

濮阳工学院筹建处
(河南大学濮阳工学院)

物
业
服
务
合
同
书



物业服务合同书

甲方：濮阳工学院筹建处（河南大学濮阳工学院）（以下简称甲方）

乙方：濮阳市龙昊物业管理有限公司（以下简称乙方）

招标编号：濮财市直招标采购-2026-7

项目名称：濮阳工学院筹建处（河南大学濮阳工学院）2026 年度物业及安保服务采购项目一标段

甲乙双方根据相关法律法规，经甲方招标，乙方为甲方提供保洁、绿化、设施设备零星维修管理服务工作。经甲乙双方协商，签订合同如下：

一、服务范围

（一）保洁范围

服务范围内楼宇建筑面积共 165000 平方米。具体服务内容为教学区、行政区、学生宿舍区内所有楼宇公共区域包括但不限于卫生间、楼梯、扶手、走廊、墙壁、地面、屋面、电梯、玻璃、幕墙及附属物、地下室等。

1. 行政区

负责综合办公楼、创新创业中心、文化艺术中心等建筑公共区域的卫生清扫、保洁。

2. 教学区

负责人文社科楼、公共计算机中心、工程训练中心 1-3 区、科学实验中心、1#体育用房内公共区域的卫生清扫、保洁。

3. 学生公寓区

负责 1#、3#、5#、7#学生公寓内公共区域的卫生清扫、保洁。对宿舍楼



电梯内部不锈钢部分进行定期防锈保养，对楼内小广告和涂鸦及时清理，有污损随时清洗。

4. 垃圾桶（篓）

负责楼宇、公寓及校园垃圾桶（篓）的清洁。每天擦拭，集中清洁工作夏天两天一次，冬季一周一次，如遇学校重大活动，需根据学校工作要求进行垃圾桶（篓）保洁。

（二）垃圾清运

校园垃圾分类管理、垃圾清运、校园日常清扫保洁、洒水除尘、垃圾桶擦拭、湖面、灯杆、树杆、景观设施等保洁服务。

（三）绿地

全校区草坪绿地总面积为 32.2 万 m²。由专业人员实施绿化养护管理，负责对校区内的草坪、绿地进行日常修剪、施肥、浇灌、补植、除草、松土、防治病虫、防风、排涝、清洁等养护。

（四）维修

负责全校区范围内零星维修以及学生公寓家具门窗玻璃以及教室桌椅等设施设备的运行、维护、维修、保养、管理等服务。

1. 设施、设备

1.1. 所有室内外的桌椅、门窗、玻璃、黑板、屋面、墙面、墙砖、地砖、吊顶、卫生间隔断、家具的日常零星维修。

1.2. 楼前污水井、雨水井日常清掏。

1.3. 所有楼宇、阳台、卫生间、地面、墙面及屋面的日常巡修、维修。

1.4. 所有设备、设施的维修、运行、维护、管理、保养及控制严格按照规范和规程操作处理，建立健全完善的设施、设备档案和维修、维护、保养档案（含电子档案）。



2. 应急抢修

2.1. 应急性抢修、临时性维修由供应商负责组织维修（过质保期的设施设备）。

2.2. 所有维修、运行、维护、管理、保养及控制严格按照规范和规程操作处理，建立健全完善维修、维护、保养档案（含电子档案）。

二、合同价款及支付

1、服务费金额：1686988.00 元/年。

2、甲方按季度付款，421747.00 元/季度；每三个月付款一次，乙方开具服务费发票后，甲方应尽快支付上季度服务费用，满 15 天不满一个月的按一个月计算，不满 15 天的按半个月计算。

3、乙方已经考虑四季变换、寒暑假以及重大活动的引起的工作量增减变化，不用再另行支付费用，该款包含运保费、税费以及其他费用。

4、乙方账号

名称：濮阳市龙昊物业管理有限公司

账号：263722473426

开户行：中国银行濮阳分行

三、人员要求

1、提供60名工作人员，具体配备如下：管理人员1名，保洁员33名（含2名副经理），绿化工20名，维修工6名。全体学生在校期间乙方达不到合同约定人数，甲方根据投标文件单价扣除相关费用。需增加人员甲方需提前7天书面通知乙方，甲方根据投标文件单价增加相关费用。

四、工作时间及合同期限

1、合同期限自2026年3月27日至2027年3月26号。



五、甲方责任、权利与义务

1、甲方物业代表姓名：石贤举，职务：副主任，手机：15839353678，职权：监督检查乙方的各项工作、负责合同履行过程中有关事项的协调。

2、甲方有义务按合同规定及时为乙方支付物业服务费。

3、甲方有权定期或不定期对乙方的服务工作进行检查。

4、为了物业服务正常工作的开展，甲方为乙方提供办公用房以及相应的用水用电，并提供工器具、材料等物品存放处（工具房）。

5、本项目的中标价格已充分考虑四季变换、寒暑假以及重大活动等引起的工程量增减，不再另行支付费用。

6、甲方应充分尊重乙方人员的劳动成果，协助支持乙方开展工作。

7、负责采购日常维修耗材、物料、工具等。

8、负责采购日常保洁使用的清洁剂、洁厕剂、垃圾桶、垃圾袋、冬季除雪工具等损耗品。

9、负责采购绿化肥料、农药、消毒药品、苗木、供水设施等。

10、甲方负责提供纸质档案的印制。

六、乙方的责任、权利与义务

1、乙方负责人姓名：李长岭，职务：经理，手机：13839288513

职权：（1）代表乙方负责合同约定的所有物业工作；（2）负责合同履行过程中有关事项的协调等。

2、乙方为甲方提供“合同条款”的服务。

3、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。

4、乙方在上岗前必须对工作人员进行培训。乙方培训教育工作人员，必须遵守甲方的各项规章制度和管理规定。

5、爱护各种设备设施，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、值班人员在当班期间不得离开工作岗位。
- 8、乙方要节水节电，严格控制长明灯、长流水。
- 9、严禁乙方工作人员与甲方工作人员发生口角，严禁在办公区域大声喧哗、接听电话、吸烟等。
- 10、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。
- 11、若因乙方未按时支付物业人员工资待遇，发生讨薪、上访事件等造成对甲方的不利影响，乙方承担相应后果。
- 12、学校内社会单位使用的楼房和场所的物业服务不在乙方的服务范围内，乙方可向其提供有偿服务。
- 13、绿植因自然老化、极端天气、人为破坏死亡的，乙方负责上报及补植施工，苗木费用由甲方承担；非乙方养护不当造成的绿植损伤，乙方不承担赔偿责任。

七、合同组成部分

包含招投标文件、中标通知书、合同、补充协议、附件、各类文字性来往文件等。

八、违约条款：

- 1、本合同一经签订，即具有法律效力，如遇不可抗力合同执行情况发生根本性变化，双方协商一致，签订书面的补充协议继续履行。
- 2、如乙方在执行中不尽责，则依据附件《物业管理服务考核办法》进行处罚；如乙方的违约造成合同履行不成，则承担因违约造成甲方采取补救措施而产生的一切费用（包括但不限于律师费、鉴定费、差旅费、再次招标费用等）。
- 3、因不可抗力导致合同无法继续履行的，双方互不承担违约责任，已发



生的服务费用甲方按实际服务时长结算。

九、争议的解决

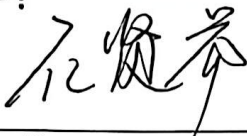

在执行合同的过程中双方发生的争议，应由双方协商解决，协商达不成一致意见时，任何一方可将争议事项诉至濮阳市华龙区人民法院。

十、附则

1、未尽事宜，双方可以对本合同的条款进行补充，或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。

2、本合同背离招标文件、投标文件、中标文件不一致的条款无效。

3、本合同一式陆份，甲方持肆份，乙方执贰份。本合同由双方代表人签字盖章生效。

| | |
|--|--|
| 甲方：濮阳工学院筹建处（河南大学 濮阳工学院） (加盖公章) | 乙方：濮阳华龙物业服务有限公司 (加盖公章) |
| 开户行信息： | 开户行信息：中国工商银行濮阳分行 |
| 开户行帐号： | 开户行户行：263722473426 |
| 甲方代表签字：  | 乙方代表签字：  |
| 日期：2016年3月27日 | 日期：2016年3月27日 |

附件：

- 1、《物业管理服务考核办法》
- 2、《物业管理服务考核评分表》

