

河南省看守所 2026 年物业服务项目

合 同 书

甲方：河南省看守所

乙方：河南圆方物业管理有限公司



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、依据服务质量标准及合同要求，对乙方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。

4、协调组织乙方服务项目的交接工作，审核备案乙方的关键岗位人员资质。

5、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。

6、依据考核结果，甲方按时支付乙方服务费。

7、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。

第四条 乙方权利和义务

1、乙方承担服务期工作人员的工资、社保等所有费用以及意外伤害等产生的所有费用，乙方与其工作人员之间发生的劳动争议，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，杜绝出现堵门、闹事、上访等事件发生或可能发生。

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、服务范围和工作流程，设立服务电话并保持通信畅通。

4、执行甲方工作安排，接受甲方日常监督考核。维护甲方提供的

合同期限为 1 年（2026 年 5 月 7 日至 2027 年 5 月 6 日），合同期满本合同自行终止。如需续签合同，甲、乙双方应当在期满前一个月，经协商一致后方可续签。

第八条 合同解除条款

1、合同签订后即具有法律效力，甲乙双方均须认真履行，不得随意变更接触合同。如确需变更，须经双方书面认可后方可变更。

2、发生以下情况，甲方通知乙方未及时整改的，甲方有权解除合同：

（1）乙方拒绝接受甲方管理的；

（2）未能按约定履行合同义务；

（3）因乙方原因给甲方造成信誉和经济等方面重大损失的。

第九条 违约责任

1、乙方未按合同要求办理交接手续的，向甲方支付违约金合同总额的 5%。

2、乙方未履行合同规定责任的，向甲方支付违约金 2000 元/次。

3、乙方服务达不到服务标准且不能及时整改的，向甲方支付违约金 500 元/次。

4、由乙方原因造成有效投诉的，向甲方支付违约金 200 元/次。

5、若因乙方原因不按时足额支付其工作人员工资，造成员工去甲方单位堵门、闹事、上访等事件，或者可能发生的，向甲方支付违约金合同总额的 10%。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。

附件一 派遣人员清单

序号	部门	岗位	人数	备注
1	管理部	项目经理	1	全面管理, 55 周岁及以下, 具有大专以上学历, 中级以上职称, 3 年以上类似工作管理经验, 在本单位连续缴纳社保 1 年以上。
2	保洁部	综合楼保洁	2	具有 1 年以上工作经验, 60 周岁及以下。
		外围保洁	2	
		监区保洁	2	
		备勤楼保洁	2	
	绿化组	院区绿化	3	
3	秩序维护部	班长	1	身体健康, 60 周岁以下。要具有《保安员证》, 至少一名具有消防设施操作员证或建(构)筑物消防员证。
		大门岗	4	
4	维修组	综合维修	3	身体健康, 60 周岁以下, 维修服务人员至少 2 名具有高低压电工作业证。
5	餐厅人员	厨师	2	负责餐厅, 60 周岁以下, 身体健康(履约时提供健康证), 厨师应具有初级(五级)以上等级证书。
		餐服	2	

附件二 服务要求

（一）项目经理

1. 以服务为导向，负责本项目的全面治理，保证甲方满意度，组织完成各项服务管理指标。

2. 统筹组织安排本项目物业综合日常服务工作，管控和规避治理风险，保证并提升服务品质。

3. 负责与甲方沟通，仔细全面了解分析甲方提出的建设意见与要求，并及时跟进处理。

4. 负责本项目各项服务人员的培训管理、监督、检查等，做好内部管理。

5. 做好项目区域内安全防范工作，及其它需要落实的事项。

6. 做好与项目单位的协调沟通工作。

7. 做好本项目各类应急事件的处理、协调、上报。

（二）保洁

保洁范围为整个项目公共区域的环境卫生，主要内容如下：

1. 楼内。每栋楼、每层楼梯台阶及楼梯平台处、楼梯扶手及栏杆、各楼层走廊（楼与楼连接的过廊）；各层洗手间；所有楼宇内地面、墙面；各楼外台阶要求地面卫生每天集中打扫，标识、楼梯扶手等每天至少擦拭 1 次，上班期间随时保洁，保证做到干净整洁。

2. 室外。项目内各公共设施设备、道路、绿化带、景观带、运动场地、垃圾箱、垃圾堆放点等。项目内环境应整洁，清扫要及时，做到无杂物、废纸、烟头、果皮、痰迹、积水等。要求地面卫生每天集中打扫 2 次，室外的标识、宣传栏等每天至少擦拭 1 次，上班期间随时保洁，保证做到干净整洁。

有二人进行（一人操作一人监护）；雷雨天禁止高空、室外作业。

（五）厨师

1. 具有丰富的工作经验，能根据职工的口味喜好和季节的变化及时调整饭菜的花色品种；能根据需要制订菜谱，保障好各种接待用餐。

2. 餐厅服务人员能按规定流程做好餐具洗消和食堂卫生保洁工作，并负责接待用餐的服务工作。

3. 食堂设备、设施、器具等的日常使用、管理、维护和保养；

4. 餐厅、包间、后厨、凉菜间、洗菜间、洗消间等卫生清扫；

5. 负责餐厅的管理、安全、服务工作，各项指标符合国家餐饮行业管理规定。

6. 遵守甲方规章制度，爱护公物、设施设备，服从甲方主管部门监督工作。

7 做好餐饮活动的日常勤杂服务。

（六）驾驶员

1. 必须遵守交通安全管理的规章制度，安全驾车，保持好车内外的整洁；

2. 应爱惜车辆，平时要注意车辆的保养，经常检查车辆的安全性能，确保车辆正常行驶；

3. 发现车辆有故障时要及时检修，确保车辆正常行驶；

4. 车辆配置的工具、配件和内饰等，不得损坏和丢失；

5. 出车在外或出车归来停放车辆，按规定停放整齐。司机离开车辆时，及时落锁，防止车辆被盗，严禁公车私用，严禁酒后驾驶；

6. 对乘车人要热情、礼貌，说话文明，态度和蔼；

7. 甲方人员用车时，按要求提前到达指定地点；

8. 时刻保持通讯畅通，紧急情况时能联系到驾驶员；

物业管理合同

甲方： 河南省看守所

乙方： 河南圆方物业管理有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》等相关物业管理法律、法规，在平等、自愿、协商一致的基础上，甲方同意将河南省看守所 2026 年物业服务项目委托给乙方，乙方按照合同要求开展相关物业管理工作，向甲方提供相应服务，就本区域物业管理事项订立本合同。

第一条 物业基本情况

座落位置： 郑东新区前程大道与金龙路交叉口西北；

占地面积： 38367.61 平方米；建筑面积： 18213.97 平方米；

物业类型： 综合服务型 。

第二条 服务内容及范围

- 1、 区域范围内办公室、卫生间、楼梯间、外场、公共区域保洁 。
- 2、 区域范围内楼宇日常养护维修、消防报警及联动系统维护保养、给排水设备运行维护、供电系统运行管理维护。
- 3、 区域范围内出入口、停车场、园区内秩序维护服务 。
- 4、 区域范围内绿化养护服务。
- 5、 区域范围内餐饮制作服务。
- 6、 商务汽车驾驶服务。

第三条 甲方权利和义务

一切设施、设备，不得私自占用或转借他人，不得改变原有用途。节约水电资源。如因乙方原因造成设施损坏或资源浪费等情况，一切损失均由乙方负责。

5、乙方负责提供开展日常服务所需的耗材、工具（如笤帚、拖布、抹布、水桶等）。

6、乙方负责服务区域的生活垃圾清运工作。

7、按甲方要求时间办理完成交接手续，按合同约定时间进场开展服务。

8、为保障甲方正常办公、生活秩序，其工作人员行为应文明礼貌，不得发生争吵等不文明事件。

9、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。

10、应自觉接受行政执法部门的监督检查。

11、乙方及其工作人员在履约过程中发生财产或人身安全事故，由乙方承担全部责任，甲方不承担任何责任。

第五条 物业服务质量标准

按照双方约定质量标准执行。（详见附件）

第六条 付款方式

服务费用根据实际服务时间和上岗人数（详见附件一）结算，每三个月支付一次。本合同总价为 1235000 元，大写人民币壹佰贰拾叁万伍仟元整（含税）。每次支付 308750 元整（含税）。乙方应在每次支付前向甲方提供服务费用正规发票。

第七条 合同期限

6、若乙方发生上述违约情况，根据实际违约发生情况及发生金额在支付物业服务费用时等额扣除。

第十条 本合同在履行中发生争议，由双方协商解决。若协商不成，任何一方均可向甲方所在地人民法院提起诉讼。

第十一条 本合同经双方签字、盖章后生效。

第十二条 本合同一式肆份，甲乙双方各执贰份。

甲方（公章）：河南省看守所

乙方（公章）：河南圆方物业管理有限公司

甲方代表（签字）：

乙方代表（签字）：

签订日期：2026年5月7日

签订日期：2026年5月7日

6	司机组	司机	1	55 周岁以下，持有机动车驾驶证 C1 以上证件，3 年以上驾龄，身体健康。
	合计		25	

建筑物内外无乱写乱划、乱粘贴，无残标；公共设施、牌匾、路标、雕塑、亭廊、旗台应定期擦拭，无杂物。

项目大型活动时所有场地的保洁；周末及法定节假日部分场所的保洁。

3. 四害灭杀。夏秋季（5月--9月）每月进行一次四害灭杀，原则上室内所有区域无蚊蝇、飞虫、老鼠和蟑螂；蚊蝇灭杀要有标准的防护措施，不影响人身健康和安全；根据甲方需要对指定位置进行消毒工作。

4. 根据防疫工作形势和要求，定期做好全面消杀、消毒工作。

（三）秩序维护

1. 门卫。秩序维护肩负项目安全保卫重任，要有高度的责任感，准时上岗，不得擅自离岗；及时做好来客来访登记并对进出车辆进行登记检查，安排车辆按车位停放，禁止乱停乱放；凡来访人员，须问清情况填写来访登记表，征得有关人员同意后，方可放行；正确无误收发信件、杂志，并及时送交相关部门人员。

2. 巡视。值班要定时巡视项目，白天不少4次，晚上不少于2次，发现问题要及时汇报或报警；发现问题及时联系甲方有关部门解决，并做好巡视记录；巡查项目发现隐患，及时预防，及时上报，及时处理；在突发事件，紧急情况中秩序维护要积极冷静合理处理。

（四）设施维护

1. 设备维修或更换。值班人员及时维修或更换甲方单位申报的损坏设施。

2. 水电维修。水电工有相应的水电维修经验，负责项目内水电安装、保养、维修工作；熟悉项目各处自来水管、水龙头、厕所水箱的维护与清洗和检修工作；熟悉项目范围内的电力、电气设备的用途、构造、原理、性能及操作维护保养内容；在一般情况下不许带电作业，必须带电作业时，要做好可靠的安全保护措施，

9. 无犯罪记录，身体健康。

（七）绿化管理

1. 道路两侧及室外公共区域绿化苗木日常养护。

2. 绿化工作服务内容具体如下：

（1）中耕除草：①除杂草；②松土；③清理枯枝落叶；④清理绿地石块；

（2）防旱与灌溉：树木、草地浇水；

（3）修剪：①乔木修剪；②灌木修剪；③绿篱修剪；

（4）施肥：①乔木灌木的施肥；②草地施肥；

（5）防寒：防寒工作；

（6）补栽补种；

（7）防病治虫（不含白蚁防治）；

（8）草坪养护：①草坪修剪；②草坪补缺填平。

附件7

河南省公安厅机关项目招标采购合同签订审核表

合同名称	河南省看守所2026年物业服务合同
甲 方	河南省看守所
乙 方	河南圆方物业管理有限公司
签订时间	2026年 5 月 7 日
合同金额	¥1,235,000.00
资金来源	财政资金
付款方式	按合同约定支付
项目单位经办人意见	单振全 常建 2026 年 4 月 21 日
项目单位分管领导意见	陈磊 2026 年 4 月 21 日
项目单位主要负责人意见	梁裁群 2026 年 4 月 22 日
厅督察审计总队意见	常以 2026 年 4 月 28 日
厅法制总队意见	杜卓 2026 年 5 月 7 日
项目单位主管厅领导意见	郭智深 2026 年 5 月 7 日
备 注	