政府采购合同（服务）

项目名称：扬州大学 2026 年学生宿舍租住服务项目

项目编号：JSZC-320000-JSWD-G2026-0027

合同编号：GZHT2026-33

甲方：（买方）扬州大学

乙方：（卖方）扬州扬歆公寓管理有限公司

甲、乙双方根据扬州大学 2026 年学生宿舍租住服务项目公开招标的结果，签署本合同。

一、合同内容

1.乙方负责完成甲方的服务需求，详见乙方的投标响应文件。

2.下列文件为本合同不可分割部分，与本合同具有同等法律效力：

（1）中标通知书；

（2）采购文件及其他补充文件；

（3）乙方中标的投标响应文件；

（4）乙方在采购过程中所作的其它承诺、声明、澄清等。

二、价格与支付

1.年租金：大写人民币壹佰捌拾万伍仟元整（小写 1805000.00 元），包括且不限于房屋租赁费、装修及设施配套费、配套物品折旧费和维修费、运营服务费、雇员费用、利润、税金以及合同实施过程中应预见和不可预见费用等。采购人不承担由于供应商漏报、少报所带来的全部风险和责任。除非因特殊原因并经甲乙双方协商同意，乙方不得再要求追加任何费用。

2.付款方式：乙方按期交付并通过验收后，甲方于 2026 年 8 月 31 日前支付年租金的 50%，剩余 50%待服务质量考核合格后，于 2027 年 3 月 31 日前支付。续签合同付款以此类推。

3.支付方式：银行转账。

三、服务期限

服务期限：从 2026 年 8 月 5 日至 2027 年 8 月 4 日止，合同到期在服务质量考核合格的情况下可签订下一年度合同（本项目合同续签不超过两次）。

四、服务地点：扬州市经济开发区文汇青年人才公寓

五、产权担保

乙方承诺拥有所交付的服务或产品的所有权或合法经营权，且无任何抵押、查

封等产权瑕疵，不存在任何导致合同目的不能实现的情况。

六、履约保证金

履约保证金收取：无

七、验收与服务质量考核

1.验收：甲方在乙方交付时，对房屋、家具及附属配套设施设备进行验收。

2.服务质量考核：合同期内，甲方对乙方提供的服务及履行本合同情况实施 2 次服务质量考核，于 2027 年 1 月进行剩余 50%租金付款考核，2027 年 6 月进行合同续签考核。考核满分为 100 分，考核得分 80 分以上为合格。

八、甲方权利和义务

1.甲方有权根据甲方服务管理要求及乙方的相关承诺，对乙方提供的服务及履行本合同情况实行验收考核。

2.甲方按照考核相关管理要求，配备一定数量的辅导员以及宿管、保洁等工作人员入住，负责入住学生的学生管理、宿舍管理、安全教育等工作。

3.为便于乙方管理，甲方须按实提供入住学生名单。

4.租住期间，学生有关维修报修或其他需要协调的事项，统一由甲方宿管人员负责与乙方对接。

5.未经乙方书面同意：甲方不得将所住房屋、床位全部或部分转租给他人；不得安排人员在卫生间、阳台和地下车库居住；不得携带任何有毒有害物质、易燃易爆易腐蚀等危险物品进入公寓；不得在房屋内放置货物；不得改动房屋内的电线、管道及设施位置；不得将保险柜等重型机器设备、大件设备等物品搬进房屋；不得在承租房屋的地面放置超过设计载荷的物品。

九、乙方权利和义务

1.乙方应根据国家标准、行业标准和规范要求及标书规定的服务质量标准和有关要求提供服务，包括：消防维保、电梯维保、水电供应、公共清洁（含下水道日常疏通维护）、提供饮水机（确保持续有热水供应）、公区维修、网络服务、前台登记、维修服务、安全登记、消防服务等。

2.乙方须在 2026 年 8 月 5 日之前与甲方办理房屋交付手续，将 扬州市经济开发区文汇青年人才公寓 4 号楼整楼 交付给甲方。交付前须对房屋进行全面检查、维修、保洁并作必要的出新，确保房屋整体墙面、地面、窗帘干净整洁无破损、空调滤网清洁，室内家具及生活岛设施设备配备完整、完好并能正常使用，确保 24 小时提供热水洗浴，晾晒空间满足学生需求，车辆停放区域符合消防安全规定，网络现场测

速达到项目需求，监控录像保存时间符合项目需求。未按时交付或因乙方交付的房屋及设施设备存在质量、安全等方面的问题，以及租用期间不承担约定的维修义务，致使甲方无法正常使用，或对甲方及其他人员造成人身或者财产损害的，应当依法承担法律责任，并按规定支付相关赔偿金。

3.乙方负责将其提供的各类生活服务的收费标准以及维修服务的响应时间承诺等进行上墙公布，合同期内相关收费标准不得上涨；负责洗涤设备等每周定期保洁消毒，电吹风每周进行安全检测与维护；确保监控设施完好，如因监控损坏导致入住学生衣物丢失，负责赔偿学生损失。

4.租赁期间，乙方不得有对租赁物的抵押、质押、冻结、查封等行为。如造成对甲方租赁权损害的，乙方承担全部违约责任，并赔偿甲方的全部损失（包含但不限于甲方另寻其他房源所产生的相关费用）。

5.甲方为加强学生安全管理或满足学生实际需求等方面开展相关活动时，在提前沟通的前提下，乙方有义务为甲方提供必要的支持。新学期开学报到期间，乙方须做好安保配备并确保公共区域交通顺畅。

6.乙方应做好详细的管理台账，建立管理档案，接受并配合甲方及行业主管部门的检查。

十、服务管理基本要求

1.为确保服务质量，乙方安排管理人员进行监督管理。

2.服务过程中，乙方必须落实安全责任，以避免对人身和财产的损害。如因乙方原因而造成人身伤害或财产损失的，由乙方承担。

3.具体要求须符合采购需求及投标响应。

十一、转包或分包

1.本合同范围的服务或产品，应由乙方直接供应，不得转让他人供应；

2.除非得到甲方的书面同意，乙方不得将部分项目分包给他人供应。

3.如有转让或未经甲方同意的分包行为，甲方有权给予终止合同。

4.乙方在规定时间不与甲方签订合同、主动放弃中标资格或无正当理由终止合同履行的，将列入不良行为记录名单，我校有权在学校相关网址公开供应商不良行为黑名单信息，并保留在一至三年内禁止其参加学校采购活动的权利。

十二、不可抗力

1.因不可抗力不能履行合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任。但合同一方迟延履行后发生严重后果的，不能免除责任。

2.合同一方因不可抗力不能履行合同的，应当及时通知对方，以减轻可能给对方造成的损失，并应当在合理期限内提供证明。

十三、违约责任

1.除不可抗力及非甲乙方原因的情况外，如乙方未能在约定的时间交付该处房屋的，需承担甲方短时安排学生入住其他房源的费用，并向甲方支付 3 个月租金的违约金，同时须及时排除妨碍继续履行协议。因乙方原因导致甲方无法继续使用该房屋的，乙方应提前半年通知甲方，并提供同类型合格新房源满足甲方使用，并保持租金不变。如乙方无法为甲方提供合格房源的，甲方有权要求乙方退还已缴纳的租金（本年已缴纳租金/本年已缴纳租金应服务天数*实际未能入住天数），并承担甲方由此造成的损失。

2.若由于甲方的原因导致解除本合同的，甲方除必须向乙方支付其实际使用该承租房屋期间根据本合同应付的一切款项外，甲方预缴的租金、费用等，乙方有权不予返还，并有权要求甲方支付相当于该房屋解除合同前 3 个月租金的违约金。

3.本合同中所述“损失”，包括但不限于实际损失、预期利益以及为维权所产生的律师费、保全费等一切直接和间接损失。

4.如因甲方原因逾期支付本合同项下的应付款项，乙方有权要求甲方按本合同签订时 1 年期贷款市场报价利率支付利息，利息自应付未付金额的次日起算至实际支付日止。

5.免责条款：房屋因不可抗力的原因、纪检监察和巡视审计明确要求整改、政府及有关部门拆迁或明令拆除或收回，造成本合同无法继续履行的，合同双方互免违约责任，本合同自行解除，双方需协助做好房屋及其附属物品腾退、附属设备设施清点等后续返还交接工作。

6.如甲方欠付款项的，乙方有权直接扣留甲方在承租房屋内的设施和物品并进行处置，以作抵偿，乙方保留进一步向甲方追索合理赔偿及法律责任的权利。

7.如乙方在服务期内不按招标文件和投标文件约定提供相应服务，将列入甲方不良行为记录名单，甲方保留在一至三年内禁止乙方参加甲方采购活动的权利。

十四、合同的变更及合同的解除

1.因有特殊原因，经双方协商一致，均同意变更合同的，合同方可变更。要求变更的一方应主动提出，变更必须以书面方式进行。

2.本合同约定合同期限届满且不再续签的，乙方对房屋进行交验，结算甲方所有应付账款后，甲方按期迁离房屋。

3.租赁期限届满不再续签或合同解除后七日内，甲方腾空房屋内的自有动产、清扫干净、搬迁完毕。逾期的，乙方有权对该房屋做清空处理并有权处理该房屋内甲方物品；甲方归还房屋时按乙方交付时卫生标准予以归还，如房屋肮脏、有异味的，甲方需承担清洁费，清洁费根据现场情况评估后计收。

十五、争议解决

甲乙双方因合同发生争议，签约双方应友好协商解决。协商不成，任何一方可以向甲方所在地人民法院起诉。

十六、合同生效及其它

1.合同经双方法定代表人或授权代表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.本合同正本一式陆份，具有同等法律效力，甲方、乙方各执叁份。

甲方：扬州大学

地址：扬州市大学南路 88 号

法定代表人或授权代表（签字）：吴东霞

联系电话：051487977862

日期：2026 年 7 月 31 日

乙方：扬州扬歆公寓管理有限公司

地址：扬州市经济开发区芜洲东路 198 号西安交大科技园 A2 栋 116 室

法定代表人或授权代表（签字）：王超

联系电话：15050705096

日期：2026 年 7 月 31 日