

合同编号: (采购编号) 豫财招标采购-2026-979

政府采购合同

(服务类)

项目名称: 河南轻工职业学院 2026 年物业服务项目

甲 方: 河南轻工职业学院

乙 方: 河南华康物业服务有限公司

签 订 地: 河南轻工职业学院

签订日期: 2026 年 10 月 13 日

2026 年 9 月 9 日，河南轻工职业学院以 公开招标方式 对河南轻工职业学院 2026 年物业服务项目进行了采购。经评审，河南华康物业服务有限公司 为该项目中标人。现于中标通知书发出之日起三十日内，按照采购文件确定的事项签订本合同。

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国政府采购法》等相关法律法规之规定，按照平等、自愿、公平和诚实信用的原则，经河南轻工职业学院（以下简称：甲方）和河南华康物业服务有限公司（以下简称：乙方）协商一致，约定以下合同条款，以兹共同遵守、全面履行。

一、合同组成部分

下列文件为本合同的组成部分，并构成一个整体，需综合解释、相互补充。如果下列文件内容出现不一致的情形，那么在保证按照采购文件确定的事项的前提下，组成本合同的多个文件的优先适用顺序如下：

- 1 本合同及其补充合同、变更协议；
- 2 中标通知书；
- 3 投标文件（含澄清或者说明文件）；
- 4 招标文件（含澄清或者修改文件）；
- 5 其他相关采购文件。

二、合同金额

物业管理服务费本年度费用为人民币（大写）：肆佰贰拾伍万伍仟零贰元捌角肆分（¥4255002.84 元）；每月费用为人民币（大写）：叁拾伍万肆仟伍佰捌拾叁元伍角柒分（¥354583.57 元）

1. 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、税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。

2. 支付进度：物业管理服务费按月支付，采购人在对供应商上一月的服务考核合格后，支付上一月费用。

3. 遇节假日（包括甲方假期），支付时间顺延。

三、服务范围、内容、岗位职责及人员配置

根据招标（采购）、投标（响应性）文件（或其他采购依据）填写：

1. 服务范围：河南轻工职业学院校区范围及双方约定的其他范围。

2. 服务内容：各校区保洁、水电维修等服务和甲方交办的其他工作。

具体内容如下：

1. 公共区域保洁及服务，室内包括公共区域内楼道地面、楼梯的每日拖洗；公共区域（如开关盒、表箱盖、天花板、公共楼道灯、会议室和活动室吊灯等）的除尘；会议室、多功能厅、报告厅会议活动期间的准备工作及后续卫生清扫工作；卫生间的每日打扫工作并保持干净整洁，配备洗手液，每日检查，发现用完及时补充。室外包括道路地面、绿地、门窗档遮雨棚顶、宣传栏等的每日清扫；消毒灭害；垃圾收集及垃圾桶的清理；地下室、车库、室内外楼梯、不锈钢扶手的定期清洗及全院每月一次大扫除等，保持整洁干净的环境；

2. 甲方交办的其他工作。

3. 岗位职责及人员配置：

（一）人员岗位设置

序号	校区	岗 位	职 责	岗位及年出勤安排		
				总人数	年出勤 9 个月（人数）	年出勤 12 个月（人数）
一	鑫苑校区	带班经理	管理在校物业各岗位人员	1	0	1
		维修工	校内水电设施的维修维护及巡查等	2	0	2
		绿化工	校内绿化花草树木养护维护等	1	0	1
		澡堂管理员	澡堂管理等	1	1	0
		保洁	女一宿舍楼 2 人、女二宿舍楼 2 人、男生宿舍楼 2 人、平行宿舍楼 2 人、教学楼 3 人、校内公共区域 2 人、办公楼 1 人、公共教室 1 人	15	10	5
		垃圾清运工	各分散位置垃圾集中处理等	1	0	1
		宿管	女一宿舍楼 3 人、女二宿舍楼 3 人、男生宿舍楼 3 人、平行宿舍楼 3 人	12	12	0
		合计		33	23	10
二	园田校区	带班经理	管理在校物业各岗位人员	1	0	1
		维修工	校内水电设施的维修维护及巡查等	3	0	3
		锅炉工	园田校区锅炉管理	1	1	0
		澡堂管理员	澡堂管理等	1	1	0
		公共教室管理员	公共教室管理	2	2	0
		绿化工	校内绿化花草树木养护维护等	1	0	1
		保洁	一、宿舍楼：C1 宿舍楼 2 人，C2 宿舍楼 2 人，C3C4 宿舍楼 2 人，C5 宿舍楼 1 人，C6 宿舍楼 6 人，澡堂 1 人。共计 14 人。 二、教学楼与公共区域：A1 教学楼 3 人，A2 教学楼 2 人，A3 教学楼 2 人，A4 教学楼 3 人，A5 图书楼 1 人，B1 综合楼 2 人，B2 综合楼 1 人。公共区域 3 人。共计 17 人。	31	21	10

		垃圾清运工	各分散位置垃圾集中处理等	1	0	1
		宿管	C1 宿舍楼 3 人, C2 宿舍楼 3 人, C3 宿舍楼 2 人、C4 宿舍楼 2 人, C5 宿舍楼 3 人, C6 宿舍楼 3 人	16	16	0
		合计		57	41	16
三	嵩山校区	带班经理	管理在校物业各岗位人员	1	0	1
		维修工	校内水电设施的维修维护及巡查等	4	0	4
		绿化工	校内绿化花草树木养护维护等	1	0	1
		澡堂管理员	澡堂管理等	1	1	0
		保洁	教学楼 4 人、办公楼 2 人、实训楼 3 人、校内公共区域 5 人、学生公寓 11 人、澡堂 1 人	26	22	4
		垃圾清运工	各分散位置垃圾集中处理等	1	0	1
		宿管	1 号宿舍楼 3 人、2 号宿舍楼 3 人、3 号宿舍楼 3 人、4 号宿舍楼正门 3 人、4 号宿舍楼侧门 2 人。	14	14	0
		校医	校内医务室	1	1	0
		合计		49	38	11
	总计		139	102	37	

(二) 垃圾清运

嵩山校区、园田校区、鑫苑校区全年生活垃圾清运,做到日产日清。

四、服务期限

2026 年 09 月 21 日— 2027 年 09 月 21 日。(两年,合同一年一签,第一年服务合同期满,经考核合格后,可续签下一年度服务合同。)

五、服务标准

根据招标(采购)、投标(响应性)文件(或其他采购依据)填写:

1. 质量标准: 物业人员按要求着装,文明执勤,礼貌待人,热情服务,认真履行岗位职责,保障服务区域内干净整洁及正常的教学、

科研、工作、生活环境。

2. 时间要求：响应标书要求，按各校区实际情况执行。

3. 着装要求：严格按照规定着装，佩戴物业标志和上岗证，注重仪表仪容，保证干净整洁。

4. 人员要求：

乙方物业员应满足以下上岗条件：

(1) 符合国家规定的物业上岗条件；

(2) 年龄在 60 周岁（含）以下，身体健康状况良好，保证每年至少体检一次；

(3) 思想认识高，政治素质强，群众威信好，品行良好，无不良嗜好，无违法犯罪记录；

(4) 经过严格岗前培训，持有物业员证，业务素质高，专业能力强；

(5) 勤勉踏实，爱岗敬业，忠于职守，纪律严明，切实履行岗位职责，遵守甲乙双方的各项管理规定，接受甲乙双方的双重领导。

(6) 熟悉物业礼仪，坚持文明执勤，礼貌待人，不讲粗话脏话，不与师生发生矛盾冲突。

(7) 严格交接班制度和工作纪律，不得空岗、脱岗、串岗、提前离岗、岗上睡觉饮酒等，不得在工作岗位上从事与工作无关的活动。

(8) 牢记火警、匪警、急救、交通事故、保卫部值班室等常用紧急电话及有关部门和领导的联系方式，满足应急处置等工作需要。

(9) 在岗期间保证通讯畅通，相互配合，加强协作，共同维护

好服务区域的安全和秩序。

(10)牢固树立为学院师生员工服务的工作宗旨,做好便民服务,热心为师生提供力所能及的帮助。

(11)需满足有关法律法规和甲方规章制度规定的其他条件;

(12)按时完成上级有关部门和学校交办的其他工作。

物业员招聘要进行严格的审查程序,要有三甲及以上资质医院体检部门出具的能满足工作需要的体检报告,报经甲方审核同意后方可上岗。

六、履约保证金

履约保证金:乙方向甲方缴纳合同总价款 3% 的履约保证金,人民币(大写):壹拾贰万柒仟陆佰伍拾元玖分(¥ 127650.09 元)。

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.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。

4.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。

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.根据考核结果,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。

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费用。承担其工作人员的工资、社保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，由乙方承担完全责任。因乙方工作人员失职或失误造成甲方人员伤亡和财产损失，由乙方承担全部责任并负责赔偿甲方相应的经济损失。

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、上访等事件发生或者可能发生。

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，不得私自占用或转借他人，不得改变原有用途。节约水、电、暖等资源。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 5 个工作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，其工作人员行为应文明礼貌，不得发生与师生争吵等不文明的事件。

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. 乙方须对物业员加强教育和管理，每学期组织不少于一次的岗中培训，并主动接受甲方对物业工作的监督、检查和指导，按照甲方提出的意见和建议不断改进工作，提高物业服务水平。

9. 乙方须定期与甲方进行工作沟通，并对工作中发现的隐患和问题提出整改意见，由甲乙双方共同研究解决。

10. 乙方工作人员工作过程中获知的明确要求保密的信息须予以保密。

11. 乙方须根据甲方需要如实提供所有工作人员相关身份、资质证明、健康合格证明、购买保险证明、政审材料和其它相关材料。

12. 乙方须按不低于政府最新规定的所在辖区最低工资标准支付物业员工工资。

13. 在甲方有紧急任务时，乙方须积极配合，大力支持，满足甲方的物业服务要求。

14. 应自觉接受行政执法部门的监督检查。

九、合同的履行、续签、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. 年度考核得分 80 分以上，可续签一年服务合同。

4. 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；
- (4) 擅自将本合同中所规定的权利、义务转让或转包的。
- (5) 年度综合考核得分 65 分（不含）以下的；

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. 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 100-1000 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 100-1000 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 100-1000 元/次。

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 100-1000 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 100-1000 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 100-1000 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。

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签署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,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,需书面告知对方。

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: 河南轻工职业学院

委托代理人签字:

地址: 郑州市金水区鑫苑路 6 号

电话:

开户银行:

账号:

乙方: 河南华康物业服务有限公司

委托代理人签字:

地址: 郑州市金水区红专路 103 号院

1 号楼 4 单元 6 层 602 号

电话: 13383831735

开户银行: 中国银行郑州花园支行营
业部

账号: 249400577651