

物业服务合同

甲方（委托方）：平顶山市新华区住房和城乡建设局

住所地：河南省平顶山市新华区曙光街西段 23 号院

乙方（受托方）：河南禾沐物业服务有限公司

法定代表人：董本平

住所地：河南省平顶山市新华区光明路街道矿工路与长青路交叉口天河国际 22 楼 2238 号

统一社会信用代码：91410402MAKBAB024L

依据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》及相关法律法规，甲乙双方本着平等自愿、公平诚信、等价有偿的原则，甲乙双方就乙方为甲方办公院区提供专业化物业管理服务事宜，经充分协商，自愿订立本合同，甲乙双方均遵照本合同约定履行。

第一条 服务项目基本信息

1. 项目名称：平顶山市新华区住房和城乡建设局 2026 年度物业管理服务
2. 服务地点：河南省平顶山市新华区曙光街西段 23 号院（新华区住建局院内办公院区及办公楼全域）
3. 服务期限：壹年，自 2026 年 8 月 1 日起至 2027 年 7 月 31 日止。本合同服务期限届满，若乙方全年服务考核全部达标、无重大投诉及安全责任事故，在甲方开展下一轮物业服务采购时，同等报价、同等

资质条件下，乙方享有优先续约权。

4. 服务性质：固定人员驻场全日制物业服务，包含全域保洁清扫、公共秩序维护、院区日常管理、耗材运维、常态化服务保障等。

5. 服务模式：乙方自行配置人员、设备、耗材，独立完成本合同约定全部服务内容，自主承担全部运营成本。

第二条 详细物业服务范围及具体工作内容

一、全域保洁清扫服务

1. 办公楼室内公共区域保洁

(1) 办公楼所有楼层走廊、通道、楼梯、楼梯扶手、台阶、踢脚线、窗台、公共墙面、消防设施外表面每日清扫、拖拭、除尘，无积尘、无蛛网、无垃圾、无污渍。

(2) 办公楼所有公共卫生间全天候循环保洁，及时清理垃圾、冲洗便池、擦拭洗手台、镜面、台面，保持地面干燥无积水、无异味、无污垢，常态化保持干净整洁。

(3) 公共会议室、接待室、楼道大厅日常除尘、拖地、桌椅归位、台面擦拭；会议结束后及时完成全场保洁收尾工作。

(4) 办公楼所有公共门窗外侧玻璃、窗框、外立面公共区域定期擦拭清洁，保持通透洁净、无灰尘、无雨渍、无污渍。

(5) 公共走廊设备箱体、公示栏、指示牌、开关面板、通风口定期深度除尘保洁。

2. 院外及院内室外公共区域保洁

(1) 单位院内主干道、广场、停车区域、绿化带边缘、出入口通道每日清扫，及时清理落叶、纸屑、杂物、垃圾、渣土。

(2) 院区垃圾桶、垃圾堆放点每日清理、擦拭、消杀，做到日产日清、无堆积、无异味。

(3) 雨水沟、排水沟、地面缝隙杂物定期清理，保障排水通畅。

(4) 雨雪天气及时清理院内积水、积雪、积冰，必要时铺设防滑防护措施，保障办公通行安全。

3. 常态化消杀与深度保洁

(1) 公共卫生间、楼道、高频接触点位每日消杀；全院区域每周开展蚊虫、鼠害消杀作业。

(2) 定期开展全域深度保洁：墙面除尘、地面除垢、公共设施深度养护。

二、24 小时公共秩序维护服务

1. 门岗值守：实行全年 365 天、24 小时不间断值守，负责单位出入口管控、外来访客核实、对接科室确认、进出人员引导。

2. 车辆管理：公务车辆、来访车辆有序引导停放、车位管理、车辆出入登记，禁止乱停乱放，维护停车秩序。

3. 全域巡逻：办公楼楼层、楼道、消防通道、院区围墙、院内死角、停车区、夜间院区实行 24 小时定时巡逻，做好巡逻台账记录，排查安全隐患。

4. 秩序维护：维护单位正常办公秩序，劝阻无关人员、闲散人员进入院区，禁止摆摊、推销、喧哗扰民行为。
5. 安全管控：常态化检查消防通道、安全出口，保证全程畅通；排查院区水电、门窗、围挡安全隐患，发现问题立即上报甲方。
6. 应急值守：节假日、周末、夜间、极端天气全程在岗值守，处置突发秩序问题、安全问题，配合甲方做好维稳、安保保障工作。

三、综合后勤配套服务

1. 配合甲方做好各类检查、迎检、会议保障、活动现场秩序维护、环境卫生保障工作。
2. 负责院内公共设施外观保洁、简易外观养护，及时上报破损、脱落、损坏设施。
3. 负责物业服务台账、值班记录、巡逻记录、保洁日志、消杀记录完整建档，随时接受甲方检查、督查。
4. 负责院区公共区域节能管理，人走关灯、关空调，节约办公能耗。

第三条 服务人员配置及管理要求

1. 乙方根据本项目服务标准配置项目主管 1 名、保洁人员 2 名、公共秩序维护人员 4 名，合计 7 名；所有人员上岗前完成礼仪、安全等专项培训。
2. 所有在岗人员统一着装、仪容整洁、文明服务、礼貌执勤。
3. 乙方人员严格遵守甲方单位管理制度、保密制度，严禁泄露单位

工作信息。

4. 乙方负责全部工作人员日常管理、考勤、排班、轮岗、节假日值班安排，保障全年无空档、无脱岗。

第四条 服务费用及乙方全部承担费用明细

一、合同总费用

本项目年度物业服务合同总价（大写）：人民币贰拾万零捌佰捌拾元整（¥:200880.00）；月支付金额：合同价格 ÷ 12 = 16740 元/月。费用为包干总价，包含全部人工、物料、工具设备、管理、税费、加班、福利等所有费用，甲方不再另行支付任何其他费用。

二、乙方包干包含全部明细费用

本合同服务价款为包干价，乙方自行承担本项目运营产生的全部成本费用，包括但不限于：

1. 人员薪酬费用：所有保洁、公共秩序工作人员基本工资、绩效工资、岗位补贴、全勤奖励。
2. 社保保险费用：全部在岗人员安全保障保险等保险费用。
3. 人员福利费用：员工节日福利、防暑降温、防寒保暖、劳保用品、岗位防护用品费用。
4. 工装物料费用：全员统一工作服、工牌、执勤装备、安保器械、保洁劳保用品购置及更换费用。

5. 加班值守费用：法定节假日（春节、中秋等）加班费、值班费、应急值守补贴全部费用。
6. 保洁耗材费用：消毒液、洗手液、卫生纸、垃圾袋、拖把、扫帚、抹布、清洁剂、除垢剂、消杀药品、防滑用品等全部保洁消杀耗材采购更换费用。
7. 工具设备费用：保洁设备、清扫工具、垃圾收集工具、巡逻器材、应急工具、照明工具等购置、维修、更换、保养全部费用。
8. 办公运营费用：乙方本项目台账耗材、表单资料、档案打印、项目管理运营杂费。
9. 税费及管理费用：增值税税费、企业管理成本、项目督导巡检成本、应急备用金费用。
10. 其他全部杂费：所有未列明但为完成本合同物业服务所需的一切成本、开支、风险费用，均由乙方全额承担。
- 三、费用调价约定：本合同服务期内，除双方书面补充协议外，合同总价款固定不变；因甲方持续增加合同外工作量产生的费用，按补充协议单独结算，不计入本包干总价。

第五条 付款方式

1. 本合同服务费采用对公银行转账方式按月结算，一月一结。
2. 每自然月服务周期结束后5个工作日内，乙方整理上月完整服务台账、人员考勤记录表，向甲方开具对应服务金额、合规有效的增值税发票；甲方完成上月服务质量验收、全部资料及票据审核无误后，对

公支付上月全额物业服务费。

3. 乙方指定对公收款账户信息

开户行：中国工商银行股份有限公司平顶山建设西路支行。

账户名：河南禾沐物业服务有限公司

账 号：1707020809200377260

4. 付款责任划分：因甲方财政审批、内部审核流程造成付款延期，不属于乙方履约瑕疵，甲方不得以此要求乙方降低服务标准、削减在岗人员；因乙方未按时提交台账、合规发票造成付款延迟，甲方不承担逾期付款责任。

第六条 甲乙双方权利与义务

一、甲方权利义务

1. 甲方有权对乙方物业服务质量、人员在岗情况、服务标准进行日常检查、考核、督导，对不合格服务有权要求乙方限期整改。
2. 甲方为乙方正常服务提供必要的作业场地、公共水电基础条件。
3. 甲方按照合同约定按时足额支付服务费用。
4. 甲方及时告知乙方单位管理制度、涉密要求、重点管控区域。

二、乙方权利义务

1. 乙方严格按照本合同第二条全部细化服务标准提供全日制、标准化物业服务，保证服务质量达标、人员在岗到位。
2. 乙方全权负责所有工作人员的劳动关系、薪资发放、保险、安全

责任，乙方工作人员一切劳动纠纷、工伤事故、安全事故由乙方全权承担全部责任，与甲方无关。

3. 乙方无条件配合甲方各类检查、迎检、会议保障、专项工作，全力配合。

4. 乙方保证服务期间院区干净整洁、秩序稳定、安全可控，无重大服务投诉、无安全责任事故。

5. 乙方不得转包、分包本项目服务内容，不得擅自更换在岗核心人员，如需调整人员需提前报备甲方同意。

第七条 服务考核与整改机制

1. 甲方实行日常抽查、月度考核制度，对保洁不到位、脱岗、漏岗、秩序混乱、卫生不达标的情况，有权要求乙方当日整改。

2. 月度多次整改不到位、服务严重不达标的，甲方有权扣除当月部分服务费；出现重大投诉、安全事故、严重失职的，甲方有权单方解除合同。

3. 扣费约束：仅在乙方存在明确服务瑕疵、甲方出具书面整改通知书且乙方未按期整改完毕的前提下，甲方可按瑕疵对应比例适度扣减当月服务费；甲方无书面整改凭证、无合理依据不得随意克扣服务费。

第八条 保密及安全责任

1. 乙方全员签订保密承诺，严禁泄露甲方工作信息、办公资料、内

部事务，服务全程严守单位保密制度。

2. 服务期间发生的人员摔伤、工伤、设备损伤、第三方纠纷、安全事故，由乙方独立承担法律责任与经济赔偿责任，甲方不承担任何连带责任。

第九条 合同变更、解除与终止

1. 合同期内，乙方出现根本性违约（多次收到书面整改通知拒不整改、擅自撤场、发生重大安全责任事故），甲方可单方解除本合同；甲方需提前 30 日出具书面解除通知书，并按实际服务天数结清已产生服务费。

2. 甲方无正当理由不得单方提前解除合同；若甲方中途无故终止合同，甲方除结清当期已产生服务费外，还需向乙方支付剩余服务期限全部合同价款。

3. 合同到期自动终止，如需续约，双方另行签订新合同。

第十条 争议解决

本合同履行过程中发生争议，双方优先友好协商解决；协商不成的，选择下列第（1）种方式解决：

（1）将争议提交 项目所在地 仲裁委员会仲裁；

（2）依法向 平顶山市新华区人民法院 提起诉讼。

第十一条 其他约定

1. 本合同未尽事宜，双方协商签订书面补充协议，补充协议与本合同具备同等法律效力
2. 本合同一式肆份，甲方执贰份，乙方执贰份，自双方签字盖章之日起生效，具备同等法律效力。

(以下无正文，为签字盖章页)

甲方（盖章）：平顶山市新华区住房和城乡建设局

法定代表人/负责人（签字）：

韩新峰

日期：2026年7月21日

乙方（盖章）：河南永沐物业服务有限公司

法定代表人（签字）：

李本平

日期：2026年7月21日