

物业服务采购合同

第一章 总则

第一条 合同当事人

委托方（甲方）：郑州航空港外国语高级中学

法定代表人：张国立

统一社会信用代码：12410100MB0780510F

地址：郑州市航空港经济综合实验区淮海路 66 号

物业服务企业（乙方）：洛阳利锦物业管理有限公司

法定代表人：范崇献

统一社会信用代码：91410300344994897B

地址：洛阳市涧西区长春路 37 号街坊 14 幢 4-302

根据中华人民共和国有关法律、法规的规定，甲乙双方在自愿、平等、公平、诚实信用的基础上，就郑州航空港外国语高级中学物业服务项目（项目名称）（以下简称“本项目”）有关事宜，协商订立本合同。

第二条 物业基本情况

名称：郑州航空港外国语高级中学物业服务服务项目；

类型：学校；

坐落位置：郑州航空港区志洋路与双鹤五街交叉口；

建筑面积：83340.39 平方米；

占地面积：81820.05 平方米；

绿化面积： / 平方米。

第二章 物业服务事项

第三条 物业委托服务范围

物业服务：包含但不限于校园室内外卫生清洁服务；校园日常维修、设



施设备管理及维护；学生宿舍 24 小时值守及管理；校园绿化养护。

第四条 物业服务具体内容和要求

(一) 卫生清洁服务要求

1. 清洁工要文明礼貌，衣着整洁，爱护公物，服务意识强，服从校方相关领导和工作人员的指挥。

2. 清洁范围为学校第一年开放区域内办公室（含年级办公室、各功能处室办公室）、会议室、报告厅、图书馆、实验室、功能室、教室（墙面、门窗、风扇、日光灯）、公共走廊、公共卫生间、公共冲凉房、楼梯间、运动场馆、楼宇天面、电梯间、校内道路、各活动场地等公共场所的清洁及垃圾清运（不包括学生行政班教室、学生宿舍室内、教职工宿舍室内的地面、台凳、黑板等和食堂、小卖部内卫生、食堂厨余垃圾清运），每学期开学前在校方人员的指导下，彻底搞一次教室清洁卫生（包括学生教室的地面、台凳、黑板等）。

3. 清洁内容与标准

场所	清洁项目	清 洁 内 容			质量标准
		每日	每周	每月	
公共教室	地面	配合清洁剂湿拖一次，随时保洁	清洗一次		无灰尘、无污渍、地面光洁
	墙面、天花板、墙面、灯扇	保洁		除尘一次	无灰尘、无污渍、表面光洁
	消防设备	保洁		清洗一次	无灰尘、无污渍、表面光洁
	楼梯扶手	清抹一次，保洁			无灰尘、无污渍

	楼梯栏杆	保洁	清抹一次		无灰尘、无污渍
门 窗	门、门框	保洁	配合清洁剂擦抹一次		无灰尘、无污渍、 无手印
	窗、窗台	保洁	配合清洁剂擦抹一次		无灰尘、无污渍、 无手印
	门窗玻璃	保洁		配合清洁剂擦抹一次	无灰尘、无污渍、 无手印
	信报箱、储物柜、饮水机、学生书柜等	擦抹一次， 保洁			无灰尘、无污渍、 无手印
	墙面低处设施	保洁	大清抹一次		无灰尘、无污渍
	墙面高处设施，天花板及高架管线设施	保洁		大清抹一次，天花每季除尘一次	无灰尘、无污渍
	垃圾箱、垃圾桶	清理二次， 清抹一次	全面清洁一次		无异味、无污渍
	花槽、花池、屋面、天台	保洁	清扫二次	清洗一次	无杂物、无污渍
办公室	地面	配合清洁剂 湿拖一次		清洗一次	无灰尘、无污渍、 地面光洁

	桌椅台面	清抹一次	用洁而亮清抹一次		无灰尘、无污渍、表面光洁
	沙发、茶几	清抹一次		打碧丽珠一次	无灰尘、无污渍、表面光洁
	墙面低处设施、门窗、饮水机	保洁	大清抹一次		无灰尘、无污渍
	墙面高处设施、天花板及天花板设施	保洁		大清抹一次,天花每季除尘一次	无灰尘、无污渍
	垃圾处理	一天一次			无溢出垃圾
外围部分	路面、停车场、大门内外	清扫一次、随时保洁		冲洗一次	无垃圾、无杂物
	绿化带	保洁	仔细清拣一次		保持植物干净
	标牌、宣传栏	清抹一次			无灰尘、无污渍
	路灯、射灯	保洁		大清抹一次	无灰尘、无污渍
	雨水井、明沟、地漏	保洁		清掏一次	畅通、无积水、无杂物
	直饮水机、消防设施及其他设施	保洁		全面清洁一次	无灰尘、无污渍
	垃圾桶、垃圾	更换垃圾袋	全面清		

	箱	一次, 及时 清抹箱体	洁一次		垃圾
公共 卫生间及 冲凉 房	磁砖墙面、隔 板、挂衣钩、 水龙头	保洁	清抹一 次		无灰尘、无污渍
	地面	拖抹数次, 保持干净	用洁厕 灵清洗 一次		无污渍、无垃圾、 无异味
	小便池、坐 厕、洗手盆	用强力除渍 剂去尿垢黄 斑等, 用清 洁剂清洗干 净, 随时保 洁	用消毒 水消毒 一次		无污渍、无垃圾、 无异味、无黄锈
	灯饰	保洁		清抹一次	无灰尘、无污渍
	镜面	清抹一次, 保洁			无灰尘、无污渍
	垃圾篓	清倒二次			无异味、无溢出 垃圾
	下水地漏	保持畅通			下水畅通、无异 味
实验 室、功 能室、 图书 馆、	桌面、地面	清洁一次			按频次作业
	天花板、墙 面、灯扇	保洁		除尘一次	按频次作业
	家具	保洁	清洁一 次		按频次作业

运动场馆 (包括游泳馆)	门窗	保洁	清洁一次		按频次作业
礼堂、报告厅、会议室	桌面、地面、天花板、墙面、家具、门窗等	保洁	清洁一次	除尘一次	每次使用前后清洁一次
电梯	地面、天花板、墙面	清抹二次，保洁			无污渍、无垃圾、无异味
公共走廊					
楼梯间					
楼宇天面					
其它	各活动场地、公共场地的垃圾、垃圾房的垃圾清运	全面收集、清运生活与办公垃圾一次			清运及时、垃圾不过夜、垃圾清走后堆放点无异味
	临时卫生	重大接待、活动时			及时
每学期开学前在校方人员的指导下，彻底搞一次教室清洁卫生（包括学生教室的地面、台凳、黑板等）					

4. 乙方按工作程序对范围内场所进行日常定期清扫或不定期清扫保洁，做到按标准化、全天候、全方位保洁。一切公共场所整洁、干净、无垃圾、

无乱贴乱画、无杂物堆放。

5. 乙方要保证校园内排雨水、排污水管道畅通、定期检查、清理，寒、暑假期须分别彻底清理一次，平时根据实际需要进行清理。雨后要及时清扫楼面、地面、楼梯、道路、运动场地等处的积水，保证雨停院内无积水。

(二) 校园日常维修及设施设备管理维护服务要求

1. 乙方负责校园设施与设备的日常维护、零星维修及管理、养护。

2. 乙方负责做好房间内的门窗、屋檐、天花板、公告栏、标识牌、窗帘、各类灯光的日常维护维修、管理和养护。

3. 乙方负责供水、供电设施工作正常。要求公共设施配套完好，无随意改变用途，设施设备运行、使用及维护按规定要求有记录，无事故隐患。供水设备、阀门、管道工作正常，无跑、冒、滴、漏现象。供电设备运行正常，路灯、楼道灯、插座等公共照明设备完好。

4. 乙方负责楼宇建筑及共用部位的日常维修、养护和管理。包括楼盖、屋顶、外墙、承重结构、楼梯间、走廊通道、门厅、电梯厅等。要求楼宇建筑外观完好整洁，无纸张乱贴、乱涂、乱画和乱悬挂现象。

5. 乙方负责制定配套公共服务设施突发事件的应急预案，按规定演练，提高应急处理能力。

6. 乙方负责校园施工管理工作。外来施工单位施工过程中，对校方施工现场水电、绿化、路面、墙面等造成破坏的，由乙方协调督促施工单位恢复原状，并督促施工单位及时清运建筑垃圾。

(三) 学生宿舍 24 小时值守及管理服务要求

1. 宿舍查房工作。负责进行查房查铺登记，落实旷宿、晚归、串寝的学生名单，及时报学校相关部门。

2. 突发事件处理。做好宿舍安全管理，加强夜间值班人员的巡查工作，负责生病学生的监护工作，及时通报学校相关部门，并告知学生家长。

3. 学生思想动态管理。负责学生宿舍的日常管理，及时了解学生动态，

做好住宿生的一切管理工作和处理一切事务，发现问题学生及时上报并协助学校进行思想引导教育。

4. 宿舍秩序及纪律管理

①按照学校作息时间表要求，对宿舍纪律检查登记，并督促学生休息，如有特殊情况，马上报学校相关部门。

②学生按规定时间返回公寓，就寝时间公寓区域保持安静，无吵闹喧哗现象。

③在就寝时间，学生能按时进入宿舍，楼道内无走动的学生。

④宿舍无赌博、酗酒、吸烟、打架、唱歌、私拉电线等不安全、不文明现象。

⑤宿舍内部无高空抛物现象，学生无攀爬阳台、排水管，防盗网的现象。

⑥宿舍区域房间、走廊无进行重器械健身、打球、拍球、踢球等。

（四）校园绿化养护

1. 灌溉与排水。灌溉：根据季节、气候、植物种类和土壤墒情进行科学浇水。夏季需早晚浇水，避免中午高温；冬季则需减少浇水。对新栽植物要浇透“定根水”。排水：季或暴雨后，及时检查并排除绿地内的积水，防止植物因涝害烂根死亡。对低洼地带需提前完善排水设施。

2. 施肥。基肥：主要在秋季植物休眠期或春季萌动前施加，常用有机肥（如腐熟的粪肥、堆肥），为植物全年生长打下基础。追肥：在植物生长旺盛期（如春、夏）追加速效肥，以满足其开花、结果、长叶的营养需求。可采用穴施、喷施等方式。

3. 修剪整形。常规修剪：定期对草坪、绿篱进行修剪，保持整齐划一的景观效果。整形修剪：对乔木、灌木进行疏枝、短截，去除徒长枝、病虫枝、交叉枝等，调整树形，改善通风透光条件，促进健康生长。全修剪：及时修剪靠近建筑物、遮挡路灯和监控摄像头、影响师生通行的枝条，消

除安全隐患。每年要做不少于两次的专业化修剪。

4. 病虫害防治。预防为主：通过加强养护、保持卫生、增强植物抗性来减少病虫害发生。综合防治：一旦发现病虫害，优先采用物理防治（如人工捕捉、灯光诱杀）和生物防治。必要时使用化学农药，但应选择低毒、高效、无味的品种，并在节假日或夜间施工，避免对师生造成影响。

5. 中耕除草。定期松土，破除土壤板结，改善根系透气性。及时清除杂草，防止其与园林植物争夺水、肥、光照。可结合人工除草和化学除草。

6. 卫生保洁。时清理绿化带内的垃圾、落叶、枯枝等，保持环境整洁。对修剪产生的绿化垃圾进行分类处理，枝叶可粉碎后堆肥再利用。

（五）物业管理档案资料管理服务要求

1. 乙方要建立物业管理档案，资料齐全，分类整理、归档管理，查阅方便。

2. 在日常管理中要建立门卫安全值班交接班、项目故障与维修等登记制度。

（八）乙方作为物业服务企业依据《物业管理条例》应履行和承担的其他义务。

第三章 物业服务费用

第五条 物业服务费的支付

（一）本合同三年期限内物业服务费总金额为人民币肆佰叁拾捌万玖千陆佰柒拾贰圆整（小写：4,389,672元）。根据普通高中学校招生计划逐年递增的特点，第一年物业服务费为壹佰贰拾伍万圆整（小写：1250000元），第二年物业服务费为壹佰肆拾伍万圆整（小写：1450000元），第三年物业服务费为壹佰陆拾捌万玖千陆佰柒拾贰圆整（小写：

1,689,672元),以上费用包含但不限于税费、器械工具费用、通讯器具费用、服装费用、合理利润等乙方完成本合同义务的所有费用。

甲方开票信息:

全称: 郑州航空港外国语高级中学

纳税人识别号: 12410100MB0780510F

地址: 郑州市航空港经济综合实验区淮海路66号

乙方收款账户信息:

收款人全称: 洛阳利锦物业管理有限公司

银行账号: 252039685214

地址: 中国银行股份有限公司洛阳车站支行

(二) 服务费用支付方式: 自合同签订之日起, 服务期限三年, 物业费用按月支付。

(三) 双方可以在三年期限内物业服务费总金额不变的情况下, 根据郑州市教育局对甲方下达的来年招生计划, 在保障双方权益的前提下, 对每一年物业服务的岗位设置、年度费用等内容签订补充协议。

第四章 双方权利与义务

第六条 甲方的权利义务

(一) 审定乙方制定的《物业服务方案及质量标准》, 并监督实施。有权检查乙方执行合同的情况和服务质量, 提出合理的意见和要求, 要求乙方在合理期限内改正其违约行为或提高其服务质量。

(二) 根据实际存在的安全隐患或者客观情况变化的, 甲方有权向乙方提出改进服务工作的意见及建议, 乙方应接受并立即改进。

(三) 为了保证本合同服务的联系性, 为学校正常的教学工作奠定基础,

各方同意若乙方员工有下列行为之一的经甲方提出，乙方应立即无条件更换员工：

- (1) 违反工作流程或者本合同、附件要求，或不能保证工作质量的；
 - (2) 严重违反学校规章制度和相关纪律的；
 - (3) 提供虚假的健康证明、身份证明、学历证明、工作经历证明等的；
 - (4) 患病或非因工负伤的；
 - (5) 被追究刑事责任的；
- (四) 有关法律、法规、规章规定的甲方其他权利义务。

第七条 乙方的权利义务

(一) 根据有关法律、法规、规章及本合同的约定，按照《物业服务方案及质量标准》提供物业服务、收取物业服务费。

(二) 乙方有权按照本合同的约定和物业服务的规范，充分行使服务管理的权利和履行应尽义务。

(三) 乙方有权制定和执行有关物业服务管理的各项规章制度。

(四) 乙方应按照合同约定对本项目进行全面的管理和服务，向甲方告知服务区域内物业服务的有关情况，保证管理和服务的质量，维护甲方的形象。

(五) 妥善保管和正确使用本项目的档案资料，及时记载有关变更信息。

(六) 乙方系本合同物业服务的承包单位，乙方为完成本合同义务所聘用的人员与乙方系劳动（劳务）关系，与甲方无关。乙方需与自行聘用人员依法签署《劳动合同》或《劳务合同》。若乙方人员与乙方发生劳动争议，由乙方自行解决，与甲方无关。

(七) 乙方负责对其聘用的人员进行专业能力、安全施工等方面的培训和日常的管理工作，特殊岗位需要资质的，乙方应保证带资质上岗。乙方负责对其聘用的人员在上岗前进行体检，体检不合格的不能上岗。乙方

人员因履行本合同而受伤、致残、死亡的，由乙方按照《劳动法》相关规定承担用人单位的相关责任，与甲方无关。

（八）因乙方及乙方人员的原因导致学校、师生及第三方人身、财产损失由乙方承担赔偿责任。

（九）在各级教育主管部门的各类检查、考核中，因乙方负责的服务项目出现不达标、扣分等情况，影响学校年终考核等级的，由乙方负责。

（十）不得擅自占用本项目服务区域内的共用部位、共用设施设备或改变用途，不得擅自占用、挖掘本项目服务区域内的道路、场地。不得擅自改变物业管理用房的用途。

确需临时占用、挖掘本项目服务区域内道路、场地的，应征求甲方意见并按规定办理相关手续，制定施工方案，开工前要在项目服务区域内公示，施工过程中尽可能减少对正常秩序的影响，并及时恢复原状。

第八条 对需进入本项目服务区域内的宣传、检查、执法、救援等公共事务，甲乙双方应当积极配合。

第五章 服务期限

第九条 服务期限

物业服务期限自 2025 年 9 月 6 日至 2028 年 9 月 5 日止。

第六章 物业服务质量标准

第十条 服务质量标准

1、乙方的服务应符合的质量标准有：附件一《物业服务方案及质量标准》、相关法律法规规定、本合同约定及甲方要求。

2、附件一由乙方结合物业服务相关法律法规规定、本合同约定及甲方要求，针对本合同服务内容、人员安排、作业流程、服务质量标准等方面制订并经甲方审核通过。

第七章 违约责任

第十一条 非因法律规定、合同约定，任何一方擅自解除本合同，应当承担违约责任，如最终导致合同不能履行，违约方应当赔偿未履行部分合同金额 5%的违约金给守约方，由此给守约方造成其他经济损失的，违约方还应负责赔偿。

第十二条 出现一下情况之一，甲方有权单方解除本合同：

- 1、乙方全部或者部分转包、分包本合同服务内容的；
- 2、乙方拒绝甲方更换服务人员要求的；
- 3、乙方服务内容不符合法律规定、合同约定或者附件一要求的，经甲方要求，在限期内仍未改正到位的；

合同因此解除的，乙方需按照合同总价款的 5%向甲方承担违约责任，因合同解除造成的乙方损失由乙方自担。

第十三条 任何一方不履行本合同规定的义务或违反合同约定，给对方造成损失的，应负责赔偿。

第八章 附 则

第十四条 本合同未尽事宜，国家有相关规定的，依规定解决；没有规定的，由双方协商解决，并签订书面协议。

第十五条 对本合同的任何修改、补充或变更应经双方书面确认，并作为本合同附件，与本合同具有同等的法律效力。

第十六条 本合同连同附件一式陆份，甲方、乙方各执叁份，具有同等法律效力。

第十七条 本合同经甲乙双方法定代表人或授权代表签署并加盖公章或合同专用章后生效。



法定代表人或授权代表 (签署):

下弘

签订日期: 2025年9月5日

法定代表人或授权代表 (签署):

常超云

签订日期: 2025年9月5日