南通市政府采购合同（服务）（2026）

项目名称：南通开放大学物业服务采购

项目编号：JSZC-320600-JZCG-G2025-0180

分包号：1

甲方：（买方）南通开放大学

乙方：（卖方）万佳融达（江苏）物业管理有限公司

甲、乙双方根据南通市公共资源交易中心南通开放大学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：南通开放大学物业服务采购

1.2 标的质量：详见采购文件

1.3 标的数量（规模）：南通开放大学占地面积 103 亩（操场 27 亩），地上总建筑面积 59689 平方米，其中教学楼 25355 平方米、宿舍区 18415 平方米、食堂 4027 平方米、其他教学实训场所 11892 平方米。学校现有全日制在校学生 3465 人，教职工 275 人。

1.4 履行时间（期限）：2026 年 1 月 1 日--2026 年 12 月 31 日。合同到期后，如服务良好，考核合格，甲方可选择与乙方按年续签合同，最多续签 2 次。

1.5 履行地点：南通开放大学

1.6 履行方式：物业服务。（1）校园卫生保洁服务；（2）校园日常维修清理（水电工、木工、杂工）；（3）校园绿化维护保养；（4）校园化粪池清理、管道清洗（需另派专业人员、设备进行疏通和清洗）。

二、合同金额

2.1 本合同金额为（大写）：壹佰零伍万圆（1050000 元）人民币。

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

无

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

8.1.1 预付款支付时间：合同签订后三十日内，预付款支付比例：合同金额的 30%。

8.1.2 尾款支付时间：余款按季度分四次完成支付、每次支付合同价 17.5%，每季度的最后 15 天支付当季费用，最后一个季度由学校考核后发放。

8.1.3 每次支付前，乙方需提供符合甲方要求的税务发票，否则甲方有权拒绝支付。

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。

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。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《中华人民共和国民法典》。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 每日千分之六 每日向乙方支付违约金。

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、不可抗力事件处理

12.1 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。

12.2 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。

12.3 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。

十三、解决争议的方法

13.1 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。

十四、合同生效及其它

14.1 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。

14.2 招标文件、投标文件及附件等采购过程中形成的文件均为本合同的有效组成部分，与本合同具有同等法律效力。

14.3 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。

14.4 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：南通开放大学

地址：南通市中远路 169 号

法定代表人或授权代表：

联系电话：0513-83559253

乙方：万佳融达（江苏）物业管理有限公司

地址：南通市紫琅路 28 号 4 幢 3 层、4 层

法定代表人或授权代表：

联系电话：0513-85532108

签订日期： 2025 年 12 月 日

附件：

考核细则

类别	检查标准	分值	扣分	得分	备注
保洁	保洁员必须着工装上岗。	3			
	保洁员仪容、仪表端庄、得体。	3			
	保洁员服务态度端正。	3			
	外场和地面清洁无尘土、无废弃物、无污渍、无落叶。	3			
	大厅地面光亮、无水、纸、灰尘、渍迹。	3			
	楼梯、电梯清洁无尘土、无废弃物、无污渍；扶手、护栏干净无污渍	3			
	所辖公共玻璃、镜面无花痕、污渍。	3			
	草坪、绿化带中无废弃物、无落叶、无杂草。	3			
	垃圾桶、厕所纸篓不得超高。	3			
	垃圾桶必须定期清洗。	3			
	洗手间不得有腥、臊、臭味。	3			
	洗手间洁具、窗台、墙面、隔断台面无灰尘无污迹。	3			
	保洁用具摆放整齐。	3			
	所辖范围公共区域严禁有烟蒂。	3			
	插座开关、地角线、消防用具箱、网络配线箱无灰尘、无污渍。	3			
	各类门框、管道无尘、无污渍。	3			
	消防门无尘、无污渍。	3			
	做好所辖服务范围内设备设施故障报修工作。	3			
	贵重物品拾到及时上报按规定处置。	3			
绿化	草坪离地高度于 15 厘米时修剪，修剪后留 5-6 厘米的高度。	2			
	草坪内常年清除杂草，每平方米杂草不得多于 5 根，高度不得超过草坪的高度。	2			
	乔木、花树花季过后及时修剪，发现树木有枯枝及时清除并及时清理运出校园。	2			
	绿篱球类修剪保持常年平齐圆整。	2			
	乔木主干部分以及萌蘖及根部叉枝长于 10 厘米及时清除。	2			
	绿篱树木每季喷洒杀菌杀虫剂，发现虫害在两天内喷药。用药配比正确、安全操作，不发生药物危害。	2			

	雨季保证树木草坪不受淹，必要时开沟排水。	1			
	养护中发现的死树必须清除。选择最佳补植时间补植同等品种与规格的苗木。	1			
	根据天气情况对草坪树木进行浇灌，叶子不出现干枯脱水现象。	1			
	冬季对当年种植（补种）树木做好防冻保暖，乔木做好越冬害虫的防治工作。	1			
	做好防台抗汛、抗旱排涝、防雪灾等灾害性气候下的抢险、防险、防范工作，及时处理树倾斜等事件。	1			
	确保所有归属于学校的如学校门外、校园内所有的花圃、花箱内全年有鲜花、绿植等，种植样式由校方指定。	6			
设施设备维修	照明电器等设备及其线路的日常维修及小型安装与检验规范及时。	2			
	楼宇馆室安全、节约用电情况良好。	2			
	供电设备巡查遵守电工安全操作规程，问题发现、维修及时。	2			
	设施设备定期检修保养并做好台账记录。	2			
	供水设施设备巡查，问题发现、维修及时。	2			
	节能减排工作实施良好。	2			
杂工	积极响应如学校各类重大活动、学校各类考试等场地布置、搬运物品的其他服务。	5			
	定期清理所有屋顶楼面、屋顶排水管道口和窨井，保证畅通无杂物。	2			
	能按时完成校园内小型土建维修工作。	1			
合计					

考核方意 见	签名：　　年　　月　　日
外包方确 认	签名：　　年　　月　　日

注：

1. 根据考核情况按时支付季度款。季度考核 90 分(含)以上，全额结算;考核 80 分(含)以上 90

分以下，结付季度款的 97%;考核 80 分以下，结付季度款的 95%。

2. 考核连续三个月低于 80 分且校方提出整改后，物业方仍不能改善的，校方有权终止合同。

3. 季度考核连续两次为 80 分以下(不达标)，学校有权单方面提出终止合同，并且不承担违约责任。