

河南大学龙子湖校区物业服务合同

合同编号：豫财招标采购-2026-18

签署地点：河南大学

甲方：河南大学

乙方：北京国基伟业物业管理有限公司

根据 河南大学龙子湖校区物业综合管理服务项目（采购编号：豫财招标采购-2026-18） 的中标通知书和招标（采购）、投标（响应性）文件（或其他采购依据），经甲、乙双方协商，于2026年3月13日签订本合同。

一、甲方同意将河南大学龙子湖校区物业综合管理服务委托给乙方；乙方同意按照本合同要求接受甲方委托，并向甲方提供优质服务。

二、合同金额

人民币（大写）：壹仟陆佰叁拾壹万玖仟肆佰叁拾元贰角肆分

（¥16319430.24元）

本合同价为该项目服务费全包价，包括工作人员的所有费用、办公费、业务培训费、人员服装费、材料工具费以及工作人员的意外伤亡等产生的所有费用。甲方不承担服务费以外的其它任何费用。

三、服务范围、内容、人员配置

1. 服务范围：河南大学龙子湖校区。

2. 服务内容：绿化保洁管理服务、楼宇综合管理服务、设施设备日常维护与维修及房屋本体日常养护、校园安全管理服务、会务服务。

在服务管理工作中未按合同约定履行职责造成甲方财产损失或发生重大责任事故时，乙方承担一切相应责任，对损失财产照价赔偿，对重大责任事故，甲方有权解除本合同，并根据事故严重程度依法追究乙方的相应责任。

乙方须自觉接受甲方的监督与管理；加强内部管理，建立健全劳动安全、卫生制度，工作规程；严格遵守法律法规和学校规章制度，安全操作，杜绝发生任何事故，工作中若人为造成事故、有人身伤亡的，一切经济及法律责任均由乙方承担。

3、人员配置：

(1) 乙方应按甲方服务要求配备人数，根据工作实际情况，双方可通过协商形式确定具体人数，（最低不低于193人，寒暑假具体上岗人数双方根据实际情况，以书面形式协商约定）甲方按实际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岗位工资费用。如某岗长期（三天以上）缺人，按本岗位当月双倍工资处罚。大专以上人员不低于10%，配备人员应身体健康，吃苦耐劳，具有能够完成本职工作的能力。

(2) 其中项目经理 1 人具有本科以上文化水平，年龄在 50 岁以下，有相应物业管理资质和 3 年以上物业管理经验；副经理及主管不低于 7 人，要求年龄 50 岁以下（会务主管 40 岁以下），大专以上文化程度和 1 年以上物业管理经验，具有相关专业上岗证，身心健康能胜任工作，工作经验丰富的可以适当放宽条件。会务班长及会务接待

员，具有大专以上学历水平，年龄在 35 岁以下，气质佳，具有较强的沟通协调和语言表达能力。

(3) 物业负责人必须拥护党的领导，有较高的政治觉悟，立场坚定，坚持原则，生活作风良好。无不良嗜好。

(4) 爱岗敬业，吃苦耐劳，责任心强，具有一定的组织管理和沟通协调能力。

(5) 保洁员，男60岁以下，女55周岁以内，身体健康，品貌端正，吃苦耐劳，具有一定的保洁工作经验，学生公寓楼保洁员全部为女性。

(6) 宿舍楼管员，女性，60岁以下，初中以上文化程度，身体健康、品貌端正、平易近人、善于沟通，有责任心、有爱心，有耐心，具有一定的管理能力。

(7) 绿化工，男60岁以下，女55周岁以内，应熟悉园林绿化养护专业知识。负责校区内的水系养护、绿化维护、修剪、移栽、补栽、种草、除草、浇灌、树木涂白、病虫害防治、所有绿地及植被表层的垃圾和枯枝败叶保洁清理等与学校绿化有关的所有内容。协助甲方做好重大节假日或重大活动的临时布置及检查工作。

四、服务期限

服务合同自签订之日起两年，2026年3月13日至2028年3月12日。

五、服务标准：

1. 质量标准：详见招标文件第六章项目需求及有关要求物业服务具体要求。

2. 时间要求：每天工作时间不低于8小时，遇甲方临时性任务，应积极组织人员无偿给予配合。

3. 着装要求：乙方配置所有人员应规范着装、挂牌上岗；上班期间不脱岗，不从事与服务工作无关活动。

4. 人员要求：

(1) 员工掌握专业知识和本职服务质量标准，服务主动热情，言行文明规范，接听电话及时，首问负责；每年应接受不少于8小时的岗位技能知识培训。

(2) 乙方配置所有人员应身体健康，具有能够完成本职工作的能力，所有人员不得在工作时间从事与工作无关事务，如捡拾、整理、囤积废品。

(3) 乙方所有员工名单、联系方式、身份证复印件、学历证书、交纳社会保险情况、退休手续等信息须交甲方备案（如人员变动应当及时更新），作为甲方日常管理和监督检查的依据。乙方员工的新进、调岗、辞退，经甲方审核同意后方可进行。员工请假的，须1日内报甲方备案。

(4) 根据招标文件要求，在合同明确的人员限额内，以校区实际需求确定人数数量和岗位及作业工器具类型和数量并据实结算。甲方有岗位调配的建议权。如遇节假日、假期以及公共卫生需要等，涉及教学办公楼、学生公寓楼等调休或者封楼情况，以甲方通知为准，乙方不得私自减少各类值班和物业服务人员。

(5) 若管理岗人员出现不能胜任等情况，除处罚外，甲方有权要求乙方更换管理岗人员，10个工作日内完成更换。

六、履约保证金及付款方式

1. 履约保证金：乙方向甲方缴纳每年合同总价款5%的履约保证金或履约保函，人民币（大写）：肆拾万柒仟玖佰捌拾伍元柒角陆分（¥407985.76元）。服务期满甲方确认乙方未遗留相关的处理事项，待甲乙双方办理完交接手续后，无息退还。

2. 按月进度付款：服务费按照当月的考核结果支付，在服务期内不上调。物业管理服务费按月支付，采购人在对中标人上一月的服务考核后，每月15日前支付上一月费用。每次支付前三日，中标人开具正规发票，采购人财务部门以转账方式支付物业管理服务费。合同期内最后一个月管理服务费用待甲乙双方办理完交接手续后，由采购人支付给中标人。

3. 考核及支付

(1) 甲方每月按照服务质量标准对乙方的服务绩效进行量化考核，依据服务绩效考核结果支付物业费。（考核标准及计算办法见招标文件第六章）

(2) 物业服务费支付标准如下：

甲方有权按照文件中的标准对乙方进行定期或不定期检查考核，每月汇总一次，考核结果在90分及以上的（含90分），当月应付物业服务费全额支付；考核结果在90--80分的（含80分），在当月应付物业服务费的基础上，每低1分扣4000元；考核结果在80（不含80）分

以下的，在当月应付物业服务费的基础上，每低1分扣8000元，低于60分及以下的，按当月应付物业服务费的50%支付。

(3) 如乙方对当月的服务绩效考核结果有异议，需三个工作日内向甲方提出复议，最终服务绩效考核成绩以复议结果为准。

(4) 甲方在对乙方上一月的服务考核合格后，每月15日前支付上一月费用。每次支付前三日，凭甲方相应部门开具的考核合格单，乙方须提供付款的相关手续并开具合规发票，甲方财务部门以转帐方式支付物业管理服务费。遇节假日，支付时间相应顺延。

七、甲方的责任

1. 甲方须尊重乙方的工作，对乙方履行职责的行为予以支持、配合。

2. 甲方须为乙方提供必要的工作场所。

3. 甲方提供校内维修所需的原材料，乙方提供日常维修服务，维修工具由乙方配备。

4. 依据服务质量标准及合同要求，对乙方的服务过程以及服务质量进行监督、检查和考核；对乙方的不称职工作人员提出处理意见并监督执行；受理乙方服务期间的重大投诉。

5. 协调组织乙方服务项目的交接工作，审核并备案乙方的经营资质以及关键岗位人员资质。

6. 对乙方在服务项目管理过程中所发生的重大事项享有知情权。

7. 根据考核结果，甲方按时支付乙方服务费。

8. 因乙方服务职责履行不力等给甲方造成重大损失的, 甲方有权解除合同。

八、乙方的责任

1. 乙方须严格执行国家法律法规以及劳动用工的政策规定, 依法经营并按规定缴纳给每一名劳动者交纳国家规定的社会保险(如退休人员应当提供退休证明和退休费用发放证明, 如在其他单位交给社会保险人员应当提供社会保险交给手续)。承担其工作人员的工资、国家规定的相关保险等所有费用以及意外伤亡等产生的所有费用; 乙方与其工作人员之间发生的劳动争议和赔偿纠纷, 由乙方承担完全责任。

2. 乙方须按时足额支付其工作人员工资和社会保险费用及时处理在劳动用工中出现的各种纠纷, 杜绝出现堵门、闹事、上访等事件发生或者可能产生的影响甲方正常教育和管理活动。

3. 在服务区域设立专门管理机构, 配置合格的管理人员以及专业技能人员, 明确各岗位职责、服务范围和 workflows, 24小时值班值守, 设立每天24小时服务热线, 并保持通讯畅通。

4. 维护甲方提供的一切设施、设备, 做好出入库记录, 不得私自占用或转借他人, 不得改变原有用途。节约水、电等资源。如因乙方原因造成设施损坏或资源浪费等状况, 一切损失均由乙方负责。

5. 按照甲方要求15日内办理完成交接手续, 根据招标(采购)、投标(响应性)文件(或其他采购依据)履行合同。

6. 为保障甲方正常的教学、办公、生活秩序，其工作人员行为应服务规范、文明礼貌、遵纪守法，不得发生与师生争吵、肢体冲突、治安和刑事犯罪等不文明和违法犯罪行为。

7. 负责做好服务区域的安全防范工作，发现安全隐患及时报告。

8. 应自觉接受行政执法部门的监督检查。

9. 乙方根据招标文件和工作需要，配备必要的通用和临时调用设备，合同期满通用设备归甲方所有。

九、合同的履行、变更和解除

1. 合同签订后即具法律效力，甲乙双方均须认真履行，不得随意解除合同。

2. 甲乙双方不得擅自变更合同。如确需变更，须经双方书面认可后方可变更。

3. 原招标文件是合同一部分，双方共同遵守，如有冲突双方协商解决。

4. 发生以下情况，甲方通知乙方未及时整改的，甲方有权单方以书面形式解除合同：

(1) 乙方拒绝接受甲方管理；

(2) 未能按约定履行合同义务；

(3) 绩效考核总分连续两个月低于80分；

(4) 因乙方原因给甲方造成信誉和经济等方面重大损失；

(5) 擅自将本合同中所规定的权利、义务转让或转包以及以各种形式的内部承包、分包。

十、违约责任

1. 除如因战争、严重火灾、水灾、台风、地震和其它甲乙双方认可的不可抗力事件外,甲乙双方不得随意解除合同,否则按违约处理。

2. 除不可抗力,乙方中途不得更换项目经理,如确需更换,经甲方同意后需扣除支付月度应付物业费的50%;中途不得更换项目副经理及管理岗人员,如确需更换,经甲方同意后需扣除支付月度应付物业费的20%。

2. 未按照合同要求办理交接手续的,视情节严重程度扣除违约金10000元。

3. 乙方未履行合同规定责任的,视情节严重程度扣除违约金5000元/次。

4. 乙方的服务达不到服务标准且不能及时整改的,视情节严重程度扣除违约金1000-5000元/次,连续发生3次及以上的,甲方有权解除合同。

5. 由乙方原因造成师生员工有效投诉的,视情节严重程度扣除违约金800-1000元/次。

6. 在甲方管理部门的质量检查中,乙方存在服务质量不合格问题,视严重程度扣除违约金1000-5000元/次。

7. 若因乙方原因不按时足额支付其工作人员工资,造成堵门、闹事、上访等事件发生或者可能发生的,乙方将支付给甲方违约金

10000元/次，若因乙方原因给甲方和社会造成不良影响的，由乙方承担全部责任并赔偿给甲方造成的一切直接和间接损失。

8. 当违约金超过履约保证金时，超过部分甲方有权从合同总价款中扣除，用于补偿违约金不足的部分。

9. 若乙方上岗人数不足合同约定及甲方要求的人数，扣除不足人数工资及相应人员管理费，不足人数达到应到人员的10%时，甲方有权单方解除合同。

10. 如因乙方未给员工交给社会保险费用未认真执行国家劳动法律法规，引起每一人或一起（次）投诉、上访、劳动仲裁、诉讼等情况，乙方除承担法律规定责任外，应当向甲方支付违约金10000元，如甲方被行政部门或司法部门通知参与（参加）的，乙方应当全额承担由此引起的诉讼费、律师费、赔偿款及交通办公费用。

11. 在合同期内，如因乙方员工的过错或不当行为给甲方的教职员工和合法进入校园的第三人造成人身或财产损害的，乙方应当承担全部赔偿责任，如由此给甲方造成损失的，甲方可以在支付后向乙方追偿，追偿费用包括但不限于赔偿金、律师费用、诉讼费用、利息、交通办公费用等一切由此产生的费用。

12. 合同期内，乙方未履行提供电瓶车、延伸服务等承诺，扣除当月应付物业管理费的30%。

十一、争议解决

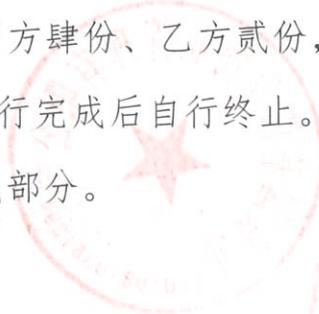
本合同的签订和履行，适用中华人民共和国法律。

因履行合同发生的争议，由甲乙双方直接协商解决，如协商不成可向合同履行地点的人民法院诉讼。

甲乙双方以签订合同时各自法人登记注册地为有效的送达地址，联系人及联系方式均应当作为固定人员，如发生诉讼，该地址作为全部诉讼程序和执行程序的送达地址，具有发生在人民法院签署送达地址确认书的法律效力。如变更送达地址和联系人及方式，需书面告知对方，如未告之视为未变更。

十二、合同生效及其他

本合同一式陆份，甲方肆份、乙方贰份，经甲乙双方代表签字、加盖公章后生效，合同履行完成后自行终止。招标（采购）和投标（响应性）文件为本合同组成部分。



甲方：河南大学

委托代理人签字：

刘宇

地址：河南省郑州市明理路北段379号

电话：0371-22820691

开户银行：中国工商银行股份有限公司开封河南大学支行

账号：1703220509049300880

乙方：北京固基伟业物业管理有限公司

委托代理人签字：

李天笑印

地址：北京市西城区阜城门外大街1号东楼1208室

电话：010-88337767

开户银行：兴业银行股份有限公司北京西城支行

账号：321780100100015104

