江苏省南京工程高等职业学校宿舍物业服务项目合同

项目名称：江苏省南京工程高等职业学校西区学生宿舍物业服务

项目编号：JSZC-320000-SCZX-G2025-0343

甲方：（买方）江苏省南京工程高等职业学校

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 江苏省南京工程高等职业学校宿舍物业服务项目公开招标的结果，签署本合同。

一、产品内容

1.1 产品：江苏省南京工程高等职业学校西区学生宿舍物业服务项目，按招标文件要求、乙方投标响应文件。乙方成立东吴服务产业集团（江苏）有限公司江苏省南京工程高等职业学校物业服务项目部 ，乙方投入项目工作人员 29 人。驻点项目经理：许伟伟（身份证号：320621198706210719），驻点项目经理工作时间：工作日上午 08：00-12：00，下午 13：30-17：30，寒暑假正常上班。在服务期限内未经甲方同意，无特殊情况不得更换驻点项目经理。

1.2 服务内容：学生宿舍安全管理、学生宿舍环境卫生管理、设施设备维修管理、巡夜服务、教育管理、房源管理、新生接待、学生离校搬迁管理、宿舍文化建设管理、公用设施设备管护、教师值班室管理、内务管理、特色服务与管理、整体设想和策划。

1.3 服务期限：（自合同签订之日起，即：2025 年 09 月 01 日至 2026 年 08 月 31 日）共 12 个月。

1.4 补充条款： 组成本合同的文件还包括：甲方的招标文件、乙方的投标文件；中标通知书；甲乙双方商定的其他必要文件（见附件 1.2）。上述合同文件内容互为补充，如有不明确，由甲方负责解释。

二、合同金额

2.1 本合同金额为（大写）：壹佰叁拾柒万玖仟肆佰柒拾叁元肆角整

（￥1379473.40 元）人民币。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。

扫描全能王 3亿人都在用的扫描App

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使用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、接受本合同货物和服务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

6.1 乙方交纳人民币 ¥137947.3 元作为本合同的履约保证金。（不得超过合同金额的 10%）

6.2 合同履行结束后，甲方应及时退还交纳的履约保证金（无息）。

6.2.1 履约保证金退还方式：汇款

6.2.2 履约保证金退还时间：合同履行结束后贰个月内

6.2.3 履约保证金退还条件：乙方退场后顺利交接

6.2.4 履约保证金不予退还的情形：连续 2 个季度考评不合格的；未按约定履行合同的；因乙方原因造成物业管理工作未顺利交接的；因管理不善发生治安、消防等重大安全责任事故的。

七、转包或分包

7.1 本合同范围的货物，应由乙方直接供应，不得转让他人供应；

7.2 除非得到甲方的书面同意，乙方不得部分分包给他人供应。

7.3 如有转让和未经甲方同意的分包行为，甲方有权给予终止合同。

八、合同款项支付

8.1 合同款项的支付方式、时间及条件：甲方按合同金额分年按季度，并根据综合考核情况（项目经理考核、人数考核、目标任务考核完成情况）支付服务费。每季度结束后，乙方将增值税普通发票交由甲方，下一季度初甲方向乙方指定账户支付上季

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

度服务费（不计利息）。

8.2 合同履行结束前一个季度，甲方暂缓向乙方支付服务费用，待乙方按照劳动法全额支付乙方在甲方的工作人员应得的报酬和补偿后，一次性支付给乙方剩余服务费用和履约保证金。

8.3 甲方通过银行转账汇入乙方指定账户

乙方账户名称：东吴服务产业集团（江苏）有限公司

开户银行：中国建设银行股份有限公司苏州沧浪支行

账户号码：32201988736050054249

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、质量保证及售后服务

10.1 本合同为教育、管理、服务三位一体全方位的管理，乙方必须按照投标书所作的承诺和确定的管理服务项目及质量标准实施管理，考核表由甲方根据实际工作制定，进行定期检查和不定期检查。

10.2 乙方应按招标文件规定的货物性能、技术要求、质量标准向甲方提供未经使用的全新产品。乙方提供的货物在质量期内因货物本身的质量问题发生故障，乙方应负责免费更换。对达不到技术要求者，根据实际情况，经双方协商，可按以下办法处理：

(1)更换：由乙方承担所发生的全部费用。

(2)贬值处理：由甲乙双方合议定价。

(3)退货处理：乙方应退还甲方支付的合同款，同时应承担该货物的直接费用（运输、保险、检验、货款利息及银行手续费等）。

10.3 如在使用过程中发生质量问题，乙方在接到甲方通知后在 24 小时内到达甲方现场。

10.4 在质保期内，乙方应对货物出现的质量及安全问题负责处理解决并承担一切费用。

10.5 上述的货物免费保修期为 12 个月，因人为因素出现的故障或损坏不在免费保修范围内，维修时只收部件成本费。

十一、考核与验收

扫描全能王 3亿人都在用的扫描App

11.1 甲方对乙方驻点项目经理考核内容包括：管理组织能力、协调能力、工作日出勤率等。甲方按月对乙方驻点项目经理进行考核，每月缺勤率超过 3 个工作日视为本月考核不合格，缺勤率超过 7 个工作日核减项目经理本月服务费，从季度服务费中扣除，累计考核缺勤率超过 3 个月不合格的视为整个服务项目季度考核不合格。季度考核累计达到 2 个季度不合格的甲方有权解除合同。

11.2 甲方对乙方项目人员数量按月进行考核，在考核中如发现出勤人数达不到招标文件要求、乙方投标响应文件承诺人员数量，按实际缺勤人员数量核减当月服务费，从季度服务费用扣除。

11.3 甲方对项目目标任务考核按招标文件要求、乙方投标响应文件承诺进行考核。有关考核内容、标准、方法、奖罚详见甲方制定物业服务考核管理办法。

十二、违约责任

12.1 甲方无正当理由单方面终止物业服务合同的，甲方向乙方偿付年度物业服务费总值的百分之五违约金。

12.2 甲方无正当理由逾期支付物业服务费的，甲方应按逾期付款总额每日万分之五向乙方支付违约金，累计违约金总额不超过欠款总额的 5%。

12.3 乙方无正当理由终止提供物业服务的，乙方应按年度物业服务费总额每日万分之六向甲方支付违约金，由甲方从待付货款中扣除。乙方提供物业服务不符合合同约定或连续二个季度考核不合格的，甲方有权单方面解除本合同。因乙方违约行为导致甲方解除合同的，乙方应向甲方支付合同总值 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。

12.4 乙方提供物业服务不符合合同规定及招标文件规定标准的，甲方有权根据甲方制定的考核办法扣减乙方应得的物业服务费，构成严重违约的，甲方可单方面解除合同。

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。

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

十四、诉讼

14.1 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，可向合同签订地法院起诉，合同签订地在此约定为南京市江宁区，违约方应承担守约方因维护自身合法权益而产生的一切直接或间费用，包括但不限于诉讼费、律师代理费、保全费、差旅费等全部实现债权的费用。

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 本合同未尽事宜，遵照《民法典》有关条文执行。

15.3 本合同正本一式柒份，具有同等法律效力，甲方执伍份、乙方执壹份及财政监管部门壹份。

附件 1：人员配备表

附件 2：公务损坏赔偿价格表

甲方：江苏省南京工程高等职业学校

地址：南京市江宁区麒西路 68 号

法定代表人或授权代表：

联系电话：

签订日期：2025年 9月 1日

乙方：东吴服务产业集团（江苏）有限公司

地址：苏州市干将东路 178 号

法定代表人或授权代表：

联系电话：80683830

签订日期：2025年 9月 1日

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

附件 1：人员配备表

序号	宿舍楼	人数	备注
1	静娴楼	8	负责 24 小时巡视
2	静淑楼	4	负责 24 小时巡视
3	静远楼	4	负责 24 小时巡视
4	崇仁楼	4	负责 24 小时巡视
7	保洁	5	
8	项目负责人	1	
9	综合维修	1	
10	门岗	1	
11	文员	1	
合计人数		29	
备注：增加人员需标注具体岗位或负责宿舍名称。			

扫描全能王 3亿人都在用的扫描App

附件 2：公物损坏赔偿价格表

公物损坏赔偿价格表

序号	明细	价格	学校/物业	备注
1	大门维修	200	学校	
2	大门更换	1000	学校	
3	窗帘	100	学校	
4	床梯、床架	40/80	学校	包含床架脱落
5	蚊帐架	50	学校	包含少挂钩
6	抽屉	50	学校	不包含少把手
7	柜子单门	60	学校	包含少拉手
8	面盆	150	学校	
9	窗户钢化玻璃/块	400-450	学校	
10	纱窗	150	学校	
11	卫生间蹲坑	350	学校	
12	厕所大门	700	学校	
13	宿舍内瓷砖	100	学校	每块
14	钢木靠背椅	150	学校	
15	日光灯管	免费	物业	
16	LED 灯芯	免费	物业	
17	自来水龙头	免费	物业	
18	脸盆软管	免费	物业	
19	脸盆落水头	免费	物业	
20	脸盆下水	免费	物业	
21	三角阀	免费	物业	
22	面板	免费	物业	
23	床的日常维修	免费	物业	
24	插座面板	免费	物业	不包含空调
25	五眼插座	免费	物业	不包含空调
26	电吹风	免费	物业	

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

27	电风扇	免费	物业	
28	电风扇调速器	免费	物业	
29	公共卫生间控制器	免费	物业	
30	公共卫生间落水胆	免费	物业	
31	宿舍楼大门拉手	免费	物业	
32	漏保	免费	物业	
33	单开/双开	免费	物业	
34	卫生间水箱	150	物业	包含水箱盖子
35	大门把手	30	物业	人为损坏
36	大门锁	80	物业	人为损坏
37	毛巾架	30	物业	人为损坏，不包含松动
38	卫生间镜子	70	物业	人为损坏
39	门玻璃	30	物业	人为损坏
40	脸盆下水疏通	30	物业	
41	卫生间下水疏通	50	物业	
42	蹲坑疏通	100	物业	掉异物
43	窗户限位器	30	物业	人为损坏
44	消防箱玻璃	50/80	物业	大小区别
45	柜门锁扣	20	物业	人为损坏
46	柜门拉手/抽屉拉手	5	物业	人为损坏

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App