2026 年校园设施及环境提质提优项

郑州铁路职业技术大学
经济合同编号 ZZTY-QT-2026-130

项目名称：2026 年校园设施及环境提质提优项目

甲　　方：郑州铁路职业技术大学

乙　　方：河南美合物业服务有限公司

签订日期：2026 年 9 月 15 日

郑州铁路职业技术大学
（原郑州铁路职业技术学院）
2026年校园设施及环境提质提优项目合同

甲方（采购人）：郑州铁路职业技术大学（原郑州铁路职业技术学院）

乙方（中标人）：河南美合物业服务有限公司

甲乙双方本着诚实互信、合作互利原则，协商一致，现依据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国政府采购法》等规定，签订本合同，以便共同遵守。

依据采购文件（含补充、修改文件）和乙方的投标文件（含澄清、补充文件），乙方向甲方提供校园设施及环境提质提优服务。

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，乙方委派响应文件明确的项目经理人为驻甲方项目管理的负责人，非特殊情况经甲方同意，合同期内不得更换项目管理负责人。甲方将相应的要求传达给乙方，乙方应当组织人员完成甲方的要求。

2.采购人：郑州铁路职业技术大学（原郑州铁路职业技术学院）

3.地理位置：河南省郑州市郑东新区通惠路298号

4.乙方服务期限：本项目总服务期限为二年，实行年度考核续签模式，首年服务期满后，甲方依据乙方全年综合考核结果，决定是否续签次年服务合同；年度考核不达标、存在重大违规问题的，甲方有权不予续签，且无需承担任何违约责任。

5.服务期：首次合同期限为：2026年9月15日至2027年9月14日。

6.两年总中标价：3702367.7元，大写：叁佰柒拾万贰仟叁

佰陆拾柒元柒角整。

首次合同价：1851183.85 元，大写：壹佰捌拾伍万壹仟壹佰捌拾叁元捌角伍分。

7.3 款条件及方式：凭甲方相应部门开具的考核单，乙方开具的正规发票，甲方每月向乙方支付服务费，首月向乙方支付：154265.33 元，大写：壹拾伍万肆仟贰佰陆拾伍元叁角叁分，以后每月向乙方支付：154265.32 元，大写：壹拾伍万肆仟贰佰陆拾伍元叁角贰分（寒暑假期间人员不能减少）。合同期内最后一个月的费用待甲乙双方办理完交接手续后，由甲方支付给乙方。

二、服务保洁范围及职责

1.楼宇内部保洁服务范围及职责：

负责八栋教学楼、一栋图书馆、一栋办公楼公共区域环境卫生清洁工作。

（1）各楼内卫生间日常的清理打扫以及各楼电梯轿厢（除舒雅楼、博雅楼）的清理保洁；

（2）各楼（除舒雅楼、博雅楼）内部走廊玻璃、步梯扶手以及公共区域墙面、墙体屋顶的蜘蛛网和附属物的定期清理保洁；

（3）各楼（除舒雅楼、博雅楼）内办公室门外侧区域卫生、楼内垃圾箱等日常保洁、消杀工作；

（4）六号楼轨道实训车间内的实训（模拟）设备以及车间周边外侧玻璃卫生，按照学校要求进行保洁；

（5）各楼宇雨棚彻底清洁每年不少于两次，其他打扫次数和要求按照甲方要求及时按标准完成；

（6）需对每栋楼玻璃幕墙进行清洁，要求如下：高度 4.5 米以

下的建筑楼宇玻璃内、外壁每两周擦拭清洁 1 次，保持洁净、无污染；高度 4.5 米以上的超高空间玻璃外壁每半年彻底清洁 1 次，高度 4.5 米以上的超高空间玻璃内壁每两个月清洁 1 次，保持洁净、无污染；

（7）8 号楼及图书馆地下车库内部（含上下通道）每周不少于两次清洁；

（8）A-F 楼架空层及品香苑架空层等区域地面卫生及卫生间的卫生保洁；

2.校园内公共区域保洁服务范围及职责：

（1）负责品香苑餐厅架空层、A-F 楼架空层、校园道路、人行通道、广场地面等场地区域日常的保洁（另做好大型活动时期的保洁任务）；校园内所有楼宇道路周边垃圾箱（桶）的日常打扫和保洁、消杀工作。

（2）负责学校大型活动比赛、会议交流、参观检查等活动的卫生保洁工作。

（3）学校考试、放假（寒暑假）期间办公楼等有人员办公场所的卫生间、走廊、楼道及校园的卫生保洁工作。

（4）负责公共教室内部卫生的突击保洁工作和日常卫生保洁的兜底工作。

（5）正常教学周期间办公楼、所有教学楼、轨道楼楼道走廊、楼梯、楼梯扶手的保洁以及校园公共区域（垃圾箱除外）由学校劳动课辅助打扫，保洁的主体责任仍由乙方负责，在检查中如遇上述区域打扫不彻底，需由乙方负责进行整改。

三、服务要求

1.乙方应严格人员管理并保持工作人员稳定，在正式上岗前要通

过岗前培训，统一着装，统一文明用语，遵守劳动纪律，严格执行岗位制度。熟悉本岗位的任务与要求，明确服务宗旨，端正劳动态度，讲究工作效率。

2. 乙方应保证其责任区内的卫生间、电梯轿厢、走廊玻璃、楼内垃圾箱的清扫、保洁、消杀，确保上述保洁区域洁亮、无痰渍、无灰尘、无积水、无蜘蛛网。

3. 乙方在对卫生间里的洗手台、镜面、大、小便池等卫生器具做到日常保洁外，还应使用专用保洁、洁厕液进行定期清理，确保卫生器具无异味，无便迹，镜面、台面无水渍、污物、垃圾。

4. 乙方工作人员严禁随意关闭厕所、洗漱间；严禁将垃圾随意倒到大便池。

5. 乙方工作人员应节约水电，随手关闭电源开关和水龙头，发现设备损坏及时报修，如发现人为损坏，应追究相关人员责任。

6. 乙方应做到校园负责打扫路面干净整洁，校园垃圾箱日常清洗定期消毒，保持清洁美观，无痰迹污垢灰尘。加强日常维护，确保箱体完好无损。

7. 乙方应积极配合校方进行蚊子、苍蝇、蟑螂、老鼠等四害的消杀工作。

8. 乙方责任区内，保洁人员有义务监督师生自觉遵守公共道德，制止随地吐痰、乱扔、乱倒等不文明行为。

9. 乙方应按照学校防控要求，对相关设备、设施进行日常消杀，同时确保消杀记录及时、准确、完整。

10. 甲方负责检查监督，对检查不合格，卫生不达标的，对乙方进行书面告知处理，书面告知达 3 次以上的甲方有权要求更换服务人

员或解除合同。

四、项目人员及其他要求：

1.乙方承诺用工人数不少于53人，拟派员工年龄不小于18周岁，不大于60周岁，身体健康、无不良从业记录，能够胜任校园保洁相关工作。

2.如遇重要活动时，需无条件完成采购人布置的物业保洁工作。

3.乙方承担用工人员工资福利以及各种保险，因未按国家规定为员工购买各种保险或未解决国家明确规定的员工应享受的待遇并由此发生的各种劳资纠纷均由成交供应商承担一切责任。成交供应商员工在工作中发生伤亡、疾病或对招标方人员或财产造成损害，成交供应商必须承担由此而产生的一切责任。

4.乙方负责协调好与周边、地方及工农关系，自行解决当地民扰问题，并承担由此产生的各项费用。

5.乙方应做好本项目所雇人员的劳动保护和意外保险工作，所雇人员发生疾病或其他意外伤害均与采购人无关，所造成的损失均由供应商承担。

五、考核运用及办法

1.月度考评结果与甲方支付给乙方当月物业服务费用挂钩，挂钩办法如下：

（1）每月考评总评分实际得分大于等于 90 分的，全额支付服务费用。

（2）每月考评总评分实际得分小于 90 分的，大于等于 80 分时，给予书面警告。

（3）每月考评总评分实际得分小于80分，大于等于70分时，约

谈企业法人到校，并以书面形式递交后续服务承诺。

（4）当月考评总评分实际得分低于 70 分时，甲方除拒付当月费用外，还有权解除合同，后果和损失由乙方自负。

2. 总勤服务中心受理的各项对乙方的投诉（含学校网络平台、教职工及学生信访及电话及口头投诉等），经查属实的，约谈企业法人，并让企业以书面形式递交整改措施和后期服务承诺。

3. 警告特别说明：甲方按考核办法给予乙方书面警告，一年内警告累计达到三次（含三次）以上则与乙方合同自行终止，学校有权另行安排。

4. 乙方存在严重违约行为（必须履行的工作没有做）或学校布置和强调的工作不履行、不到位，直接给予警告或直接解除合同。

5. 甲方对乙方承担的工作进行检查和考核。

物业　年　月　日- 年　月　日考核表

考核时间：				考核人姓名：	
序号	考核项目	分值	考核内容	扣分标准	考核得分
1	工作纪律	8	无迟到早退、缺勤、请假情况； 上班时间穿工装、仪表整洁； 上班期间不会客、闲谈、不做与本职工作无关的事； 上班时间不干私活、不擅自离岗；	每处不合格项扣除 0.5 分	
2	人际沟通	6	尊重他人，与同事和谐相处； 通过经常性沟通与商户和合作伙伴建立良好关系；	每处不合格项扣除 0.5 分	

			不随意顶撞上级，服从上级指挥。虚心接受上级、领班的指导、批评，并及时纠正。	
3	洗漱间卫生	21	卫生间清洁，地面无污渍，无污水、污垢、痰迹、烟头、无异味，地面不打滑；	每处不合格项扣除0.5分
			卫生间无异味，大小便池内清理及时，池内无污渍，定期用药水清洗便池，保持其干净明亮，无积存便垢；	
			洗手间内水池四周及水龙头清洁无水迹，水池台面无积灰、无污渍，镜面无水迹；	
			洗刷池无明显沉淀、无虫子，无杂物，池边底无明显结垢现象，四壁瓷砖无污迹、无积灰；	
			卫生间隔墙顶无积灰、无杂物，水箱干净，外无污渍。	
4	楼体卫生	20	大理石、地板砖地面垃圾每天清扫，洁净干燥；用拖把或抹布清除污垢、加适当尘推油或光亮剂；用尘推反复推尘，保持地面明亮、有光气。	每处不合格项扣除0.5分

			无污迹、水迹、脚印；		
			大厅、走廊、楼梯台阶、立柱、过道地面等公共卫生区域地面无灰尘、痰迹、烟头、纸屑等杂物；		
			每天用抹布先湿后干擦拭楼梯扶手、栏杆；根据材质特性加光亮剂，保持光滑明亮；		
			卫生无死角，墙角无积灰、无杂物、无污渍、无蜘蛛网。		
5	广场外围	6	外围道路、地面，每天先用扫帚清扫，随时检查地面。要求做到无明显泥沙、污垢厚度 10mm 以内，烟头、纸屑均不超过 2 个，无直径 1cm 以上石子；	每处不合格项扣除 0.5 分	
6	照明电器	8	照明灯及附属设备（2m以下）每天擦拭一次，特殊情况及时擦拭，保持照明灯及设备无灰尘、无污迹；	每处不合格项扣除 0.5 分	
			照明设施、标牌，每天抹尘一次，做到无积尘、无污迹、透明度好；		
			开关、消防器材、配电箱、电表箱等无灰尘、污渍，灯具无明显灰尘，透明度好。		

7	玻璃	10	门、窗槽等，每天按巡回路线用柔软毛巾先湿后干擦拭、去除污垢、污迹、手印等；适当使用光亮剂、保持明亮、无灰尘、印迹； 门窗玻璃整洁、明亮、无明显污渍，无灰尘，污垢，蜘蛛网等。	每处不合格项扣除0.5 分
8	垃圾桶	9	巡视垃圾桶，垃圾桶满及时清倒。 垃圾桶外表及时擦洗，保持桶外表面清洁光亮、无污渍；每周冲洗一次，垃圾桶无异味。 垃圾道口无污渍、垃圾、无沾有物。	每处不合格项扣除0.5 分
9	电梯间	12	电梯地面无垃圾、脚印、污渍。 电梯墙体、通风口，每天用毛巾先湿后干擦拭，保持装面、内壁、底面。 天花板无污迹、灰尘、杂物、蜘蛛网。 包柱用毛巾先湿后干擦拭，做到无积灰，光洁明亮。	每处不合格项扣除0.5 分
10	合计	100		

6. 年度考核机制与合同续签资格判定标准

针对月度考核取年度平均值，即为年度考核得分。得 90 分（含）

以上，续签下一年合同；低于90分，解除服务合同。

六、甲方的权利与义务

1.甲方对乙方日常工作进行监督检查，并有权提出合理的整改意见，对不符合岗位管理要求和不严格履行职责或不服从管理的员工、技术、项目经理等人员有权要求乙方更换。

2.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，甲方有权终止乙方合同。

3.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：人员工资按200元/人/日计算；人员工资不足一日按一日计算）。整改费用从当月应付乙方费用中扣除。

4.甲方有权对乙方违反合同有关规定的行为及达不到质量标准的事项要求乙方进行经济补偿，补偿费用由甲方从当月应付乙方费用中扣除。

5.为保证乙方工作正常开展，甲方免费为乙方提供相应的用水用电，并提供办公室、工具存放间。

6.甲方应当按照合同约定按时支付乙方费用。在合同期内乙方工作范围、时间等内容发生变化，可根据变化内容和竞争性磋商文件的规定调整相应费用。

7.除项目费用外，甲方不承担乙方任何其他费用。

七、乙方的权利与义务

1.根据法律法规的有关规定和本合同的约定，制定项目管理办法及实施方案，自主开展各项日常工作。

2.根据法律法规的有关规定和本合同的约定向甲方收取项目费

用。

3. 负责员工各类有效证件及手续的督办和审验，保证特殊工种必须持证上岗。负责其员工社会治安的管理，自行处理其员工的社会治安问题，并独立承担相应责任。

4. 接受甲方考核监督，不断提升管理水平，如因乙方管理失误造成甲方经济损失，乙方负责赔偿，具体费用从应付乙方费用中扣除。

5. 乙方以所投标标书并经甲方确认的技术标准作为项目执行标准，必须每月按标书标准对月工作进行自评，如有不符合标书的情况，须及时整改。

6. 乙方在进场、日常工作等方面，负责协调好与周边、地方及工农关系，自行解决当地民扰问题，并承担由此产生的各项费用。

7. 承担乙方人员工资福利以及各种保险，因未按国家规定为员工购买各种保险或未解决国家明确规定的员工应享受的待遇并由此发生的各种劳资纠纷由乙方承担一切责任。乙方员工在工作中发生伤亡、疾病或对甲方人员或财产造成损害，乙方必须承担由此而产生的一切责任。

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，佩戴工作牌，爱护甲方的各类设施设备及其他财产，如乙方工作人员损坏甲方设施设备及其他财产，由乙方负责赔偿。

9. 人员的劳保用品、物料等全部由乙方提供。委托管理期间，服务范围内所规定的一切费用由乙方承担。

10. 乙方负责其员工的安全教育工作，并承担相应责任。

11. 乙方负责其员工的病、老、伤、残、亡或其他意外事件的处理，并独立承担相应的法律责任和经济责任。

12. 如遇节假日或重大活动时乙方应加大工作人员的密度和时间，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。

13. 如属乙方工作不作为、工作过失或者履责不到位造成甲方校内发生火灾和其他安全事故所产生的损失，乙方应承担相应的赔偿责任，费用由甲方从当月应付乙方物业费用中扣除。

14. 本合同终止当日，乙方无条件向甲方移交项目管理档案资料，并退还属甲方所有的办公用房、仓库及其他各类设施物品、资料，并办理交接手续。交接完毕后，甲方向乙方结清最后一个月的项目费用。

八、合同纠纷

如发生合同纠纷，甲、乙双方协商解决；协商不成时，任何一方有权向甲方所在地的人民法院提起诉讼。

九、其他

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：

（1）天灾、地震等不可抗力的事由所致的伤害；

（2）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，因甲方未及时采取措施所致的损害；

2. 合同到期，本合同立即终止。甲方可根据乙方前期履约情况与乙方进行商谈，若双方商谈达成一致，则甲方与乙方续签合同，每次续约期不得超过一年，续约不超过 1 次。

3. 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。

4. 合同未尽事宜，须经双方协商作出补充规定，其与合同具有同等效力。

5. 下列文件属合同的附件：在合同执行过程中的补充规定，补充

合同，项目日常考核及量化评分表。

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义务，否则视为违约，甲方有权单方面解除合同。

本合同一式陆份，甲方肆份，乙方贰份。

甲方（盖章）：

法定代表人或授权人：

联系电话：6086136

2026年9月15日

乙方（盖章）：

法定代表人或授权人：

联系电话：13937136861

2026年9月15日