生在安全、内务、卫生、行为规范、宿舍文化建设、精神文明建设等方面进行日常的教育、管理、检查、考核、评比等；

2、宿舍管理站内所有生活、学习等设施、设备的管理、维护和维修工作；

3、住宿学生日常的学习、生活服务；

4、楼梯、走廊、露台、学生活动室、会议室等所有托管公寓范围内的公共场所环境卫生工作；

5、宿舍管理站栅栏内的室外环境卫生、绿化及景观的维护工作；

6、宿舍管理站范围内的消防、安全、保卫、疾病防控等工作；

7、为新生宿舍提供必备的保洁用具（包括但不限于拖把、纸篓、笤帚、簸箕等）；

8、乙方需按照甲方的工作要求及《江苏省高校文明公寓（宿舍）评比标准》开展工作；乙方日常管理工作台账归属权属甲方，甲方有责任、有义务对有关台账予以保密。

9、属于物业管理的其它工作内容、乙方投标承诺、以及经双方协商后达成的本合同其它有关条款等均为委托管理和服务内容。

10、天堂校区学生公寓设管理站情况；

管值人员配备要求：共计37人，其中项目经理1名,站长4名，其它管值人员24名,保洁员6名,维修工2名。

南京工业职业技术大学

第三条南京工业职业技术大学学生工作处和乙方共同负责对天堂校区学生公寓的日常工作进行协调与管理；双方应齐心协力，共同创建文明学生公寓。

第四条此期委托管理为教育、管理、服务三位一体全方位的管理，乙方必须按甲方的要求及乙方投标书（标书为合同附件）所作的承诺和确定的管理服务项目及质量标准实施管理。

第五条天堂校区北苑一栋、北苑二栋、南苑一栋、南苑二栋设 4 个管理站，满员入住的学生约 1850 名。

第六条开学两周内乙方要向甲方报告实际入住总人数，甲方要进行核查并确定入住学生数。

第七条 南京工业职业技术大学学生工作处作为甲方代表对乙方工作进行检查与考核；考核成绩达标后，甲方在一年托管期内结合本合同相关约定分四次给乙方支付委托管理经费。委托管理经费除包含人员费用、材料等费用外，还包含每生每年十次洗涤费用及乙方日常办公用电、用水、办公电话等费用）。

第八条 天堂校区学生公寓投标总价为元/三年（人民币 5856644.16 元整），合同期 2+1 年，合同一年一签，本年合同总价为 1952214.72 元/年（人民币元整）托管经费分 4 次付清。支付时间分别为 2026 年 3 月 30 日、2026 年 6 月 30 日、2026 年 9 月 30 日和 2026 年 12 月 30 日第 1 到第 4 次支付金额数均为 488053.68 元整。

第九条 乙方在与甲方签订合同时须向甲方缴纳履约保证金陆万元整。受托管理期满如不续约，甲方予以无息退还。因乙方管理不善而造成公寓内财产损失或学生发生意外人身事故的，甲方可根据国家有关职能部门认定的责任及双方协商的结果扣除相应费用，其余保证金如数退还给乙方，不足部分可从委托管理经费中扣除；设施、设备损坏，可以修复的扣除维修费后其余保证金退还给乙方；设施设备无法修复或丢失的按其原价扣除后退还给乙方；因甲方自行撤卸造成的损坏责任由甲方自付；如因产品质量造成的损坏且在保修期内，则由甲方配合乙方督促厂方或建筑方予以保修，超出保修期的由甲方负责维修。

第十条 本协议生效后，甲、乙双方必须对学生公寓内的设施、设备的数量、状况进行客观陈述与确认；管理期满后 20 天之内，如乙方不再续管，甲、乙双方也必须对学生公寓内的设施、设备的数量、状况进行清点并办理交接手续，对设施、设备的状况必须进行客观陈述。交接手续和客观陈述作为财产损坏、损失赔偿的依据。任何一方在规定的时间内不参与交接手续办理，则必须无条件同意对方对设施、设备清点和陈述。

第十一条甲方的权利与义务

（一）除原建筑设施及公用设施如应急灯、消防栓等外，每间寝室配备了

南京工业职业技术大学

以托管后双方统计结果为准。

（二）宿管站值班室和宿管站大厅入口处配备设施以托管后双方统计结果为准。

（三）甲方负责协调乙方与学校其他部门的关系。

（四）甲方根据本合同、乙方投标书所作承诺及《南京工业职业技术大学学生宿舍管理站管理考核办法》（见本合同附件 3），对双方商议所确定的教育、管理、服务等项目质量标准定期进行监督、指导、检查、考核、评比与奖罚等；托管结束时平均考核成绩合格（考核满分为 100 分，合格分为 70 分），甲方全额给付托管经费；考核成绩在 60-69 分之间，甲方扣除托管经费的 10%；考核成绩在 50-59 分之间，甲方扣除托管经费的 30%；考核成绩低于或等于 50 分，甲方扣除托管经费的 50%。考核成绩达到优秀（90 分以上），甲方视情给予适当的表彰与奖励；年考核平均成绩达不到 70 分，不得参与下一期委托管理竞标。

（五）甲方根据乙方提供的详实确凿的证据材料，针对具体情况按《南京工业职业技术大学学生违纪处理规定》对住宿学生的违纪行为进行管理与处理，并将乙方根据《南京工业职业技术大学学生公寓学生行为规范目标管理评分细则》对住宿学生日常表现的考核结果纳入学生个人及其所在班集体相关的评比考核之中。

第十二条乙方的权利和义务

（一）自主选聘公寓各类管理和服务人员；人员素质水平必须符合甲方的以下规定：管理站主任或站长须具有大专以上学历水平，能为人师表，有一定的高校学生管理及思想政治工作的经验，有丰富的学生公寓管理经验；其它主要管理人员应具有高中及中专以上学历水平，其中大专以上学历者达到 50%以上，管理人员具有较高的政治思想素质、良好的工作作风和服务水平，持有物业上岗证书；一般工作人员应具有初高中以上学历水平，品行端正，热心为学生服务。各类管理和服务人员比例恰当、结构合理，用工规范，且均无违法犯罪记录。

乙方更换现有的骨干管理人员须征得甲方学生工作处的同意。乙方各类管理和服务人员均不得有违法犯罪记录。

乙方选聘的各类管理和服务人员的有关证明材料每学期初要报甲方审核与备案。

（二）乙方的管理行为必须符合我国的法律、法规及教育行政部门的规定，符合甲方的规章制度；乙方的管理行为不得侵犯学生的人身权利、不得侵犯学生的财产权，乙方的工作人员不得对学生实施违法犯罪行为，不得与学生

南京工业职业技术大学

有不正常交往。

（三）乙方及其管理服务人员必须充分认识到管理对象的特殊性，在日常管理服务中做到文明管理；学生如果有违法、违纪、违规等行为，或有不服从乙方管理的，乙方应迅速向甲方反映，由甲方与乙方共同进行教育与处理。

（四）乙方应按工作需要制定切实可行的内部管理规章制度，加强工作人员的业务培训和管理，加强公寓内的财物管理，并做好宿舍管理站内部的建设（如有关工作制度、职责、工作人员照片上墙等），建立好相关的工作台账，配备必要的工作设施（如宣传板等），努力提高服务质量和管理水平。

（五）乙方委派的宿管站主任或站长应分别在开学后的第三周和最后一周向甲方学生工作处上交工作计划和工作总结。

（六）经费独立核算，自负盈亏。

（七）乙方应自觉依据《南京工业职业技术大学走读管理办法》、《南京工业职业技术大学学生违纪处理规定》、《南京工业职业技术大学学生公寓学生行为规范目标管理评分细则》及甲方其它学生教育管理工作条例、制度、要求等实施服务、管理、育人一体化全方位的管理与考核；同时，宿舍管理站应定期将住宿学生的情况报告给学生工作处及各系学生工作管理办公室，以便共同搞好住宿学生的教育管理工作。

（八）按省里有关政策的规定，学生宿舍年定量 80 度电/每人，40 吨水/每人（一年按十个月配给）。

（九）乙方应按双方约定每学期开展 2-3 次宿舍文化活动，合同周期内的文化建设费和公寓表彰专项费用不低于 2 万元（贰万元整）。

（十）甲方于每年 11 月前后依照《南工学生公寓学生行为规范目标管理细则》开展学生公寓各类先进集体、先进个人评比活动，乙方按要求配合开展有关评比与表彰。

（十一）自觉遵守甲方的有关规章制度，文明管理，并依据合同接受甲方的监督、检查和考核，对甲方提出的问题要及时进行整改，并根据甲方学生工作的要求及时有效地调整其工作内容。

（十二）负责学生公寓内设施、设备的日常维护工作，以确保设施、设备的完好和水电供应正常。小维修项目和范围由甲方确定，原则上为单项修理费用小于或等于 500 元的维修项目由乙方负责（具体内容见本招标文件“南京工业职业技术大学学生公寓维修责任范围”；单项修理费用大于 500 元的维修项目原则上由校方负责）。

（十三）委托管理期满，如乙方不再续约，须完好归还甲方所提供的一切设施、设备（自然损坏的除外）。

南京工业职业技术大学

（十四）乙方按合同约定、乙方所作承诺和政府有关政策等应为住宿学生提供的服务项目应按时保质地完成；托管期间，乙方的各宿管站应为住宿学生提供3个以上无偿服务（如订病号饭、寄存物品、缝补等）；乙方向住宿学生提供有偿服务的项目及收费标准应明码标价，且必须事先经甲方同意并接受甲方的监督。所有服务项目经双方认可后对学生公布并执行。

（十五）在管理期间不得将甲方公寓的设备、设施借给他人使用，不得将甲方公寓的设备、设施出租、转租等进行盈利活动，也不得转让给第三方管理。

（十六）各类管理人员均不得允许亲属、朋友及其它任何人员在管理区留宿、滞留。

（十七）女生宿管站主要管理及服务人员应为女性；男性工作人员白天因公进入女生公寓应有该站女性工作人员陪同，夜间则原则上不得深入女生公寓。女性工作人员在男生公寓从事管理和服务活动要注意文明礼貌。

第十三条违约责任

（一）经甲方检查，乙方违反合同的有关规定或甲方接到相关部门或老师、学生的投诉，经查证属实的甲方有权收取100元/起及以上的违约金；未能按要求限期整改的，甲方有权收取100元-500元/起的违约金；如连续两次整改不到位，甲方有权单方面终止合同，此期间给甲方造成的一切直接和相关损失由乙方承担。

（二）凡在学生公寓内发生因管理不善导致学生斗殴致残、男女同宿、火灾、学生伤亡等治安、治保、消防重大责任事故，除直接责任人要承担民事、刑事责任或相应的经济赔偿外，同时由乙方承担法律补充责任；经调查认定管理站负有主要责任的，甲方有权收取乙方1000-3000元的违约金，或终止该站公寓的管理合同，由其造成的一切后果由乙方负责。

（三）凡晚间查房或学生行为规范管理工作不到位、不规范，被学校主管部门通知整改的管理站，甲方有权收取乙方100-1000元的违约金，连续两次被学校主管部门通知整改的管理站，甲方有权收取乙方1000-3000元的违约金，或终止该站公寓的管理合同，其间造成的一切后果由乙方负责。

（四）凡因公寓管理人员在管理工作中方法失当、渎职或故意引发学生矛盾并造成严重后果的，由乙方承担管理责任；甲方有权收取乙方1000-3000元的违约金，或终止该站公寓管理合同，其间造成的一切后果由乙方负责。

（五）凡对公寓内发生的违纪违规事件不汇报、不制止或汇报迟缓、制止不力，而造成严重后果的，由乙方承担管理责任；甲方有权收取乙方1000-3000元的违约金，或终止该站公寓的管理合同，其间造成的一切损失由乙方负

南京工业职业技术大学

责。

（六）凡因公寓管理站在管理、服务工作中违反合同相关条款，产生严重后果，造成不良影响的，甲方有权收取乙方 1000-3000 元的违约金，或终止该站公寓的管理合同，其间造成的一切后果由乙方负责。

（七）凡因对学生公寓内设施设备保管不善或维修不及时，引起学生受伤的，由乙方承担管理责任并赔付学生相关的医疗费用，同时收取乙方 3000-5000 元的违约金。

（八）乙方应按投标文件承诺的设置岗位足额配备人员 37 名，并将岗位设置及人员配备（应单独注明寒暑假期间的人员配备）情况，书面报甲方认可；在管理期间，乙方所设岗位人员工作配备不到位，按每人每天工资标准扣款，并向甲方缴纳违约金 1000 元/人·次。

（九）乙方在管理期间，不准以任何形式转包。否则，甲方有权终止合同并追究乙方的违约责任。

（十）甲方未能按约向乙方支付有关费用，依照有关法律规定承担延期付款的违约责任。

（十一）乙方及其工作人员如违反了本合同有关规定，经双方协商未果，甲方有权单方面解除本合同。

（十二）双方的其他违约责任按《中华人民共和国合同法》有关条款处理。

第十四条本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成，任何一方均可向有关仲裁部门申请调解和仲裁。

第十五条本合同的有关附件是本合同不可分割的组成部分。

第十六条本合同未尽事宜，均按《中华人民共和国合同法》的有关规定处理；经合同双方协商所做出的补充规定与本合同具有同等效力。

第十七条本合同一式三份，双方各执一份，学校党政办公室一份。本合同经双方签章后生效。

附件：1.乙方投标书（见单件）

2.南京工业职业技术大学天堂校区学生公寓公共设施价格表

3.南京工业职业技术大学学生公寓物业管理考核办法

4.南京工业职业技术大学学生公寓维修责任范围

南京工业职业技术大学

甲方（盖章）：南京工业职业技术大学代理人签字：

签字日期：2025 年12月30日

乙方：（单位盖章）：地　址：

邮　编：

传　真：

电　话：税务登记号：开户银行：帐　　号：

授权代表签字：

签字日期：　　年　月　日

见证方（盖章）：授权代表签字：

签字日期：　　年　月　日

南京工业职业技术大学

附件 2：

南京工业职业技术大学天堂校区学生公寓公共设施价格表

项目名称	所处位置	数量	单位	单价(元)
盥洗台	寝室	壹	套	108
卫生间瓷蹲器	寝室	壹	套	30
毛巾架	寝室	贰	个	25
大镜子	寝室	壹	面	92
书桌吊柜组合	寝室	陆	组	630
高低床	寝室	叁	套	350
电插座	寝室	肆	个	10
电脑网络插口	寝室	肆	个	25
悬顶扇	寝室	贰	台	120
窗帘	寝室	壹	套	105
电话口	寝室	壹	个	10
灯具	寝室	伍	个	20
消防栓	每楼层	捌	个	530
全自动应急灯	每楼层	捌	个	145
沙发	入口处	3.5 套	套	见财务帐目
电视柜	活动室	壹	个	150
担架	值班室	肆	副	350
空调	寝室	壹	台	1600
木椅	寝室	陆	张	182

南京工业职业技术大学

2019 年 7 月

附件 3：

南京工业职业技术大学学生公寓物业管理考核办法

为提高我校学生公寓物业管理水平，建立健全物业管理机制，促进我校公寓管理规范化和科学化，切实贯彻我校学生公寓管理育人、服务育人的目标和要求，特制定以下管理考核办法：

一、日常管理（15 分）

1、管理站人员配备齐全，不缺勤、不随意脱岗。（2 分）

2、管理站内部环境优美整洁，各项规章制度、岗位责任制度齐全并要求悬挂在宿管站醒目位置。（1 分）

3、管理站站长或管理员队伍不得频繁更换。（1 分）

4、管理站定期开展物业管理人员业务培训，每学期至少一次，有详细的培训记录，管理员对楼内学生熟悉率达 80%以上。（2 分）

5、管理站站长或宿管人员需按时参加校方公寓管理会议，并按要求上交有关工作材料或数据。（2 分）

6、管理站未经同意不得随意张贴与学生教育管理无关的通知、公告、海报及其它信息宣传品。（2 分）

7、严禁将学生公寓内的固定资产随意搬出、或外借、外租等。（2 分）

8、未经学校职能部门同意、管理站不得有乱收费或未按标准收费现象。（3 分）

二、卫生监督（15 分）

1、学生公寓四周环境优美，责任区每天定时清扫并全天保持整洁，公寓楼门前无乱停、乱放车辆的现象。（3 分）

2、学生公寓走廊、楼梯等公共部位干净整洁，做到地面无积水、无杂物、无垃圾、无痰迹。（3 分）

3、管理站每天对学生宿舍的内务进行检查、评比，并公布卫生成绩。（3 分）

4、学生宿舍内物品摆放整齐划一，床铺被子叠放整齐，地面无垃圾，桌面、墙面、门、窗台无污迹、无乱张贴，窗户玻璃明亮，卫生间无异味。（6 分）

三、安全管理（20 分）

1、学生公寓实行 24 小时值班制度，每天做好值班和交接班记录，各项记录台帐齐全完整。（4 分）

2、值班管理员每晚查房（抽查房间）并认真做好记录，夜不归宿、大功率电器等违纪情况需及时上报。（4 分）

南京工业职业技术大学

3、外来人员进公寓需凭有效证件，并做好登记记录；严禁闲杂人等、小商、小贩进入公寓，任何人不得在公寓内兜售物品。（4 分）

4、每天就消防器材和消防设施进行检查并做好记录，消防、应急灯、疏散标志、安全设施完好无缺，楼内有规范醒目的安全告示牌、警示牌等。（4 分）

5、管理人员熟悉消防设施器材使用，熟悉各类突发事件应急处理预案和报警报案电话、程序，及时汇报且按规定程序及时处理学生突发情况。（4 分）

四、文化建设和日常教育（15 分）

1、在学生公寓内积极宣传党和国家及学校的相关政策和制度，配合开展学生党团组织进公寓和学生思想政治教育进公寓的工作。（3 分）

2、掌握学生的思想动态，及时做好引导、说服、教育工作，根据学校要求认真指导社区自管会开展工作，规范工作台帐，活动开展有特色。（3 分）

3、管理站定期更新公寓橱窗、宣传栏、黑板报，开展主题文化的宣传和教育。（3 分）

4、按学校要求每月开展 1 次主题文化活动，并提供活动图片、影像资料等。（3 分）

5、积极主动对学生开展教育引导，对不良现象及时进行制止和批评教育。（3 分）

五、日常服务（15 分）

1、管理员对待师生态度要谦和、言行文明、服务热情。（3 分）

2、管理站建立严格的维修制度，配备专业维修人员，维修人员须持证上岗，实行 24 小时值班制度，建立报修台账。（3 分）

3、学生公寓的维修需及时完成（原则上 2 天内），且服务态度良好。（3 分）

4、管理站在义务维修范围内不得向学生收取维修费用，也不得将维修任务推托给校方。（3 分）

5、管理站设有便民服务设施，提供天气预报、缝补等便民服务项目，为病号学生提供温暖服务（3 分）。

六、学生测评（20 分）

每月末由学生处、大学生公寓管理中心在每个宿管站组织学生从宿管站自身建设与管理员履职情况（5 分）、日常教育管理（5 分）、日常服务（5 分）、宿舍文化建设、精神文明建设（5 分）等进行无记名打分测评。

七、附则：

1、各物业管理单位必须严格按本标准严格进行管理，学生工作处将按本标

南昌工业职业技术大学

准对物业管理的质量进行检查、考核，对在考核检查中发现的问题，发出整改通知单限期整改，如果物业管理站在限期内未能整改到位，将依据物业管理合同中的有关条款对物业管理站所属乙方扣取违约金。

2、考核形式：由学生处公寓管理中心定期和不定期检查，同时开展学生座谈会和问卷调查听取意见和建议。

3、检查考核中如发现有本考核标准中未涉及的违规行为，由考核人员根据招标书、合同及附件中的有关约定处理；如因受托物业管理公司违规而引发其他问题则根据学校的管理规定处理，责任重大的将按有关法律程序由相关执法部门处理。

4、因宿管站管理不善发生重大安全事故，实施一票否决，取消其物业管理单位次年托管资格。

5、考核办法自公布之日起实施，解释权归学生工作处。

南京工业职业技术大学

附表：南京工业职业技术大学学生公寓物业管理考核表

南京工业职业技术大学学生公寓物业管理考核表

考核对象:物业公司　　考核月份：　　考核部门：学生工作处

考核内容		条目		扣分标准	标准分	考核得分	整改意见
一	日常管理（15分）	1	人员配备齐全，不缺勤、不随意脱岗	检查发现缺勤或脱岗一次扣1分	2		
		2	规章制度齐全		1		
		3	管理队伍稳定		1		
		4	定期开展培训	有培训记录	2		
		5	配合校方工作		2		
		6	不随意张贴宣传品	发现商业海报或横幅一次扣1分	2		
		7	固定资产管理		2		
		8	无乱收费现象		3		
二	卫生监督（15分）	1	外围环境		3		
		2	公共区域		3		
		3	内务检查	每天公布检查结果	3		
		4	学校抽查卫生状况		6		
三	安全管理（20分）	1	24小时值班制度	台账完整	4		
		2	夜查房	每天上报查房情况	4		
		3	进出登记	发现兜售行为一次扣2分	4		
		4	安全隐患排查		4		
		5	突发事件处理		4		
四	文化建设和日常教育（16	1	党团建工作		3		
		2	社区自管会	学生自治组织的教育管理	3		
		3	站口宣传	定期开展主题教育宣传	3		

南京工业职业技术大学

	分）	4	主题文化活动	每个月 1 次，上交活动图片和文字材料	3		
		5	学生教育	学生谈心和帮扶记录	3		
五	日常服务（15 分）	1	服务态度	被投诉一次扣 1 分	3		
		2	专业维修人员 24 小时值班		3		
		3	维修及时	2 天内	3		
		4	义务维修	因乱收费被学生投诉一次扣 3 分	3		
		5	便民服务设施		3		
六	学生测评（20 分）	1	履职情况	管理员工作认真负责	5		
		2	日常教育管理	发现不良现象及时教育	5		
		3	日常服务	态度热情友好、维修及时	5		
		4	文化宣传与教育	文化氛围布置和文化活动开展情况	5		
			合 计		100		

说明：1、总分为 100 分；2、达不到要求，按比例扣；3、学工处在考核检查中发现的问题将提出整改要求，物业管理站应及时整改到位；4、因宿管站管理不善导致发生重大安全事故，取消其物业管理单位次年托管资格。

南京工业职业技术大学

附件 4：

南京工业职业技术大学学生公寓维修责任范围

一、学生公寓物业管理公司维修责任定位

1、依据年度学生公寓物业委托管理合同的规定，承担相关的维修责任，并承担相关的费用支出。

2、接受甲方对授予公寓维修责任履行情况的督促检查，接受因未能履行委托合同规定的维修责任而进行的处罚。

3、在合同报价中明确用于维修部分的经费预算，承担因实际维修发生金额超出此项预算而产生的风险。

4、接受甲方提供的项目竣工图纸、合同副本、工程设施技术说明、使用说明，施工或供货单位的情况说明等物业资料，建立物业档案。

5、在甲方负责的维修改造项目工程实施过程中，积极配合，履行与此相关的物业管理责任。

6、坚持维修责任范围内标的原有质量标准，不得以次充好。

7、坚持按标书承诺及 ISO9002 质量标准履行相应的维修服务职责。

8、妥善做好损坏公寓设施的学生赔偿责任的界定和估价工作。

9、对于超出维修责任范围的事项及时报告，并做好对学生的解释工作。

二、物业管理公司维修责任范围

承担单项或单件维修经费低于 500 元的非房屋基建及配套设施类的小项目维修，价格的确定依据为购置票据载明的价格，未载明的依据市场即期平均价格。

负责对委托管理设备在维保责任内进行督促检查，并及时向甲方汇报；负责对超过维保责任期的小型设备、设施进行检查。

具体维修范围包括以下内容：

（1）寝室内及公共部位的照明灯具、插座、开关的修理与更换；学生使用照明灯具、插座、开关自然损坏的修理与更换。

（2）按国家《家用电器安全使用年限细则》规定的正常使用年限内的电风扇的修理。

（3）供水管道、排水管道、水龙头、阀芯、洗脸池、玻璃镜、软管、水阀、总水阀、落水管、三通、内接、外接、堵头、淋浴喷头、淋浴软管、热水器、蹲坑、水箱、水箱内配件包括拉杆、吸皮、浮球等、地漏、厕所及下水疏通等配套设施的修理与更换。

（4）房门锁、把手、厕所门、阳台玻璃门（钢化）、天花、窗帘布、室内

南京工业职业技术大学

家俱配件如把手，轨道，铰链，搭扣等修理与更换。

（5）总电表后端的电路设备的维护、修理，小型零件配件的更换。

（6）门、窗及附属配件的修理与更换。

（7）防盗门的修理（不含更换）。

（8）床俱、家具的修理（不含更换）

（9）信箱、宣传栏的修理（不含更换）。

（10）管理站前台阶及公寓内公共部位地砖脱落、破损的修补与更换。

（11）卫生间墙面、地面、吊顶污损的维修与更换。

（12）其他单项或单件低于 500 元的小型维修项目。

本维修责任范围检查自合同签订日起实行，未尽事宜，协商解决。

南京工业职业技术大学