

# 成交通知书

漯河兴业物联网管理科技有限公司：

根据 兰考县第三高级中学寝室物业项目（二次） 竞争性谈判文件和贵公司于 2025年12月16日 提交的响应文件，经谈判小组按照《中华人民共和国政府采购法》和竞争性谈判文件确定的评审标准和方法，已完成评审和成交结果公告，现确定贵公司为成交供应商。请贵公司自本通知书发出之日起 30日 内，按照竞争性谈判文件和响应文件的规定与采购人签订合同。

项目名称	兰考县第三高级中学寝室物业项目（二次）
采购内容	寝室物业
服务期限	二年
质量要求	满足采购工作要求
成交价格	小写：539500 元/年 大写：伍拾叁万玖仟伍佰元整
代理机构	河南奥智行工程管理有限公司
采购方式	竞争性谈判

成交通知书对采购人和成交供应商均具有法律效力，成交通知书发出后，采购人改变成交结果的，或者成交供应商放弃成交项目的，应当依法承担法律责任。

采购人：

代理机构：

兰考县公共资源交易中心：

2025年12月18日

**温馨提示：**贵公司如有融资需求，可登录“河南省政府采购网-中小企业融资申请”了解详情，凭政府采购合同向金融机构申请政府采购合同融资支持。



# 物业服务合同

甲方：业主方(以下简称甲方)：兰考县第三高级中学

地址：河南省兰考县车站路西段

乙方：管理方(以下简称乙方)：河南兴业物联网管理科技有限公司

地址：河南省郑州市管城区回族区港湾路1号1楼105室

为做好单位物业服务工作，提升物业服务水平，为学生及教职工创造一个良好的工作环境，根据兰考县公共资源交易中心机关单位物业服务项目(兰财采字谈-2025-40-2-1)评标结果，确定乙方为中标单位，依据相关法律、法规，在平等互利的基础上，通过友好协商，订立本合同。

## 第一条项目概况

兰考县第三高级中学物业服务项目招标期限为两年。本合同有效期限：自2026年1月1日起至2028年12月31日止，共2年，乙方在本合同签订后一个月内不能正常运行，甲方有权终止该合同，乙方应无条件撤出，因此给甲方造成的损失，乙方应负责赔偿。在服务期届满前，任何一方未提出任何异议，则续签合同。物业服务场所见下表：

序号	项目	人员类型	备注
1	一号寝楼	寝管	要求：全天24小时不得离开岗位，白天清理学生，夜里要每层要巡查，拍照（带日期水印）留痕。禁止在寝室卖任何东西。
2	一号寝楼	保洁	要求：每层学生寝室、走廊、厕所打扫干净，不得堆放任何杂物。
3	二号寝楼	寝管	要求：全天24小时不得离开岗位，白天清理学生，夜里要每层要巡查，拍照（带日期水印）留痕。禁止在寝室卖任何东西。
4	二号寝楼	保洁	要求：每层学生寝室、走廊、厕所打扫干净，不得堆放任何杂物。
5	三号寝楼	寝管	要求：全天24小时不得离开岗位，白天清理学生，夜里要每层要巡查，拍照（带日期水印）留痕。禁止在寝室卖任何东西。
6	三号寝楼	保洁	要求：每层学生寝室、走廊、厕所打扫干净，不得堆放任何杂物。
7	四号寝楼	寝管	要求：全天24小时不得离开岗位，白天清理学生，夜里要每层要巡查，拍照（带日期水印）留痕。禁止在寝室卖任何东西。
8	四号寝楼	保洁	要求：每层学生寝室、走廊、厕所打扫干净，不得堆放任何杂物。
9	卫星班寝楼	寝管	要求：全天24小时不得离开岗位，白天清理学生，夜里要每层要巡查，拍照（带日期水印）留痕。禁止在寝室卖任何东西。
10	卫星班寝楼	保洁	要求：每层学生寝室、走廊、厕所打扫干净，不得堆放任何杂物。
11	新寝楼	寝管	要求：全天24小时不得离开岗位，白天清理学生，夜里要每层要巡查，拍照（带日期水印）留痕。禁止在寝室卖任何东西。
12	新寝楼	保洁	要求：每层学生寝室、走廊、厕所打扫干净，不得堆放任何杂物。
13	管理员		要求：排好每天人员值班表并每天对工作人员点名、点岗，督促所有人员出色的完成各自工作。

## 第二条服务范围、内容、人员配置及费用支付

2.1、物业服务范围及内容：包括但不限于兰考县第三高级中学物业服务(第二批)项目及其附属场地提供物业基本服务、公共秩序维护服务、保洁服务、以及甲方安排的临时工作，接受甲方的管理、指导与监督。

2.2人员配备表见下方，表中人员数量为学校配置标准要求：

### 岗位配置明细

序号	项目	人员类型	人员数量(个)
1	1号寝楼	寝管	2
2	1号寝楼	保洁	4
3	2号寝楼	寝管	2
4	2号寝楼	保洁	4
5	3号寝楼	寝管	2
6	3号寝楼	保洁	5
7	4号寝楼	寝管	2
8	4号寝楼	保洁	5
9	卫星班寝楼	寝管	2
10	卫星班寝楼	保洁	5
11	新寝楼	寝管	2
12	新寝楼	保洁	5
13	经理	管理	1
合计			41

2.3、本合同签署生效后，乙方应主动盘点并书面确认本项目所涉资产(含物业服务范围内建筑物、构筑物、办公设备等)，乙方应尽合理管理义务，维护项目资产安全。

2.4、费用支付

(1) 物业服务费：中标价为53.95万元/年(大写：伍拾叁万玖仟伍佰元整)，上述物业服务费用已包含乙方为执行物业服务而发生的聘用人员工资、社保以及工装、垃圾清运、等费用，依据项目财政评审报告，由乙方根据中标金额编制服务费用清单，经业主及其他相关单位审核无异议之后，作为合同内容严格执行。双方另有约定的除外。

清单如下：

序号	名称	单位	数量	单价	合计
1	保安	人	10	5395	53950
2	保洁	人	10	5395	53950
3	绿化	人	10	5395	53950
4	维修	人	10	5395	53950
5	保安	人	10	5395	53950
6	保洁	人	10	5395	53950
7	绿化	人	10	5395	53950
8	维修	人	10	5395	53950
9	保安	人	10	5395	53950
10	保洁	人	10	5395	53950
11	绿化	人	10	5395	53950
12	维修	人	10	5395	53950
13	保安	人	10	5395	53950
14	保洁	人	10	5395	53950
15	绿化	人	10	5395	53950
16	维修	人	10	5395	53950
17	保安	人	10	5395	53950
18	保洁	人	10	5395	53950
19	绿化	人	10	5395	53950
20	维修	人	10	5395	53950
21	保安	人	10	5395	53950
22	保洁	人	10	5395	53950
23	绿化	人	10	5395	53950
24	维修	人	10	5395	53950
25	保安	人	10	5395	53950
26	保洁	人	10	5395	53950
27	绿化	人	10	5395	53950
28	维修	人	10	5395	53950
29	保安	人	10	5395	53950
30	保洁	人	10	5395	53950
31	绿化	人	10	5395	53950
32	维修	人	10	5395	53950
33	保安	人	10	5395	53950
34	保洁	人	10	5395	53950
35	绿化	人	10	5395	53950
36	维修	人	10	5395	53950
37	保安	人	10	5395	53950
38	保洁	人	10	5395	53950
39	绿化	人	10	5395	53950
40	维修	人	10	5395	53950
41	保安	人	10	5395	53950
42	保洁	人	10	5395	53950
43	绿化	人	10	5395	53950
44	维修	人	10	5395	53950
45	保安	人	10	5395	53950
46	保洁	人	10	5395	53950
47	绿化	人	10	5395	53950
48	维修	人	10	5395	53950
49	保安	人	10	5395	53950
50	保洁	人	10	5395	53950
51	绿化	人	10	5395	53950
52	维修	人	10	5395	53950
53	保安	人	10	5395	53950
54	保洁	人	10	5395	53950
55	绿化	人	10	5395	53950
56	维修	人	10	5395	53950
57	保安	人	10	5395	53950
58	保洁	人	10	5395	53950
59	绿化	人	10	5395	53950
60	维修	人	10	5395	53950
61	保安	人	10	5395	53950
62	保洁	人	10	5395	53950
63	绿化	人	10	5395	53950
64	维修	人	10	5395	53950
65	保安	人	10	5395	53950
66	保洁	人	10	5395	53950
67	绿化	人	10	5395	53950
68	维修	人	10	5395	53950
69	保安	人	10	5395	53950
70	保洁	人	10	5395	53950
71	绿化	人	10	5395	53950
72	维修	人	10	5395	53950
73	保安	人	10	5395	53950
74	保洁	人	10	5395	53950
75	绿化	人	10	5395	53950
76	维修	人	10	5395	53950
77	保安	人	10	5395	53950
78	保洁	人	10	5395	53950
79	绿化	人	10	5395	53950
80	维修	人	10	5395	53950
81	保安	人	10	5395	53950
82	保洁	人	10	5395	53950
83	绿化	人	10	5395	53950
84	维修	人	10	5395	53950
85	保安	人	10	5395	53950
86	保洁	人	10	5395	53950
87	绿化	人	10	5395	53950
88	维修	人	10	5395	53950
89	保安	人	10	5395	53950
90	保洁	人	10	5395	53950
91	绿化	人	10	5395	53950
92	维修	人	10	5395	53950
93	保安	人	10	5395	53950
94	保洁	人	10	5395	53950
95	绿化	人	10	5395	53950
96	维修	人	10	5395	53950
97	保安	人	10	5395	53950
98	保洁	人	10	5395	53950
99	绿化	人	10	5395	53950
100	维修	人	10	5395	53950

### 兰考县第三高级中学寝室物业

序号	项目	人员类型	人员数量	每人费用(每月)(元)	每月费用(元)	全年10个月(元)	备注
1	1号寝楼	寝管	2	1800	3600	36000	
		保洁	4	1100	4400	44000	
2	2号寝楼	寝管	2	1800	3600	36000	
		保洁	4	1100	4400	44000	
3	3号寝楼	寝管	2	1800	3600	36000	
		保洁	5	1100	5500	55000	
4	4号寝楼	寝管	2	1800	3600	36000	
		保洁	5	1100	5500	55000	
5	卫星班寝楼	寝管	2	1800	3600	36000	
		保洁	5	1100	5500	55000	
6	新寝楼	寝管	2	1800	3600	36000	
		保洁	5	1100	5500	55000	
7	管理员	管理	1	1800	1800	18000	
合计					54200 (按中标金额)	542000 (按中标金额)	

以上费用项目，人员数量及工资待遇须达到要求，甲方定期检查考核；乙方应每个季度根据服务支出实际情况编制结算清单。甲方考核结果及乙方结算清单作为物业费用结算依据。

2.5费用支付采用每个季度结算一次。乙方每个季度第三个10日前将上月结算清单及发票提供给甲方，由甲方核实后向财政部门申请直接支付给乙方。

### **第三条 人员配置及要求**

3.1在人员配置上，严格按照招标要求足额配备，并接受甲方的监督和管理，合理安排技术人员比例，对于寝管人员(24小时有人值守)、保洁、垃圾清运等专项服务，配备足够的专业技术人员，确保日常工作能够得到专业的保障。

3.2管理人员、专业操作人员按照国家有关规定取得相关资格证书或者岗位证书。

3.3项目经理满足：高中及以上学历，三年及以上类似项目服务经验。物业人员满足：身体健康、行动方便，具有能满足工作要求的条件。

3.4物业人员应统一着装，服装得体，保持干净整洁、无明显污渍、破损，标志佩戴标准。

### **第四条 安全保卫管理**

4.1实行24小时值班和巡逻制度，确保寝室区域安全。

4.2 负责寝室门禁管理，严格执行学生出入、访客登记制度，非就寝时间进出寝室需登记，晚间严禁私自外出。

4.3 及时发现和消除安全隐患，防止火灾、盗窃等安全事故发生。

4.4 熟悉各类应急处理预案（如火警、地震、学生突发疾病等），并能迅速有效响应。

#### **第五条 卫生保洁服务**

5.1 每日对寝室公共区域（走廊、楼梯、洗漱间等）进行清扫、拖洗和垃圾清运。

5.2 定期对公共卫生间、淋浴间进行深度清洁和消毒。垃圾处理及时，垃圾设施及容器外观清洁、无异味，垃圾袋装化处理，并实施垃圾分类处理。

5.3 管理区内（包括厕所、走廊、洗漱间、淋浴间等）无塑料袋、果皮、纸屑、烟蒂、粪便等杂物，垃圾及时清理，倒至指定地点。

5.4 保持公共区域门窗、墙壁、灯具的清洁、明亮、无积尘、无污迹。垃圾桶设置整齐、外观整洁明亮，无污迹，垃圾无外溢，四周地面无撒落垃圾，垃圾日产日清。

5.5 乙方应制定楼层、走廊、卫生间等区域的卫生详细标准并报甲方备案。

#### **第六条 设施设备日常维护报修**

6.1 负责寝室区域内水电、门窗、家具、消防设施等的日常巡查。

6.2 发现设施损坏或故障，及时向甲方后勤部门报修，并做好记录和跟踪。

6.3 协助甲方进行小型维修（如更换灯泡、疏通下水道等，具体范围另行约定）。

#### **第七条 学生生活秩序辅助管理**

7.1 有序维护就寝纪律，督促学生按时熄灯、安静就寝。

7.2 对违反寝室管理规定的行为（如大声喧哗、串寝等）进行劝阻和记录，并及时向甲方反映。

7.3 协助处理学生之间的简单生活纠纷。

7.4 严禁在寝室内销售各种物品。

## 第八条物业服务质量

8.1安全秩序维护严格执行国家有关规定和甲方的有关规章制度，确保无安全事故发生。

8.2员工培训率达到95%以上，员工满意率90%以上。

8.3设施、设备的维修、养护：完成率95%。

8.4公共环境：合格率95%以上。

8.5教职工满意度95%以上。

8.6甲方每月对乙方进行检查考评，考评结果与物业服务费用挂钩。

## 第七条甲方权利义务

7.1维护自身的合法权益，享受乙方提供的物业服务。

7.2以合同及招投标文件监督管理乙方物业服务质量、服务方案、承诺落实、制度等执行情况，

7.3甲方有权对乙方聘用人员进行资格审查、确定，有权要求乙方在规定期限解聘不能胜任工作的有关人员。

7.4甲方对乙方的物业服务质量有监督权利。甲方有权对乙方的物业基本服务、公共秩序维护服务、保洁服务、公用设施设备维护服务、人员配备、工资支付等方面进行监督检查，有权通过现场检查或调取监控、考勤设备等核实在岗情况；乙方应在接到甲方整改通知后的2个工作日内完成整改，并向甲方提交整改报告。若乙方不能及时改正的或整改达不到甲方要求的，甲方可另行聘请相关公司进行整改并下达整改通知书，相关费用由甲方从乙方的物业费中扣除。若甲方下达整改通知书超过两次，则甲方有权解除该合同。

7.5甲方有权根据《兰考县第三高级中学物业服务标准及监督检查细则》(详见附件)每月对乙方进行综合考评,可根据考核结果从乙方物业服务费用中扣除相应金额。

7.6甲方有权审核乙方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算,有权检查乙方的财务报表及资料,对不合理的支出甲方有权提出改进意见。

7.7甲方有权审核乙方季度、半年和全年度管理报告,提出整改意见。

7.8协调日常管理中有关的内外关系,对乙方需要协调解决的问题,甲方应采取积极态度予以处理。

7.9甲方应为乙方提供甲方认为必要的办公用房、设施,设施产权归属甲方,仅供乙方按照指定用途合理使用;乙方的服装用品由乙方自行承担。

## **第八条 乙方权利义务**

8.1乙方应严格按照招标文件及本合同约定的物业服务事项和标准提供物业服务,在人员岗位配置、人员工资待遇等方面不得弄虚作假、不得单方面降低标准、打折扣。

8.2根据有关法律法规及本合同的约定,制定物业管理规章制度及相关方案。

8.3及时向业主和物业使用人通报本物业管理区域内有关物业服务的重大事项,及时处理业主和物业使用人的投诉,接受业主和物业使用人的监督。

8.4乙方在签订合同后,应积极主动同甲方办理固定资产、设备设施的交接管理手续。

8.5乙方自行聘用员工，对所聘人员的管理与服务行为负责，并承担所有安全责任及所涉及的法律风险。乙方所聘用特殊岗位人员需有国家要求的资格证的人员必须持证上岗；所聘人员须按国家有关规定达到健康标准，每年进行一次健康检查。

8.6妥善使用和保管甲方提供的各种设备设施，并承担非设备本身质量问题所引起的设施维修的所有费用。合同终止后，乙方应完好交还甲方，如有损坏，乙方照价赔偿。

8.7乙方服务人员因出现劳动争议或工伤等人身安全和责任事故而导致索赔的，由乙方处理并承担全部责任，与甲方无关。

8.8乙方服务人员因违法或违规操作而给甲方造成损失，乙方应承担连带赔偿责任。

8.9本合同有效期内，由于乙方服务人员的原因造成甲方以及任何第三方的人身和财产损害的，乙方承担全部赔偿。

8.10乙方所聘人员与乙方建立劳动合同关系，乙方人员的工资、福利待遇及其他一切费用(包括人身安全、财产安全)均由乙方负责，甲方不承担任何责任。乙方应按国家相关标准保障所聘人员的合法待遇。

8.11乙方应按时、足额支付员工工资，并根据《中华人民共和国劳动法》、《中华人民共和国社会保险法》等相关法律法规之规定为员工缴纳社保。

8.12凡乙方在其服务过程中所获悉的一切有关甲方的信息均不得在本合同期间及合同期满后泄漏给任何第三方。乙方必须保证其所有工作人员都遵守此项保密要求，如有泄露，乙方须承担所有法律责任。

8.13乙方以上工作人员经甲方确认后应保持稳定，调整时需经甲方同意，员工流失率应控制在行业标准内。

8.14切实做好防火、防盗、防破坏、防抢、防骗、防泄密等事故的发生。

8.15在物业服务过程中若因乙方管理原因造成固定资产、设施设备损坏，乙方应承担一切费用。本合同终止时，乙方必须在5个工作日内向甲方移交其使用的管理用房、物业管理的全部档案资料及属于甲方的固定资产、设施设备，固定资产、设施设备按甲方交予乙方的资产台账清单移交给甲方，以确保甲方的固定资产、设施设备完好无缺，损坏和丢失由乙方负责维修或赔偿。

### **第九条 违约责任**

9.1若因乙方未落实相关制度，导致发生安全事故，乙方应承担全部法律责任和赔偿责任，包括但不限于对相关人员的医疗救治费用、赔偿费用、相关财产损失费用，以及甲方因此遭受的名誉损失、行政处罚等费用。同时，甲方有权立即解除本合同，并要求乙方按照本合同总金额的 5%向甲方支付违约金。

9.2乙方违反法律规定或者本合同约定之义务，不遵守招标文件要求、擅自降低标准，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改的，甲方有权扣除乙方当月服务费用的3%作为违约金，并有权视情况严重程度决定是否解除本合同，如给甲方造成其他损失的，乙方还应予以赔偿。

### **第十条 附则**

10.1本合同与招标文件具有同等法律效力，如有与招标文件冲突的地方、无明确表述的以招标文件为准。本合同一式

四份，甲乙双方各执两份，具有同等法律效力。自甲乙双方签字盖章后生效。本合同期满，相关费用结清，合同自然终止。

10.2在合同履行期间，双方可对本合同的条款进行补充或变更，以书面形式签订补充或变更协议，补充或变更协议与本合同具有同等效力。本合同和补充协议中未尽事宜，均遵照中华人民共和国有关法律、法规以及招投标文件执行。

10.3本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理。

10.4本合同在履行过程中如发生争议，双方应协商解决或报请物业管理行政主管部门进行调解，协商或调解不成的，可以向甲方所在地人民法院提起诉讼，由此产生的一切费用由责任方按责任比例承担。

附件：《兰考县第三高级中学物业服务监督管理考核细则》

甲方（签章）：

法定代表人：

授权委托人：

2025年12月31日



乙方（签章）：

法定代表人：

授权委托人：

2025年12月31日

