# 河南师范大学 2026-2029 年科技创新港综合物业服务项目合同

甲方：河南师范大学　　合同编号：豫财招标采购-2026-804

乙方：上海永升物业管理有限公司　　签约地：河南师范大学

根据河南师范大学 2026-2029 年科技创新港综合物业服务项目的中标通知书和招标、投标文件，经甲、乙双方平等协商，于 2026 年 8 月 16 日签订本合同。

**第一条 服务范围及内容**

河南师范大学科技创新港一期，主要包括：教学科研单位办公楼 10 栋、书院楼 8 栋、博达园学生公寓 3 栋、智慧教学楼（东、西组团）、综合服务楼、图书馆、美术学院楼、校园内室外区域环境卫生保洁，绿化养护，能源保障值班，零星维修服务，大型活动（应急突发事件）保障，电梯日常管理及服务等。按期交付的场地主要服务内容包括：楼宇值班值守与日常保洁、校园环境绿化与卫生保洁、零星维修服务、电梯维保管理、能源保障和重大活动保障等（详见附件 1）。

**第二条 合同金额及履约保证金**

1.本合同物业服务费总金额：人民币（大写）：壹仟壹佰零玖万壹仟捌佰肆拾圆整(¥11091840.00 元/年），折合每月物业服务费用为人民币（大写）：玖拾贰万肆仟叁佰贰拾圆整(¥924320.00 元）。费用包括但不限于管理费用、工作人员的工资及保险、业务培训费、人员服装费、材料工具费、办公费、必要的设备及措施费以及工作人员的意外伤亡等产生的所有费用。合同期间本项目价款不受政策、物价、最低工资标准调整等风险的影响，商业经营风险由乙方承担。

本合同按乙方实际提供服务情况结算，未提供对应服务的，甲方不予支付对应款项。服务费按照当月的考核结果支付，在服务期内不上调。但若服务范围、服务内容、服务期限等发生增加或减少的，或因寒暑假放假等因素变化，物业服务费用可根据项目实际运营情况动态调整，结合岗位人员配置、服务范围等因素予以核增或核减，调整结果以书面形式予以确认。物业服务人员配置结合创新港楼宇交付进度设置，尚未交付楼宇对应的物业服务费用予以相应核减。

2.乙方向甲方缴纳履约保证金人民币（大写）：伍拾伍万肆仟伍佰玖拾贰圆整(¥554592.00 元）。如无违约行为，本合同期满或终止后三十天内，履约保证金无息退还。

因乙方原因，违反本合同相关约定扣除履约保证金的，甲方扣除履约保证金后，乙方应在一个月内补齐扣除部分。如乙方未在规定时间补齐，未补齐的费用甲方可在支付合同款时双倍扣除。

**第三条 服务期限**

1.本项目合同一年一签，采用"1+1+1"的模式，即：每一年服务合同期满，经考核合格后,可再续签下一个年度的服务合同，直至合同期满。考核不合格的，合同终止。

2.本合同服务期限：2026 年 8 月 16 日-2027 年 8 月 15 日。

**第四条 服务质量标准**

详见招标文件（P66-P90）

**第五条 人员配置要求**

1.乙方应确保按照招标文件、投标文件的要求配置人员。配置所有人员应身体健康，具有能够完成本职工作的能力。员工经岗前培训合格后方可上岗，掌握专业知识和本职服务质量标准，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规范统一着装、挂牌上岗；应自备智能手机（具备学校智慧后勤监管系统手机端进行工作数据采集和任务执行的能力）；服务主动热情，言行文明规范，接听电话及时，首问负责，上班期间不脱岗，不从事与服务工作无关活动。

3.乙方应将所有员工名单及基本情况交甲方备案，作为监督检查的依据。乙方不得使用为甲方配置的员工从事其他盈利性服务工作。乙方不得私自减少各类值班和物业服务人员。如遇周末、节假日、假期等涉及教学办公楼、学生公寓楼等调休或者封楼情况，以甲方通知为准。

4.所有女生和研究生公寓楼服务人员要求为女性。

5.人员任职要求主要包括：（详见附件 2）

6.乙方拟派管理人员和技术人员原则上不得更换，如因不可抗力原因更换人员，更换人员相关人员标准应优于替换人员，并扣除违约金每人次 1 万元，相关费用从当月服务费内扣除。

**第六条 服务大厅装修及服务设备投入**

1.甲方给乙方提供服务大厅等服务场所，乙方应进行必要的装饰装修（水电费自理），确保满足服务需求，乙方应在合同签订前提供物业服务大厅装饰装修方案，经甲方同意后方可施工。

2.智能校园绿化信息管理系统和物联网管理系统：

乙方提供并应用智能校园绿化信息管理系统和物联网管理系统完成学校绿化苗木的信息化和数字化工作，能够通过该系统登记校园绿化养护工作记录，发送养护预警信息，并通过物联网系统记录苗木生长养护信息，实现远程灌溉和自动灌溉。实现以下功能：

2.1 建立校园全量植物电子档案，含位置标注、生长参数；

2.2 自动化生成季节性养护工单（浇水/修剪/施肥/防病、虫），任务直达养护人员移动端；

2.3 自动计算资源消耗量（水/电/物料）；

2.4 甲方管理员可随时导出数据报表。

注：管理系统由乙方提供，相关硬件建设由甲方负责。

3.乙方应配置本项目相关的工器具、材料、办公机具等，主要服务设备（详见投标文件）。

**第七条 甲方的权利和义务**

1.负责审核、备案乙方的经营资质以及关键岗位人员资质。

2.负责依据招标（采购）、投标（响应性）文件（或其他采购依据）以及合同，对乙方的服务过程以及服务质量进行监督、检查和考核，对乙方履行职责的行为予以支持、配合。对乙方服务质量问题及师生投诉进行处理。

3.无偿提供必要的后勤服务大厅、乙方办公用房、值班用房和库房（水、电、暖等费用乙方自理）。

4.负责协调组织物业服务项目的交接工作，协调做好校内的沟通交流工作。

5.对乙方在服务项目的管理过程中的重大事项享有知情权。

6.依据考核标准对乙方的管理服务质量进行考核，并根据考核结果，按时支付乙方服务费。

**第八条 乙方权利和义务**

1.严格执行国家法律法规，依法经营，承担与外界发生的一切经济往来的完全责任，承担服务期间的一切质量、环境、安全责任。不得转包分包。

2.应自觉接受学校及行政执法部门的监督检查，服从甲方的管理。经常与甲方进行工作沟通。乙方不得使用本项目物业服务人员和甲方场地、资源等对外开展有偿经营服务活动；无条件配合甲方开展劳动教育课。劳动教育课教学内容：包括但不限于卫生保洁、楼宇客服、公寓管理、能源管理、绿化养护、维修。教学目标：通过劳动教育，使学生能够理解和形成正确的劳动观，牢固树立劳动最光荣、劳动最崇高、劳动最伟大、劳动最美丽的观念；体会劳动创造美好生活，热爱劳动，培养勤俭、奋斗、创新、奉献的劳动精神；具备满足美好生活发展需要的基本劳动能力，形成良好劳动习惯。教学方法：包括但不限于现场教学法、讲

授法、参观教学法、任务驱动法。乙方应结合甲方的教学内容、教学方法制定劳动教育课程实施方案并无条件配合甲方开展劳动教育课。

3.在物业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，设立每天 7*24 小时服务热线，并保持通讯畅通，物业服务运行中的通讯费、服装费、办公费等均由乙方自理。

4.严格执行劳动用工的政策规定，签订劳动用工合同，按时足额支付员工工资。全额承担员工的保险、医疗、福利、劳保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，由乙方承担完全责任。

5.负责维护甲方提供的一切设施设备。学校的资产不得私自占用或转借他人，不得改变原有用途。应合理节约使用水、电资源。如因乙方原因造成设施损坏或能源资源浪费等状况，一切损失均由乙方负责。

6.负责执行合同约定的服务质量标准及要求，建立并执行各项管理制度，保障甲方正常的教学、科研、办公、生活秩序，发现安全隐患及时处置。不与师生发生争吵，杜绝打架斗殴事件，不得侵害甲方的合法权益。承担责任事故造成的一切经济损失及法律责任。

7.乙方应配合甲方做好以下监督管理工作：

外来施工单位施工过程中，乙方派人进行监管，对校方施工现场水电、绿化、路面、墙面等造成破坏的，由乙方协调督促施工单位恢复原状，并督促施工单位及时清运建筑垃圾。若发现施工现场水电、绿化、路面、墙面等造成破坏或施工现场建筑垃圾并找不到责任单位或责任人的，由乙方负责恢复、清运。

8.按照甲方要求（2026 年 8 月 30 日）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。应积极组织人员无偿配合甲方临时性任务。

9、乙方承诺：（详见附件 3）。

**第九条 监管、考核及支付**

1.甲方每月对乙方的服务进行监督考核，接受师生监督。对物业服务考核评价采用百分制,依据服务考核结果支付物业服务费，物业服务费支付标准见本条第 3 款。

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。

2.甲方每年对乙方的服务进行年度考核，年度考核结果作为续签、解除合同的依据。年度考核综合得分低于 90 分时，不再续签合同。

3.当月物业服务费支付标准：

3.1 当月服务考核总分在 95 分（含)以上，甲方支付当月物业服务费的 100%;

3.2 当月服务考核总分在 90 分（含)-95 分（不含），甲方支付当月物业服务费的 95%;

3.3 当月服务考核总分在 85 分(含)-90 分（不含），甲方支付当月物业服务费的 80%;

3.4 当月服务考核总分在 80 分（含）-85 分（不含）的，甲方支付当月物业服务费的 75%;

3.5 当月服务考核总分低于 80 分的，甲方支付当月物业服务费的 70%，并从当月服务费中扣除 10000 元。

4.每月 10 日前，乙方应将上月服务费的合规发票提交甲方。甲方在接到乙方发票后 15 个工作日内以转账方式支付乙方上月服务费用。遇节假日，支付时间相应顺延。

5.维修费用单项材料费 3000 元以上，工程总造价在 10000（含）元以下的维修项目原则上由乙方进行维修，参照河南省定额下浮 10%进行结算。

6. 每月 10 日前，乙方应将上月服务费的合规发票提交甲方。甲方在接到乙方发票后 15 个工作日内以转账方式支付乙方上月服务费用。遇节假日，支付时间相应顺延至工作日的第一天。

**第十条 违约责任**

1.甲、乙双方如不履行合同义务或者履行合同义务不符合合同要求的，应承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。

2.乙方擅自将本合同中所规定的权利、义务转让或转包的，甲方有权终止或解除合同，并扣除全部履约保证金。

3. 在执行第九条第 3 款的基础上，对于物业服务中存在以下问题的，乙方须另行支付违约金，相应违约金从当月物业服务费中扣除。

3.1 在各类检查活动中被查出服务质量不达标的或未在规定时间完成工作任务的，视严重程度每处每项处罚 100-1000 元;

3.2 乙方应配合甲方完成应急临时性工作任务。若不配合或执行不力，每次扣除 1000-3000 元。

3.3 因物业服务不达标被师生有效投诉，或整改不到位重复出现的，或乙方员工与师生发生争吵的，每次扣除 3000-5000 元;

3.4 与师生发生打架斗殴行为的，每次扣除 10000 元；发现乙方员工之间发生争吵或斗殴的，每次扣除 1000-3000 元。

3.5 对甲方的声誉利益造成损害的，视情节严重程度每次扣除 10000-50000 元。

3.6 因乙方原因对学校公共财物造成损害、对师生员工的人身财产造成损害的，由此造成的损失全部由乙方承担。

3.7 乙方在服务中未按合同约定履行义务、不服从甲方管理，根据情况每次扣除1000-10000元。甲方以书面形式通知后仍未整改或整改不到位的，甲方有权委托有资质能力的第三方提供服务，所需费用从乙方的当月服务费中扣除。

3.8 因绿化养护管理不到位导致杂草丛生、绿植死亡或出现病虫害等情况的，乙方按原规格补栽补种或整治，如整改不合格，扣除违约金每次1000-10000元。

3.9 因承诺的各类服务设施设备不到位的，根据情况每次扣除1000-5000元。

3.10 乙方未及时发现安全隐患并上报，由此引发的安全事故，由乙方承担事故的责任并赔偿相应损失。

3.11 由于乙方玩忽职守等给甲方造成损失的，乙方承担相应的责任并赔偿损失。

4.如因违约问题，给对方造成经济损失的，全部由责任方承担赔偿责任。

5.因不可抗力不能履行合同的，应当及时通知对方，以减轻可能给对方造成的损失，并应当在合理期限内提供证明。根据不可抗力的影响，双方协商同意，可部分或者全部免除责任，但法律另有规定的除外。

6.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发生的影响甲方正常教育和管理活动，如遇上述情况并造成严重不良影响，甲方有权解除合同。

7.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:

7.1 乙方拒绝接受甲方管理;

7.2 未能按约定履行合同义务;

7.3 绩效考核总分连续两个月低于80分;

7.4 因乙方原因给甲方造成信誉和经济等方面重大损失;

7.5 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。

**第十一条 合同的变更、终止和解除**

1.合同签订后，任何一方不得擅自变更。如因物业服务实际情况改变需要变更时，应经过双方书面确认后方可变更。

2.发生下列情况之一，甲方有权终止或解除合同:

2.1 乙方发生重大违法违规行为或在甲方服务区域内发生较大安全、稳定责任事故的;

2.2 在每年的8月16日至次年8月15日期间有3个月的考核成绩低于80分的;

2.3 因乙方原因给学校造成信誉和经济等方面重大损失的;

2.4 企业经营资质、人员、设备等不具备履行合同能力的;

2.5 未履行服务承诺或拒不服从甲方监管的。

3.合同期限届满，乙方应配合甲方在本合同终止前15天内做好交接事宜，合同被解除后，乙方应配合甲方应在15日内做好交接事宜。如乙方不予配合，每拖延一日，扣除履约保证金20000元。

**第十二条 其它约定**

1.本项目的招标文件和投标文件及本合同附件均为本合同不可分割的组成部分，与合同具有同等法律效力。

2.招、投标文件及合同中未尽事宜，由双方协商确定，必要时可签订补充协议。

3.在合同履行中发生争议，由双方协商解决。协商不成的，甲乙双方均有权向合同签约地有管辖权的人民法院提起诉讼。

4.本合同一式拾份，甲方执陆份，乙方执肆份。经双方签字盖章后生效。

附件1.服务范围及内容

附件2.项目人员配置表

附件3.服务承诺

附件4.服务绩效考核标准

（下无正文）

甲方：河南师范大学

委托代理人签字：

地址：新乡市牧野区建设东路46号

电话：0373-3327677

开户银行：建行新乡分行北干道支行

账号：4100 1562 7100 5020 0486

乙方：上海永升物业管理有限公司

委托代理人签字：

地址：上海市青浦区练塘镇练新路55号1幢1层101、102室

电话：021-61208282

开户银行：中国建设银行股份有限公司上海怒江路支行

账号：3100 1547 8400 5000 3729