

郑州旅游职业学院物业管理服务 项目合同

项目编号：郑财招标采购-2025-345

项目名称：郑州旅游职业学院物业管理服务项目

甲 方： 郑州旅游职业学院

乙 方： 广州安地物业管理有限公司

签订日期： 2025.12.11



郑州旅游职业学院物业管理服务项目合同

甲方：郑州旅游职业学院（以下简称“甲方”）

乙方：广州安地物业管理有限公司（以下简称“乙方”）

根据国家有关法律、法规以及政府行业主管部门关于相关服务的政策、规定，在自愿、平等、协商一致的基础上，双方就甲方选聘乙方为甲方场地提供绿化养护及保洁服务事宜，特订立本合同，以资共同遵守。

一、服务范围

1. 绿化养护服务范围

郑州旅游职业学院象湖校区校园草坪养护修剪、除草、修剪、病虫害防治；树木养护、清除枯枝死树、抗旱、防冻、施肥、绿地内落叶落枝及白色垃圾保洁；水系清洁养护等。

2. 保洁服务范围

郑州旅游职业学院象湖校区及豫英路校区办公场地、教学楼、校内公共区域等。

二、管理服务的内容及标准

服务内容及标准详见招标文件项目需求及技术要求。

三、合同价款及支付

1、服务费用总金额：¥5079988.26元；人民币（大写）伍佰零柒万玖仟玖佰捌拾捌元贰角陆分。

2、付款支付进度：合同签订后，支付合同金额的 30%，合同履行 6 个月后，支付至合同金额的 60%，合同履行 10 个月后，支

付至合同金额的 80%，合同到期后，甲方根据考核情况，支付剩余款项。款项支付时间以财政局实际支付时间为准。

3、甲方付款前，乙方向甲方出具相应金额且符合规定的发票，乙方出具发票前，甲方有权拒绝付款。

四、服务时间及合同期限

1、合同期限自2025年12月11日起至2027年6月10日止。

2、服务人员的工作时间：由乙方按照《中华人民共和国劳动法》有关规定执行，但必须完成约定的工作任务。

五、甲方的权利与义务

1、甲方有权指派专人定期或不定期按照绿化养护和卫生保洁考核标准进行检查，如发现不符合甲方要求，可以通知乙方管理人员进行整改。

2、乙方人员应服从甲方的管理和指挥，遵守甲方各项管理制度。

3、甲方为乙方无偿提供用水、用电。

4、甲方为乙方无偿提供简单的办公、存放清洁工具、更换服装的房屋，乙方人员具有保管的责任。

5、甲方对乙方所用人员在工作中出现的一切安全事故及劳务纠纷不承担任何责任。

6、甲方负责协调好学校人员遵守校内卫生制度。

六、乙方的权利与义务

1、乙方自行提供校园物业管理服务工作必需的设备 and 工具，

按招标文件及合同规定的标准进行服务。

2、乙方使用的工作人员必须身体健康、仪容端正、品德良好，无违法犯罪纪录。

3、乙方需指派管理人员对服务工作自行检查，并定期征求甲方对环境管理服务工作的意见和建议，对存在的问题及时处理。

4、乙方所有员工要自觉爱护工作区域内的各种设施（设备），注意节水节电。

5、乙方可根据自身的工作特点自行安排工作程序。

6、乙方负责所用人员的培训，工作人员要统一着装上岗。

7、乙方派遣人员由中标人负责管理。

七、违约责任及解决方式

1、甲、乙双方应严格履行合同约定，如乙方不能按照甲方要求的标准完成工作，甲方有权随时解除本协议。

2、若甲方对乙方的服务月考核不合格，甲方将从乙方尾款中累计扣除违约金 10000 元/次（大写：壹万元每次）。

3、若乙方有以下情况属于严重违约，则甲方有权单方解除合同，由此产生的所有经济损失由乙方承担。

（1）对甲方提出的整改意见，拒不整改；

（2）甲方对乙方的月考核结果低于平均分 80 分为不合格，累计两次不合格的。

八、争议解决：本协议履行过程若发生争议协商不成，向甲方所在地有管辖权的人民法院起诉解决。

九、本合同未尽事宜和新增内容，由甲、乙双方协商解决，并可另补充增加协议条款。补充协议是合同的组成部分。

十、本合同一式捌份，均具有同等法律效力，甲方执陆份，乙方执贰份。本合同由双方法定代表人或委托代理人签字并加盖单位公章或合同专用章之日起生效。

甲方（盖章）：
郑州旅游职业学院
合同专用章
法定代表人
或委托代理人签字：



2025年12月11日

乙方（盖章）：
广州安地物业管理有限公司
法定代表人
或委托代理人签字：



2025年12月11日

合同

附件 1：绿化养护月考核明细表

服务项目	考核 明细	标准内容	考核标准	分值 (100 分)	得分	扣分 原因
绿 化 养 护 考 核 (70 分)	乔木 (22 分)	有死株、缺株现象	发现一处扣0.1，扣完 为止	3		
		乔木长势较弱，出现明 显黄叶、焦叶、卷叶、 落叶	发现一处扣0.1分，扣 完为止	3		
		新补植树木同原有树 种、规格、定干高度不 一致，没有扶架措施	发现一处扣0.1分，扣 完为止	3		
		新补植树木成活率低于 98%	低于1个百分点扣1分， 扣完为止	2		
		有明显干擦、枯枝和吊 枝，严重影响景观，存在 安全隐患	发现一处扣0.1分，扣 完为止	5		
		有明显病虫害危害状，病 斑叶、虫食叶明显，影 响景观效果；入冬前树 干涂白不及时，或常年 不进行树木涂白	发现一处扣0.1分，扣 完为止	3		
		未按其生长规律及技术 规范修剪，或长期不修 剪，树木生长杂乱、无 形，影响树木生长和景 观效果	发现一处扣0.1分，扣 完为止	3		
	绿篱 (22 分)	有死株、缺株，造成断垄、 断行和成片缺株现象	发现一处扣0.5分，扣 完为止	8		
		生长势较弱，出现非季节 性明显黄叶、焦叶、卷叶、 落叶	发现一处扣0.1分，扣 完为止	4		
		修剪不及时合理、不整 齐流畅、不美观	发现一处扣0.1分，扣 完为止	4		
		有明显病虫害，病斑叶、 虫食叶、落叶明显	发现一处扣0.1分，扣 完为止	3		

		绿篱内有杂草、有明显寄生植物和攀附植物危害，影响绿篱植物生长和美观	发现一处扣0.1分，扣完为止	3		
草坪及地被植物 (11分)		有明显斑秃，不大于0.2m ²	发现一处扣0.1分，扣完为止	3		
		生长势差，叶色不正常	发现一处扣0.1分，扣完为止	2		
		杂草比较明显	发现一处扣0.1分，扣完为止	2		
		修剪不及时	发现一处扣0.1分，扣完为止	2		
		有明显病虫害现象	发现一处扣0.1分，扣完为止	2		
花灌木 (10分)		有死株和缺株现象	发现一处扣0.1分，扣完为止	2		
		生长势较弱，有明显非季节性黄叶、焦叶、卷叶、落叶，不正常开花	发现一处扣0.1分，扣完为止	2		
		不按生长规律及技术规范修剪，影响开花	发现一处扣0.1分，扣完为止	2		
		有枯枝败叶、残花败花	发现一处扣0.1分，扣完为止	2		
		有明显病虫害，病斑叶、虫食叶、落叶明显	发现一处扣0.1分，扣完为止	2		
攀援植物 (5分)		没有及时进行牵引	发现一处扣0.1分，扣完为止	2		
		生长势差，有明显非季节性黄叶、焦叶、落叶	发现一处扣0.1分，扣完为止	2		
		修剪不及时合理，不能正常覆盖	发现一处扣0.1分，扣完为止	1		
卫生保洁 (10分)		绿化生产垃圾清理不及时	发现一处扣0.1分，扣完为止	2		
		行道树池内有杂草、纸屑、塑料袋等废弃物，保洁不及时	发现一处扣0.1分，扣完为止	2		
		绿篱及色块植物枝叶尘土较厚，冲洗不及时	发现一处扣0.1分，扣完为止	2		

附件 2：卫生保洁月考核明细表

服务项目	标准内容	考核标准	分值 (100分)	得分	扣分原因
卫生 清扫 工作 35分	1、日清扫公共道路两次按规定时间(上午 7:30—9:30, 下午 13:30—15:30), 上午 9:30 前, 下午 15:30 前完成大面积清扫。清扫保洁范围由道路两侧至绿篱。	未按时打扫完毕, 每日每次扣 0.2 分, 扣完为止	5		
	2、公共道路做到全天候保洁 17:00。要求垃圾、树叶(枝)随扫、随捡、随运, 无堆放; 车行道、人行道无漂浮物或痕迹, 路牙无积; 无焚烧垃圾、树叶现象; 清除沿途墙面、电线杆、树身上乱张贴。	发现一处扣 0.2 分, 扣完为止	5		
	3、学校重大活动期间如遇路面灰尘较大时, 应提前一天对主要道路用洒水车洒水保洁。	未按要求洒水除尘每次扣 1 分, 扣完为止	5		
	4、广场日清扫两次, 按规定时间上午 8:00—10:00, 下午 14:00—16:00 完成清扫。	未按时打扫完毕, 每日每次扣 0.2 分, 扣完为止	5		
	5、公共厕所每天上午、下午各保洁一次。做到地面清洁无积水; 门窗干净有玻璃; 墙壁无积灰蛛网; 便池(坑)无尿碱积粪; 上、下水通畅, 无积水漫溢。	发现一处扣 0.2 分, 扣完为止	5		
	6、保洁人员遵守保洁时间, 按规定统一着装, 不在道路两旁休息、聊天。	发现一次扣 0.2 分, 扣完为止	5		
	7、保洁人员配备到位。	缺 1 人/次(日), 扣 0.2 分, 扣完为止	5		
垃圾 清运 工作 35分	1、所有垃圾桶、垃圾箱内的垃圾, 日收(清)运两次, 上、下午各一次, 做到日产日清。	未按时打扫完毕, 每日每次扣 0.2 分, 扣完为止	5		
	2、生活垃圾实行桶贮袋装化管理, 及时更换垃圾袋, 垃圾桶外无垃圾堆放。	发现一处扣 0.1 分, 扣完为止	4		
	3、垃圾桶每周刷洗一次(以清洁为准)。	发现一处扣 0.1 分, 扣完为止	3		

	4、学生宿舍垃圾箱无大量垃圾积存，垃圾通道畅通。	发现一处扣 0.1 分，扣完为止	3		
	5、无焚烧垃圾、树叶现象。	发现一处扣 0.1 分，扣完为止	3		
	6、零散暴露性垃圾随见随清，及时处理。	发现一处扣 0.1 分，扣完为止	4		
	7、中转站垃圾外运正常运转，日产日清。	发现一处扣 0.2 分，扣完为止	6		
	8、及时完成甲方布置的临时性垃圾清运。	发现一处扣 0.1 分，扣完为止	3		
	9、垃圾站及公厕的灭蚊蝇、消毒打药工作（4 月-10 月对每个消杀点隔日打药一次）。	发现一处扣 0.1 分，扣完为止	4		
公共 设施 维护 工作 30 分	1、每天巡查垃圾桶，发现歪斜的垃圾桶立即扶正，保持垃圾桶随满即清，确保垃圾桶外观干净整洁。	发现一处扣 0.1 分，扣完为止	6		
	2、每天巡查垃圾桶一次，发现损坏、遗失的应在当日内及时更换。	发现一处扣 0.2 分，扣完为止	6		
	3、每天巡查公厕水箱、水管、水龙头、电线、灯泡、开关等一次，发现损坏应在当日内向后勤处报修。	发现一处扣 0.1 分，扣完为止	6		
	4、保洁车外观完好，每年定期维修、油漆一次，不影响校容。	每日每次扣 0.2 分，扣完为止	6		
	5、责任范围内无乱张贴、涂写、刻画、喷涂等现象。	发现一处扣 0.1 分，扣完为止	6		
附加 条款	出现重大失误，严重影响学校声誉的，视情况扣 1-10 分。		10		
考评人员签名： 扣分总计： 得分： 考评日期：					

附件3：郑州旅游职业学院物业管理服务项目月考核综合评分表

项目名称		郑州旅游职业物业管理服务项目		
合同期限		2025年 月 日—2027年 月 日		
序号	内容	分值	考核评分参考	扣分
1	人员到岗情况	20	少1人扣1分	
2	管理制度健全，服务质量标准完善，物业管理档案资料齐全；机构设置完善，管理运行科学、迅速、高效；	10	无制度扣2分，无标准扣2分，无档案资料扣2分；制度、标准、档案资料不全，每缺1项扣0.5分；机构不完善或运行存在问题视情况扣3-5分，扣完为止。	
3	设备设施齐全，定期维护和保证设备及设施完整，工具收纳于指定区域并摆放整齐，不允许私自占用工具存放废品。	5	工具设施不齐全，每人扣0.5分；工具设施未放置在指定区域，每人扣0.5分；未配置，扣0.5分，违规使用扣5分，存放废品扣1分，扣完为止。	
4	日常服务质量、标准等情况	40	具体标准参考附件1、附件2，根据卫生保洁月考核明细表、绿化养护月考核明细表两项的平均分×40%进行核算。	
5	工作计划周密，贯彻落实学校各项任务，有月度和年度计划，并分区落实到人并有管理巡查记录；	5	无月度工作计划扣3分，未落实扣2分。	
6	完成临时性工作情况及应急突击等情况	5	未按学校要求完成临时性工作及应急情况，1次2分，扣完为止。	
7	服务期间因管理、质量、标准等投诉情况	10	服务期间因管理、质量、标准等情况，每投诉一次扣2分，扣完为止。	
8	定期对员工进行岗位培训，增强其业务能力，增强消防、安全和治安方面的责任意识及法律意识，全年培训不少于1次；	5	制定年度业务能力、消防、安全和治安等培训计划，无计划扣1分，培训不到位每次扣1分，未培训扣5分，扣完为止。	
本月日常服务质量平均得分			月考评综合得分	
考评人员签名：		日期：		

附件 4：郑州旅游职业学院除寒暑假外保洁人员分布表

区域	人数	保洁项目
行政楼	6	走廊、卫生间、楼梯、门窗、电梯、大厅、门窗玻璃、会议室、接待室
图书馆	4	走廊、卫生间、大厅、楼梯、门窗、电梯
1 号教学楼 A、B 座	3	卫生间、楼梯、大厅门窗、电梯
2 号教学楼 A、B 座	3	卫生间、楼梯、大厅门窗、电梯
4 号教学楼 A、B 座	2	卫生间、楼梯、大厅门窗
5 号教学楼 A、B 座	2	卫生间、楼梯、大厅门窗
7 号教学楼 B 座	1	卫生间、楼梯、大厅门窗
实习实训楼	1	卫生间、走廊、楼梯、大厅门窗
体育馆	2	走廊、卫生间、楼梯、运动场地、大厅门窗
艺术中心	2	走廊、卫生间、楼梯、大厅门窗、舞台
综合楼	2	卫生间、大厅门窗、走廊、大厅、会议室
学生生活配套楼	4	室内外围走廊、卫生间、楼梯、大厅门窗
3 号公寓附属楼	1	走廊、卫生间、楼梯、大厅门窗
后勤服务中心	2	走廊、卫生间、楼梯、大厅门窗、会议室
室外公共区域地面	8	道路清扫、公共区域保洁
地下车库	2	公共区域保洁
室外体育场	4	公共区域保洁
垃圾收集环卫车	1	校园道路、广场、人行道等
豫英路校区教师办公区域	2	走廊、卫生间、楼梯、大厅门窗
洒水车	1	校园道路降温、降尘
保洁班长	1	负责保洁员工作安排及管理
项目总经理	1	主持日常保洁管理工作
合计	55 人	

附件 5：郑州旅游职业学院寒暑假保洁人员分布表

区域	人数	保洁项目
行政楼	4	走廊、卫生间、楼梯、门窗、电梯、大厅、门窗玻璃、会议室、接待室
图书馆	2	走廊、卫生间、大厅、楼梯、门窗、电梯
1号教学楼A、B座	1	走廊、卫生间、楼梯、大厅门窗、电梯
2号教学楼A、B座	1	走廊、卫生间、楼梯、大厅门窗、电梯
4号教学楼A、B座	1	走廊、卫生间、楼梯、大厅门窗
5号教学楼A、B座	1	走廊、卫生间、楼梯、大厅门窗
7号教学楼B座	1	走廊、卫生间、楼梯、大厅门窗
实习实训楼	1	走廊、卫生间、楼梯、大厅门窗
体育馆	1	走廊、卫生间、楼梯、大厅门窗
艺术中心	1	走廊、卫生间、楼梯、大厅门窗
综合楼	2	走廊、卫生间、楼梯、大厅门窗
学生生活配套楼	1	走廊、卫生间、楼梯、大厅门窗
3号公寓附属楼	1	走廊、卫生间、楼梯、大厅门窗
后勤服务中心	1	走廊、卫生间、楼梯、大厅门窗、大厅、会议室
室外公共区域地面	5	道路清扫、公共区域保洁
地下车库	3	公共区域保洁
室外体育场	4	公共区域保洁
垃圾收集环卫车	1	校园道路、广场、人行道等
洒水车	1	校园道路降温、降尘
豫英路校区教师办公区域	1	走廊、卫生间、楼梯、大厅门窗
项目总经理	1	主持日常保洁管理工作
合计		35人

附件 6：郑州旅游职业学院绿化养护人员分布表

区域	人数	类别	职责
校内	1	驻场经理	负责整个校区的绿化养护管控
校内	1	技术员	负责整个校区的现场绿化技术指导
校内	3	班长	带领 3 个小组负责每天日常工作
校内	12	修剪组	负责校区内所有绿植的修剪、移栽、补种等
校内	5	保洁组	负责校园内绿地、景观湖卫生、落叶等
校内	10	公共组	负责处理临时突发情况，如消杀、灌溉、除杂草等
合计	32 人		

附件 7：郑州市政府采购合同融资意向征求函

郑州市政府采购合同融资意向征求函

为减轻中小企业资金成本运行压力，缓解中小微企业融资难、融资贵问题，促进中小微企业健康发展，省、市、区积极研究出台了《深入推进政府采购合同融资工作实施方案》（豫财办〔2020〕33 号）、《河南省政府采购合同融资工作实施方案》（豫财购〔2017〕10 号）和《郑州市财政局关于加强和推进政府采购合同融资工作的通知》（郑财购〔2018〕4 号）等一系列支持中小微企业政府采购合同融资政策。

请问是否了解或者知晓相关政策？

是

请问您是否有合同融资意向？

否

中标供应商名称（签字及盖章）：广州安地物业管理有限公司



供应商联系方式：19898078897

中标供应商地址：广州市天河区车陂路 113 号第六层 602 单元

2025 年 12 月 11 日