

合同编号：豫财招标采购-2026-1001-包 1

郑州信息科技职业学院物业及绿化养护服务项目 (包 1：物业服务) 合同书

甲方（甲方）：郑州信息科技职业学院

乙方（乙方）：河南万厦物业管理有限公司

签订地点：郑州信息科技职业学院

乙方在组织的郑州信息科技职业学院物业及绿化养护服务项目（包 1：物业服务）采购中，通过公平竞争，成功中标。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》和《物业管理条例》等规定，签订本合同，以便共同遵守。

一、项目概况

项目名称：郑州信息科技职业学院物业及绿化养护服务项目

项目编号：豫财招标采购-2026-1001

项目标段：包1（物业服务）

项目地址：郑州信息科技职业学院（河南开放大学），龙子湖校区（郑州市金水区龙子湖北路36号）、黄河路校区（郑州市金水区黄河路124号）

项目情况：郑州信息科技职业学院（河南开放大学）总占地 505 亩，含东、西两个校区。其中东校区占地约 470 亩、各楼宇建筑面积约 17.55 万 m²；西校区占地约 35 亩、各楼宇建筑面积约 3.11 万 m²；总在校学生约 10000 人。

二、物业服务范围

1.保洁服务：负责各楼宇内部公共区域和楼宇外部（校园）的环境卫生管理、负责包括校园内的道路、人行便道、建筑物的外墙、灯杆立面、树杆和广告牌、垃圾桶箱外表面、室外固定座椅、室外标识标牌以及垃圾中

转站等楼宇外部（校园）保洁服务。乙方须建立日巡查、日清扫、周消杀、月整治制度，实现校园环境卫生无死角、无积存垃圾、无异味、无乱堆乱放，无条件配合甲方迎评、检查、专项整治、重大活动保洁保障工作，所有保洁耗材、工具、设备由乙方自行承担。

2.日常维修服务：负责全校区范围内所有楼宇建筑及配套用房的维护；道路、给排水系统、供配电系统、供暖系统、太阳能系统、中央空调系统、中水系统、室内外管网系统、地下管网系统、所有楼宇的二次加压水箱的维护与保养、学生公寓家具门窗玻璃以及教室桌椅等设施的运行、维护、维修、保养、管理及大型项目的报修等服务。

单项、单次、单处维修，材料费和大型机械工具租赁费合计在 300 元（含）以下的零星维修由乙方负责（含高空维修），乙方承担全部人工、材料、设备、安全、质保责任，甲方不承担任何费用。300 元以上的维修，乙方须提交书面维修申请、维修方案、安全预案，经甲方书面审批同意后方可实施，由甲方负责材料供应，乙方负责维修。做到节水、节电、节约能源，零星维修响应时限不超过 30 分钟、一般维修 24 小时内完工、疑难维修 48 小时内处置完毕，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。除零星维修以外，房屋、设施、设备等维修工作，乙方要提前向甲方提交维修方案，经甲方审核同意后实施，所需维修材料由甲方承担。

3.学生公寓管理服务：负责学生公寓内公共设备设施的管理和维护，制定完善的宿舍消防、治安、突发事件、舆情、学生纠纷等应急预案，第一时间处置各类突发事件，全面保障公寓学生人身安全、财产安全、消防安全及公共设施完好，因乙方值守缺位、管理疏漏、处置不当造成的一切损失、事故、舆情风险由乙方全额承担，包括但不限于第三方索赔款、甲方支出的处置费用、名誉损失补偿、舆情应对费用等。

4. 会务技术/客服服务：负责学校所有会议场所，会前后设备设施检查调试及管理工作等；负责来访咨询、投诉接待、现场报修，服务回访等相关工作。

5. 化粪池清掏、管道疏通服务：负责东西校区所有化粪池清掏清运工作及排水管道疏通工作。确保每年定期对化粪池进行清掏检查、清理作业；定期对雨、污水井及管网进行检查清掏和疏通，确保管网排水通畅、无淤积、无堵塞、无外溢、无异味，所有作业费用、清运处置、合规处理、安全责任全部由乙方承担。

三、合同期限

1. 合同期限 12 个月，自 2026 年 10 月 21 日起至 2027 年 10 月 20 日止。

2. 物业服务招标期限为三年。三年服务总费用（含税）：12450537.00 元人民币（大写：壹仟贰佰肆拾伍万零伍佰叁拾柒元整），一年服务费用（含税）：4150179.00 元人民币（大写：肆佰壹拾伍万零壹佰柒拾玖元整）。合同每年一续签，合同期满考核合格且全年无重大违约、无安全事故、无重大投诉、无舆情事件，经甲方书面同意后方可续签；考核不达标、存在违约或安全问题的，甲方有权不予续签，且无需承担任何补偿、赔偿责任。

四、物业服务费用与结算

1. 本合同期内的服务金额（含税）：4150179.00 元人民币（大写：肆佰壹拾伍万零壹佰柒拾玖元整）。本价款为固定包干总价，包含人工、耗材、机具、维保、保洁、清运、值守、安全、税费、管理费等全部费用，甲方无任何额外付费义务。

2. 物业管理服务费按季度支付，每季度服务费用：1037544.75 元人民币（大写：壹佰零叁万柒仟伍佰肆拾肆元柒角伍分），甲方在对乙方本季度的各月度考核合格后，于下季度的前 20 日内支付本季度费用。每次支付前 10 日，由乙方向甲方提供合法有效的发票，否则付款时间顺延。乙方开票不合规、存在风险，无法抵扣等导致的损失（包括但不限于甲方税费损失、滞纳金、罚金及其他损失），乙方全额赔偿。若月度考核不合格，按照考核办法扣减物业管理服务费。遇节假日或寒暑假则提前或顺延。

3. 在本合同履行期限内，价格原则上保持不变，不因原材料及人力费用等市场行情变化而变动。若物业服务工作量变动，经甲方书面同意后，双方根据中标价格相应的费率另行协商计算物业服务费增减额。

五、履约保证金

1.乙方按物业管理服务费一年总金额的 5%，金额：207508.95 元人民币（大写：贰拾万零柒仟伍佰零捌元玖角伍分）向甲方支付履约保证金。有效期须覆盖本合同全部服务期及后续 6 个月质保、交接周期。

2.本项目合同期满时，乙方完成相关服务工作，没有违约行为，办理完物业交接的相关手续后，无任何遗留问题，并按时退场后的 10 日内，由甲方将履约保证金一次性无息退还乙方。

3.本项目合同期满时，若乙方在甲方组织的合同到期综合考核得分低于 85 分（不含 85 分），履约保证金将直接抵作整改费用，整改经甲方验收合格后，履约保证金剩余部分一次性无息退还乙方，如履约保证金不足以支付整改费用，则由乙方补足差额部分。

4.本合同履行过程中，若乙方在年度综合考评中评分低于 85 分、存在严重违约、造成甲方经济损失、声誉损失、校园治安隐患、教学秩序影响、负面舆情、安全事故的，甲方有权单方终止合同、没收全部履约保证金，并有权就甲方全部实际损失、间接损失、维权费用向乙方追偿。

六、重要说明

1.乙方可优先聘用符合工作要求的学校现有编制外工人。但人员录用、薪酬发放、社保缴纳、用工管理、纠纷处置全部由乙方独立负责，甲方不承担任何用工或用人连带责任。

2.甲方有权在签订合同时及合同履行期间根据学校的实际工作开展情况对项目方案作适当调整或对服务数量作适量增加或减少。在合同执行过程中，根据学校工作安排或需要，服务内容如有增减，相关费用按照乙方所投单位面积服务费用据实结算。

3.乙方不得以任何方式转包、分包或挂靠本项目。如乙方存在转包、分包、挂靠本项目的情况，甲方有权立即终止合同、没收履约保证金，由此造成的一切后果均由乙方承担。但本合同另有约定的除外。

4.乙方违反如下任一义务（合同中有特别约定的可立即解除合同，并要求乙方赔偿损失）或未能达到约定的服务标准，甲方有权要求乙方限期整

改，逾期未整改且无正当理由的，甲方有权扣除该期间乙方的项目服务费。其中：

(1) 如乙方月度考核连续两次不合格或在一年内累计三次不合格的，甲方有权单方提前终止合同，给甲方造成的损失由乙方承担。

(2) 如乙方年度考评分数低于 85 分（不含 85 分）的，甲方有权单方解除合同；造成甲方经济损失的（包括但不限于第三方索赔、甲方支出的律师费、行政处罚金、采取补救措施的费用及开支），乙方应承担赔偿责任。

(3) 如乙方出现重大管理失误或严重违约，甲方有权单方解除本合同；造成甲方经济损失的（包括但不限于第三方索赔、甲方支出的律师费、行政处罚金、采取补救措施的费用及开支），乙方应承担赔偿责任。

(4) 如发生其他情节严重的情形（给甲方带来重大经济损失或社会名誉损害等情形），甲方有权单方解除本合同；造成甲方经济损失的（包括但不限于第三方索赔、甲方支出的律师费、行政处罚金、采取补救措施的费用及开支），乙方应承担赔偿责任。

七、其他要求

1.乙方应按国家相关法律法规规定和服务外包合同约定完成本项目物业管理服务，守法经营，遵守学校全部规章制度，无条件接受甲方各部门联合监督、日常抽查、月度考核、季度考评、专项督查，对甲方提出的问题必须立行立改。

2.乙方自主制订的物业管理服务、人员编制和费用预算方案，应报送甲方审定，未经甲方审批不得执行，接受甲方的监督，保证物业管理服务费的合理使用。

3.针对甲方转办的师生投诉、举报、问题反馈，乙方须 24 小时内响应、48 小时内闭环处置、全程书面回复，处置结果须经甲方确认，逾期或处置不当视为违约。

4.未经甲方书面许可，不能从事与本物业管理服务外包项目合同约定以外的任何经营性活动，不得引进任何单位和个人从事经营性活动，不得出

租、出借、出让学校任何资产，乙方有义务爱护甲方管辖范围内的各种设施设备，不得阻碍经学校批准的服务项目和活动的实施，否则视为严重违约。

5.乙方不得向他人转让本外包项目，也不得将本外包项目肢解后分别向他人转让，否则甲方有权立即解除合同。

6.合同履行期内甲方委托的新增物业管理服务，乙方必须无条件接受，具体工作量变动，双方根据中标价格相应的费率另行协商计算物业服务费增加额，否则视为严重违约。

7.乙方全面合规用工，依法签订劳动合同、足额缴纳社保及工伤保险、购买公众责任险、校园安全责任险。乙方与员工、临时工、外包人员的所有劳动纠纷、工伤事故、薪资纠纷、信访闹事、仲裁诉讼，全部由乙方独立承担全部法律责任、经济赔偿责任；给甲方造成损失、舆情、追责的，甲方全额向乙方追偿。

乙方所有人员在岗、值守、上下班途中、作业期间的人身、财产安全风险全部由乙方承担，甲方不承担任何责任。

8.乙方应教育其员工增强消防、安全和治安方面的责任意识及法律意识；本项目管理服务期内因乙方原因引起的各项人身伤害、财产损失、治安案件，由乙方承担全部赔偿及法律责任。

9.甲方仅为乙方提供必要的工作条件，如办公用房、设备工具库房、员工更衣室等。乙方设备、物资、耗材、个人住宿全部自行解决。乙方须妥善保管、爱护甲方资产，严格履行保密义务，严禁泄露甲方校园布局、设施资料、师生信息、管理资料，违者承担违约责任并赔偿损失。

10.合同终止或解除后3日内，乙方应向甲方提交物业管理总结报告；乙方必须自合同终止或解除之日起3日内，按入驻交接时的清单内容，向甲方移交原外包管理的全部物业及其各类管理档案、财务等资料，并移交本物业的公共财产，包括使用管理费、公共收入积累形成的资产，但不包括乙方在管理服务期内积累的办公设备、车辆及其他不影响后期物业正常运行的设备。双方应根据清单内容完成核算并对移交内容共同签收；全部

手续完成后，双方应签署物业移交确认书。乙方移交的物业、财产及资料应符合本合同约定及清单要求。甲方收到全部移交内容后5个工作日内完成验收；甲方逾期未提出书面异议的，视为验收合格。移交内容不符合约定的，甲方有权要求乙方限期整改，整改期间不计入履约保证金退还期限。乙方未按期或未完整移交的，甲方有权不予退还履约保证金；每逾期一日，乙方还应按年度服务费总额的千分之一向甲方支付场地及资料占用费。逾期超过7日的，甲方有权自行处置乙方遗留物品，相关处置费用由乙方承担，并有权追究乙方的违约责任。

11.乙方不得以任何方式贿赂、拉拢甲方的工作人员；若因此损害了甲方利益，损坏了双方的关系，一经查实，乙方须向甲方支付物业管理服务费一年总金额的千分之九违约金，同时甲方没收履约保证金、有权单方解除合同，乙方需另行承担由此给甲方带来的全部经济损失。

12.乙方必须为学校任何时间内开展的重大活动提供所需的后勤保障。

13.乙方须自行投入满足甲方管理要求的信息化设备、软件系统、终端设备、管理平台及专职运维人员，实现台账电子化、巡检智能化、报修闭环化、考核数据化以及相关人员的投入，全部投入费用包含在合同包干价内。

14.乙方办公区域水电实行挂表使用，按学校规定标准每月另行据实付费，逾期欠费的，甲方直接从服务费中代扣，并计违约。

15.乙方违反合同约定，未达到物业服务质量要求的，甲方有权暂停支付物业管理服务费，同时有权要求乙方在规定的时间内整改完毕。乙方逾期不予整改或整改后仍不符合质量要求的，甲方有权委托第三方完成相关工作，全部费用由乙方承担，且乙方还应当按照物业管理服务费一年总金额的千分之三向甲方支付违约金。月度考核连续两次不合格或在一年内累计三次不合格的，甲方有权单方提前终止合同，给甲方造成的损失由乙方承担。

16.乙方缺少项目负责人、项目负责人从业年限不足三年或项目负责人脱岗、空岗、资质不符、擅自更换的，则甲方有权解除合同。给甲方造成损失的，甲方有权要求乙方予以赔偿。乙方自行承担全部损失。

17.乙方违反其他合同义务，甲方有权暂停支付物业管理服务费，同时有权要求乙方在规定的时间内整改完毕。乙方逾期不予整改或整改无法达到甲方要求的，甲方有权单方提前终止合同，且乙方还应当按照物业管理服务费一年总金额的千分之三标准向甲方支付违约金并赔偿甲方全部损失。

因乙方原因导致重大火灾、伤亡、失窃等事件或其他违反法律、法规和规章规定的行为的，甲方有权立即单方解除合同，并要求乙方承担全部赔偿及法律责任。

八、甲方责任、权利与义务

1.甲方有义务按合同规定及时足额为乙方支付物业服务费。

2.甲方有权成立校园物业管理服务考核工作小组，根据《河南开放大学（郑州信息科技职业学院）物业及绿化养护服务考核办法》，负责对乙方物业管理的服务水平和质量进行定期或不定期的综合考评。考核结果作为付款、扣款、续约、解约依据。

3.为了物业服务正常工作的开展，甲方无偿为乙方提供工具、材料等物品存放处（工具房），不承担乙方设备保管、物资损耗、人员安置责任。

4.甲方临时新增、超范围服务，按中标单价据实结算；无甲方书面确认单，乙方不得主张任何额外费用。

5.甲方应充分尊重乙方人员的劳动成果，协助乙方工作。

九、乙方的责任、权利与义务

1.乙方为甲方提供本合同、招标文件约定的全部服务。

2.乙方有义务接受甲方有关部门对物业服务工作的监督与检查，并按甲方要求进行限时整改。

3.乙方必须按照本合同和招标文件的要求向甲方提供服务，并达到质量标准要求。

4.乙方培训教育保洁员、公寓管理员、维修工，必须遵守甲方的各项规章制度和管理规定。

5.爱护各种设备，因乙方人员失误造成的损失，由乙方承担。

6.乙方工作人员根据不同工作岗位，统一着装。

7.乙方员工在工作期间如发现工作区域内供水、供电设施损坏或出现异常情况应及时向甲方主管部门报告，瞒报、迟报、漏报造成事故的由乙方全责承担。

8.乙方要节水节电，严格控制长明灯、长流水。

9.管理并爱护各种设施，如因乙方管理不善或使用不当损坏、丢失，照价赔偿。

10.乙方有权按照合同要求定期向甲方收取物业服务费。

11.经甲方书面同意，乙方可以选聘专业性服务企业承担物业区域内的专项服务项目，但不得将本物业区域内的全部物业服务委托给第三方。乙方对其委托的专项服务单位的行为承担连带责任。

12.岗位人员配置要求：乙方在合同服务期内，须为项目配置固定专职服务人员，全员在岗履职、稳定在岗，不得空岗、缺岗、脱岗、擅自离岗。具体配置标准：配备项目经理1名（服务东、西校区全域），要求从业年限满5年及以上、持有物业服务相关从业资质，全权负责本项目整体运营、人员管理、日常对接、整改落实、台账管理及各类物业服务保障工作；配备保洁岗位专职人员63名，负责校区全域的环境卫生清扫、保洁及校区环卫车辆作业等一线工作，结合校区寒暑假运营特点实行弹性用工安排：其中60%人员按全年12个月在岗配置，40%人员按每年10个月在岗配置，保障日常及寒暑假环境卫生作业需求，寒暑假期间人员调整方案须提前报送甲方备案，调整后在岗人员数量须满足校区保洁服务标准要求；配备维修岗位专职人员13名，负责各类设施日常维修养护及夜间维修值守工作；配备宿管岗位专职人员22名，负责全校学生宿舍楼日常值守、住宿管理、秩序维护等工作；配备会务及客户服务人员3名，负责校区会议设备保障、日常客户服务对接等工作，项目合计配置专职服务人员102名，所有岗位人员均需具备对应岗位从业能力。乙方需将全部在岗人员名单、联系方式报送甲方备案，人员更换需提前3个工作日书面报备甲方并经甲方同意，更换人员资质、能力不得低于原岗位标准。甲方日常核查发现人

员配置不足、无证上岗、空岗脱岗、擅自更换人员、履职不达标等情况，按本合同违约条款及考核办法予以处罚，人员长期缺岗、配置不达标且拒不整改的，甲方有权单方解除合同。

十、合同的续签与解除

甲乙双方作为合作关系，双方在合同终止前 30 天洽商合同的续签事宜，如一方不愿续签合同，必须提前 60 天以书面形式通知对方。

在合同期内，若乙方的整体工作达不到甲方的标准，甲方通知乙方整改两次后仍达不到标准，甲方有权解除合同。

十一、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. 乙方未按照合同要求办理交接手续的，视情节严重程度罚款 5000-10000 元，罚款从当月物业管理费用中扣除。

3. 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，视情节严重程度罚款 2000-50000 元/人次，罚款从当月物业管理费用中扣除。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。

4. 乙方未履行合同规定任一义务的，视情节严重程度罚款 1000-2000 元/次，罚款从当月物业管理费用中扣除。

5. 乙方的服务达不到服务标准且不能及时整改的，视情节严重程度罚款 500-1000 元/次，罚款从当月物业管理费用中扣除。

6. 由乙方原因造成师生员工有效投诉的，视情节严重程度罚款 300-5000 元/次，罚款从当月物业管理费用中扣除。

7. 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，视严重程度罚款 300-5000 元/次，罚款从当月物业管理费用中扣除。

8. 当违约金超过履约保证金时，超过部分甲方有权从合同总价款中扣除，用于补偿违约金不足的部分。

9. 若乙方上岗人数不足合同约定人数，除扣除不足人数工资及相应人员

管理费外，每缺一人每日按五百元向甲方支付违约金；甲方有权要求乙方限期补足，逾期未补足的，甲方有权单方解除合同。

10. 因乙方原因导致合同终止或解除，乙方按本合同年度服务费总额的20%向甲方支付违约金并赔偿甲方全部损失，包括但不限于甲方的直接损失、间接损失、第三方索赔及甲方的维权费用。

十二、争议的解决

1. 本合同一经签订，即具有法律效力，任何一方不得违约，如一方擅自无故毁约，需赔偿本合同规定期限内当月的物业服务费总额的50%。

2. 在执行合同的过程中双方发生的争议，应由双方协商解决，协商达不成一致意见时，任何一方可将争议事项诉讼至甲方所在地人民法院。

3. 乙方免责条款

以下情况乙方不承担违约责任：

(1) 因不可抗力导致物业管理服务中断的；

(2) 因非乙方责任出现供水、供电、通讯及其他设施设备运行障碍，乙方发现后第一时间采取有效措施避免损失扩大的，就该初始故障造成的损失乙方不承担违约责任。

十三、附则

1. 物业服务人员的疾病和在工作期间及上下班途中受伤、致残或死亡等意外事故以及除此之外的劳务纠纷，由乙方负责，均与甲方无关。

2. 未尽事宜，双方可以对本合同的条款进行补充，以书面的形式签订补充协议，其协议与本合同具有同等的效力。

3. 本合同及、招标文件、投标文件等也是本服务条款的一部分，具有同等的法律效力。

4. 《郑州信息科技职业学院（河南开放大学）校园物业管理服务考核办法》（详见附件）为本合同的组成部分，具有同等的法律效力。

5. 本合同由甲乙双方签字盖章后生效。本合同一式捌份，甲方执陆份，乙方执贰份，具有同等法律效力。



甲方:

法定代表人或
其委托代理人: (签字)

联系电话:

开户银行:

帐号:

地址:

电话:

日期: 2026 年 10 月 21 日



乙方:

法定代表人或

其委托代理人: (签字)

联系电话: 0371-65831519

开户银行: 中国光大银行股份有限公司
郑州祥盛街支行

帐号: 087723120100304023193

地址: 郑州市金水区姚砦路 133 号 6 幢
4 层 406 号房

电话: 0371-65689103

日期: 2026 年 10 月 21 日