合同编号：20260150110

政府采购合同

项目名称：河南交通职业技术学院航海路校区物业及运行保障服务项目

项目编号：豫财招标采购-2026-912

甲方（采购人）：河南交通职业技术学院

地址：郑州市二七区航海中路165号

联系人：张老师、联系电话：0371-65255568

乙方（中标供应商）：河南慧选智慧城市管理有限公司

地址：河南自贸试验区郑州片区(郑东)商鼎路78号1单元16层1604号

联系人：李鹏、联系电话：13838460626

签订地点：郑州市

签订日期：2026年10月01日

扫描全能王 创建

根据政府采购法定程序，河南交通职业技术学院委托河南省公共资源交易中心组织豫财招标采购-2026-912 河南交通职业技术学院航海路校区物业及运行保障服务项目公开招标，经评标委员会评审，确定乙方为本项目中标单位。依据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国政府采购法》等相关法律法规，甲乙双方本着自愿、平等、协商一致原则，就甲方委托乙方提供航海路校区物业及运行保障服务事宜，订立本合同。

第一条：合同文件组成

下列与本次采购活动相关文件为本合同不可分割的组成部分，与本合同正文具有同等法律效力：

1. 项目编号：豫财招标采购-2026-912 招标采购文件

2. 乙方提交投标文件；

3. 乙方在投标时的书面承诺

4. 中标通知书

5. 合同补充条款或说明

6. 保密协议或条款

7. 相关附件、图纸及电子版资料

第二条：项目位置

服务地点：河南交通职业技术学院航海路校区（郑州市二七区航海中路 165 号）。

第三条：物业用房提供

甲方于本合同生效之日起 5 日内向乙方提供必需的物业管理用房（房屋产权归属甲方）。乙方仅可用于本项目物业服务办公使用，不得对外出租、出借或挪作其他用途，并负责房屋日常维护，合同终止时完好交还甲方。

扫描全能王 创建

第四条：物业服务内容及人员最低配置

1.服务范围：航海路校区校园秩序维护、保洁服务、宿舍管理、绿化服务、垃圾收集及委托第三方清运服务、高低压供电保障、浴池管理、水电维修、医疗保障、食堂安全管理、会议服务、图书管理等全部物业服务及运行保障工作。

2.人员配备：乙方投入本项目服务人员总人数不得低于69人，岗位配置、人员资质、证书条件严格按照招标文件第六章项目需求执行。

乙方未按本合同第四条第2款约定足额配置服务人员，或配置人员资质、证书不符合招标文件要求的，每少一人或每发现一人资质不符，甲方有权按每人每月2000元的标准从当月应付服务费中扣除；逾期10日仍未补足的，甲方有权单方解除合同，并要求乙方支付合同总金额5%的违约金。

3.乙方须响应招标文件全部服务标准，包含但不限于学生公寓管理、校园保洁、绿化养护、安保值班、设施设备维修维保、食品安全管理、图书管理、校医医疗保障、综合文员、各类突发应急处置，同时完成学校交办的其他临时性后勤保障任务。

4.大型活动保障：学校举办迎新、运动会、会议、检查等重大活动，乙方应根据甲方要求无偿增配人员，做好现场后勤保障，不再计取任何额外费用。

第五条：委托管理服务期限

委托管理期限为3年，本合同实行一年一签模式，每个服务年度到期前一个月，经甲方综合考核合格后，双方方可签订下一年度服务合同；如上一服务周期考核不合格，甲方有权不再续签下一年度合同。

扫描全能王 创建

本合同期限为：2026 年 10 月 1 日至 2027 年 9 月 30 日。

第六条：物业管理服务费用及支付方式

委托管理服务总费用：人民币 8242236.00 元（大写：捌佰贰拾肆万贰仟贰佰叁拾陆元整）。

本合同服务期费用：人民币 2747412 元（大写：贰佰柒拾肆万柒仟肆佰壹拾贰元整）；平均每月人民币 228951 元（大写：贰拾贰万捌仟玖佰伍拾壹元整）。

本价格为全包固定总价，包含人员工资、社保、服装、工具耗材、培训、办公、税金、垃圾清运、乙方自备设备折旧、乙方人员保险等完成全部合同义务产生的一切费用；服务总价不受人工、物料、政策调整、市场行情变化影响，甲方不再承担本合同约定之外的任何费用。

2. 付款方式：按月考核支付。

（1）乙方应于次月 5 日前向甲方开具上月服务对应考核核算后应付金额的正规增值税发票；甲方收到发票后当月支付上月服务费用，法定节假日付款顺延。

（2）每月实际应支付服务费按照当月考核得分核算，每月考核结果作出后，甲方应以书面形式送达乙方；乙方收到考核结果后 3 个工作日内未向甲方提出书面异议的，视为认可该考核结果。考核执行百分制：

月考核得分≥90 分：支付当月全额服务费；

80≤月考核得分＜90 分：支付当月服务费 95%；

70≤月考核得分＜80 分：支付当月服务费 90%；

月考核得分＜70 分：支付当月服务费 80%；

连续 3 个月月考核得分低于 70 分，甲方有权直接解除本合同，

扫描全能王 创建

并要求乙方按合同总金额10%支付违约金。

（3）合同最后一个月服务费，待合同到期终止，甲乙双方完成全部档案、物资、用房交接，确认无遗留问题后，甲方予以支付。

3.考核标准详见本合同附件《检查考核内容》；采购需求、服务技术标准以招标文件第六章项目需求及有关要求为准。

4.本合同执行期内因工作量变化而引起的服务费用的变动，在双方事先协商一致的前提下签订补充合同，但因此而增减的服务费用不得超过原中标金额的上下10%。属于合同约定的临时性、突击性或大型活动无偿保障任务的，不得认定为新增工作量或据此增加服务费用。

5.乙方指定本合同落款处标明的银行账户为收款账户。

第七条：甲方权利与义务

1.代表维护学校及物业使用人合法权益，对乙方物业服务全过程进行监督、检查，收集师生意见反馈乙方；协调校内各部门与乙方之间工作关系；乙方服务质量达不到合同标准，甲方应先向乙方出具书面整改通知，明确整改要求和合理整改期限，乙方逾期未整改或整改后仍不达标的，甲方有权要求解除合同并要求乙方按合同总金额10%支付违约金。

2.审定乙方制定的物业管理制度；对乙方服务人员履职情况进行监督，对违纪、不称职人员有权书面通知乙方予以调换。

3.负责校内固有安全隐患的协调处置，落实校园防火防盗安全管理工作。

4.因乙方服务人员履职不当造成甲方财产损失，甲方有权向乙方追索赔偿。

5.乙方工作人员在工作期间发生人身伤害、伤亡或造成第三方

扫描全能王 创建

人身财产损害的，全部赔偿及法律责任均由乙方独立承担。

6. 向乙方提供必要工作条件，按本合同约定及时支付物业服务费。

7. 甲方与乙方派驻所有服务人员之间不存在劳动关系、劳务关系；乙方派驻服务人员工资、社保、工伤等全部用工责任归乙方。

8. 乙方提供的物业服务不符合甲方要求的，甲方有权责令乙方按甲方要求进行改正；乙方未能达到甲方提出的改正要求的，甲方有权解除本合同。由此为甲方造成损失的，乙方应该承担赔偿责任。

9. 成立物业考核考评小组，按附件考核细则每月开展服务质量考核。甲方有权查阅乙方人员工资发放、社保缴纳凭证，核实乙方用工合规性。

第八条：乙方权利与义务

1. 依据国家法规、招标文件、本合同约定，编制、完善本项目各项物业服务管理制度、岗位职责、操作规程，报甲方备案。

2. 严格落实各项物业服务制度，主动对接甲方，及时报告安全隐患、设施故障、重大事件。

3. 编制年度工作计划、人员配置计划、资金使用计划，定期向甲方报送。

4. 未经甲方书面同意，乙方不得占用、改变校园公用设施使用功能，不得开展任何经营性活动。

5. 无条件完成甲方交办的临时性、突击性后勤保障任务。乙方应在接到通知后 2 小时内响应并安排人员执行，乙方无正当理由拒绝或拖延执行的，甲方有权每次从当月服务费中扣除 2000 元。

6. 乙方统一承担员工工装、作业工具、物料耗材采购配备；定

扫描全能王 创建

期组织岗位、安全、消防培训；建立完整员工档案，每月向甲方报备员工花名册、身份证、体检/健康证明、劳动合同复印件。

7. 全部服务人员薪酬、社会保险、工伤保险、意外险全部由乙方按时足额缴纳，用工纠纷全部由乙方负责。

乙方违反本合同第八条第7款约定，未按时足额为服务人员发放薪酬、缴纳社会保险、工伤保险或意外险的，每发现一人次，甲方有权按当月服务费的1%扣除费用；因此导致甲方被追索或产生连带责任的，乙方应全额赔偿甲方损失并支付合同总金额5%的违约金。

8. 落实安全教育，作业期间发生安全事故、人身损害，全部责任、赔偿由乙方承担。

乙方服务过程中因故意或重大过失造成甲方或第三方人身、财产损害的，除承担全部赔偿责任外，甲方有权视情节轻重从当月应付服务费中扣除5000元至20000元作为惩戒；情节特别严重的，甲方有权直接解除合同并要求乙方按合同总金额10%支付违约金。

9. 接受甲方月度考核以及行业主管部门监督；因乙方管理失误造成甲方经济损失，乙方承担全部赔偿。

10. 乙方每月对照招标文件及合同标准开展内部自评，发现问题及时落实整改。

11. 严禁转包、挂靠、分包本项目全部或部分物业服务。一旦发现转包、挂靠行为，甲方有权单方解除合同，乙方需要向甲方支付合同总金额10%的违约金，同时赔偿甲方实际损失，包括但不限于重新采购费用、服务中断损失及维权费用。乙方委托具备相应资质的第三方开展垃圾清运等专项服务的，不视为前述禁止的分包，但乙方应事先将第三方的资质证明、服务合同及服务范围报甲方备案，并对第三方的服务质量、履约行为及由此产生的责任承担全部责任。

扫描全能王 创建

12. 合同终止当日，乙方必须完整移交全部物业档案资料，交还物业用房、甲方设备物资（合理损耗除外），配合甲方完成交接验收。若乙方拒不配合移交，甲方有权拒付最后一月服务费，并追索实际损失。

第九条：项目现场负责人

乙方应组建技术熟练、称职的团队全面履行合同，并指定不少于一人全权全程负责本项目服务的落实，包括服务的咨询、执行和后续工作。项目总负责人：李鹏；现场负责人：蔡阳。

乙方更换项目总负责人或现场负责人的，应当提前 10 日以书面形式通知甲方，且更换后的人员资质不得低于原人员标准，经甲方书面同意后方可更换。

第十条：甲方违约责任

甲方无正当理由不履行合同约定，造成乙方无法完成管理目标，乙方有权书面要求甲方限期整改；逾期未整改给乙方造成经济损失的，甲方承担对应赔偿责任。

第十一条：乙方违约责任

1、乙方未达到合同约定服务标准、质量目标，甲方有权下达书面整改通知，乙方须按期完成整改；乙方逾期未完成整改或整改后仍未达到合同约定的服务标准或质量目标的，甲方有权单方解除合同。甲方行使单方解除权的，应以书面形式通知乙方，解除通知自送达乙方之日起生效。因乙方违约给甲方造成损失的，乙方除应赔偿甲方因此遭受的全部财产损失外，还应按本合同总服务费用的 10%向甲方支付违约金；违约金不足以弥补甲方实际损失的，乙方应继续赔偿差额。

2、因乙方行为导致甲方被第三方追诉及甲方向乙方维权产生的

扫描全能王 创建

所有费用均由乙方承担，包括但不限于生效判决载明的赔偿费用、第三方起诉甲方时甲方产生的律师费、甲方起诉乙方产生的律师费、调查取证费、鉴定费、财产保全费、差旅费等。

第十二条：提前终止违约金

甲乙任何一方无正当理由单方面提前终止本合同，应向对方支付违约金人民币 10000 元整（壹万元整）；如果实际经济损失超过该违约金，违约方还应当补足差额赔偿。

第十三条：项目交接

本合同生效后 7 日内，甲乙双方完成物业服务项目交接验收，做好设施设备、档案资料清点移交。

第十四条：争议解决

本合同履行发生争议，双方优先友好协商，协商不成，向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

第十五条：不可抗力

因地震、洪水等不可抗力因素导致合同无法继续履行，双方互不承担违约责任，及时协商后续处置方案。

第十六条：补充协议

本合同未尽事宜，双方可签署书面补充协议，补充协议与本合同具备同等法律效力。

第十七条：其他约定

本合同及附件没有约定事项，遵照现行国家法律、法规、招标文件执行。

第十八条：合同份数与生效

1. 本合同一式捌份，甲方执陆份，乙方执贰份，具备同等法律效力。

扫描全能王 创建

2.本合同自甲乙双方法定代表人（授权代表）签字并加盖双方公章之日起生效；合同期满自动终止。

附件：检查考核内容。

（以下无正文，为签署）

甲方（盖章）：河南交通职业技术学院

法定代表人/授权代表签字：

日期：2026 年 10 月 01 日

乙方（盖章）：河南慧选智慧城市管理有限公司

法定代表人/授权代表签字：

日期：2026 年 10 月 01 日

开户银行：交通银行洛阳上阳支行

账号：413693999011000607250

扫描全能王 创建

附件：检查考核内容

检查内容	序号	检查标准	检查方式	分值	扣分标准	得分	备注
综合管理20分	1	规章制度	查阅资料	3	遵守劳动法等相关法律法规的规定，依法订立、变更、解除、终止劳动合同等各项手续。每少1项扣除0.5分		
	2	突发事件应急预案	查阅资料	3	建立各类公共突发事件的处理机制，有应急预案；并在5分钟内快速响应。每少1项扣除0.5分		
	3	人员管理情况	现场查看	3	建立员工档案，每月向采购人报备其员工花名册、员工信息表、有效身份证明复印件、健康证明或体检报告复印件以及与其签订的劳动合同的复印件等。不规范扣1分		
	4	项目经理考核	综合评价	3	管理规章制度健全，物业管理档案资料齐全，工作计划周密，有月度和年度计划，不符要求每次扣1分		
	5	绩效考核实施情况	查阅资料	3	做好员工日常考勤及管理。绩效考核与办法不对照每项扣0.5分		
	6	培训	查阅资料	3	定期对员工进行岗位培训，增强其业务能力，增强消防、安全和治安方面的责任意识及法律意识，全年培训不少于2次；有记录未覆盖全员每项扣0.5分。		
	7	工作配合	查阅资料	2	积极做好采购人开展重大活动（迎接检查、精神文明创建、文艺演出、重大会议等）和指定的其他活动的后勤保障工作。		
环境保洁20分	1	墙面、地面、顶棚、灯具	现场查看	2	每处不合格项扣除0.1分		
	2	门窗、玻璃、步梯、扶手	现场查看	2	每处不合格项扣除0.1分		
	3	水房、卫生间	现场查看	2	每处不合格项扣除0.1分		
	4	外围道路	现场查看	2	每处不合格项扣除0.1分		
	5	灯杆、路标等	现场查看	2	每处不合格项扣除0.1分		
	6	各类垃圾设备完好	现场查看	2	每处不合格项扣除0.1分		
	7	消杀	现场查看	1	每处不合格项扣除0.1分		
	8	节能方案	查阅文档	1	每处不合格项扣除0.1分		
	9	清洁设备配备和工具摆放	现场查看	5	每处不合格项扣除0.1分		
	10	各类记录	查阅文档	1	每处不合格项扣除0.1分		
绿化养护12分	1	乔木、灌木生长总体状况	现场查看	3	每处不合格项扣除0.1分		
	2	草坪养护总体状况	现场查看	3	每处不合格项扣除0.1分		
	3	苗木修剪	现场查看	3	每处不合格项扣除0.1分		
	4	节能方案	现场查看	3	每处不合格项扣除0.1分		
秩序维护8分	1	门岗着装、礼貌用语	现场查看	2	每处不合格项扣除0.1分		
	2	进出人员、车辆	现场查看	2	每处不合格项扣除0.1分		

扫描全能王 创建

		秩序管理					
	3	日常巡查情况	现场查看	2	每处不合格项扣除 0.1 分		
	4	人员、物品出入登记等	现场查看	2	每处不合格项扣除 0.1 分		
设施设备维护 40 分	1	消防制度健全，有专业维保公司进行维保	现场查看	3	每处不合格项扣除 0.1 分		
	2	设施设备运行正常，无损坏	现场查看	3	每处不合格项扣除 0.1 分		
	3	电梯运行正常、定期巡检，上报故障。	现场查看	3	每处不合格项扣除 0.1 分		
	4	智能弱电系统正常运行，记录完备	现场查看	3	每处不合格项扣除 0.1 分		
	5	定期开展智能弱电设施设备检查维护	查阅文档	3	每处不合格项扣除 0.1 分		
	6	定期检查给排水系统各种阀门、管道等，确保设备完好、仪表正常	现场查看	3	每处不合格项扣除 0.1 分		
	7	定期开展排水系统养护和清洗	现场查看	3	每处不合格项扣除 0.1 分		
	8	供电设备管理制度健全，人员持证上岗	现场查看	3	每处不合格项扣除 0.1 分		
	9	设备运行正常，定期检测维护	现场查看	3	每处不合格项扣除 0.1 分		
	10	空调系统运行正常，定期进行清洗、保养、检修	查阅文档	3	每处不合格项扣除 0.1 分		
	11	定期巡检安防报警系统，保障设备正常运行	查阅文档	3	每处不合格项扣除 1 分		
	12	定期养护房屋	点名、工资表	2	人员不够少一人扣 0.5 分		
	13	定期进行房屋结构和避雷系统测试	现场查看	2	每处不合格项扣除 0.1 分		
	14	各类设施设备检查记录完备	现场查看	3	每处不合格项扣除 0.5 分		

备注：考核细则可根据实际情况调整

扫描全能王 创建