

# 温州开放大学 2025 年度三校区物业管理服务项目 合同



本条款为甲乙双方必须遵守的基本条款，甲乙双方也可根据实际情况另签合同条款，正式合同以双方签字盖章的文本为准。

甲方（招标人）：温州开放大学

乙方（中标人）：路易斯物业集团有限公司

温州开放大学的温州开放大学 2025 年度三校区物业管理服务项目（Z-GB202412090012CXA）在国内以公开招标方式进行采购，经评标委员会评定路易斯物业集团有限公司为中标人。双方本着诚信及互利互惠的原则，同意按照下面条款和条件，签署本合同。

## 一、本合同签订依据

《中华人民共和国合同法》

## 二、合同文件的优先次序

合同文件如存在歧义或不一致则根据以下优先次序来判断：

1. 合同书及合同补充条款或说明
2. 中标通知书
3. 承诺书（含询标记录和优惠条款）
4. 招标文件
5. 投标文件

## 三、物业范围和要求

1. 该价格已包括在承包范围内提供物业服务所需的一切人员

序号	项目名称	服务期限	投标总价（元）
1	温州开放大学 2025 年度三校区物业管理服务项目	1 年	3579000.00
合计：（大写）叁佰伍拾柒万玖仟元整			
小写：3579000.00			

2. 工资、机械、安全文明生产装备费、奖金、各种社会保险、食宿与交通、服装、管理费用、税费、利润的工作开支、责任等完成本项目所需的一切本身和不可或缺的所有工作开支、政策性文件规定及合同包含的所有风险、责任等各项全部费用。



3. 乙方在承包范围内提供校园卫生保洁；教学、培训、会议服务（含教室及场馆管理）、宿舍管理；绿化养护服务；设备运维保养；承担供配电（含高配）及照明系统、给排水系统、公用洗衣机、分体空调系统、太阳能热水系统等；安保服务（含消防监控等服务）；宿舍管理等物业服务管理工作，并积极完成甲方布置的其他任务（如勤杂工作、协助宣传活动等）。

4. 本项目分包要求：外墙清洗，消杀，垃圾清运，消防远程辅助、太阳能维保（全包）等有相应资质的专业单位实施，且须经得甲方同意，费用已包含在总价中。

5. 人员配置情况

岗位		数量	备注
项目负责人		1	具体要求见招标文件。乙方根据劳动法相关规定配置人员并直接签订劳动合同，一切与甲方无关。
保洁		10	
会议服务		2	
绿化服务人员		2	
维修人员（其中一名要求住校值夜班。）	维修人员	2	
	泥水工	1	
	给排水	1	
安保人员	安保主管	1	
	瑶溪校区消控室白班、夜班值班人员	4	
	校警驿站执勤人员定岗	1	
	北门白班保安定岗	2	
	北门夜班保安	2	
	西门白班保安	2	
	西门保安夜班	2	
	巡逻岗白班	5	
	巡逻岗夜班	4	
松台、禅街校区保安		4	
学生公寓物业管理服务		8	
修齐楼	主管	1	
	总台接待员	2	
		2	
	领班、楼层服务员	10	
合计		69	



## 6. 人员基本要求

序号	要求
1	后勤服务单位在温州开放大学的人员配置：按照组织到位，结构合理，精简强干，执行有力的原则自行根据服务管理内容配置。当配置不足，甲方要求增加人员时，服务单位必须无条件增加。
2	人员最低配置：要求服务人员（包括项目负责人）不得少于 69 人，且任职资格须获得相关主管部门认证。要求政治上可靠、身体素质好，无不良行为记录，无违法犯罪记录。乙方需自行采购雇主险、物业险，报学校备案。除特殊情况业务补贴外，因教学等原因导致加班等，费用由乙方承担；夜间每天至少有 1 名主管以上人员及工程人员在校值班。
3	乙方拟派到本项目的工作人员按国家规定聘用，签订劳动合同。
4	乙方选派到本项目的物业服务人员应当具有高尚的职业道德：遵纪守法，爱岗敬业；必须统一服装、佩戴明显标志、工作规范、作风严谨、工作认真，尽职尽责；诚实守信，热情服务；具有相应的专业知识和专业技能。
5	乙方承诺 3 天内撤换工作表现差或出现责任事故的相关物业服务人员。
6	乙方必须落实人员稳定的保障措施。在春节等长假期间确保本项目服务人员出勤率得到保障。
7	人员出勤：严禁乙方少派人员，校方有权规定乙方采用集中指纹考勤上班，甲方有权不定时抽查乙方出勤人员。当期乙方派出的工作人员到岗率须达到 95%（含 95%）以上（缺岗人员须于一周内补齐，工作人员因违纪、自行离职的情况除外），每减少一人，按投标文件中的对应缺编人员费用（按乙方对应人员投标报价计算）为标准扣除费用，从服务费中扣取。
8	人员结构合理，分工明确。特别是设备维运、维保人员配备要合理，即强电、弱电、暖通、给排水等配置得当。工程技术人员有相关专业所需的上岗证及工作经历证明。礼宾、会议人员须满足礼仪标准，所有人员要求政治上可靠，身体素质好，无不良行为记录。
9	项目组相关专业人员应持证上岗（含物业管理员、专职消防控制室值班、保安人员、水电工、等巡值操作等专业技术管理人员），具体包括：项目负责人、会务、水电工、保安、保洁等。
10	在承包区域的各项服务，其工作时间必须满足甲方的工作要求，包括休息日及公众假期，无论乙方有什么理由，都不可以停止服务工作。甲方认为应提供方便或提高服务质量时，可要求乙方调整工作时间直至全天二十四小时工作。
11	为承包区域的服务工作配备足够的人员，且聘用的工作人员必须符合劳动部门有关用工规定，并经乙方相关专业考核合格后持证上岗，甲方有权进行审核。乙方须接受甲方安排的各类培训，培训费用开支由乙方负担。
12	各职业岗位培训一年不少于两次，相关费用包含在投标总价中。
13	各岗位人员工作所需个人劳保用品如手套、工作服、工作鞋、安全帽等均由乙



	方承担，包含在投标总价中。 甲方可提供服务管理必须的办公用房，不足部分由乙方自行解决，使用过程中需爱惜使用，保持整洁卫生，不得影响甲方的日常工作，不得使用超负荷电气设备等。
14	乙方工作人员上岗着装及相关标识由乙方自行统一配置，费用和制作均由乙方负担。
15	乙方必须保证为甲方提供优质、高效的专业服务，并根据甲方要求改变不满意的服务状况；遵守甲方的有关规定，接受有关部门监督与检查；自觉参加甲方认为有助提高甲方形象和业绩的宣传活动。
16	在服务期内乙方应保证承包范围内受甲方托管的设施、设备运营状况良好，接受甲方或其授权人员的检查，对由乙方引起或造成设施、设备的损坏，甲方将书面通知乙方修复或整改，若在规定期限内乙方仍未按要求修复或整改，甲方将负责完成这一工作，所需费用全部由乙方承担。
17	乙方在承包范围因作业所需增加或变更设备设施应征得甲方同意，并聘请有资格的承造商进行安装、保养，并将施工安装保养记录手册和图纸交由甲方备案。
18	乙方必须办妥法律及甲方规定的与承包范围经营业务有关证照，方可从事经营并在经营中遵守一切有关条例和规定，自行缴纳税务、工商部门等各项税、费。
19	乙方的各类办公设施及费用、人员安全等均由乙方自行负责解决。
20	遇节假日和学校寒暑假人员在岗可以适当调配。

#### 7. 监督考核

序号	要求
1	乙方须严格遵守甲方的各种管理制度、规定，严格履行合同要求，接受甲方的考核。
2	甲方按照考核办法进行考核，根据考核结果进行综合评分，并严格执行奖惩规定（具体按照招标文件中“考核管理办法”执行）。
3	项目部人员需按要求到位，人员证书、职称吻合，如相关专业人员不能按投标承诺到位的，甲方将不予支付该人员的相关费用，直至人员到位为止；如累计超过两个月不能到位的乙方需在征得甲方同意的基础上更换具有相关职称人员，否则按违约处理，甲方有权扣除履约保证金及考核奖励。
4	合同期签订后重要岗位人员未经甲方同意不得更换。无论何种原因未经甲方书面同意，项目负责人及主要管理人员每更换一次，对乙方处以人民币 5 万元整罚款，并立即整改，两个月内整改不到位按违约处理。甲方有权对不符合要求的服务工作人员提出更换要求。
5	项目负责人（经理）、保安主管（队长）等主要人员必须在项目部全职工作，不得在外兼职或在其他项目部兼职，每发现兼职 1 人，对乙方处以人民币 5 万元整的罚款，并立即整改，两个月内整改不到位按违约处理。
6	所有人员允许校内混岗兼职，不得校外兼职。工作时间根据教学时间安排，寒暑假、法定节假日等书面申请调休，经学校同意后可允许调休。



8. 正式进场前 1 个月内，项目部管理人员需全员到位，并与原服务单位交接，甲方不另行支付相关费用。

#### 五、承包期限

1. 本次合同承包期为 1 年，即 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日。
2. 合作期内任何一方不得擅自停止协议，否则应负担所造成的一切损失。

#### 五、承包支付

▲乙方在签订合同后 7 个工作日内，需向甲方提供合同总价 1% 的履约保证金或者由银行或者保险公司出具的履约期内持续有效的保函，服务期结束一个月  
内无异议后无息如数退还履约保证金。甲方在合同生效以及具备实施条件后，按  
年度财政预算到位后支付该年度合同金额 20% 预付款，根据先提供服务后支付原  
则及考核结果，按每个季度最后一个月的 15 号左右支付该季度服务费（服务费  
按扣除该年度预付款后，剩余该年度服务费平分四次且按各分项付款标准结算，  
结算前乙方需向甲方提供正式税务发票）。

#### 六、经营制约

1. 未经甲方同意，乙方无权在承包的区域中从事任何广告活动或类似宣传，甲方有权依照广告法和甲方相关的规定责令乙方限期改正，并接受处罚；甲方在该区域发布的广告宣传应保证不致影响乙方的正常工作。
2. 乙方不得以甲方的名义从事任何与承包范围无关的经济活动，且由此发生的一切债权、债务与甲方无关。

#### 七、双方承诺

1. 乙方对甲方作出如下承诺：
  - 1.1 不以任何形式转租、转让、抵押承包范围，在承包范围只从事甲方认可的服务工作。否则甲方有权单方面终止合同，并保留进一步追究乙方责任的权利。在承包期间，乙方的任何股份配置变动应通知甲方。未经甲方书面批准，任何占有支配地位的股份转让者将视为乙方出租、转让的行为。
  - 1.2 在适当情况下，乙方应允许甲方或其授权的人员对承包范围内各项服务质量控制进行检查，如任意一方对结果存在争议，可通过双方认同的中立第三方仲裁。
  - 1.3 乙方在承包范围的各项服务（校园卫生保洁；教学、培训、会议服务（含教室及场馆管理）；绿化养护服务；设备运维保养；安保服务（含消防监控）；宿舍管理等服务），其工作时间必须满足甲方的工作要求，包括星期天及公众假期，无论乙方有什么理由，都不可以停止工作。必要时甲方可要求乙方调整工作时间



---

直至全天二十四小时工作。

1.4 乙方应为承包范围的服务工作配备足够的人员，且聘用的工作人员必须符合劳动部门有关用工规定，获得相关主管部门认证的，均配证并持证上岗。甲方有权进行审核并提出整改意见。

1.5 所有人员要求政治上可靠，身体素质好，无不良行为记录。

1.6 指定一位项目负责人，代表乙方和甲方保持密切联系，及时响应甲方提出的相关事宜。

1.7 乙方指定朱建华为项目经理（负责人），全权代表乙方与甲方保持密切联系以保证承包区域内服务工作正常进行。

1.8 以上人员的调离、更换，须事先征得甲方同意，并在甲方监督下完成所有交接手续后方可变动。

1.9 乙方工作人员上岗着装及相关标识由乙方自行统一配置，费用和制作均由乙方负担。

1.10 乙方必须办妥法律及甲方规定的与承包范围经营业务有关证照，方可从事经营并在经营中遵守一切有关条例和规定，自行缴纳税务、工商部门等各项税费。

1.11 乙方必须保证为甲方提供优质、高效的专业服务，并根据甲方要求改变不满意的状况；遵守甲方的有关规定，接受有关部门监督与检查；自觉参加甲方认为有助提高甲方形象和业绩的宣传活动。

1.12 在承包期内乙方应保证承包区域内的设施、设备始终处于良好的运营状况和保持承包区域内环境卫生整洁。对由乙方引起或造成设施、设备的损坏及环境卫生不理想状况，甲方将书面通知乙方进行整改，在书面通知下达一周后，仍未按要求整改的，甲方将负责完成这一工作，所需费用连同 15%行政附加费全部由乙方承担。

1.13 乙方在承包范围因作业所需增加或变更设备设施应征得甲方同意，并聘请有资格的承造商进行安装、保养，并将施工安装保养记录手册和图纸交由甲方备案。

1.14 乙方员工发生被媒体曝光导致影响甲方公众形象或因违反学院规章制度造成不良影响的，由此产生的损失及消除影响产生的费用，由乙方全部承担，甲方根据事态的轻重，将保留扣除乙方的当月合同款 0.1%~5%的权利。

1.15 乙方在服务期内因操作不当而造成甲方损失的，乙方应当按照甲方的实际



损失承担赔偿责任。

1.16 乙方的各类办公设施及费用、人员安全等均由乙方自行负责解决。

甲方对乙方作出如下承诺

2.1 甲方在职权范围内保证乙方的正常经营不受干扰。

2.2 甲方保证乙方的员工及工具按规定正常进入承包范围开展经营活动。

2.3 甲方提供乙方存放工具、换衣、休息及办公场所，具体数量及面积由乙方提出与甲方协商确定，此类场所不计租金。

2.4 乙方的申述权

因甲方及其工作人员、授权人的过失，导致乙方及其工作人员、代理人在承包范围发生人身伤害或财产损失的，乙方有申述赔偿权。因第三者蓄意或过失，导致乙方及其工作人员、代理人在承包范围发生人身伤害或财产损失，甲方负有协助追索赔偿的义务，但甲方无赔偿责任。由于学校是公共场所，失窃案件高发，乙方人员应自行负责公司及个人财物的保管，甲方不承担失窃损失。

3. 禁止事项

3.1 乙方不得以任何理由向甲方工作人员支付小费或赠送实物，违者将终止合同。

3.2 乙方不得在承包范围从事非法活动，也不得从事有损甲方利益的活动，不允许在承包范围对甲方进行滋扰性的行为。

3.3 除经甲方批准进行必要的维修工程外，乙方不得损毁承包范围原有的设施和装潢，不得更改已铺设的电缆、电线等电力装置，不得安装任何可能造成电缆负载过大的电气设备，以免无线电受干扰。

3.4 未获甲方书面同意，乙方任何时候都不能在承包范围存放易燃物品、挥发性大或气味浓烈的液体等。

八、保险

员工人身意外保险：在承包期内，乙方应为其员工投保人身意外险，乙方员工人身安全由乙方自行负责，甲方不负任何责任。

九、违约责任

1. 因甲方行为违约导致乙方未能完成管理服务内容，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期不解决的，乙方有权终止合同，并不承担相应责任。

2. 乙方提供的服务达不到合同约定标准的，甲方有权要求乙方限期整改，并按乙方投标服务承诺予以处罚；整改后仍不符合要求的，甲方有权终止本合同，乙



---

方应给予甲方一个月委托管理服务标准作为经济赔偿，同时没收履约保证金。

3. 因乙方管理原因(不可抗力因素除外)或人为因素造成重大责任事故，导致甲方物业内所指定的物业、设备及其他直接损失或严重影响甲方教学、培训、工作和声誉的，甲方有权最高扣除乙方年委托管理服务费的 10%作为对乙方的处罚，并有权终止合同，因事故造成的一切损失由乙方负责赔偿。

4. 乙方不得以任何形式将本项目转包、分包给其他任何单位和个人，违者，甲方有权要求乙方限期整改或终止合同，同时不予退还履约保证金，由此造成的一切经济损失由乙方承担。

5. 如果乙方不履行合同，履约保证金不予退还；如果乙方未能按合同约定全面履行义务，那么甲方有权从履约保证金中取得补偿或赔偿，同时不影响甲方要求乙方承担合同约定的超过履约保证金的违约责任的权利。

6. 除不可抗力外，如果乙方没有按照本合同约定的期限、地点和方式交付服务成果或者实施服务，那么甲方可要求乙方支付违约金，迟延履行违约金按每迟延履行一日的应提供而未提供服务价格的 0.05% 计算，最高限额为本合同总价的 20%；迟延履行的违约金计算数额达到前述最高限额之日起，甲方有权在要求乙方支付违约金的同时，书面通知乙方解除本合同。

## 十、不可抗力

1. 在承包期间发生地震、火灾及其他双方不能控制的原因，导致承包范围不能正常经营，合同不能或不能全部履行，双方可以按以下各项执行：

1.1 任何一方可以书面形式终止合同无需做出任何赔偿。

1.2 因不可抗力导致合同终止，并不影响任何一方对不可抗力先前发生的违约行为合法追偿。

1.3 甲方不负责因不可抗力造成合同不能正常履行的责任。

1.4 因不可抗力造成甲方的损害，甲方的保险赔偿不受影响；对恢复承包合同期间的价格及其他费用双方可以协商解决。

## 十一、合同生效和终止

1. 本合同经双方授权代表签字盖章后生效。

2. 合同终止

2.1 提前终止





因承包范围布局调整，导致乙方无法正常经营，甲方须提前一个月向乙方发出书面通知调整承包范围；

因乙方连续二个月经营未达到甲方的要求，甲方有权向乙方提前一个月发出书面通知调整承包范围；

乙方可向甲方提前二个月发出书面通知终止承包合同，但需获得甲方同意，甲方不同意则乙方应继续履约，期间乙方的应收款不受影响；

提前终止承包期早于月底最后一天，应视为月底最后一天满；

乙方未能履行合同和遵守有关规定，在甲方发出书面警告后仍无采取补救措施可立即终止承包；

乙方破产清算、重组及兼并等事实发生，或被债权人接管经营，甲方不必通知乙方即可终止承包。

## 2.2 协议终止

经双方协商同意，可在任何时候终止承包。

## 2.3 自然终止

合同规定的承包期满，合同自然终止。

## 2.4 承包终止后果

终止承包，不影响根据合同规定进行的赔偿、补偿；

承包终止时，双方应进行结算，甲方同时进行乙方承包范围设施、设备状况检查并要求乙方三天内将乙方物品撤离承包范围，否则甲方将代理处理，并追偿甲方代理费及 15% 的手续费。

## 2.5 不放弃权利约定

甲方接受乙方的服务，但不放弃对乙方违约行为进行追究的权利；同时，若甲方对乙方某一违约行为放弃追究的权利，但不放弃对乙方其他违约行为进行追究的权利，反之亦然。

2.6 零星工作计量方案具体情形由甲乙双方协商确定。

## 十二、其他

### 1. 转让和分包

未经甲方事先书面同意，乙方不得部分转让或分包或全部转让其应履行的合同义务。



## 2. 争端的解决

合同实施或与合同有关的一切争端，甲乙双方首先应通过友好协商解决，如果协商仍得不到解决，任何一方可向履约地人民法院申请诉讼。

## 3. 约定事项

3.1 本合同一式六份，甲乙双方各执三份。

3.2 合同经甲乙双方签字盖章后生效。

3.3 如需修改或补充合同内容，经协商，双方应签署书面修改或补充协议，该协议将作为本合同的一个组成部分。

3.4 本合同未尽事宜及对合同内容如有异议，以甲方招标文件和乙方投标文件以及以在招标现场承诺（如有）为准，如遇国家法律、法规及政策另有规定的，从其规定。

甲方：（盖章） 	乙方：  （盖章）
全权代表：（签字） 	全权代表：（签字） 
地址：	地址：浙江省温州市龙湾区瑶溪街道温州大道 1399 号 3 号楼 A1 室 3 号办公室
邮政编码：	邮政编码：
电话：	电话：
传真：	传真：
开户银行：	开户银行：浙江温州龙湾农村商业银行股份有限公司科技支行
帐号：	帐号：201000380675378
日期：2021.1.20	日期：2021.20

