

常州大学学生公寓 2、3、4、8 号楼物业托管协议书

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）

常州大学学生公寓 2、3、4、8 号楼。学生公寓 2 号楼总建筑面积 9397 平方米；学生公寓 3 号楼（女生楼）总建筑面积 8679 平方米；学生公寓 4 号楼总建筑面积 7363 平方米；学生公寓 8 号楼总建筑面积为 7403 平方米。

甲乙双方就常州大学学生公寓 2、3、4、8 号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 996321.33 元（大写：玖拾玖万陆仟叁佰贰拾壹元叁角叁分）；

第二年：2024 年 8 月 1 日至 2025 年 7 月 31 日，合同价为 1086896 元（大写：壹佰零捌万陆仟捌佰玖拾陆整）；

第三年：2025 年 8 月 1 日至 2026 年 7 月 31 日，合同价为 1086896 元（大写：壹佰零捌万陆仟捌佰玖拾陆整）；

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 996321.33 元（大写：玖拾玖万陆仟叁佰贰拾壹元叁角叁分）。

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公寓服务质量量化考

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5434.48元（大写：伍仟肆佰叁拾肆元肆角捌分），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；负责宿舍内设备、设施的防火、防盗等安全工作。负责宿舍内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：承担宿舍区公共部位保洁工作，督促学生完成宿舍内清洁工作；

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300元以下的小型维修项目）

4、做好寝室内务卫生检查和评分工作，使寝室内务上下午保持一致，达到全天整洁，做好学生公寓管理人员内务检查；

5、按学校有关寝室用水、用电规定，做好节水、节电及智能限电系统管理和水电费的收缴工作；

6、协助后勤管理处做好学校的宿舍文化活动，并自觉开展各类公寓文化活动，丰富学生的宿舍生活。

7、做好床上用品的洗涤安排与通知，配合洗衣房做好收发工作。

8、做好学生寝室卫生用品（招标方供应）的发放和管理。

9、及时向校后勤管理处反馈公寓的有关信息，积极会同辅导员、班主任开展学生管理工作。

10、积极配合学生自律中心等相关学生组织的工作，定期听取学生意见，引导学生参与公寓管理，增加与学生的交流与沟通。

11、根据后勤管理处有关规定做好楼宇四周及地下室的车辆停放管理工作，做到规范统一、整齐有序、道路畅通。

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、学生公寓管理要求：安全、整洁、文明、高雅；管理规范、服务优质。

2、岗位设置要求：

各公寓楼门岗：正常教学期间，24小时双岗双人值守；寒暑假期间可根据实际在校人数适当调整管理员人数，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。

3、安全保卫要求：

（1）治安要求：

实行封闭式管理和24小时值班，夜间必须有值班管理员负责对所有公寓进行巡视督查。按学校相关制度和要求加强门卫管理，高峰期间立岗管理，防止闲杂人员混入；熟悉楼内安全防范基本情况，对宿舍进行安全巡查，发现安全隐患进行排除，消除不了的要及时上报；发生案件及时报告并保护好现场，协助校方和公安部门开展对案件的调查；经常性开展安全教育和提醒；公寓楼秩序井然，对突发事件有紧急预案，如发生突发事件能按预案处理，并及时上报。做到：公寓刑事案件发生率为零（无斗殴致伤、无重大失窃事件发生），并对教师宿舍存在安全隐患的要加以制止。

因中标方管理不到位发生治安刑事案件造成入住人员人身伤害或财产损失，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，重大问题马上报告保卫处和后勤管理处。

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、项目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，要向保卫处和后勤管理处及领导汇报并采取有效措施。

e、楼内进行电焊、气割等动火作业，须有校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，定期对项目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、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（学生）的防范意识，对明显存在的安全隐患应主动干预，并积极上报后勤管理处；确保楼宇及相关设备、设施的安全。如发生火灾等事件造成损失的，由中标方承担赔偿责任。

h、消防管理人员需持证上岗。

4、清洁卫生要求：

公共卫生：每天清扫 2 次以上、拖洗 1 次并全天保持干净，做到无灰尘、痰迹、垃圾。

宿舍内部：督促引导学生达到清洁、整齐、高雅，做到厕所无臭味，蹲坑无尿垢，阳台清洁、无痰迹，墙上无污迹。

5、驻派工作人员素质要求：主要管理人员应具有本科以上学历（一般管理人员应具有高中以上学历）且具有较高的政治思想素质和服务水平，受过学生公寓管理专业培训；其他工作人员必须经过上岗培训；特殊工种人员还需持有行业

主管部门颁发的上岗证。中标方要加强从业人员的教育管理，自觉遵守后勤管理处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、有违法犯罪前科及违反计划生育的人员。

6、按照我校《学生手册》、《常州大学学生住宿管理办法（试行）》规定，做好寝室内务卫生检查和评分工作，每天对寝室内务卫生检查打分1次，巡查2次以上，使寝室内务上下午保持一致，达到全天整洁；做好学生公寓管理人员内务检查。卫生成绩每周向学生公布一次，每月20日将一个月卫生成绩汇总、晚归不归统计、辅导员进出公寓次数、违章电器统计等本月卫生成绩汇总（按院、按班级）给后勤管理处，每学期按班级计算学生个人内务综合评定成绩报有关部门及学院。督促学生做好内务，对检查出现的问题及时做好学生的思想工作，培养学生养成良好的卫生习惯。

7、严格门卫制度，24小时值班值守，不脱岗睡岗，熟悉学生基本情况，未经许可楼宇不允许学生家属及外人进出。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。

8、承担并及时做好材料费在300元以下的小型维修项目。所有公共设施、设备要确保完好率在98%以上，紧急维修快速及时，零星维修当天完成，最多不超过24小时。并对已维修的项目进行回访，回访率达98%以上，维修人员必须熟悉公寓的图纸、水电管走向，明确开关位置。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。

9、其它要求见《常州大学科教城校区学生公寓管理办法（试行）》，结合标书承诺，确定服务、管理、育人项目及质量标准进行管理服务。

10、按甲方要求做好其它属于物业管理范围内的工作。

11、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27人。甲方将按照相关要求核实，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。

学生公寓岗位设置：

人员	现场项目主管	站长	学生公寓 管理员兼门卫	保洁员	维修 人员
----	--------	----	----------------	-----	----------

	1	1	15	8	2
总人数	27				

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《常州大学公寓物业管理考核细则（试行）》。

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
法定代表人:
(委托代理人)



乙方: 东吴服务产业集团(江苏)有限公司
法定代表人:
(委托代理人)



日期: 年 月 日

日期: 年 月 日