江苏开放大学 JIANGSU OPEN UNIVERSITY

合同审批表

2025-ZB-FW025 包2

编号： ZTBGLBG5-2025-094　　日期： 2025-07-29

合同名称	江苏开放大学物业管理服务合同		
合同相对方	东吴服务产业集团（江苏）有限公司	合同履行期限	2025年8月1日至2027年7月31日
合同标的（主要内容）	五大校区物业管理	标的额（元）	7195504.99
项目立项批准文件	中标通知书.pdf (150KB) 2025年第8次校长办公会议纪要.pdf (1.7M) 两校区物业招标立项报告.pdf (120KB) 两校区物业招标文件.doc (1004KB)		
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		
经办部门意见	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：　马庆兵 负责人：　王卫		
归口管理部门意见	审核人：　吉明明　　已审核，权利义务等条款建议提请学校法务审核。 负责人：　提请学校法务审核。 吉明 2025-08-24 21:32		
会签部门意见			
学校办公室意见（重要合同）	审核人：　陆静 审核人：　陆静　　已审核，请领导审批。 审核人：		
校领导审批意见	同意 2025-09-07 16:39 同意 2025-09-07 17:08		

2025-ZB-FW025-2

江苏开放大学物业管理服务合同

甲方：（买方）江苏开放大学

乙方：（卖方）东吴服务产业集团（江苏）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东校区、应天校区物业管理服务（编号：JSZC-320000-SCZX-G2025-0227）项目公开招标的结果，签署本合同。

一、采购标的

1.产品/服务内容：分包二：应天校区物业管理服务（共73人）。

2.服务期限：二年（2025年8月1日至2027年7月31日）。

3.补充条款：若因校方老校区搬迁等不可抗力因素，则合同期限自行终止，校方不承担违约责任；若遇校方老校区部分学生搬迁等情况，则根据实际情况减少物业服务人员并相应减少物业管理服务费，具体减少服务人员的标准以校方的通知为准，乙方对此不持异议，具体减少物业管理服务费的标准按照本合同第二条的约定执行。

二、合同金额

1.本合同金额为（大写）：柒佰壹拾玖万伍仟伍佰零肆元玖角玖分整（¥7195504.99元）人民币。折合每季度费用为：¥899438.12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律法规及学校制度规定履行相应的流程并签订补充合同（原则上所有补充合同的采购金额不超过本合同金额的10%，且追加采购必须按照规定完成相关流程），扣除时直接在当季支付费用时扣减。

三、履约保证金

1.乙方须按招标文件要求向甲方缴纳人民币贰拾伍万元整（¥250000.00元）作为本合同的履约保证金。履约保证金在本合同约定的服务期限到期后，乙方无其他争议安全撤场，甲方无异议后15个工作日无息退还给乙方。若考核不合格，甲方有权根据实际情况扣除相应比例的履约保证金。

四、合同款支付

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，都将被认为是乙方的报价让利行为。

2.周期服务费：除最后一个季度外的其余季度，按季度在考核结束后5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交接完成、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。

五、考核验收

1.乙方必须接受甲方授权委托的职能处室（后勤管理处）的管理。

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60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60分，视为乙方不积极履行合同义务，甲方有权提前解除合同且要求物业托管服务单位承担相应的违约责任，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学校招标、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。

六、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.监督乙方用工的合法性和规范性，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，有权要求乙方整改，两次考核不满 60 分，甲方有权解除合同。

七、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。乙方应对服务过程中发生的事故或第三方损害承担全部责任，如造成甲方或第三方财产损失或人身伤害，乙方应按照实际损失进行赔偿。

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，均由乙方承担责任，甲方不承担责任。

8. 合同到期时，如甲方要求更换物管单位，乙方必须支持甲方此项工作，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）。

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。

八、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。但因不可抗力或政府行为等不可预见、不可避免的原因导致甲方无法履行合同的，甲方不承担责任。

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。但因不可抗力或政府行为等不可预见、不可避免的原因导致甲方无法履行合同的，甲方不承担责任。

九、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，赔偿款可从余款、履约保证金中直接扣除，不足部分向乙方追索。甲方解除合同后，乙方应退还甲方已支付的未提供服务部分的费用，并按照合同总金额的10%向甲方支付违约金。同时，乙方应按照合同约定完成交接工作。

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60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，发生重大事故和火灾的。

（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《中华人民共和国治安管理处罚法》和《中华人民共和国刑法》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及到岗的，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、市相关部门及校方检查、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）。

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（索赔内容包括但不限于直接经济损失以及因此支出的诉讼费、保全费、保全保险费、律师费等相关费用）。

十、组成本合同的文件

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。

十一、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。如因不可抗力事件导致合同部分不能履行，双方应协商调整合同履行方式和期限；如因不可抗力事件导致合同全部不能履行，双方互不承担违约责任，但乙方应在合理期限内返还甲方已支付的未提供服务部分的费用。双方也可通过友好协商，终止本合同。

十二、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，可向甲方所在地有管辖权的法院起诉。

十三、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（盖章）　　乙方：东吴服务产业集团（江苏）有限公司（盖章）

地址：南京市鼓楼区江东北路 399 号

法定（授权）代表人：

联系电话：

签约时间：2021 年 7 月 29 日

地址：苏州市干将东路 178 号

法定（授权）代表人：

联系电话：

开户银行：

账　　号：

签约时间：2021 年 7 月 29 日