

安阳县高级中学楼管员服务采购项目合 同

采购编号：安县磋商采购-2026-7

甲方：安阳县高级中学

乙方：安阳东南物业管理有限公司

二〇二六年五月

楼管员服务合同

采购编号：安县磋商采购-2026-7

甲方（校方）：安阳县高级中学

乙方（供应商）：安阳东南物业管理有限公司

根据有关法律法规，甲乙双方持 2026 年 5 月 27 日 签发的中标通知书（编号：安县磋商采购-2026-7），根据招标文件、投标文件的内容，今有甲方安阳县高级中学 3#4#5#学生公寓楼管员服务全部内容工作对外承包，乙方安阳东南物业管理有限公司愿意承担此项服务，经甲乙双方协调，达成协议如下：

一、合同服务范围

安阳县高级中学

序号	楼名
1	3#学生公寓
2	4#学生公寓
3	5#学生公寓

学生在校期间（每年约 11 个月）：所有公共区域内的清洁、保洁工作每天进行；（学校根据实际用人情况据实结算）。

寒暑假学生不在校期间（每年约 1 个月）：所有开放区域每天正常保洁。（学校根据实际用人情况据实结算）。

二、保洁区域及标准要求：

（一）保洁范围和学生宿舍管理要求

1、本项目公共区域内的大院、楼道、走廊的保洁服务；

2、本项目内公共卫生间的日常保洁工作；

3、保洁清洁范围及要求

3.1、宿舍楼院的保洁、大厅、楼梯间、楼梯、走廊、设备间、卫生间保洁，约定区域保洁、季节性消杀。

3.2、每天对清洁范围内的地面、墙面、镜面、附属配套设施进行一次彻底打扫清洗，随时对污染的地方进行清洁，保持清洁范围内的卫生。不得在管理区域留下任何卫生死角。

3.3、根据甲方的要求，做好重大特殊事件时期的保洁工作。

4、保洁要求及标准：

4.1、楼梯、地面：无污物、无积水、无烟头（灰）、无果皮纸屑、无痰迹。 墙壁、房顶：无积尘、无污物、无蜘蛛网。

4.2、卫生间：水池及大、小便器无污迹、无水锈、无尿碱、无异味、面镜光亮、无水痕、垃圾袋内杂物不超过 2/3，保持卫生间空气清新。便池隔板及管道干净、无积尘、无污迹。

确保下水道畅通，及时疏通堵塞。

垃圾：日产日清。

玻璃：保持清洁。

根据甲方的要求，做好重大特殊事件时期的保洁工作。

本项目清洁范围内的地面、墙面、镜面、附属配套设施进行保洁；

5、本项目包含安阳县高级中学学生宿舍管理项目，管理要求为：

5.1、早、晚学生教学楼、宿舍楼用电及秩序管理和操场开、关门等管理；

5.2、晚上学生归寝纪律督查及上报；

5.3、学生突发事件处置及上报；

5.4、公共财物损坏巡查、登记及报修等；

5.5、学生在校期间，夜里 11 点至第二天早上 5 点，每一个小时巡查一次，并用巡更器打卡。

6. 楼管员要求：

6.1、学生归寝后负责学生纪律，做好巡查。

6.2、学生突发事件处置，看护好楼道监控，发现问题及时处置和上报学校有关领导。

6.3、晚上学生楼门、用电开关等按照要求管理；

6.4、发现公共财物损坏及时向政务宿管处和总务处报修等；

(二) 人员要求

1、凡是指定人员数量的岗位，中标单位要按不少于上述最低额定配置人数的要求来配备服务人员上岗，严禁私自裁岗减员，实际工人总数到岗低于上述要求时甲方有权按比例核减支付承包费。

2、人员基本素质要求：

(1) 性别要求：岗位服务人员原则上应为女性，招聘男性需经甲方书面同意。

(2) 年龄要求：所聘人员，女 50 周岁以下，男 60 周岁以下。

(3) 健康要求：

供应商所聘人员须身体健康，无劳动、职业等部门规定的与所从事行业相关的传染病、职业病和慢性病，合同开始履行后，中标单位应向采购单位提供所聘人员的健康证明。

3.3、人员管理要求

(1) 中标单位所聘从业人员的基本情况（性别、年龄、住址、籍贯、学历、岗位资质证书、健康状况等）须在采购人单位备案，并按相关要求做好人员信息登记等人事档案管理工作（中标后提供）。

(2) 中标单位要依法规范用工，自负员工的人身安全、财物安全、工伤事故、意外伤害等民事、劳动责任。

(3) 中标单位要加强对从业人员的教育管理，自觉遵守相关管理规定，严禁从业人员与其他人员发生冲突、偷拿盗窃财物。

(4) 中标单位要定期对员工进行岗位继续教育和培训，建立完善的人员管理制度、岗位职责、作业规范、质量管理目标、考核评估制度和奖惩办法。

(5) 中标单位所聘从业人员工作期间要统一着装，佩戴上岗证或胸牌（服装和上岗证由中标单位自行统一提供并自负相关费用），不串岗，不脱岗，不做与工作无关的事情，有完整的值班、交接班记录。

(6) 中标单位员工要熟知岗位职责，熟悉操作流程和规范，严格按照规定的流程进行作业。

(7) 中标单位所聘从业人员在工作期间接受中标单位和采购单位的双重领导，要自觉接受采购人的领导和监督。

(8) 中标单位安排的工作应以采购人安排工作优先，特殊情况双方协商解决。

(三) 设备配置供应商必须提供对应岗位工作的相应设备及工具。

(四) 检查考核办法

1、甲方将会制定相关考核管理办法并与工作标准挂钩。

2、因乙方原因导致甲方的财物损失，由乙方承担赔偿责任。

(五) 其他要求:

1、供应商应确保派驻工作人员的稳定性,对不符合采购文件要求及不能按要求完成工作的人员,采购单位通知更换应在一周内更换。

2、供应商应根据场地需求,制订出各岗位严格的工作职责、工作要求和考核制度,并制订出相应的员工奖惩办法(以上应提供在响应文件中)。

3、供应商要按《劳动合同法》的相关规定与所聘用的员工签订劳动合同,执行国家和地方相关劳动法律和政策规定。如发生劳资纠纷,一切责任和后果由成交供应商自负,采购方不承担任何费用。

4、服务期内成交供应物业服务因本项目发生工伤、安全事故的,一切责任和后果由成交供应商自负,采购方不承担任何责任。

5、成交供应商在本项目中不得使用公益性岗位、退休职工、劳务派遣人员等一切理由降低服务费用。

6、项目经理不得随意更换,如需更换必须经采购单位同意。

7、供应商需按时为所聘人员缴纳工伤保险等法定保险,并承担因未缴纳保险所造成的事故责任。

8、服务期内,中标单位有服务不到位的现象,经查实后甲方可根据情节轻重对中标单位予以经济处罚。

三、服务费用及支付标准

1、本合同服务期为壹年,服务费总预算为人民币 351,563.13 元//年(大写:叁拾伍万壹仟伍佰陆拾叁元壹角叁分)。此为固定总价,除本合同另有约定外,不因任何因素调整。费用构成:该费用已包含

人工、管理、工具、服装、保险、税金及乙方为履行本合同项下全部义务所需的一切成本和费用。

2、月度服务费标准：

- (1) 学生在校期间：每月服务费为人民币 19,800 元。此期间乙方应保证全职在岗服务人员不少于【6】人。
- (2) 学生非在校期间（寒暑假）：每月服务费为人民币 12,789 元。此期间乙方可调整在岗服务人员至【3】人。

3、“学生在校期间”与“学生非在校期间”的界定：以上期间由甲方每学期末书面通知乙方确定。一般情况下，“学生在校期间”指学校正式行课周（不含国家法定节假日），“学生非在校期间”指学校正式发布的寒暑假。其他如因考试、疫情、临时停课等特殊原因造成的非正常在校日，其服务费结算标准由双方参照当月实际工作天数，按【学生在校期间/非在校期间】日服务费标准（即月服务费/30天）据实核算。

四、违约责任

1、除本合同另有约定外，任何一方无故提前解除本合同的，应向对方支付相当于本合同总服务费金额 5% 的违约金，并赔偿因此给对方造成的实际损失。

2、若乙方提供的服务或人员配置不符合本合同约定（包括但不限于服务质量、人员数量、资质要求等），甲方有权要求乙方限期整改。

若乙方在收到甲方书面整改通知后【3】日内仍未整改到位的，每发生一次，甲方有权扣除当月服务费的【5%】作为违约金。累计发生【3】次以上（含本数）或单次违约情节严重的，甲方有权单方解除合同且不承担任何责任。

3、未经甲方书面同意，乙方不得将本合同项下义务转包、分包给任何第三方。否则，甲方有权立即单方解除合同，并要求乙方支付合同总金额【10%】的违约金。

4、因乙方原因（包括但不限于人员配备不足、管理失职、操作不当等）导致甲方校园秩序受影响、师生财物损失或发生安全事故的，乙方应承担全部赔偿责任。同时，甲方有权从应付服务费中直接扣除相应损失金额。

五、付款方式

乙方在满足甲方服务要求情况下，次月5日前向甲方提供发票，甲方在收到发票后当月10日前以转账方式向乙方支付上月费用，不得无故拖欠费用，遇到节假日可顺延。

六、合同期限及要求：

本采购合同期，从2026年6月1日至2027年12月4日止，按照年度签订合同，本次合同期为2026年6月1日至2027年5月31日，本合同期满后考核合格，续签下阶段合同。

七、本协议未尽事宜，经双方协商解决。

八、本协议一式肆份，甲乙双方各持贰份，经双方签字盖章生效。

九、合同签署地：甲方办公室

甲方：安阳县高级中学

地址：河南省安阳县白璧镇西头路南

乙方：安阳东南物业管理有限公司

地址：安阳开发区火炬创业园

416室

委托代理人：

电话：



法定代表人：

委托代理人：

电话：15515159797



开户银行：招商银行股份有限公司安阳
德隆街支行

银行账号：372900472510906

签约时间：2026年5月28日

赵庆魁
任明东