江苏旅游职业学院
JIANGSU COLLEGE OF TOURISM

江苏旅游职业学院校园物业服务（包二）采购合同

合同编号：2025-18-D-0015

经办单位：后勤管理与服务处

签订日期：2025 年 8 月 20 日

Quark 夸克
高清扫描 还原文档

江苏旅游职业学院校园物业服务采购

江苏省政府采购合同（服务）（2025-18-D-0015）

项目名称：江苏旅游职业学院校园物业服务采购

项目编号：JSZC-320000-SCZX-G2025-0232

采购包号：采购包 2

甲方：（买方/采购人）江苏旅游职业学院

乙方：（卖方/中标供应商）江苏永旭物业服务有限公司

甲、乙双方根据江苏省政府采购中心江苏旅游职业学院校园物业服务采购项目公开招标的结果，签署本合同。

一、合同内容

1.1 标的名称：江苏旅游职业学院宿舍楼宇物业管理（采购包 2）

1.2 标的质量：合格

1.3 标的数量（规模）：详见采购文件

1.4 履行时间（期限）： 两年；自 2025 年 8 月 22 日至 2027 年 8 月 21 日止。

1.5 履行地点：甲方指定地点

1.6 履行方式：驻场服务

1.7 服务类型：学生宿舍、行政楼、图文信息中心、师生发展中心等。

1.8 项目坐落位置：位于扬州临港新城中心地带，北望高旻寺、南眺扬子江、西依古运河、东临凤栖湖，按 5A 景区标准建设的甲方校区。

1.9 物业管理范围：本项目物业管理服务的范围为清单内的全部建筑面积（119266 ㎡）及庭院。

采购包 2 区域划分				
序号	物业服务单元	层数	建筑面积	人数
1	竹林书院	五层（含值班室、宿舍庭院）	15480 ㎡	6（宿管 4+保洁 2）
2	梅花书院	六层（含值班室、宿舍庭院）	16319 ㎡	6（宿管 4+保洁 2）
3	兰花书院	六层（含值班室、宿舍庭院、男女留学生宿舍及留学生食堂）	22983 ㎡	12（宿管 8+保洁 3+外场保洁 1）

Quark 夸克 高清扫描 还原文档

4	菊花书院	六层（含值班室、宿舍庭院、一站式服务中心）	24772 ㎡	6（宿管 4+保洁 2）
5	行政服务中心	地上五层(含庭院和会务）	14496 ㎡	7（保洁 3+会务 3+外场保洁 1）
6	图文信息中心	地上八层（含庭院）	13238 ㎡	3（保洁）
7	师生发展中心	地上四层（含公共教室）	8869 ㎡	3（保洁）
9	维修			3（水电工）（持证上岗）
10	经理 1 人、主管 2 人			3（管理人员）
	合计		119266 ㎡	49 人

1.10 项目服务内容：

（一）行政服务中心

1. 卫生管理。部分办公区域卫生保洁，无卫生死角；公共区域、楼梯每天清理两次；每周对墙面、屋顶除尘一次，及时保洁；玻璃门窗每月清理一次，保持光亮；厕所循环保洁，保持无异味；电梯、扶手清理用专门清洁剂清理每日一次，保持光亮卫生，每周根据要求进行消杀；下班前把垃圾清倒干净，运送到指定地点。

2. 会议接待服务。根据相关部门的安排，提前半小时准备好会场、会议室或接待室，需要会场布置的根据相关部门要求布置会场，做好保洁工作，桌椅位置的摆放、茶水、空调开放（根据季节需要）等会议和接待服务。

（二）图文信息中心

卫生管理。部分办公区域卫生保洁，无卫生死角，公共区域、楼梯每天清理两次，及时保洁，每周根据要求进行消杀；公共走道每周用清洁蜡对地板进行清洁和抛光；每周对墙面、屋顶除尘一次，及时保洁；玻璃门窗每月清理一次，保持光亮；厕所循环保洁，保持无异味；电梯、扶手清理用专门清洁剂清理每日一次，保持光亮卫生；下班前把垃圾清倒干净，运送到指定地点。

（三）教学及师生活动用房管理

师生发展中心卫生管理。公共教室卫生及时打扫，公共教室数量由各二级学院（部）确认。各服务单元区域内的用房（教师办公室除外）、公共走道、楼梯每天保洁清理两次；公共走道每周用清洁蜡对地板进行清洁和抛光；每周对墙面、屋顶除尘一次，及时保洁；玻璃门窗每月清理一次，保持光亮；厕所循环保洁，保持无异味；电梯、扶手清理用专门清洁剂清理每日一次，保持光亮卫生，每周

Quark 夸克 高清扫描 还原文档

根据要求进行消杀；下班前把垃圾清倒干净，运送到指定地点。

（四）宿舍（师生宿舍）的管理

1.宿舍区域物业管理的主要内容包括:综合管理与服务,住宿生教育与管理,宿舍区域卫生保洁，宿舍安全，值班老师宿舍管理工作等五方面，白班和晚班实行人员双岗制度，具体要求见附件《江苏旅游职业学院学生宿舍区物业管理服务规范》，同时，按照学校的有关要求，开展临时性的相关工作。同时，助力学生成长，用行动诠释“服务育人”理念，为学生提供安全、便利的学习生活环境，全方位参与学生的成长教育工作。

2.为确保学校学生宿舍资源得到有效利用,学校会根据使用需要合理调配分割楼栋内入住区间，造成增开进出通道，增加宿舍管理人员的情况，物业公司必须能够根据学校工作安排调配人员。

（五）户外环境管理

门前三包、宿舍庭院管理。负责区域周边卫生每日清扫，保持干净整洁，宿舍周边及其庭院禁止堆积杂物，及时清理区域内的杂草。路灯、宣传栏、桥护栏每周至少清洗一次，保持干净；路灯不亮及时更换检修，不得超过二十四小时。

（六）维修管理

小型维修（弱电除外）乙方单位自行维修，由学校相关职能部门统筹管理，其中耗材由学校承担进行分配；白班至少 2 人在岗，晚间至少 1 人在岗；自查发现及时维修，做好设施日常维护工作，确保设施的完好率，符合安全使用质量要求。江苏旅游职业学院（甲方）报修不得超过二十四小时，急修服务 30 分钟内到位，当日修复，若不能，要有紧急处理措施。系人为损坏的中标人二十四小时内维修到位，请保卫处协助查找损坏人，维修费用由损坏人承担，损坏人交由保卫处处理，如无法找到损坏人，由乙方承担。工程质量问题由承建方负责。

（七）节能管理

1.做好节能工作的宣传，在相关地方张贴宣传节能标语（费用乙方承担），开展节能月活动等。

2.节水、节电、节气（汽）专人负责；按学校要求及时开关水、电、气、汽及空调等设施；杜绝辖区内跑冒滴漏现象；定期对辖区内所有设施设备用电用水用气（汽）情况进行安全巡检工作，确保能耗设施的安全正常运行，能耗费用处于正常范围等。

Quark 夸克
高清扫描 还原文档

3. 负责各区域水电气（汽）表抄数。

4. 做好能耗分析工作。

（八）消防设施管理（甲方维保单位主要负责，乙方协助检查）

1. 做好防火工作的宣传，定期开展员工的防火培训和防火安全月活动等。

2. 负责乙方物业管理范围内的防火安全工作，每日巡查消防器材设备，确保其处于正常完好状态，消除火灾隐患，每月填写消防卡片（乙方检查人签字）。对于自身不能消除的消防隐患及时书面通知江苏旅游职业学院消防维保单位（甲方）。

3. 严禁乙方，违规使用消防设施、设备、消防水，违规使用一次罚款不低于5000 元。

（九）财产安全管理

各服务单元的教学设施，设备无损，确保师生教学、科研、生活正常。

（十）其他配合工作

按照学院相关规定，主动配合江苏旅游职业学院（甲方）开展校园文化建设，开展管理创新、服务创优工作。管理人员主动配合做好学院相关管理部门分配的其他工作。在学院举办大型活动时，如开学典礼、大型比赛、毕业典礼、校园文化月活动等，对活动过程中场所的秩序维护、保洁、座椅搬运、摆放等临时安排的任务不折不扣完成，其费用含盖在总费用内，甲方无另外支付其他费用义务。

（十一）卫生间管理

每日要求卫生间大小便池及时清理并冲洗干净，无异味、无污垢、尿垢等，便池要求每月用草酸清洁一次。对于厕所内环境每日需要清洁，要求洗手池、台面无污渍无污水，镜面无污点无水渍，厕所瓷砖墙面干净，窗户细节卫生清理整洁，每日巡查厕所是否存在小广告，加强防范意识形态问题。

（十二）河道管理

对于管辖范围内的庭院池塘每日巡查清理，河岸垃圾及时清理，确保河道整洁。

（十三）劳动工具、日用耗材管理

按照甲方要求，乙方需自行提供保洁机械设备（扫地车、室内保洁推车等）、用具（扫帚、拖把、抹布等）、耗材（消毒水、洗手液、宣传类制品等），其费用含盖在总费用内；细化劳动工具，每个不同场合的劳动工具需要标明，劳动工

Quark 夸克
高清扫描 还原文档

具不能随意摆放，划定固定摆放位置，做到井然有序。

（十四）雇佣人员责任划分

乙方单位的从业人员自行签订用工合同，与甲方没有任何关系，乙方单位负责按照政策缴纳各项费用、依法纳税。乙方单位自用从业人员的经济责任和安全责任等所有可能产生的一切风险均由乙方单位自行承担。

（十五）规则管理制度

乙方单位要有一套完善的规章管理制度，制定打卡考勤制度，严格执行打卡上下班，员工无迟到早退、擅自离岗、脱岗情况；乙方人员配备不得低于 49 人；乙方要有一名固定的项目负责人（若更换项目负责人，乙方需书面请示甲方），长期驻校负责学校事务。

（十六）极端天气管理

若遇暴雨、暴雪、高温、寒潮等极端天气，物业需要保障师生生命财产安全、维持学校正常秩序；在极端天气发生时，物业要迅速响应，组织力量进行抢险作业，配合学校工作。如在暴雨导致积水时，及时疏通排水管道，安排抽水设备排水；在暴雪后，迅速组织人员开展除雪、撒盐工作等。

1.11 配备人员素质要求：

序号	人员类别	具体要求
1	项目经理	35-45 周岁，文化程度本科及以上，具有从事物业管理相关工作经验和中级及以上职称证，吃苦耐劳，协调能力强，有较强的管理能力和工作经验，能够调动员工的积极性，加强员工的团结精神，公开、公正、公平地评价员工的工作业绩，负责每月对员工考评，建立员工工作手册，每日登记工作内容、事项及完成情况。能够虚心接受业主的监督、建议、评价，并对工作进行有效地改进。积极配合学院其他工作或活动的顺利展开。
2	会议服务人员（其中 1 名为会务主管）	35 周岁左右，女性，品貌端庄，文化程度专科以上，具有从事接待工作经验，有较强的服务意识和工作经验。
3	宿舍单元管理负责人	45 周岁左右，文化程度大专及以上，具有中级及以上职称证书，具有从事物业管理相关工作经验，有管理能力和工作经验，能吃苦耐劳，能够团结员工，调动员工的积极性。 宿舍单元管理负责人应具有从事 3 年及以上的公寓管理经验并熟悉宿舍管理自动化信息系统。

Quark 夸克 高清扫描 还原文档

4	宿舍 管理员	女性，50 周岁以下比例不低于 50%，文化程度大专以上学历比例达到 20%以上，并具备基本的计算机操作能力，身体健康，品貌端正，作风正派，应具备公寓管理经验，工作责任心强，能适应夜班工作。
5	保洁员	女不超过 60 周岁，男不超过 65 周岁，身体健康，品行端正，做事勤快，有 3 年以上工作经验。
6	综合 维修员	男性， 60 周岁以内，需 24 小时在岗，白班至少 2 人在岗，晚间至少 1 人在岗，要求工作责任心强、有专业知识，且持有效职称证和电工作业证上岗，按行业规范要求配备相应数量且可以胜任的维修人员，维修电工上岗后必须完成学院各类小型维修工作。在学校学生统一休息前，随时待岗。以上持证上岗的工作人员必须专业上岗证上岗（岗位证书进场前核验原件）

二、合同金额

2.1 本合同金额为（大写）：叁佰捌拾陆万柒仟肆佰贰拾元肆角叁分（3867420.43元）人民币或其他币种。

2.2 该金额系含税价，系乙方全面履行合同义务而需甲方支付的全部对价。

三、技术资料

3.1 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。

3.2 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

4.1 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

5.1 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

Quark 夸克
高清扫描 还原文档

6.1 乙方交纳人民币 96685.51 元作为本合同的履约保证金。（合同总金额的2.5%）

6.2 合同履行结束后，甲方应及时退还交纳的履约保证金。

6.2.1 履约保证金退还方式：原路退还。

6.2.2 履约保证金退还时间：合同期满后。

6.2.3 履约保证金退还条件：在清场无违约行为后无息全额退还保证金。

6.2.4 履约保证金不予退还的情形：若乙方违反合同相关规定或甲方相关规章制度，甲方可下达整改通知书并进行罚款（单次 100 元-1000 元之间），罚款金额甲方可从履约保证金直接扣除或乙方自行缴纳给甲方财务处。

七、合同转包或分包

7.1 乙方不得将合同标的转包给他人履行。

7.2 乙方不得将合同标的分包给他人履行。

7.3 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

8.1 合同款项的支付方式及进度安排

按季度（3 个月结算一次）结算物业费用，甲乙双方根据每月考核结果确定上一季度服务费用，根据甲方对乙方的考核结果（考核按照每个服务单元考核，每个服务单元考核得分达都在 95 分及以上的，学校全额支付季度物业费用；每个服务单元得分 95 分以下每扣 1 分，扣 1000 元，乙方对甲方考核结果不得提出任何异议。）乙方开具有效发票，甲方于收到发票后 10 个工作日内支付本季度物业服务费用。（考核表见附表 1）

九、税费

9.1 本合同执行中相关的一切税费均由乙方负担。

十、项目验收

10.1 甲方依法组织履约验收工作。

10.2 甲方在组织履约验收前，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。乙方应根据验收方案内容做好相应配合工作。

10.3 对于实际使用人和甲方分离的项目，甲方邀请实际使用人参与验收。

Quark 夸克
高清扫描 还原文档

10.4 如有必要，甲方邀请参加本项目的其他供应商或第三方专业机构及专家参与验收，相关意见将作为验收书的参考资料。

10.5 甲方成立验收小组，按照采购合同的约定对乙方的履约情况进行验收。验收时，甲方按照采购合同的约定对每一项技术、服务、安全标准的履约情况进行确认。验收结束后，验收小组出具验收书，列明各项标准的验收情况及项目总体评价，由验收双方共同签署。验收结果与采购合同约定的资金支付及履约保证金返还条件挂钩。履约验收的各项资料存档备查。

10.6 验收合格的项目，甲方根据采购合同的约定及时向乙方支付合同款项、退还履约保证金。验收不合格的项目，甲方依法及时处理。采购合同的履行、违约责任和解决争议的方式等适用《民法典》。乙方在履约过程中有政府采购法律法规规定的违法违规情形的，甲方将及时报告本级财政部门。

十一、违约责任

11.1 甲方无正当理由拒绝接受乙方提供服务的，甲方向乙方偿付拒绝接受服务合同价款总值 5% 的违约金。

11.2 甲方无故逾期验收和办理合同款项支付手续的，甲方应按逾期付款总额每日万分之五向乙方支付违约金。

11.3 乙方逾期提供服务的，乙方应按逾期提供服务合同总额每日千分之六向甲方支付违约金，由甲方从待付合同款项中扣除。逾期超过约定日期 10 个工作日不能提供服务的，甲方可解除本合同。乙方因逾期提供服务或因其他违约行为导致甲方解除合同的，乙方应向甲方支付合同价款总额 5% 的违约金，如造成甲方损失超过违约金的，超出部分由乙方继续承担赔偿责任。

11.4 乙方所提供服务的标准不符合合同规定及招标文件规定标准的，甲方有权拒绝接受服务，并可单方面解除合同。

十二、其他相关要求

12.1 本合同金额应包括所有费用：人工工资依据扬州市最低人员工资并充分考虑在服务期间国家对人员工资的调整因素和自然增长因素，节假日福利费，加班费，高温费，服装费，意外伤害保险费，保洁机械设备、用具、耗材费，保洁机械设备及工具折旧费，劳保用品费，校园文化宣传费（垃圾分类宣传、节约水电宣传、请勿吸烟宣传、宿舍文化宣传等），法定税费，管理费等。若乙方造

Quark 夸克 高清扫描 还原文档

成劳资纠纷，严重影响学校声誉，视为乙方违约，甲方有权解除合同，乙方的履约保证金不予退还。

12.2 乙方单位有完整的项目整体设想和策划方案；管理组织架构、人员配备（人数不得低于 49 人）；会务服务方案和考核标准；校园文化建设方案；保洁服务方案和考核标准；教室保洁方案和考核标准；各类电房管理方案和考核标准，巡查设施设备报修、维修服务方案和考核标准；重大活动、各类突发事件应急预案考核标准；质量标准及服务承诺书。

12.3 本项目必须由乙方单位履行合同（实际服务单位与乙方单位须一致），乙方单位不得采用转包、分包的形式履行合同，一经查实，甲方有权立即中止合同，乙方单位的履约保证金将不予退还。转包或分包造成采购人损失的，所产生的一切后果和费用均由乙方单位负责。

12.4 乙方单位自行与用于本项目人员签订劳务合同，产生的一切纠纷与甲方无关，甲方不承担一切劳务经济纠纷和人员人身安全纠纷等。

12.5 甲方不负责乙方单位所有工作人员的衣食住行等非合同约定事项。

12.6 乙方单位（物业公司）提供所有物业服务所需的设备、机具、用具和耗材，满足服务项目的需求，保证保洁质量，其费用含盖在总费用内。

12.7 乙方物业管理制度健全，建立日常管理台账，随时供甲方管理部门查阅。各物业管理单元，人员分工管理情况公示上墙，所有人员需着工作服上岗（工作服需得到甲方认可），佩戴好工作牌，礼貌待人，树立良好的形象。

12.8 如果发生因工作失职造成消防事故、失窃事件或其他财产损失和人身伤害，均由乙方单位承担经济和法律责任。

12.9 乙方单位不得利用服务区域内的甲方房产、物业、水电等资源从事经营活动，不得改变其使用性质。

12.10 乙方所有服务人员须报甲方管理部门备案，并提供派入服务人员花名册与无犯罪证明；不得有脱岗、混岗、串岗现象发生。

12.11 乙方单位派驻学院的工作人员不能胜任本职工作的，依据甲方有权要求更换。

12.12 乙方单位所有工作人员必须遵守国家的法律法规及甲方的各项规章制度；具有良好素养和上岗资质，政治清白，无不良记录及嗜好，思想积极向上，

Quark 夸克
高清扫描 还原文档

爱岗敬业、工作勤快，礼貌待人、和蔼处事，相貌端正、着装统一，身材适中、身体健康（进场前提供无犯罪证明）。

12.13 月度打分考核成绩经甲方考核累计三次低于 90 分以下，甲方有权解除合同。

十三、不可抗力事件处理

13.1 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，则合同履行期可延长，其延长期与不可抗力影响 期相同。

13.2 不可抗力事件发生后，应立即通知对方，并寄送有关权威机构出具的证明。

13.3 不可抗力事件延续 120 天以上，双方应通过友好协商，确定是否继续履行合同。

十四、解决争议的方法

14.1 双方在签订、履行合同中所发生的一切争议，应通过友好协商解决。如协商不成，由甲方住所地人民法院管辖。

十五、合同生效及其它

15.1 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。

15.2 本合同附件《江苏旅游职业学院物业管理考核总细则》系本合同组成部分。本合同终止的，乙方应当在终止之日起 5 日内退出物业管理区域并与甲方或甲方指定的人办理交接手续，向甲方移交所占用的场地及甲方资产，返还甲方交付给乙方的房屋、设备与服务期间形成的相关台账资料等。本合同未尽事宜，遵照中华人民共和国现行法律法规有关条文执行。

15.3 本合同正本一式两份，具有同等法律效力，甲方、乙方各执一份。

甲方：江苏旅游职业学院　　乙方：江苏永旭物业服务有限公司

地址：扬州市开发区毓秀路 88 号　　地址：扬州市广陵区联谊路 97 号十号三楼

法定代表人或授权代表：朱慧　　法定代表人或授权代表：

联系电话：　　联系电话：0514-82101686

签订日期：2025 年 8 月 20 日

Quark 夸克 高清扫描 还原文档