驻马店职业技术学院南校区物业服务合同

项目编号：驻政采购-2026-05-2

甲　　方：驻马店职业技术学院

乙　　方：河南大树物业管理有限公司

甲、乙双方根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》等法律法规的规定，按照 驻政采购-2026-05-2（招标编号）的招标结果签订本合同。

一、服务内容：

驻马店职业技术学院南校区所有教学楼、公寓楼、综合楼等公共区域（包含走廊、楼梯道、厕所等）的卫生保洁、垃圾清运及水电维修服务。

二、各岗位人员职责及要求

（一）项目负责人（1人）

1、岗位职责及要求

负责制定本项目管理所需的各项规章制度，并监督执行。

负责人员的计划安排以及对人员进行业务培训和考核工作。

责检查本项目工作人员的仪容仪表和到岗情况，定期巡查、检查各项工作任务的完成情况。

负责每日工作的分配指派，随时检查所管辖范围各责任区的工作状况，及时调整各种工具及人力的配置。

制定节约用电、用水、延长设备使用寿命的措施，降低物业成本。

负责各种设备、设施维护计划的制定、审核，并督促实施。定期检查物业设备、设施的维护、保养情况，根据检查结果，提出处理意见。

督促、指导工作人员做好安全保卫、防火、防水、防盗等工作。

负责制定物资采购计划以及发放工具用品。

每周组织召开一次工作会议，检查各方面工作，提出改进的措施方案，并对各方面工作进行阶段小结，布置下周具体工作。

（二）保洁人员（27 人）

1、保洁人员岗位职责及保洁范围

（1）教楼、综合楼等公共部位保洁职责及保洁范围

标段内所有已使用楼宇内全部公共部分的卫生保洁（楼梯、扶手、走廊、卫生间、窗台、公共部位门窗、玻璃等），标段内体育场馆及各楼内的会议室、报告厅、公厕及其它公共设施全部卫生保洁。

标段内所有楼宇内部垃圾箱（桶），消防设施设备的管理、保洁、保管。

负责楼宇内卫生间、便池、下水道疏通。

协助相关部门开展文体活动和文化氛围的建设及相关制度宣传。

负责学校各类迎评、迎检、参观考察期间突击加班打扫卫生和清运垃圾工作，该项工作作为以乙方应尽的义务和责任，学校不再另外支付费用。

早晨 7：30 前必须完成标段内楼宇保洁，楼宇保洁要从早晨 5：30 至夜晚 9：00 不间断保洁。

（2）公寓楼保洁职责及保洁范围

寝楼内楼梯、扶手、灯罩、开关、走廊、晾衣间、卫生间、淋浴间、便池、洁具、管道设施等公共部分卫生保洁和公共部分的门窗、墙面及其它公共设施全部卫生保洁。清运寝楼产生的所有垃圾。

垃圾箱（桶）摆放整齐、清洁，管理和保护消防设施设备。

负责便池、洗手池及寝楼内所有下水道疏通。

协助相关部门开展文体活动和文化氛围的建设及相关制度宣传。

负责新生和毕业生寝室、连廊、楼顶卫生等全面清洁工作。

负责学校各类迎评、迎检、参观考察期间突击加班打扫卫生和清运垃圾工作，该项工作作为乙方应尽的义务和责任，学校不再另外支付费用。

2、保洁服务标准

保持楼宇及附属建筑物、楼宇内空地、楼宇内共用设施等部位地面、墙面、走廊、楼梯、扶手、门窗等部位无脚印、无污渍、无烟蒂、无纸屑、无痰迹等。

大厅内的地面、墙面、天花板、台面、栏杆、宣传栏、柱、装饰物、门牌等保持光亮、整洁，楼宇内外无小广告。标段内室内地面及门前、大厅公共地面每天至少湿拖一次。

玻璃、灯罩、开关、门窗（含纱窗）无手印、尘土、污物，保持干净、光亮，完好无损。

垃圾箱（桶）规范摆放、外观保持洁净、完好、四周清洁。

走道四周、踢脚线、墙面及设施、门框、附属物洁净、无垃圾、无积痰、无蜘蛛网、无浮尘、无乱刻乱画等现象。

卫生间洁具、洗手台、镜子、金属器具、卫生用品做到清洁、无水迹、污迹、锈迹、毛发、烟头、异味，设备完好，墙面四周保持干净，无蛛网，地面无脚印、杂物，保持卫生间空气清新，卫生工具不得随意放置，必须有序放置到指定位置。

楼梯扶手及栏杆、步梯干净、光亮，确保无污迹、锈迹、痰迹、污物和垃圾。

层高 4.5 米以下的建筑楼宇玻璃内外壁每周擦拭清洁一次，保持洁净、无污染；层高 4.5 米以上的超高空间玻璃外壁每半年彻底清洁一次，层高 4.5 米以上的超高空间玻璃内壁每月清洁一次，保持洁净、无污染。

保洁人员要按学校指定的时间上下班，不得迟到早退，必须跟踪保洁到位，保洁不留死角和盲区。

垃圾清运要及时清理，不得滞留。

3、人员素质要求

保洁人员应知法，懂法，守法，依法办事，必须严格遵守保洁从业规范，模范遵守校园安全管理规定。

保洁人员身体健康，没有传染病及精神病等不能控制自己行为能力的疾病病史，体貌端正，无犯罪记录。

保洁人员应具有较高的政治思想素养和业务水平，受过专门的业务培训，作风正派，男性年龄在 60 周岁以下（不含 60 周岁），女性年龄在 58 周岁以下（不含 58 周岁）。

保洁人员在校园内外无违规违法事件发生。

4、风险要求

学校将按照以上要求对保洁服务质量进行全过程严格考核，乙方若出现人员年龄不符合要求、人数不够、日常工作不到位、服务质量不达标、受到师生投诉等违约现象，将依据合同约定，每月进行相应的违约处理与处罚，直至解除合同；

保洁人员在岗履行工作职责期间，必须严格按照操作规程，做好劳动保护，发生自身的人身伤害、伤亡等事件均由乙方负责，学校不承担任何责任；

乙方违反国家相关法律法规，与聘用人员发生纠纷，均由乙方应商负责调解与处理，学校不承担责任；

乙方在保洁服务中违反国家相关法规或操作规范，因过失造成他人人身伤亡的，均由乙方负责处理并承担经济和道义上的责任，学校不承担任何责任。

乙方在学校重大活动及上级迎检中，出现重大失误影响到学校有关荣誉和评估验收两次的则终止合同。

5、考核要求

为确保服务质量，学校将对保洁服务进行每月一次的考核，满分 100 分，其中使用部门测评占 50%，学校考核小组测评占 50%。每月付款前，根据考核成绩，90 分及以上视为满意，按照合同支付当月服务费用；89-85 分扣除当月服务费用总金额的 1%；84-80 分扣除当月服务费用总金额的 2%；79-75 分扣除当月服务费用总金额的 3%；74-70 分扣除当月服务费用总金额的 4%；69 分及以下扣除当月服务费用总金额的 10%。如连续 3 次考核低于 80 分，学校有权解除合同，由此造成的损失，由乙方自行承担。

考核内容：

（1）人员基本条件（20 分）。保洁人员人数、年龄、资格、身体条件等必须符合合同要求，学校考核组不定期抽查发现 1 人次不符合要求扣 5 分。

（2）工作纪律（10 分）。保洁人员需着统一工作服上岗，文明服务，工作时间必须满足学校工作需要，保洁服务早 7:30 前保洁完毕，晚 9：00 下班。白天要不间断保洁，确保各类路面无漂浮物、烟头，工作时间不得擅自离岗、串岗、聊天、干私活，发现 1 人次不符合要求扣 1 分。

（3）日常工作情况（40 分）。卫生保洁标准需符合上述第二条“保洁服务标准”要求，每次考核发现 1 处不合格扣 1 分。垃圾清运及时，桶内垃圾不超过 2/3，违反 1 次扣 1 分；严禁占用学生宿舍和公共部位存放私人物品，严禁在各服务楼宇内兜售商品，不得在值班地点做饭，违反 1 次扣 5 分；各类教育培训、工作例会每少一次扣 5 分，配合学校重要活动不力的每出现一次扣 10 分。

（4）师生评价（20 分）。遵守学校各种规章制度，服从学校主管部门和

所在楼宇工作部门的管理；对待师生要热情周到，文明礼貌，工作认真负责，方法得当，严禁简单粗暴，语言粗俗，行为不端，保洁工作不及时、服务质量差，服务态度不好，师生投诉多，考核中每发现1次不符合要求的现象扣1分。

（5）用工要求（10分）。学校将对用工协议签订、社保缴纳、依法纳税等方面履约情况抽查，每发现一方面不合格扣5分。

6、培训要求

所有保洁人员上岗前需经过培训后方可上岗；加强对保洁业人员的法纪教育和业务学习训练，每月集中理论学习不少于1次；形象素质培训，规范化保洁培训的开展每学期不少于1次。以上培训需留存培训过程资料，作为服务考核依据。每次培训会议业主单位有关人员全程参会。

7、食宿要求

所有保洁人员在校期间的饮食自理，不准在值班地点做饭。

（三）水电维修人员（3人）

1、水电维修的职责及范围

（1）职责要求

接受采购人统一管理和调配，负责标段内的公共设施维修的信息收集和快速维修服务。维修人员必须24小时值班，随时接受维修任务，确保换灯管、插座、水龙头等小件维修半天内完成，维修工作量大的一天内完成，确保随叫随到，不得脱岗、离岗、干私活、干兼职。

（2）维修范围

管辖区域内所有桌椅、门锁、门窗、寝室高低床、玻璃、黑板、电扇、家具、上下水、雨水管网、公用电系统(高压配电房除外)、照明系统等设施的日常维修、管理、运行、维护、保养。

2、水电维修服务标准

严格遵守采购人的各项规章制度，按合同规定执行，服从学校管理。

完善项目维修管理规章制度和工作流程。

上班着装规范整齐，统一佩戴公司工牌，统一携带维修工具包。

公布24小时维修服务电话，保持电话畅通，非工作时间安排专人值班，及时处理紧急报修事项。

接到报修单或报修电话，10 分钟之内有响应，根据报修内容和预约时间及时进行维修。

维修时限：小修不超过 1 小时，中修不超过 4 小时，大修不超过 24 小时。

维修工具自备，维修材料需要以旧换新的及时书面上报；根据采购人提出的意见和要求及时整改，达到良好维修服务效果。

定期对员工进行安全操作及岗位技能培训，提高员工安全意识。

维修服务满意率要达到 95%以上，返修率不能超过2%，投诉处理率要达到 100%；维修工作符合质量要求，符合采购人验收标准。

建立健全服务评价机制，通过实行第三方（师生）评价，督促提升维修服务质量。

真实完整地做好运行、保养、维修记录。

发现安全隐患及时处理并上报。

完成采购人交办的其他临时性工作任务。

3、人员素质要求

水电维修人员应知法，懂法，守法，依法办事，必须严格遵守水电维修从业规范，模范遵守校园安全管理规定。

水电维修人员身体健康，没有传染病及精神病等不能控制自己行为能力的疾病病史，体貌端正，无犯罪记录。

水电维修人员必须受过专门的业务培训后方可上岗，男性年龄在 60 周岁以下（不含 60 周岁），女性年龄在 58 周岁以下（不含 58 周岁）。

乙方拟派 3 名水电维修人员须持有电工作业证且为乙方单位员工。

4、风险要求

学校将按照以上要求对水电维修服务质量进行全过程严格考核，乙方若出现人员年龄不符合要求、人数不够、日常工作不到位、服务质量不达标、受到师生投诉等违约现象，将依据合同约定，每月进行相应的违约处理与处罚，直至解除合同；

水电维修人员在岗履行工作职责期间，必须严格按照操作规程，做好劳动保护，发生自身的人身伤害、伤亡等事件均由乙方负责，学校不承担任何责任；

乙方违反国家相关法律法规，与聘用人员发生纠纷，均由乙方商负责调解与处理，学校不承担责任；

乙方在水电维修服务中违反国家相关法规或操作规范，因过失造成他人人身伤亡的，均由乙方负责处理并承担经济和道义上的责任，学校不承担任何责任。

乙方在学校重大活动及上级迎检中，出现重大失误影响到学校有关荣誉和评估验收两次的则终止合同。

5、考核要求

为确保服务质量，学校将对水电维修服务进行每月一次的考核，满分 100 分，其中使用部门测评占 50%，学校考核小组测评占 50%。每月付款前，根据考核成绩，90 分及以上视为满意，按照合同支付当月服务费用；89-85 分扣除当月服务费用总金额的 1%；84-80 分扣除当月服务费用总金额的 2%；79-75 分扣除当月服务费用总金额的 3%；74-70 分扣除当月服务费用总金额的 4%；69 分及以下扣除当月服务费用总金额的 10%。如连续 3 次考核低于 80 分，学校有权解除合同，由此造成的损失，由乙方自行承担。

考核内容：

（1）人员基本条件（20 分）。水电维修人员人数、年龄、资格、身体条件等必须符合合同要求，学校考核组不定期抽查发现 1 人次不符合要求扣 5 分。

（2）工作纪律（10 分）。水电维修人员需着统一工作服上岗，文明服务，工作时间必须满足学校工作需要，工作时间不得擅自离岗、串岗、聊天、干私活，发现 1 人次不符合要求扣 1 分。

（3）日常工作情况（40 分）。水电维修标准需符合上述第二条“水电维修服务标准”要求，每次考核发现 1 处不合格扣 1 分。

（4）师生评价（20 分）。遵守学校各种规章制度，服从学校主管部门的管理；对待师生服务热情周到，工作认真负责，方法得当，严禁简单粗暴，语言粗俗等不文明行为，发现违反 1 次扣 5 分。

（5）用工要求（10 分）。学校将对用工协议签订、社保缴纳、依法纳税等方面履约情况抽查，每发现一方面不合格扣 5 分。

6、培训要求

所有水电维修人员上岗前需经过培训合格后上岗；加强对水电维修人员的法纪教育和业务学习训练，每月集中理论学习不少于1次；形象素质培训，规范化培训的开展每学期不少于1次。以上培训需留存培训过程资料，作为服务考核依据。每次培训会议业主单位有关人员全程参会。

7、食宿要求

所有水电维修人员在校期间的饮食自理，不准在值班地点做饭。

三、服务期限：从 2026 年 6 月 15 日起至 2028 年 6 月 14 日止（每年寒暑假两个月为学校提供免费增值物业服务，共计20个月）。

四、费用及支付方式

（一）驻马店职业技术学院南校区一期物业服务费用总金额：1512166.40 元，大写：壹佰伍拾壹万贰仟壹佰陆拾陆元肆角整 。

按20个月计算，每月服务费为：75608.32 元。

（二）支付方式：验收合格，原则上手续齐全的自收到发票之日起3个工作日内支付资金，具体支付时间以财政部门拨付时间为准。

（三）公司开户信息：河南大树物业管理有限公司

纳税识别号：91411700MA3X9PDN00

开户行： 中原银行驻马店风光支行

账号： 411708010130012601

地址：河南省驻马店市驿城区置地大道与金山路交叉口西北角爱克首府1号楼214.215

五、双方的权利和义务

（一）甲方的权利和义务

1、甲方有权对合同规定范围内乙方的服务行为进行监督和检查，拥有监管权。有权对乙方未按照合同履行的部分有权下达整改通知书，并要求乙方限期整改。

2、甲方有权依据双方签订的考评办法对乙方提供的服务进行定期考评。

3、负责检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况。

4、国家法律、法规所规定由甲方承担的其它责任。

（二）乙方的权利和义务

1、对本合同规定的委托服务范围内的项目享有管理权及服务义务。

2、对甲方下达整改通知书及时配合处理。

3、接受项目行业管理部门及政府有关部门的指导，接受甲方的监督。

4、国家法律、法规所规定由乙方承担的其它责任。

5、保洁服装及劳动工具由乙方提供。

6、乙方承诺对学校重大活动及上级单位各类突发性检查主动配合、积极工作，免费加班、免费增派人员。

六、违约责任

（一）甲乙双方必须遵守本合同并执行合同中的各项规定，保证本合同的正常履行。

（二）如因乙方工作人员在履行职务过程中的疏忽、失职、过错等故意或者过失原因给甲方造成损失或侵害，包括但不限于甲方本身的财产损失、由此而导致的甲方对任何第三方的法律责任等，乙方对此均应承担全部的赔偿责任。

七、合同纠纷处理

因本合同或与本合同有关的一切事项发生争议，由双方友好协商解决。协商不成的，任何一方均可选择以下方式解决：

向甲方所在地仲裁委员会申请仲裁；

向合同签订地人民法院提起诉讼。

八、其他约定

（一）招标文件作为合同内容的有效条款。

（二）本合同未尽事宜，双方另行补充。

（三）本合同正本一式 肆 份，具有同等法律效力，甲、乙双方各执 两 份，本合同双方签字盖章后生效。

甲 方（盖章）：

法人或委托人：

乙 方（盖章）：

法人或委托人：

签订日期：2026年 6月 11日