
郑财磋商采购-2026-37

郑州市体育运动学校（郑州市体育中学）
物业管理辅助服务项目

（B包）

物业管理服务合同

合同需方：郑州市体育运动学校（郑州市体育中学）

合同供方：河南深弘物业服务有限公司

物业管理服务合同

甲方：郑州市体育运动学校（郑州市体育中学）

乙方：河南深弘物业服务有限公司

本后勤管理辅助服务项目，经2026年公开招标（郑财磋商采购-2026-37号B包）。服务总期限为三年（36个月）。根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》及其实施细则等国家物业管理法律、法规和政策，在双方平等、自愿、协商一致的基础上，采取服务合同一年一签的方式进行。具体如下：

第一条 基本情况

位置：郑州市塔湾路47号

所需服务类型：综合物业服务

所需服务面积：约29000平方米

本合同期限为一年，自2026年7月1日起至2027年6月30日止。

第二条 委托服务范围

1、服务范围包括校园围墙以内所有建筑物内部、公共区域（场馆、走廊、屋面、楼梯间、卫生间、公共活动区域、建筑外台阶等附属设施）、道路、围墙的日常保洁、日常水电设备维修（不含零配件及材料费用）等服务，服务面积约 29000 平方米；

2、校区内雨污水井清掏、垃圾废弃物收集、清运至校垃圾池，与市政垃圾清运车对接；

3、服务区域包含举重馆、室外篮球场、运动员教学楼（不包含教室内的日常保洁）、射击馆、游泳馆、运动员澡堂、综合训练馆、运动员宿舍楼（不含室内）、校园及校园内绿化带、花园等以及学校所有室内外卫生间。

4、学校运动员宿舍2—6楼宿舍管理。

第三条 服务标准

1、甲方将以上服务范围的工作委托给乙方，乙方应在服务范围内为甲方妥善提供维修、维护、清洁等专业的综合服务，乙方服务内容应符合《郑州市体育运动学校物业管理办法及标准》（见附件）的规定。

2、甲方可以对乙方的服务进行评估、检查，乙方服务未达到甲方要求的，甲方可要求乙方进行整改。

第四条 后勤管理辅助服务事项服务费及支付方式

签约含税包干固定合同价为人民币（大写）：伍拾陆万零叁佰贰拾捌元（560328元）；

支付及发票开具方式：原则上按月据实支付（先服务，后支付），每月46694元（大写：肆万陆仟陆佰玖拾肆元）（每月项目验收单附后）。同时受年底财政预算资金指标提前收回影响，以及贯彻落实政府采购领域营商环境政策，防范和化解拖欠中小企业账款情况发生，12月费用将提前支付。服务期满1年后由甲方组织验收，验收合格后续签服务期内的第二年合同，支付方式同前一年一致。服务期满2年后由甲方组织验收，验收合格后签订第三年服务合同，支付方式同前两年保持一致。

备注：

1、本项目合同一年一签，任一年度对服务质量验收不合格，甲方有权终止合同，即不续签下一年度合同，而不需要承担任何责任。

2、因政策原因变更支付方式，需要双方提前进行协商达成共识后方可变更支付方式。

3、甲方每次向乙方支付服务费前，乙方向甲方开具真实正规发票。

4、乙方收款账户信息

公司名称：河南深弘物业服务有限公司

开户银行名称：中国工商银行郑州花园路支行

开户银行账号：1702020609200413952

此财务信息为乙方指定的唯一付款信息，若在本合同履行过程中乙方的财务信息发生调整，乙方应以书面形式通知甲方，否则因此所产生的财务损失及与此相关的其它问题都由乙方负责。

甲方将合同款项付至前述账号，即视为甲方已履行付款义务。由于乙方原因造成延迟付款等问题的，一切后果由乙方承担。

第五条 维修、保洁等费用

1、保洁所需要的人员、清洁设备、工具、清洁剂由乙方自行承担。

2、项目上所产生的生活垃圾由乙方负责清理，市政垃圾倾倒证办理费用由甲方承担。

3、各类设施设备的维修、材料费由甲方支付。

第六条 乙方的权利、义务

1、乙方应建立员工档案，对所聘用人员按《劳动法》办理各种用工手续，并报甲方案案（人员配置明细附后）。

2、乙方应加强人员日常管理，建立各种规章制度，对员工进行职业道德、思想道德、礼貌礼节、业务技能等方面的教育和培训，并遵守甲方的各项规定。乙方应保证其员工在工作过程中的人身安全，并为员工购买人身安全类保险。

3、乙方应保证工作质量，确保服务让甲方满意。甲方提出的乙方在服务中的不足，乙方应服从甲方的安排予以改正。

4、乙方应定期将服务的事项、服务人员向甲方报告，并记录、整理各类设施、设备的维修费用。

5、乙方切实履行职责，爱护建筑物及室内外各种设施、设备。乙方在工作过程中故意造成甲方建筑物及其附属设施不正当损坏、环境恶化等情况，更换、维护、修理以及恢复原状的一切费用由乙方自行承担。

第七条 甲方的权利、义务

1、甲方按合同约定时间及时向乙方支付物业服务费用（说明：甲方付款进度受郑州市财政局的审批影响）。

2、甲方应免费提供工作时所需要的水电、员工休息室等必要的工作条件。

3、甲方教育职工遵守物业管理制度，共同维护公共设施。

4、甲方对乙方工作进行监督、检查，乙方人员应服从甲方监督人员的管理，在检查中发现乙方出现管理服务不达标问题，甲方通知乙方，要求乙方立即整改。如果乙方没有及时整改，每出现一次乙方需向甲方交纳500元罚金。

5、甲方有权监督和督促乙方执行《郑州市体育运动学校物业管理办法及标准》（标准附后）。

第八条 合同解除

1、经双方协商一致，可解除本合同。

2、乙方在合同期间内出现违法、违反学校规定、严重违反合同约定义务等情形的，甲方有权提前解除合同，合同解除不影响甲方追究违约责任的权利。

第九条 争议解决

甲乙双方在合同有效期内，应严格遵守合同约定的各项义务。在合同过程中发生的与本合同有关的争议，双方应首先通过友好协商的方式进行解决。协商不成的，任何一方有权向甲方所在地人民法院提起诉讼。

第十条 违约责任

1、双方均应遵守本合同的各项规定，任何一方违反本合同的规定，应承担相应的违约责任；给对方造成经济损失的，还应赔偿损失。

2、任一方违反本协议约定，给相对方造成的违约损失包括但不限于诉讼费、仲裁费、差旅费、律师费、鉴定费等直接及间接损失，违约方均应予以承担。

第十一条 其他约定事项

1、同未尽事宜，双方另行协商解决，并以书面形式签订补充协议。

2、乙方合同期内服务质量达到甲方要求，合同期满后优先考虑续约。

3、本合同一式捌份，甲乙双方各持肆份，均具有同等法律效力。

4、本协议记载地址及联系方式可作为双方往来函件、通知送达地址、法院诉讼文书送达地址，地址变更的应三日内书面通知相对方。未通知的，手机短信、电子通知发送成功之日或邮寄送达拒绝签收之日视为送达之日。

5、本合同经双方签字、盖章后生效。



甲方代表(签字): 朱惠翔



乙方代表(签字): 马源建设

联系电话: 13903812020

联系电话: 15093111511

2026年 6月26日

2026年 6月26日

附件1:

郑州市体育运动学校物业管理办法及标准

第一章 总则

第一条 制定目的

规范校园物业管理行为，保障训练、教学、办公、住宿、活动秩序，保障师生人身与财产安全，营造安全、整洁、安静、文明校园环境，明确学校、物业服务企业双方权责、服务内容、考核标准、应急处置机制。

第二条 适用范围

郑州市体育运动学校（郑州市体育中学）后勤管理辅助服务物业服务，包含校区围墙以内所有建筑物内部及公共区域（场馆、走廊、屋面、楼梯间、卫生间、公共活动区域、建筑外台阶等附属设施）、道路、围墙的日常保洁、日常水电设备维修（不含零配件及材料费用）面积约29000平方米；校区内雨污水井清掏、垃圾废弃物收集、清运至校垃圾池，与市政垃圾清运车对接。服务区域包举重馆、室外篮球场、运动员教学楼（不包含教室内的日常保洁）、射击馆、游泳馆、运动员澡堂、综合训练馆（公共区域）、运动员宿舍楼（不含室内）等以及所有学校所有室内外卫生间。

学校运动员宿舍2—6楼宿舍管理（此项服务时间为：工作日每日下午8:00至次日早上8:30分；节假日全天，另外根据我校特点全年无寒暑假）。

第三条 管理原则

训练教学优先：保洁、维修、施工避开上课时段，减少噪音干扰

；

安全第一：落实校园安防、消防、特种设备、防溺水、防欺凌配套巡查；

育人协同：物业人员言行文明，配合德育、安保、宿管开展学生管理；

高效响应：报修、投诉、突发事件限时处置；

校方监管：学校总务科统一监督考核物业，月度履约评审。

第四条 双方主体职责

（一）学校职责

提供物业办公用房、水电接驳点，按期支付物业服务费；

负责校舍主体大修、大型设备更新改造、专项工程施工；

制定校园管理制度，统筹安全演练、大型活动保障；

受理师生物业投诉，对物业违约行为下达整改、扣款、终止合同通知。

（二）物业公司职责

按照招标文件人员配置明细要求，配全配齐管理、保洁、水电维修（设备管理）、宿管岗位人员，统一着装持证上岗；

按本办法及服务合同提供标准化服务，建立台账（巡查、报修、消杀、值班）；

日常小型维修、设施保养、环境卫生、秩序维护、垃圾分类、会务保障、日常巡检；

配合学校开展消防、防汛、反恐、传染病防控等应急处置；

第二章 组织架构与人员管理标准

一、岗位配置标准

物业项目经理1名：全面统筹，每日驻校，对接学校总务科负责人；

水电工、设备操作及简单维修人员1人（具有低压工作业证,）;

澡堂管理人员（含澡堂保洁）1人;

宿管人员3人;

垃圾清运1人;

保洁员6人。

二、人员通用服务标准

统一工装，仪容整洁，文明用语，禁止与师生争执;

岗前培训：校园管理规范、学生沟通礼仪、消防应急、防踩踏、反恐知识;

严格考勤，严禁脱岗、睡岗、酒后上岗；节假日、考试、大型活动增派人手;

建立人员档案，无犯罪记录，学校有权审核更换不合格人员。

第三章 分项物业服务标准

一、公共环境卫生保洁服务标准

1. 各场馆、教学楼、办公楼（教学时段静音作业）

走廊、楼梯、扶手：每日2次全面清扫，课间巡回捡拾垃圾，无纸屑、污渍、积灰;

校园公共区域窗台、踢脚线、开关每周擦拭;

卫生间：早中晚三次全面冲洗消杀，地面无积水、无异味、便池无污垢，纸巾、洗手液及时补充；地漏无堵塞，每日消杀消毒记录；垃圾桶日产日清，桶身冲洗，周边无散落垃圾;

标准：地面无垃圾、无明显污渍；扶手无积尘；卫生间无异味、无蚊虫。

2. 学生宿舍

楼道每日清扫2次，拖洗1次；楼梯扶手、窗台每日擦拭;

公共洗漱间、卫生间每2小时巡回保洁，定期疏通下水；

楼道垃圾定点收集，每日清运，严禁堆积；

宿舍楼道禁止堆放杂物，物业配合宿管清理违禁物品、易燃杂物

3. 室外区域（道路、操场、绿化带、停车场）

主干道每日清扫2次，巡回捡拾果皮纸屑；

校园及时清理零食、饮料瓶；雨水后及时清扫积水；

绿化带内无白色垃圾、枯枝杂物；排水沟每月清理一次淤泥；

垃圾分类规范：可回收、其他垃圾、厨余分开存放，转运合规，垃圾站每周消杀防鼠蝇。

4. 消杀标准

春秋季每月灭鼠、灭蟑2次；夏季每周灭蚊蝇；传染病高发期加密消杀频次；建立消杀台账，避开上课时间作业。

三、水电及零星维修与设施设备管理标准

1. 报修响应时限

紧急故障（停水、大面积停电、水管爆裂、漏电、下水道溢水）：
10分钟到场处置；

一般维修（灯具、门锁、水龙头、门窗合页）：30分钟到场，24小时内完工；

小型改造、配件更换：48小时内完成；缺配件需报备校方约定工期。

2. 日常维保范围（物业负责）

公共照明、楼道灯、开关插座、水龙头、冲水阀、门窗、门锁、排水管道疏通；

消防栓、灭火器、应急灯、疏散指示标志日常巡检；

水泵、配电房日常巡查记录；公共墙体小面积修补、标识标牌加固；

3. 校方负责

屋面大修、外墙翻新、主供水管/主电缆更换、大型设备采购更换、整体装修工程。

4. 设备台账要求

水电、保洁每日巡检记录；汛期专项排查。

四、活动保障标准

会议室会前清洁、桌椅摆放；会后及时清理复位；

大型活动：提前布置场地，活动结束后快速清场；

考场保障：静音保洁，考试期间全程静音值守。

第四章 收费、物资与台账管理

物业服务费按合同约定按月结算，物业公司不得擅自向师生收取任何管理费、维修费；

保洁耗材由物业自行承担；更换材料由校方采购；

全套台账必须留存备查：人员排班、巡逻记录、报修工单、消杀记录、保洁巡检、投诉处理、月度工作报告；纸质+电子双存档，保存期限不少于2年。

第五章 投诉与考核管理办法

一、投诉处置流程

师生可通过总务科、物业客服、线上报修渠道提交投诉；

一般投诉2小时内响应，24小时办结回复；重大安全投诉立即到场处置；

建立投诉台账，按月统计整改完成率。

二、月度考核评分细则（总分100分）

环境卫生40分；2. 宿舍管理20分；3. 维修响应20分；4. 人员服务10分；5. 台账与应急10分。

90分以上：全额拨付服务费；

70 - 89分：按比例扣款；

70分以下：限期整改，连续两月不达标校方有权解除服务合同。

三、违约处理

脱岗、保洁严重不达标、维修超时，单次扣罚服务费；

多次整改无效、存在重大安全漏洞，学校单方面终止物业服务合同。

第六章 应急处置管理办法

一、突发停水停电

维修人员立即排查，同步上报后勤；大面积停电启用应急照明，所有人员维持楼道秩序，防止踩踏。

二、水管爆裂、积水

10分钟到场关阀排水，快速清理，保护训练教学设备。

三、火灾、火情

第一时间拨打119，组织就近疏散，使用灭火器初期处置，封闭消防通道，引导消防车，清点师生人数上报校领导。

四、恶劣天气（暴雨、台风、暴雪）

提前疏通排水、加固树木、清理高空杂物；雨后快速清淤除雪，铺设防滑垫。

五、人员受伤、突发疾病

宿管第一时间到场保护现场，联系校医、120，上报值班人员与学校领导。

第七章 附则

本办法由学校总务科负责解释；

物业公司须严格遵照本办法及双方签订《物业服务合同》执行；

本办法自签订合同之日起施行。

附件2:

人员配置明细 (实质性相应条款)

序号	部门	岗位人数	要求	备注
1	项目负责人	1人	与学校做好沟通、协调工作	供应商提供承诺书及低压电工证扫描件, 承诺提供的所有用工人员身心健康。
2	水电工、设备操作及简单维修人员	1人	包含管理、维护及简单维修, 需同时具有低压工作业证, 并提供证件扫描件。	
3	澡堂管理人员	1人	包含澡堂日常管理和保洁	
4	保洁人员	6人		
5	垃圾清运人员	1人		
6	宿舍管理人员	3人		
合计人数		13人	所有用工人员需要符合国家法定劳动年龄。(男员工年龄60岁以下, 女员工50岁以下)	

附件3:

郑州市体育运动学校（郑州市体育中学） 后勤管理辅助服务（物业服务）合同 项目验收单

验收时间：20 年 月—20 年 月

项目名称	郑州市体育运动学校（郑州市体育中学） 后勤管理辅助服务（物业服务）		
合同编号	郑财磋商采购-2026-37	合同金额	56.0328万 元
合同日期	2026年7月1日至 2027年6月30日		
验收内容:			
验收结论:			
验收部门	总务科		
乙方负责人意见（签字）	甲方验收部门意见（签字）		