

服务类



已审查 备案  
备案号 20250536  
时间 2025年10月30日

# 政府采购合同

项目名称：洛阳市第一高级中学物业管理及保安服务项目

标段二“校园、教学楼、办公楼等物业管理服务项目”

政府采购管理部门备案编号：洛采公开-2023-202

招标采购文件编号：洛直集采招标(2023)0084号-2

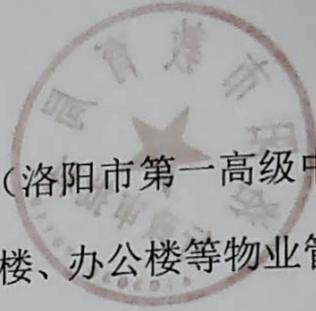
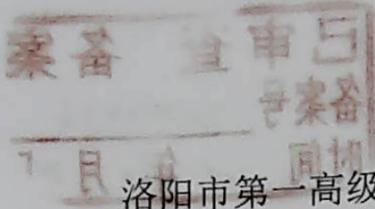
甲方合同编号：2025009

甲方：洛阳市第一高级中学

乙方：洛阳平福物业管理有限公司

甲方合同法律审核部门：洛阳市教育局政策法规科

签订时间：2025年10月30日



洛阳市第一高级中学（甲方）（洛阳市第一高级中学物业管理及保安服务项目，标段二“校园、教学楼、办公楼等物业管理服务项目”）委托洛阳市政府采购中心进行了政府采购。按照评委会评审推荐、甲方确定乙方为中标单位。现甲乙双方协商同意签订本合同。

### 第一条 合同文件

下列与本次采购活动有关的文件及附件是本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力，这些文件包括但不限于：

1. 洛直集采招标(2023)0084号-2 招标采购文件
2. 投标文件
3. 乙方在投标时的书面承诺
4. 洛公交易采购中字（2023）113号中标通知书
5. 合同补充条款或说明
6. 保密协议或条款
7. 相关附件、图纸及电子版资料

### 第二条 合同内容

1. 服务名称：详见合同附件中《服务一览表》 标段二“校园、教学楼、办公楼等物业管理服务项目”，其中教学楼建筑面积 28755 平米，行政楼面积（地上 9173.73 平米，地下 3692.55 平米），实验楼面积 9383.02 平米，图书馆 8623.25 平方米，教学区走廊报告厅（四个）及阶梯教室（3 个）等面积 12054.77 平米，合计 71682.33 平米；教室及考场 160 个、空调格力 5 匹 245 台、多联机 28 台（海信）、格力 1.5

匹 1500 台、桑夏太阳能 360 台，洗淋间、电磁开水器 61 台、配电站总电容量为 6300KVA、6 台变压器（其中  $3 \times 1000$  KVA， $2 \times 1250$  KVA， $1 \times 800$  KVA）重点负荷为#2，#3。服务内容包含服务区域内环境卫生管理，房屋日常管理与维修养护，设备日常管理与维修（含供电系统、给排水系统、消防系统、空调系统等），场馆内的安全防范、公共秩序维护管理、配电站 24 小时专人值守、垃圾分类及生活垃圾清运工作，及采购人交办的其他工作。

1.1 以下是基本的服务要求和频次，可以根据甲方的要求，双方协商细化或适当调整。

1.2 设施设备的日常检修不包括业主单位必须委托专业维保公司承担的维保服务。

1.3 设施设备的日常维修所需零配件、材料由业主单位购买或委托乙方购买。

## 2. 人员配备要求

2.1 项目负责人（1 人）：全面负责物业服务工作的管理，且须按国家有关规定持证上岗，做好与采购人方的沟通和协调工作。

2.2 校园道路、广场、阶梯教室、会议室、教学楼、办公楼、图书馆、日常保洁、垃圾分类及清运管理人员（不少于 33 人）：年龄不超过 50 岁，身体健康、训练有素，负责校园道路、广场、阶梯教室、会议室、教学楼、办公楼、图书馆等的日常保洁。

2.3 太阳能日常管理、使用及维护；电磁开水器管理维护；配电站、变

压器站维护管理等设备维修人员（不少于8人）：身体健康，技术过硬。其中，高低压值班维修及水电工电工6人（电工应具有高低压电工进网作业许可证），每班必须保证两人同时在岗；空调值班维修工2人。

2.4 防疫防控、创建文明校园（不少于2人）

3. 服务内容包含学生管理、卫生管理评估、设备设施使用维护养护等，以及采购人交办的其他工作。具体要求如下：

#### （一）保洁

要求：及时清除各种垃圾等杂物，无堆积杂物、无阻塞，无积灰、无污渍、无积水和淤泥，无乱贴、涂、划等。镜面、不锈钢表面光洁亮丽。

1. 大厅、楼梯、电梯、走廊、卫生间及其洁具、茶水间及其洁具，1次/天。明显污物、垃圾半小时内清除。

2. 道路、广场、停车场(库)、自行车棚、宣传展板、公共部位门窗、楼梯扶手、楼层果壳箱、楼层垃圾箱，1次/天。明显污物、垃圾半小时内清除。

3. 大厅玻璃墙、大厅玻璃门、会议室、接待室、公共部位花盆、消防设施、台(地)面、明沟、室外垃圾箱(房)，1次/周。明显污物、垃圾半小时内清除。

4. 屋顶天台、吊顶、平台、墙面、灯具，2次/月。明显污物、垃圾半小时内清除。

5. 灭四害，随季节需要和业主单位要求实施。

6. 瓷砖地面清洗、打蜡、抛光，1次/年。
7. 天花板掸尘除渍，4次/年。
8. 保洁用清洗用品及工具不损伤腐蚀物体表面和牢固度。

## （二）房屋日常管理和维修

地面、墙、台面及吊顶、门及门锁、窗及窗玻璃、楼梯、通风道、大厅玻璃墙、大厅玻璃门等的日常巡查和检修，外墙的养护和维修，1次/周。

日常维修，由维修工人自行修理或接报修后自行及时修理。需要向业主单位报告的，按业主单位要求，半小时内修理工人到场，尽快修理。重大故障边应急维修边向甲方报告。

## （三）供电、用电系统日常管理和检修

安排有专业资质证书的人员上岗。电气管线、电线电缆、电源开关、动力插座、电开水炉、照明灯具、单元式空调器等低压用电设施进行日常巡查、操作和检修。用电高峰期前对相关设施设备进行重点检修。

日常维修，由维修工人自行及时修理或接报修后自行及时修理。需要向业主单位报告的，按业主单位要求，半小时内修理工人到场，尽快修理。重大故障边应急维修边向甲方报告。

冬夏两季启用单元式空调前清洗滤网、试运行。需要售后检修的，联系售后检修。

## （四）给排水系统日常管理和检修

给排水系统的设备、设施，如水泵、水箱、气压给水装置、水处

理设备、消火栓、管道、管件、阀门、水嘴、卫生洁具、给排水管、透气管、水封设备、室外排水管及附属构筑物的给排水设施等日常巡查、操作和检修。

1. 给排水系统维护、疏通、润滑 6 次/年。
2. 清洗二次供水水箱 4 次/年，并提供清洗后水质检测报告。
3. 水质处理消毒装置、电开水炉等设备保养，2 次/年。
4. 化粪池、污水井污物的清掏外运，1 次/年。

日常维修，由维修工人自行及时修理或接报修后自行及时修理。需要向业主单位报告的，按业主单位要求，半小时内修理工人到场，尽快修理。重大故障边应急维修边向甲方报告。

#### **(五) 消防系统日常安全管理**

安排有专业资质证书的人员上岗值班。消防监控中心 24 小时值班，日常巡查管理，密切监控服务区域内各种消防设施、设备的运行状况。发现消防系统隐患或故障，及时检修。根据业主单位安排每年一次进行消防联动和消防演习。

#### **(六) 电梯系统日常管理维护**

每月 2 次有专业资质的技术人员上门维保，每次间隔时间不超过 15 天，按规程对电梯安全检查及各机件加油润滑、清理点检、性能调整等作业。发现隐患或故障，及时检修。

#### **(七) 中央空调系统日常管理维护**

冬夏两季每天定时开关系统；定时巡视管理系统，发现隐患或故障，及时检修。

### （八）绿化管理养护

根据季节变化和业主单位的要求对服务区域内的绿化带的树木、花草、色块等进行日常养护和管理，浇水、施肥、除草、修剪，防治病虫害、松土保墒、清除绿化带内的枯枝败叶和垃圾，确保绿植存活，长势良好。

### （九）处理突发事件

根据不同突发事件的现场情况按应急预案进行应变处理，在有关部门到达现场前，确保人身安全，减少财产损失，并全力协助处理相关事宜，有效防止事态扩大。

### （十）其他服务

协助业主单位做好会议、接待、宣传、教育、文体等活动保障工作。

## 第三条 合同总金额

本合同服务总金额：¥ 1434576.00 元。

大写：壹佰肆拾叁万肆仟伍佰柒拾陆元整（人民币 1434576.00 元）

分项价款在《服务一览表》中有明确规定。

本合同总价款包括服务期间必须的日常物料、易耗品、工具、调试费、培训费等相关费用。

本合同执行期内因工作量变化而引起的服务费用的变动，在双方事先协商一致的前提下签订补充合同，但因此而增加的服务费用不得超过原中标金额的 10%。

## 第四条 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、场地等必须的基础工作条件。如乙方有需要，还应提供履行合同所必需的

有关图纸、数据、资料等。没有甲方事先同意，乙方不得将甲方资料提供给与履行本合同无关的任何其他人。即使向履行本合同有关的人员提供，也应注意保密并限于履行合同的必需范围内。

2. 乙方保证所提供的服务或其任何一部分均不会侵犯任何第三方的专利权、商标权或著作权。一旦出现侵权，索赔或诉讼，乙方应承担全部责任。乙方保证服务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. 乙方是本次施工中农民工管理的责任人，全面负责施工过程中农民工的管理和农民工的工资发放等工作，乙方有责任按时发放农民工工资。如果发生乙方违反规定拖欠或克扣农民工工资，造成农民工，上访等行为，引起甲方信誉度受损以及引起的一切法律经济纠纷，由乙方承担完全责任。

#### 第五条 付款方式

1. 由甲方付款。实行先服务，后付费的方式，根据月考核结果，按月进行支付，收到发票后 5 日内支付。

2. 本合同项下所有款项均以人民币支付。

3. 乙方向甲方提交下列文件材料，经甲方审核无误后支付采购资金：

(1) 经甲方确认的发票；

(2) 经甲乙双方确认签署的《验收报告》（或按项目进度阶段性《验收报告》）；

(3) 其他材料。

4. 款项的支付进度以招标采购文件的有关规定为准。如招标采购

文件未作特别规定，则付款进度应符合如下约定：

第一次验收合格后支付至合同总价的\_\_\_/\_\_\_%，第二次验收合格后支付至合同的\_\_\_/\_\_\_%，第\_\_\_/\_\_\_次验收合格后支付至合同总价的\_\_\_/\_\_\_%，余款\_\_\_/\_\_\_%作为质量保证金于服务运行期满\_\_\_/\_\_\_月后，并经甲乙双方复验合格后的\_\_\_/\_\_\_个工作日内付清。

### 第六条 履约保证金

1. 乙方在签订本合同之日，向甲方提交合同履约保证金\_\_\_/\_\_\_元（履约保证金的数额不得超过政府采购合同金额的 10%）。

2. 履约保证金有效期为甲乙双方最终验收后 1 个月内。到期后，甲方向乙方无息退还。

3. 如乙方未能履行、或未能完全履行合同规定的义务，甲方有权从履约保证金中取得补偿。履约保证金扣除甲方应得的补偿后的余额在合同期满后 \_\_\_/\_\_\_天内无息退还乙方。

### 第七条 验收

1. 服务期限：2025 年 11 月 1 日 至 2026 年 10 月 31 日。

服务地点：洛龙区学府街 39 号。

验收时间：每月由甲方采取日常考核、不定期抽查和定期考核的方式验收。

验收地点：洛龙区学府街 39 号。

2. 乙方应对提供的服务成果作出全面自查和整理，并列出清单，作为甲方验收和使用的服务条件依据，清单应随提供的服务成果交给

甲方。

3. 验收时，甲乙双方必须同时在场，乙方所提供的服务不符合合同内容规定的，甲方有权拒绝验收。乙方应及时按本合同内容规定和甲方要求免费进行整改，直至验收合格，方视为乙方按本合同规定完成服务。验收合格的，由双方共同签署《验收报告》。在经过两次限期整改后，服务仍达不到合同文件规定内容的，甲方有权拒收，并可以解除合同；由此引起甲方损失及赔偿责任由乙方承担。

4. 甲方可以视项目规模或复杂情况聘请专业人员参与验收，大型或复杂项目，以及涉及专业服务内容的应当邀请国家认可的第三方质量检测机构参与验收，也可以视项目情况邀请参加本项目投标的落标人参与验收。

5. 如根据项目实施情况需要分阶段验收，则双方分阶段签署《验收报告》。

6. 如果合同双方对《验收报告》有分歧，双方须于出现分歧后天内给对方书面声明，以陈述己方的理由及要求，并附有关证据。分歧应通过协商解决。

#### 第八条 项目管理服务

乙方应组建技术熟练、称职的团队全面履行合同，并指定不少于一人全权全程负责本项目服务的落实，包括服务的咨询、执行和后续工作。

项目负责人姓名：  ； 联系电话：

#### 第九条 售后服务

1. 乙方提供服务的质量保证期为自服务通过最终验收之日起一个月。若国家有明确规定的质量保证期高于此质量保证期的，执行国家规定。

2. 服务期内，乙方应提供相关服务支持。对甲方所反映的任何服务问题在（1小时）之内做出及时响应，在（24小时）之内赶到现场实地解决问题。若问题在工作日（24小时）后仍无法解决，乙方应在（48小时）内免费提供服务的补偿、替换方案，直至服务恢复正常。

3. 乙方必须遵守甲方的有关管理制度、操作规程。对于乙方违规操作造成甲方损失的，由乙方按照本合同第十二条的约定承担赔偿责任。

#### **第十条 分包**

除招标采购文件事先说明、且经甲方事先书面同意外，乙方不得分包、转包其应履行的合同义务。

#### **第十一条 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。

#### **第十二条 违约责任**

1. 乙方所交付服务成果不符合本合同规定的，甲方有权拒收，乙方在得到甲方通知之日起3个工作日内采取补救措施，逾期仍未采取

有效措施的，甲方有权要求乙方赔偿因此造成的损失或扣留履约保证金；同时乙方应向甲方支付合同总价15%的违约金。

2. 甲方无正当理由拒收服务，甲方应向乙方偿付拒付服务费用15%的违约金。

3. 乙方无正当理由逾期交付服务的，每逾期1天，乙方向甲方偿付合同总额的1%的违约金。如乙方逾期达7天，甲方有权解除合同，甲方解除合同的通知自到达乙方时生效。在此情况下，乙方给甲方造成的实际损失高于违约金的，对高出违约金的部分乙方应予以赔偿。

4. 甲方未按合同规定的期限向乙方支付合同款的，每逾期1天甲方向乙方偿付欠款总额的/%违约金，但累计违约金总额不超过欠款总额的/%。

5. 其它未尽事宜，以《合同法》和《政府采购法》等有关法律法规规定为准，无相关规定的，双方协商解决。

### 第十三条 不可抗力

甲、乙方中任何一方，因不可抗力不能按时或完全履行合同的，应及时通知对方，并在3个工作日内提供相应证明，结算服务费用。未履行的部分是否继续履行、如何履行等问题，可由双方初步协商，并向主管部门和政府采购管理部门报告。确定为不可抗力原因造成的损失，免于承担责任。

### 第十四条 争议的解决方式

1. 因服务质量问题发生争议的，应当邀请国家认可的质量检测机构对服务进行鉴定。服务符合标准的，鉴定费由甲方承担；不符合质量标准的，鉴定费由乙方承担。

2. 在解释或者执行本合同的过程中发生争议时，双方应通过协商方式解决。

3. 经协商不能解决的争议，双方可选择以下第 2 种方式解决：

(1) 向洛阳市有管辖权的法院提起诉讼；

(2) 向洛阳仲裁委员会提出仲裁。

4. 在法院审理和仲裁期间，除有争议部分外，本合同其他部分可以履行的仍应按合同条款继续履行。

### 第十五条 其他

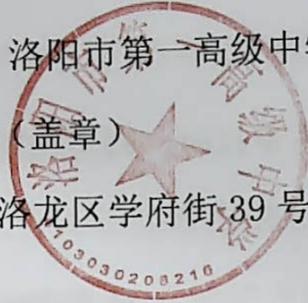
符合《政府采购法》第 49 条规定的，经双方协商，办理政府采购手续后，可签订补充合同，所签订的补充合同与本合同具有同等法律效力。

双方如欲续签合同，须年度考核通过，双方协商一致后续签合同。

其它未尽事宜，以《合同法》和《政府采购法》等有关法律法规规定为准，无相关规定的，双方协商解决。

本合同一式 9 份，甲、乙及备案监督单位各执 3 份。

甲方：洛阳市第一高级中学  
名称：（盖章）  
地址：洛龙区学府街39号



乙方：洛阳平福物业管理有限公司  
名称：（盖章）  
地址：中国（河南）自由贸易试



验区洛阳片区高新技术开  
发区滨河路4号1幢1-302

电话：63979742

电话：61295388

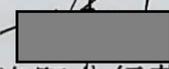
法定代表人（签字）



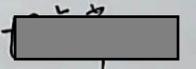
法定代表人（签字）



授权代表（签字）：



授权代表（签字）：



开户银行：中原银行洛阳分行营业部 开户银行：中行洛阳九都西路支  
行

银行帐号：7010102010900109

银行帐号：262407786026

时间：2025年10月10日

时间：2025年10月10日

甲方合同法律审核（盖章）：



备案监督单位（盖章）：

时间：2025年10月10日

时间： 年 月 日

特别说明：

1. 本范本根据《政府采购法》、《合同法》等法律法规制定。具体项目的采购合同条款，在本范本框架内由甲乙双方协商一致签订。空格处划横线。

2. 收款单位名称应与本合同乙方单位名称、项目中标单位名称、开具发票单位名称相一致。

3. 甲方（采购单位）应盖本单位公章（不允许盖内设科室章），乙方应盖单位公章或合同专用章，合同双方应盖骑缝章。

4. 除涉密项目外，根据《政府采购法实施条例》第 50 条规定：采购人应当自政府采购合同签订之日起 2 个工作日内，将政府采购合同在省级以上人民政府财政部门指定的媒体上公告。