# 安阳高新技术创业服务中心电子科技园
# 物业服务项目合同书

甲方（采购人）：安阳高新技术创业服务中心

统一社会信用代码：12410500726997874T

地址：河南省安阳高新技术产业开发区火炬研发园

联系人：_____ 联系电话：_____

乙方（中标物业服务单位）：河南优佳物业服务有限公司

统一社会信用代码：91410500MA44X4E831

地址：安阳市文峰区平原路北段 182 号院内

联系人：常国庆 联系电话：18003721444

2026 年 6 月 8 日，安阳高新技术创业服务中心就安阳高新技术创业服务中心电子科技园物业服务项目组织开展政府采购评标工作，本次评标严格遵照政府采购相关管理规定，由依法组建的评标委员会按照既定评审标准、采购文件要求综合评审、集体评议。经评标委员会全体成员共同审定，确定河南优佳物业服务有限公司为本项目中标单位。

为明晰甲乙双方在整个物业服务周期内的各项权责边界，保障园区物业服务稳定、规范、持续运行，依据《中华

人民共和国民法典》《物业管理条例》及现行国家相关法律法规，甲乙双方秉持平等自愿、公平公正、等价有偿、诚实信用、权责清晰的基本原则，经过多轮充分洽谈磋商，就本园区物业服务全部事项达成完全一致约定，特订立本正式物业服务合同，甲乙双方均须恪守全部条款，完整、全面、审慎履行各自全部义务。

**一、服务标的约定**

1. 服务标的全称：安阳高新技术创业服务中心电子科技园物业服务项目

2. 服务质量标准：整体服务质量等级为合格，全部作业标准、服务水准不得低于本次项目采购招标文件要求、乙方投标响应文件中所有书面服务承诺，满足园区日常安全管理与环境卫生运维全部使用要求。

**二、合同总价款及价款说明**

本项目采用年度包干总价模式，全年物业服务总价款：人民币 428100 元整（¥428100.00），大写：人民币肆拾贰万捌仟壹佰元整。

该年度包干总价包含：管理费、人员费用（含工资、奖金、劳保福利、工伤和人身意外等保险、教育培训）设备投资、工具材料费、相关税费等完成本合同全部服务内容所需一切费用。除合同明确约定扣款情形外，甲方不再另行支付任何其他费用。

三、费用结算、付款周期及发票管理细则

1. 支付周期：服务费按月结算支付，甲方于每个自然月结束后的次月底之前，完成上一自然月服务费审核拨付。

2. 发票提交时限：乙方须在次月 10 日之前，向甲方提交合规完整的正规增值税发票以及配套月度服务结算资料；若乙方逾期开票、发票项目税率信息有误、资料不全，甲方可顺延付款周期，不承担逾期付款违约责任。

3. 月度固定结算金额：全年总价款均分 12 个月按月计发每月基础服务费：35675 元整，大写：人民币叁万伍仟陆佰柒拾伍元整。实际当月付款金额=月度基础服务费-当月各类考核扣减金额。

四、合同服务期限与具体服务地点

1. 服务履行期限：自 2026 年 07 月 01 日起至 2027 年 06 月 30 日止。合同期满前 30 日，双方可协商续约事宜；如不再续约，乙方须在合同终止当日完成人员撤离、物资盘点、全套档案资料完整移交、场地清理等全部交接工作。

2. 服务履行地点：安阳高新技术创业服务中心电子科技园（具体坐落：武夷大街与海河大道交汇处东北侧园区全域，包含园区所有办公楼、楼道、室内公共区域、室外院落、主干道、公共空地等全部服务范围）。

五、具体服务内容、岗位配置及全流程管理要求

项目基本概况

安阳高新技术创业服务中心电子科技园地处武夷大街与海河大道交汇处东北方位，乙方全权承接本园区全域范围内安全秩序安保管控、公共区域日常保洁两大核心物业服务工作，保障园区治安稳定、环境整洁达标。

（一）整体管理服务事项

1. 负责园区所有办公楼道、大堂、走廊、室内公共空间、室外院落、园区道路、公共露天区域常态化清扫、保洁、垃圾收集清运、污渍清理、日常环境维护工作。

2. 建立健全整套保洁作业台账、安保值班台账、人员人事档案等全套服务资料并长期归档保管；全面负责园区全天候门禁管理、安全巡逻、隐患排查等安保管控工作。

（二）最低岗位人员配置标准

乙方投入本项目在岗总人数最低不少于 10 人，各岗位定员分工如下：

1. 项目负责人 1 名：全权统筹本项目安保、保洁整体运营管理，负责与甲方日常对接、工作协调、问题整改、人员调度、品质管控等全部综合管理事务。

2. 保安员 6 名：承担园区大门 24 小时不间断门岗值守，落实人车进出登记查验制度，实行分班不间断园区全域安全巡逻，及时排查治安、消防等各类风险隐患并及时上报处置。

3. 保洁员 3 名：负责整座园区院落、室外场地、整栋办公楼所有公共区域日常清扫保洁工作。

所有从业人员必须达到国家法定用工年龄，性别不限；全体人员身体健康，无各类传染性疾病。乙方必须在每名员工正式上岗前，将有效健康证明或本年度正规体检机构出具的体检报告复印件报送甲方备案留存。

（三）精细化人员管理约束条款

1. 乙方须将所有在岗人员完整信息（性别、年龄、详细住址、籍贯、学历、岗位资格证书、健康情况、联系方式等）统一报送甲方备案，建立动态人事档案，人员增减变动须第一时间向甲方报备更新。

2. 乙方作为用工主体独立依法用工，自行承担员工薪酬发放、社保缴纳、劳动用工全部责任；员工在岗期间发生人身伤害、财物损失、工伤、意外事故等所有民事赔偿、劳动纠纷责任，均由乙方自行全部承担，甲方不承担任何连带责任。

3. 乙方常态化开展员工纪律、职业素养、职业道德教育，严禁工作人员与园区企业人员、访客发生争执、肢体冲突，严禁任何员工侵占、偷盗公私财物，一经发现由乙方从严追责并承担全部损失。

4. 乙方定期组织岗位技能、服务规范、应急处置等专业

培训，搭建完整内部管理制度体系，包含岗位职责、标准化作业规程、质量管控目标、月度考核机制、员工奖惩管理制度等全套内控文件。

5. 全体在岗人员工作期间统一身着乙方自费配备工装，佩戴正规上岗胸牌；工作期间严禁擅自串岗、无故脱岗、从事玩手机闲聊等与工作无关事项；安保、保洁岗位必须完整填写值班日志、交接班记录，做到班次清晰、有据可查。

6. 所有人员熟练掌握本岗位工作职责与全套作业流程，严格按照既定作业标准开展日常工作，不得随意缩减保洁频次、简化安保巡查流程。

7. 工作人员日常接受乙方直接行政管理，同时必须服从甲方合理现场工作安排，主动配合甲方各类监督检查；甲方下达监督整改指令，不免除乙方用人单位全部法定责任。

8. 日常工作安排优先遵照甲方合理需求执行，如乙方原有排班计划与甲方紧急工作安排冲突，由双方友好协商统筹解决。

## 六、甲乙双方详细权利与义务

（一）甲方权利与义务

1. 甲方在日常巡检中，若发现乙方人员履职不力、态度散漫、专业能力不达标，或是保洁安保工具用品不符合使用标准，有权书面要求乙方限期更换；乙方收到甲方正式整改

通知后，必须在 7 日内完成全部整改更换，并将整改结果报送甲方验收。

2. 整个服务周期内，甲方以附件《安阳高新技术创业服务中心电子科技园物业服务考核细则》为唯一考核依据，每月至少组织一次全方位量化综合考评，逐项打分，考核得分直接与当月服务费结算挂钩，具体扣罚标准：

a. 月度考核 90 分（含）及以上：当月服务费全额拨付，无任何扣减；

b. 月度考核 85 分（含）—89 分：当月服务费扣除 500 元；

c. 月度考核 80 分（含）—84 分：当月服务费扣除 1000 元；

d. 月度考核低于 80 分：当月服务费扣除 1500 元，同时乙方须在 5 日内向甲方提交加盖公章的书面整改方案。

3. 甲方为乙方正常开展物业服务提供必要基础配合与场地便利条件。

4. 甲方严格按照合同约定时限足额拨付服务费用。

5. 依法履行法律法规规定甲方应当承担的其他全部义务。

（二）乙方权利与义务

1. 全程严格依照本项目采购文件、自身投标响应文件内

全部质量承诺、服务标准履约，保质保量按期完成全部物业服务工作。

2. 严禁将本合同全部服务整体转包，也不得拆分部分安保、保洁业务分包、转让给任何第三方单位或个人。

3. 必须与所有聘用人员依法签订劳动合同，足额缴纳各项社会保险；服务全过程中发生一切人身伤害、财产损毁事故，全部责任由乙方独自承担；因乙方人员履职过错造成甲方或第三方人身、财产受损的，所有赔偿责任均由乙方全额承担。

4. 保洁工具、耗材、安保器材、员工工装、上岗证、劳保用品等全部物资采购、维保费用均由乙方自行承担。

5. 乙方独立依法开展经营活动，按时足额申报缴纳各项税费，独立承担纳税主体责任。

6. 承担现行法律法规规定物业服务企业应当履行的其他全部法定义务。

七、完整违约责任条款

1. 除地震、洪水、台风等法律认定的不可抗力情形外，任何一方无正当理由单方面擅自解除、终止本合同，违约方须向守约方支付全年合同总价款 15%的违约金，用以弥补各项经济损失。

2. 甲方须严格依照本合同约定付款时限足额支付服务

费，无故逾期付款的，承担相应逾期付款责任。

3. 乙方若违反本合同第五条全部服务条款、第六条第二款乙方各项履约义务，甲方可下发书面整改通知，乙方须在15日内完成整改；同类违约累计达3次，或是月度考核不合格累计3次及以上，甲方可单方解除本合同，同时要求乙方支付全年总价款5%的违约金。

4. 若乙方违约行为给甲方造成实际经济损失，包含但不限于甲方二次招标采购服务费、第三方赔偿金、诉讼费、律师费等直接及间接损失，当约定违约金不足以弥补全部损失时，甲方有权就差额部分继续向乙方追偿。

八、合同争议解决方式

甲乙双方在履约过程中产生一切分歧与纠纷，优先采取友好协商方式化解矛盾；协商不成的，可申请第三方调解组织居中调解。双方不愿和解、调解或者调解无果时，统一选择下列第2种方式处理：

1. 提交甲方所在地 仲裁委员会，依照申请仲裁当日该机构现行有效仲裁规则进行裁决；

2. 依法向甲方所在地人民法院提起民事诉讼。

九、合同生效、份数及其他补充约定

1. 本合同自甲乙双方法定代表人或授权委托代理人签字并加盖双方单位公章之日起正式生效。

2. 本合同共计一式肆份，甲方留存贰份原件，乙方留存贰份原件，全部原件具备同等法律效力。

3. 本合同未尽事宜，双方可另行协商签订书面补充协议，补充协议一经双方签字盖章，与本主合同具备同等法律效力。

甲方（盖章）：

法定代表人/授权代表签字：

日期：2026.6.23

乙方（盖章）：

法定代表人/授权代表签字：

日期：2026.6.23