徐州生物工程职业技术学院物业管理服务合同文本

甲方：徐州生物工程职业技术学院
乙方：徐州市泉山区仲辰物业管理有限公司

项目名称：徐州生物工程职业技术学院物业管理服务
项目编号：JSZC-320300-XZCG-G2026-0009
签订地点：徐州生物工程职业技术学院

甲、乙双方根据《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国民法典》，按照物业管理服务项目发出的中标通知书、招标文件及乙方的投标文件等，按照平等、自愿的原则，经友好协商，签订本合同。

第一章 物业管理服务基本情况

第一条 物业情况

物业名称	物业地址
徐州生物工程职业技术学院(泉山校区)	徐州市三环西路 297 号

第二条 物业服务范围：见合同附件 1

第三条 物业管理服务要求

1. 物业管理服务工作要求

(1) 物业管理服务工作原则：统一、规范、高效、安全。

(2) 物业管理服务内容及标准：具体见合同附件 2。

(3) 供应商履行合同的设备：具体见合同附件 3。

2. 物业管理服务人员要求

(1) 物业管理服务人员配备原则：精干、高效、专业、敬业、健康。

(2) 物业管理服务人员均需同时具备以下条件：

① 无犯罪记录、无恶习、无复杂社会关系；

②有医院出具的健康证明，无重大疾病和传染病，具备正常从事物业管理服务工作所需要的身体条件；

③ 岗前培训合格率 100%；

④确保 24 小时应急服务和承诺服务工作，乙方有固定市区办公地点、值班人员及联系电话；

⑤乙方为物业服务人员配备统一的服装。

(3) 乙方严格按照乙方投标文件中《物业管理服务人员方案》组建物业管理服务队伍。合同签订后 5 个工作日内，乙方向甲方报送物业管理服务人员花名册、照片、相关证件影（复）印件和证明。合同期满后，甲方向乙方退还相关证件影（复）印件和证明。

(4) 乙方做好安全教育和管理工作，切实保护员工的人身安全。如发生人身伤亡由乙方负责。

(5) 自觉遵守甲方的相关制度规定，无特殊情况不得请假。确需请假的，向甲方报告备案。

3. 物业管理服务人员要求：见合同附件4。

4.采购需求：见合同附件5。

5.验收标准（验收要求、验收标准和程序）：

（1）验收组织方式：☑自行组织 □委托第三方组织

验收主体：甲方

是否邀请本项目的其他供应商参加验收：□是 ☑否

是否邀请专家参加验收：□是 ☑否

是否邀请服务对象参加验收：□是 ☑否

是否邀请第三方检测机构参加验收：□是 ☑否

是否进行抽查：□是 ☑否

验收组织的其他事项：

（2）履约验收时间：供应商提出验收申请之日起5个工作日内组织验收）

（3）履约验收方式：□一次性验收 ☑分期/分项验收：

（4）履约验收程序：

（5）履约验收的内容：

（6）履约验收标准：

（7）履约验收其他事项：

（8）履约验收要求按照江苏省财政厅《关于印发<江苏省政府采购履约验收管理办法>的通知》（苏财规〔2024〕7号）的规定执行。合同与上述文件规定有矛盾的，以上述文件规定为准。

6.物业管理服务人员工资要求

(1) 按照法律、法规和国家、省、市的规定，乙方按月足额发放工资；

(2) 不得低于规定的月最低工资标准。下列项目不作为最低工资的组成部分，乙方按规定另行支付：①加班加点的工资；②中班、夜班、高温、低温、井下、有毒有害等特殊工作环境、条件下的津贴；③劳动者按下限缴存的住房公积金；④法律、法规和国家规定的劳动者福利待遇等；

(3) 工资发放采用银行代发方式。

7.文明作业，制服及配套设备要符合管理规定及季节特点；工作期间全勤上岗，临时请假者由项目经理出具书面证明且不得超过总人数的10%；确保有24小时应急服务和承诺服务工作，本市有固定办公地点、值班人员及联系电话；项目经理必须常年在现场，并且不得同时担任其他任何项目的项目经理。

8. 涉及以下情形的，相关费用包含在物业管理服务采购合同金额之内，由供应商承担：包含但不限于各类卫生工具、耗材（包含但不限于清洁剂、不锈钢保养剂、酸、碱、灭虫灭蚊灭草剂、卫生间垃圾袋、走廊间垃圾袋、行政楼及生物农林实训楼大桶用垃圾袋、卫生间纸篓及垃圾袋、楼宇入户门的脚垫、雨雪天的防滑垫、小便池的阻拦网、极端天气应急物资等）。注：本款涉及的低值易耗品，涉及的相关服务由供应商承担，服务费用包含在物业服务项目合同金额之内。

第二章 物业管理服务质量

第四条 物业管理服务质量要求

1. 按照《监管标准》（见合同附件6）及《物业管理服务日常考核细则》

（见合同附件7）执行。达到《物业管理服务日常考核细则》第一部分得分在80分以上（含80分）且第二部分得分在80分以上（含80分）。

2. 在有重大接待任务及重要检查时，不出现严重问题。

3. 不出现水、电安全事故。

4. 严格执行上级有关部门防疫规定，认真履行消毒防疫措施。

5. 日常保洁，同一部位不能出现3次以上问题。

6. 要求按时巡视环境，不得造成损失。

7. 员工岗前培训合格率100%，无消极怠工，态度不端正，工作被动、拖拉情形。

8. 要求及时发现水、电设备故障，不得出现长流水、长明灯。

9. 不得工作散漫、粗心大意造成工作差错。

10. 不得做出任何有损公共卫生的事，如随地吐痰、乱丢垃圾或乱写乱画等。

11. 不得迟到、早退、旷工、无故缺勤，或上班时间串岗、空岗等。

12. 不得发生服务态度恶劣，粗言秽语，不按甲方规定保障行为。

13. 物业服务人员要求按规定统一着装。

第三章　物业管理服务期限及物业管理费

第五条 物业管理服务期限（合同期限）：9个月，即2026年3月20日至2026年12月19日。

第六条 物业管理费

1. 本合同总价：￥905891.9600 大写：人民币玖拾万零伍仟捌佰玖拾壹元玖角陆分。

2. 经双方协商一致，选择以下第 三 种付款方式：

第一种付款方式（不提交预付款保函的）

合同总价的百分之十(10%)即￥_大写：人民币_，在合同签订生效，甲方自收到发票（发票金额为合同总价的10%）后10个工作日内，将资金支付到合同约定的乙方账户。

预付款抵扣后期应支付的物业管理费。预付款抵扣完后，每月物业管理费=物业管理费（即合同总价）*90% /9。

第二种付款方式（（提交预付款保函的）

合同总价的百分之四十(40%)即￥____ 大写：人民币_____作为预付款，在合同签订生效且乙方向甲方出具合同总价的百分之四十（40%)即￥____大写：人民币_____的预付款保函，甲方自收到发票（发票金额为合同总价的40%）后10个工作日内，将资金支付到合同约定的乙方账户。

预付款抵扣后期应支付的物业管理费。预付款抵扣完后，每月物业管理费=物业管理费（即合同总价）*60% /9。

第三种付款方式：在签订合同时，如乙方明确表示无需预付款的，甲方可按月支付乙方物业管理费。（注：此条符合苏财购〔2020〕52号文件要求）每月物业管理费=物业管理费（即合同总价）/9。

3. 每月物业管理费的支付

每月甲方按验收（考核）结果，收到乙方开具发票之日起10个工作日内支付当月物业管理费，由甲方办理政府采购资金结算手续，经审核后支付给乙方。具体如下：

(1) 验收（考核）结果按照《物业管理服务日常考核细则》考核，分《除公寓楼之外的所有物业区域》和《公寓部分》两部分进行考核，分值各占100分。

(2)《除公寓楼之外的所有物业区域》和《公寓部分》考核得分均在80分以上（含80分）的，全额支付合同约定的“每月物业管理费”。

(3)《除公寓楼之外的所有物业区域》或《公寓部分》任一部分考核得分比80分每低1分，当月物业管理费扣除300元。

(3)《除公寓楼之外的所有物业区域》或《公寓部分》任一部分考核得分在60分（不含60分）以下的，甲方不支付当月物业管理费，甲方有权与乙方提前终止合同。

第四章　物业的承接验收

第七条 乙方承接物业时，甲方应配合乙方对以下物业共用部位、共用设施设备进行查验：

1. 承重结构部位、外墙面、大厅、楼梯间、走廊通道等；
2. 下水管道、共用照明、电梯设备等；
3. 物业用房工具间、公共卫生间等。

第八条 资料移交

1. 乙方承接物业时，甲方应根据乙方需要移交相关资料。
2. 合同终止时，乙方应将已经移交给乙方的资料移交给甲方。

第五章　双方的权利义务

第九条 甲方的权利义务

1. 甲方的权利

(1) 依据合同约定，对乙方进行检查和考核。甲方检查监督乙方的管理工作的实施及制度执行情况，如发生乙方不能严格执行招标文件要求及合同内容的相关规定的，甲方将下达限期整改通知书要求乙方在限定期限内进行整改，乙方接到限期整改通知书后，必须按照甲方要求进行整改，如在规定期限内未整改到位，甲方将按照合同约定进行处理，见《物业管理服务日常考核细则》

（2）对乙方管理人员不遵守学校规定、不能按学校要求或出现违法乱纪行为，甲方有权利通知乙方作出相应处理，如乙方未按照要求处理，甲方有权终止合同。情节严重的移交公安机关依法处理。

（3）甲方提供给乙方的卫生保洁设施和物品财物，没经甲方同意不得挪用如有丢失应照价赔偿。

(4) 按照甲方审核认可的服装式样、颜色，乙方制作和购买乙方物业管理服务人员的服装，所有服装费用均由乙方承担；

(5) 乙方如有人员调整应经甲方书面同意。涉及项目经理、主管等人员的调整应提前2个月告知甲方；

(6) 甲方有权警告违反本合同规定的乙方人员。按照甲方要求，乙方更换

违反本合同规定的人员；

（7）追究乙方违约责任。

2. 甲方的义务

（1）按合同约定支付物业管理费；

（2）物业管理服务用房由甲方指定；

（3）甲方保证交付使用的物业符合国家规定的验收标准，按照国家规定的保修期限和保修范围承担物业的保修责任。

第十条 乙方的权利义务

1. 乙方的权利

（1）有权要求甲方按合同约定支付物业管理费；

（2）有权要求甲方指定物业管理服务用房。

2. 乙方的义务

（1）乙方不得转包、分包本项目；

（2）提供的物业服务符合本合同“第二章 物业管理服务质量”；

（3）按照本合同约定提供物业服务，具体见“第三条 物业管理服务要求”中“1. 物业管理服务工作要求”；

（4）乙方应按投标文件配备人员及到岗，具体见“第三条 物业管理服务要求”中“3. 物业管理服务人员要求”；

（5）按照甲方要求，乙方更换违反本合同规定的人员；

（6）接受甲方的检查和考核，做好考勤机打卡，上班及下班各一次，作为考核指标；

（7）按照甲方审核认可的服装式样、颜色，乙方制作和购买乙方物业管理服务人员的服装，所有服装费用均由乙方承担；

（8）乙方如有人员调整应经甲方书面同意。涉及项目主管、副主管等人员的调整应提前2个月告知甲方；

（9）不得占用非指定的物业管理用房，不得改变物业管理用房用途；

（10）不得因乙方原因，发生火灾、水灾、伤亡等重大安全事故；

（11）合同终止时，乙方应将物业管理服务用房、相关资料等交还给甲方；

（12）乙方应及时向甲方通告本物业管理服务区域内有关物业管理的重大事项，及时处理投诉，接受甲方监督；

（13）因维修物业或者公共利益，乙方确需临时占用、挖掘本物业管理服务区域内道路、场地的，应征得甲方的同意。临时占用、挖掘本物业管理服务区域内道路、场地的，应在甲方要求的期限内恢复原状；

（14）乙方未能履行本合同的约定，导致甲方或第三方人身、财产安全受到损害的，依法承担相应的法律责任。乙方对自己管理的范围内因管理不善而造成的一切损失，负相应的赔偿责任；

（15）乙方对本项目物业管理服务人员进行岗前培训，不得违章指挥、强制冒险作业、违规作业；

（16）乙方负责处理本公司员工的生病、事故、伤残、死亡以及一切劳务纠纷，甲方不承担任何相关责任。乙方保证如有上述情况发生，积极处理，确保不影响甲方正常办公。

第六章 违约责任

第十一条 违约责任

一、甲方责任

1.乙方按合同履约，甲方按合同约定支付物业管理费，甲方每逾期10天，甲方向乙方支付当月物业管理费（0.1）%的违约金，但违约金的总数不超过当月物业管理费的（1）%。

2.履约保证金退还的方式、时间、条件和不予退还的情形：

退还方式:由甲方将履约保证金无息退还至乙方账户。

退还时间：乙方缴纳的履约保证金，待合同标的履约完成、验收合格后10个工作日内一次性无息退还。

退还条件：本项目合同义务全部履行完毕，没有违约行为，办理完物业交接的相关手续，并按时退场后。

不予退还的情形：乙方不履行合同约定的义务，未能完全履行合同规定的义务或其履行不符合合同的约定，甲方有权扣除履约保证金取得补偿。

3.逾期退还履约保证金的违约责任：

甲方逾期退还履约保证金的，每逾期（10）天，甲方向乙方支付履约保证金的（0.05）%的违约金，但违约金的总数不超过履约保证金的（1）%。

二、乙方的责任

乙方有下列情况之一的，全额扣除当月的合同约定的“每月物业管理费”，且甲方有权解除合同，由此造成乙方的直接损失和间接损失，甲方不予补偿；造成甲方损失的，甲方有权要求乙方赔偿，赔偿费从物业管理费、履约保证金（如有）中直接扣除，不足部分向乙方追索。

(1) 乙方分包本项目的；

(2) 按照《物业管理服务日常考核细则》，《除公寓楼之外的所有物业区域》或《公寓部分》任一部分考核连续2个月得分60分以下的，甲方有权与乙方提前终止合同的权利。

(3) 乙方违反本合同“第一章 物业管理服务事项”中“第三条 物业管理服务要求”中“6、物业管理服务人员工资要求”的。

第十二条 本合同在下列条件全部满足后生效，生效日期以下列条件全部满足的最晚日期为准：

(1) 双方加盖公章或合同专用章；

(2) 甲方收到乙方按政府采购合同金额（合同总价）的 5% 提交的履约保证金（乙方以支票、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给甲方。乙方可自愿使用履约保函（保险）代替缴纳履约保证金，具体详见《关于在全省政府采购领域推行电子履约保函（保险）的通知》（苏财购〔2023〕150号）规定）。

第十三条 合同的双方当事人不得擅自变更、中止或者终止合同。

第十四条 双方约定，在履行合同过程中产生争议时，应通过友好协商解决，若协商不成可向甲方所在地人民法院提起诉讼。

第十五条 合同其他未尽事宜及与招标文件有矛盾之处，以招标文件[项目编号：JSZC-320300-XZCG-G2026-0009] 为准。

第十六条 合同一式陆份，具有同等法律效力，甲方三份，乙方一份，徐州市政府采购中心一份存档，政府采购管理部门一份备案。

第十七条 按照《财政部关于做好政府采购信息公开工作的通知》（财库〔2015〕135号），甲方依据《保守国家秘密法》等法律制度规定确定本合同（ ）部分涉及国家秘密，该涉及国家秘密部分不公告；甲方依据《反不正当竞争法》等法律制度的规定与乙方约定本合同（ ）部分涉及商业秘密，该涉及商业秘密部分不公告。

甲　方 徐州生物工程职业技术学院　　乙　方：徐州市泉山区仲辰物业管理有限公司

单位签章：　　单位签章：

单位地址：徐州市三环西路207号　　单位地址：和平街道黄河南路小山子6#水厂

开户银行：江苏银行股份有限公司徐州科技支行　开户银行：农业银行徐州泉山支行

银行帐号：60200188000406012　　银行帐号：10231101040236652

联 系 人：王 印　　联 系 人：吴婷婷

联系电话：13685185973　　联系电话：15952261122

日期：2026.3.15　　日期：2026.3.15

合同附件

合同附件 1：物业服务范围（要求见招标文件第六章《采购需求》）
合同附件 2：物业管理服务内容及标准（要求见招标文件第六章《采购需求》；合同见乙方投标文件中《物业管理服务方案》。）
合同附件 3：供应商履行合同的设备（要求见招标文件第六章《采购需求》；合同见乙方投标文件中《拟提供设备方案》）
合同附件 4：物业管理服务人员要求（要求见招标文件第六章《采购需求》；合同见乙方投标文件中《物业管理服务人员方案》。）
合同附件 5：采购需求(要求见招标文件第六章《采购需求》）
合同附件 6：《物业监管标准》
合同附件 7：《物业管理服务日常考核细则》