政府采购合同

项目名称：苏州旅游职业学院宿舍管理服务

项目编号：JSZC-320500-JZCG-G2026-0044

甲方：苏州旅游职业学院

地址：苏州市吴中大道国际教育园南区致能大道 101 号

电话：15962167203

传真：/

乙方：苏州淇誉物业管理有限公司

地址：苏州吴中经济开发区田上江路 105 号 5 幢

电话：18456776933

传真：/

根据《中华人民共和国民法典》和《中华人民共和国政府采购法》等有关法律法规，为明确采购单位（甲方）和供应单位（乙方）购销过程中的权利、义务和经济责任，双方遵循平等、自愿、公平和诚实信用原则，经友好协商，同意按照下面的条款和条件订立本合同，以资共同遵守。

一、定义

以下术语有特定的含义：

服务是指根据合同规定乙方应承担 **苏州旅游职业学院国际教育园、留园路 2 个校区学生宿舍 24 小时值班、安全巡视、卫生与安全检查、晚归 / 不归管理、新生入住与毕业生退宿、设施报修** 等工作和合同中规定乙方应承担的其它义务。

合同价款是指根据成交单位的投标文件和合同规定，乙方在正确地履行合同义务后甲方应支付给乙方的价款。

甲方是指合同中明确规定的实际购买和接受服务的单位。

乙方是指合同中规定的提供服务的单位。

损失是指合同一方因不履行合同义务而导致另一方及第三方的各种损失的费用，还包括守约方为减轻损失或维护权利而需支付的各种调查费用、车旅费用、律师费用等。

二、合同项目及期限

2.1 乙方负责 按招标文件要求，提供宿舍管理服务 包括但不限于以下条款，详见招标文件 的服务工作。

（一）项目介绍及服务范围

1.学校简介

学校现有国际教育园、留园路 2 个校区，学校占地面积 332.12 亩，建筑面积 15.5 万平方米,校本部位于苏州国际教育园南区，占地面积 312.75 亩（含青年中心、学生广场）；留园校区位于留园路 88 号，占地面积 19.37 亩。教学、生活、办公等用房建筑面积 15.5 万平方米，现有教职工 360 余人，在校生总数达 5000 余人，住宿生近 2600 人。

2.服务范围

（1）宿舍面积：44314 平方米（详见附件一）；

（2）住宿人数（约）：2600 人；

（3）宿舍分布：8、9、10、11、12 号楼及国际青年中心。

（二）服务内容、标准、要求及岗位职责

宿舍管理工作人员常驻值班点为各宿舍组团连廊，学生宿舍 5 个值班点，提供每天 24 小时服务，每个值班点值班时间为 7:30 至第二天 7:30，2 人轮换，安全员 2 人，共计 22 人。平湖苑 1 个值班点，共 2 人；项目经理、宿舍主管共 3 人；合计 27 人。留园校区管理员 1 人，维修人员 2 人。项目共计 30 人。

1.学生宿舍

服务内容	服务标准
学生宿舍值班室值班	1.24 小时值班人员不间断状态，履行值班职责。 2.认真做好夜间安全巡逻。 3.夜间处理突发事件。
安全巡视工作	1.根据安全管理相关要求做好安全巡检工作，安全巡视为每两小时一次；并做好相关记录。 2.发现问题及时上报。
学生熟悉度工作	与学生经常交流，熟悉本宿舍组团 90%以上学生的住宿情况。
学生宿舍卫生与	1.每天对学生宿舍卫生情况、安全情况及私养宠物，逐一检查，并记录在宿舍卫

安全检查	生检查表上。 2.每周评选出最佳和最差宿舍表，且违章电器、私养宠物查到每天必报。
维修及设备检查和记录	1.每天做好报修登记，并及时上报。 2.宿舍维修需和维修工一起进宿舍检查，作好维修记录。 3.做好学校组织的各类专项统计工作。
晚归不归检查	每天开展学生夜不归宿及晚归检查，管理员认真填写夜不归宿及晚归登记表，及时录入电脑系统，并做好信息反馈工作。

2.学生宿舍特殊管理要求

服务内容	服务标准
新生入住	1.给新生配发宿舍钥匙，并做好记录。 2.引导新生入住。 3.核对室内家具、设施是否漏缺、损坏，并作好记录。
退宿管理及毕业生离校	1.核对验收室内家具、设施是否漏缺、损坏，并作好记录。 2.空调板、钥匙移交。 2.引导学生办理相关退宿手续，做好记录。
宿舍调整	配合学校做好合并宿舍、宿舍更换工作，包括更新住宿学生名单，更新学生住宿分布图，更新录入学生住宿信息，核对室内家具、设施是否漏确、损坏，并作好记录等。

3.中标单位所有服务人员必须办理健康证、无身体残疾、无违法犯罪记录、无心理疾病等问题。

4.中标单位每月将校园宿管服务工作以工作总结（图文并茂）的形式报送发包单位后勤部门审核、存档。

5.中标单位向发包单位提供履约保函，按合同价 3%缴纳。

6.合同到期，中标单位应严格按照合同规定时间退场，每拖延一天按合同价款的 0.1%交付滞纳金。

7.合同履行期间双方因合同条款履行所引发的诉讼，一切费用由中标单位承担。

8.宿舍管理员岗位职责

（1）协助项目经理和主管做好分管宿舍的各项管理工作。

（2）做好宿舍管理工作人员礼仪形象、行文举止、业务技能等方面的培训、考核工作。

（3）对接有关系部，及时了解师生需求，并下达相关工作任务，提高师生满意度。

（4）做好宿舍保洁的督查、量化管理、记录工作。

（5）全面负责宿舍学生查寝、点名工作，确保住宿学生到宿人数准备无误。

（6）做好日常保洁的工作计划。

（7）做好寒暑假（学生更换宿舍、毕业生离校后）宿舍保洁计划。

（8）做好宿舍维修的监管工作。

（9）熟练掌握人脸识别宿舍点名系统及管理工作。

（10）做好学校领导布置的其他工作。

（三）人员配备及要求

1.人员配备

（1）两校区人员配备要求：（总人数 30 人）

校区	项目经理	宿舍主管	宿管员	安全员	留园校区管理员	维修人员	人数
教育园	1	2	22	2	0	2	29
留 园	0	0	0	0	1	0	1

（2）宿舍管理员人数要求：25 人（项目经理 1 人，宿舍主管 2 人，宿舍管理员 20 人，安全员 2 人）。

（3）平湖苑人数要求：2 人（宿舍管理员 2 人）。

（4）留园管理员 1 人，维修人员 2 人。

（5）学校学生住宿进行分层管理，和高职段住宿学生分开管理，安排在不同的宿舍区域（楼号），男女生分开管理，采用高校宿舍管理模式，单独设立宿管值班室，每天提供 24 小时服务制。宿舍熄灯和点名时间根据高校模式进行。

2. 人员要求

（1）项目经理：男女不限，45 周岁及以下，应具备大专及以上学历，需懂急救、消控知识，紧急情况下能协助展开救护工作。**★须持有公安部门颁发的保安员证、建（构）筑**

物消防员或消防设施操作员证书。

（2）宿舍主管：男女不限，45 周岁及以下，应具备高中及以上学历，具有敬业精神、服务意识、专业技能，具有一定的法律知识和善于沟通、处事应变能力。需懂急救知识，紧急情况下能协助展开救护工作。**★须持有公安部门颁发的保安员证。**

（3）宿管员：男女不限，女 50 周岁及以下，男 55 周岁及以下，应具备初中及以上学历；需懂急救知识，紧急情况下能协助展开救护工作。

（4）维修人员：男女不限，女 50 周岁及以下，男 60 周岁及以下，应具备初中及以上学历；其中 1 名须具有**★特种作业操作证（准操项目：低压电工作业）**

（5）安全员：男女不限，女 50 周岁及以下，男 60 周岁及以下，应具备初中及以上学历；

（6）留园校区管理员：男女不限，女 50 周岁及以下，男 60 周岁及以下，应具备初中及以上学历；

注：以上打★项须提供相关证明资料（项目经理、宿舍主管须提供公安部门颁发的保安员证复印件；项目经理须提供建（构）筑物消防员或消防设施操作员证书；维修人员其中 1 名须提供特种作业操作证（准操项目：低压电工作业）复印件），未提供视作非实质性响应招标文件。

3. 服务要求

（1）所有人员身体健康，遵纪守法、遵守工作纪律，无不良行为、无犯罪记录。

（2）要有全心全意为学生服务的意识，做好学生宿舍安全保卫、住宿纪律、思想教育等管理和服务工作。

（3）热爱本职工作，遵守职业道德；坚守岗位，恪尽职守。

（4）文明用语、礼貌服务。

（5）统一着装，佩戴工号牌。

（6）中标单位所有人员上岗前需完成职前、岗位、达标等服务项目的培训。工作人员一人一岗，不得兼职其他岗位。

（7）全年人员变动不超过 30%，人员变动需提前一个月向采购方提出，并提供更换人员的劳务合同。

（四）承担风险：

1. 学校将对宿舍管理服务质量进行全过程监督管理，对中标方人员日常工作不到位、不达标、或有违约现象，将依据合同约定，对中标方作出相应的违约处理。

2. 中标方人员在岗履行工作职责期间，发生自身的人身伤害、伤亡等情况的，均由中标方负责处理并承担法律和道义上的责任，学校不承担任何责任。

3. 中标方违反国家相关法规，与聘用人员发生纠纷，均由中标方负责调解与处理，学校不承担责任。

4. 中标方在学校宿舍管理服务中违反国家相关法规或行业规范，因过失或管理不到位造成他人人身伤亡的，均由中标方负责处理并承担法律和道义上的责任，学校不承担任何责任。

5. 因中标方履职履约不到位（宿舍检查不到位），致使学校发生校园安全事故的，学校将依法依约追究中标方责任。

（五）商务要求

1. 履约期限：2026 年 4 月 15 日至 2027 年 4 月 14 日（一年）

2. 付款方式：

（1）甲方将根据月度考核检查情况支付金额。

在签订合同时，乙方明确表示无需预付款或者主动要求降低预付款比例的，甲方可不适用上述关于预付款的规定。

（2）按照《江苏省财政厅 国家金融监管总局江苏监管局 江苏省地方金融监督管理局关于在全省政府采购领域推行电子履约保函(保险)的通知》和相关法律法规规定，采购人如向中标(成交)供应商收取履约保证金的，供应商可以以履约保函(保险)的形式代替提供履约保证金。

2. 根据国家现行税法对甲方征收的与本合同有关的税费均由甲方承担；根据国家现行税法对乙方征收的与本合同有关的一切税费均由乙方承担。如乙方在履约过程中产生额外的收益，归甲方所有。

3. 考核办法：详见第七章

（六）履约验收：

1. 采购人将根据《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）相关要求，组织项目履约验收基本工作。

2. 招标文件、投标文件、政府采购合同等是履约验收工作的重要依据。在政府采购合同约定的履行验收条件达到时，中标供应商可以主动联系采购人启动履约验收工作。

3. 采购人在组织履约验收前，将根据项目特点制定验收方案，明确履约验收的时间、方式、程序等内容，并可以根据项目特点对服务期内的服务实施情况进行分期考核，综合考核情况和服务效果进行验收。中标供应商应根据验收方案内容做好相应配合工作。

（七）投标人根据本项目特点，制定下列管理服务制度。

1. 项目管理服务制度；

2. 服务人员履职评价及考核制度；

3. 财务及合同管理制度；

4. 客户关系管理制度；

5. 档案管理制度；

（八）投标人根据本项目特点，制定下列管理服务方案。

1. 公共秩序维护与安全管理服务方案；

2. 宿舍管理服务方案；

3. 访客登记传达服务方案；

4. 公共设施及特种设备日常巡检、维护及=维修服务方案；

5. 服务人员管理方案；

6. 应急管理方案；

附件一：

服务范围（宿舍面积）

序号	楼宇名称	建筑面积	备注
1	8 号楼	6448	
2	9 号楼	8113	
3	10 号楼	5548	
4	11 号楼	8113	
5	12 号楼	8113	
6	青年中心	7979	
总计		44314	

七、综合说明

1. 投标人按照招标文件的要求提交投标文件，并对所提供的全部资料的真实性承担法律责任。

2. 此次投标报价应综合考量完成本项目服务内容所需的各类人员的工资、加班费、服装、福利、意外险、高温费、节假日补贴以及国家规定的社会保险、管理费、人员培训费、通讯、服装、胸卡、各种税费、保险、劳保、利润、税金、政策性文件规定及合同包含的所有风险、责任等各项应有费用。**遇到法律法规规定的最低工资调整，其中人工费用相应浮动，由供应商自行承担。**

3. 中标人将根据招标文件、投标文件的相关约定，承担合同责任，履行合同义务。

4. 投标人应保证在本项目使用的任何产品（包括部分使用）时，不会产生因第三方提出侵犯其专利权、商标权或其它知识产权而引起的法律和经济纠纷，如因专利权、商标权或其它知识产权而引起法律和经济纠纷，由投标人承担所有相关责任。

2.2 服务期限：2026 年 4 月 15 日至 2027 年 4 月 14 日（一年）

2.3 服务地点：根据甲方指定地点。

三、合同总价款：大写人民币 壹佰叁拾玖万捌仟肆佰伍拾陆元整 元整，小写￥ 1398456.00 。合同总价款包括在承包期内综合服务的需要的服务管理内容、各类人员的工资、加班费、服装、福利、意外险、高温费、节假日补贴以及国家规定的社会保险、管理费、人员培训费、通讯、服装、胸卡、各种税费、保险、劳保、利润、税金、政策性文件规定及合同包含的所有风险、责任等各项应有费用。

四、付款方式

1. 付款步骤：

（1）甲方将根据月度考核检查情况支付金额。

（2）按照《江苏省财政厅 国家金融监管总局江苏监管局 江苏省地方金融监督管理局关于在全省政府采购领域推行电子履约保函(保险)的通知》和相关法律法规规定，采购人如向中标(成交)供应商收取履约保证金的，供应商可以以履约保函(保险)的形式代替提供履约保证金。

2. 根据国家现行税法对甲方征收的与本合同有关的税费均由甲方承担；根据国家现行税法对乙方征收的与本合同有关的一切税费均由乙方承担。如乙方在履约过程中产生额外的收益，归甲方所有。

3. 账户信息

乙方开户名称：苏州淇誉物业管理有限公司

开户银行：中国建设银行股份有限公司苏州东苑支行

银行账号：32201997593051513402

五、甲、乙双方的责任

1.甲方责任：

1.1 依本合同约定按期支付合同款项；

1.2 依本合同约定及时组织验收；

1.3 协助乙方进行项目的相关协调工作及约定期限内提供相关资料以利于开展项目。

2.乙方责任：

乙方负责完成本次采购要求的全部服务工作，乙方应按招标文件以及合同约定的技术规范、标准进行实施，并保证按期、保质保量完成项目的实施工作，对提交的项目质量负责。

六、违约责任

1.甲方违约责任：

1.1 在合同生效后，甲方无故要求解除合同的，应向乙方偿付合同总价款 5%的违约金，违约金不足以补偿损失的，乙方有权要求甲方补足。

1.2 甲方逾期付款的应按照逾期付款金额的每天万分之四支付逾期付款违约金，总额不超总价款的 5%。

2.乙方的违约责任：

2.1 在合同生效后，乙方无故要求解除合同的，应向甲方偿付合同总价款 5%的违约金，违约金不足以补偿损失的，甲方有权要求乙方补足。

2.2 乙方未按合同规定的质量要求提供服务，不能完成合同时，甲方有权解除合同，乙方向甲方偿付合同总价款 5%的违约金，违约金不足以补偿损失的甲方有权要求乙方补足。

2.3 乙方必须自己完成合同内容，不得自行分包，否则，甲方有权按乙方不能完成合同处理。

2.4 乙方应执行国家有关规定（如苏州最低工资标准和其他规定），负责乙方员工的生病、事故、伤残、死亡和劳务纠纷，甲方不承担任何相关责任。

2.5 乙方负有对自己员工的安全责任，甲方不承担任何相关责任。

七、不可抗力

1.如果乙方和甲方因不可抗力而导致合同实施延误或不能履行合同义务，不应该承担误

期赔偿或不能履行合同义务的责任。因乙方或甲方先延误或不能履行合同而后遇不可抗力的情形除外。

2. 本条所述的“不可抗力”系指那些双方无法控制，不可预见的事件，但不包括双方的违约或疏忽。这些事件包括但不限于：战争、严重火灾、洪水、台风、地震以及其它双方商定的事件。

3. 在不可抗力事件发生后，当事方应在十五日内以书面形式将不可抗力的情况和原因通知对方。双方应尽实际可能继续履行合同义务，并积极寻求采取合理的方案履行不受不可抗力影响的其他事项。双方应通过友好协商在合理的时间内达成进一步履行合同的协议。

八、争端的解决

1. 甲方和乙方应通过友好协商，解决在执行本合同过程中所发生的或与本合同有关的一切争端。如从协商开始十天内仍不能解决，可向有关合同管理部门提请调解。

2. 如果调解不成，双方中的任何一方可向人民法院提起诉讼。诉讼由合同签订地人民法院管辖。

3. 诉讼费由败诉方负担。

4. 因合同部分履行引发诉讼的，在诉讼期间，除正在进行诉讼的部分外，本合同的其它部分应继续执行。

九、违约终止合同

1. 在甲方因乙方违约而按合同约定采取的任何补救措施不受影响的情况下，甲方可在下列情况下向乙方发出书面通知，提出终止部分或全部合同。

1.1 如果乙方未能在合同规定的限期或甲方同意延长的限期内提供部分或全部服务。

1.2 如果乙方未能履行合同规定的其它任何义务。

1.3 如果乙方在本合同的竞争或实施中有腐败和欺诈行为。为此，定义如下：“腐败行为”是指提供、给予、接受或索取任何有价值的东西来影响采购人员在采购过程或合同实施过程中的行为；“欺诈行为”是指为了影响采购过程或合同实施过程而谎报事实，损害甲方的利益，包括投标人之间串通，人为地使采购活动丧失竞争性，损害甲方所能获得的权益。

2. 如果甲方根据以上的规定，终止了全部或部分合同，甲方可以依其认为适当的条件和方法购买与未提供服务类似的服务，乙方应对购买类似服务所超出的那部分费用负责。并且，乙方应继续履行合同中未终止的部分。

3. 如果甲方违约，应承担相应的违约责任。

十、破产终止合同：如果乙方破产或丧失清偿能力，甲方可在任何时候以书面形式通知乙方终止合同而不给乙方补偿。该终止合同将不损害或影响甲方已经采取或将要采取任何补救措施的权力。

十一、政府采购法对政府采购合同变更终止的规定：政府采购合同的双方当事人（指甲乙双方）不得擅自变更、中止或者终止合同。政府采购合同继续履行将损害国家利益和社会公共利益的，双方当事人应当变更、中止或者终止合同。有过错的一方应当承担赔偿责任，双方都有过错的，各自承担相应的责任。

十二、合同转让和分包：本项目不得转让和分包。

十三、需要补充的合同条款：（根据评审过程中或者商务谈判时商定的条款和条件在订立合同时标明）。

十四、合同生效

1. 双方签约人为各自法定代表人或被授权代表。

2. 本合同系指本文件及其附件中的所有部分，招标文件、成交单位的投标文件、中标通知书、中标人在采购过程中的澄清和承诺等为本合同不可缺少的组成部分。

3. 本合同自甲乙双方签字盖章之日起生效。

4. 本合同壹式**肆**份，甲乙双方各执**贰**份，各份具有同等法律效力。

5. 本合同应按照中华人民共和国的现行法律进行解释。

6. 合同修改：除甲乙双方签署书面修改、补充协议，并成为本合同不可分割的一部分之外，本合同条件不得有任何变化或修改。

甲方（公章）：

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：

签约日期：2026.4.13

乙方（公章）：

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：

签约日期：2026.4.13