江苏开放大学 JIANGSU OPEN UNIVERSITY

合同审批表

2025-ZB-FW057

编号： ZTBGLBGS-2026-024 日期： 2026-03-20

合同名称	桥林校区一期物业管理服务合同		
合同相对方	碧桂园生活服务集团股份有限公司	合同履行期限	2026.5.1—2027.4.30
合同标的 （主要内容）	提供桥林校区一期物业管理服务。	标的额 （元）	5463118.40
项目立项 批准文件	浦口校区一期物业管理服务项目立项申请.pdf (107KB) 校长办公会议纪要-物业.pdf (1.6M)		
经办方式	○ 部门自行采购 ○ 学校集中采购 ◉ 政府集中采购 ○ 社会教育培训 ○ 其他方式		
承办部门 意见	已审核合同的真实性、业务相关性和合理性，同意签署合同。 经办人：袁扬 张莉 马庆兵 负责人：王卫		
归口管理部门 意见	审核人：古明月 已审核，合同条款建议提请学校法务审核。 负责人：提请学校法务审核 罗殷 2026-03-24 06:53		
会签部门意见			
学校办公室意见 （重要合同）	审核人：秦琼 审核人：秦琼 已审核，详见附件，请领导审批。另经查询，乙方存在被执行案件，且执行累计金额较高，供参考。 审核人：		
校领导 审批意见	同意 韩正怀 2026-03-30 17:55 同意 张迎春 2026-03-30 21:09		

江苏省政府采购合同

项目名称：江苏开放大学浦口校区一期物业管理服务项目

项目编号：JSZC-320000-SCZX-G2025-0807

采购包号：1

甲方：（买方/采购人）江苏开放大学

乙方：（卖方/中标供应商）碧桂园生活服务集团股份有限公司

甲、乙双方根据江苏省政府采购中心江苏开放大学浦口校区一期物业管理服务项目公开招标的结果，签署本合同。

一、合同内容

1.标的名称：江苏开放大学浦口校区一期物业管理服务

2.标的质量：根据目前新校区整体情况考量，目前整个阶段分为二个阶段：

时间	相关内容	物业用人
2026.5-2026.6	家具以及空调等功能性系统设备进驻安装的配合工作	根据现场需要安排入场人员，项目承接查验团队进驻，开展整校区验收，二次施工监管，验收结束，物业整体接管（备注：物业费根据入场人员据实结算）
2026.7-2027.4	物业正式进驻，精细化保洁、人员招聘、培训、试运行、开学准备	物业根据校方要求进驻相关团队及一线员工

3.标的数量（规模）：江苏开放大学桥林校区一期校区占地面积429亩，其中建筑总面积200681.86㎡（地上172865.18㎡、地下27816.68㎡），室外总面积244147.02㎡（道路面积172700.92㎡，河道9872.77㎡，绿化面积115509㎡），以下为校区建筑情况，具体以实际交付情况为准。（注：以下表格内容需与招标文件保持一致，如不一致则以招标文件为准）

序号	区域	楼层	建筑面积（㎡）
1	实验实训楼(C1)	5	10688.96
2	实验实训楼(C2)	5	10625.79
3	实验实训楼(C3)	4	10492.19
4	实验实训楼(C5)	5	10620.84
5	实验实训楼(C6)	1	2837.84
6	实验实训楼(C4)	5	27985.75
7	创业中心（E4）	5	10432.29
8	综合服务楼（一）（E5）	3	8982.88

9	综合服务楼（二）（E6）	3	5224.69
10	师生活动中心（E7）	3	20242.55
11	学生宿舍(F1)	6	15049.90
12	学生宿舍(F2)	6	17899.21
13	学生宿舍(F3)	6	18049.06
14	轮训宿舍(G1)	6	7924.86
15	轮训宿舍(G2)	8	9041.79
16	轮训宿舍配套用房(G5)	3	7175.21
17	轮训宿舍配套用房(G6)	3	5723.54
18	轮训宿舍地下室	地下 1	4725.61
19	轮训宿舍门厅	1	277.58
20	轮训宿舍(G3)	8	38967.02
21	轮训宿舍(G4)	8	31012.24
22	第一食堂（H1）	地上 3、地下 1	9229.28
23	校园道路外环境		234274.25

本次招标采购服务总体划分为：

（1）一期交付后启用前的精细化保洁服务；

（2）常规物业服务（校区启用前的承接查验+基础物业服务+专项服务）。其中基础物业服务包含保洁、工程维修、配电房值班、宿舍管理、楼宇管理服务、会务接待、多媒体保障。

4. 履行时间（期限）：

（1）本合同自 2026 年 5 月 1 日起至 2027 年 4 月 30 日止。

（2）年度合同期满前 30 日，双方无书面异议且考核合格，续签下一年度合同。

5. 履行地点：江苏省南京市浦口区桥林街道桐林路 1 号

6. 履行方式：提供物业服务

二、合同金额

1. 本合同金额为（大写）：伍佰肆拾陆万叁仟壹佰壹拾捌圆肆角整（**¥5463118.40** 元）人民币。（其中常规物业服务费¥5182163.8 元，精细化保洁服务费¥280954.60 元，），常规物业费折合每季度费用为：¥1295540.95 元。本合同价款包含所有乙方提供合同约定产品和服务的报酬及乙方提供合同中产品和服务所支出的必要费用，甲方在上述合同价款之外不再向乙方支付其他任何费用。若合同期内，因特殊原因甲方需要增加或减少招标约定的服务内容（人员），则按本合同的人均周期费用进行增加或扣除，增加时需按照上级法规及校内制度

规定的流程进行追加采购，并签订补充合同（原则上不超过本合同金额的 10%），扣除时直接在当季支付费用时扣减。

三、技术资料

1.乙方应按招标文件规定的时间向甲方提供服务（包含与服务相关的货物）的有关技术资料。

2. 没有甲方事先书面同意，乙方不得将由甲方提供的有关合同或任何合同条文、规格、计划、图纸、样品或资料提供给与履行本合同无关的任何其他人。即使向履行本合同有关的人员提供，也应注意保密并限于履行合同的必需范围。

四、知识产权

1.乙方应保证甲方在使用、接受本合同服务（包含与服务相关的货物）或其任何一部分时不受第三方提出侵犯其专利权、版权、商标权和工业设计权等知识产权的起诉。一旦出现侵权，由乙方负全部责任。

五、产权担保

1. 乙方保证所交付的服务（包含与服务相关的货物）的所有权完全属于乙方且无任何抵押、查封等产权瑕疵。

六、履约保证金

1.乙方交纳人民币 300000.00 元作为本合同的履约保证金。

2.履约保证金在合同终止或取消时，乙方完成安全撤场且甲方书面确认无异议后 15 个工作日按实际金额（履约保证金金额减去需扣除费用）无息退还给乙方。

3. 合同结束且存在续约情况，甲方按实际金额（履约保证金金额减去需扣除费用）无息返还乙方，乙方重新交纳人民币 300000.00 元作为新一年度合同的履约保证金。

七、合同转包或分包

1.乙方不得将合同标的转包给他人履行。

2.乙方不得将合同标的分包给他人履行。

3.乙方如有转包或未经甲方同意的分包行为，甲方有权解除合同。

八、合同款项支付

1. 乙方按照投标时的报价作为本合同的最终价，未来所有可能影响到报价的价格因素及未来的最低工资、社保标准的政策变化，合同期内不予调整。如发生漏、缺、少项，都将被认为是中标人的报价让利行为。

2. 周期服务费：按季度支付（物业按进场人员据实结算），除最后一个季度外的其余季度，按季度在考核结束后 15 个工作日内付款。最后一个季度经考核合格、提交完整过程资料并与下家服务商及甲方共同交接完成并签署三方交接确认书、乙方完成安全撤场后 15 个工作日付款，同时返还相应履约保证金。以转帐方式直接转入乙方的账户。

3. 付款比例：合同签定后每季度末，经甲方考核合格 85 分以上（含 85 分），全额支付

当季度的物业服务费。

4. 精细化保洁服务费：对即将启用区域进行精细化清洁，直到达到验收及运行使用标准，经甲方考核合格一次性全额支付。

九、考核验收

1. 乙方必须接受甲方授权委托的职能处室的管理（后勤管理处）。

2. 每季度考核巡查一次、全年根据甲方需要开展不定期巡查，考核标准执行《江苏开放大学物业考核标准》及有关要求。

3. 考核评分满分 100 分，每季度考核分值达到 85 分，给予全额付款。低于 85 分的，每低 1 分扣 1000 元；考核分数低于 70 分，甲方有权要求乙方采取有力措施提高物业服务质量；累计两次考核分数低于 70 分，视为乙方不积极履行合同义务，甲方有权提前解除合同，不支付剩余周期的物业服务费，并将相应的考评结果报送至甲方招标、纪监部门，作为单位诚信、勤勉执业档案予以管理。

4. 合同期满交接时要保证资料完整、按期离场并配合下任服务商完成交接工作。

十、税费

1.本合同执行中相关的一切税费均由乙方负担。

十一、甲方权利与义务

1. 甲方为乙方提供规定的办公场所和能堆放材料、用品的储藏间及服务必需的水、电资料。包括免费提供管理人员办公室，免费提供水、电使用。

2. 甲方应协调完成原服务单位在乙方入驻前的撤离、交接工作，使乙方能正常履行合同。

3. 物业工作内容由后勤管理处代表甲方进行监管、考核。

4. 依据服务合同，对乙方服务质量进行例行检查和定期（每季度）考核。每季度由后勤管理处组织人员，按照考核标准进行考核，另行还组织不定期检查，查出的问题按考核标准扣分。

5. 有权监督乙方用工的合法性和规范性，有权要求乙方保持主要服务人员的相对稳定。

6. 依据服务合同和考核结果，按时支付给乙方物业服务经费。

7. 审议乙方服务项目的年度计划、工作安排和保障措施。

8. 协助乙方做好主要服务项目的宣传、教育、培训和观摩。

9. 协助乙方处理服务过程中的矛盾和问题。

10. 监督乙方收集、整理、上交服务管理资料。

11. 有权要求乙方保证服务质量，若乙方服务违反本合同约定的，有权要求乙方限期整改，两次考核不满 70 分有权解除合同。

十二、乙方权利与义务：

1. 在国家法律、法规规范下，执行南京市物业管理相关规定，按招、投标文件中的要求与承诺制定相应的规章制度以及服务质量标准，以优质、高效、专业的管理方式，实行全方

位管理，实现物业管理目标。

2.完成甲方规定的卫生保洁项目和任务，卫生保洁工作要求达到《招标文件》中规定的质量标准。

3.各岗位人员须统一着装，挂牌上岗。

4.自觉遵守甲方的规章制度，接受甲方的监督管理。

5.乙方工作人员在工作中违反操作规程，致甲方设备及设施损坏造成的损失，经评估后乙方应以赔偿。

6.建立物业服务档案并负责及时记载有关变更情况，每季度向甲方提供与托管物业有关的管理资料。

7.物业服务中的债权债务、财产损失、人身伤害、劳动纠纷及劳动中发生人身安全事故等一切问题，均由乙方承担全部责任，甲方不承担任何责任，如甲方因此被第三方主张权利或先行承担责任的，甲方有权向乙方全额追偿。

8.本合同到期终止或者提前解除时，乙方应在甲方要求的期限内无条件移交物业服务权，撤出本物业，协助做好先后两家物管单位的平稳过渡和交接、善后工作，移交或配合甲方移交管理用房和物业服务的全部档案资料（包括甲方提供的资料），逾期移交的按本合同违约条款处理。

9.科学设置管理机构和人员、切实加强对物业服务人员的考核（职业道德教育、安全保密）培训（岗前、技能）和使用管理。员工应具有较强的服务、责任、保密意识以及稳定性，按照投标文件的承诺，各岗位人员配备到岗。

10.依据招标文件规定的服务范围、内容和标准，制定年度计划和保障措施，制定规则制度和工作规范，并报甲方批准备案后组织实施，提高服务质量。

11.依据物业服务规范、规程、规章，高标准、高质量实施管理、抓好服务，实现管理目标，提高服务满意度。

12.自觉服从甲方的管理监督和检查考核，及时整改物业服务中的问题。

13.依据物业服务需要，配备标段内的服务设备用具、保洁材料、办公及消毒物资用品。

14.乙方各项管理工作、物耗，应严格按投标书内容配置，保证工作的需要，把提高工作质量放在首位。严格遵守甲方管理规定，爱护公共设施和场所，未经甲方同意，不得擅自改变其功能。

15.乙方需根据甲方要求，开展和推进物业相关的数智化建设。

十三、甲方责任

1.合同签订后，如甲方无理由单方面拒绝履行合同，则乙方有权向甲方追索由此给乙方造成的一切损失。

2.若由于甲方的原因致使合同签订后乙方不能按时进场，则乙方有权向甲方追索由此造成的损失。

十四、乙方责任

1.乙方未按合同规定的质量要求提供服务，甲方有权终止合同，由此造成乙方的直接损失和间接损失甲方不给予补偿，造成甲方损失时，甲方有权要求乙方赔偿，赔偿款甲方有权从未支付的合同款项、履约保证金中直接扣除，不足部分向乙方追索。

发生下列情况之一的，甲方有权终止合同：

（1）乙方累计月度考核两次不合格（低于70分）、或师生满意度低，经督促整改仍未达到甲方要求的。

（2）因乙方管理不善，发生重大事故或火灾的。

（3）乙方工作人员殴打甲方师生员工，或在甲方校区内从事其他违反《治安管理处罚法》和《刑法》等违法行为的。

（4）乙方擅自分包项目的。

（5）乙方擅自更换管理主任或擅自减少服务人员的。

（6）乙方未按投标文件配备人员到岗的，经甲方督促仍未履行的。

（7）其他甲方有权终止合同的情况。

2.乙方的项目管理，经省、市相关部门及甲方检查、考核、年审后达不到质量要求的，甲方有权扣除保证金。

3.由于乙方管理不善或重大失误，造成甲方或第三方财产损失或人身伤害的，乙方应承担一切责任（为此所需的保险由乙方自行承担，乙方应确保所投保险的保额足以覆盖可能发生的最大损失）。

4.乙方如延迟履行合同、不完全履行合同，乙方需承担甲方的相应损失，并按甲方要求实际履行合同；不履行或履行合同不符合约定，甲方有权解除合同，并就乙方违约给甲方造成的损失向乙方索赔。

十五、组成本合同的文件包括

1.合同通用条款和专用条款；

2.甲方的招标文件和乙方的投标文件；

3.中标（成交）通知书；

4.甲乙双方商定的其他必要文件。

上述合同文件内容互为补充，如有不明确，由甲方负责解释。

十六、不可抗力事件处理

1.在合同有效期内，任何一方因不可抗力事件导致不能履行合同时，应立即通知对方，并寄送有关权威机构出具的证明。双方应通过友好协商，确定是否终止本合同。

十七、诉讼

1.双方在执行合同中所发生的一切争议，应通过协商解决。如协商不成，可向合同签订地法院起诉，合同签订地在此约定为南京市鼓楼区。

十八、违约处罚条款及处罚制度

为规范合同履行，明确违约责任，保障合同目的实现，依据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》及《江苏省政府采购履约验收管理办法》相关规定，结合本项目实际，制定本违约处罚条款及处罚制度，双方严格遵照执行。本条款作为合同核心组成部分，与原有条款具有同等法律效力，未尽事宜按相关法律法规及合同约定执行。

18.1 处罚原则

1. 公平公正原则：依据合同约定、考核标准及相关法律法规，对双方违约行为进行公正认定和处罚，不偏袒任何一方；

2. 过罚相当原则：处罚力度与违约行为的严重程度、造成的损失大小相匹配，杜绝过度处罚或处罚不足；

3. 先整改后处罚原则：乙方出现轻微违约时，甲方应先书面通知乙方限期整改（整改期限一般为 1-3 个工作日，重大问题整改期限不超过 5 个工作日），乙方逾期未整改或整改不到位的，再依法依规予以处罚；

4. 追溯追责原则：违约行为造成的损失，由违约方全额承担，甲方有权追溯违约方的全部责任，包括直接损失和合理间接损失；

5. 诚信联动原则：乙方违约情况将纳入甲方物业服务诚信档案，累计多次违约的，甲方有权上报江苏省政府采购监管部门，按规定纳入信用记录。

18.2 乙方违约情形及处罚标准

乙方违反本合同约定、招标文件要求及投标承诺，出现包括但不限于下列情形之一的，甲方有权予以警告、限期整改、扣除履约保证金、罚款，情节严重的，有权解除合同、追究乙方赔偿责任，同时将违约情况上报政府采购监管部门：

18.3 服务质量类违约

1. 保洁服务未达到合同及招标文件约定标准，经甲方书面通知整改后仍未达标，每次扣除履约保证金 500-2000 元；累计 3 次及以上未达标，扣除履约保证金 10%，同时支付合同季度服务费 3%的违约金；

2. 工程维修、配电房值班、多媒体保障等服务未按约定响应（紧急维修响应时间不超过 30 分钟，一般维修响应时间不超过 2 小时），每次扣除履约保证金 300-1000 元；因未及时响应导致设备损坏、影响正常教学办公的，除赔偿甲方实际损失外，额外支付合同季度服务费 5%的违约金；

3. 宿舍管理、楼宇管理、会务接待服务不符合约定标准，遭到师生有效投诉（经甲方核实），每次扣除履约保证金 200-800 元；累计 5 次及以上有效投诉，扣除履约保证金 5%，并限期整改，整改不到位的，甲方有权解除合同；

4. 精细化保洁服务未达到验收及运行使用标准，经甲方考核不合格，乙方需无偿重新保洁，直至达标；逾期未达标，每天扣除履约保证金 1000 元；逾期超过五个工作日仍未达标的，甲方有权解除合同，拒付全部精细化保洁服务费，并要求乙方赔偿由此造成的全部损失。

18.4 人员管理类违约

1. 未按投标文件承诺配备服务人员（人数、资质、岗位匹配度等），每缺 1 人，扣除履约保证金 1000 元，同时限期 5 个工作日内补齐；逾期未补齐，按缺岗人数加倍扣除履约保证金，当季度累计缺岗超过 10 人，甲方有权解除合同；

2. 擅自更换项目管理主任或主要服务人员，未提前 5 个工作日书面通知甲方并经甲方同意，每次扣除履约保证金 5000 元；更换后人员资质不符合约定标准，甲方有权要求乙方更换，直至达标，同时扣除履约保证金 3000 元；

3. 服务人员未统一着装、挂牌上岗，每人次扣除履约保证金 50 元；服务人员存在态度恶劣、推诿扯皮等行为，经甲方核实，每人次扣除履约保证金 200 元，情节严重（如辱骂、殴打师生）的，立即辞退相关人员，扣除履约保证金 20%，同时支付合同总金额 5%的违约金，甲方有权解除合同；

4. 未按约定开展人员培训（岗前培训、技能培训、安全保密培训等），经甲方检查发现，每次扣除履约保证金 1000 元，限期整改，整改不到位的，额外扣除履约保证金 1000 元。

18.5 合同履行类违约

1. 擅自转包、分包本合同标的，甲方有权立即解除合同，没收全部履约保证金，同时乙方需支付合同总金额 20%的违约金，并赔偿甲方因此造成的全部损失，甲方有权将乙方违约情况上报政府采购监管部门，按相关规定处理；

2. 未按合同约定履行承接查验、二次施工监管等义务，导致校区设施设备出现质量隐患或验收不合格，乙方需承担全部整改费用，同时扣除履约保证金 30%，支付合同总金额 10%的违约金；情节严重的，甲方有权解除合同；

3. 未按约定建立物业服务档案、未按时向甲方提交管理资料，每次扣除履约保证金 500 元；资料缺失、虚假的，扣除履约保证金 10%，限期补齐，逾期未补齐的，甲方有权拒付当季度服务费；

4. 未经甲方同意，擅自改变物业用房功能、占用校区道路、场地或损坏公共设施，乙方需立即恢复原状，赔偿甲方实际损失，同时扣除履约保证金 20%，支付合同总金额 5%的违约金；情节严重的，甲方有权解除合同；

5. 合同期满或解除后，未按约定移交物业服务权、管理用房及全部档案资料，每逾期一天，扣除履约保证金 1000 元；逾期超过 5 个工作日，没收全部履约保证金，同时乙方需赔偿甲方因此造成的损失；

6. 违反保密约定，泄露甲方提供的合同、图纸、样品等资料，扣除全部履约保证金，支付合同总金额 10%的违约金，造成甲方损失的，另行赔偿；

7. 因乙方管理不善，发生火灾、安全事故、治安事件等，造成甲方或第三方人身、财产损失的，乙方需承担全部赔偿责任，扣除全部履约保证金，同时甲方有权解除合同；情节严重的，上报相关部门追究乙方法律责任。

18.6 其他违约情形

1. 乙方工作人员在校区内从事违反《治安管理处罚法》《刑法》等违法行为，立即辞退相关人员，扣除全部履约保证金，支付合同总金额 10%的违约金，甲方有权解除合同，并配合相关部门追究乙方及相关人员责任；

2. 乙方未按约定配备服务设备、保洁材料等物资，导致服务无法正常开展，每次扣除履约保证金 1000-3000 元，限期补齐，逾期未补齐的，甲方有权拒付当季度服务费；

3. 乙方考核不合格（低于 85 分），按本合同第九条第 3 款执行；累计两次考核低于 70 分，甲方有权解除合同，没收履约保证金，不支付剩余周期服务费，并要求乙方赔偿损失；

4. 乙方违反本合同其他约定，未造成严重损失的，每次扣除履约保证金 200-500 元，限期整改；造成损失的，承担全部赔偿责任，同时支付相应违约金。

18.7 处罚执行流程

1. 发现违约：甲方通过日常巡查、季度考核、师生投诉、第三方检查等方式发现乙方违约行为，乙方发现甲方违约行为的，及时书面告知甲方；

2. 核实确认：甲方发现乙方违约后，3 个工作日内书面通知乙方，说明违约事实、整改要求及期限，乙方需在收到通知后 2 个工作日内书面确认，逾期未确认视为认可违约事实；乙方发现甲方违约后，提交书面违约说明及相关证据，甲方 3 个工作日内核实确认；

3. 整改落实：乙方收到整改通知后，按要求限期整改，整改完成后书面申请甲方验收，甲方在收到申请后 2 个工作日内完成验收；

4. 处罚实施：乙方逾期未整改、整改不到位或无需整改（严重违约）的，甲方在验收完成后 3 个工作日内，书面通知乙方处罚决定（包括罚款金额、履约保证金扣除金额等），处罚款项从当季度服务费或履约保证金中直接扣除；甲方违约的，在核实确认后 3 个工作日内，向乙方支付违约金及赔偿款；

5. 异议处理：双方对违约认定或处罚决定有异议的，可在收到通知后 3 个工作日内提出书面异议，协商解决；协商不成的，按本合同第十七条约定处理。

18.8 补充说明

1. 本条款约定的违约金、罚款金额，可根据违约行为造成的实际损失进行调整，调整需双方书面确认；

2. 乙方履约保证金不足以抵扣违约金、罚款及损失的，不足部分由乙方在 3 个工作日内补足，逾期未补足的，甲方有权从后续服务费中抵扣，仍不足的，有权向乙方追索；

3. 甲方有权对对方的违约行为进行取证，取证材料（照片、视频、书面记录、投诉记录等）可作为违约认定及处罚的依据；

4. 本条款未尽事宜，按照《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《江苏省政府采购履约验收管理办法》等相关法律法规执行，若相关法律法规有更严格规定的，从其规定。

十九、合同生效及其它

1. 合同经双方法定代表人或授权委托代表人签字并加盖单位公章后生效。

2. 本合同未尽事宜，遵照《中华人民共和国民法典》有关条文执行。

3. 本合同正本一式六份，具有同等法律效力，甲方执四份、乙方执一份、财政监管部门执一份。

甲方：江苏开放大学

地址：南京市江东北路 399 号

法定代表人或授权代表：

联系电话：

签订日期：2026 年 4 月 7 日

乙方：碧桂园生活服务集团股份有限公司

地址：广东省佛山市顺德区北滘镇碧桂园大道 1 号

法定代表人或授权代表：

联系电话：

开户银行：

账　　户：

签订日期：2026 年 4 月 7 日