

绍兴文理学院综合物业服务项目委托合同

委托方（甲方）：绍兴文理学院

受托方（乙方）：浙江浙大新宇物业集团有限公司

根据绍兴市公共资源交易中心编号 2025-04-0035 公开招标结果，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方将绍兴文理学院综合物业服务项目委托给乙方。为了明确双方的权利和义务，根据《民法典》、《物业管理条例》等相关的法律法规，订立本合同，供双方遵守。

第一条 物业基本情况

物业名称：绍兴文理学院综合物业服务项目

坐落位置：绍兴市

面积范围：2025 年预计校舍建筑面积 720627.37 m²，2026 年预计校舍建筑面积 749747.4 m²，2027 年预计校舍建筑面积 794859.4 m²。土地面积约为 828919.93 m²，绿化面积约为 393309.50 m²，水域面积约为 36734.59 m²。

第二条 托管项目及服务内容

1. 物业服务内容以及服务目标

1.1 物业服务内容包括河东校区、河西校区、南山校区、兰亭校区内的综合管理服务、学生公寓管理工作、安保服务工作、卫生保洁工作、设施设备运维管理及维修维护工作、楼宇管理工作、绿化养护工作、能源管理工作、教学辅助服务工作等。

1.2 日常管理工作全面导入 ISO9001:2015 国际质量管理体系、GB/T28001-2011 职业健康安全管理体系、ISO14001:2015 环境管理体系和 GBT23331-2020 能源管理体系，具有集中统一的企业理念、运行机制、管理结构、着装标识，具有明确的各项管理服务标准和质量保证体系、应急预案，保证各项服务工作标准化、规范化，以满足教育教学需要，创造安全、舒适、卫生、高雅的教学和生活环境。

1.3 管理服务应达到各项指标要求，如不达标，按照《绍兴文理学院综合物业服务考核办法及细则》进行对应处罚。

1.4 按照各项指标提供服务，因学校改扩建工程建设未来 3 年校舍、土地、绿化、



校门等服务内容会有增减变化，每年物业费用根据学校改扩建进程按实际投入使用的日期、校舍面积和人员数量进行结算。

2. 综合管理服务，内容包括但不限于以下项目：设立一站式物业服务中心，做好公共业务受理工作、做好各类投诉接待处理工作、做好节能管理工作、档案管理工作、防御自然灾害（台风、暴雨等）应急处置工作、信息化服务、个性化便民服务以及其他各类服务（如大型活动保障、疫情防控工作等）。

3. 校园安全保卫服务，内容包括但不限于以下项目：实行 24 小时值班制度，24 小时巡查制度，校园及楼宇安全管理工作，消防安全管理工作，校园 110 值班服务，安全文化建设等，确保物业管理区域内人员资产的安全，对各类案件进行预防，协助学校及政府主管部门处理各类安全违法事件。

4. 环境卫生保洁服务，内容包括但不限于以下项目：公共区域及楼宇日常保洁工作，新投入的场地、设施等进行卫生开荒保洁服务，根据环保清洁服务要求做好垃圾分类、除四害及白蚁防治、污水控制、常禧路留学生外教公寓物业服务工作等相关工作，以及其他招标文件中要求的相关工作。

5. 学生公寓管理服务，内容包括根据学生公寓日常管理要求做好各项日常工作，做好学生公寓安全管理服务工作、做好学生公寓环境卫生工作、做好毕业生离校、新生开学入住的相关工作、人性化服务、学生行为引导工作、公寓文化建设工作等。

6. 设施设备运维管理及维修维护服务，严格依据招标文件要求，做好房屋维护管理、设施设备维护保养及零星维修服务，落实变电所/配电房、开水机及水箱的运行维护，开展给排水系统与电梯的日常巡查检修，实现公共区域分体式及中央空调的精细化运维、强化人防工程管理工作等。

7. 绿化养护服务，根据招标文件要求做好室外绿化管养工作、做好室内绿化植物的养护工作、做好绿化养护管理相关的应急处置工作等。

8. 楼宇管理服务，根据招标文件要求做好各楼宇日常管理及安全管理等的相关工作。

9. 能源管理服务，根据招标文件要求加强水电使用情况的监测，负责能源管理系统平台的日常运行、监测及维护，提供水电能耗基础数据及统计台账，做好各项能耗数据的分析、报告和节能管理，做好公共部位节水节电工作等。

10. 教学辅助服务，根据招标文件要求做好公共多媒体教室及智慧教室运维技术



服务工作、做好各类场馆管理和会务服务的相关工作以及收发、搬运等其他服务工作。

11. 配合甲方进行日常监管与考核。

11.1 对校区人员流动情况、资产设备、财产安全等进行监管。

11.2 对甲方的对外服务单位、外服务单位的人员及来校作业情况进行监管。

11.3 其他应监管与考核项目。

12. 经甲方查证乙方未能依约全面履行相关托管项目及服务内容的，甲方有权要求乙方在指定期限内履行或整改，并有权扣减当季未履约部分所涉费用。如乙方未及时按要求整改，甲方有权另行委托第三方进行整改，费用从物业管理费中扣减。

第三条 物业管理服务质量标准与监管考评

1. 乙方必须严格按照招标文件及其投标文件的承诺，遵守其每项服务的执行标准、工作效率、服务质量，甲方将不定期组织评审、检查，依据《绍兴文理学院综合物业服务考核办法及细则》对乙方的物业管理服务工作进行考核评价，考评结果将作为甲方支付乙方物业服务费用和续签合同的依据。

2. 合同签订后的6个月为试用期，如试用期期间乙方提供的服务不能满足甲方需求（考核结果为不合格），甲方有权立即终止合同，并有权重新组织招标，合同终止给甲方带来的损失由乙方赔偿，同时乙方应积极配合甲方做好物业退场各项工作，如乙方不配合或配合不到位给交接工作带来不便，甲方有权扣留乙方的履约保证金并进行相应处罚。

3. 甲方对乙方做出的每季考评报告，考核合格，本季物业费按90%付给；考核良好，以90分为基准每低一分（不足一分以一分计）扣物业费4万元；考核优秀，本季物业费按100%付给，计入年度考核加分项。若因物业服务失职造成学校事故或产生不良影响的，每出现一次，根据性质严重程度将再扣除物业费1-5万元（一般扣1万元/次、严重扣3万元/次、恶劣扣5万元/次）。考核不合格，本季物业费按80%付给。连续两季季度考核不合格即视为年度考核不合格，甲方有权终止合同并不予返还全部履约保证金。

4. 在合同期限内，乙方应按照投标文件里载明的项目经理驻场负责，承诺履行绍兴文理学院综合物业服务项目及服务内容，对甲方提出的具体要求应在24小时内予以全面响应，驻场项目经理除甲方认为需要更换外，原则上合同期内不得更换，如确需更换须提前一个月通知甲方并经甲方同意后方可执行。



第四条 物业管理合同期限

1. 本次招标有效期三年:2025年7月1日至2028年6月30日(含试用期6个月),合同签订按照“1+1+1”模式,分3期签订。

2. 第一期合同自2025年7月1日至2026年6月30日止;第二期合同自2026年7月1日至2027年6月30日止;第三期合同自2027年7月1日至2028年6月30日止。上一期合同期满若考核合格,则按甲方规定的时间续签下一期合同。若考核不合格,甲方有权不再续签下一期合同,并重新组织招标。

3. 本合同为第一期,合同有效期自2025年7月1日起至2026年6月30日止。

第五条 物业服务费用

1. 根据绍兴市公共资源交易中心编号2025-04-0035公开招标结果,本合同第二条列明的托管项目的物业服务费以中标方的投标报价作为中标人与招标人签订的合同上限金额。物业服务费上限共计:6956.58万元,每年结算的物业服务费用根据学校实际投入使用的校舍面积、时间及乙方提供的相关服务进行支付,物业服务费用的支付以季度为单位进行,按季度考核结果支付。结算标准如下:固定费用和现有服务内容费用按照投标人报价结算(为每年报价的1/4);每年新增建筑保洁费用结算标准为:新投入使用的建筑面积×乙方报价(每平方米单价)×(投入使用的时间/12个月),按季度结算;每年新增人工费用结算标准:根据(乙方新增人员/甲方最高新增人数)×乙方报价×(投入使用的时间/12个月),按季度结算。

1.1 其中2025年7月1日起至2026年6月30日物业服务费上限金额计:大写:贰仟贰佰叁拾叁万玖仟陆佰元(¥:22339600元)。每季度费用由两部分组成:基本服务费用(¥:519.2525万元)+新增服务费用(根据结算标准按实核算);

1.2 2026年7月1日起至2027年6月30日物业服务费上限金额计:大写:贰仟贰佰伍拾玖万陆仟叁佰元(¥:22596300元)。每季度费用由两部分组成:基本服务费用(¥:521.0250万元)+新增服务费用(根据结算标准按实核算);

1.3 2027年7月1日起至2028年6月30日物业服务费上限金额计:大写:贰仟肆佰陆拾贰万玖仟玖佰元(¥:24629900元)。每季度费用由两部分组成:基本服务费用(¥:531.2725万元)+新增服务费用(根据结算标准按实核算);

1.4 甲乙双方一致同意:以上物业服务费用包含乙方的物业服务成本、法定税费和利润等招标文件描述的一切应尽费用。



第六条 物业服务费用的支付方式

1. 物业服务费依据双方确认的标准按季结算。下一季第一个月 15 日前，乙方将上季的工作完成情况汇报交甲方确认；甲方根据季度考核结果将上季乙方违约应扣减数额交乙方确认。甲乙双方核对无误当季应付物业服务费用后，凭税务和甲方财务部门认可的发票与甲方结算上季物业服务费用款项。

2. 甲方在收到乙方完税发票后 10 个工作日内，通过银行转账或支票支付上季物业服务费用。如有特殊情况，最迟在 30 个工作日内支付相关款项。

乙方账户信息：

开户名：浙江浙大新宇物业集团有限公司

开户银行：中国农业银行股份有限公司杭州国际人才创业创新园支行

开户行账号：19012901040006061

第七条 双方权责

1. 甲方的权利和义务

1.1 根据乙方完成的管理服务工作量，按季支付乙方物业服务费用。

1.2 在服务期内，甲方根据项目管理与服务的需求免费提供管理、服务、值班与仓库等用房供乙方使用，未经甲方同意不得改变其用途；同时提供水源、电源、网络等，每年按每期合同金额的万分之五向乙方收取水电费。

1.3 负责向乙方提供物业的图纸资料和相关设施、设备清单及校园管理规定。参与制定物业管理的规章制度和岗位职责要求，提出合理建议。

1.4 负责监督和检查乙方的管理服务工作，按季度年度进行考核，合同执行期间的每年 6 月份、11 月份进行物业服务满意度测评，并及时向乙方反馈意见，有权利就乙方的物业管理服务工作提出合理化建议和整改要求。

2. 乙方的权利和义务

2.1 根据合同规定完成物业管理服务工作，制作并提交每季工作报告，按季向甲方收取物业服务费用。

2.2 节约使用甲方为物业管理服务项目提供的水电，按规定使用甲方提供的管理服务用房。每年在合同签订后的 7 个工作日内按每期合同金额的万分之五向甲方财务部门缴纳水电费，未按期缴纳水电费将从每年度的履约保证金中扣除。



2.3 根据有关法律法规，结合实际情况，建立物业管理服务的规章制度和质量管理体系；明确各岗位职责和工作标准，落实考核措施和办法，管好用好物业管理工作档案。

2.4 遵守各项法律法规和合同规定的要求，知悉物业管理区域内的道路、设施设备、地下地上管线及甲方的作息时间等，根据甲方授权，对物业实施综合管理，确保实现管理目标，并承担相应责任，自觉接受甲方监督，接受并配合甲方的考核。

2.5 对于楼内的公用设施不得擅自占用和改变其使用功能。乙方如需进行改扩建完善配套项目，需报甲方和有关部门批准后方可实施。

2.6 向甲方提供本物业项目管理、服务人员的名册和相应的身份证、健康证和暂住证等证件及相关复印件，所有员工入职前须经属地公安部门政审，做好人员无犯罪记录情况核查、宗教信仰状况排查，每年不少于两次的员工意识形态分析研判，并存档以备甲方核查，提供配合甲方工作所需的车辆及设施设备清单。对员工进行法制安全礼仪教育，统一着装，佩戴标志。

2.7 乙方应遵守甲方规章制度，如遇乙方员工窃水、窃电、窃甲方资产，乙方除了赔偿损失外，另扣减当月1%的物业服务费。乙方人员监守自盗或者内外合谋，为盗窃分子提供方便造成学校损失的，追究乙方管理责任，并要求乙方赔偿甲方损失；乙方员工与他人发生纠纷时，由乙方管理人员负责调解处理。

2.8 乙方聘用的员工如发生人身意外、工作事故，触犯法律或发生劳资纠纷，一概由乙方处理，甲方不负任何责任。

2.9 乙方应完善宣传设施设备，具体包括：在每栋建筑单体内设置消防疏散图；在每栋建筑单体内设置岗位公示牌，内部包括物业公司经理、主管、本楼栋工作人员的照片和每个人的联系方式，在每栋建筑单体内设置物业管理服务内容公示牌，包括部门职责、负责项目、办公地址、联系人、联系方式等。

2.10 如遇到国家或地方有关节假日、大型活动或专项检查、参观等，乙方应及时按甲方要求无偿做好相应的管理服务项目，并接受检查；遇到发生紧急情况或突发事件需要人员时，乙方现场人员应服从甲方指派。

2.11 甲方提供给乙方的所有办公设备、物资器材和房屋等，如因使用人员工作（操作）失误或者人为造成损坏的，一律由乙方负责赔偿。

2.12 因乙方过错或物业管理服务不当（包括因乙方人员疏于职责，或不按规定



落实值班人员），造成公私财物损失或人员伤亡的均由乙方赔偿。发生重大案件，经查实因乙方人员失职造成的，追究乙方责任，并按损失价值赔偿损失。

2.13 对于在乙方所管辖的区域内，如发生消防安全事故，乙方应根据相关法律法规规定及时处理，同时乙方应在 15 分钟之内通知甲方。如因乙方处理不当或拖延不报造成损失的乙方应承担责任。

2.14 合同期满时，乙方按甲方要求及规定期限向甲方（或甲方委托接管单位）移交有关财产、全部物业管理档案及有关资料。

2.15 乙方与员工之间产生的任何纠纷，都与甲方无关。

第八条 履约保证金的设置

1. 乙方在合同签订之日起 3 个工作日内向甲方支付该期合同金额的 1% 作为履约保证金。乙方缴纳履约保证金之日起本合同生效。

2. 乙方完成合同规定的管理目标，合同期满撤场时，甲方在乙方撤场后 15 个工作日内退还履约保证金（无息）。

3. 合同期间，如乙方出现重大质量问题、严重违约行为或者违法行为等事项，或被有关部门责令停业整顿、行政处罚、吊销营业执照或取消物业服务资质等，甲方认为此类事项给甲方带来严重负面影响时，甲方将不予返还履约保证金，乙方负责赔偿甲方相关经济损失。

4. 由于乙方过错致使合同不能履行，乙方无权要求返还履约保证金，并应赔偿甲方经济损失，甲方有权单方解除合同。

第九条 违约责任

1. 乙方违反合同第三条有关服务的约定，在甲方通知后 10 天内仍不整改或整改后仍不符合约定的；或乙方连续两季考核不合格或年度考核不合格的；或乙方被有关部门责令停业整顿、行政处罚、吊销营业执照或取消物业服务资质等，或因乙方过错造成甲方及第三方人员财产严重损失的，甲方均有权单方解除本合同，不予退还履约保证金，本合同自甲方书面解除通知送达乙方联系地址之日起解除。因合同解除而造成甲方损失的，乙方应予以赔偿。

2. 在合同期内，出现乙方不能履行合同、无故终止合同的行为，乙方除承担法律责任外，另应向甲方支付中标总价 20% 的违约金。



3. 本合同存续期间，因不可抗力造成单方或双方不能履约的，则免除因此产生的违约责任。如造成经济损失的，应共同协商，合理解决。

4. 乙方需根据甲方的要求，做好委托物业区域内资产设备的管理和登记，落实经理负责制的管理责任，如因乙方原因造成甲方委托物业区域内的资产设备有损坏或者失窃的，乙方需照原价赔偿并承担相应的其他损失和法律责任。

5. 如发生乙方在职工作人员内外合谋，参与或为盗窃分子提供方便，造成甲方财产损失，经过公安机关调查取证确认，乙方应该承担保险理赔之外的相应赔偿责任。

6. 乙方在建筑本体、设施设备维护与维修或其他方面工作出现拖沓延误超过约定时间5日，或因乙方发生重大劳动争议纠纷如罢工或乙方存在暂时无法履行本合同义务的情形，甲方可另行聘请第三方处理或解决，由此发生的全部费用及损失由乙方承担。如因此造成甲方或第三方人身财产损害，应由乙方赔偿。

7. 本合同届满或中止，乙方撤场时，需在甲方认可的期限内，提供内部员工资料档案给甲方备案，并按照国家地方行业有关规定结清账务，档案资料移交、各岗位交接、资产设施移交，彻底解决遗留问题后，经过甲方审核，方可撤场。否则，乙方无权要求返还履约保证金，并须赔偿甲方经济损失。

第十条 争端的解决

凡与本合同有关而引起的一切争议，甲、乙双方应首先通过友好协商解决，如经过协商后仍不能达成协商协议时，任何一方可以向合同履行地人民法院提出诉讼。

第十一条 其他

1、甲方招标文件、乙方投标文件及《绍兴文理学院综合物业服务项目考核办法》（附件一）应被认为是组成本合同的一部分，并互为补充和解释，本合同未约定部分参考下列文件，如各部分存在不一致时，以下列先后排列次序为优先。

（1）甲方招标文件；（2）乙方投标文件；（3）《绍兴文理学院综合物业服务项目考核办法及细则》（包括附表1、附表2内容）。

2、本合同履行过程中乙方指定联系人或接受通知人为凌国强，联系电话13600505630。

3、合同一式六份，甲乙双方各执三份，签字盖章后即具有法律效力。





甲方: 绍兴文理学院

授权代表

日期: 2025年6月30日

开户名: 绍兴文理学院

开户银行: 绍兴银行营业部

乙方: 浙江浙大新宇物业集团有限公司

授权代表

日期: 2025年6月30日

开户名: 浙江浙大新宇物业集团有限公司

开户银行: 中国农业银行股份有限公司杭州国际

人才创业创新园支行

开户行账号: 0900000103106600010 开户行账号: 19012901040006061

