洛阳市昕安物业管理有限公司

学生公寓社会化管理承包合同书

二〇二二年九月十五日

政府采购合同

（洛宁政采磋商(2026)0064 号-2 二标段）

合同编号：**2026--0064** 二标段

签订地点：洛宁县中等职业技术学校

签订日期：2026年9月15日

一、合同当事人

采购人（甲方）：洛宁县中等职业技术学校

地　址：河南省洛阳市洛宁县新宁大道与长虹路交叉口东 200 米

联 系 人：孙俊平　　联系电话：13213522955

统一社会信用代码：12410328MB0B12060P

成交供应商（乙方）：洛阳市钢铁物业管理有限公司

地　址：河南省洛阳市洛宁县城关镇永宁大道南乾瑞花园 12 幢 3 单元 601 号

法定代表人：褚静媛　　联系电话：15029951779

统一社会信用代码：91410328MAKFUP340G

开户银行：中国农业银行股份有限公司洛宁县支行

账　号：16123101040018788

二、鉴于

1. 甲方根据《中华人民共和国政府采购法》《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》等相关法律法规，就"洛宁县中等职业技术学校学生公寓社会化管理（二标段）"项目（项目编

号：洛宁竞磋-2026-61，招标编号：洛宁政采磋商(2026)0064 号-2），采用竞争性磋商方式进行了采购。

2. 乙方在上述采购中依法被确定为成交供应商。

3. 甲方与乙方依据《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国民法典》及磋商文件、响应文件的有关规定，在平等、自愿、诚实信用原则的基础上，经协商一致，订立本合同。

三、采购标的及服务范围

3.1 项目名称：洛宁县中等职业技术学校学生公寓社会化管理服务（二标段）。

3.2 服务地点：洛宁县中等职业技术学校男女生公寓楼共 2 栋。

3.3 服务范围：本标段服务范围为洛宁县中等职业技术学校男女生 2 栋公寓楼，核心负责学生公寓日常运营管理、安全风险防控、住宿秩序维护、学生日常管理、应急处置等全方位服务工作。

3.4 服务内容及要求：

（1）采用精细化、全天候管理模式，严格执行男女分栋专管、24 小时三班倒轮岗、机动补位的管理机制，落实夜间高频巡查、楼栋专人专管核心管理制度。

（2）白天重点管控学生住宿纪律、公寓卫生、设施设备使用情况，规范学生住宿行为，及时劝导不文明住宿行为，维护公寓正常生活秩序。

（3）夜间加大巡查频次，定时对公寓楼层、楼道、消防通道、门窗、水电设施进行全覆盖巡查，重点排查消防隐患、违规用电用火、私拉乱接、晚归不归、聚众打闹、私自留宿外来人员等安全违纪问题。

（4）第一时间排查、防范和化解消防安全、人身安全、治安秩序等各类安全风险。

（5）做好学生日常住宿服务、问题答疑、矛盾调解工作，常态化配合学校开展住宿安全教育、纪律管理工作，对发现的各类问题及时记录、上报、整改，建立常态化管理台账。

（6）通过全方位、精细化、全天候的管控服务，有效防范各类住宿安全事故，保障全体学生住宿安全，维护公寓安全、文明、有序的住宿环境，全力保障学校整体教学和校园管理秩序稳定。

四、合同金额及支付方式

4.1 合同金额（大写）：人民币伍拾柒万捌仟玖佰元整 元整（小写：¥578900.0 元）。

4.2 上述合同金额为乙方完成本合同项下全部服务内容所应取得的对价，包括员工福利、人员工装、物品损耗、管理费、税费、合理利润及为完成本项目所发生的全部费用。除本合同另有约定外，甲方无需就本合同项下服务向乙方支付任何其他费用。

4.3 付款方式：由甲方付款。实行先服务、后付费的方式，按月进行支付。

4.4 乙方应于每月一日前向甲方提交上月服务完成情况报告及合法等额发票（含税）。甲方在收到发票及验收合格证明后一个工作日内完成审核，审核无误后向乙方支付当月服务费。

4.5 乙方收款账户信息：

户　名：洛阳市昕安物业管理有限公司

开户银行：中国农业银行股份有限公司洛宁县支行

账　号：16123101040018788

4.6 乙方账户信息变更的，应提前书面通知甲方；因乙方未及时通知造成的损失由乙方自行承担。

五、服务期限

5.1 本合同服务期为一年（12 个月），其中 2 月和 8 月不支付费用，甲方实际只支付管理费 10 个月，自2026年9月15日起至2027年9月14日止。若因特殊情况超过 10 个月管理期须按照学生在校时间和人员上班人数和天数计算。

5.2 若乙方服务良好，获得甲方认可，经报相关管理部门同意后，甲方可以与乙方续签一年合同。续签事项另行协商，并签订书面补充协议。

六、服务质量标准及要求

6.1 服务质量须达到合格标准，符合国家、行业及地区现行相关规范和标准，满足甲方要求。

6.2 乙方须对照市、县级文明校园要求的服务标准开展服务，做到公寓管理规范、住宿秩序良好、安全隐患及时排查、学生突发事件处置得当，学生、家长及学校满意。

七、人员配备及管理

7.1 人员总配置：乙方须足额配置 15 名专职宿管工作人员，其中教官 5 人（3 男 2 女）、宿管人员 10 人，人员配置充足、分工科学、定岗定责，无缺岗、漏岗情况，完全满足学生公寓全天候管理需求。

7.2 人员基本要求：所有宿管人员身心健康、品行端正、无违法不良记录，具备良好的沟通能力、责任心和应急处置能力，熟悉中职学生管理工作特点。

7.3 男女分栋专管：乙方须落实男女楼栋分栋专管制度，专人负责对应楼栋学生住宿管理工作，岗位职责清晰、管控精准。

7.4 三班倒轮岗：日常采用 24 小时三班倒轮岗、专人机动补位的值守模式，保障全天 24 小时有人在岗值守，杜绝值班空档，可灵活应对人员调休、突发顶岗等情况，全面保障公寓管理工作不间断、无缺位。

7.5 上岗培训：所有上岗人员需提前接受岗位培训，熟练掌握学生公寓安全管理、纪律管控、隐患排查、学生矛盾调解、应急处置等专业技能，适配校园学生住宿常态化、规范化管理工作要求。

7.6 乙方应建立人员名册报甲方备案，人员变更须提前书面告知甲方并办理交接手续；管理人员（教官、宿管主管）变更须经甲方书面同意。

八、甲方权利义务

8.1 甲方有权对乙方的服务质量进行监督检查，提出整改意见；有权对乙方派驻人员进行考核评价。

8.2 甲方有权要求乙方按照本合同约定按时、按质提供服务；有权要求乙方对违约行为进行整改。

8.3 甲方负责向乙方提供必要的服务条件，包括但不限于宿管值班场所、必要的办公家具设备、水电接入等。

8.4 甲方按本合同约定及时支付服务费用。

8.5 甲方应向乙方提供与本合同服务有关的必要资料、图纸及信息，并对乙方在管理工作中遇到的学生管理难题给予必要的协调支持。

8.6 甲方有权对乙方派驻人员违反校规校纪、侵犯学生合法权益或失职渎职的行为进行调查处理，乙方应予以配合。

九、乙方权利义务

9.1 乙方应严格按照本合同约定及磋商文件、响应文件所承诺的内容提供服务，确保服务质量符合要求。

9.2 乙方应建立、健全各项内部管理制度，制定岗位责任制度，配备专职管理人员。

9.3 乙方派驻人员应遵守甲方的各项规章制度，服从甲方管理，文明服务，礼貌待人，严禁体罚、变相体罚、性骚扰等侵害学生合法权益的行为。

9.4 乙方负责派驻人员的考勤、考核、奖惩、培训、人事关系管理等全部人事管理工作，由此产生的一切劳动争议及法律责任均由乙方自行承担，与甲方无关。

9.5 乙方应为派驻人员配备必要的劳动保护用品，定期组织健康检查，杜绝带病上岗。

9.6 乙方派驻人员不得擅离岗位、不得在工作期间饮酒、不得有损害甲方形象及学生合法权益的行为；乙方对派驻人员在服务过程中造成的人身伤害、财产损失或第三方损害承担全部责任。

9.7 乙方应严格按照国家及地方有关学生管理、未成年人保护、消防安全、治安管理，并对派驻人员的行为承担全部管理责任。

9.8 乙方应对甲方提供的资料、信息及服务过程中知悉的学生个人信息、甲方涉密信息予以严格保密，未经甲方书面同意不得向任何第三方披露。

9.9 乙方在管理期间认真负责，不得对甲方学生进行打骂体罚及言语侮辱，在管理过程中，若因乙方人员对学生打骂体罚所遭受的意外伤害，则乙方应承担由此造成的全部责任。但在管理期间因学生自身造成的伤害，如遗传或先天性的疾病以及突发情况造成的自杀、自残等心理原因所造成的事故，乙方一律不承担任何责任。

9.10 乙方不得将本合同项下的服务整体转包或分包给第三方。

十、履约验收

10.1 验收标准：按照本合同约定的服务质量标准以及国家、行业及地方现行相关规范和标准执行，对照市、县级文明校园要求的服务标准进行验收。

10.2 验收方式：甲方组织本单位和第三方人员负责验收。

10.3 验收程序：甲方按月对乙方当月服务完成情况进行考核验收。乙方应于每月___日前提交《月度服务报告》及各类工作台账（巡查记录、隐患排查台账、培训演练记录、应急处置记录等），甲方在___个工作日内完成验收。验收合格的，甲方向乙方出具验收合格证明；验收不合格的，乙方必须在甲方要求的期限内整改，整改费用由乙方自行承担。

10.4 验收争议：双方对验收结果存在争议的，可共同委托第三方机构进行评估；评估费用由提出争议方先行垫付，最终由责任方承担。

十一、违约责任

11.1 乙方未按合同约定提供服务的，甲方有权要求乙方立即整改，并有权拒付当期服务费；情节严重的，甲方有权解除合同，乙方应退还已收取的服务费，并按未履行部分合同金额的___%向甲方支付违约金。

11.2 因乙方派驻人员履职不当（含体罚、性骚扰、虐待、严重失职等行为）造成学生人身、财产损害的，由乙方当事人承担全部赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

11.3 乙方未及时足额支付派驻人员工资，导致劳动纠纷或群体性事件的，乙方应承担全部责任，甲方有权解除合同并追究乙方违约责任。

11.4 乙方擅自将本合同项下服务整体或部分转包、分包给第三方的，甲方有权解除合同，乙方应按合同总金额的___%向甲方支付违约金。

11.5 乙方违反保密义务，泄露学生个人信息或甲方涉密信息的，应按合同总金额的___%向甲方支付违约金，并赔偿由此给甲方、学生造成的全部损失；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

11.6 甲方未按合同约定支付服务费的，应自逾期之日起按未付款金额的全国银行间同业拆借中心公布的同期贷款市场报价利率（LPR）向乙方支付违约金，且乙方在甲方支付完毕前仍应继续履行服务义务。

11.7 乙方在响应文件中作出的服务承诺、优惠承诺，乙方应严格履行；未履行的，视为违约，甲方有权要求乙方继续履行、采取补救措施并赔偿损失。

十二、不可抗力

12.1 本合同所指不可抗力，是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况，包括但不限于自然灾害、疫情、政府行为、社会异常事件等。

12.2 发生不可抗力事件时，受影响一方应及时书面通知对方，并提供有关证明文件，双方协商决定是否部分或全部免除责任。

12.3 因不可抗力致使本合同无法履行的，双方可协商解除本合同，互不承担违约责任，但已发生费用按实际履行情况据实结算。

十三、合同变更、解除与终止

13.1 经甲乙双方协商一致，可以变更或解除本合同，但应签订书面协议。

13.2 出现下列情形之一的，甲方有权解除合同：

（1）乙方在响应文件中提供虚假材料的；

（2）乙方严重违反本合同约定，经甲方书面催告后 一 日内仍未整改的；

（3）乙方派驻人员发生重大安全责任事故、严重侵害学生权益或违法犯罪行为的；

（4）乙方擅自转包、分包本合同项下服务的；

（5）乙方因自身原因丧失履约能力的；

（6）法律法规规定的其他情形。

13.3 合同解除后，乙方应妥善做好交接工作，确保学生公寓管理不出现真空；甲方对乙方已履行且经验收合格的部分，按实际服务天数及对应月费据实结算；乙方应承担合同解除所产生的全部费用及损失。

十四、争议解决

14.1 本合同履行过程中发生争议的，双方应首先友好协商解决。

14.2 协商不成的，任一方均可向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

14.3 争议处理期间，双方应继续履行本合同中未涉及争议的其他条款。

十五、其他约定事项

15.1 本合同未尽事项，按照国家、地方及行业有关规定执行；磋商文件、响应文件、乙方的澄清说明及承诺等与本合同具有同等法律效力的文件，均构成本合同的组成部分。

15.2 本合同所有附件与本合同具有同等法律效力。附件包括但不限于：磋商文件、乙方的响应文件（含报价明细表、服务承诺等）、成交通知书等。

15.3 甲方在授予乙方合同时，保留对服务数量予以适当增减的权利；乙方不得在此情况下对本合同作出修改。数量增减变动时，单价根据乙方最终成交价与响应文件首次报价的比例同比下调。

15.4 乙方应在签订本合同后一个工作日内，向甲方提交履约担保（如有）。根据磋商文件规定，本项目免收履约保证金。

15.5 本合同自双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章之日起生效，自双方履行完毕全部义务后终止。

15.6 本合同一式陆份，甲方执肆份，乙方执贰份，具有同等法律效力。

十六、签章

甲方（采购人）：	乙方（成交供应商）：
单位名称：洛宁县中等职业技术学校	单位名称：洛阳市昕安物业管理有限公司
法定代表人（或授权代表）：	法定代表人（或授权代表）：
（公章）	（公章）
日期：2026年9月15日	日期：2026年9月15日