

确山县纪律检查委员会确山县廉政教育基地 物业及安保服务项目 采 购 合 同

项目名称：确山县纪律检查委员会确山县廉政教育基地物业及安保服务项目

项目编号：确政采磋商-2026-04-01

项目包号：B包

甲 方：确山县纪律检查委员会确山县廉政教育基地

乙 方：河南恩迪智慧后勤管理有限公司

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，按照确政采磋商-2026-04-01 招标结果，甲、乙双方签订本合同：

一、服务内容

乙方按照甲方招标需求为确山县纪律检查委员会确山县廉政教育基地提供物业服务，服务人员 13 人，其中：主管 1 人、保洁员 10 人、水电工 2 人，具体负责廉政教育基地日常保洁服务等工作；执法执勤车辆驾驶服务人员 9 人，负责廉政教育基地执法执勤车辆驾驶工作。服务人员由甲方进行验收，合格后进入服务区域工作。所有服务人员工作期间应统一着装。具体要求如下：

（一）服务人员要求

工作踏实，思想政治素质高，文明礼貌，注重仪容，具备沟通协调能力；遵章守纪、服从管理，吃苦耐劳，服务意识强，爱护公共和私人财物。年龄：男性 60 岁以下，女性 50 岁以下。身体健康，无不良嗜好，能胜任实际工作需要。

主管（1 人）：

1、须为本单位员工，要求具有大专（含）以上文化程度，具有较高的政治思想素养和业务水平，有较强的组织协调能力，有 3 年以上管理经验；具备物业管理相关从业资格证书。

2、服务内容：

（1）协助物业公司制定服务方案并贯彻落实；

（2）负责服务区域内日常工作安排，监督落实服务人员岗位职责；

（3）负责日常管理、监督检查、员工培训及考核；

（4）协调解决各类服务质量问题，不断完善和规范各项工作流程，提高服务质量。

保洁人员（10 人）：

1、服务内容：

（1）负责日常保洁工作；

（2）定时、定点、定人进行废弃物的收集和清运；

（3）保持所有公共区域和公共部位的清洁卫生；

- (4) 合理配备保洁用品及工具；
- (5) 负责院内花木浇水及杂草清理；
- (6) 做好日常巡查工作。
- (7) 完成甲方交办的其他工作。

2、清洁要求：全天候保洁，对物业管理区域内卫生进行不间断巡视、清扫，捡拾杂物。清洁标准：公共环境无明显泥沙、无污垢；门窗无污迹、水迹，清洁后用纸巾擦拭无灰尘；目视墙壁及天花板干净，无蜘蛛网；地面目视干净，无污渍、无杂物。楼梯的标准：保持楼梯及扶手清洁，目视楼梯无果皮、纸屑、塑料袋、蜘蛛网、污迹等。卫生间标准：地面无烟头、污渍、积水、纸屑、果皮；天花板、墙角、灯具目视无灰尘、蜘蛛网；目视墙壁干净；便池洁净无黄渍；室内无异味、臭味；水池干净。垃圾箱（桶）摆放整齐、清洁，外观保持洁净、完好、四周清洁；垃圾清运要及时清理，不得滞留。

3、其他要求：定期对管理区域内花木浇水，并清理杂草；每天进行日常巡查，发现公共区域物品及设施有损坏、缺失或故障等情况的，及时向业主单位报告。

水电工（2人）：

要求：

1、男性，取得相关资格证书，熟悉水电业务。工作踏实，思想政治素质高，文明礼貌，注重仪容，具备沟通协调能力；

遵章守纪，顾全大局，团结同事；

2、要求人员专职，不准在外做兼职，上班时要求在岗，不准脱岗离岗，每天要求到各楼层巡查一遍，非上班时要求随叫随到；

3、吃苦耐劳，身体健康，没有畏高症，能攀爬梯子维修作业；

4、听从指挥，服从分配，保质保量的完成交办的工作任务，做到工无二派；

5、应急抢险随叫随到，参加节假日和夜班值班工作，积极参与单位组织的其他活动；

6、用语文明，不和服务对象发生争执。维修时，严禁在服务对象处乱看、乱说、乱翻、乱动，维修完毕清扫现场；

7、勤俭节约，爱护公物，撤回的旧料及时上交仓库。个人原因造成公共财物损坏或丢失的，照价赔偿；

8、按章操作，安全作业，承担因违章操作造成的个人身体损伤或公共财产损失；

9、完成甲方交办的其他工作。

驾驶服务人员 9 人：

要求：

1、品德端正、爱岗敬业，具有良好的品行和职业道德；

2、高中及以上学历；

3、持有 C 类机动车驾驶证（C1），且具有一定的车辆故障判断、处理能力；

4、户籍不限，年龄要求 18-50 周岁；

5、身体健康，具有正常履行职责的身体条件，能适应出差要求；

6、完成甲方交办的其他工作。

（二）物业共用设备设施的运行和维护

（1）乙方负责本项目物业公共区域设备设施的日常巡查，发现共用设备、设施故障等问题及时向甲方报告，由甲方统一安排处理。

（2）建立重要设备、设施运维台账，倡导节能减排，发现本项目运行存在的问题及时向甲方提出可行性改进方案。

（3）对管理服务涉及的专业性、技术性要求较高的工作内容（中央空调、电梯等），由甲方委托第三方承担，乙方应积极做好配合。

（三）物业管理目标

乙方提供的物业服务标准应符合国家标准、行业标准、地区标准招标文件要求等，并满足项目需求。保证稳定优质的服务水平，对服务质量持续改进。

二、服务期限

服务人员 13 人：服务期限自 2026 年 05 月 21 日

起至2027年05月20日止。

司机 3 人：服务期限2026年05月21日起至
2027年05月20日止。

司机 6 人：服务期限自2026年07月01日起至
2027年06月30日止。

三、服务费用及支付方式

（一）服务费金额为人民币（大写）：玖拾玖万柒仟壹佰伍拾元整（¥：997150元）

单月费用：每月据实结算（依据人员清单）

物业服务费包含服务人员工资、福利、社保、意外伤害险、税费、服装费、管理费、物料、保洁用品、日常耗材等。清单附件附后。

（二）付款方式为银行转账。

户 名：河南恩迪智慧后勤管理有限公司

账 号：411704010100039101

开 户 行：中原银行股份有限公司驻马店西园支行

原则上按月付款，待财政有额度时支付服务费，每次付费时，乙方应向甲方提供合法的发票。

四、双方的权利和义务

（一）甲方的权利及义务

1、审定乙方制定的本项目物业服务方案，并负责监督乙

方日常物业服务管理工作。

2、审议并监督乙方拟订的物业管理各项规章制度、制度、工作计划，有权要求乙方纠正不合理、不符合本项目运营的管理措施。

3、甲方应协助乙方做好本项目的物业服务管理工作。

4、积极协助乙方配置相关物业管理用房。

5、甲方及本项目物业使用人需要装修房屋时，应及时通知乙方，办理相关手续，并做好有关装修管理安全检查工作。

6、为便于甲乙双方的沟通，甲方应指定具体联系人及联系方式给乙方，专门负责办理与乙方有关事宜，同时甲方在更换联系人或联系方式时应及时书面通知乙方。

7、甲方有权要求乙方对不符合要求的相关人员进行替换，乙方应当遵照执行，甲方不承担责任。

8、乙方在更换项目主管级以上人员时，应提前与甲方进行沟通，在双方达成共识后进行更换。

9、有关法律规定和当事人约定的其他权利义务。

（二）乙方的权利及义务

1、乙方每天安排管理人员对派驻人员的工作情况现场巡视两次，以便督导工作及协助双方共同关注的问题。

2、乙方的保洁及维修应达到承诺质量标准。

3、乙方应及时发放服务人员工资，并负责处理服务期内

的用工纠纷等。如果乙方和本项目聘用的工作人员发生劳动争议，乙方应当及时解决，不得影响甲方的正常工作秩序。

4、服务期内，服务人员的人身安全事故均由乙方负责。

5、乙方派驻人员的工作时间应按甲方招标要求作息时间为准，乙方员工无异形发型，无传染病。自觉维护甲方良好的办公秩序。

6、乙方享有对本项目实施统一物业管理服务的权利，对物业管理服务范围内的场地、设备设施、环境卫生、秩序等实施管理、维修维护和服务。

7、依据有关的法律、法规，制定和修改本项目的各项规章制度，按照物业服务标准和内容实施本项目管理，并经甲方批准后执行。

8、乙方应确定本项目物业管理负责人，并设立专门的服务、投诉、报修电话，专门受理服务咨询和投诉。

9、乙方负责协助当地公安部门做好物业服务区域内的安全防范工作。

10、对物业服务区域内违反有关治安、环保、二次装修等物业管理服务规定的行为，乙方有权制止，并及时向甲方管理人员反映，由甲方进行协调。

11、乙方应使用甲方指定的物业用房，不得擅自占用本项目物业区域的共用部位、共用设施设备或改变用途。

12、乙方作为本项目公共区域安全工作责任主体，应履行好企业安全主体责任，积极做好本项目有限空间作业、高空作业、安全用电等安全生产管理工作，采取有效措施主动防范和应对可能发生的安全事故。因乙方操作失误等原因造成安全责任事故的，由乙方承担责任。

13、乙方相关人员应当遵守甲方的各项管理制度，服从甲方的管理和指挥。

14、及时完成甲方指派的其他工作任务。

五、合同的终止

本物业服务合同期限届满即自动终止。

六、违约责任

1、甲、乙方如违反本合同约定，双方均有权提出质疑，如造成损失的，双方各自承担应付的赔偿责任。

2、乙方应认真履行服务范围及质量和标准的条款约定；如有违反，甲方有权要求乙方限期整改，乙方不能及时整改的，甲方有权扣除相应的物业服务费用。如逾期未解决且严重违约的，甲方有权终止合同；造成甲方经济损失的，乙方应给予经济赔偿。

3、为维护公共利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄露、漏电、火灾、暖气管、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件，乙方人员因采取紧急避险措施，造成

损失的，当事人应当按有关规定协商处理。

4、乙方服务期内如出现重大安全事故或其他违法违规问题的，甲方有权单方面解除合同。

七、不可抗力事件处理

因不可抗力造成违约的，遭受不可抗力一方应及时向对方通报不能履行或不能完全履行的理由，并在随后取得有关权威机构出具的证明后的 15 日内向另一方提供不可抗力发生以及持续期间的充分证据。基于以上行为，允许遭受不可抗力一方延期履行、部分履行或者不履行合同，并根据情况可部分或全部免于承担违约责任。

本合同中的不可抗力指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。包括但不限于：自然灾害如地震、台风、洪水、火灾；政府行为、法律规定或其适用的变化或者其他任何无法预见、避免或者控制的事件。

八、争议的解决

本协议履行中如发生争议，由双方协商解决，协商不成的，向当地人民法院提起诉讼。

九、其他约定

- 1、招标文件作为合同内容的有效条款。
- 2、本合同未尽事宜，双方另行补充。
- 3、本合同正本一式陆份，具有同等法律效力，甲、乙

双方各执叁份，经双方签字盖章后生效。

甲方：中平
单位地址：中平

乙方：河南恩迪智慧后勤管理有限公司
单位地址：驻马店市般马路与通达路交叉口西北角天中

豪园7号楼8层

法定代表人：李仁伟(代)
委托代理人：
电话：7022/21

法定代表人：张影
委托代理人：张影
电话：15539691284

签订日期：2026 年 5 月 14 日

投标报价明细表

项目名称：确山县纪律检查委员会确山县廉政教育基地物业及安保服务项目

项目编号：确政采磋商-2026-04-01
 包号：B包

序号	品目名称	价格小计(元)	备注
1	岗位人员工资	828000	主管：1人*4000元/月*12月=48000元 保洁员：10人*2100元/月*12月=252000元 水电工：2人*4000元/月*12月=96000元 车辆驾驶服务人员：9人*4000元/月*12月=432000元
2	社会保险	0	我公司聘用人员均为下岗、工龄买断、残疾人员等无需缴纳社会保险的人员，故无需缴纳社会保险。
3	物料	36830（见物料清单）	1.列出本项目所有物料清单。 2. 各类物料 清单列明单价附表（格式自拟）。 3. 物料清单列出不全的、单价不合理的，按注4处理。
4	清扫保洁设备	48000	公司拟投入垃圾清运车、扫地机、洗地机、尘推车、洒水车等清扫保洁设备
5	意外保险	11440	520元/人/年、520元*22人=11440元
6	员工福利	28600	工装200元/套*22人*4套=17600元、节假日礼品（全年）500元/人 *22人=11000元
7	管理费	34500	
8	税金	29621.1	1. 2. 3. 4. 5. 6总合计的3%
合计		大写：壹佰零壹万陆仟玖佰玖拾壹元壹角，小写 ￥1016991.1元。	

此表为投标报价，第二次磋商报价为997150元，下浮比例为 0.195%