

常州大学科教城校区测试楼物业托管协议书

委托方：常州大学（甲方）

受托方：东吴服务产业集团（江苏）有限公司（乙方）

代理机构：常州市政府采购中心（以下简称代理机构）

常州大学测试实验楼总建筑面积 4,7 万平方米，大楼主要由 A 座、B 座、C 座、D 座 4 部分组成，地下设置一层停车场，其中 A、B 座各 15 层，C、D 座各 4 层。主要用途为：实验、办公、展馆、小型报告厅、会议室等。

甲乙双方就常州大学武进校区东区测试楼物业委托管理事宜协商并签订本协议。

一、协议期限

委托服务期限为 2023 年 9 月 1 日至 2026 年 7 月 31 日，合同一年一签。

第一年：2023 年 9 月 1 日至 2024 年 7 月 31 日，合同价为 1068724.25 元（大写：壹佰零陆万捌仟柒佰贰拾肆元贰角伍分）；

第二年：2024 年 8 月 1 日至 2025 年 7 月 31 日，合同价为 1165881 元（大写：壹佰壹拾陆万伍仟捌佰捌拾壹元整）；

第三年：2025 年 8 月 1 日至 2026 年 7 月 31 日，合同价为 1165881 元（大写：壹佰壹拾陆万伍仟捌佰捌拾壹元整）；

每年合同期内，甲方定期对乙方进行考核，考核合格，承包方才能具备签署下一年度合同的资格，否则不再续签，所有责任由乙方负责。

本期协议有效期限：2023 年 9 月 1 日至 2024 年 7 月 31 日。

二、物业管理服务费用及支付方式

1、协议年度物业费用共 1068724.25 元（大写：壹佰零陆万捌仟柒佰贰拾肆元贰角伍分）。

2、合同签订前，乙方向甲方支付合同价款的 5% 作为履约保证金，履约完成且无问题后，甲方在 10 个工作日内按照原路返还给乙方，若乙方不能履约或者在履约期间出现重大事故的，甲方有权扣留履约保证金。合同签订生效后，每一年服务期中，每季度结束结算，按照《常州大学科教城校区楼宇服务质量量化考



核表》进行考核，经校方验收考核合格（90分及以上合格），校方向中标方支付一年服务总费用的25%；考核达到85~89（含89分）分，每低1分，就扣除该季度服务费的1%；考核低于85分，校方有权终止协议，中标方承担由此带来的损失。

3、乙方还应设立奖励基金，年度合同价的0.5%，即5829.40元（大写：伍仟捌佰贰拾玖元肆角），乙方在每年的合同签订前转至甲方的指定账户。奖励基金经双方共同考核，用于对拾金不昧、见义勇为等工作优秀的员工进行奖励，提高员工的积极性及工作效率，合同期满后学校不予返还。

4、本合同采用总价包干制，合同期内费用一律不予调整，乙方考虑合同期内的物价、政策等所有风险因素。总价包括招标文件所确定的采购范围相应服务的各项应有费用，以及为完成该项服务项目所涉及的一切相关费用，包括但不限于：税金、人员工资、社保、福利等政策性调整因素以及其他政策性文件规定的各项应有费用。

三、物业托管范围

物业管理主要有以下内容和范围：

1、安全保卫：负责楼内公共安全秩序的维护和管理；负责楼宇内设备、设施的防火、防盗等安全工作。负责楼内技防设施，火灾报警系统的管理维护、报警记录和处理工作；

2、清洁卫生：承担大楼公共部位、教室、领导办公室、会议室、电梯、报告厅、地下停车场、周边停车场及其他指定房间的室内保洁，楼宇外立面及附属设施的保洁，楼宇周围道路保洁及绿化带的清扫；楼内垃圾收集并按时运送到垃圾中转站；

3、维修：承担房屋、家具、门窗、水电等设施的维修（承担材料费为500元及以下的小型维修项目）；不含专项维修（如消防、电梯、监控、一卡通系统、供配试验和年检等）；

4、负责楼宇内所有钥匙的管理、发放等服务工作；

5、承担会议室等场所中的多媒体设备的安全管理和日常维护，做好多媒体设备使用前的调试工作；

6、按电梯、空调使用规范承担电梯、空调的安全运行、管理工作（电梯年检及相关维护费用由甲方承担）；

7、做好大楼定时供电及节水节电工作；

8、做好楼顶的清洁、楼顶管道疏通、及时维修等工作；

9、根据甲方有关规定做好楼宇四周车辆停放管理工作；

10、服从学校管理，做好招标方安排的工作；

11、负责楼内相关消防设施的检查，及时上报相关问题。消防管理人员需持有相关消防管理证件；

12、其他属于物业管理范围内的管理。

四、物业管理服务要求

1、测试楼物业管理要求：安全、整洁、文明、高雅；管理规范、服务优质。

2、岗位设置要求：

保安岗：正常教学期间，各门岗白天双岗双人值守；晚上根据实际需要安排人员值守，确保楼内不少于4人；寒暑假期间可根据实际在校人数适当调整管理人员人数。均以学校要求为准。

维修岗：白天双人在岗；夜间确保一名维修工在校值守。

消控岗：24小时双岗双人值守。

3、安全保卫要求：应制订完善应急预案，将防盗窃、防火灾、防化学品泄露作为安全防范的重点，值班人员应掌握必备的安全技能和防范知识，并且须熟练掌握应急事件的处理程序。

（1）治安要求：

实行封闭式管理和24小时值班，必须配备4名以上保安通宵值班，并实行楼层及外围巡查制度；按规范操作火灾报警系统和技术防范设施，认真记录和处理报警信号，早6:00至晚10:30（师生员工出入高峰期）保证门、道安全、畅通，其他时间（含寒暑假、法定节假日）在有利于安全的前提下，保证教学、科研、办公人员以及学生的正常出入；熟悉楼内安全防范基本情况，定期对楼内进行安全巡查，发现安全隐患进行排除，消除不了的要及时上报；使用好安防监控设施，最大限度发挥技防作用；发生案件及时报告招标方后勤管理处、保卫处

等相关部门并保护好现场，协助校方和公安部门开展对案件的调查；经常性对入驻部门开展安全教育和提醒，确保大楼及相关设施设备的安全。

外来人员根据相关手续且需登记入内，禁止闲杂人员进入。

因中标方管理不到位发生的治安刑事案件造成招标方师生员工人身伤害和财产损失，由中标方承担赔偿责任。

（2）消防要求：

a、按照消防管理规定要求，落实消防安全管理责任制，每天对楼内及楼周围进行至少 6 次消防安全巡查，发现隐患及时整改，并做好记录，重大问题马上报告招标方和保卫处。

b、每季度进行楼内消防设施完好情况检查，发现隐患及时整改，发现灭火器压力不足，报保卫处，做好检查、维修保养记录。

c、物业在岗人员熟练掌握消防设施、器材使用方法，包括灭火器、室内消火栓等；熟悉楼内消防通道分布，随时确保消防安全通道畅通，发生火灾迅速组织人员疏散；熟知楼内电源开关位置、重点消防安全部位。

d、经常进行安全检查，发现不安全行为及安全隐患要立即制止并整改，暂时整改不了的，要向招标方后勤管理处、保卫处等相关部门汇报并采取有效措施。

e、楼内进行电焊、气割等动火作业，须有招标方保卫处开具的动火审批单，管理人员要做好现场看护工作，没有审批单的或不具备安全条件的一律禁止施工作业。施工完毕后须监管动火人员彻底清理现场，确认无任何火种后方可离开。

f、根据楼宇特点制定消防应急预案，定期对物业工作人员进行消防安全知识与技能培训教育，每学期进行一次人员疏散与灭火演练。

g、楼内安装有消防自动报警设施的楼宇，要配备持有消防自动报警设施上岗证的工作人员，实行 24 小时值班，发现报警，要马上携带消防器材到报警部位进行查看处置。

h、每周上报安全周报表。开展形式多样的安全提示，加强进驻部门/师生的防范意识，对明显存在的安全隐患应主动干预，并积极上报招标方后勤管理处、保卫处等相关部门；确保大楼及相关设备、设施的安全。如发生火灾等造成损失的，由中标方承担全部赔偿责任。

i、消防管理人员需持证上岗。

j、消控室需 24 小时值班。

K、做好水泵房、配电房等各类保障房间的巡视巡检工作。

4、清洁卫生要求：教室必须在上午 7：30 前完成保洁工作，厕所、教师休息室必须在 7：50 前清洁完毕，公共部位及教室内卫生必须每天清扫 2 次以上，拖洗 1 次并全天保持干净：达到地面无灰尘，无痰迹、污迹；墙面、天花板基本无污迹、无蛛网；踢角线、消防排烟口、警铃、安全指示灯、各种标牌表面干净无灰尘、水迹、污迹、斑点；公共的门窗（玻璃、窗框、窗台）明净光洁、无灰尘、污迹、斑点；扶手、栏杆光洁、无灰尘、污迹；讲台、黑板、课桌无灰尘、污迹，无乱写、乱画、乱刻；各种设施外表（如公告栏、消防栓箱等）干净整洁、无积尘、污迹；厕所无臭味、无污垢；垃圾实行袋装并按时清运至校区垃圾中转站；楼宇周围绿化带无杂物、垃圾，所辖地面和道路：路面整齐、干净、无垃圾、沙土、纸屑、油迹、脏物、积水、表苔。

5、维修要求：承担材料费为 500 元及以下的小型维修项目，紧急维修快速及时，零星维修当天完成，最长不超过 24 小时，确保设施完好率达到 99%以上，保障教学实验及研究工作的正常开展。要求维修人员要熟悉所管辖楼宇的相关水电管道线路及建筑图纸、开关位置。保持屋顶落水管、雨水井及污水管的畅通，雨水较多季节应保证地下车库无积水，天气寒冷时应对各类管道采取有效的抗寒防冻措施。具体维修按《常州大学维修管理规定》（试行）执行，上报后勤管理处并协助学校做好维修工程的现场管理工作。

5、中标方应严格管理进入楼内的施工队伍和人员，对装修、施工人员，须查看“安全文明施工协议”、楼宇施工证明等相关材料，手续齐全后方可进入楼内进行施工；中标方须对施工现场进行专人监督和巡查，发现问题及时处理和汇报。中标方需按照招标方的要求，在特殊时期对楼宇进行特殊管制与要求。

6、严格管理楼宇内房间钥匙，入住部门领取钥匙必须出具学校相关部门提供的相关手续方可领取。

7、派驻工作人员素质要求：主要管理人员应受过物业管理专业培训，具有较高的政治思想素质和服务水平；其他工作人员上岗必须经过岗前培训；特殊工种人员还需持有行业主管部门颁发的上岗证。管理人员能操作和使用多媒体设备，以确保多媒体教学的正常开展。中标方要加强从业人员的教育管理，自觉遵

守招标方关于加强从业人员管理的各项规定，严禁从业人员监守自盗。不得使用品行不端、有违法犯罪前科及超计划生育的人员。

8、按电梯使用规范承担电梯的安全运行、管理工作。确保电梯的安全运行和规范管理。如因管理不到位、乘梯人使用不当中标方未制止等情况导致电梯损坏或发生故障的，中标方除承担相应的维修费用外，甲方还根据情况对中标方进行处罚。

9、噪声污染管理：加强物业管理范围内的噪声污染管理，及时制止环境噪声污染的行为，确保正常的教学、科研、办公和学习不受干扰。

10、根据甲方有关规定做好楼宇四周的车辆停放管理工作，做到规范统一、整齐有序、道路畅通。

11、保证实验室安全防护设施与报警装置齐全可靠，安全事故抢救设施齐全、性能良好，并要依此制订相关应急预案，对突发事件及时正确处理。

12、听取教师和学生对物业管理的批评和建议，努力提高服务质量，师生对物业管理的综合满意率在 85% 以上。对日常工作不到位、不达标或有违约现象的，将根据甲方相关规定予以经济处罚。

13、按甲方要求做好其它属于物业管理范围内的工作。

14、乙方承诺及人员配备：

乙方必须按投标书的岗位数量安排相关工作人员，最低人员配置数量为 32 人。人员队伍男性 60 周岁以下，女性 55 周岁以下的人数之和占总用工人数的比例不低于 55%。甲方将按照相关要求进行核实，实际人员少于所报人员，将扣除相应的人员工资；乙方应考虑常州市最低工资调整，合同期内甲方不作调整。

测试楼岗位设置：

人员	现场项目主管	站长	保安员	消防管理员	保洁员	维修人员
人数	1	1	7	8	13	2
总人数	32					

五、双方权利义务

（一）甲方权利与义务

1、审定乙方拟订的物业管理制度，检查监督乙方管理工作的实施规范、制度的执行情况和服务质量；

2、提供物业管理必需的办公用房，即管理站 1 间，其它用房经甲方同意后，乙方才可使用；

3、协助乙方做好物业管理的宣传教育工作；

4、按协议按时拨付物业管理服务费等费用；

5、协助乙方协调校内外关系；

6、后勤管理处代表甲方全权负责对乙方的检查、监督和考核。

7、甲方有权监督乙方在常州大学科教城校区内的所有活动。

乙方要协同并服从于甲方管理部门的管理需求，践行以师生为本的管理理念，发生学生投诉事件或甲方在日常检查中发现安全隐患等相关情况，甲方有权根据实际情况对乙方进行惩罚。

（1）服务管理不到位，引发师生有效投诉时，处 300 元/次罚款；

（2）用水电安全不落实，存有安全隐患，或不服从甲方管理，处最低 1000 元/次罚款。

（二）乙方权利与义务

1、根据有关法律、法规及本协议的约定，进一步完善物业管理制度，建立、健全物业管理档案，向物业使用人告知物业使用的有关规定。

2、对物业使用人违反法规政策的行为，有权纠正，必要时提请甲方有关部门处理。

3、对托管的物业项目积极维护、保养，保证正常使用。

4、非经甲方同意，不得将物业管理全部或部分转与他人（单位）管理；非经甲方同意不得对场地、设施、设备等进行出租、出借、转让、调换及作任何非物业管理目的使用。

5、接受公安（派出所）、保卫处对保安工作的指导，协助公安、保卫处查处治安事件。

6、乙方有用工自主权，员工使用符合甲方规定及常州市有关部门用工规定，且各种证件资料齐全，因乙方用工不符合《劳动法》和地方法规而引起的纠纷，

乙方承担全部责任；乙方所有员工必须进行上岗培训，相关资格证书及证明材料报甲方备案；管理站站长必须稳定，未经甲方允许不得调换，因工作需要调换时须提前一个月前通知甲方并经甲方同意后方可。

7、乙方用工数量必须严格按照投标文件的承诺，如少于投标预算人数的，甲方按乙方投标书中的人工单价扣除相应的人员费用，并按常州大学物业管理条例对乙方进行相应的经济处罚；乙方应考虑常州市最低工资调整，合同期内甲方对年度合同总金额不予调整。新进人员须报保卫处备案，并确保无犯罪刑事记录。

8、乙方支付全部物业管理人员的工资、奖金、福利、服装及劳保用品等一切费用，支付物业管理中所需的一切用品、工具、设施、设备等费用。

9、涉及乙方人员的一切财产、财务事项及人身安全事故，由乙方承担全部责任及费用。

10、乙方根据甲方开具的施工证明才可以让外来施工单位进入楼宇进行施工，并进行管理。

11、本协议终止时乙方必须按交接清单向甲方移交全部托管资产以及物业管理的全部档案资料。

12、甲方将追究因乙方工作失职所造成的一切经济损失，情节严重的将追究法律责任。

六、物业管理的考核办法

1、考核形式：定期检查与日常随机抽查相结合，学生座谈听取意见与问卷调查相结合。

2、考核人员的组成：甲方人员。

3、考核内容：①公共部位的保洁卫生②维修质量（及时性、工作态度、返修率）③安全管理 ④服务质量、队伍素质、管理水平⑤人员到岗率等。

4、考核标准：依据《常州大学科教城校区楼宇服务质量量化考核表》。

5、考核结果作为乙方参加下次投标中标的重要依据。

七、物业管理的违约责任

1、乙方物业管理工作人员在物业管理过程中，必须遵守国家法律、法规及学校各项规章制度，遵守职业道德规范，如出现聚众滋事、赌博盗窃、违反计划

生育条例、与服务对象发生无原则的纠纷并产生不良影响的，甲方有权立即终止协议；乙方对乙方工作人员的一切事故承担全部责任和费用。

2、在对乙方管理实施督察过程中，发现问题并书面通知整改后，乙方未能按要求整改的，甲方视情况减付协议物业总费用的1—10%；同一内容，连续二次提出整改，乙方未及时纠正的，甲方有权减付协议物业总费用的1—20%，情节严重的终止协议；

3、在规定时间内，乙方不及时修理或修理质量不合格、造成损失的约定服务项目，按项目款两倍扣款。

4、乙方物业管理工作人员不得违法、违章、违约操作。凡因乙方责任造成甲方损失的由乙方全额赔偿，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

5、托管期满，未续签合同的，所有属于乙方的可移动资产乙方自行处理，乙方应按照甲方要求无条件撤场。每逾期一日，乙方承担违约金1000元。

6、乙方若违反投标文件中所要求的用工年龄将不予支付相关人员费用。

八、其 它

1、本协议的有关附件、招标书及乙方投标文件、承诺与本协议具有同等法律效力。

2、本协议未尽事宜，均按《中华人民共和国民法典》的有关规定，经双方共同协商，协商所做出的补充规定与本协议具有同等效力。

3、本协议经双方签章后生效。正本一式玖份，甲方执捌份，乙方执壹份，具有同等效力

4、本协议在履行中如发生争议，双方应友好协商解决，协商不成，向常州仲裁委员会申请仲裁。

5、乙方的投标承诺作为本合同附件同样有效，如与甲方需求相抵触，以甲方需求为准。

6、未尽事宜，本协议最终解释权归甲方。

-----以下无条款-----

甲方：常州大学

乙方：东吴服务产业集团（江苏）有限公司

税号：12320000466007300P

税号：91320508724404692J

开户行：建行常州市白云支行

开户行：中国建设银行苏州市沧浪支行

账号：32001628036051219286

账号：32201988736050054249

地址：

地址：苏州市干将东路 178 号

电话：0519-86330155

电话：0512-80683830

甲方：常州大学

乙方：东吴服务产业集团（江苏）有限公司

法定代表人：

法定代表人：

（委托代理人）

（委托代理人）

日期： 年 月 日

日期： 年 月 日

