

河南农业大学物业管理

合 同 书

项目名称：文化路校区 5#12#26#30#31#楼物业服务项目

项目编号：豫财磋商采购-2025-513

甲方：河南农业大学

乙方：河南世玉物业服务有限公司

根据《民法典》、《物业管理条例》等相关物业管理法律、法规，在平等、自愿、协商一致的基础上，甲方同意将 文化路校区 5#12#26#30#31#楼物业服务项目 委托给乙方，乙方按照合同要求开展相关物业管理工作，向甲方提供合格服务，就本区域物业管理事项订立本合同。

第一条 物业基本情况

物业类型：学校

具体位置：文化路校区。

第二条 委托服务范围

甲方将位于河南农业大学文化路校区（金水区文化路 95 号）5#、12#、26#、30#、31# 学生公寓建筑面积共计 31812.4 m²（5 号楼保洁面积约 3553 m²，12 号楼保洁面积约 2470 m²，26 号楼保洁面积约 1820 m²，30 号楼保洁面积约 1283 m²，31 号楼保洁面积约 2112 m²，共 11238 m²）。其中 5# 楼分为男部、女部，公寓宿舍内有独立卫生间，共 6 层（其中 1 层为门面房，不在物业托管范围）；12# 楼共 6 层，每层有 2 个公共卫生间；30# 楼共 6 层，公寓宿舍内有独立卫生间；31# 楼共 6 层（其中 1 层为门面房，不在物业服务范围），公寓宿舍内有独立卫生间。

第三条 合同期限

合同期限以签订合同的起止日期计算 （2025 年 7 月 16 日至 2027 年 8 月 15 日），合同期满本合同自行终止。

第四条 合同金额及相关要求

1、本物业管理服务费总额： 共计人民币 2150000 元（人民币大写：贰佰壹拾伍万元整），合 86000 元/月。校方假期：寒假1个月。该费用含员工工资、社会保险、税收、卫生工具、服装及员工福利等。

2、门卫、保洁、项目经理总人数不少于27人（其中门卫不少于20人，保洁不少于6人，项目经理不少于1人。）。门卫：年龄不超过55岁，早、中、晚三班、24小时值班，初中以上文化程度。保洁员：年龄不超过55岁，初中以上文化程度。项目经理：年龄不超过45岁，类似项目2年工作经验。所用人员均须提供当年身体健康证明，讲卫生、懂礼貌，不怕脏、不怕累；有责任心，吃苦耐劳，热爱本职工作。

3、乙方应按甲方要求人员数量配备保洁员及门卫，甲方按配备人员数量支付当月费用，若人员数量不足，按减少人员数扣除相应费用。如某岗长期（三天以上）缺人，按本岗位当月双倍工资处罚。

4、支付方式：物业管理费用按月支付，甲方在每月 15 日之前支付上月乙方物业管理费。

第五条 履约保证金

履约保证金金额及货币：签约合同价 5%(人民币)。该履约保证金在合同履行期满后由甲方无息一次性返还乙方。

第六条 物业人员标准

1、按照合同要求上岗人员不少于 27 名，年龄要求：值班员、保洁员年龄不超过 55 岁，门卫高中以上文化程度，保洁员初中以上文化程度。

2、物业所用人员要讲卫生、懂礼貌、不怕脏、不怕累；有责任心，吃苦耐劳、热爱本职工作。

3、员工仪表要求：统一着装、挂牌上岗，举止得体，注意维护并提高学校形象。

第七条 物业服务质量标准

1、宿舍楼门卫服务标准

(1) 树立“服务第一，师生至上”的观念，以人为本，礼貌待人，热情周到服务、微笑优雅服务。

(2) 按规定着装上岗，佩戴胸卡，仪表整洁，举止端庄，按时交接班，不迟到、不早退，服从领导，听从指挥。

(3) 门卫人员 24 小时值班不脱岗，按时开门落锁；做好水电、物业维修登记及设施损坏报修、登记；做好贵重、大件物品出入、来客登记；做好夜间安全巡查，确保楼内师生员工的人身和生命财产安全。

(4) 不准在岗位上吸烟、吃零食、看书、看报、玩电脑、玩手机、看电影、玩游戏、听音乐、会客、嬉戏打闹，严禁与师生员工或员工之间发生争吵、斗殴事件。

(5) 当班人员负责门厅、视线范围内步梯及楼门外台阶、踏步的卫生保洁，墙壁、橱窗、展板的及时清理；不允许在值班室内做饭及进行商业活动。

(6) 禁止小商小贩、传教人员、收废品、推销人员及自行车、宠物、易燃易爆物品进入楼内。

(7) 熟悉本楼的消防设施、器材及紧急疏散出口、通道位置及钥匙存放处；熟悉突发事件处理方案，会引导人员进行紧急疏散。

(8) 积极配合校方相关部门做好宿舍钥匙回收和新生入学的准备工作。

2、宿舍楼内保洁标准

(1) 工作时间上午 7:30—11:30，下午 2:00—6:00，完成公寓楼内垃圾清运、公共部位卫生保洁及每周专项清理。

(2) 公寓楼内的所有设施：保持干净、无污迹、无积尘、无痰渍、无污渍；走廊过道上无垃圾、污迹、痰迹和抛洒的饭菜及包装袋。

(3) 门窗、玻璃：洁净、无污渍、无积尘、无印迹、无乱张贴物及残迹。

(4) 金属制品及各种拉手、扶手、栏杆：无积尘、无污渍、无捆绑铁丝、绳索。

(5) 墙壁：无积尘、无蛛网、无印迹、无脚踏印、球印；无乱写乱画、无乱张贴。

(6) 地面：无尘积、无积水、无痰迹、无烟蒂、无塑料袋、无其它杂物。

(7) 楼道四壁、顶棚、大厅灯具：无积尘、无蛛网、无污渍。

(8) 垃圾桶：外面洁净、内无积垢。

(9) 指示标牌：干净、无灰尘、无污渍、无脱落、破损等破败现象。

(10) 消防器材及各种设施：消防箱及各种设施整体无污渍、无灰尘。

(11) 洗漱间：地面无积水、无垃圾、无杂物、无痰迹、无抛洒饭菜；水池干净无积垢、无跑、冒、滴、漏现象、下水管道保持畅通；无杂物、废品堆放；清洁工具摆放整齐，垃圾桶内、外壁保持洁净，摆放就位。

（12）卫生间

大、小便池：随时冲洗，无黄垢、无积便、无干便、无污渍、无异味、下水畅通，便纸篓每日一清；墙壁、地面：干净、无积水、无污渍、无卫生死角；无废品、杂物堆放。

（13）楼梯踏步、扶手、墙角、楼道内设施：门框、灯具等保持洁净，无痰迹、无杂物、无污迹、无灰尘。

（14）工作期间注意节水、节电，检查门窗，做到白天无常明灯、无长流水，设施损坏及时报修。

3、处罚办法

甲方管理人员按照《河南农业大学文化路校区宿舍楼门卫管理考核办法》、《河南农业大学文化路校区宿舍楼卫生管理考核办法》对乙方约定的工作范围每天固定检查二次。检查结果每天向物业公司现场经理进行通报，对检查不合格的物业管理区域，以书面形式下发处罚通知书，并根据相关管理考核办法进行扣分（分值为30元/分），并从当月物业费中扣除。

4、其它

保障各种卫生检查达标：达到各级部门的卫生检查标准；如遇重大节日或甲方举办重大活动，乙方须按甲方要求提供高水平的卫生保障，保证甲方工作不受影响；按时保质完成甲方交给的其它相关或临时性工作。

第八条 需要说明的问题

1、承包金额：承包单位报价应考虑到当年的物价因素和社会最低工资的调整，承包金一次性包死，承包费合同期内不再调整。

2、乙方自行解决员工的衣（工装）、食、住宿（检查中发现有员工在楼梯间等地方住宿酌情罚款）、行及工资、医疗保险、失业保

险、养老保险、工伤保险等法定费用。员工在工作期间因自身原因造成的伤、残、亡，由乙方负责并承担一切费用。

3、乙方所有岗位工作人员应向甲方报备（按岗位类别提供人员姓名、联系方式、身份证复印件），如有人员变动乙方应及时通知甲方相关管理部门。

4、乙方应定期对各岗位员工进行专业培训，并把培训的有关信息提交给甲方相关管理部门。

5、乙方应协助甲方做好各岗位制度上墙。

第九条 权利和义务

1、甲方权利和义务

甲方监督检查乙方的各项工作、负责合同履行过程中有关事项的协调。

（1）有权对乙方的日常工作进行监督检查，并根据相关管理考核标准进行评分。督促乙方按照学生公寓具体情况，为学生提供安全、有序、整洁的生活学习环境。

（2）有义务为乙方营造良好的工作环境，并协调好校内关系。

（3）乙方管理人员应服从甲方相关部门管理，甲方有权要求乙方调换现场管理人员。

（4）乙方管理人员临时离岗应及时向甲方相关管理部门通报；每月5日前，乙方应把上月员工（含管理人员）出勤考核表报给甲方相关管理部门，并以此为重要依据，支付乙方当月托管费用。

（5）检查监督乙方服务工作，有权按合同约定进行处罚。若二次通知后仍不及时整改，则加倍处罚；若某工作人员出现问题连续两次或累计三次以上，甲方有权通知乙方解聘该工作人员，要求换人。

(6) 乙方管理不善造成甲方财产损失（如公共线路出故障，楼内水管爆裂等），甲方有追偿的权利。

(7) 遇有突发事例时，由于乙方处理方法不当，给甲方造成不利后果的，乙方依规承担相应的法律责任。

(8) 为乙方提供相应的保洁用水用电、工具房；不提供工具、材料等物品。

(9) 如有超出本合同出现的范围，甲方要求乙方提供物业服务，则按每次工作量的大小，参照从事本工作人员的工资标准，由双方协商确定价格，每月核算一次，甲方按约定价格按季度支付所发生的费用。

(10) 甲方应充分尊重乙方人员的劳动成果，协助乙方工作，同时依据合同规定按时核算，并及时支付当月乙方物业托管服务费用。

2、乙方权利和义务

(1) 有权要求甲方按照合同约定按时支付服务费。

(2) 有权要求甲方提供必要的工作、学习条件。

(3) 有义务遵守甲方的各项规章制度，自觉接受甲方监督，不发生违章违纪行为。如有违法违章行为，乙方承担全部责任。

(4) 建立健全劳动安全、卫生制度，严守工作规程，安全操作。工作中若发生安全事故，造成人员伤亡，一切经济损失及法律责任由乙方承担。

(5) 对工作岗位、工作性质有年龄要求的，必须严格执行。

(6) 如实向甲方提供所有工作人员、服务人员的相关身份、资质证明和其他相关登记材料。确保在岗人数与人员配置与合同规定一致。管理人员变动或调换须事先告知甲方并经同意。

(7) 教育员工爱护各种设备、设施，节约水电资源，杜绝各种浪费行为。不经甲方同意，严禁随意调整、私下借用，使用甲方的家具等固定资产，一经发现，要主动接受甲方的处罚。如因乙方原因造成设备、设施、家具损坏或水电浪费由乙方承担全部经济责任。

(8) 乙方必须对工作人员进行岗前培训并必须遵守甲方的各项管理规章制度。并定期对各类服务人员进行技术技能、安全知识等方面的培训和考核，以达到甲方的要求为标准，保证向甲方提供标准化、规范化的优质服务。

(9) 乙方值班员在当班期间应按照甲方要求履职尽责，严格登记相关内容；门卫人员 24 小时值班不脱岗，按时开门落锁；做好水电、物业维修登记及设施损坏报修、登记；做好贵重、大件物品出入、来客登记；做好夜间安全巡查，确保楼内师生员工的人身和生命财产安全。严禁擅自离开工作岗位，否则按脱岗处罚。

(10) 乙方员工在工作期间如发现工作区域内供水、供电设施损坏或出现异常情况应及时报乙方，如因报修不及时造成公共或学生个人财产遭受严重损失的（如水管爆裂），由乙方负全责。

(11) 乙方要节水节电，严禁长明灯、长流水。

(12) 物业服务人员的疾病和在工作期间及上下班途中受伤、致残或死亡等意外事故以及除此之外的劳务纠纷，均由乙方负责解决，与甲方无关，甲方不再支付合同款外任何费用。

(13) 乙方与外界发生矛盾，由乙方自行协调解决。

第十条 违约责任

1、甲方如有违反合同相关条款约定，使乙方无法达到合同约定的服务标准，乙方应书面提出意见，否则，造成的工作失误由乙方负责。

2、如果乙方不能在规定时间内完成合同规定的任务，未按合同履行义务的情况下，甲方将要求乙方向其支付一定数额的违约金（数额由甲方根据违约情况确定），并寻找第三方完成，费用从当月托管费内中扣除。

第十一条 其它约定

1、甲方支付服务费中包括乙方员工国家法定节假日的工资及加班费。

2、有下列行为之一者，甲方有权单方面解除合同；

（1）乙方未能完全履行合同内容，经督促未能改正的。

（2）甲方日常检查多次达不到要求及年终综合评定较差的。

（3）甲方师生员工对乙方服务满意率低于 80%的。

（4）因乙方未尽责任发生重大案件、责任事故的。

（5）因乙方拖欠员工工资引起纠纷而影响学校正常的教学和生活秩序的。

（6）因乙方在选用员工问题上与外界发生矛盾而影响学校正常的教学和生活秩序的。

7、费用结算：甲方每月凭“监管考核表”于次月 15 日以前向乙方支付上月费用，节假日顺延。

8、甲方制定的各项管理规定及工作标准均为本合同有效附件，与本合同具有同等法律效力，甲乙双方应共同遵守。

9、凡因本合同引发的纠纷，由双方协商解决，协商不成时，双方同意将争议提交郑州市仲裁委员会裁决。

第十二条 合同变更、解除条款

1、若甲方不能按合同约定支付乙方物业管理费用，乙方有权终止本合同。

2、合同期间，若遇到学校改造、宿舍楼性质变更等不可抗因素，甲方有权终止本合同。

第十三条 本合同期满后，为保证甲方工作正常进行，乙方要保留一定人员（与托管前相等人数）交于甲方。

第十四条 合同文本

本合同文本一式陆份，经双方签字、盖章后生效。甲方持肆份，乙方持贰份，应共同遵守。

本合同未尽事宜，由甲乙双方代表协商解决，所签补充协议与本合同具有同等法律效力。

甲方：河南农业大学
地址：郑州市龙子湖高校园区



签字代表：

电话：

刘晓永

日期：2025年7月16日

乙方：河南世玉物业服务有限公司
地址：河南自贸试验区郑州片区（经开）经南五路瑞锦玉兰园小区8号楼11号铺



签字代表：

电话：15286801815

任光旭

开户银行：中国工商银行股份有限公司郑州科学大道支行

账号：1702121309200076929

日期：2025年7月16日

经办人：任光旭

附件一：

**河南农业大学文化路校区
宿舍楼值班管理考核办法**

（说明：本考核中每扣 1 分，从当月甲方支付给乙方的服务费中扣除人民币 30 元，扣除总金额（元）=扣除总分×30）

- 1、每迟到、早退一次扣 2 分，脱岗一次扣 5 分。
- 2、值班期间看书、看报、玩电脑、玩手机、看电影、玩游戏等的娱乐活动，每发现一次扣 2 分。
- 3、值班员未能及时做好水电、物业维修登记及设施损坏报修、大件物品出入、来客登记等各项记录登记，每发现一次扣 2 分。
- 4、未对来访陌生人进行盘查询问的，每发现一次扣 2 分。
- 5、值班员工作期间不按规定着装、佩戴值班标志的，每发现一次扣 1 分。
- 6、未能制止携带宠物进入宿舍楼的，每发现一次扣 2 分。
- 7、楼门踏步门厅地面的卫生不洁，每发现一次扣 1 分。
- 8、在值班室内做饭及进行商业活动的，每发现一次扣 2 分。
- 9、未按时开门、落锁的，每发现一次扣 3 分。
- 10、因宿舍管理员工作失职而造成宿舍物品被盗事件的，每发现一次扣 10 分。
- 11、未能及时准确地处理各种突发事件的，每发现一次扣 5 分。
- 12、不能熟记岗位职责的，每发现一次扣 2 分。
- 13、做好学生宿舍钥匙管理，每发现丢失一把扣 1 分。
- 14、甲方遇到重大活动或重大节日，乙方未按甲方要求配合工作的，计扣 30 分。

15、工作过程中，因工作失误造成校级以上媒体曝光，造成恶劣影响的，计扣 50 分~100 分。

16、每月底，甲方统计汇总本月罚单，将确认结果告知物业校区责任人，并从当月物业费中扣除相应款额。

附件二：

河南农业大学文化路校区

宿舍楼保洁管理考核办法

（说明：本考核中每扣 1 分，从当月甲方支付给乙方的服务费中扣除人民币 30 元，扣除总金额（元）=扣除总分×30）

1、卫生区 50 平方米范围内，地面有烟头、果皮、废纸团、杂物、口香糖、痰迹、污迹等发现一处扣 1 分，三处以上扣 2 分。

2、公共区域内墙壁、消防箱、指示牌、门、窗、楼梯扶手发现一处有积尘、污渍扣 1 分。

3、各类垃圾容器外壁不干净，发现一处扣 1 分。

4、各类垃圾容器内卫生袋不及时更换，有溢出现象，每发现一处扣 1 分。各类垃圾容器放置到规定部位地面保持干净，每发现一处不干净者扣 0.5 分。

5、公共区域墙壁、门、窗及各类垃圾容器有粘贴纸张、广告等，每处扣 0.5 分。

6、在限定时间内未按要求及时整改的，计扣 10 分。

7、公共区域内发现一处废品堆积扣 3 分。

8、保洁区按合同规定标准按时打扫干净，发现一次脱岗未打扫扣 5 分，如未按整改要求及时整改加倍扣分。

9、楼顶平台、楼顶通道（残疾人通道）等每星期打扫一次，确保干净整洁，发现长期未打扫一处扣 1-3 分，并责令定期整改，如未按要求及时整改者加倍扣分。

10、各楼保洁员应对公共区域设施损坏及时报修，发现一处未报修扣 1 分。

11、甲方遇到重大活动或重大节日，乙方未按甲方要求配合工作的，计扣 30 分。

12、工作过程中，因工作失误造成校级以上媒体曝光，造成恶劣影响的，计扣 50 分~100 分。

13、每月底，甲方统计汇总本月罚单，将确认结果告知物业校区责任人，并从当月物业费中扣除相应款额。

服务要求

一、项目概况：

河南农业大学文化路校区五栋宿舍楼（5#、12#、26#、30#、31#）建筑面积共计31812.4m²，需保洁面积（5号楼保洁面积约3553m²，12号楼保洁面积约2470m²，26号楼保洁面积约1820m²，30号楼保洁面积约1283m²，31号楼保洁面积约2112m²）共11238m²。其中5#楼分为男部、女部，公寓宿舍内有独立卫生间，共 6 层（其中1层为门面房，不在物业托管范围）；12#楼共6层，每层有2个公共卫生间；26#楼共6层，每层有2个公共卫生间；30#楼共6层，公寓宿舍内有独立卫生间；31#楼共 6 层（其中1层为门面房，不在物业服务范围），公寓宿舍内有独立卫生间。

二、服务期限：25个月

三、服务费用及要求：

预算费用 万元。该费用含员工工资、社会保险、税收、卫生工具、服装及员工福利等。物业所用服务人员：项目经理1人，楼门卫管理20人（含7个岗），保洁6人，共计27人。

四、服务需求及相关要求

1、宿舍楼门卫服务

(1) 树立“服务第一，师生至上”的观念，以人为本，礼貌待人，热情周到服务、微笑优雅服务。

(2) 按规定着装上岗，佩戴胸卡，仪表整洁，举止端庄，按时交接班，不迟到、不早退，服从领导，听从指挥。

(3) 门卫人员 24 小时值班不脱岗，按时开门落锁；做好水电、物业维修登记及设施损坏报修、登记；做好贵重、大件物品出入、来客登记；做好夜间安全巡查，确保楼内师生员工的人身和生命财产安全。

(4) 不准在岗位上吸烟、吃零食、看书、看报、玩电脑、玩手机、看电影、玩游戏、听音乐、会客、嬉戏打闹，严禁与师生员工或员工之间发生争吵、斗殴事件。

(5) 当班人员负责门厅、视线范围内步梯及楼门外台阶、踏步的卫生保洁，墙壁、橱窗、展板的及时清理；不允许在值班室内做饭及进行商业活动。

(6) 禁止小商小贩、传教人员、收废品、推销人员及自行车、宠物、易燃易爆物品进入楼内。

(7) 熟悉本楼的消防设施、器材及紧急疏散出口、通道位置及钥匙存放处；熟悉突发事件处理方案，会引导人员进行紧急疏散。

(8) 积极配合校方相关部门做好宿舍钥匙回收和新生入学的准备工作。

2、宿舍楼内保洁服务

(1) 卫生区范围内，及时清理地面烟头、果皮、废纸团、杂物、口香糖、痰迹、污迹等。

(2) 公共区域内墙壁、消防箱、指示牌、门、窗、楼梯扶手发现有积尘、污渍要及时清理。

(3) 保持各类垃圾容器外壁清洁。

(4) 及时更换各类垃圾容器内卫生袋，不得有溢出现象，各类垃圾容器放置到规定部位地面保持干净。

(5) 公共区域墙壁、门、窗及各类垃圾容器不得粘贴纸张、广告等。

(6) 对检查发现的问题在限定时间内未按要求及时整改。

(7) 公共区域内不得堆积废品。

(8) 保洁区按合同规定标准按时打扫干净，不得脱岗。

(9) 楼顶平台、楼顶通道、天井院、地下室、残疾人通道等每星期打扫一次，确保干净整洁。

(10) 各楼保洁出垃圾时间：早上 8 点之前，下午 3 点之前。

(11) 各楼保洁员应对公共区域设施损坏及时报修。

(12) 甲方遇到重大活动或重大节日，乙方按甲方要求配合工作。

3、其它服务

保障各种卫生检查达标：达到各级部门的卫生检查标准；如遇重大节日或甲方举办重大活动，乙方须按甲方要求提供高水平的卫生保障，保证甲方工作不受影响；按时保质完成甲方交给的其它相关或临时性工作。

五、需要说明的问题

1、承包金额：承包单位报价应考虑到当年的物价因素和社会最低工资的调整，承包金一次性包死，承包费合同期内不再调整。

2、乙方自行解决员工的衣（工装）、食、住宿、行及工资、医疗保险、失业保险、养老保险、工伤保险等法定费用。员工在工作期间的伤、残、亡，由乙方负责并承担一切费用。

3、乙方所有岗位工作人员应向甲方报备（按岗位类别提供人员姓名、联系方式、身份证复印件），工作人员需经政治审查，符合甲方意识形态和宗教信仰管理要求。如有人员变动乙方应及时通知甲方相关管理部门。

4、乙方应定期对各岗位员工进行专业培训，并把培训的有关信息提交给甲方相关管理部门。

5、甲方有权要求乙方更换工作中违反学校管理规定等情况的工作人员，乙方必需在规定时间内更换。

6、乙方应协助甲方做好各岗位制度上墙。

河南省公共资源交易中心

成交通知书

(分包编号: 豫政采(1)20250126-1)

河南世玉物业服务有限公司:

贵单位于2025年7月7日参加的河南农业大学文化路校区5#12#26#30#31#楼物业服务项目(采购编号: 豫财磋商采购-2025-513)的竞争性磋商采购活动,经磋商小组评审及采购人确定,贵单位为该项目成交供应商,成交金额为2150000元人民币。

请贵单位收到成交通知书后,按照本项目采购文件的规定及贵单位响应文件确定的事项,与采购人签订书面合同。

特此通知。



2025年7月8日

41010552