

衡水学院 2017-2018 年度  
物业管理服务和保安服务采购项目 A 包  
(物业管理服务) 合同

后勤管理处  
二零一七年十月

# 衡水学院 2017-2018 年度物业管理服务和 保安服务采购项目 A 包（物业管理服务）合同

甲方：衡水学院 （以下简称甲方）

乙方：泰华锦业物业服务有限公司 （以下简称乙方）

甲乙双方根据政府采购招标编号 HSZFCG201731104 的衡水学院 2017-2018 年度物业管理服务和保安服务采购项目 A 包（物业管理服务）采购项目在 2017 年 9 月 25 日公开招标的结果及招投标文件的要求，经协商一致，签订本合同书：

## 一、服务标段、金额、服务范围、服务标准和要求、服务内容与技术指标等

服务名称	总价	服务期限	服务要求
衡水学院 2017-2018 年度物业管理服务和保安服务采购项目 A 包（物业管理服务）	¥1197540 元	12 个月 (自 2017 年 10 月 25 日至 2018 年 10 月 24 日止)	见合同附件

合同总金额：¥1197540 元（大写人民币：壹佰壹拾玖万柒仟伍佰肆拾元整）

## 投标报价组成明细表

序号	服务项目名称	分项单价 (人民币)	单价单位 (须分工种报)	人数 (须分工种 报)	服务 期限	分项小计(元) (人民币)
1	项目经理	2500	元/人、月	1	12 个 月	30000
2	保洁员	1440	元/人、月	45		777600
3	门卫	1600	元/人、月	2		38400
4	司炉工	2000	元/人、月	4		96000
5	医护员	1600	元/人、月	8		153600
6	垃圾车司机	2500	元/人、月	1		30000
7	税费	5995	元/月			71940
投标报价总计		¥： 1197540 大写（人民币）：壹佰壹拾玖万柒仟伍佰肆拾元整				

本合同金额包括完成本项目工作所需的人工、材料、机械、统一服装、胸卡、通讯器材、办公设备、巡检器材、员工工资、社保、保险、管理、利润、税金、政策性文件规定及合同所包含的所有风险、责任等全部费用在内。

1、物业管理服务范围：乙方提供的物业管理服务范围包括室内外保洁、特岗（含医疗服务、锅炉运行及开水房管理等服务项目）。衡水学院物业管理服务项目各标段概况：（一）（1）教学楼、图书馆、（含报告厅和贵宾室）的整体保洁服务；教师公寓、校医院、墨香馆和餐厅5楼的保洁服务。（2）实验楼、办公楼及附属建筑卫生间垃圾清运和保洁服务。（3）校区室外院落。主要包括道路、广场、各运动场地、车队停车场、图书馆楼外二层平台、图书馆周边小河、宣传栏、南北天桥及公共设施等室外保洁服务。（4）锅炉运行、开水房管护、医务室特岗。（5）学校家属院门卫与保洁。（6）服务区域节能巡视及卫生间除味。（二）西校区各教学楼、音乐厅、地下车库、庭院、运动场、道路及前进大街学府天桥的室内外保洁服务。衡水学院物业管理服务项目概况、最低岗位人员配置、人员配备要求以投标文件——服务范围与内容为准（见投标文件）。

2、服务标准和要求：物业服务标准和要求按照《衡水学院物业服务标准和要求》（见合同附件A一）有关内容执行。

3、服务内容与技术指标：乙方提供服务的内容与技术指标应符合投标文件中关于物业综合管理与服务方案，人员培训方案，室内外保洁、绿化养护、节能巡视管理、设备维护及小修工作方案，安全管理工作服务方案，应急处置预案等物业服务方案的具体规定。（见投标文件）

4、人员配置情况具体要求：人员配置情况应与招标文件及投标文件中人员配备情况要求一致，特殊工种应持证上岗。本项目主要管理人员应具有较高的政治思想素质和组织管理能力，项目经理应有高中以上学历水平且具备全国物业管理从业人员岗位资格证书；一般管理人员应经过物业管理专门培训，责任心强，服务态度好，服务意识强，文明规范，经验丰富；其他人员应经过岗前培训。所有人员须相对稳定，乙方更换物业管理负责人，必须事先征得甲方同意。（见招投标文件）

**二、履约保证金：**甲乙双方在签订本合同的同时，乙方即向甲方交纳履约保证金贰万元，履约期限一年（不计利息）。在履约期限内，如乙方不能完成投标报价中的物业管理目标，则履约保证金不予返还；如乙方无违约行为，履约保证金（无息）将在合同期满并乙方配合采购单位和新中标单位办理移交手续后，由衡水学院财务处根据甲方出具的退款证明和乙方的收款收据在20个工作日内全额（无息）返还乙方。

### 三、质量保证金

1、质量保证金的计提。质量保证金在合同总金额中直接扣取，计提额为合同标的金额的 5%。

2、质量保证金的计扣。合同期满年度综合考核均分达到 90 分（含 90 分），一次性全额无息返还；年度综合考核均分 90 分以下，每低 1 分扣除质量保证金的 5%，直至扣完为止。年度综合考核得分由年度考核得分×30%+每季度综合考核得分×70%确定。

#### 四、付款及结算

1、合同价款的支付及付款方式：每月支付的合同价款=（中标价/12）-当月考核扣罚物业管理服务费。扣罚物业管理服务费标准按《衡水学院物业管理服务质量考核办法》（见合同附件 A 三）执行。

2、如乙方对服务缺陷不予更正，甲方有权另请其他单位更正，所发生的费用在履约保证金中扣除。

3、甲方以每月支付物业服务费的形式，在次月 10 日前凭乙方发票付款汇入乙方开户银行。乙方应出具等额合法票据并负担全部税费。

4、甲方支付此项费用外不再承担其它任何费用（包括个人），乙方员工的薪金、福利、保险、休假日补贴、伤残、医疗等由乙方付给，与甲方无关。

5、确因甲方工作需要，乙方应无条件配合甲方完成一些临时性工作，如安排服务人员（内部）临时加班等，所需费用由甲乙双方协商承担。

#### 五、服务质量考核

1、服务质量考核标准按照《衡水学院物业管理服务质量考评标准及评分细则》（见合同附件 A 二）、《衡水学院物业管理服务质量考核办法》（见合同附件 A 三）有关内容进行。

2、乙方使用的设备、工具及耗材用品质量必须符合国家有关部门的质量标准，有明确的生产厂家和品牌。

3、有关服务工种的人员，必须按国家规定具备相关工种上岗证和“健康证”条件，无心理精神卫生疾患，无参加邪教活动的经历，并符合国家相关部门的要求。

4、对甲方的有效投诉（特别是服务质量问题）乙方未予以及时正确处理达三次以上的，甲方有权提出警告，并视具体情况可在当月维修服务费中扣除适当（最高不超出 10%）的费用。

#### 六、甲乙双方的权利与义务

##### （一）甲方权利、义务

1、甲方负责对乙方的工作实施检查、考核和管理，每月进行一次考核评定，并经常与乙方商量，解决有关问题。如乙方派出的管理、服务人员的服务质量和工作表现不能满足甲方的标准，甲方可通知乙方对其考核或提出更换人员。如因乙方

不能按约定完成管理服务目标或管理不善造成甲方重大经济损失，甲方有权终止协议并要求乙方赔偿。

2、协助乙方制定《物业管理制度》，乙方对违反物业管理法规和《物业管理制度》的责任人和责任单位进行处理，乙方在进行处理之前须书面告知甲方，如责任者属甲方管理范围，甲方根据乙方考核通知，负责对违规部门或个人进行教育、扣款等处理。对第三方可责令停工、责令赔偿经济损失等。

3、甲方根据工作需要有权对部分岗位进行人员调整。

4、负责免费向乙方提供物业管理工作所必需的资料。

5、在条件允许的情况下甲方酌情根据乙方要求提供房间用于办公和存放工具及用品。

6、协助乙方做好有关项目管理的宣传教育。

7、根据考核情况按时支付合同约定的物业服务费款。月度考核连续两次为“不达标”或考核结果低于 70 分，甲方有权单方面提出终止合同，并且不承担任何违约责任。

8、审议乙方服务项目的年度计划、工作安排，审查甲方委托乙方与设备维护方签订的协议，并监督协议的正确履行。

9、当乙方未能履行合同规定的义务，甲方有权从履约保证金中扣取，金额为履约保证金的 20% 以上，具体金额由甲方予以决定。

10、甲方已按合同规定按月如期支付给乙方物业费用，但乙方未对物业服务人员按期发放工资并造成甲方物业服务项目无法正常履行且造成不良影响的，甲方有权终止合同停止支付剩余物业服务款项；甲方根据乙方原中标总价计算剩余款项并安排第三方同等资质的物业服务公司接管剩余服务项目，期间发生的其它额外费用及给甲方造成的损失将在乙方履约保证金中扣除，不足部分仍由乙方承担。

11、法律、法规规定由甲方承担的其他责任。

## （二）乙方权利、义务：

1、乙方根据甲方的委托，对项目实施综合管理，确保实现管理目标，并承担相应责任，接受甲方检查、考核和管理。及时与甲方沟通，接受甲方的绩效考核。乙方应确保按照合同约定标准及要求高质量完成合同约定全部服务内容。

2、根据有关法律、法规，结合甲方的需求以及实际情况，负责制订汇编相应的《物业管理制度》，制定乙方工作岗位的工作规范和考核办法。制定的各项规章制度和工作规范送甲方备案，并向甲方提供依据工作规程制定的考核标准。

3、负责编制管理项目的年度工作计划，经甲方批准后，由乙方组织实施。

4、未经甲方同意，乙方对所管理的甲方公用设施不得擅自占用和改变其使用功能。

5、乙方须本着高效、精干的原则设置项目管理机构和人员，统一着装，挂牌服务，文明操作，爱护公共财产。因管理不当、违规操作发生设备损坏、被盗等安全事故对甲方造成一定损失的，乙方需承担相应的赔偿责任。

6、乙方必须严格遵守甲方有关规章制度，负责对员工进行岗前培训和经常性的职业道德、业务技能培训教育，尤其要加强安全、消防、保密教育。

7、乙方对员工应加强岗位责任考核，及时调整不适应工作需求的物业管理人员及其员工。如甲方认为该员工不能胜任本职工作的，乙方必须调整。

8、乙方为履行本合同派出的管理人员、员工与乙方存在劳动关系，乙方应执行国家有关规定依法用工，为员工购买工伤意外保险，乙方派出的管理人员、员工发生的疾病、伤残、死亡等事件、工伤事故、劳务纠纷均由乙方负责处理并承担相应的责任，与甲方没有关系，甲方不承担任何相关责任。

9、乙方应接受甲方对物业工作人员的考核，工资发放采用基本工资和绩效工资相结合的方式，基本工资占 70%，绩效工资占 30%。基本工资由物业直接发放，绩效工资经甲方考核后由物业公司根据考核结果核算发放。

10、乙方正常作息时间根据甲方作息时间确定，以保障甲方各项工作的正常运行。

11、双休日、法定假日及寒暑假，乙方应每天安排值班人员保障常规的保洁和物业管理服务。

12、为保持甲方的安全稳定，乙方在承接物业服务业务时，应做好与原物业管理企业的交接工作，原则上应优先录用原有从业人员。

13、建立物业管理档案并负责及时记载有关变更情况，在管理期满时，应移交物业管理权，撤出本物业，做好与下一个承接物业服务企业的交接和善后工作，移交管理用房和物业管理期间的全部档案资料（包括甲方提供的资料）。乙方不得无故拖延交接事宜，如无故拖延造成所有损失由乙方全额承担。

## 七、违约责任

### （一）乙方的责任

1、乙方未按合同规定的质量要求提供服务，甲方有权终止合同，由此造成乙方的直接损失和间接损失甲方不予补偿。造成甲方直接和间接损失时，甲方有权要求乙方赔偿，可从合同价款、履约保证金中直接扣除，不足部分向乙方追索。

2、乙方不得分包和转让合同项目。

3、乙方在从事物业管理工作中应当做到文明工作、安全生产，采取必要的安全防范措施，合同期内若发生安全事故由乙方承担，与甲方无关。

4、如在乙方管理期间，甲方委托乙方的项目管理工作受到省、市、区各级相关部门的通报批评和处罚，或在有关部门组织的专项检查或年检中，因乙方原因每

发生一次不合格，甲方即扣除合同价款或履约保证金人民币 1000 元。如发生处罚款项由乙方负责承担。

5、由于乙方管理不善或重大失误，造成甲方或第三方财产损失或人身伤害的，乙方应承担一切责任（为此所需的保险由乙方自行承担），同时甲方有权扣留履约保证金押金，并有权终止协议。

## （二）甲方责任

1、乙方按合同履约，甲方按期支付合同价款。

2、若由于甲方的原因致使合同签订后乙方不能按时进场（甲方已经以书面形式通知乙方的除外），则乙方有权向甲方主张由此造成的直接损失。

3、如合同签订后，甲方无正当理由单方面拒绝履行合同，则乙方有权向甲方主张由此给乙方造成的直接损失。

## 八、不可抗力

1、本条所述的“不可抗力”系指那些乙方无法控制、不可预见的事件，但不包括乙方的违约或疏忽。这些事件包括：战争、严重火灾、洪水、台风、地震（不包括社会因素）以及其它甲方、乙方商定的事件。

2、如果乙方因不可抗力而导致合同实施延误或不能履行合同义务的话，不应该被没收履约保证金，也不应该承担误期赔偿或终止合同的责任。

3、在不可抗力事件发生后，乙方应在 7 日内以书面形式将不可抗力的情况和原因通知甲方，并出具事件发生地政府有关部门的证明。除甲方书面另行要求外，乙方应尽实际可能继续履行合同义务，以及寻求采取合理的方案履行不受不可抗力影响的其他事项。如果不可抗力事件影响时间持续 30 天以上时，甲方和乙方应通过友好协商在合理的时间内达成进一步履行合同的协议。

## 九、争议的解决

在执行本合同中所发生的或与本合同有关的一切争端，甲方、乙方应通过友好协商的办法进行解决；如协商解决不成，应提交甲方所在地的仲裁机构或法院诉讼解决。

## 十、合同的终止或解除

1、如果甲方认为乙方在本物业管理服务项目中未能履行服务承诺和合同规定的义务，则甲方有权在委托期内决定乙方对本项目的取舍。

2、在协议有效期内一方不得擅自变更或中止此项协议，如未经对方同意，擅自变更或中止此项的一方要负违约责任。此项协议需终止或续签，应在协议期内提前 30 天通知对方。

3、在甲方对乙方违约而采取的任何补救措施不受影响的情况下，甲方可向乙方发出终止部分或全部合同的书面通知：

(1) 如果乙方未能按合同规定的期限内提供服务;

(2) 乙方在收到甲方发出的违约通知后 10 天内, 或经甲方书面认可延长的时间内未能纠正其过失;

(3) 如果乙方未能履行合同规定的其他义务。

(4) 乙方擅自将本合同的相关权利和义务转让给第三方, 甲方有权单方面解除合同, 乙方须赔偿由此给甲方造成的一切损失。

4、如甲方未能按时付款, 经乙方催告后, 甲方在催告期内仍未付款的, 乙方可单方面终止合同, 并向甲方提出索赔。

#### 十一、破产终止合同

如果乙方破产或无清偿能力, 甲方可在任何时候以书面形式通知乙方终止合同而不给乙方补偿。该终止合同将不损害或影响甲方已经采取或将要采取的任何行动或补救措施的权利。

十二、合同生效: 本合同由甲乙双方签字盖章, 并在乙方交纳履约保证金后生效。

十三、合同鉴证: 政府采购机构应当在本合同上签章, 以证明本合同条款与招标文件、投标文件的相关要求相符并且未对采购货物、服务和技术参数进行实质性修改。

十四、组成本合同的文件包括下列不可分割部分:

- ① 中标通知书;
- ② 乙方的投标文件;
- ③ 乙方在招投标过程中所作的其它承诺、声明、书面澄清等;
- ④ 招标文件及其附件;
- ⑤ 合同附件;
- ⑥ 甲乙双方商定的其他必要文件。

上述合同文件与本合同具有同等法律效力, 文件内容互为补充, 如有不明确, 由甲方负责解释。

#### 十五、其它事项

对于本合同未尽事宜, 双方另行签订补充协议, 补充协议为本合同附件, 与本合同具有同等的法律效力。

#### 十六、合同份数及备案

本合同一式捌份, 中文书写。甲方执肆份, 乙方执贰份、政府采购办与衡水市公共资源交易中心各执壹份, 具有同等法律效力。

甲方:

衡水学院



(盖章)

法定(授权)代表人:

地址: 衡水市桃城区和平西路 1088 号

乙方: 泰华锦业物业服务有限公司



(盖章)

法定(授权)代表人:

地址: 衡水市桃城区中心街西永兴路

南 8 幢 1-3 层 1 号门店

1331020001045

开户行: 中国银行衡水分行营业部

账 号: 1001 4861 6104

合同签订地点: 河北省衡水市和平西路 1088 号衡水学院

合同签订日期: 2017 年 10 月 24 日

合同附件:

附件 A 一: 《衡水学院物业服务标准和要求》

附件 A 二: 《衡水学院物业管理服务质量考评标准及评分细则》

附件 A 三: 《衡水学院物业管理服务质量考核办法》