

信阳职业技术学院公共楼宇物业、公共环境保 服务项目二包

物业管理委托合同
(信财公开招标-2025-64-2)

二零二五年八月



本合同当事人

委托方（以下简称甲方）：信阳职业技术学院

受托方（以下简称乙方）：河南金巢物业服务管理有限公司

根据《中华人民共和国民法典》等相关法规、法律，甲乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方将党政办公楼、商学院东、西楼、汽车学院、建工学院、学前教育楼、医学组团（1—9号楼）等（含附楼、连廊，下同）物业管理服务项目委托给乙方实行物业管理，订立本合同。

第一条 合同文件组成及解释顺序

合同文件组成及解释顺序：双方在合同履行过程中达成的纪要、协议等文件；本合同书；中标通知书；采购文件；投标文件；形成合同的其他文件。

第二条 物业基本情况

物业类型：非居住、非收益性物业

建筑面积：

104132.32 平方米

委托管理的物业构成细目：见附件一。

第三条 乙方提供服务的受益人为本物业使用人，本物业的使用人应对履行本合同承担相应的责任。

第二章 委托管理事项

A 项 设施维护、管理

第四条 房屋建筑共用部位的维护和管理，包括：4m 及以下内外



墙面、天花板、楼梯间、走廊通道、门厅及地面。

第五条 共用设施设备的维护、运行和管理，包括：共用的上下水管道、水龙头、垃圾道、共用照明、网络通讯线路、楼内电梯、消防设施设备、门窗。水电设施类维护、报修、简易更换；水泥类及网络设施类维护、报修、简易更换。

第六条 连接市政公用设施和附属建筑物、构筑物的维护和管理，包括楼宇散水内道路、平台、广场、室外上下水管道、沟渠、池。

第七条 楼内绿化植物、建筑小品等的管理与简易养护。

第八条 附属配套建筑和设施的维护和管理，包括党政办公楼等楼内会议室、会客室、接待室、校值班室及其他设施。

B 项 卫生保洁

第九条 公用区域卫生保洁，包括散水以内公共场所、房屋共用部位（4m 及以下）、公共设施的清洁保洁、垃圾的清运、归集（一层指定地点）。

C 项 安全保卫

第十条 维持楼宇内公共秩序及安全，包括安全监控、巡视、门岗执勤及消防安全。

第十一条 各楼宇大厅门前安全及卫生保洁的管理。

D 项 其他

第十二条 管理与物业相关的纸质资料，包括工程建设、设施配置图纸与技术指标、物业设施维修更换资料与物业服务档案。

第十三条 协助物业服务区域内单位开展文体活动，参加义务劳



动。

第十四条 物业使用人办公室、资料等自用部位、自用设施及设备的卫生保洁、维护及工作时限内安全，由物业使用人负责；公共部位设施设备维护由受托人负责。

第十五条 对物业使用人有妨碍完成委托任务的行为和现象，针对具体情况并根据情节轻重，采取协商、劝止和逐级报告处理的方式解决。

第十六条 其它委托事项

1. 消防、治安安全事项及时报告，并按规定维持、控制现场。
2. 额度外（损坏的、与建筑物联接的）设施设备维护事项及时报告，并按规定降低损失。
3. 与后勤管理处、安保处、网管中心、基建处建立快捷畅通联络机制。
4. 确认甲方托付的楼宇设施清单，每半年核查一次。

第三章 委托管理服务期限

第十七条 委托服务期限壹年。

自 2025 年 8 月 21 日至 2026 年 8 月 20 日止。

合同一年一签，本合同有效期为 2025 年 8 月 21 日至 2026 年 8 月 20 日止，甲方对乙方上一年度服务经考核合格后，方可续签订下一年的合同。否则，甲方有权解除续签合同的权利。

第四章 双方权利义务



第十八条 甲方权利义务

1. 审定乙方拟定的楼宇物业管理服务措施、制度；
2. 检查监督乙方管理服务工作的措施及制度的执行情况；
3. 每月考核乙方对楼宇管理服务质量，确定月费用等次；
4. 在合同生效之日起十日内向乙方免费提供一间管理用房；在节水节电的前提下，免费向乙方提供水电用于办公楼物业管理服务。
5. 负责收集、整理办公楼物业管理服务所需全部图纸、档案、资料，并于合同生效之日起十五日内向乙方移交；
6. 协调、处理本合同执行过程中存在的相关问题：
 - (1) 办公、教学楼土建工程、水电工程保修期与正常维护维修衔接问题；
 - (2) 办公、教学楼消防设施设备的巡查、看护，属于人为破坏或丢失的消防设施设备，查不出责任人者，其费用按保卫处 50%、物业主体责任人 25%、物业公司 25%的比例承担。
 - (3) 办公、教学楼主体责任单位与乙方管理服务衔接问题；
7. 协助乙方做好物业管理服务工作和宣传教育、文化活动；
8. 本合同其他章节及法律、法规规定的权利和义务；

第十九条 乙方权利义务

1. 根据有关法律法规及本合同的约定，制订物业管理服务制度；
2. 负责编制楼宇物业维护报修、卫生保洁、安全保卫计划、方案，经甲方审定后组织实施；
3. 乙方不得将本项目物业的管理服务责任（含单项）转让给第三



方；

4. 负责向甲方提供楼宇物业管理服务人员个人信息资料，包括性别、年龄、健康状况、家庭住址、通讯方式等；提供投入设施设备名称及价格；各楼宇产生的垃圾按要求分类袋装，所用耗材由物业公司提供。

5. 不得擅自占用和改变本物业的公用设施和使用功能，如需保障完成本物业任务或完善配套项目，须与甲方协商并经甲方同意后报有关部门批准方可实施；

6. 本合同终止时，乙方须向甲方移交全部管理用房及所服务楼宇物业管理服务的全部档案资料；

7. 乙方委派的工作人员系乙方雇员，与甲方无任何劳动关系或劳务关系，乙方委派的工作人员在服务范围及服务区内产生的任何责任均由乙方依法承担，与甲方无关。

8. 本合同其他章节及法律、法规规定的权利和义务；

第五章 物业管理服务质量

第二十条 乙方须按下列约定，实现管理目标。

1. 房屋外观：保持物业原有状态，完好率 100%；

2. 设备运行：安全、可靠性保障 100%，节能性、方便性保障 100%；

3. 房屋及设施、设备的维护、报修：维护率 100%，报修率 100%；

4. 大厅秩序：电子监控、人员 24 小时值守，畅通率 100%；

5. 卫生保洁：人工保洁、机械保洁相结合；卫生间厕纸等产生所有垃圾按要求分类袋装保洁率 100%；

6. 楼内绿色植物养护：按甲方要求，实施养护；



7. 安保：人防、物防、技防结合，门卫值守、巡逻，消防安全、设施安全 100%、治安安全 95%；

8. 急修：及时报修、控制现场，减少损失；

小修：发现即报，报修率 100%；

9. 物业使用人对乙方的综合满意率达到：90%；

具体的物业管理服务质量标准：见附件二。

第六章 物业管理服务费用

第二十一条 物业管理服务费

1. 物业管理服务费，依照考评等次按月支付：（考核详见附件六）

① A 等： $(1261800.00 \text{ 元} \times 1/12 \text{ 月}) \times 100\%$ ；

② B 等： $(1261800.00 \text{ 元} \times 1/12 \text{ 月}) \times 80\%$ ；

③ C 等： $(1261800.00 \text{ 元} \times 1/12 \text{ 月}) \times 60\%$ ；

乙方需向甲方提供项目经理 1 名、项目主管 1 名、20 位保洁人员、21 位安保人员、木工（月工资不低于 3000.00 元，特殊工种保险由乙方承担）1 名，设置在校学生勤工俭学岗位（可安排专业性岗位）不得少于派遣劳务人员的五分之一。乙方从业人员不低于信阳市城区月最低工资标准 2100.00 元，如乙方不能按要求配备足额从业人员，按（最低工资 2100.00）/人/月，从物业费中扣除。

2. 办公、教学楼共用部位、公共区域、共用设施、设备及劳务的特约服务费用：

①水电设施、木泥设施、网络通讯设施、文化宣传、办公设施的更换、维修属有偿特约服务，可委托物业公司实施，依实际发生的更换、



维修费用（元/件/次），一事一议，按学校规定的程序审批后，按月支付。

②设施设备维护、简易功能恢复及单一、便捷劳务（含物业使用人临时劳务）等，属无偿特约服务，不计算费用。

3、委托服务项目按月结算，乙方于每月 20 日前向甲方提供上月员工（合同内编制人数）发放工资凭证（银行流水或员工通过手机等接收银行发放工资信息），甲方收到凭证后以转账的方式支付给乙方（员工工资发放计入下月考核）。

4、乙方承诺免费服务项目

- ①参与甲方组织的义务劳动，如，植树节、卫生大扫除等；
- ②条件许可范围内，协助楼内有关部门物品传送；
- ③协助楼内有关部门物件收发；
- ④条件许可范围内，协助楼内急重事务（含病人等）报告、接送。

第七章 违约责任

第二十二条 甲方违反本合同第十八条、第二十一条第 1、2 项的约定，使乙方未完成约定管理服务目标，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决的，乙方有权终止合同；造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿。

第二十三条 乙方违反本合同第十九条、第二十条的约定，未能达到约定的管理服务目标，甲方有权要求乙方限期整改，逾期整改不



到位的，甲方有权终止合同；造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿；出现其他意外事故的，由乙方负责全部责任。

第二十四条 乙方违反本合同第二十一条第3、4项的约定，擅自收费、不履行承诺，甲方有权要求乙方清退；造成甲方经济损失的，乙方应给予经济赔偿。

第二十五条 甲乙双方任何一方无正当理由提前终止合同的，应向对方支付与二个月管理服务费用等值的违约金；给对方造成的经济损失超过违约金的，应给予赔偿。

第八章 附则

第二十六条 自本合同生效之日起七个工作日内，根据甲方委托管理事项，办理完交接验收手续。

第二十七条 合同执行期间，有下列三种情况者，甲方有权终止合同。

1、乙方未按合同约定配置足额物业管理服务人员，第一次被查处，予以通报警告，当月不得考评为A等次；第二次被查处，按第二十一条第1款处理，当月不得考评为A、B等次；第三次被查处，终止该楼物业委托合同。

2、乙方未按合同对设施设备维护、报修，漏报或者缓报，扣除乙方1人/天/处的费用，直到补报止，当月不得考评为A等次；发生第二次漏报或者缓报，当月不得考评为A、B等次；累计三次，终止该楼物业委托合同。

3、乙方如有侵犯学校或师生权益、引发不安定因素、影响学校声



誉、拖欠员工工资引发人员上访等现象，终止物业委托合同。

第二十八条 双方可对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

第二十九条 本合同之附件均为合同有效组成部分。本合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

本合同及其附件和补充协议中未规定的事宜，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和规章执行。

第三十条 本合同正本连同附件共36页，一式三份，甲乙双方各执一份，物业管理行政主管部门（备案）执一份，具有同等法律效力。

第三十一条 因建筑物质量、设备设施质量或安装技术等因素，达不到使用功能，或因纪律、秩序等方面因素，存在安全隐患，或造成安全事故的，乙方发现并已及时报告甲方且协助甲方做善后处理，乙方不承担责任；但乙方忽视、放任安全隐患，或发现安全隐患不及时报告，或发生安全事故擅自离开现场，乙方须承担责任；产生事故的直接原因及乙方承担责任的比列，以政法部门及政府主管部门的鉴定划分为准。

第三十二条 本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理。

第三十三条 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。

第三十四条 如因质疑、投诉引起的的纠纷，以市相关部门处理



为准，待质疑、投诉处理完结，该合同才生效、执行。

第三十五条 本合同自签字之日起生效。合同期满本合同自然终止。

甲方签章：



代表人：_____

乙方签章：



代表人：

雷运峰

二〇二五年 8 月 14 日

附件：

- 一、物业构成细目
- 二、物业管理质量目标
- 三、信阳职业技术学校公共房屋物业管理负面清单及管理办法
- 四、物业公共设施、设备移交清单
- 五、物业公司服务承诺
- 六、学校公共物业考核评价管理办法

