

政府采购服务合同

项目名称：鹤壁能源化工职业学院物业管理服务项目

政府采购管理部门备案编号：鹤财磋商采购-2025-57

甲方合同编号：鹤财磋商采购-2025-57-A

甲 方：鹤壁能源化工职业学院

乙 方：河南建业物业管理有限公司

甲方合同法律审核部门：鹤壁能源化工职业学院法务部

签订时间：2025年10月31日

物业管理服务合同

鹤壁能源化工职业学院物业管理服务项目委托鹤壁市公共资源交易中心进行了政府采购。按照评委会评审推荐、甲方确定乙方为中标单位。现甲乙双方协商同意签订本合同。

第一条 合同文件

下列与本次采购活动有关的文件及附件是本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力，这些文件包括但不限于：

1. (鹤财磋商采购-2025-57号)招标采购文件
2. 投标文件
3. 乙方在投标时的澄清等
4. (鹤财磋商采购-2025-57号)中标通知书
5. 合同补充条款或说明
6. 相关附件及电子版资料

第二条 合同内容

一、采购内容

1. 学院卫生保洁及校内垃圾外运服务。包含室内外卫生清扫、大厅、楼道、走廊等公共区域定期消毒；四害灭除；雨雪天气保洁服务；垃圾分类及清运；突发事件的保洁或其他临时性工作。

2. 宿舍管理服务。包含学生住宿管理、各项设施运行检查、

公用物品的检查、外来人员的管理及各种突发情况的处理和公共区域卫生保洁等工作。

二、人员配备(共19人)

1. 项目负责人1名。全面负责物业服务工作的管理,做好与采购人的沟通和协调工作。

2. 保洁人员12名(含垃圾清运工)。年龄不超过60岁,初中及以上文化程度,训练有素,思想稳定。

3. 生活老师宿舍管理员6名(女性不少于2人)。男性,年龄60周岁以下。女性,年龄55周岁以下(有从教经历的优先)。思想政治素质好,专业技术优,管理能力强。

三、服务内容

1. 保洁服务内容

(1) 校园室外及专属区域卫生清扫;校内垃圾外运;综合楼(1层-9层)、1号教学楼、2号教学楼、学生食堂楼梯和三楼、3栋宿舍楼内公共区域及公共卫生间保洁等。

(2) 大厅地面清洗。

(3) 楼道、走廊等公共区域定期消毒。

(4) 垃圾分类及清运。

(5) 灭蟑、灭鼠、灭蚊蝇等除四害工作。

(6) 校园雨水井内垃圾清理、校园雨污管道及化粪池疏通。

(7) 应对特殊天气保洁服务(下雪后校园道路及人行道积雪清除);突发事件的保洁或其他临时性工作。

2. 宿舍管理服务内容

学生住宿管理，各项设施运行检查，公用物品的检查与维护，外来人员的管理、各种突发情况的处理等工作。

四、服务标准及要求

1. 保洁服务要求

(1) 室外大环境清洁质量标准：室外环境卫生干净整洁。根据季节，每天及时清扫院内泥土、灰尘、落叶、纸屑、烟头等杂物；硬化地面(平台、门厅屋面、台阶)无积水、无积雪、无杂物；草坪无杂物，随时保持清洁；每天及时清运生活垃圾，保持场地干净、无异味；停车场干净、整洁、无积水积雪；室外宣传栏、标志牌、垃圾箱及公共设施无灰尘、无乱张贴现象。

(2) 室内卫生清洁质量要求：室内的地面(含走廊墙裙、楼梯、窗台)保洁干净，尤其是雨雪天要加强管理，防止行人摔伤，确保安全；楼内大厅、走廊、楼梯地面干净无杂物、无污渍、无积水；垃圾桶表面干净，无污迹，定点定时运送到指定地点，及时刷洗无异味；卫生间保持无异味，地面无积水、无污渍、无蚊蝇滋生，便池无污垢；洗漱间地面无积水、无污渍、水池无堵塞和积水、镜面无污渍，保持干净整洁；电梯内地面及立面无污渍、无积水等；公共设施及器具表面保持光亮整洁、无灰尘、无水迹等。每天清扫拖洗不少于2次，并做到保持楼内空气清新、无异味。

(3)雨水井、雨水管道、污水管道及化粪池要求：对雨水井、雨污管道杂物及时清理，堵塞及时疏通，确保管道畅通无堵塞。

(4)公共区域每周定期消毒消杀，做好灭蟑、灭鼠、灭蚊蝇等除四害工作。

2. 宿舍管理服务要求

(1)学生宿舍负责人服务要求

①负责学生宿舍的全面管理工作，熟悉所分管理区域的基本情况，督促并检查各类人员履行职责情况，按要求及时将学生宿舍内的管理情况进行汇总上报。

②按突发情况预案及时处理好学生宿舍内发生的各种突发事件，协调解决学生宿舍内的各种问题。

③定期对宿舍本楼内的安全、消防、水、电、门窗玻璃等设施的使用情况进行检查，做好记录，并及时进行上报。

④对学生宿舍内各类公用物品和设备负有管理责任。并对公共物品数量进行登记和日常检查，区分责任后并及时报修并督促落实。定期对学生宿舍楼内的公共设施的运行进行检查。

⑤督促学生做好宿舍内卫生保洁工作，始终保持宿舍干净卫生。

⑥配合学生处做好学生管理工作和学生宿舍文化建设工作。

⑦按学院相关部门要求，做好学生宿舍的维护工作。

⑧配合做好学生宿舍内部的其他管理工作。

(2) 学生宿舍值班员服务要求

①建立学生宿舍管理制度和服务标准，建立管理档案，有工作交接本、学生宿舍检查记录本、遗失物登记本、维修登记本、大件物品进出登记本、人员进出登记本等档案资料。管理员使用文明用语，微笑服务，礼貌待客，不得与师生发生任何冲突，如有纠纷及时向学院相关部门反映。

②实行24小时值班和安全巡查工作，并做好人员进出管理；做好学生宿舍的开关门工作；管理员在每天学生进出学生宿舍高峰时，要站立在大门口走廊维持秩序。对用水、用电、用火每日巡查，及时制止学生之间的各种纠纷，根据学院要求上报相关部门进行处理。

③搞好“三防”（防火、防盗、防破坏）工作，定时巡查各楼下
层的安全，保管好学生宿舍大门和各学生宿舍及消防通道的钥匙，遇到偶然、突发事件或重大安全事故隐患时，及时开门疏散人员，并及时向学院有关部门报告。

④对进入学生宿舍的外来人员和持请假条进入学生宿舍的请假学生按要求做好登记记录。

⑤配合做好学生宿舍内部的其他管理工作。

(3) 宿舍卫生保洁服务标准

①按学院要求做好学生宿舍内公共区域的日常卫生保洁工作。

②学生毕业或离校后，对搬空学生宿舍进行清扫，保证室内及门窗整洁干净、无垃圾杂物；新生报到前，提前对学生宿舍进行清扫，保障室内墙面、地面、门窗及家具整洁干净、无污渍、无灰尘。

③做好宿舍内的日常消毒工作并做好记录。

④配合做好学生宿舍内部的其他管理工作。

3. 垃圾清运工人员职责及服务范围

(1) 每天按学院要求定时清运学院所有垃圾至少两次，并负责垃圾箱周围卫生清理。

(2) 清运工具、运输设备等乙方提供，并保证运输设备安全可靠。

(3) 垃圾必须运送到鹤壁市政府指定的垃圾处理站点，不能随意倾倒，由于垃圾外运发生的一切问题均由乙方承担。

五、其它事项

1. 物业工作人员须统一着装上岗，服装(每年每人夏秋各一套)由乙方提供。

2. 物业工作人员的福利等用品由乙方根据本公司制度执行。

3. 服务人员听从甲方安排，按要求完成工作，对不能按要求完成任务的职工，甲方可要求乙方随时更换。

4. 乙方所有人员饮食费用自负，且不允许在甲方辖区内自己做餐饭。

5. 乙方所有员工须身体健康，经体检合格后持证上岗，与乙方签约的员工在上岗前乙方须对其进行自身安全及工作安全操作培训，培训合格后方可上岗。乙方员工在上、下班期间及工作中所发生的任何伤害事故，均由乙方承担，甲方不承担任何责任。

6. 物业服务工作中所需要的各种机械、设备(如垃圾清运车、拖地机、积雪清理设备等)均由乙方自行解决。

第三条 合同总金额

本合同服务总金额： ￥ 1298000.00 元。

大写： 壹佰贰拾玖万捌仟元整。

本合同总价款包括服务期间必须的日常物料、易耗品、工具、调试费、培训费等相关费用。

本合同执行期内因工作量变化而引起的服务费用的变动，在双方事先协商一致的前提下签订补充合同，但因此而增加的服务费用不得超过原中标金额的10%。

第四条 权利义务和质量保证

1. 甲方保证服务期间，对乙方工作给予支持，提供水、电、场地等必须的基础工作条件。

2. 乙方保证所提供的服务或其任何一部分均不会侵犯任何第三方的利益。一旦出现侵权，索赔或诉讼，乙方应承担全部责任。乙方保证服务不存在危及人身及财产安全的隐患，不存在违反国家法规、法令、法律以及行业规范所要求的有关安全

条款，否则应承担全部法律责任。

第五条 付款方式

1. 本合同项下所有款项均以人民币支付。

2. 乙方向甲方提交下列文件材料，经甲方审核无误后支付服务费用：

(1) 经甲方确认的发票；

(2) 按照物业管理服务标准及要求经甲乙双方确认签署的上一个月的管理服务考核表(附表1)；

(3) 其他相关材料。

3. 款项的支付以招标采购文件内相关规定按月支付。每月10日前(节假日顺延)考核结果合格后，乙方每月15日前向甲方提供服务费用等额正规发票，甲方每月月底前以转账形式支付乙方上月服务费用。

第六条 考核

1. 服务期限：2025年11月1日至2027年7月31日。

服务地点：合同约定地点。

考核时间：每月10日前(节假日顺延)。

考核地点：甲方指定地点。

2. 乙方应对每月提供的服务成果作出全面自查，考核时甲乙双方必须同时在场，考核得分在80分以上时，全款支付上月物业费；考核得分在75分-80分时，扣除上月物业费的5%；考核得分75分以下时，扣除上月物业费的20%。

第七条 项目管理服务

乙方应组建技术熟练、称职的团队全面履行合同，并指定不少于一人全权全程负责本项目服务的落实，包括服务的咨询、执行和后续工作。

项目负责人姓名：周志强；联系电话：16639287033。

第八条 分包

除招标采购文件事先说明、且经甲方事先书面同意外，乙方不得分包、转包其应履行的合同义务。

第九条 合同的生效

1. 本合同经甲乙双方签字并加盖公章或合同专用章后生效。

2. 生效后，除《政府采购法》第49条、第50条第二款规定的情形外，甲乙双方不得擅自变更、中止或终止合同。

第十条 违约责任

1. 合同生效后，甲乙任一方未有正当理由单方擅自解除合同的，应按合同总金额的30%向对方支付违约金，并承担违约金不足以弥补因此给对方造成的实际损失部分(如有)。

2. 甲方未按合同约定的期限向乙方支付合同款时，从逾期的次日起计算违约金，每逾期一日甲方向乙方支付欠款总额3%违约金。违约金总额超过合同金额的30%时，乙方有权解除本合同，并要求甲方支付合同总额30%的违约责任金。

3. 乙方违反合同所约定的服务内容或未达到投标文件承诺

的服务标准时，甲方有权要求乙方限期改正，如逾期不改，每逾期一日乙方向甲方支付合同价款3%的违约金，如超过十五个日历天，甲方有权单方解除合同，并要求乙方承担合同总额30%的违约责任。

4. 其它未尽事宜，以《中华人民共和国民法典》和《政府采购法》等有关法律法规规定为准，无相关规定的，双方协商解决。

第十一条 不可抗力

甲、乙方中任何一方，因不可抗力不能按时或完全履行合同的，应及时通知对方，并在2个工作日内提供相应证明，结算服务费用。未履行的部分是否继续履行、如何履行等问题，可由双方初步协商，并向主管部门和政府采购管理部门报告。确定为不可抗力原因造成的损失，免予承担责任。

第十二条 争议的解决方式

1. 因服务质量问题发生争议的，应当邀请国家认可的检测机构对服务进行鉴定。服务符合标准的，鉴定费由甲方承担；不符合质量标准的，鉴定费由乙方承担。

2. 在解释或者执行本合同的过程中发生争议时，双方应通过协商方式解决。

3. 经协商不能解决的争议，双方可选择以下第①种方式解决：

①向鹤壁市有管辖权的法院提起诉讼；

②向鹤壁仲裁委员会提出仲裁。

3. 在法院审理和仲裁期间，除有争议部分外，本合同其他部分可以履行的仍应按合同条款继续履行。

第十三条 其他条款

1. 符合《政府采购法》第49条规定的，经双方协商，办理政府采购手续后，可签订补充合同，所签订的补充合同与本合同具有同等法律效力。

2. 本合同一式肆份，甲、乙双方各执贰份。

3. 本合同自甲乙双方签字加盖公章之日起生效。

甲方：鹤壁能源化工职业学院

名称：（盖章）

地址：鹤壁市淇滨区闽江路东段

法定代表人（签字）：

授权代表（签字）：

开户银行：中国银行股份有限公司
鹤壁淇滨支行

银行帐号：253381253977

时间：2025年10月31日

乙方：河南建业物业管理有限公司

名称：（盖章）

地址：郑州经济技术开发区朝凤路
航海体育场103号

法定代表人（签字）：

授权代表（签字）：汤自成

开户银行：交通银行股份有限公司
郑州农业路支行

银行帐号：411060500018180556516

附表1

物业管理服务考核表

考核月份： 年 月

序号	区域及分值	分项分值	服务要求及标准	实际得分	扣分标准
1	卫生间 (10分)	4分	大、小便池内外洁净，池内无粪迹尿垢、台盆干净无积渍无异味，且每周至少刷草酸一次。		每1处不合格扣0.2分，若情况严重，每1处扣0.5分。
		2分	地面洁净干燥，无水迹。		
		2分	纸篓干净、无满溢。		
		2分	墙面、门窗、纱窗干净，无灰尘。		
2	垃圾桶 (8分)	2分	外观无污染，桶内垃圾不满溢。		每1处不合格扣0.2分，若情况严重，每1处扣0.5分。
		2分	及时更换垃圾套袋。		
		2分	垃圾日产日清。		
		2分	定期冲洗垃圾桶，内胆每日冲洗1次。		
3	垃圾清运 (8分)	2分	垃圾日产日清，每日至少清理2次，垃圾收集点周围地面无散落垃圾、无污迹、无异味。		每1处不合格扣0.2分，若情况严重，每1处扣0.5分。
		2分	垃圾定点堆放，防止流质性垃圾溢流污染路面。		
		2分	运送垃圾避开人流高峰。		
		2分	学校垃圾点至市政垃圾点之间的清运，未及时清运造成学校垃圾场垃圾堆积量较大。		每出现1处扣1分。
4	楼梯、门厅、公共走道 (10分)	10分	楼梯、扶手、门窗台面、栏杆及各种设施外表(灭火器、消防栓箱子、垃圾桶等)洁净无灰尘、无水迹、污迹、斑点。楼梯和走廊地面要求做到楼面台阶无灰尘，地面光亮。楼层夹角无灰尘、蜘蛛网。墙面无鞋印，墙角、顶棚无蛛丝网。		每1处不合格扣0.2分，若情况严重，每1处扣0.5分。

5	室外道路、地面、绿化带及公共活动场所(8分)	8分	室外道路、地面、绿化带及公共活动场所无烟头等各类垃圾，无卫生死角(每日教职工上班前清扫完毕，日间保持)。		每1处不合格扣0.2分，若情况严重，每1处扣0.5分。
6	墙面、树干、宣传栏、路灯(8分)	8分	墙面、树干、宣传栏、路灯无小广告。		每1处不合格扣0.2分，若情况严重，每1处扣0.5分。
7	校内垃圾场外围点(8分)	8分	垃圾场外围点清洁无垃圾。		每1处不合格扣0.2分，若情况严重，每1处扣0.5分。
8	保洁范围内雨污管道(10分)	10分	校园雨水井内无杂物、雨污管道及化粪池疏通。		每1处不合格扣0.2分，若情况严重，每1处扣0.5分。
9	保洁服务抽查及领导检查(10分)	10分	在合同期内每周学校后勤保卫处对学校物业保洁抽查或学校重大活动院级领导对物业保洁提出批评的。		每出现一次扣5分。
10	宿舍管理服务(20分)	6分	定期对宿舍楼内的安全、消防、水、电、门窗玻璃等设施的使用情况进行检查，做好记录，并及时进行上报。		每漏缺1项扣0.2分，若情况严重，每项扣0.5分。
		4分	督促学生做好宿舍内卫生保洁工作，始终保持宿舍干净卫生。		每1处不合格扣0.2分，若情况严重，每1处扣0.5分。

		6分	实行24小时值班和安全巡查工作，并做好人员进出管理；做好学生宿舍的开关门工作；管理员在每天学生进出学生宿舍高峰时，要站立在大门口走廊维持秩序。		每漏缺1项扣0.2分，若情况严重，每1项扣0.5分。
		4分	对进入学生宿舍的外来人员和持请假条进入学生宿舍的请假学生按要求做好登记记录。		每漏缺1人次扣0.2分。
综合得分					

备注：上月考核得分在80分以上时，全款支付上月物业费；上月考核得分在75分-80分时，扣除上月物业费的5%；上月考核得分75分以下时，扣除上月物业费的20%。

物业管理单位(签章)： 验收小组(签章)： 学院分管领导(签章)：

年 月 日

年 月 日

年 月 日