江苏理工学院武进绿建区协同创新园学生公寓物业管理合同

甲方（以下简称甲方）：江苏理工学院

乙方（以下简称乙方）：苏州吴和物业管理有限公司

合同时间:　　年　　月　　日

甲乙双方依据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》以及有关法律、法规的规定，经协商一致，订立本合同，以便共同遵守。

第一条 合同标的

乙方根据甲方需求提供下列服务：江苏理工学院武进绿建区协同创新园学生公寓（39#、41#、42#、43#、44#）物业管理。

第二条 合同价格

1、在一年的服务期内，甲方支付给乙方的物业管理服务费（合同价格）预计为人民币（大写）贰佰叁拾陆万伍仟陆佰叁拾贰元（小写：2365632 元），具体组成为：

备注：

（1）具体每月服务费用的支付按“各岗位人员出勤情况*各岗位人员综合费用（元/人·月）-考核扣款”支付

（2）各岗位人数因甲方需求而发生调整，则最终结算按实际调整的人数根据相对应的岗位人工工资及考勤等情况计算。

（3）本合同服务费金额按固定综合单价【人员综合费用（元/人·月）】计算，实施期间不因薪资政策调整、市场变化等任何因素而变动。

（4）各岗位人员综合费用包含完成招标文件规定的服务管理工作所涉及的一切费用，包括但不仅限于员工工资、社会保险费、公积金、加班费（包括全年法定假日、双休日及职工带薪年假加班费，不包括使用人特别要求所产生的加班费）、福利费、体检费、培训费（至少每季度一次）、制服费（服务人员必须统一配置工作服装）、其他人员费用支出、行政办公费、低值耗材费（不包含卫生间用纸及洗手液、国家规定由甲方及使用人缴纳的政府规费、除四害、大楼外墙清洗、大理石镜面石材养护、地毯专业化清洗等）、固定资产折旧费、公共设施日常运行及维护（不包含电梯维保检测、专业消防维保检测、单项耗材 500 元以上费用等）、物价风险、政策性风险、合理利润、税费和规费等一切费用。如国家出台最低基本工资和最低社会保险缴纳基数标准等规定，中标人应保障服务人员的基本法定待遇，但招标人并不为此支付增加的有关费用。

第三条 合同期限

服务期限三年，2026 年 9 月 3 日-2029 年 9 月 2 日，合同一年一签，年度合同到期后，根据招标人考核情况续签下一年合同，如遇特殊情况，采购人应提前 45 日以书面形式告知中标人，双方合同自行终止。

第四条 服务范围

（一）学生公寓管理包含 39#、41#、42#、43#、44#学生公寓，总床位数 12076 个。学生公寓全部采用智能控电系统管理学生用电，每个管理站设智能控电系统管理终端 1 套。受托公司应根据校方信息化管理工作需要，在每个公寓管理站配备 1 台电脑及相关打印设备，以便保持信息畅通。乙方应根据各楼宇的实际情况配备相应的学生便民服务设备如微波炉、冰箱等。乙方依据工作情况自行购置垃圾清运设备和车辆，垃圾清运要求袋装化。

（二）委托服务内容

1.对居住在学生公寓内的全体学生在安全、内务、卫生、行为规范、宿舍文化建设、精神文明建设等方面进行日常的检查、考核、评比等。

2.学生公寓内所有生活、学习等设施、设备的管理、维护和维修工作。（1）按照《江苏理工学院学生公寓维修责任范围》（见附件三）的规定，承担公寓内门窗、玻璃、水龙头、水池、桌、凳、床铺、橱柜、门锁、灯、开关、插座等设施的单项材料费500元以下维修工作；（2）承担控电系统、门禁系统、热水系统、网络、洗衣房等专业维保设施的报修和监管工作；（3）根据甲方要求实施控电管理，并负责供电各项数据的完整性与安全性。

3.住宿学生日常的学习、生活服务。

4.学生公寓公共部位（含入口、楼梯、楼道、过道、露台、庭院、活动室、值班室、接待室、考研教室等场所）的卫生保洁，包括垃圾清扫、清收、清运，室外下水道的定期疏通，灭鼠、灭蚊蝇等卫生工作。负责配备包括学生小寝室在内的进行保洁所需的必要物品（要求新生入住配备1次，包括垃圾篓和拖把各1个、扫帚和簸箕（塑料制品）1套 ）。

5.学生公寓栅栏内的室外环境卫生、绿化及景观的维护工作。

6.学生公寓范围内的消防、安全、保卫、疾病防控等工作。

7.负责学生公寓内学生住宿管理与设施管理的各类信息与数据的处理和上报工作。

8.受托管理公司需按照学校的工作要求及《江苏省高校文明宿舍（公寓）评比标准》开展工作；受托管理公司日常管理工作台账归属权属学校，学校有责任、有义务对有关台账予以保密。

9.承担与学生公寓管理与服务相关的其他工作。属于物业管理的其他工作内容详见受托管理公司投标承诺、以及经双方协商后达成的本合同其它有关条款等均为委托管理和服务内容。

10.须配合做好配电房、开水房和洗衣房等学生公寓内的辅房管理工作。

（三）物业委托管理服务标准

1.基础管理：

(1)建立健全各项管理制度、各岗位工作标准，并制定具体的落实措施和考核办法；

(2)管理人员和专业技术人员持证上岗，员工统一着装，佩戴明显标志，工作规范，作风严谨；

(3)建立24小时值班制度，设立并公布服务电话，接受甲方对物业管理服务报修、求助、建议、问询、质疑、投诉等各类信息的收集和反馈，并及时处理，有回访制度和记录；

(4)定期征求甲方对物业管理服务工作的意见；

(5)接受学生工作处、后勤保障处和保卫处等各部门的业务指导和相关任务，形成公寓工作联动机制。

2.设备（设施）维护和日常维修服务要求：

(1)定期巡回检查、维护保养、运行记录管理、维修档案、节能降耗等管理制度，并严格执行；

(2)严格执行操作规程，及时完成维修工作；

(3)设备及机房环境整洁，设备、阀门、管道工作正常，无跑冒滴漏现象，安排合理的用水和节水计划；

(4)公寓大楼外观完好，保持整洁美观，无安全隐患或破损；

(5)制定、熟悉各类突发事件的应急预案和处理措施。

3.清洁卫生服务要求：

(1)执行清洁制度，每天 8：30 分前搞好公共场所室内外等清洁工作，清洁设施合理、完备，全天候、全方位地保持清洁；玻璃门窗透亮无浮尘；墙壁无蛛网积灰；地面无积尘、痰迹、污渍、脚印及抛弃物，确保环境优美、卫生清洁；

(2)公寓楼立面、公共楼道及物业区域内道路整洁，无堆放杂物现象，并承担“门前三包”责任；

(3)建立消杀工作管理制度，根据实际情况定期开展消杀工作，有效控制害虫滋生：定期对各类病虫害进行预防控制，定期杀灭蚊、蝇、鼠、蚁，并做到无滋生源，适时投放消杀药物；

(4)物业管理区域公共场所保洁（不少于以下频次）：

①公共部位室内玻璃（1 次/半个月） 擦拭；楼道玻璃窗（1 次/半月）擦拭；

②楼内通道、楼梯（1 次/天）拖扫；

③走廊等共用活动场所（1 次/天）拖洗，（1 次/天）清扫；

④室内外信报箱、消防栓、过道门、扶手等公共设施（1 次/天）擦拭；

⑤消防通道（1 次/半个月）拖擦；

⑥石料地面（2 次/天）全面拖洗；地砖地面（2 次/天）全面拖洗，（1 次/3 个月）清洗；

⑦及时清扫积水，清洁区域无垃圾、杂物、异味，并进行保洁巡查。

第五条 组成本合同的有关文件

下列与本次采购活动有关的文件及有关附件是本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力，这些文件包括但不限于：

（1）招标文件（编号： ）

（2）成交通知书；

（3）甲乙双方商定的其他文件等。

第六条 物业管理服务质量

具体的物业管理服务质量要求见甲方招标文件及乙方投标文件中的承诺。

第七条 合同款结算及支付

1.本合同项下所有款项均以人民币支付。

2.结算方式

分期付款：

（1）服务费的结算形式（包干制）：采购人每月进行一次综合考核，于每季度结束后 7 日内根据当季度考核结果予以结算上季度服务费用，达到 90 分以上，按照三个月物业费的全额支付，考核结果 90 分以下的，服务费按如下公式核减：月服务费/100×（90-得分）。

（2）采购人每学年组织两次考核，两次考核平均分在 75-90 分之间的，每低于 90 分 1 分扣除 1%的年服务费，以此类推；两次考核平均分低于 75 分的，所在季度服务费不予支付并终止合同。

（3）采购人根据《江苏理工学院学生公寓物业管理考核实施细则》对成交供应商管理情况实施考核，考核扣款在服务费结算时扣除。

满足合同约定支付条件的，自收到发票后 10 个工作日内支付。

3.按照中国现行税法规定的税费由乙方自行负担。

第八条、履约保证金

本项目收取履约保证金。

1. 乙方交纳人民币 拾万 元作为本合同的履约保证金。（不得超过合同金额的 5%）。供应商可以自主选择以支票、汇票、本票、保函（保险）等非现金形式交纳或提交，按照省市有关文件精神，鼓励优先采用电子履约保函（保险）形式。
2. 合同履行结束后，甲方应及时退还交纳的履约保证金。
3. 履约保证金退还方式：原路返回（无息）。

4. 履约保证金退还时间：合同履约完成后 30 日内。

5. 履约保证金退还条件：待合同全部履行完毕后，无息退款（若有因违约金扣除乙方未补足的，则按实际剩余数额退回），经甲方确认后 30 日内退还给乙方（无息）。

6. 履约保证金不予退还的情形：

(1) 无正当理由拒不履行合同主要义务，擅自停工、中止服务；

(2) 将项目全部转包或违法分包给其他单位；

(3) 服务标准严重不满足合同约定，经催告后仍无法整改合格，达不到服务要求；

(4) 存在串通、欺诈等违法违约行为，给甲方造成损失；

(5) 违反合同其他核心约定，导致甲方解除合同。

第九条 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。

第十条 违约责任

1.如乙方不能按约定进行服务，或造成重大损失及恶劣影响的，甲方有权解除合同，扣除上一月全部服务费用，同时有权要求乙方按照合同总价 5%的标准支付违约金，解除合同的通知自发出之日生效。

2.甲方未按合同规定的期限向乙方支付服务费的，每逾期 1 天甲方向乙方偿付欠款总额的 0.1‰滞纳金，但累计滞纳金总额不超过欠款总额的 5% 。

3.乙方未按本合同的规定和“服务承诺”提供伴随服务的，甲方有权提前解除本合同，同时乙方应按合同总价款的 5%向甲方承担违约责任。

4.乙方在承担上述一项或多项违约责任后，仍应继续履行合同规定的义务（甲方解除合同的除外）。甲方未能及时追究乙方的任何一项违约责任并不表明甲方放弃追究乙方该项或其他违约责任。

5.乙方虚假承诺，或是由于乙方的过错造成合同无法继续履行的，应向甲方支付不少于合同总价 30%违约金，若该违约金不足以弥补甲方损失，则应当赔偿甲方所有损失。

6.其他未尽事宜，以《民法典》等有关法律法规规定为准，无相关规定的，双方协商解决。

第十一条 合同的变更和终止

1.本合同一经签订，甲乙双方不得擅自变更、中止或终止合同。

2.除发生法律规定的不能预见、不能避免并不能克服的客观情况外，甲乙双方不得放弃或拒绝履行合同。乙方放弃或拒绝履行合同，保证金不予退还。

第十二条 合同的转让

乙方不得擅自部分或全部转让其应履行的合同义务。

第十三条 不可抗力

甲、乙方中任何一方，因不可抗力不能按时或完全履行合同的，应及时通知对方，并在 10 个工作日内提供相应证明。未履行完合同部分是否继续履行、如何履行等问题，可由双方初步协商，并向主管部门报告。确定为不可抗力原因造成的损失，免予承担责任。

第十四条 争议的解决

1.因履行本合同引起的或与本合同有关的争议，甲、乙双方应首先通过友好协商解决，如果协商不能解决争议，则采取以下第（1）种方式解决争议：

（1）向甲方所在地人民法院提起诉讼；

（2）向常州仲裁委员会按其仲裁规则申请仲裁。

如没有约定，默认采取第 2 种方式解决争议。

2.在法院审理和仲裁期间，除有争议部分外，本合同其他部分应继续履行。

3.本合同项下由于乙方违约，甲方为实现债权所涉及的诉讼（仲裁）费、律师费、担保费、调查费、差旅费等其他为实现债权的相关费用，均由乙方承担。

第十五条 诚实信用

乙方应诚实信用，严格按照招标文件要求和比选承诺履行合同，不向甲方进行商业贿赂或者提供不正当利益。

第十六条 合同生效及其他

1.本合同自经甲乙双方授权代表签订并加盖公章后，自签订之日起生效。见证方仅对甲乙双方签订采购合同的事实进行见证，不代表任何承诺或保证，该合同的履行等相关情况均与见证方无任何关系。

2.在甲方接受各项工作检查或督查时，乙方须无条件配合甲方做好各项准备工作。

3.本合同一式拾份，甲方执柒份，乙方执叁份，具有同等法律效力。

4.关于本项目采购的招投标文件或与本次采购活动方式相适应的文件及有关附件是本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

5.本合同应按照中华人民共和国的现行法律进行解释。

附件：

1.《江苏理工学院学生公寓管理规定》

2.《江苏理工学院学生公寓委托管理基本规范》

3.《江苏理工学院学生公寓维修责任范围》（受托单位承担部分）

4.《江苏理工学院学生公寓物业管理考核办法》

5.《江苏理工学院学生公寓物业管理考核实施细则》

甲方（盖章）：

地址：

电话：

法定代表人：

授权代表：

签订日期：2026年 9 月 4 日

乙方（盖章）：

地址：

电话：

法定代表人：

授权代表：

附件：1.江苏理工学院学生公寓管理规定

江苏理工学院学生公寓管理规定

第一章 总 则

第一条 学生公寓是学生日常生活与学习的重要场所，是对学生进行思想政治教育和素质教育的重要阵地。为加强学生公寓管理的育人功能，保障学生在公寓内的人身和财产安全，维护学生在公寓内的正常学习和生活秩序，促进学生身心健康发展，特制定本规定。本规定适用于入住学生公寓的全日制在校学生。

第二章 管理机构

第二条 学校成立学生住宿管理委员会，负责对学生住宿工作的领导和管理，成员由分管校领导以及后勤保障处、学生工作处、资产管理处、审计法规处、监察处、保卫处、团委、学生会等部门或组织负责人组成。

第三条 学生工作处作为学生管理的责任部门，负责学生公寓入住分配、学生走读与校外租房手续审批、学生公寓中违规违纪行为处罚等工作。

第四条 后勤保障处是学生公寓物业管理的责任部门，负责文明宿舍建设、夜不归宿检查、卫生环境检查、宿舍规范评定、家具保管维修、学生入住退宿、寒暑假留校学生住宿安排等日常管理工作，组织开展宿舍文化建设活动，指导和监督学生公寓委托管理单位工作。

第三章 住宿管理

第五条 学生应按标准缴纳住宿费，服从学校对宿舍的统一管理和调配。

第六条 学生必须在指定床位住宿，严禁擅自调换宿舍和床位。由于特殊原因确需调换床位的，应提出申请，经所在学院审核并报后勤保障处批准同意后方可调整。

第七条 全日制在校学生原则上都必须在学生宿舍居住。因特殊原因不宜居住学生宿舍的，经学生本人申请、家长同意、学院审核、学生工作处批准同意后方可校外住宿。经批准同意校外住宿的学生，应办理退宿手续，其床位不予保留；走读生或校外居住学生需要回校住宿者，应提前一个月办理住宿申请手续，经所在学院审核、学生工作处审批同意后，方可办理入住手续。

第八条 因毕业、外出住宿、休（退）学及其它原因须离校者，应及时办理退宿手续。学生退宿时应保证住宿设施完好，如有缺少和损坏，应按公示价格赔偿。对于应办理退宿手续而未办理的，或应搬出宿舍而未搬出的，学校有关部门有权采取措施进行相应处置，所引起的损失由当事人负责。

第九条 寒暑假期间需要留校住宿的学生，应在规定的时间内办理住宿手续，按指定的宿舍入住。

第四章 安全防范

第十条 学生要爱护消防设施，任何人不得私自动用宿舍区的消防设施；严禁私拆防火、防盗等安全防护设施。

第十一条 严禁在公寓内存放和使用违章电器（如电热棒、电热毯、电热壶、电热杯、电炉、取暖器、电夹板、卷发棒、电饭煲、电热锅、电磁炉、热得快、烘鞋器等）及其他无“国家强制性产品认证标志”的低劣插座、电器；严禁私拉、乱接电源；严禁使用明火，如蜡烛、酒精炉等；严禁在宿舍内焚烧信件、杂物等。 使用电吹风要在学生公寓指定的公共区域内。

第十二条 严禁在宿舍区域存放易燃、易爆、易腐蚀物品（如酒精、汽油、烟花爆竹、硫酸等），严禁在宿舍内存放细菌和病毒标本、剧毒及具有放射性的危险品。

第十三条 学生公寓内禁止外来人员进入，发现可疑人员及时与所在学院、学生工作处、后勤保障处等部门联系，也可直接向公寓门卫报告。

第十四条 平时养成随手关门的习惯，假期离校前应将门窗关好。妥善保管个人贵重物品，大额现金应及时存入银行，以防遗失。贵重物品出入公寓楼栋时要凭有效证件登记。

第十五条　门锁由后勤保障处统一安装，学生不得自行更换。宿舍钥匙仅限本人使用，不得外借和配制。申请更换新锁的宿舍，在公寓门卫处登记后，由后勤保障处统一更换。

第十六条　不得在阳台栏杆上放置花盆、凳子、哑铃等物品，严禁向楼外抛砸物品。

第五章　行为规范管理

第十七条　遵守学生公寓作息时间规定，养成良好的生活习惯，按时起床、归宿、就寝、熄灯。未经所在学院和学生工作处批准，严禁迟归、夜不归宿和校外租房。对于迟归者，须凭本人证件登记后方可进入公寓。

第十八条　宿舍应该文明、整洁、美观、有序，应符合相应的宿舍布置规范：

（一）宿舍布置力求美观大方，格调健康高雅；

（二）墙面清洁，无蜘蛛网吊灰，允许根据个人需要和爱好进行一些不破坏墙体、不影响整洁的装饰设计；

（三）床面不堆放杂物，起床后须叠被并放在床铺的一侧，各床上蚊帐及帐杆须齐高；

（四）除学习时间外，桌上只能放置茶杯、装饰用品、计算机和少量常用书籍，且应整齐摆放，书架内书本、物品须放置整齐，书桌下鞋子及其他物品须放置整齐；

（五）保持地面干净无尘、无水、无纸屑、无痰迹，果壳废纸等应放在纸篓里，不随手乱扔；

（六）毛巾等生活用品要统一挂放，室内不得拉绳晾晒衣物。

第十九条　爱护公物（如电开水器、洗衣机、电吹风等），保持宿舍内公用区域的整洁，桌椅、水龙头、水箱等公用设施须妥善使用，保持清洁完好。节约水电，随用随关，杜绝长流水长明灯。

第二十条　讲究文明礼貌，自觉保持宿舍区的安静。公寓内严禁打球、踢球、溜旱冰等。自修时间及熄灯后，不大声喧哗、吵闹、高声播放音响，不进行娱乐性的活动（如打牌、下棋等），不影响他人学习和休息。团结友爱，文明交往，不在宿舍区内酗酒、赌博、聚众闹事，不在宿舍内饲养宠物。

第二十一条　不得在宿舍区内成立非法组织，举行非法集会，书写张贴危害国家安全或扰乱学校教学、管理、生活秩序的标语、大小字报。学生在学生公寓内组织的集体活动须经学生工作处、后勤保障处批准。严禁在宿舍内从事宗教活动，严禁在宿舍内观看、收藏、传播危害国家安全、扰乱社会生活秩序的不健康书刊、影碟、网络信息等。

第二十二条　严禁进入异性公寓，如确需进入者，须经有关部门同意。

第六章　用电管理

第二十三条　学校按每个学生每月 8 度电（全年以 10 个月计）配给免费电量，超额用电由学生自行承担。寒暑假用电单独结算，用电为有偿使用，采用预付费制，假期结束后结算，多退少补。

第二十四条　一般情况下，周一到周五供电时间为 6：00～23：00，周末供电时间为周五 23：00 到周日 23：00。学校将根据天气变化的实际情况调整供电时间，遇重大节假日供电时间也将作适当调整，并提前告知。

第七章　物品洗涤管理

第二十五条　学校为学生提供每月 1 次床单被褥洗涤服务。患传染病的学生床单被褥，不得送交洗涤。

第八章　设施与设备管理

第二十六条　宿舍和楼栋内统一配置的各类设施、设备均为公共财产，学生按相应规定使用和保管，不得私自拆卸、移动、调换、改动。

第二十七条　公物损坏时应及时报修，人为损坏须照价赔偿。非本宿舍的家具、家电未经允许不得搬入。

第九章　附　则

第二十八条　本规定由后勤保障处负责解释。

第二十九条　本规定自公布之日起施行。

附件:2. 江苏理工学院学生公寓委托管理基本规范

江苏理工学院学生公寓委托管理基本规范

1. 物业单位依所作承诺和确定的服务项目及质量标准，实施公寓管理区内服务、管理、育人工作。

2. 物业单位须配备相应工作人员（其中应有一定计算机基础的人员），包括项目负责人、项目主管、管理员、保洁员、安全员、维修工等，并制订相应的岗位职责。项目负责人年龄45周岁（含）以下，具有本科及以上文化程度，3年以上高校学生公寓物业服务经验；项目主管年龄50周岁（含）以下，具有大专及以上文化程度，熟悉高校学生管理工作，2年以上高校学生公寓物业服务经验；管理人员年龄55周岁（含）以下，具有高中（含中专）及以上学历水平（其中大专以上学历者须达到30%以上），1年以上物业服务经验。物业公司须将工作人员情况送甲方备案，并自行为管理站、值班室配备管理用办公设备、耗材、家具和空调等，根据校方信息化管理工作需要，在每个公寓管理站配备1台电脑，以便保持信息畅通。

3. 学生公寓实行24小时门卫值班制度，师生进出凭证件，异性学生和外单位人员不得进入公寓。管理员必须认真核对、登记证件，严格把关，并随时巡查；每天做好值班和交接班记录，发现异常情况及时上报。遇突发事件按照学生公寓突发事件处理预案及时处理，确保学生人身和财产安全，确保公寓内无恶性治安事件发生。物业单位每日须安排值班人员负责协调处理所管管理站相关事宜。

4. 严格执行学生公寓晚熄灯制度（晚上11点熄灯），规范学生作息时间，按时启、闭门。对会客、晚归、不归、请假外出等学生，坚持验证登记制度。实施查夜制度，做好晚归、外出不归学生的统计工作并及时上报甲方相关负责部门。

5. 每周组织2次以上安全、消防检查，及时排除安全隐患，并做好相关记录；严禁任何人在公寓内使用明火，杜绝违章用电；做好消防器材维护保养，确保消防器材处于良好状态，消防通道畅通，公寓内无消防安全隐患。

6. 公寓管理站要建立健全《住宿学生个人档案》，工作人员要熟悉住宿学生情况，加强与各学院、各寝室室长、三自委和楼管会成员的联系和交流，定期或不定期组织学生党团活动和公寓文化建设活动。积极配合推进学生党团组织进公寓和学生思想政治教育进公寓的工作；掌握学生的思想动态，及时做好引导、说服、教育工作，做到管理育人、服务育人，并及时向有关部门和学生所在班级辅导员反映学生在公寓内的表现和动态。

7. 学生寝室内务管理方面，每天对学生寝室的内务进行1次检查并做好记录，每天夜间查房1次，每天巡视寝室2次以上，定期公布寝室目标管理检查结果；有效制止学生在公寓内吸烟、酗酒等不文明现象；促进学生文明行为的养成，对违纪和不文明行为进行批评教育，并将有关情况予以记载；对寝室环境卫生较差的寝室做好教育工作，并帮助整改。

8. 负责学生公寓管理责任区内的卫生，为每个寝室配备必要的保洁用品：·要求新生入住配备1次，包括垃圾篓和拖把各1个、扫帚和簸箕（塑料制品）1套 。要求每天（含双休日）对责任区域进行两次保洁工作并达到规定的清洁标准，地面、楼梯、垃圾桶随时保洁，要求做到地面干净无泥垢、无积水、无痰迹、天花板无蛛网；墙面保持整洁，无污迹、无乱悬挂、无乱张贴等现象。负责管理范围的垃圾清扫、清收并运到学校指定场所，负责管理范围内生活废水管道的定期疏通（不含化粪池粪水的清运）。

9. 建立严格的维修制度，配备专业维修人员，并建立报修档案；维修及时、快速，紧急维修响应不超过半小时，一般维修半个工作日内响应，并且当天完成，确保学生学习、生活正常。定期对水电设施、消防器材等各类公用设施进行检查、维护并做好记录。

10. 利用学生公寓管理系统软件实施大数据精细化管理；对学生进行节水、节能、环保等方面的宣传教育，负责学生水、电费的通知工作，并做好相应的台帐和数据管理，协助做

好智慧校园管理服务工作；自觉接受校学生工作处、后勤保障处和保卫处等各部门的业务指导和相关任务，形成公寓工作联动机制。

附件：3.江苏理工学院学生公寓维修责任范围（受托单位承担部分）

江苏理工学院学生公寓维修责任范围

（受托单位承担部分）

一、学生公寓物业管理单位维修责任定位

1.依据年度学生公寓物业委托管理合同的规定，承担相关的维修责任，并承担相关的费用支出。

2.接受甲方后勤保障处对受托公寓维修责任履行情况的督促检查，接受因未能履行委托合同规定的维修责任而进行的处罚。

3.在合同报价中明确用于维修部分的经费预算，承担因实际维修发生金额超出此项预算而产生的风险。

4.接受甲方后勤保障处提供的项目竣工图纸、合同副本、工程或设施技术说明、使用说明，施工或供货单位的情况说明等物业资料，建立物业档案。

5.在甲方负责的维修改造项目工程实施过程中，积极配合，履行与此相关的物业管理责任。

6.坚持维修责任范围内标的的原有质量标准，不得以次充好。

7.妥善做好损坏公寓设施的学生赔偿责任的界定和估价工作。甲乙双方共同制定赔偿标准，并向全体学生公布。

8.对于维修责任范围的项目不得向学生收取费用。

9.对于超出维修责任范围的事项及时报告，并做好对学生的解释工作。

10.合同期满，接受甲方的设施设备验收，保证无故障交付。

二、物业单位维修责任范围

1.负责对托管设备在维保责任期内的责任方进行督促检查，并及时与甲方沟通。

2.承担学生公寓小型项目的维修，负责对超过维保责任期的小型设备、设施进行维修或更换。具体维修范围包括以下内容：

（1）寝室内及公共部位的照明灯具（白炽灯、日光灯、灯头、灯罩）、镇流器、启辉器、开关、空气开关等的修理与更换。

（2）电风扇的修理，风扇调速器的修理与更换。

（3）自来水阀门（冲水阀、混水阀）、水龙头、软管、水表、地漏的维修与更换，盥洗池、拖把池、便池等配套设施的修理。

（4）水管、下水管道的小型治漏和修理(不含土建工程)。

（5）电路设备的维护、修理，小型零配件（面板、插座、保险丝等）的更换。

（6）下水道、便池的小型疏通。

（7）门锁（防盗门锁、塑钢门锁、木门锁）、壁柜锁、抽屉锁、钥匙、家具配件（铰链、搭扣、插销、拉手）的修理与更换。

（8）门、窗附属配件（纱窗、玻璃、搭扣、把手、窗帘、窗帘轨道）的修理与更换。

（9）床俱（床架、床板、床护栏、床梯）、家具（沙发、茶几、电视柜、壁柜、鞋柜、桌椅）的修理（不含更换）。

（10）信箱、宣传栏的修理（不含更换）。

（11）毛巾架、放物架、镜子、阳台晒衣架的修理与更换。

（12）管理站玻璃门、简单的木制品等的维修。

（13）寝室内及公共部位墙面污损的涂料覆盖。

三、物业单位维修免责范围

1、建筑结构、房屋、墙体自然损坏或渗漏。

2、保修期内的设施、设备。

3、已签订专业维保协议的设施、设备。

附件：4. 江苏理工学院学生公寓物业管理考核办法

江苏理工学院学生公寓物业管理考核办法

为推进学生公寓委托管理工作的规范化与制度化，促进现代高校物业的良性发展，根据学校学生公寓委托管理有关会议精神与合同要求，现制定江苏理工学院学生公寓考核管理办法。

一、凡经招标接受委托在江苏理工学院从事学生公寓管理的所有乙方单位均须严格遵守本办法，本办法为学生公寓委托管理合同附件。

二、根据学生公寓委托管理合同，本办法所实施对象为江苏理工学院的所有学生公寓管理站区。

三、本办法的实施采用定量与定性评比相结合，定期检查与不定期抽查相结合。定期检查人员由甲方人员及学院老师代表、学生代表共同组成，基本依据为《江苏理工学院学生公寓物业管理考核实施细则》及学生干部、学生代表和有关部门的反馈意见。

四、具体操作办法

1.定量考核

根据学生公寓管理检查考核结果统计，凡全年考核总评分在学生公寓中名列最后两名的管理站，甲方可视情况予以淘汰。

2.定性考核

（1）凡在学生公寓内发生因管理不善导致学生斗殴致残、男女同宿、火灾、学生伤亡等安全责任事故，经甲方调查认定管理站负有主要责任的，视情况甲方有权责令乙方公司缴纳1000-3000元的违约金，或终止该站公寓的管理合同，其间造成的一切后果由乙方负责。

（2）凡因管理工作不到位、不规范，连续两次被学校主管部门通知整改，或连续两个月考核成绩在学生公寓中名列最后一名的管理站，视情况甲方有权责令乙方公司缴纳1000-3000元的违约金，或终止该站公寓的管理合同，其间造成的一切后果由乙方负责。

（3）凡因公寓管理站在管理工作中方法失当、渎职或故意引发学生矛盾并造成严重后果的，视情况甲方有权责令乙方公司缴纳1000-3000元的违约金，或终止该站公寓的管理合同，其间造成的一切后果由乙方负责。

（4）对公寓内发生的违纪违规事件不汇报、不制止或汇报迟缓、制止不力，而造成严重后果的，视情况甲方有权责令乙方公司缴纳1000-3000元的违约金，或终止该站公寓的管理合同，其间造成的一切后果由乙方负责。

（5）凡因公寓管理站在管理、服务工作中违反合同相关条款，产生严重后果，造成不良影响的，视情况甲方有权责令乙方公司缴纳3000-5000元的违约金，或终止该站公寓的管理合同，其间造成的一切后果由乙方负责。

五、本办法自本期委托管理工作开始时实施，未尽事宜，协商解决。

附件：5. 江苏理工学院学生公寓物业管理考核实施细则

江苏理工学院学生公寓物业管理考核实施细则

为完善学生公寓社会化管理的规章制度，加强对各物业管理单位的监督，增加工作的透明度，特制定本考核实施细则。

一、内部管理（20分）

（一）管理站内部风貌（4分）

因素：办公室整洁度。

（二）管理人员精神风貌（4分）

因素：工作人员统一着装、佩带工作牌；装扮庄重、大方。

（三）完成学校布置的有关工作（4分）

因素：工作态度、工作时效、工作质量。

（四）管理台帐与工作记录（4分）

因素：管理台帐完整、记录清晰、详实。

（五）执行学校规章制度（4分）

因素：按时公布学校颁发的通知、规定，严格管理公共信息发布。

二、教育管理（40分）

（一）突发事件汇报、处理及时度（5分）

因素：对公寓内突发事件及时汇报，按照规定的工作程序处理。

（二）学生寝室卫生（10分）

因素：学生寝室物品、卧具摆放整齐，寝室干净整洁。

（三）教育工作到位度（10分）

因素：

1、学生违规情况及教育、处理。

2、管理人员熟悉本公寓学生情况。

3、管理人员与院系工作配合，沟通协调。

（四）与学生的思想交流（5分）

因素：关注学生学习生活，与学生谈心制度。

（五）与宿管会的工作沟通（5分）

因素：关心支持学生宿管会工作，沟通协调，接受监督。

（六）安全管理（5分）

因素：安全制度、门卫制度及执行，防盗、防火措施，值夜与巡查。

三、文化创建（15分）

（一）公寓文化气氛（5分）

因素：文化气氛，迎送学生、节日庆贺。

（二）公寓管理站开展的文化活动（5分）

因素：公寓主题活动的开展与效果。

（三）公寓文化宣传（5分）

因素：对公寓内文化活动，先进事迹的宣传、报道。

四、日常服务（25 分）

（一）服务工作态度（5 分）

因素：服务态度的调查或学生举报。

（二）公寓环境及寝室保洁（10 分）

因素：环境整洁，寝室公共区域整洁，保洁到位、效果良好。

（三）设施、设备维护管理（10 分）

因素：维护操作熟练，修理及时，管理有序，设施、设备状态良好。

在检查考核中发现的本考核实施细则中未涉及到的违规行为，由考核方根据合同及其附件参照细则中相关条款处理，因受托管理单位违规所引发的其它问题由学校另行处理，责任重大的将按有关法律程序处理。

本检查考核实施细则、实施办法自合同生效日起实行，解释权归江苏理工学院后勤保障处。