采购需求

**一、采购标的清单**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 采购标的 | 对应中小企业划分标准所属行业 |
| 1 | 南京审计大学莫愁校区学员公寓物业服务  | 物业管理 |

项目属性:服务类项目

本项目不接受进口产品投标

**二、服务区域情况**

南京审计大学莫愁校区学员公寓，位于南京市北圩路77号，建筑面积学建筑面积13300㎡，总层高6层，共有122间客房，配置大堂、自助餐厅、多功能教室、会议室、办公室等。

**三、物业服务内容和要求**

本着专业、高效、节约、经营的服务理念，采购一家具有酒店或学员公寓服务经验的专业化物业公司，需要物业公司提供客房、清洁、客服、会务、设施设备、安全及应急管理等综合保障服务，合作单位要具有成熟的管理体系和能力，对于类似学校宾馆、学术交流中心、党校等有一定的服务基础，能快速组建一支专业团队，并形成相对固化的服务保障流程及标准，不断创新提升服务场景，保障南京审计大学莫愁校区学员公寓正常运转，提升培训人员住宿期间的满意度和获得感。

1.日常服务

1. 负责学员公寓前台接待登记，办理入住、退房手续，建立入住档案。
2. 根据培训安排定期发放、更换教学及公寓区域卫生、保洁用品（相关用品由采购人提供）。
3. 按照标准定期收发公寓布草，提供学员衣物清洗晾晒服务。
4. 根据要求做好会务工作（报告厅、教室、讨论室、会议室布置及服务）及专项活动保障。
5. 安排人员配合采购人做好公寓内各项资产管理工作。
6. 完成采购人交办的各项临时性服务任务。

2.安全管理

1. 制定安全应急预案，做好突发事件的汇报、处置和善后工作。
2. 加强楼宇内日常巡更。
3. 定期组织实施消防演练。

3.设备设施和多媒体管理

1. 会议室多媒体教学设备、会议系统的操作和管理。
2. 楼宇安防监控系统设备的操作和管理
3. 消防系统（含报警系统、广播、联动设施等）设备的操作、管理（维保由采购人另行招标）。
4. 楼宇的空调系统、新风系统操作和管理。
5. 酒店管理系统操作和管理。
6. 能源管理系统及照明系统操作和管理。
7. 做好能源资源消耗节能记录和统计分析，落实节能管理各项工作。
8. 制定设施设备年度大中修计划及维保计划。

4.维修服务

小型维修包含但不限于以下内容：

（1）日常水电气维修。

（2）学员公寓24小时维修值班。

（3）电子门锁的维护及电池更换，普通门锁（含抽屉锁）的维修更换。

（4）简单的机械故障排除。

（5）办公设备维修保养，如计算机设备、打印设备。

（6）办公家具维修保养。

5.清洁保洁（保洁耗材由采购人提供，保洁内容包含但不限于以下内容）

1. 公共区域保洁。楼宇内部公共管区域保洁、楼宇楼顶保洁等。

学员公寓保洁。中长期班（入住时间超1个月）学员公寓保洁要求：每天进房巡查1次，更换用品，每周保洁1次，开班前和结业后各保洁1次；短期班（入住时间不足1个月）学员公寓及外事班学员公寓保洁要求：每天保洁1次，开班前和结业后各保洁1次；房间无人入住期间，每天进房巡查1次。

1. 会议室保洁。
2. 定期卫生消杀。
3. 垃圾分类集中收集、清运至校内垃圾站（不含外运）。

6．服务标准

本次采购项目的物业管理服务应达到省级物业管理优秀项目验收标准，学员公寓服务须达到四星级酒店以上（含四星级）服务标准。

**四、服务人员岗位设置**

参与本项目服务团队人员数不少于14人，具体人员配置及要求详见下表。需安排物业经理1名、前台客服4名、客扫人员5名、保洁人员1名、服务员2名（含会务管理）、水电工1名。**人员岗位及职责如下表：**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 岗位 | 人数 | 职责 | 要求 |
| 1 | 物业经理 | 1 | 负责学员公寓物业公司人员日常管理，根据学员公寓安排策划服务方案，组织团队保障活动开展及日常运营，开展物业人员专项培训、创新提升服务满意度，做好入住人员需求受理和处理，做好各项施舍日常检查，做好应急事件的处置 | 45周岁以下，本科及以上学历，5年以上从业经历，含3年以上管理岗位工作经验，担任过酒店类物业项目负责人 |
| 2 | 前台客服 | 4 | 负责前台值班及入退房的办理 | 女，35周岁以下，大专及以上学历，具有岗位从业经验 |
| 3 | 客扫人员 | 5 | 根据活动安排和领班要求，全天候轮班保障客房清洁服务及物质及时更好添补  | 女，45周岁以下，具有较好的劳动能力和良好的沟通表达能力 |
| 4 | 保洁人员 | 1 | 负责大厅、走道、电梯、卫生间等公区环境卫生负责教室、会议室、办公室的环境卫生 负责垃圾的及时清运 | 男60周岁以下，女50周岁以下，具有较好的劳动能力 |
| 5 | 服务员 | 2 | 负责为宾客应急调整服务，配合保障学员公寓教学及会议服务，教学设施及公共区域设施的操作和巡检 | 40周岁以下，具有良好的沟通表达能力，熟悉音视频等多媒体设备，熟悉日常操作及维护 |
| 6 | 水电工 | 1 | 负责日常水电气维修等 | 男60周岁以下，女50周岁以下，具有岗位从业经验 |

**五、合同预算金额及服务期限**

合同预算金额98万元/年，自合同签订之日起三年。

**六、考核要求**

为加强对物业公司进行检查、考核并对合同履行过程有效地控制，合同期内由南京审计大学资产经营公司负责组织对物业公司开展检查考核。考核内容包括学员公寓的安全和消防管理情况、卫生管理情况、公用设施设备和资产管理情况、公寓内文化建设情况、入住人员服务情况等，考核坚持实事求是、客观公正、综合全面、务求实效的原则，综合反映物业服务质量和水平。

（一）考核内容与方法

物业服务综合考核内容由物业服务公司自评、培训班学员评价、资产经营公司监管人员考核与考核组考核共四个部分组成，各部分满分均为100分。最终考核得分由以上四个部分加权统计而成（计算结果四舍五入取整数）。各部分权重如下：

1.资产经营公司监管人员考核考核得分权重为20%。

2.物业服务公司自评得分权重为10%。

3.培训班学员评价得分权重为20%。

4.考核组考核得分权重为50%。

培训班学员评价得分主要通过问卷方式获得，分数需折算为百分制；资产经营公司监管人员考核主要以日常检查方式为主；考核组打分依据为考核要求（一）至（三）项及班主任、跟班老师和其他干部职工反馈情况及现场考察情况。

（二）量化评分细则

1.资产经营公司监管人员考核、物业服务公司自评内容如下：建章立制情况（10分）、履行合同情况（10分）、领导督查情况（10分）、会议服务情况（10分）、安保工作情况（10分）、保洁工作情况（15分）、工程管理情况（10分）、公寓服务情况（15分）、资产及物资管理情况（10分），**具体量化细则另行制定。**

2.学员评价内容如下：学员公寓服务水平（50分）、会务服务水平（50分）。

3.考核组对综合物业服务公司的考核包括综合管理情况（20分）、安全保卫情况（20分）、卫生保洁情况（10分）、接待服务情况（10分）、设备设施管理情况（30分）、资产管理情况（10分）。

（三）考核结果运用

校院考核结果确定当期实际支付合同款额度，具体标准为：

（1）考核分值85分及以上，支付额度为当期合同款的100%。

（2）考核分值在75分及以上不足85分，每少1分、扣当期合同款的1%，最多不超过10%。

（3）考核成绩低于75分的，责令物业公司限期整改，整改合格后支付当期款项的85%，15%不再支付。

**七、物业服务费用支付方式**

1. 南京审计大学莫愁校区学员公寓物业服务管理费用包括物业人员工资、相关保险、服装费、通讯费、保洁费等物业管理服务产生的全部费用和利润及税金。

2.价款支付：采购方将根据管理考核结果每三个月支付一次委托管理费。按当期考核情况各支付合同总价的25%给中标单位，中标单位开具合法物业服务发票。

3.考核办法及支付标准：考核分值85分及以上，支付额度为当期合同款的100%；考核分值在75分及以上不足85分，每少1分、扣当期合同款的1%，最多不超过10%；考核成绩低于75分的，责令物业公司限期整改，整改合格后支付当期款项的85%，15%不再支付。整改不合格后，采购人有权终止合同。

4.履约保证金

4.1供应商在签署合同后15日内向采购人缴纳合同总价10%的履约保证金。在合同到期与新的物业管理单位完成交接，经甲方审核无违约行为后，15日内全额无息返还。

4.2如供应商未能履行合同规定的义务，采购人有权从履约保证金中取得补偿。

4.3履约保证金扣除甲方应得的补偿后的余额，在有效期满后15日内无息退还给供应商。

**八、其他要求**

1.遵守国家法令、法规及采购人的相关制度规章及考核管理办法，接受采购人的检查和考核。

2.投标人须在投标文件中提供团队成员简历，中标后对于条件不符合招标文件要求的人员，采购人有权要求成交人更换。成交人须保持人员稳定，若发生人员调整，调入人员各项条件不得低于调出人员，并报采购人备案，项目经理、前台等关键岗位需采购人同意。

3.项目经理对学员公寓所有服务项目负责，不得在其他单位兼职。

4.中标公司对物业服务人员进行严格管理，物业服务人员统一着装、佩戴标志，做到挂牌上岗、行为规范、服务热情。

5.做好与相关职能部门的沟通，规范学员公寓运行机制，制定服务方案，提供安全、高效、优质服务。

6.真实、准确、及时填写各类检查、值班等记录，做好管理档案资料和各类台账的建立和保管工作。

7.成交人因管理失误或自行使用过程中造成设施设备损坏，可维修的由成交人承担维修费用，无法维修的由成交人负责照价赔偿。

8. 信息化服务要求：供应商为本项目提供成熟的信息化管理软件，具有移动端APP系统、公寓（酒店）管理系统、风险管控系统、报修系统等相同或类似功能系统。

#  **评标方法与评标标准**

采用综合评分法的，评标结果按评审后得分由高到低顺序排列。得分相同的，按投标报价由低到高顺序排列。得分且投标报价相同的并列。

|  |  |
| --- | --- |
| 选取中标候选人数量 | 选取中标候选人的原则 |
| 1 | 满足招标文件全部实质性要求，且按照评审因素的量化指标评审得分最高的投标人为中标候选人。 |

1、小微型企业价格扣除

（1）本项目对小型和微型企业提供的服务给予10%的扣除价格，用扣除后的价格参与评审。

（2）供应商需按照采购文件的要求提供相应的《小微企业声明函》。

（3）企业标准请参照《关于印发中小企业划型标准规定的通知》（工信部联企业[2011]300号）文件规定自行填写。

2、残疾人福利单位价格扣除

（1）本项目对残疾人福利性单位视同小型、微型企业，给予10%的价格扣除，用扣除后的价格参与评审。

（2）残疾人福利单位需按照采购文件的要求提供《残疾人福利性单位声明函》。

（3）残疾人福利单位标准请参照《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）。

3、监狱和戒毒企业价格扣除

（1）本项目对监狱和戒毒企业（简称监狱企业）视同小型、微型企业，给予10%的价格扣除，用扣除后的价格参与评审。

（2）监狱企业参加政府采购活动时，需提供由省级以上监狱管理局、戒毒管理局(含新疆生产建设兵团)出具的属于监狱企业的证明文件。供应商如不提供上述证明文件，价格将不做相应扣除。

（3）监狱企业标准请参照《关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》（财库[2014]68号）。

4、残疾人福利单位、监狱企业属于小型、微型企业的，不重复享受政策。

5、如果本项目同意联合体投标或同意分包履行合同的,大中型企业与小微型企业（残疾人福利单位、监狱企业）组成联合体或者大中型企业向一家或多家小微型企业分包，联合协议或者分包意向协议中约定小微型企业（残疾人福利单位、监狱企业）的合同份额占到合同总金额30%以上的，给予联合体或者大中型企业4%的价格扣除，用扣除后的价格参与评审。

6、联合体各方均为小型、微型企业（残疾人福利单位、监狱企业）的，联合体享受10%价格扣除，用扣除后的价格参与评审。

7、根据《江苏省政府采购信用管理暂行办法》的规定，供应商信用评价结果为三星的扣2分，评价结果为二星的扣3分，评价结果为一星的扣4分。

**评标方法与评标标准**

1. **价格分（20分）**

价格分采用低价优先法计算，即满足招标文件要求且报价最低的投标人报价为评标基准价，其价格分为满分20分，其它投标人的价格分统一按照以下公式计算：投标报价得分=(评标基准价/该投标人的投标报价)×20分，四舍五入保留小数点后两位。

**2.技术需求响应情况（6分）**

根据投标人对“第四章 采购需求”中的：“三、物业服务内容和要求”、“六、考核要求”的响应情况进行评分，完全响应的得6分，有一项不满足扣1分，扣完为止。

**3.技术服务方案（30分）**

3.1组织架构及人员管理方案（5分）

根据投标人提供的人员配备数量（各岗位人员配备不得少于项目需求里服务人员岗位设置要求）、培训计划、工作经验、管理举措等进行评分。方案优于招标文件要求的得5分，方案符合招标文件要求的得3分，不符合招标文件要求及未提供不得分。

3.2酒店、学员公寓管理及设施设备保障方案（5分）

根据投标人提供的酒店、学员公寓管理及设施设备保障等物业服务的实施方案、质量标准、特色举措等进行评分。方案优于招标文件要求的得5分，方案符合招标文件要求的得3分，方案不符合招标文件要求及未提供不得分。

3.3保洁、环境卫生管理服务方案（5分）

根据投标人提供的保洁、环境卫生管理服务等物业服务的实施方案、质量标准、特色举措等进行评分，方案优于招标文件要求的得5分，方案符合招标文件要求的得3分，方案不符合招标文件要求及未提供不得分。

 3.4应急管理与突发事件处置方案（5分）

根据投标人提供的应急管理与突发事件处置方案，包括但不限于重大活动保障、处理断水、断电、简单的机械故障、管网阻塞、群体事件、消防应急等情况的措施、人员和可操作性等进行评分，优于招标文件要求的得5分，方案符合招标文件要求的得3分，方案不符合招标文件要求及未提供不得分。

 3.5小型维修服务的实施方案（5分）

根据投标人提供的小型维修服务的实施方案、质量标准等进行评分，方案优于招标文件要求的得5分，方案符合招标文件要求的得3分，方案不符合招标文件要求及未提供不得分。

3.6学员公寓创新服务及文化建设方案（5分）

根据投标人提供的学员公寓创新服务及文化建设方案，包括不限于学员公寓文化建设、节假日氛围营造方案等进行评分。方案优于招标文件要求的得5分，方案符合招标文件要求的得3分，方案不符合招标文件要求及未提供不得分。

**4.团队人员（18分）**

4.1拟派驻本项目的项目经理具有本科及以上学历得2分、中级及以上职称得2分、三年及以上类似项目管理经验得2分，本项最高得6分。（须提交证书复印件和业主开具的类似项目管理经验证明材料复印件，以及投标人为其缴纳的近三个月内任意一个月的社保证明材料。）

4.2团队人员中（除物业项目经理外），具有特种作业操作证（操作项目：低压电工作业）的，每提供1个得2分，本项最多得6分。（须提供相关证书复印件及投标人为其缴纳的近三个月内任意一个月的社保证明材料。）

4.3团队人员中（除物业项目经理外），具有消防设施操作员（初级/五级及以上）的，每提供1个得2分，本项最多得6分。（须提供相关证书复印件及投标人为其缴纳的近三个月内任意一个月的社保证明材料。）

**5.企业实力（26分）**

5.1项目业绩（10分）

投标人自2021年1月1日以来（以合同签订时间为准）承担过类似物业管理服务项目业绩的，每提供一个得2分，满分10分。

（提供合同复印件，加盖公章，中标后原件备查，同一业主的业绩不重复计分）

5.2服务评价（5分）

投标人在上述5.1项提供的业绩中，获得业主单位评价为优秀（含优）或满意的案例，每提供一个得1分，满分5分。

（提供用户出具的评价证明材料复印件，并加盖业主单位公章，中标后原件备查，同一业主的业绩不重复计分）

5.3设施设备（4分）

投标人能为本项目配置清洁设备（如洗地机、扫地机、吸尘器、晶面翻新机、地毯清洗机、扶梯清洗机）、打蜡抛光设备（地板护理机、大理石表面护理机）、[空气清洁设备](https://www.baidu.com/link?url=IN9nNdaOfuUOKw-fY407knKyT6prNYwplRQg-zRcRBtD1Pi8_8aVwiCz1wt2UPsXXKSQKoIZCbAIpwWTtr6boMAmpKFTkLGJUNz1KQ1YsX58RIdqzWrbCTlFqUWkByUwwMQoUAYRICS1y7GyJkhUJDiwt3cyL5VzUQjllgDSlTWujeUnmPcLaQWmW2uQ3oCyiQMAUnt59_m_JeYz97RWBfXUpmbsS6bQcI2Ntv9CwmS&wd=&eqid=c1a88f7d00001103000000046672dbbe)（如空气净化器）等相同或类似功能设备，每配置一种设备得0.5分，最高得4分。

（投标人自有设备须提供购买发票复印件和照片；投标人租赁设备须提供有效的租赁合同，提供复印件，加盖公章，同种设备不重复得分，中标后原件备查。）

5.4管理体系（3分）

投标人具有国家认监委认可的机构颁发的有效期内质量管理体系认证证书、环境管理体系认证证书、职业健康管理体系认证证书，满足一项得1分，满分3分。

（提供证书复印件，加盖公章，否则不得分）

5.5信息化管理（4分）

投标人为本项目提供的信息化管理软件，具有移动端APP系统、公寓（酒店）管理系统、风险管控系统、报修系统等相同或类似功能系统，每提供1个得1分，本项最多4分。

（需提供系统功能截图及功能说明及系统的软件著作权证书复印件，如为购买或租用的，须提供购买或租用合同，未提供或提供不全的不得分。）

#  合同文本

以下为中标后签定本项目合同的通用条款，中标人不得提出实质性的修改。

**江苏省政府采购合同（服务）（合同编号）**

项目名称：\*\*\*\*\*

项目编号：\*\*\*\*\*

甲方：（买方）\_\_\_\_\_\_\_\_\_

乙方：（卖方）\_\_\_\_\_\_\_\_\_

甲、乙双方根据江苏省政府采购中心 项目公开招标的结果，签署本合同。

**一、合同内容**

1.1 标的名称：

1.2标的质量：

1.3 标的数量（规模）：

1.4 履行时间（期限）：

1.5 履行地点：

1.6履行方式：

**二、合同金额**

2.1 本合同金额为（大写）：\_\_\_\_\_\_\_\_圆（\_\_\_\_\_\_\_\_元）人民币或其他币种。

**三、技术资料**

3.1乙方应按招标文件规定的时间向甲方提供服务（包含与服务相关的货物）的有关技术资料。

3.2 没有甲方事先书面同意，乙方不得将由甲方提供的有关合同或任何合同条文、规格、计划、图纸、样品或资料提供给与履行本合同无关的任何其他人。即使向履行本合同有关的人员提供，也应注意保密并限于履行合同的必需范围。

**四、知识产权**

4.1乙方应保证甲方在使用、接受本合同服务（包含与服务相关的货物）或其任何一部分时不受第三方提出侵犯其专利权、版权、商标权和工业设计权等知识产权的起诉。一旦出现侵权，由乙方负全部责任。

**五、产权担保**

5.1 乙方保证所交付的服务（包含与服务相关的货物）的所有权完全属于乙方且无任何抵押、查封等产权瑕疵。

**六、履约保证金**

6.1 乙方交纳人民币\_\_\_\_\_\_\_\_\_元作为本合同的履约保证金。（不得超过合同金额的10%）

6.2合同履行结束后，甲方应及时退还交纳的履约保证金。

6.2.1履约保证金退还方式：

6.2.2履约保证金退还时间：

6.2.3履约保证金退还条件：

6.2.4履约保证金不予退还的情形：

**七、合同转包或分包**

7.1乙方不得将合同标的转包给他人履行。

7.2乙方不得将合同标的分包给他人履行。

7.3乙方如有转包或未经甲方同意的分包行为，甲方有权解除合同。

**八、合同款项支付**

8.1合同款项的支付方式及进度安排

8.1.1 预付款支付时间：合同签订后\*\*\*日内，预付款支付比例：合同金额的\*\*%。

8.1.2 尾款支付时间：服务结束并验收合格,采购人收到发票后15日内，尾款支付比例：合同金额的\*\*%。

**九、税费**

9.1本合同执行中相关的一切税费均由乙方负担。

**十、项目验收**

10.1 甲方依法组织履约验收工作。

10.2 甲方在组织履约验收前，将根据项目特点制定验收方案，明确履约验收的时间、方式、程序等内容，并可根据项目特点对服务期内的服务实施情况进行分期考核，综合考核情况和服务效果进行验收。乙方应根据验收方案内容做好相应配合工作。

10.3 对于实际使用人和甲方分离的项目，甲方邀请实际使用人参与验收。

10.4 如有必要，甲方邀请参加本项目的其他供应商或第三方专业机构及专家参与验收，相关意见将作为验收书的参考资料。

10.5 甲方成立验收小组，按照采购合同的约定对乙方的履约情况进行验收。验收时,甲方按照采购合同的约定对每一项技术、服务、安全标准的履约情况进行确认。验收结束后,验收小组出具验收书,列明各项标准的验收情况及项目总体评价,由验收双方共同签署。验收结果与采购合同约定的资金支付及履约保证金返还条件挂钩。履约验收的各项资料存档备查。

10.6 验收合格的项目,甲方根据采购合同的约定及时向乙方支付合同款项、退还履约保证金。验收不合格的项目，甲方依法及时处理。采购合同的履行、违约责任和解决争议的方式等适用《民法典》。乙方在履约过程中有政府采购法律法规规定的违法违规情形的,甲方将及时报告本级财政部门。

**十一、违约责任**

11.1 甲方无正当理由拒绝接受乙方提供服务的，甲方向乙方偿付拒绝接受服务合同价款总值 的违约金。

11.2 甲方无故逾期验收和办理合同款项支付手续的,甲方应按逾期付款总额 每日向乙方支付违约金。

11.3 乙方逾期提供服务的，乙方应按逾期提供服务合同总额每日千分之六向甲方支付违约金，由甲方从待付合同款项中扣除。逾期超过约定日期10个工作日不能提供服务的，甲方可解除本合同。乙方因逾期提供服务或因其他违约行为导致甲方解除合同的，乙方应向甲方支付合同价款总额 的违约金，如造成甲方损失超过违约金的，超出部分由乙方继续承担赔偿责任。

11.4 乙方所提供服务的标准不符合合同规定及招标文件规定标准的，甲方有权拒绝接受服务，并可单方面解除合同。

**十二、不可抗力事件处理**

12.1 在合同有效期内，任何一方因不可抗力事件导致不能履行合同，则合同履行期可延长，其延长期与不可抗力影响 期相同。

12.2 不可抗力事件发生后，应立即通知对方，并寄送有关权威机构出具的证明。

12.3 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。

**十三、解决争议的方法**

13.1双方在签订、履行合同中所发生的一切争议，应通过友好协商解决。如协商不成，由甲方住所地人民法院管辖。

**十四、合同生效及其它**

14.1 合同经双方法定代表人或授权委托代表人签字并加盖单位公章后生效。

14.2本合同未尽事宜，遵照中华人民共和国现行法律法规有关条文执行。

14.3 本合同正本一式两份，具有同等法律效力，甲方、乙方各执一份。

 甲方： 乙方：

 地址： 地址：

 法定代表人或授权代表： 法定代表人或授权代表：

联系电话： 联系电话：

 签订日期： 年 月 日

**合同专用条款**

项目编号：

项目名称：南京审计大学莫愁校区学员公寓物业服务管理

甲方：（采购方） 南京审计大学

地址：南京市浦口区雨山西路86号

乙方：（成交人）

地址：

甲、乙双方根据南京审计大学莫愁校区学员公寓物业服务 项目竞争性磋商的结果，签署本合同。

**一、合同内容**

1.1 服务内容： 。

1.2 服务时间（期限）：自合同签订之日起三年

1.3 服务地点：南京审计大学莫愁校区学员公寓（南京市北圩路77号)

注：具体服务内容详见乙方响应文件。

**二、合同金额**

本合同项下总价款为(大写)人民币 万元（￥ ) ，分项价款详见乙方响应文件。

本合同总价款包含以下内容：

(1) 完成本服务项目发生的所有含税费用；

(2) 支付给员工的工资和国家强制缴纳的各种社会保障资金；

(3) 乙方应当提供的伴随服务/售后服务费用；

(4) 供应商所需要的其他费用。

**三、技术资料**

3.1乙方应按磋商文件规定的时间向甲方提供服务（包含与服务相关的产品）的有关技术资料。

3.2 没有甲方事先书面同意，乙方不得将由甲方提供的有关合同或任何合同条文、规格、计划、图纸、样品或资料提供给与履行本合同无关的任何其他人。即使向履行本合同有关的人员提供，也应注意保密并限于履行合同的必需范围。

**四、权利和义务**

4.1 甲方权利

4.1.1甲方有权对乙方依照合同提供的服务进行监督和检查。

4.1.2甲方有权对所发现的问题进行调查和处理，若发现乙方完成的服务内容与合同约定不符的，甲方有权要求乙方限期整改，若造成甲方损失，还应承担违约责任。

4.2 甲方义务

4.2.1 在能力范围内，配合乙方履行本合同，尽量为乙方的履约提供必要的支持。

4.2.2 按照合同约定向乙方支付款项。

4.2.3 合同履行完毕后，及时组织验收。

4.3 乙方权利

4.3.1 乙方有权依约收取费用。

4.3.2 乙方有权拒绝甲方提出的除合同约定和乙方承诺以外的其他要求。

4.3.3 乙方有权拒绝甲方在服务过程中的不正当要求和违规行为，并可以依法主张其合法权利。

4.4 乙方义务

4.4.1 严格执行国家的法律、法规，守法经营，按章办事，自觉维护甲方的利益。

4.4.2 接受甲方的检查、监督，严格履行服务承诺，做到诚实、守信。

4.4.3按照响应文件的承诺以服务进程进行管理与控制，包括制定方案、合理配备工作人员、设施设备，按期组织实施，交付项目成果，保证服务项目质量。

**五、知识产权及产权担保**

5.1乙方应保证甲方在使用、接受本合同服务（包含与服务相关的产品）或其任何一部分时不受第三方提出侵犯其专利权、版权、商标权和工业设计权等知识产权的起诉。一旦出现侵权，由乙方负全部责任。

5.2乙方保证所交付的服务（包含与服务相关的产品）的所有权完全属于乙方且无任何抵押、查封等产权瑕疵。

**六、履约保证金**

6.1乙方在签署合同后15日内向甲方缴纳合同总价10%的履约保证金。在合同到期与新的物业管理单位完成交接，经甲方审核无违约行为后，15日内全额无息返还。

6.2如乙方未能履行合同规定的义务，甲方有权从履约保证金中取得补偿。

6.3履约保证金扣除甲方应得的补偿后的余额，在有效期满后15日内无息退还给乙方。

**七、合同转包或分包**

7.1乙方不得将合同标的转包给他人履行。

7.2除非得到甲方的书面同意，乙方不得将合同标的分包给他人履行。

7.3乙方如有转包或未经甲方同意的分包行为，甲方有权解除合同。

**八、合同款项支付**

8.1本合同项下所有款项均以人民币支付。

8.2本合同项下的采购资金由乙方应向甲方开具等额增值税专用发票，甲方按照本条第8.3/8.4款的约定支付。

8.3付款条件：采购方将根据管理考核结果每三个月支付一次委托管理费。按当期考核情况各支付合同总价的25%给中标单位，乙方开具合法物业服务发票。

8.4考核办法及支付标准：考核分值85分及以上，支付额度为当期合同款的100%；考核分值在75分及以上不足85分，每少1分、扣当期合同款的1%，最多不超过10%；考核成绩低于75分的，责令乙方限期整改，整改合格后支付当期款项的85%，15%不再支付。整改不合格后，甲方有权终止合同。

**九、项目验收**

9.1 甲方依法组织履约验收工作。

9.2 甲方在组织履约验收前，将根据项目特点制定验收方案，明确履约验收的时间、方式、程序等内容，并可根据项目特点对服务期内的服务实施情况进行分期考核，综合考核情况和服务效果进行验收。乙方应根据验收方案内容做好相应配合工作。

9.3 对于实际使用人和甲方分离的项目，甲方邀请实际使用人参与验收。

9.4 如有必要，甲方邀请参加本项目的其他供应商或第三方专业机构及专家参与验收，相关意见将作为验收书的参考资料。

9.5 甲方成立验收小组，按照采购合同的约定对乙方的履约情况进行验收。验收时,甲方按照采购合同的约定对每一项技术、服务、安全标准的履约情况进行确认。验收结束后,验收小组出具验收书,列明各项标准的验收情况及项目总体评价,由验收双方共同签署。验收结果与采购合同约定的资金支付及履约保证金返还条件挂钩。履约验收的各项资料存档备查。

9.6 验收合格的项目,甲方根据采购合同的约定及时向乙方支付合同款项、退还履约保证金。验收不合格的项目，甲方依法及时处理。采购合同的履行、违约责任和解决争议的方式等适用《民法典》。乙方在履约过程中有政府采购法律法规规定的违法违规情形的,甲方将及时报告本级财政部门。

**十、违约责任**

10.1甲方无正当理由拒收服务、拒付服务款的，甲方向乙方偿付合同总价的5%违约金。

10.2甲方未按合同规定的期限向乙方支付服务款的（特殊情况除外），每逾期1 天甲方向乙方偿付欠款总额的千分之五滞纳金，但累计滞纳金总额不超过欠款总额的百分之五 。

10.3如乙方不能交付服务的，甲方有权扣留全部履约保证金，并向甲方支付合同总价5%的违约金。

10.4乙方逾期提供服务的，每逾期1天，乙方向甲方偿付合同总额的 千分之五的滞纳金，最高滞纳金为合同总额的百分之五。如乙方逾期交付达10天，甲方有权解除合同，解除合同的通知自到达乙方时生效。

10.5乙方所交付的服务不符合合同规定的，甲方有权拒收。甲方拒收的，乙方应向甲方支付合同总款5%的违约金。

10.6乙方所提供服务的标准不符合合同规定及招采购文件规定标准的，甲方有权拒绝接受服务，并可单方面解除合同。

10.7乙方未按本合同的规定和服务承诺提供伴随服务/售后服务的，应按合同总价款的 5%向甲方承担违约责任。

10.8乙方在承担上述10.4-10.7款一项或多项违约责任后，仍应继续履行合同规定的义务(甲方解除合同的除外)。甲方未能及时追究乙方的任何一项违约责任并不表明甲方放弃追究乙方 该项或其他违约责任。

10.9乙方响应属虚假承诺，或经权威部门检测提供的服务不能满足响应文件要求，或是由于乙方的过错造成合同无法继续履行的，乙方履约保证金不予退还外，还应向甲方支付不少于合同总价 30%赔偿金。

**十一、不可抗力事件处理**

11.1 在合同有效期内，任何一方因不可抗力事件导致不能履行合同，则合同履行期可延长，其延长期与不可抗力影响 期相同。

11.2 不可抗力事件发生后，应立即通知对方，并寄送有关权威机构出具的证明。

11.3 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。

**十二、诉讼**

12.1 双方在执行合同中所发生的一切争议，应通过协商解决。如协商不成，可向甲方实际所在地法院起诉。

**十三、组成本合同的文件**

13.1合同及附件；

13.2成交通知书；

13.3磋商文件和乙方的响应文件；

13.4磋商过程中有关补充资料和澄清文件等（如有）；

13.5 甲乙双方商定的其他必要文件。

上述文件内容互为补充，如有不明确，由甲方负责解释。

**十四、合同生效及其它**

14.1 合同经双方法定代表人或授权委托代表人签字并加盖单位公章后生效。

14.2本合同未尽事宜，遵照《民法典》有关条文执行。

14.3 本合同正本一式肆份，具有同等法律效力，甲方、乙方各执贰份。

甲方：南京审计大学 乙方：

地址：南京市浦口区雨山西路86号 地址：

法定代表人或授权代表： 法定代表人或授权代表：

联系电话： 联系电话：

 签订日期： 年 月 日