

合同编号: _____

合 同 书

项目名称: 河南城建学院 2026-2029 年校园物业服务项目

甲 方: 河南城建学院

乙 方: 中海物业管理有限公司

签 订 地: 河南省平顶山市新华区龙翔大道

签订日期: 2026 年 8 月 26 日

河南城建学院 2026-2029 年校园物业服务项目合同书

依据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国物业管理条例》等法律规定，甲乙双方签订本合同，以便共同遵守。依据本合同、招标文件（含补充、修改文件）和乙方的投标文件（含澄清、补充文件）等，乙方向甲方提供物业管理服务。

一、本合同的基本原则及基本情况

1、乙方须服从甲方相关职能部门的管理，乙方委派项目经理人（包括项目主管）为驻甲方项目管理的负责人，未经甲方同意，合同期内不得更换项目管理负责人。甲方相应的服务要求通过所属的后勤保障部传达给乙方，乙方应当组织人员完成甲方的服务。

2、服务对象：由乙方负责为甲方提供物业管理等相关服务，包括但不限于保洁服务、绿化养护服务、水电气暖供应服务、学生公寓管理服务、日常维修服务和教师公寓物业服务。（具体见招标文件、投标文件）。

3、业主名称：河南城建学院；地理位置：河南省平顶山市。

4、乙方总服务期限为3年（自2026年8月26日至2029年8月25日）。本合同的合同期限为1年（自2026年8月26日至2027年8月25日），合同一年一签订，经考核乙方在本合同期内达到甲方要求（依据见第三条“质量要求及考核办法”），双方协商续签下一年（自2027年8月26日至2028年8月25日）的物业服务合同。

5、合同价格：整体项目三年合同总价叁仟贰佰捌拾柒万柒仟陆佰捌拾柒元陆角整（小写：32877687.60元），折合每年壹仟零玖拾伍万玖仟贰佰贰拾玖元贰角整（小写：10959229.20元）；本合同中甲方应支付乙方物业费金额为10959229.20元（每月913269.10元）。

6、付款条件及方式：物业管理服务费按季度支付，采购人在对中标人上一季度的服务考核合格后，下季度的前15日支付上一季度费用。每次支付前三日，凭采购人相应部门开具的考核合格单，中标人开具的正规发票，采购人财务部门以转帐方式支付物业管理服务费。合同期内最后一个季度的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。

7、履约保证金：乙方需以现金或转账形式向甲方交纳中标年合同额的5%作为履约保证金，合同签订后7天内缴纳保证金。合同到期后如无违约无息退还。

二、服务标准和服务承诺

服务标准以招标文件和中标文件为准，服务承诺以中标文件为准。

三、质量要求及考核办法

1、质量要求、考核评分及处罚办法标准详见招标文件技术部分与《河南城建学院校园综合物业服务考核办法（细则）》（后附）等。

2、考核组织单位

甲方后勤保障部负责在规定时间内会同乙方对其承担的保洁、楼宇管理、水电和零星维修、学生宿舍门岗及教师公寓等进行现场考核。

四、甲方的权利与义务

1、甲方为乙方提供值班所需要场地和综合办公用房。乙方使用甲方的场地、房屋资产应严格遵守甲方相关规定（如缴纳水电费等），不得出租或挪做它用。结算时，扣减当月考核扣款，再扣减当月物业所用水电费。合同结束后要保持原貌交还甲方。

2、甲方对乙方物业管理（服务）工作进行监督检查，并有权提出合理的整改意见。

3、甲方对乙方的综合评定结果应及时通知乙方，并对有关需要改进的事项进行二次监督，促使其整改到位。对于拒不整改的，甲方有权自行聘请其他公司进行整改。

甲方聘请临时人员费用标准如下：（1）保洁及值班等：人员工资按 100 元/人·日计算；（2）其他：人员工资按不低于 100 元/人·日计算；人员工资不足一日按一日计算）。整改费用从当月乙方物业管理费用中扣除。

4、甲方有权对乙方不能认真履行响应文件中有关承诺、违反合同有关规定的行为以及达不到质量标准的事项进行相应经济处罚。

5、在提供物业服务过程中所消耗的水电由甲方承担。

6、甲方应当按照合同约定按时支付乙方各项费用。

7、甲方不得行政干涉乙方在法律法规规定和本合同约定范围内的组织管理、用工管理和经营管理业务，并应对乙方开展本合同约定的各项服务给予支持和配合。

8、除物业管理费外，甲方不承担乙方及其工作人员的其他任何费用。

五、乙方的权利与义务

1、乙方应按月足额向乙方工作人员支付工资，月支付员工比例低于 95%的视为单项违约，甲方有权进行监督，每延期支付一月甲方扣除乙方物业管理费 3 万元，每年度累计延期支付四个月以上的甲方有权解除合同。

2、根据法律法规有关规定和本合同约定，参考 GB/T 24421.2 《服务业组织标准化工作指南 第 2 部分：标准体系构建》、GB/T 15496 《企业标准体系要求》框架建立标准体系，结构清晰，能覆盖合同与服务方案的所有需求；标准明细表内容完整，具备高度的可操作性和对高校场景的针对性制定物业管理办法及实施方案，自主开展各项物业管理服务活动。

3、根据法律法规的有关规定和本合同的约定向甲方收取物业服务费用。

4、乙方负责其员工各类有效证件及手续的督办和审验，严格履行响应文件中的各项承诺，持证上岗人员（如电工、绿化工）100%持有有效的法定资格证书，且人、证、岗合一，无任何违规风险。按照招标文件要求保障水电、绿化及维修等项目有足额持证人员上岗作业，应持证人员每缺一人每人每月扣除乙方物业服务费 2950 元；负责其员工社会治安管理，自行处理其员工社会治安等问题，并独立承担相应责任。

5、接受甲方考核和物业管理行政主管部门的监督，不断完善管理服务，如因乙方管理失误造成甲方经济损失，乙方负责如数赔偿。

6、乙方以所投标标书描述的技术标准作为管理服务标准，必须每月按标书标准对月工作进行自查自评，如有不符合标书文件的情况，须及时整改。未整改到位的，甲方有权扣除相应费用，直至整改到位。

7、乙方应按照国家有关规定规范用工，承担人员工资福利以及各种保险（包括养老、工伤、医疗等）；甲方有权对乙方为工作人员购买社会保险等事项进行监督，有权追究乙方的违约责任；由于客观原因确实无法为工作人员购买社会保险的，在确保校园物业服务业务稳定和劳动者相应权益的情况下，由乙方与其工作人员就购买社会保险问题达成一致意见，由乙方用工发生的各种劳资纠纷由乙方承担一切责任。

8、乙方工作人员必须经专业培训后方可上岗，遵守甲方的规章制度，统一着装，佩带工号牌，爱护甲方的各类设施设备及其它财产，如乙方工作人员损坏甲方设施设备及其它财产，由乙方负责赔偿。

9、乙方提供物业服务所需的各类工具、用品及机械设备等。如拖把，扫帚，玻璃刮，抹布及工作用车；各类垃圾篓、垃圾桶；各种清洗剂，消毒剂，空气清新剂等。保洁及其他物业人员的劳保用品等全部由乙方提供。委托管理期间，甲方不负责向乙方提供保洁工具、各种物料和清洁材料。

10、乙方负责其员工的病、老、伤、残、亡或其它意外事件的处理，并独立承担相应的法律责任和经济责任，甲方不承担任何责任。

11、乙方必须服从甲方工作大局，做好与甲方各职能部门和其他经营公司的协调和配合工作。

12、如属乙方工作不作为或者工作过失造成甲方校内发生火灾和其它安全事故所产生的损失，乙方应承担相应的赔偿责任。

13、提供专业、规范、安全、优质、高效的维修服务，确保本管理服务外包项目内资产管理有序、保值安全，建筑物和校园设施设备正常运行使用。做到招标需求中第五节维修服务项目中的各项要求。（节水、节电、节约能源，零星维修及时率达到 100%，维修质量合格率达到 100%，各类设施设备维修档案健全、记录完整。物业零星维修服务施工，所需维修材料（除灯具，开关，阀门，龙头，线缆，管材由甲方提供外）和维修工器具均有中标人负责。涉及材料品牌品质不低于市场中等偏上水平，并经甲方认可。

零星维修范围：

土建维修：门窗、锁具、五金件的维修与更换；小面积（通常指单处室内 5 平方米）地砖，墙砖的更换修补；墙面、天花板的表层修补与粉刷；屋顶、卫生间小面积渗漏的初步处理）。

设施设备类维修：设施设备及配件等材料单价不超过 500 元（含 500 元）的维修项目；

室外基础设施类维修：小面积（室外 10 平方米）地砖，墙砖的更换修补；墙面，天花板的表层修补与粉刷；

单处单次单项维修材料费不超过 500 元（含 500 元）的维修项目；

房屋本体及附属构件类维修：单体单次单项维修材料费不超过 500 元（含 500 元）的维修项目。

给排水维修：室内外供水管道（DN50 及以下）、阀门、水龙头、各类卫生洁具、地漏的维修、更换与疏通；小型管井、化粪池的清掏与疏通。

电气照明维修：所有公共区域及指定室内区域的灯具、开关、插座、灯罩、镇流器的维修与更换；从终端配电箱出线端以后的线路、空气开关的故障排查与维修。

其他：栏杆、扶手、标识牌、非中央空调的普通分体空调的简单维护（如清洗滤网，不含冷媒添加等专业维保等）。

超出以上定义范围的维修项目由校方负责购置材料，供应商负责维修。处于保修期内的维修项目由原施工单位负责，但应及时上报学校，并配合做好相关维修工作。

单体单次单项维修材料费是否超过 500 元出现争议的，由采购人和供应商共同市场询价后确定。

除零星维修以外的房屋、道路、广场、围墙、给水、排水、排污等涉及土建维修及上述项目中小型安装的工程，乙方应按照甲方要求及时完成维修及安装任务，并提前向甲方提交维修方案，经甲方审核同意后实施，计入物业维修费。物业每年须完成 80 万维修任务，维修费由物业公司根据维修内容和工程量进行统计，按季度编制预算文件报甲方审核，最终维修金额以甲方核算审定确认为准。维修任务情况纳入甲方考核要求。

14、以上条款对甲方造成不良影响的，甲方保留对乙方的追究权利，情节严重的解除合同。

六、 合同纠纷

如发生合同纠纷，甲、乙双方协商解决；协商不成时，向平顶山市新华区人民法院诉讼解决。

七、 其它

1、在管理过程中，因下列事由所致的损害，乙方不负赔偿责任：

天灾、地震等不可抗力事由所致的伤害；甲方自理的共用设施设备出现安全隐患等问题，乙方已书面建议，因甲方未采纳或未及时采取措施所致的伤害。

2、合同中项目的遗漏或不足，甲乙双方经协商后以协议方式进行补充。

3、合同未尽事宜，须经双方协商做出补充规定，其与合同具有同等效力。

4、下列文件属合同组成部分：招标文件，投标文件，谈判承诺。

5、下列文件属合同的附件：补充规定，补充合同。

6、本合同经双方签字盖章生效。

7、未经甲方书面同意，乙方不得擅自向第三方转让其应履行的合同项下的义务，否则视为违约，甲方有权单方面解除合同。

8、本合同终止当日，乙方无条件向甲方移交物业管理档案资料和退还属甲方所有的办公用房、仓库及其它各类设施物品、资料，并办理交接手续。乙方未按时履行交接手续或者移交手续未达到甲方要求的，甲方有权扣除乙方物业管理履约保证金。

本合同共计 7 页 A4 纸张，缺页之合同为无效合同。

本合同一式 6 份，甲方 4 份，乙方 2 份。

八、 附件

附件一：河南城建学院校园综合物业服务考核办法（试行）

其余附件以招标文件和甲方投标响应文件为准。

甲方：(盖章) 河南城建学院

合同代表人：(签字)

开户银行：

账号：

地址：平顶山市新城区龙翔大道

电话：

日期：2026年8月26日

乙方：(盖章) 中海物业管理有限公司

合同代表人：(签字)

开户银行：中国建设银行深圳市分行营业部

账号：44201501100052581571

地址：深圳市南山区粤海街道海珠社区
创业路 1688 号中国海外大厦 1501

电话：0755-82892659

日期：2026年8月26日

试用水印