

广西壮族自治区政府采购合同

合同名称: 青山校区及五合校区 2026-2028 年校园
物业服务采购合同-标项 1

合同编号: 12N49850641120264206

采购单位 (甲方) 广西经贸职业技术学院

住 所: 南宁市青秀区青山路 14 号

供 应 商 (乙方) 广西全俱物业服务有限公司

住 所: 南宁市青秀区东葛路 118 号南宁青秀
万达广场东 3 栋 1006 号

签订合同地点: 广西南宁

签订合同时间: 2026 年 8 月 2 日

合 同 书

甲方：广西经贸职业技术学院

乙方：广西全俱物业服务有限公司

根据国家和地方政府有关物业管理的法律、法规和政策规定，甲、乙双方本着自愿、平等原则，就服务事宜充分协商一致，特签订本合同，以资信守履行。

第一条 甲方聘请乙方为广西经贸职业技术学院青山校区物业使用人提供管理服务。

第二条 服务区域基本情况如下：

具体管理范围及构成细目见本项目采购文件中第二章《采购需求》的相关内容。

第三条 乙方提供的管理服务包括以下内容：

(一) _____；

(二) _____；

(三) 具体服务内容包含采购文件的《采购需求》、磋商文件的《服务方案》和乙方的所有承诺服务内容；

第四条 乙方提供的服务质量标准按国家和地方政府的规定和本合同约定的服务质量要求及乙方在采购文件中的承诺执行。

本合同约定的服务质量要求见本项目采购文件中《采购需求》。

第五条 合同金额：柒佰肆拾陆万零柒佰陆拾元整（¥ 7460760），服务期：24个月。自2026年8月3日至2028年8月2日止。

付款方式为：甲方根据当月考核情况，下一月支付乙方相应费用，乙方开具增值税发票给甲方，甲方收到发票后15个工作日内支付。

第六条 甲方权利义务

(一) 审定乙方管理服务方案和工作计划，听取乙方管理情况报告，监督检查乙方各项方案和计划的实施。甲方发现乙方未能严格按照管理服务方案和工作计划提供物业服务的，有权要求乙方进行整改，乙方拒绝整改或者整改不合格的，甲方有权依据本合同第八条及招标文件的相关规定，追究乙方的违约责任；

(二) 代表和维护产权人、使用人的合法权益，对本合同物业服务范围内的物业服务进行监督。

(三) 审定和认可乙方的物业服务方案、项目管理制度、应急预案、工作总结、服务记录等物业服务资料，监督、检查乙方各项方案和计划的实施。

(四) 制定和修改《物业服务标准》和《物业服务项目的监管考核实施细则》，监督乙方落实《物业服务标准》，按《物业服务项目的监管考核实施细则》对乙方提供的物业服务进行考核评价。

(五) 通过定期巡查、不定期抽查、专项检查等多种形式，对乙方提供的物业服务开展日常监督检查，督促乙方进行整改，向乙方提出意见和要求。

(六) 监督乙方按照招标文件要求足额配备物业服务人员,对乙方物业服务人员的履岗情况进行监督。甲方有权要求乙方更换多次违规或不能按约定履行工作职责的物业服务人员,包括项目经理。乙方主要管理人员须经甲方同意后方可调整。

(七) 有权根据需要对乙方的服务范围和岗位进行增减调整。

(八) 受理甲方师生对乙方物业服务的投诉,听取师生对物业服务的意见和建议,并要求乙方限期整改。

(九) 根据乙方需要,提供相应建筑图纸(纸质版或电子版)、设施设备安装使用维护技术资料等物业档案资料,协调有关方开展进场承接查验和退场交接查验。

(十) 服务期内,甲方提供在项目内必须的管理用房,供乙方免费使用。

(十一) 负责协调物业服务工作中乙方与相关部门之间的关系,以便于物业服务工作的正常开展。

(十二) 配合乙方做好师生遵守物业管理制度的协调工作,协助乙方做好物业服务工作和相关的宣传教育、文化活动。

(十二) 协调、处理本合同生效前发生的遗留问题;

(十三) 法律、法规、政策规定的其他权利、义务。

第七条 乙方权利义务

(一) 按有关法律、法规和政策规定和本合同的约定制订物业管理服务方案和工作计划,全面履行本项目采购文件中规定的中标人应履行的义务和乙方在投标文件承诺的所有内容,每月向甲方通报一次物业管理服务实施情况;

(二) 制定物业服务区域内的物业服务方案、项目管理制度、应急预案等,经甲方审定后组织实施,向甲方提交工作总结和服务记录。

(三) 根据本合同的约定,提供服务后,向甲方收取物业服务费。

(四) 妥善保管和正确使用甲方提供的物业档案资料,建立健全物业服务档案,对甲方所提供的物业档案资料负有保密义务,严禁向第三方泄露或用于物业服务以外的其他用途。

(五) 开展进场承接查验,协助甲方进行竣工验收,保障物业使用人入驻条件。

(六) 本合同解除或终止时,乙方应当按照约定开展退场交接查验,向甲方移交物业服务用房及保管的物业档案资料,经甲方批准后方可退场。

(七) 按招标文件和甲方要求,开展各项物业服务,保证现场物业服务质量。

(八) 兑现人员承诺配置,足额配备物业服务人员,特别是管理人员和持证上岗的专业技术人员。负责物业服务人员的招聘、培训、考核等日常管理工作,对物业服务人员进行严格的教育和培训,特别是岗前培训,保证物业服务人员具备现场物业服务所需的基本素质和技能。

(九) 乙方物业服务人员在工作期间应随时接受甲方和物业使用人的监督和检查。乙方物业服务人员在提供服务过程中发生的人身安全事故、财产损失等概由乙方负责，与甲方无关。由此给甲方造成的损失甲方有权向乙方追偿。

(十) 及时向甲方通报物业服务区域内有关物业服务的重大事项。重大或突发事件发生时，应当及时向学校保卫处及公安部门报告，并全力协助有关部门做好物业服务区域内的公共秩序维护、救助、安全防范及调查等工作。

(十一) 不得将物业管理用房挪作他用，不得擅自占用本物业服务区域内的公共部位、配套设施设备或改变用途，确需临时占用的，经甲方书面同意后方可进行。

(十二) 服务期内，建筑物或设施设备处于质保期内的，乙方负责进行约定的巡检及清洁服务，发现问题及时向甲方报告。

(十三) 对甲方组织的校级大型活动及重要接待等常规性或临时性的任务予以积极响应并配合完成，甲方不再另行付费。

(十四) 配合甲方做好学生教育、生活和学习等方面的管理工作。

(十五) 遵守甲方的各项管理制度，爱护甲方的各种设施设备。按照甲方要求，开展安全隐患排查、应急演练、节能管理、垃圾分类等工作。

(十六) 乙方在合同期内需缴纳公共责任险等按照法律法规和行业惯例应由乙方缴纳的相关保险。

(十七) 乙方物业办公用房区域水、电、网络等费用、所需要的办公设备和家具、物业服务人员住宿问题等由乙方自行承担和解决。

(十八) 未征得甲方书面同意的情况下，乙方不得将本项目的物业管理责任转让给第三方。乙方不得利用所管物业牟利。

(十九) 乙方入场时不得拒绝接受甲方因特殊情况必须继续聘用的人员，岗位人员配备数量据实结算；优先聘用甲方原有愿意转移劳动关系到中标人的人员，在甲方物业托管服务范围、时间内与其重新签订用工合同继续聘用；合同期满后，根据工作需要和服务质量考核等情况考量，符合用工条件的员工，原则上应当继续聘用。

(二) 法律、法规、政策规定的其他权利、义务。

第八条 违约责任

(一) 乙方未尽管理责任导致损坏、损失的，应按责任比例相应承担费用；因乙方原因造成甲方财产损失的，乙方无条件赔偿，甲方有权从乙方承包费用中直接扣减。若乙方承包费不足以扣减的，乙方须在责任认定 30 日历日内，向甲方支付不足部分赔偿金，否则甲方有权通过法律途径追索；除采购文件中《采购项目需求》明确约定的违约责任、合同解除的情形外。乙方出现其他未能履行合同或不符合招标约定要求的情形，甲方有权书面敦促乙方

整改,乙方应在收到甲方书面通知之日起七日内给予书面答复并进行整改,逾期未整改或整改不合格的,甲方有权解除本服务合同,且无需支付合同解除后的合同后续费用。同时,乙方应向甲方支付3个月物业管理费总和的违约金,并赔偿由此给甲方造成的全部损失。

(二)甲方违法、违约导致乙方不能提供约定服务的,乙方有权要求甲方在一个月内解决,逾期未解决的,甲方应承担相应的责任;乙方违法、违约,不履行本项目采购文件的规定和本合同约定、投标承诺和约定服务的,甲方有权根据本合同和本项目采购文件中的规定要求乙方承担相应责任、解除或终止本合同。

(三)任何一方违约解除合同或因违约被解除合同的,应向对方支付共为三个月的物业管理费总和的违约金;

(四)守约方在履行本合同过程中向违约方主张权利的,因此产生的诉讼费、律师费等费用由违约方承担。

第九条 双方在履行本合同中所发生的一切争议,应通过协商解决。如协商不成,按合同事先约定的条款,向甲方所在地人民法院提起诉讼。

第十条 在合同有效期限内,任何一方因不可抗力事件导致不能按时履行合同,则合同履行期可顺延,其延长期与不可抗力影响期相同。由于不可抗力事件导致合同的根本目的不能实现时,一方可解除合同。

不可抗力事件发生后,应立即通知对方,并提供有关权威机构出具的证明。

不可抗力事件延续120天以上,双方应通过友好协商,确定是否继续履行合同。

因不可抗力导致合同无法履行的,双方互不承担违约责任。

第十一条 本合同附件为合同有效组成部分。凡本合同及附件未规定的事宜以及合同词语,均以有关法律、法规、政策规定为准。

第十二条 本合同未尽事宜由甲、乙双方双方另行协商签订补充协议,补充协议与本合同具有同等效力。

第十三条 合同各方一致确认协议中记载的各方通讯地址和联系方式为各方履行本合同、解决本争议时接收其他方商业文件信函或司法机关(法院、仲裁机构)诉讼、仲裁文书的地址和联系方式。上述通讯地址和联系方式适用至本合同履行完毕或争议裁决时止,除非各方依下款告知变更。

(一)任何一方通讯地址和联系方式需要变更的,应提前五个工作日向合同其他方或司法机关送交书面变更告知书(若争议已经进入司法程序解决)。

(二)合同各方均承诺:上述确认的通讯地址和联系方式真实有效,如有错误,导致的商业信函和诉讼文书送达不能的法律后果由自己承担。

(三)合同各方均明知:因各方提供或者确认的送达地址和联系方式不准确、或者送达地址变更后未及时依程序告知对方和司法机关、或者当事人和指定接收人拒绝签收等原因,导致诉讼文书未能被当事人实际接收,邮寄送达的,以文书退回之日视为送达之日;直接送达的,送达人当场在送达回证上记明情况之日视为送达之日。

第十四条 签订本合同依据

(一)政府采购招标文件;

(二)乙方提供的采购投标文件;

(三) 投标承诺书;

(四) 中标通知书。

第十五条 合同组成部分

合同文件相互解释,互为说明。除合同另有约定外,组成本合同的文件及优先解释顺序如下:

- (一) 本合同协议书;
- (二) 构成本合同组成部分的其他文件;
- (三) 政府采购招标文件、中标通知书;
- (四) 乙方提供的投标文件及其附件、乙方在投标时的书面承诺;
- (五) 国家和地方标准、规范及有关技术文件;

双方在履行合同过程中形成的补充约定等书面形式的文件构成本合同的组成部分。甲方招标文件、乙方投标文件为本合同的附件。本合同及附件均为合同有效组成部分,具有同等法律效力。

第十六条 本合同一式六份,具有同等法律效力。广西区财政厅政府采购监督管理处、广西壮族自治区政府采购中心各一份,甲方三份,乙方一份。

本合同甲乙双方签字盖章后生效,自签订之日起两个工作日内,采购人应当将合同通过广西政府采购云平台上传完成合同网上公示。

甲方(章) 广西经贸职业技术学院 2026年8月2日	乙方(章) 2026年8月2日
通讯地址: 南宁市青秀区青山路14号	通讯地址:
法定代表人:	法定代表人:
委托代理人: 芳罗生	委托代理人:
电话: 5714002	电话: 07715524789
电子邮箱:	电子邮箱:
开户银行: 45001604556050701379	开户银行: 广西北部湾银行南宁市嘉滨支行
账号: 建设银行南宁青山路支行	账号: 0804012080004457
邮政编码:	邮政编码:

经办人: 王晴

2026年 8 月 2 日