南阳市第一中学校物业服务合同

甲方（委托人）：南阳市第一中学校

乙方（受托人）：南阳铁航物业管理有限公司

签 订 时 间：2026年 8月 18日

签订地点：南阳市宛城区南阳市第一中学校（黄河路校区）

甲方（委托人）：南阳市第一中学校

法定代表人或负责人：

电　　话：0377-63035107

通讯地址：南阳市宛城区南阳市第一中学校（黄河路校区）

邮政编码：473013

开户银行：

账　　号：

开户银行地址：

乙方（受托人）：南阳铁航物业管理有限公司

法定代表人或负责人：郭玉成

电　　话：13203781955

电子信箱：

通讯地址：河南省南阳市姜营街道铁航碧溪苑营销中心3楼308室

邮政编码：473013

开户银行：中国民生银行股份有限公司南阳光武路支行

账　　号：646502727

开户银行地址：中国民生银行股份有限公司南阳光武路支行

甲乙双方根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《成交通知书》、招投标文件及其他法律、法规的相关规定，在协商

一致的基础上，就甲方委托乙方对南阳市第一中学校物业保洁项目进行物业保洁服务相关事宜签订本合同，并共同遵守。

一、 委托管理物业的基本情况

1.1 物业名称：南阳市第一中学校物业

1.2 物业位置：南阳市第一中学校

1.3 物业用途：其他用途的物业（学校）

1.4 其他需要明确的事项：无

二、委托管理期限

甲方委托乙方管理物业保洁的服务期限三年，合同一年一签，本次合同为第一年度，日期自 2026 年 8 月 19 日起至 2027年 8 月 18 日止。

按照政府采购要求：本合同约定的委托期限届满时，双方可以协商续延合同期限。

三、甲方委托乙方物业管理服务事项

（一）项目基本信息

南阳市第一中学校物业保洁服务覆盖行政办公、教学、体育、共享、地下停车、公共道路、绿化及水系等

本次服务区域为南阳市一中校园（不含国际部组团、游泳馆、西车库地下）。

（二）服务对象规模

全体师生

（三）服务区域明细

1.行政办公楼 1 栋（1~9 层）及 7 个会议室（一层 3 个、三层 1 个、6 层 2 个、7 层 1 个）；每天不少于两次保洁，期间随时维护。

2.六栋教学楼 1－5 层卫生间、茶水间、电梯间、公共通道；卫生间、茶水间、电梯间每天不少于八次保洁、期间不间断维护；教学楼公共通道及楼梯全年清扫不多于 20 次。

3.三个年级体育馆、2栋共享中心、2个报告厅（600人、1500人）、数理中心1-3层、综合实践中心1-2层；每月不少于两次，全年不超20次。

4.校园道路和两个报告厅前广场（不含西北角国际部）、地下车库（不含西车库）内部及出入口、校园水系保洁维护；服务区域周边雨水井、污水井清淤，遇雨雪等特殊天气应及时维护清除积雪，保障道路畅通、办公、教学楼出入顺畅。雨水井、污水井一般疏通及清淤，全年清淤不超四次。

5.校园生活垃圾袋装化收集、转运与清运（不含食堂厨余垃圾）；校园室外白色垃圾捡拾；日产日清。

6.1500人报告厅外围及南侧大草坪、游泳馆外围草坪修剪及绿化垃圾清运。每月一次，根据实际情况酌情调整全年不超12次。

四、物业管理服务费用及支付方式

4.1 乙方受托管理物业的服务期限三年，合同每年一签。第一年度费用总计为：人民币¥834156 元/年（大写：捌拾叁万肆仟壹佰伍拾陆元人民币/年），69513元/月，每季度：208539元/季；第二年度费用总计为：人民币¥834156 元/年（大写：捌拾叁万肆仟壹佰伍拾陆元人民币/年），69513元/月，每季度：208539元/季；第三年度费用总计为：人民币¥834188 元/年（大写：捌拾叁万肆仟壹佰捌拾捌元人民币/年）每季度：208547元/季。

4.2 本合同总价包括人员薪资费用、管理费用、保洁工具耗材、利润、税金等费用。

4.3 本合同服务费用结算具体方式为：采购人以季度为单位根考核结果向中标单位支付上个季度的物业服务费，实际支付金额以实际服务期限为准，乙方应当向甲方开具相应金额的增值税发票。

4.4 甲方新增本项目服务内容之外的事项，需要产生新的服务费

用时，甲、乙双方协商议定新增服务费用并签订补充协议。

五、双方的权利和义务

5.1 甲方的权利及义务

(1)甲方为乙方提供固定的办公场所和能堆放材料、用品的储藏间及服务必需的水、电，包括免费提供管理人员办公室等。指定区域的果皮箱、垃圾箱（桶）、均由甲方配备。

(2)物业保洁工作内容由南阳市第一中学校行政管理职能部门代表甲方进行监管、组织考核；甲方有权对不符合服务标准的乙方员工提出更换；造成严重后果和重大不良社会影响的，在物业保洁费用中扣除相关费用，直至解除合同。

(3)因学校性质特殊，与社会行政日历有所不同，保洁服务工作日历以学校安排日历为准，乙方须按甲方要求开展工作，遇到迎检等特殊情况，乙方须按甲方要求切实、认真、高效开展工作，且不得以任何理由拒绝，临时增加的人力、物力投入由甲方另行结算。在寒暑假、其他节假日期间，乙方可以进行工作人员及工作时间调整，一切以保证学校良好的教育教学环境为目标开展工作，不得懈怠拖延及应付。

(4)依据服务合同，对乙方服务质量进行检查和定期考核；依据考核结果，按时支付给乙方物业服务经费。

(5)协调乙方和校园内有关实体的关系，协助乙方做好服务工作。

(6)有权要求乙方保证服务质量，若乙方服务违反本合同约定的，有权要求乙方限期整改。

5.2 乙方权利与义务

(1)在国家法律、法规规范下，执行市物业管理和省直行政单位物业管理相关规定，按采购文件的承诺和合同的要求制定相应的规章制度以及服务质量标准，以优质、高效、专业的管理方式，实行有效管理，实现物业管理目标。

(2)配齐、配强各岗位人员，在甲方有重大活动需要保障时，应积极协调各岗位力量全力保障。

(3) 各岗位人员须统一着装，挂牌上岗。自觉遵守甲方的规章制度，接受甲方的监督管理。

(4)乙方工作人员在工作中违反操作规程，致甲方设备、设施损坏、自身人员或第三方人身财产损伤的，经评估后乙方应以赔偿。

(5)自觉服从甲方管理监督和检查考核，及时整改服务中的问题。

(6)乙方各项管理工作应严格按甲方要求，保证工作的需要，把提高工作质量放在首位。严格遵守甲方管理规定，爱护公共设施和场所，未经甲方同意，不得擅自改变其功能。

(7)乙方人员在工作服务期间发现一切异常情况，及时汇报给甲方主管人员。

六、物业管理服务质量标准

6.1 总体要求

(1)规范化操作：保洁人员佩戴工牌上岗，统一着装，遵守学校规章制度。

(2)安全环保：用符合国家标准的清洁剂及工具，避免二次污染。

(3)时效性：定时完成清洁任务，避免影响教学秩序。

6.2 具体区域清洁标准

(1)教学楼区域：安全标识牌、消火栓、灭火器等表面每月擦拭1次。卫生间每日清洁4次，便池无污垢、无较重异味。洗手台、镜面无水渍，一楼出入口门、窗户框沿无浮灰，垃圾及时清理。4米以下墙角及墙壁无蜘蛛网和明显污渍。

(2)行政办公区：地面无灰尘、污渍、积水，每日至少清扫2次+拖洗1次。4米以下墙角及墙壁无蜘蛛网和明显污渍。安全标识牌、消火栓、灭火器等表面每月擦拭1次。

会议室、接待室每周清洁整理1次（涵盖地面、桌椅面等清洁与

摆放），其他时间根据甲方通知，会前和会后各清洁1次。

窗户框沿和门框无浮灰。

(3)体育馆(地上1层)、2栋共享中心(地上2层)、报告厅

地面无灰尘、污渍、积水，每月清洁（避开教学或使用时间）。

4米以下墙面、角落无蜘蛛网、无明显污迹。

安全标识牌、消火栓、灭火器等表面每月擦拭1次。

楼梯扶手每日擦拭1次。

(4)公共区域

园区道路及广场每日清扫落叶杂物、白色漂浮物，无积水。

运动场、篮球场、车子棚、水系等无白色垃圾、无落叶，每日清理1次，其他时间巡视清洁。

地下车库及出入口每日清洁1次，其他时间巡视保洁。

垃圾桶外观清洁，周边无散落垃圾，日产日清，垃圾桶区域定期消杀，每

日清运1-2次。

6.3 季节性服务

雨季及时清理积水，冬季台阶积雪及时清扫做好防滑措施。

6.4 应急响应

突发污渍发现或接报后，30分钟内处理完毕。大型特殊活动或迎接检查等紧急事项，合理安排人手及调整工作时间，做动态调整，全力保障校方需要。

七、检查与考核

7.1 制定考核细则，实行百分制考核；考核采取定期与不定期考核、平时检查与年度考核相结合的形式；

7.2 甲方根据考核细则，每月度组织对乙方服务考核1次；双方签字确认考核结果。

7.3 平时检查，由甲方管理中心对服务项目进行检查，发现问题

及时整改，否则按照合同条款规定，在付物业费时扣除相应费用。

7.4 月考核（百分制考核），由甲方相关人员进行测评打分；当月考核得分在 90 分以上（含 90 分），全额支付当月物业服务费用；考核得分在80分—90分之间（含80分），扣除当月服务费的0—0.5%；考核得分在 80 分以下（含80分），扣除当月服务费的0.5%—1%。此项考核作为月度结算依据。

7.5 如有投诉，投诉内容经双方核实，确认有效时，扣除服务费20元/次，每月度累计罚款不超1000元；必要时，甲方视情况要求责任人调离岗位。

八、违约责任、合同变更及解除

8.1 乙方未按合同规定的要求提供服务，甲方有权终止合同，由此造成乙方的直接损失和间接损失甲方不给予补偿，造成甲方损失时，甲方有权要求乙方赔偿，赔偿款可从余款中直接扣除，不足部分向乙方追索直至终止合同。

8.2 若甲方不按时支付乙方服务费用，乙方有权解除合同，费用由甲方支付。

8.3 合同任何一方如因不可抗力事件导致无法履行或迟延履行本合同，不承担违约责任。

九、合同生效及其它

9.1 本合同一式四份，甲乙双方各执两份，自甲方、乙方法定代表人或授权代表签字、加盖公章后生效。

9.2 乙方提交给甲方的附表1-3项、《成交通知书》及《乙方营业执照副本》等为本合同附件，为本合同不可分割的一部分，与本合同具有同等法律效力。

9.3.如需修改或补充合同内容，应经甲方、乙方协商，共同签署书面修改或补充协议。该协议将作为本合同不可分割的一部分。

9.4.因本合同发生的一切争议，双方应尽量协商解决。协商不成

的，任何一方均可向有本项目管辖权的人民法院起诉。

9.5.本合同应按照中华人民共和国的现行法律进行解释。

以下为合同签字区：

甲方（盖章）：

南阳市第一中学校

法定代表人或

委托代理人（签字）：

联系电话：15036738809

签署时间：2026年 8月18日

乙方（盖章）：

法定代表人或

委托代理人（签字）：

联系电话：15237778553

签署时间：2026年 8月18日