20260216

汉中职业技术学院
公寓管理服务采购项目

合

同

二〇二六年八月

汉中职业技术学院
公寓管理服务采购项目合同

甲方：汉中职业技术学院
法人代表：张国海
地址：陕西省汉中市汉台区宗营镇316国道西侧81号

乙方：汉中市汇锦和人力资源服务有限公司
法人代表：刘小军
地址：陕西省汉中市汉台区北关小学家属楼3-4号门面

根据《中华人民共和国政府采购法》及实施条例、《中华人民共和国民法典》及其他有关法律法规，结合本项目招标文件、乙方投标文件、中标通知书，甲乙双方本着平等自愿、公平诚信、权责清晰原则，就甲方公寓管理服务事宜订立本合同，双方严格遵照执行:

一、项目内容和服务范围

（一）本项目为公寓管理劳务外包服务，甲方负责服务监督、考核管理、工作调度、标准制定；乙方负责全额配置岗位人员、日常运营管理、人员培训、安全值守、保洁维保、应急处置，独立完成全部公寓管理服务成果交付。

（二）乙方为本项目所有在岗工作人员唯一用工主体，独立承担全部劳动关系、工资社保、工伤意外、劳动仲裁、信访维稳、安全事故等全部法律责任与经济责任，甲方不承担任何连带责任。

（三）服务楼栋范围：甲方10栋学生公寓（1号-7号、9号、10号、实验实训楼公寓）、2栋实习生公寓的全部管理服务工作。

（四）总体服务内容：全面负责服务楼栋的日常住宿管理、住宿纪律管控、安全卫生巡查、突发事件防范处置、住宿数据统计上报、公寓设施设备巡检报修、公寓环境卫生清扫保洁、消杀防疫、学生思想教育配合、各类物资保管配发及甲方交办的其他公寓管理相关工作，为师生提供安全、整洁、规范、稳定的住宿保障服务。

（五）总体服务准则：乙方全体工作人员需严格遵守国家法律法规及甲方校园管理制度，恪尽职守、服从管理、礼貌服务、规范着装，保持良好职业风貌；24小时待命应对突发事件，重大节日、专项检查期间无条件配合甲方开展专项工作，严格落实考勤制度，杜绝迟到、早退、脱岗现象。

二、合同价款

（一）本价款为全费用包干价，包干范围包含但不限于：所有工作人员工资、社保费用、人身意外险、雇主责任险、项目管理费、各项税费、节假日加班费、岗位补贴、体检、安全培训、工伤赔偿、人员招聘及替补成本、劳动纠纷处理等全部运营成本。

（二）合同总价：

人民币大写：贰佰壹拾壹万伍仟零陆拾捌元整

小写：¥2,115,068.00

三、付款方式

（一）服务费按季度考核结算，单季度服务费为年度总价款的25%；

（二）每季度服务期满，甲方完成季度考核，无安全事故、无重大有效投诉、无违约扣款、资料齐全后启动付款流程；

（三）乙方开具合法合规增值税发票，甲方完成内部报账审批后，以银行转账方式支付；

（四）季度考核不合格或存在违约情形的，甲方直接在当期服务费中扣减对应违约金及整改费用后支付余款；

（五）乙方指定收款账户信息：

户名：汉中市汇锦和人力资源服务有限公司

开户行：中国工商银行股份有限公司汉中南环路支行

账号：2606021609200100922

四、服务期限

（一）整体服务周期三年，2026年9月1日起至2029年8月31日止；**本次合同期为2026年9月1日起至2027年8月31日止。**

（二）合同实行一年一签、年度考核续签机制。每服务年度届满，甲方开展综合考核，考核合格且甲方有服务需求的，双方续签下一年度合同；年度考核不合格、发生重大安全事故、存在严重违约行为的，甲方有权不再续签，合同自动终止，无需向乙方支付任何经济补偿。

五、服务标准

（一）服务质量标准

1.安全管理标准：公寓24小时有人值守，巡查记录完整、真实；无消防隐患、用电用水安全隐患、偷盗事故、意外伤害事故；应急预案完善，定期开展演练，突发事件响应及时、处置规范。

2.卫生保洁标准：公共区域地面干净无垃圾、无积水、无污渍；墙面、玻璃、角落无积尘、蛛网、涂鸦；卫生间、盥洗室无异味、无堵塞、干净整洁；外围墙面无乱贴乱画；定期消杀到位，防疫资料齐全。

3.设施运维标准：设施设备巡检常态化，故障报修流程顺畅，有跟进、有反馈。

4.服务规范标准：工作人员着装规范、言行文明、服务热情；考勤规范、无脱岗空岗；数据上报及时、准确、完整；配合甲方管理、专项检查、学生管理工作到位。

5.队伍管理标准：人员配置足额稳定，岗前培训、在岗培训常态化，员工业务能力、服务素养持续达标。

（二）人员配置及各岗位职责

1.人员配置标准及岗位资质要求

乙方须按照甲方要求足额配齐服务人员，总配置人数不少于68人，可根据楼栋启用、师生入住实际情况，经甲方研判审批后适度调增、调减人员。

标准岗位配置如下：项目负责人2名、公寓管理员46名、公寓保洁员20名，同时按需配置公寓维修人员：

序号	岗位	人员具体要求	数量

1	现场管理人员	年龄55岁及以下，高中及以上学历，具有3年及以上公寓管理经验，身体健康，无违法违纪记录。	2
2	公寓管理员	限女性，年龄55岁及以下，高中及以上学历，具有3年及以上公寓管理经验，会简单的计算机操作，能够胜任公寓智慧化管理工作，身体健康，无违法违纪记录。	46
3	公寓保洁管理	限女性，年龄55岁及以下，身体健康，无违法违纪记录。	20
合计			68

2.人员替补与更换机制

（1）所有岗位出现离职、请假、缺位、人员流动，乙方须在3个工作日内足额替补合格人员，保障岗位不空岗、服务不中断、管理不缺位。

（2）出现服务态度恶劣、履职不到位、多次考核不合格、违反校规校纪、存在安全隐患、资质造假、工作失职造成不良影响的人员，甲方有权随时要求乙方无条件更换，乙方须按期完成人员更替及工作交接。

3.岗位职责与服务内容

（1）现场管理人员：

①负责每学期公寓管理员，保洁员，维修员的招聘考核工作，督促检查员工履行岗位职责情况。

②做好员工的思想教育和业务培训工作，努力提高员工的工作积极性，促进业务能力提升。

③检查监督学院安排的住宿秩序，内务卫生，安全保卫和思想教育等工作的落实情况，确保学生公寓管理有序，卫生环境良好，住宿安全，学生思想稳定。

④负责学生公寓水电，水暖，桌柜门窗等设施设备的管理和维修汇总上报工作；负责床上用品，劳动工具，清洁消杀用品等的保管和配发工作。

⑤带领公寓管理员学习突发事件应急预案，参加消防演练，应急预案演练等，提高突发事件应急处理能力。

⑥完成学院安排布置的其他任务。

（2）公寓管理员：

①坚持每天24小时值班，全面负责公寓楼的住宿纪律，履行交接班汇报，登记制度，做好值班日志。

②负责“一日三查”，即每天早，中，晚三次巡查公寓楼内安全卫生，做好防火、防盗和意外事故的安全防范，发现问题及时处理上报，并做好检查记录。

③每周一次配合学工部（处）及二级学院进行安全卫生例查或抽查，按要求及时统计上报学生住宿管理的各项基础数据。

④负责学生公寓，教师公寓，实习生公寓水，电，水暖，直饮水，淋浴间等设施设备的管理和报修工作。

⑤做好每学年新生报到入住，劳动用品发放和实习生、毕业生离校手续办理等工作。

⑥为学生提供便民服务，配合学工部（处），二级学院及辅导员（班主任）对学生进行思想教育。

⑦完成好学院和学工部（处）交办的其他工作。

（3）公寓保洁管理员：

①负责所属楼栋范围内一楼门厅、楼道、楼梯间、卫

生间、盥洗室、楼顶天台等公共区域环境卫生的清扫和保持工作。

②负责每天2次上述公共区域的扫地拖地，及时清除墙面球印、脚印、蛛网、积尘、垃圾的及时清理，随时保洁。

③负责每周1次对上述公共区域进行大扫除，彻底清除门窗、玻璃、墙壁上积尘、蛛网等。

④做好卫生防疫工作，负责每周1次对上述公共区域进行消毒消杀工作，科学规范使用各种消毒消杀药物，防止事故发生。

⑥爱护劳动工具，节约用水用电，降低工作成本，提高工作效率。

⑦完成好学院和学工部（处）交办的其他工作。

六、双方权利与义务

（一）甲方权利义务

1. 甲方有权对乙方人员配置、岗位职责落实、服务质量、环境卫生、安全管理等工作进行日常检查、月度及年度考核，对不合格项有权要求乙方限期整改。

2. 甲方有权对乙方失职、违规、服务态度恶劣、考核不达标的工作人员要求乙方予以调岗、辞退。

3. 甲方为乙方提供必要的工作场地、基础工作条件，明确公寓管理各项工作标准及管理制度。

4. 按照合同约定，按时足额向乙方支付服务外包费用。

5. 负责统筹公寓整体管理工作，对接乙方开展专项工

作、应急处置、学生管理等协同工作。

（二）乙方权利义务

1.乙方须严格按照本合同约定足额配齐工作人员，保障人员稳定，每学期开学前全部岗位人员到岗到位，不得因人员缺岗影响公寓正常运营。

2.建立常态化培训机制，每学期开展新员工岗前培训，每年组织全体员工开展业务技能、安全规范、服务礼仪培训，留存培训台账。

3.严格遵守保密制度，严禁泄露学生个人信息、公寓管理数据、甲方工作资料等敏感信息，违者承担全部法律及违约责任。

4.自行承担乙方工作人员的工资、社保、劳保、安全防护等全部用工成本，承担工作人员在岗期间的劳动纠纷、安全事故责任。

5.无条件配合甲方各类检查、专项整治、迎新、离校、节假日值守等工作，及时整改甲方提出的各类问题。

6.甲方若有新增公寓楼层管理任务，及时按需求配备相应公寓管理力量。

7.建立内部考核管理制度，常态化自查自纠，保障整体服务质量达标。

七、违约责任

（一）轻微违约

人员缺岗、台账缺失、卫生不达标、值守不到位、轻微投诉属实，单次扣1000元/人。

（二）中度违约

擅自减员、培训未落实、多次整改无效、服务质量持续不达标、私自分包，计收年度总价5%违约金，限期整改。

（三）根本违约

乙方有下列情形之一，视为根本违约，甲方有权单方解除合同。乙方应支付合同年度总价款15%的违约金，违约金不足以弥补甲方全部损失的，乙方另行补足：

1. 因乙方责任发生安全责任事故、重大舆情、群体性事件；

2. 存在弄虚作假、拒不落实甲方整改要求、人员恶意大规模缺岗、将服务整体转包等行为；

3. 未依法与员工订立劳动合同、拖欠员工工资、欠缴社保或员工工资低于当地最低工资标准，拒不整改；

4. 恶意拖欠员工工资、社保，引发员工围堵校园、信访投诉。

（四）违约扣款

因乙方违约产生的违约金、资产赔偿金、考核扣款、投诉赔付、第三方损失赔偿，从当期应付季度服务费中直接扣减。当期服务费不足以全额抵扣的，乙方须在甲方书面通知后7个工作日内，以银行转账方式补足全部差额。

八、争议的解决

同未尽事宜，双方协商解决。协商不成，由甲方所在地人民法院提起诉讼。争议处置期间，乙方不得停止、缩减服务。

九、合同生效及其他

（一）合同未尽事宜、由甲、乙双方协商，作为合同补充，与原合同具有同等法律效力。

（二）本合同一式柒份，甲方伍份、乙方贰份，经甲、乙双方的法定代表人（授权代理人）在合同书上签字并加盖本单位公章后正式生效。

甲　方

汉中职业技术学院（盖章）

地址：陕西省汉中市汉台区宗营镇316国道西侧81号

邮编：723002

法定代表人：　张国海

被授权代表：（签字）

电话：0916-2896956

日期：2026 年 8 月 29 日

乙　方

汉中市汇锦和人力资源服务有限公司（盖章）

地址：陕西省汉中市汉台区北关小学家属楼3-4号门面

邮编：723000

法定代表人：刘小军

被授权代表：（签字）刘小军

电话：0916-2102188

开户银行：工行汉中南环路支行

账号：2606021609200100922

日期：2026 年 8 月 29 日