

政府采购合同

项目名称: 信阳农林学院1-10、20-31号公寓楼及图书馆物业服务外包项目

甲方合同编号: (GZ) CG02-20250004

甲方: 信阳农林学院

乙方: 泰和丰元(北京)物业管理有限公司

签订日期: 2025 年 6 月 4 日

信阳农林学院 1-10、29-31 号公寓楼及图书馆物业服务合同

委托方（甲方）：信阳农林学院

受托方（乙方）：泰和丰元（北京）物业管理有限公司

经甲方公开招标，根据《中华人民共和国民法典》和有关法律、法规，甲、乙双方本着平等互利、等价有偿的原则，经过友好协商达成一致。特签订本合同。

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. 招标采购文件；
2. 投标文件；
3. 乙方在投标时的书面承诺；
4. 中标（成交）通知书；
5. 合同补充条款或说明；
6. 保密协议或条款；
7. 相关附件、图纸及电子版资料。

一、服务内容

1. 保洁范围：

对 1-10 号、29-31 号公寓楼及图书馆楼道、卫生间及楼道门窗玻璃等楼内公共区域进行卫生保洁，以及周边区域内道路、绿化等公共区域进行卫生保洁，图书馆保洁区域包含学生自习室、图书馆停车场。

2. 公寓楼门卫部分：住宿学生出入观察，外来人员来访登记，晚归学生登记上报等工作。

3. 宿管部分：住宿学生的日常管理，公寓内的安全、卫生督促

与管理，公共设施、设备的日常管理与报修，严格执行宿舍作息制度。

4. 维修部分：按甲方要求负责公寓楼内日常水电及部分设施的维修维护，负责公寓楼内灭虫灭鼠，维修配件由甲方提供，维修时应本着节约原则，为甲方节省物料；负责所保洁楼宇的下水管道疏通。

5. 开荒保洁部分：按甲方要求对新建的 29-31 号公寓楼进行开荒保洁。

二、服务方式

采用乙方提供保洁、门卫、宿管、维修服务人员，乙方提供保洁用工具、清洁剂、消毒剂、消耗品、维修工具等。在甲方指导下，乙方进行自主管理的服务方式。

三、甲方的权利和义务

1. 甲方及时提供有关学生宿舍管理的各项规章制度，上级指示精神，住宿学生资料，并对乙方给予工作指导。

2. 甲方负责公寓房间分配及管理，负责筛选公寓内学生服务项目。

3. 甲方对乙方物业管理服务范围内的工作质量进行监督、检查，并提出整改要求和落实措施，若乙方出现服务质量问题，甲方有权下达整改通知书，并有权向乙方主张一定金额的违约金。

4. 协助乙方协调因物业管理服务区域保洁、保卫工作产生的与相关部门之间的关系。

5. 甲方负责学生公寓文化建设及建筑装修结构类维修。

6. 若乙方未能按照甲方招标要求配置服务人员，甲方有权按照甲方对该项目费用的核算清单，核减乙方物业管理服务费用。

四、乙方的权利和义务

1. 乙方必须有一套完善的物业管理服务的规章制度和一支素质较高的管理队伍，按照甲方招标要求配置公寓管理人员、保洁人员、

门卫人员、维修人员，若乙方未能按照甲方招标要求配置服务人员，甲方有权按照甲方对该项目费用的核算清单，核减乙方物业管理服务费用。每栋公寓楼的管理员应满足招标文件要求，保洁及门卫服务人员要具备初中以上文化。乙方服务人员必须身心健康，有爱心，不得有信教、传教人员。

2、乙方要对保洁区域每天进行清扫、拖洗，全天保持整洁，做到地面无积水、无污垢、无痰迹、无纸屑、无瓜皮果壳；墙面和宿舍门面保持整洁，无污迹、无乱悬挂、无乱张贴等现象。学生对公共部位环境卫生满意率 90% 以上。如遇大风、水浸、大雪等意外情况，有义务在甲方的统一指挥下参加抢险工作。

3、乙方自行负责物业管理服务所需全部保洁工具、保洁消毒材料、维修工具及保质保量地提供物业管理服务区域所需各种消耗品。

4、公寓楼乙方要实行 24 小时值班制度，保障学生的安全，及时处理各种安全隐患，包括水、火、电及各种安全隐患等，要严格落实学生突发事件的应急处理预案，有突发事件及时处理，并迅速上报后勤管理部门，确保学生人身和财产安全，公寓区域内无恶性安全事件发生。要负责学生公寓楼控电管理工作、钥匙的发放和登记工作，要建立严格的维修、报修制度并做好记录。若因工作失职、管理不善出现异常损坏及盗失，除追究当事人责任外，由乙方负责赔偿。

5、乙方负责承担员工的安全责任、保险、工资、劳保福利及其它一切费用。乙方的员工在工作中发生工伤事故，由乙方负责对因工伤事故中的第三方的一切损害进行赔偿；乙方员工在工作中由于过错而造成自己或他人受伤、死亡或对甲方的设施及其它造成的伤害或乙方人员在甲方发生治安事件或其他严重事件，乙方须承担由此发生的一切责任。

6、乙方要配合甲方的评优、达标等工作，有关部门检查工作时，

乙方必须配合好保洁工作和安全保卫工作，并按乙方的职责和甲方的要求保证检查合格。

7. 乙方派驻甲方的服务人员，在工作期间必须统一着装，佩戴标志，行为规范，服务主动、热情，保持良好的形象；乙方严格教育、管理派驻甲方的服务人员，遵守甲方所订立的规章制度，维护甲方一切公共设施。损坏物品照价赔偿；乙方自行做好员工思想道德教育和相关业务培训工作，对有违法乱纪或违反甲方各项规定的乙方员工，乙方必须予以严肃处理；乙方所有公寓工作人员不得在公寓楼内做饭及进行商业行为。

10. 在满足甲方招标要求及符合乙方使用需求条件下，乙方应自动聘用甲方现有的临时工，给予的待遇不低于甲方现有工资标准。

11. 乙方须在本项目投入不少于招标文件要求的人员数量，人员配置要求见合同附表。

五、工作要求和和工作质量标准

1. 如遇甲方有临时重要活动、上级领导检查等活动，乙方应根据情况增派人员，以保证甲方良好的社会形象。

2. 甲方反馈的问题（特别是服务质量问题），乙方未予以及时正确处理，甲方有权向乙方下达整改通知书，并视情况按当年物业管理服务费为基数乙方应承担 1000.0 至 5000.0 的违约金。若乙方承保范围内，保洁服务不达标被有关部门处以罚金，由乙方自行承担。

3. 在合同期内，甲方定期或不定期进行检查或抽查。甲方如发现质量不达标，向乙方发出书面整改通知，乙方应在限定的时间内完成整改，如每季度不达标的次数达到 2 次以上，乙方应承担当年物业管理费 1% 的违约金，连续不达标 3 次以上甲方有权单方面解除合同。

4. 乙方每月至少一次指派高层人员到甲方，共同检查承包范围内的物业管理服务工作情况，并积极向甲方相关负责人征询意见，加

强沟通，不断提高服务质量。

5. 乙方未经甲方同意擅自将本合同的相关权力和义务转让给第三方的转让对甲方不产生效力，相应法律后果由乙方自行承担，同时甲方有权单方面解除合同，乙方须赔偿由此给甲方造成的一切损失。

六、合同金额

本合同金额为¥：1500648.0 元/年（人民币大写：人民币壹佰伍拾万零陆佰肆拾捌元整），其中 1-10 号公寓楼及图书馆为 1210200.0 元/年，20-31 号公寓楼为 200448.0 元/年。

七、付款方式

1. 物业管理服务费每季度支付一次，乙方向甲方提供物业服务费正规发票，甲方于开票当月 15 日内向乙方支付上季度物业服务费用及其他发生应支付的费用，若存在核减费用及违约金，在向乙方支付费用时直接扣除。

2. 20-31 号公寓楼服务费用，从该三栋楼宇投入使用后提供物业服务之日起算，未投入使用前不产生任何费用。

八、合同期限及违约责任

1. 根据招标文件本次招标服务期为三年 2025 年 6 月 6 日至 2028 年 7 月 15 日截至，合同为一年一签，本合同有效期自 2025 年 6 月 6 日至 2026 年 6 月 5 日，甲方对乙方上一年度服务考核合格后，方可续签下一年的合同，否则，甲方有权解除续签合同的权利，本合同最多续签 2 次。

2. 合同期内任何一方不得无故单方面终止合同。如甲乙双方单方面无法履行合同，需提前一个月以书面形式通知对方，在取得对方同意后方可终止合同，否则须赔偿对方相当一个月物业管理服务费及其他相应的经济损失。

3. 20-31 号公寓楼正在建设中，物业服务期从该三栋楼宇投入

使用后提供物业服务之日起算，至 2028 年 7 月 15 日截止，保洁开荒服务不算在服务期内。各物业区域服务费用根据实际服务时间按天进行核算。

九、其他事项

1、双方本着友好的原则商定，合同期内，若因服务范围扩大而增加工作量需增加人工费用时，双方协商解决。

2、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。

3、本合同自双方签字之日起生效

4、本合同签订后，甲乙双方可签订补充协议以修改或补充本合同，冲突之处以最后签署生效之协议为准。

5、本合同经双方法定代表人或其授权的代表签字，加盖双方合同章后生效。

6、本合同在履行中发生争议，双方应协商解决或报请物业管理行政主管部门进行调解，也可以向合同履行地人民法院起诉。



甲方：信阳农林学院

法人代表（授权代表）：



乙方：泰和丰元（北京）物业管理有限公司

法人代表（授权代表）：

金世峰

2025 年 6 月 4 日

附表

服务区域	服务范围	人员配置要求	备注
1-10 号公寓楼	公寓楼内及周边区域保洁，公寓楼门卫；公寓楼及周边区域的管理；公寓楼日常水电及部分设施的维修维护。下水疏通。灭虫灭鼠。	项目经理 1 名； 管理员 2 名； 门卫 2 名； 保洁员 2 名； 系统管理员 1 名； 物业维修人员 2 名。	寒 暑 假 期 间 应 根 据 学 校 要 求， 配 置 充 足 的 物 业 服 务 人 员。
20-31 号公寓楼	公寓楼内及周边区域保洁，公寓楼门卫；公寓楼及周边区域的管理；公寓楼日常水电及部分设施的维修维护。下水疏通。灭虫灭鼠。公寓楼建设完成后进行开荒保洁。	管理员 1 名； 门卫 6 名； 保洁员 4 名； 物业维修人员 1 名。	
图书馆	图书馆内楼道。卫生间及楼道门窗玻璃等楼内公共区域进行卫生保洁，保洁区域含学生自习室。图书馆停车场，不含书库。办公室等办公区域。图书馆下水管道疏通。	保洁员 4 名。	