

淇县为民服务中心物业管理服务合同

甲方：淇县机关事务中心

乙方（联合体牵头人）：鹤壁市方馨物业管理有限公司

丙方（联合体成员）：河南万润消防技术有限公司

依据《中华人民共和国民法典》《招标投标法》及相关法律法规，甲乙丙三方在平等、自愿、协商一致的基础上，为明确各方权利义务，保障该项目顺利实施，遵循权责清晰、分工协作的原则，订立本合同。甲方将淇县为民服务中心物业管理服务委托于乙方实行物业管理，丙方负责消防维保，乙、丙双方财务独立结算，工作各负其责，协同履约。特订立本合同

一、人员配置要求

本项目共配置物业服务人员 56 名，具体包括：驻楼经理 1 名、秩序维护员 24 名、卫生保洁员 16 名、水电维修工 7 名、中央空调值班员 2 名、消防值班员 6 名。所有人员年龄须在 18 至 55 周岁范围内。消防维保不设固定人数要求，但须确保每月完成不少于两次的消防设施设备全面检查。

项目驻楼管理负责人由乙方 李利良 担任，身份证号：410523198305177531，联系电话：15539218716。该负责人须常驻现场，统筹协调各物业班组工作，并落实甲方交办的各项工作任务

务。

二、物业服务范围

（一）秩序维护

负责淇县为民服务中心区域内的安全值守、出入口管理、巡逻巡查及突发事件应急处置，保障办公秩序与人员财产安全。

（二）卫生保洁

涵盖为民服务中心外围及楼内公共区域的日常清洁与维护，具体包括：1—3楼政务服务中心、1—4楼综治中心、博物馆1—4楼楼梯间、城展馆南北侧走廊及卫生间，以及办公区5部电梯的保洁作业；同时承担院内道路、停车场、广场等区域的环境卫生管理，并定期开展雨水井、污水沉淀池的清淤工作。

（三）水电维修及中央空调运行值班

负责为民服务中心水电系统及中央空调的日常运行、维护与管理，具体内容如下：

- 1.电气设备的运行监控、例行巡检与故障处理；
- 2.院区及楼宇亮化系统的线路与设施维护；
- 3.非工程类零星维修作业，包括墙面补漆、缝隙填补、门窗修缮、路面修补及石材加固；
- 4.给排水系统、供暖管网及终端用水器具的运行维护；
- 5.变配电系统、供电网络与照明系统的运行管理与检修；

6.阴沟暗渠的临时疏通及防汛排涝应急响应；

7.非工程类施工中的穿墙、打孔、切割、开槽、布线、穿线及埋槽等配套作业；

8.楼内公共区域与院区亮化设施、水电管网的日常养护；

9.电气设备、消防管道阀门、绿化区域水暖管件及制水机等设备的常规维修；

10.供热与制冷系统的运行调控及能效管理。

（四）消防运行值班

负责消防控制室 24 小时值守，执行消防主机监控、火警信息确认、报警联动响应及日常防火巡查。

（五）消防维保服务

依据 GB25201—2010《建筑消防设施的维护管理》及现行国家和地方消防技术标准，对建筑消防设施实施系统性维护保养。每次维保须留存书面记录，发现故障立即处置。服务范围包括但不限于：火灾自动报警系统、消火栓系统、自动喷水灭火系统、应急照明与疏散指示系统、防火分隔设施（如防火门、防火卷帘）、消防专用电话系统、消防应急广播系统及消防电梯等。

三、物业服务要求

（一）秩序维护

1.岗位配置：每岗 4 人，实行 6 小时工作制。政务服务中心门

口2个岗，东、南、西、北门各1个岗。

2.工作职责：负责院区停车秩序管理与安全保卫工作，协助政务中心开展人员进出登记，保障办公区域安全有序。

（二）卫生保洁

1.责任意识：具备高度的责任心，对清洁工作认真负责，确保环境整洁、美观，符合机关单位形象要求；

2.身体条件：身体健康，体能良好，能够胜任高强度、长时间的日常保洁作业；

3.管理服从性：严格遵守公司及甲方各项规章制度，服从统一调度与工作安排，执行指令及时高效；

4.安全规范：强化个人安全防护意识，规范使用清洁药剂与设备，防止化学品泄漏或误用造成人员伤害或环境污染。

（三）水电维修及中央空调值班

1.资质要求：所有人员须持有有效的电工操作证（低压或高压），具备强电、弱电系统及给排水系统的安装、维护与检修能力；

2.经验要求：具有1—3年以上水电维修或相关工程经验，熟悉政府机关或大型公共建筑内水电系统的运行特点与常见故障处理流程；

3.安全规范：严格执行国家及地方安全生产法律法规，掌握

电气设备安全操作规程和触电急救技能，具备隐患识别与风险防控能力；

4.岗位职责：承担日常巡检、应急抢修、节能调控、设备保养及其他指定任务，确保设施稳定运行；

5.专业知识：值班人员应具备扎实的空调系统理论基础，包括制冷原理、电气控制系统、水循环机制等内容，并熟练掌握本项目中央空调系统的结构组成与运行参数；

6.操作能力：能熟练操作压缩机、冷却塔、水泵等关键设备，严格按照标准流程进行启停与调节，保障系统运行平稳；

7.巡检机制：定期开展中央空调系统巡视，记录运行数据与设备状态，及时发现并处置异常情况，预防故障发生；

8.应急响应：在突发停电、漏水、设备故障等紧急情况下，迅速采取有效措施控制事态，最大限度减少损失，并尽快恢复系统正常运行；

9.节能管理：根据季节、气候及使用需求动态调整空调负荷，优化运行模式，在保障室内舒适度的前提下实现能耗最小化；

10.安全保障：严格执行安全生产规定，落实防火、防漏电等防护措施，确保作业过程中人员与财产安全；

11.协同配合：与相关部门保持密切沟通，准确掌握各功能区

域温湿度需求，配合完成特殊活动期间的温度调控任务；

12.记录管理：规范填写值班日志与操作记录，详实记载每日巡检结果、操作过程及突发事件处理情况，为后续分析与审计提供完整依据；

13.供电管理：乙方应依据国家相关规范建立完善的供电管理制度，定期组织系统巡检并建立技术档案，确保供电安全、可靠、合理；

14.值班配置：水电维修及中央空调值班实行24小时在岗制度，其中非工作时段（含夜间与午间）值守人员不少于3人，正常工作时段不少于6人，所有人员须业务精通、持证上岗、具备独立处置能力；

15.制度建设：建立健全空调系统运行管理、维护保养制度及安全操作规程，确保系统运行无超标噪音、无滴漏现象；制定科学合理的节能降耗方案；定期实施冷冻水、冷却水系统的杀菌灭藻处理，开展除锈、除油化学清洗；按时养护主机设备，定期更换或清洗过滤网，确保空调系统始终处于良好技术状态；发生故障时须第一时间修复，并做好详细记录。

（四）消防运行值班

1.资质要求：值班人员必须通过消防行业特有工种职业技能鉴定，取得中级及以上职业资格证书，关键岗位人员还需具备相

应专项资质；

2.专业能力：接受系统化消防专业培训，熟练掌握火灾报警系统、灭火系统、防排烟系统等各类消防设施的操作方法，熟知本单位火灾应急预案。在岗期间保持高度警觉，严禁擅离职守，确保火警信号及时识别、准确判断、快速响应。同时，掌握燃烧原理、灭火技术、火灾防控基础知识，深入了解本单位重点防火区域与防控措施，并具备开展内部消防安全培训的能力；

3.设施维保：定期对灭火器、消火栓、自动喷淋系统、火灾探测器等消防设施进行检查与测试，确保其功能完好、随时可用，检查结果须如实记录；发现问题立即上报并跟进整改，形成闭环管理；

4.值班制度：消防控制室实行 24 小时双人值班制，值班人员须坚守岗位，严格执行交接班程序，确保工作连续、信息传递准确。严禁脱岗、饮酒、睡觉或从事与值班无关的活动，保持通讯畅通，相互监督，确保应急响应迅速有效；

5.培训演练：定期组织消防安全知识学习与应急疏散演练，提升团队应对初起火灾和突发事件的处置能力，强化协同作战水平。熟练掌握火灾报警处理流程，接到警报后迅速核实火情，第一时间拨打“119”报警，并按照预案组织实施初期灭火、人员疏散与现场引导，积极配合消防救援力量开展扑救工作；

6.设备操作：熟悉消防控制设备的工作原理、功能设置与操作流程，能够熟练操作火灾报警控制器、消防联动控制器等核心设备，负责系统的日常监控、检测、维护与管理，确保设备始终处于正常工作状态。

四、甲方权利与义务

1.甲方有权对乙方、丙方拟派人员的工作实施监督、检查与指导；如乙方、丙方未能达到采购人规定的服务标准，甲方有权暂停支付服务费用，并要求其限期整改。

2.甲方有权制定相应的管理制度、考核办法及监督标准，确保采购服务内容的落实与质量达标。

3.甲方有权要求乙方、丙方调换不胜任岗位职责的管理人员或工作人员，确保服务团队的专业性与履职能力。

4.对于乙方、丙方提出的合理工作建议或支持请求，甲方应予以积极支持与配合。

5.甲方应按合同约定，于每月向乙方支付物业管理服务费。

6.甲方应免费为乙方提供办公用房（含办公桌椅）及员工更衣室，保障其基本工作条件。

7.甲方应尊重乙方、丙方派驻人员的正常履职行为，对其履行职责过程中的合规操作给予支持与配合。

五、乙方、丙方权利与义务

- 1.乙方、丙方有权依据合同约定，按时收取相应服务费用。
- 2.乙方、丙方有权拒绝承担合同范围以外的工作任务；双方应按照采购需求各自承担相应职责及相关法律责任。
- 3.接到甲方关于设施设备紧急维修或临时任务的通知后，乙方、丙方工作人员须在 10 分钟内抵达现场，完整记录维修及回访情况；重大维修项目应具备预见性与预案准备。
- 4.所有服务人员须统一着装、仪容整洁，进入工作区域后严格遵守甲方各项规章制度。
- 5.未经甲方主管领导书面许可，服务人员不得进入非指定工作区域，如办公楼内各办公室、会议室等，避免影响甲方正常办公秩序。
- 6.管理人员应严格履行管理职责，督导下属落实各项安全防护措施，确保作业安全。
- 7.乙方、丙方应依法为其所派遣人员缴纳包括每人不低于 50 万元保额的人身意外伤害险在内的各项社会保险。
- 8.服务工作应严格遵守甲方规定的时间安排；如需调整，须经双方协商一致后执行。
- 9.派驻人员应政治立场可靠、身体健康、五官端正，具备基本文化素养，并持相关职业资格证书上岗。
- 10.乙方、丙方应配合甲方开展规章制度培训，共同维护服务

区域内的环境秩序，保护公共设施完好。

11. 派驻人员须接受甲方管理人员的领导、监督、检查与指导，并根据甲方提出的意见建议及时落实整改措施。

12. 乙方、丙方不得派遣未依法参保的人员至甲方场所从事任何服务工作。

13. 乙方、丙方应自行组织内部员工安全教育培训，并接受甲方的安全检查与监督管理。

14. 应定期或不定期组织开展员工业务技能与职业行为培训，持续提升服务队伍综合素质与专业能力。

六、承包与签约方式

本项目合同期限为三年，实行一年一续约。本合同为首个服务年度协议，服务期自 2025 年 12 月 1 日 起至 2026 年 11 月 30 日 止。

1. 鹤壁市方馨物业管理有限公司物业管理服务项目年服务费为人民币 壹佰陆拾万零陆仟贰佰元整（¥1606200 元）。

2. 河南万润消防技术有限公司消防维保项目年服务费为人民币 伍万叁仟玖佰肆拾肆元整（¥53944 元）。

七、服务费用构成及付款方式

1. 服务费用包含：全部服务人员工资、福利待遇、各类法定保险（含每人不低于 50 万元人身意外险）、加班费、劳保用品

费、培训费、服装费、证照办理费、管理费及应缴税费等全部成本支出。维保所需材料及零配件由甲方提供。单价 150 元以内的配件更换工时费由丙方承担；超出 150 元的配件费用及相应工时费均由甲方承担。

2.乙方服务费支付方式：合同生效后，甲方以银行转账形式，于次月 10 日后（遇法定节假日或休息日顺延）支付上月服务费人民币 133850 元。

3.丙方服务费支付方式：合同履行满六个月后，甲方向丙方支付合同总额的 50%（即¥26972 元）；服务期满后，支付剩余 50%（即¥26972 元）。

八、争议解决

因本合同及其相关事项产生的争议，按照以下第 (2) 种方式解决：

- (1) 向 仲裁委员会申请仲裁；
- (2) (2) 向河南省淇县人民法院提起诉讼。

九、合同解除条件

1.乙方、丙方不得将本项目转包或分包。一经发现，甲方有权单方解除合同。

2.乙方、丙方未能达到采购人服务标准的，甲方有权暂停支付服务费用，并要求其限期整改；整改后仍未达标的，甲方有权

解除合同。

3.若乙方在百分制考核中得分低于 60 分，甲方有权解除合同。

4.因乙方、丙方未能及时妥善处理劳务纠纷，引发上访或其他影响稳定的事件，并造成恶劣影响或严重后果的，甲方有权解除合同。

5.乙方、丙方不得派遣未依法缴纳社会保险的人员至甲方处工作；违反此项规定的，一经发现甲方有权解除合同。

6.甲方与乙方或丙方任一方解除服务关系的，不影响其与另一方合同义务的继续履行；该方仍须依约提供服务，甲方应按约定支付相应服务费用。

7.因不可抗力致使本合同无法继续履行的，三方可协商一致解除合同，互不承担违约责任。

十、其他事项

1.乙方、丙方应依照《中华人民共和国劳动法》等法律法规，保障服务人员的基本劳动待遇，并各自负责及时、有效处理所属人员的劳务纠纷。

2.乙方、丙方须依法为工作人员足额缴纳各项社会保险。在岗期间、上下班途中或住院治疗期间发生的人身伤亡、职业病、安全事故及其他相关事件，所涉法律责任及经济赔偿均由各自公

司独立承担，相关费用自行负担，与甲方无关。

3.乙方、丙方班组负责人工作期间不得擅自离岗；确需外出的，须提前向甲方指定主管负责人请假并获批准。

4.乙方、丙方应科学制定计划，有序推进秩序维护、水电保障、消防运维等服务工作；甲方将不定期开展百分制考核，并依据考核结果实施管理。

5.因乙方、丙方在维修维护作业中操作不当，导致设施设备损坏或发生人员伤亡事故的，由其各自承担全部法律责任及经济赔偿责任。

6.派驻至甲方的服务人员，须按规定办理入职手续，并向甲方提交全体工作人员的有效身份证件及相关资格证书复印件，确保信息真实、完整、可追溯。

7.丙方对其承担的消防设施维护保养工作及所属人员管理负独立法律责任，包括但不限于安全责任、履职责任及合规责任。

十一、监管制度

1.一级监管由物业项目负责人组织实施，以每日量化自检为主，重点检查出勤、在岗履职、交接班等情况，形成可追溯的监管记录；

2.二级监管由中心本级或委托第三方机构执行，围绕驻楼单位满意度、服务质量、制度执行、隐患整改、应急管理及整体形

象等方面进行量化评分并归档备查。考评结果作为中标供应商合同续签的核心依据，结合服务质量与采购方评价，决定是否续约。

本合同履行期限届满后，合同自动终止。本合同一式六份，甲、乙、丙三方各执两份，具有同等法律效力。

甲方（公章）：淇县机关事务中心

地址：淇县人民路6号

法人代表或委托人：（签字或盖章） 

乙方（公章）：鹤壁市方馨物业管理有限公司

地址：河南省鹤壁市淇滨区九州路西段四季青物流园3号

开户行：中原银行股份有限公司鹤壁华夏南路支行

账号：248193337325

法定代表人：苒鹤红，13839249882

法人代表或委托人：（签字或盖章） 

丙方（公章）：河南万润消防技术有限公司

地址：河南省鹤壁市淇滨区黎阳路街道迎春巷2号

开户行：中国建设银行股份有限公司鹤壁黎阳支行

账号：41050162283900000656

法定代表人：梁雷，18539959393

法人代表或委托人：（签字或盖章）梁雷

签约时间：2025年11月19日

签约地址：甲方所在地。

为民服务中心物业服务二级监管考核办法

序号	考评项目	分值	考评内容	评分标准	备注
1	驻楼单位满意度	10分	通过访谈驻楼单位，了解物业服务质量、工作态度。	1、满意度达到90%以上，得10分；2、满意度在80%-90%之间，得5分；3、满意度在70%-80%之间，得3分；4、满意度低于70%，得1分。	
2	应急管理	10分	1. 应急预案制定：制定了完善的应急预案。 2. 应急演练开展：是否定期开展应急演练。	1、应急预案制定完善且定期开展应急演练，得10分；2、应急预案制定完善但未定期开展应急演练，得5分；3、应急预案制定不完善，得2分；4、未制定应急预案，得0分。	
3	服务质量	20分	1、服务规范：检查是否按照规范标准作业；2、服务效率：是否能够及时响应驻楼人员的需求。3、服务态度：检查驻楼单位对物业服务人员的态度是否满意。	1、服务规范、服务效率、服务态度均达到优秀标准，得20分；2、有一项未达到优秀标准，得15分；3、有两项未达到优秀标准，得10分；4、有三项未达到优秀标准，得3分。	
4	制度执行	20分	1、一级监管制度落实情况；2、值班制度：是否出现迟到、脱岗现象。3、甲方制定的规章制度：是否出现落实不力现象。	1、各项制度均表现优秀，无违规现象，得20分；2、其中一项存在轻微违规现象，得15分；3、其中两项存在轻微违规现象，得10分；4、三项制度均不优秀或其中一项违规特别严重，得0分。	
5	隐患整改	20分	1. 安全隐患排查：定期对服务范围内的相关工作进行安全隐患排查，检查是否存在安全隐患。 2. 隐患整改情况：检查发现的安全隐患是否及时进行整改。	1、预防措施得力，未发生安全隐患，得20分；2、发生安全隐患但及时整改完毕，得15分；3、发现安全隐患但未及时整改，得5分；存在重大安全隐患且未整改，得0分。	
6	整体形象	20分	1、环境卫生：公共区域内是否整洁卫生，是否存在乱堆乱放现象；2、维修维护后是否及时保洁。 3. 员工着装：员工是否统一着装，是否整洁得体。	1、整体形象优秀，得20分；2、有一项存在轻微问题，得15分；3、有两项存在轻微问题，得10分；4、三项均存在严重问题，得0分。	

为民服务中心物业服务二级监管考核评定结果

1	考核得分结果	评价等级	考核得分处理结果	备注
2	90-100分	优秀	提出表扬 持续保持	
3	80-89分	合格	总结经验 提升服务	
4	70-79分	一般	限期整改、查找问题	
5	60-69分	不合格	暂停支付合同费用、调整管理人员	
6	60分以下	差	取消签订合同资格	