

政府采购合同

项目名称：嵩县第五高级中学物业服务项目

政府采购管理部门备案编号：嵩政采竞谈-2026-1号

招标采购文件编号：嵩政采集采谈判(2026)0002号-2

甲方：嵩县第五高级中学

乙方：洛阳市春燕物业管理有限公司



签订时间：2026年2月10日

嵩县第五高级中学物业服务项目（嵩政采竞谈-2026-002号-2）以下称甲方，以竞争性谈判方式进行了采购，经评审专家确定，洛阳市春燕物业管理有限公司（以下称乙方）中标二标段（英才校区）为成交人。甲、乙双方根据《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国合同法》等相关法律以及本项目采购文件的规定，经平等协商达成合同如下：

第一条 合同文件

本合同所附下列文件是构成本合同不可分割的部分，与本合同具有同等法律效力，这些文件包括但不限于：

1. 本项目采购文件
2. 成交人响应文件
3. 乙方在投标时的书面承诺
4. 成交通知书
5. 合同补充条款说明
6. 保密协议或条款

第二条 合同内容

一、物业公司人员管理

1. 物业公司在学校领导下开展工作，服从学校管理，人员安排必须事先向学校报备，经试用合格后正式上岗。

2. 学校定期（每季或每年）对物业全面工作（或全体人员工作情况）进行考核，物业人员工作中有下列情况：不服从学校管理；未按要求完成规定工作；工作中严重失职；利用工作之便谋取私利等，学校一经发现，直接扣除等工作量

的劳务费用，直至调换工作人员，问题严重的交由公安机关处理。如存在问题长时间得不到整改，或者出现重大事故和重大管理问题，年度考核不及格，解除劳动合同。

3. 乙方所选派人员由派出所开具无犯罪记录证明，有正规医疗机构的体检证明。乙方需为员工购买人身意外保险。

4. 乙方应按月给员工发放工资，如因财政原因导致未及时给乙方付款，甲乙双方应及时协商处理。

5. 乙方以突出完成工作的质量和结果为工作标准，在此前提下可以灵活调整人员配置，为完成合同内工作而增加的人员和费用，甲方不予承担。

6. 人员配置为：英才校区陪寝服务 6 人（服务费按 10 个月计算）、门卫服务 3 人、绿化服务 2 人、管理人员 1 人。

二、门卫工作总体要求：

门卫是学校安保工作的第一道防线也是最后一道防线，须高度重视，严格管理，完备制度，责任到人。门岗保安人员需 3 人，实行两班制：人员年龄 60 岁以下，持证上岗。负责安保、校园综治管理、反恐等相关工作。确保学校门卫管理逐步实现制度化、规范化、标准化。

1. 学校门卫肩负维护校园秩序，保障师生安全的重任，在岗人员戴证上岗，坚守岗位，严格把关，文明值勤，努力将学校门岗建成展示学校良好形象的窗口。

2. 实行 24 小时值班制度，每天早上 8:00 交接班，交接

班时，移交值班记录填写安保日志。

3. 填写《来访人员登记制度》、《车辆登记制度》、《夜巡记录本》、《重点目标巡查本》、《学生病事假登记表》等。

4. 严格请假制度。严控学生课间擅自离校，学生请假必须使用全校统一的请假条，请假条须有班主任、年级主任签字、门岗验收登记清楚后方可出校门，特殊情况除外。

5. 学校门口要严把校产物资、车辆进出关。较大校产物资出校门，需经相关部门和后勤处同意，经查验留证后予以放行。

7. 学校门卫要确保校门左右 20 米内无设摊，校门口内外通道畅通无障碍，周边绿化景观无破坏，值班室内外环境整洁无杂物。

8. 学校门卫要做好安保巡查工作，特别要加强夜间巡逻。要正确使用预报装置（如果有），兼管消防监控一旦发生情况迅速查明原因，积极保护现场，协助警方处理。

9. 值班人员按时做好值班，上班期间严禁串岗，脱岗玩手机等现象发生。

10. 定期参与反恐消防演练，熟悉反恐消防知识、掌握反恐消防技能与校园综治管理。

11. 配合好学校大型考试等临时安排的相关工作。

三、寝室管理方面的要求

对各寝楼安全、纪律检查、内务检查、防疫通风、学生

管理、公共区域卫生,需要学校其他部门协助的及时上报后勤。每栋楼根据现场情况合理配备寝室管理员。

(一) 具体工作职责

1. 保证学生入寝全时段在岗,工作时间内认真完成分工工作,不得擅自离岗、串岗,特殊情况需预先向项目负责人请假,并安排好人员代班。学生全部就寝后,可以在值班室休息,但不得离开该楼,随时应对突发事件。

2. 全面负责学生就寝期间安全保卫、清洁卫生、住宿纪律和文明教育。主动、积极向学校提出改进宿舍管理的意见和建议。

3. 填写好寝室管理相关表册,做好请假学生的离、返校登记,学生违纪情况登记,班主任检查寝室登记,寝室管理人员检查寝室登记等寝管中心发放的相关表册的登记工作。

4. 早上按要求及时开灯,督促学生安全快速离开寝室,按作息时间开关宿舍大门及电源。

5. 按照宿舍检查标准,积极主动地做好每日学生宿舍的各项检查工作,及时反馈,上交学校,发现物品损坏要及时登记并报修。

6. 竭诚为广大住校生服务,寝室管理员为学生服务要热情周到,及时为学生排忧解难。不与学生及家长发生冲突。服从学校主管部门安排的其它工作。

7. 按作息时间开关寝室大门并做好安全工作。在寝室非

开放时间,除学校管理人员外,其他人员不得进入宿舍。如有特殊原因确需进入,学生须有班主任出具的正规批条,登记后方可进入。宿舍内不得留宿外人,严禁男、女学生寝室互访。

8.早上寝室关门后,及时对所管辖的区域清场。晚上熄灯后,应对寝室周围及内部各楼层隔层巡视,发现问题及时反映,然后锁上大门,管好钥匙。夜间无特殊情况不开门。

9.定期对宿舍内的各项安全设施(楼梯灯、消防栓、灭火器、应急灯等)进行检查,发现安全隐患要及时上报。安全通道保持畅通,防火门随时能够打开。

10.对于不遵守宿舍管理规定的同学,要进行善意的批评教育,严重的及时向上级汇报,由有关部门进行处理。

11.对于学生突发事件,要及时到场,果断处理并向主管管理部门老师汇报。

12.宿舍楼保洁工作,走廊和指定的公共厕所做到干净卫生,无灰尘、无烟头、无蛛网;

13.学生期末离校和开学前宿舍楼公共卫生彻底保洁,保证给学生提供一个干净、卫生的宿舍就寝环境。

(二) 纪律工作职责

1.督促学生做好每天的内务整理和室内卫生(上午一次),并做好卫生评分。

2.管理学生晚寝纪律,清点每个宿舍住宿学生人数和协

助值班班主任老师维持寝室纪律。

3. 宿舍开放时间内，生活老师需经常在寝楼内巡视检查，督促学生保持好卫生，制止违纪行为。

4. 对学生在宿舍内怪叫、起哄、吵架、浪费水电、乱倒乱扔垃圾、挪用他人物品及点明火等举动，要给予正面教育，及时劝阻和制止，方法要得当。

5. 每周1次对每个宿舍的违禁品（手机、香烟、火机、道具、课外书、手电筒等等及其他有安全隐患的器材）进行全面排查，将检查结果汇报至政教处并在宿舍通报张贴。

四、绿化具体职责：

保持校园绿化环境整洁，定期修剪绿化花木、树木，及时浇水施肥，季节性病虫害处理，清理绿篱、花池内的垃圾和枯枝败叶。在学校的安排下做好绿化方面工作。

五、甲乙双方责任

第三条 服务期限

履约期一年，从2026年2月10日至2027年2月9日。

到期甲方根据工作需要、服务质量等，对乙方的整体工作进行考评考核，考核合格，通过一年一续签方式签订合同，最多续签两次，考核不合格，重新招标。

第四条 合同金额和付款方式

每年合同金额为人民币283800元，大写：贰拾捌万叁仟捌佰整。中标金额已经核减假期费用，甲方每月5日前按

月给乙方支付上月服务费用 23650 元，大写：贰万叁仟陆佰伍拾元整。

乙方收款账户如下：

户 名：洛阳市春燕物业管理有限公司

开户行：河南嵩县农村商业银行股份有限公司

账 号：664180113000000152

第六条 权利义务和质量保证

1. 甲方保证服务期间，对乙方工作给予支持，提供水、电、冬季棉服、员工就餐等必须的基础工作条件。

2. 乙方保证服务过程不存在危及人身及财产安全的隐患，不存在违反国家法规、法令、法律以及行业规范所要求的有关安全条款，否则应承担全部法律责任。

3. 乙方进驻时，甲方配合乙方和学校以前的物业公司做好交接，实现平稳过渡。

第七条 项目管理服务

乙方要指定 1 人全权全程负责本项目的商务服务，以及服务的落实、咨询、执行等后续工作。

第八条 合同的生效

1. 本合同经甲乙双方授权代表签字并加盖公章或合同专用章后生效。

2. 生效后，除《政府采购法》第 49 条、第 50 条第二款规定的情形外，甲乙双方不得擅自变更、中止或终止合同。

3. 遇学校地点变化，不影响该合同的履行。

第十二条 违约责任

1. 除不可抗力外，如果乙方没有按照本合同约定的期限、地点和方式履行，如果甲方在工作过程中发现乙方的服务达不到标准每发现一次扣款 20-50 元；

2. 除不可抗力外，如果甲方无理由单方面解除合同，按合同额 10%支付违约金。

第十三条 合同保存

1. 本合同一式 4 份，甲方 2 份，乙方 2 份。自双方盖章且代表签字盖章后生效。

2. 本合同附件及补充协议与本合同具有同等法律效力。本合同未尽事宜及修订由双方以书面方式加以补充确认。

甲 方（盖章）：嵩县第五高级中学

法人或授权代表人（签字或盖章）：

贺丹丹

乙 方（盖章）：洛阳市春燕物业管理有限公司

法人或授权代表人（签字或盖章）：

张国建印

2026年2月10日

嵩县第五高级中学英才校区物业服务项目合同补充协议

甲方：嵩县第五高级中学

法定代表人：贺丹丹

乙方：洛阳市春燕物业管理有限公司

法定代表人：张建国

鉴于甲乙双方已于 2026 年 2 月 10 日签订《嵩县第五高级中学物业服务项目（嵩政采竞谈-2026-002 号-2）》（以下简称“原合同”），约定由乙方为甲方英才校区提供物业管理服务。现因甲方英才校区高三年级学生流失较多，宿舍管理工作量相应减少，根据原合同相关约定及实际管理需求，甲乙双方本着平等自愿、协商一致的原则，就减少宿管岗位及相关事宜达成如下补充协议，以资共同信守：

一、减少岗位明细

岗位名称：宿舍管理员（英才校区高三年级专属）

岗位数量：减少 1 名

岗位职责：该岗位原负责英才校区高三年级宿舍的日常管理工作，包括但不限于学生出入登记、宿舍安全巡查、卫生检查、生活服务协调等（具体以原合同约定及乙方岗位职责说明书为准）。

减少生效日期：本补充协议生效之日起，该宿管岗位正式撤销，乙方不再安排该岗位人员提供相应服务。

二、对应费用核减

核减标准：根据原合同约定，该宿管岗位月服务费用为人民币 2150 元（大写：贰仟壹佰伍拾元整）。

核减期限：自本补充协议约定的岗位减少生效日期起，至原合同届满之日止。

费用结算：

（1）本补充协议生效前，双方已按原合同约定结算的费用不作调整；

（2）生效后，每月物业管理服务费用按原合同约定金额核减 2150 元，即每月应付费用为人民币 [核减后金额] 元（大写：[核减后大写金额]）；

（3）费用支付方式、支付时间仍按原合同约定执行。

三、人员配置表

单项服务	人数	月数	单价	合计
门卫服务	3	12	2150	77400
绿化服务	2	12	2150	51600
陪寝服务	5	10	2150	107500
管理人员	1	12	2150	25800
总合计(元)	262300.00			

四、服务期限及费用

1. 物业服务期限：自2026年2月10日起至
年2027年2月9日止。期满后由学校组织师生考核，考核合
格甲、乙双方可以续签合同；

2. 物业服务费用（含税）总额（人民币大写）：贰拾陆
万贰仟叁佰圆整，（¥262300.00元）

五、双方确认

甲乙双方一致同意本补充协议约定的岗位减少及费用
核减事宜，不存在任何异议；

乙方确认已充分了解甲方英才校区高三年级学生流失
情况及岗位调整的必要性，同意自本协议生效之日起撤销该
宿管岗位，并确保剩余宿管人员仍能按照原合同约定的服务
标准和要求，完成英才校区高三年级宿舍的各项管理服务工
作，不得因岗位减少而降低服务质量；

本补充协议为原合同不可分割的组成部分，与原合同具
有同等法律效力。本协议约定与原合同不一致的，以本补充
协议为准；本协议未涉及的内容，仍按原合同约定执行；

本补充协议自双方签字盖章之日起生效，一式两份，甲
乙双方各执一份，具有同等法律效力。

甲方（盖章）：

法定代表人：

签订日期：2026年2月10日



乙方（盖章）：

法定代表人：

签订日期：2026年2月10日

