

# 泌阳县政务服务中心

## 物业服务合同

甲方：泌阳县机关事务中心

乙方：河南尚东物业服务有限公司

二零二五年三月



序号	服务内容	服务标准
1	卫生保洁服务（本项目物业服务范围不包括室内1楼、2楼及各楼层直梯间石材地面的维护、保养等工作）	<p><input type="checkbox"/>（1）负责院内及楼栋公共区域及监控室、保安室、医疗室、文印室及其他公共区域的卫生保洁清洗工作；按时供应开水、卫生间耗材等必需品。</p> <p><input type="checkbox"/>（2）负责各楼层室外地面、走廊、洗手间、楼梯及扶手(含楼宇平台)的卫生保洁工作，按要求配置卫生纸、肥皂、洗手液)做到“一日两扫、全日保洁”。</p> <p><input type="checkbox"/>（3）负责四楼交易中心开评标室内卫生清洁。</p> <p><input type="checkbox"/>（4）负责院内路面干净，下水道畅通。</p> <p><input type="checkbox"/>（5）保证公共设施完好无损，整洁美观，确保无污渍。对上述设施不得任意改变外观，并按要求进行管理。</p> <p><input type="checkbox"/>（6）配合第三方做好对1楼、2楼包括办公区及各楼层直梯间石材地面进行打磨、保养，做好维保前清洁准备工作和打磨后的推尘等工作。</p> <p><input type="checkbox"/>（7）室外石材地面应进行日常及深度清洁：推尘，保持地面干净无杂物。</p>
2	设施维护与维修服务（本项目物业服务范围不包括电梯	<p><input type="checkbox"/>（1）负责对供水、供电、消防、监控等设备运行进行维护、保养和每年必须的例行维护，对配电房设备及业主单位其他电力设备进行定期检查和维修。有完备齐全的应急设施设备用品，便于随时启用。确保所有系统和设备处于良好的运行状态，延长设备的使用寿命。</p> <p><input type="checkbox"/>（2）供应商在电梯系统管理中，应协助采购人开展相关工作，对电梯运行情况进行基本巡查，每周至少开展2次，发现异常情况及时向采购人报告。</p> <p><input type="checkbox"/>（3）空调通风系统在供冷（暖）季节运行前须进行各项非技术性检查和准备，机组运行期间定期（每月）对空调系统做各项巡查并做记录，发现问题及时上报采购人，以确保机组可靠、安全和高效运行。熟悉大楼内空调设备性能及操作规范，处理日常一般非技术性故障。中央空调运行前对冷</p>

	系统和空调系统的维护、保养等工作)	<p>水机组、循环水泵、冷却塔、风机等设施设备进行系统巡查，运行期间每日至少开展2次运行情况巡查。</p> <p><input type="checkbox"/> (4) 负责各类临时小修、急修和更换等项目，如办公座椅、柜橱、门锁、窗帘、水电、开水器、热水器等的维修，下水管道的疏通，楼内装潢破损、弱电及电话网线布置维修和更换等，及时处理各类小修、急修等工作，以上所需材料费用由采购方负责承担。</p> <p><input type="checkbox"/> (5) 确保所有委托物业的安全完整，若有损坏、偷盗现象，必须及时予以修复、还原，否则业主有权直接动用其合同履约金进行修复、还原。</p>
3	保安与监控服务	<p><input type="checkbox"/> (1) 保安员要求政治可靠、身体健康、责任心强，具有一定的治安防范能力。</p> <p><input type="checkbox"/> (2) 保安员必须经过培训后上岗，按照岗位责任制，负责治安巡逻和“四防”工作(防火、防盗、防破坏、防治安灾害事故)，在院内范围内24小时轮流值班、巡逻。发现故障或损坏应当在15分钟内到场，及时处理，如遇技术性故障紧急上报采购人，出具报告。</p> <p><input type="checkbox"/> (3) 对院内、门前车辆停放进行管理，实行节假日对外来车辆登记制度。严格执行交接班制度、上岗执勤制度和定岗制度，对应急事件进行处理，并做好登记记录工作，确保院区安全。</p>
4	会议服务	<input type="checkbox"/> (1) 根据业主要求，负责为会议提供相关服务。
5	园区绿化服务	<input type="checkbox"/> (1) 负责园区内公共区域绿色植物日常养护。公共会议室、公共场所根据实际情况摆放绿植，品质要与环境协调。负责现有院内绿化修剪养护。
6	委托管理的其他事项	<input type="checkbox"/> (1) 包括报纸、信件的发和文件交换做到及时准确、无误、明确岗位责任和工作制度；收集、整理与物业管理相关的水电等工程资料。
7	服务人员	<input type="checkbox"/> (1) 均由中标单位为就业岗位进行招聘录用

8	保密和思想政治教育	<input type="checkbox"/> (1) 建立保密管理制度。制度内容应当包括但不限于：①明确重点要害岗位保密职责。②对涉密工作岗位的保密要求。
		<input type="checkbox"/> (2) 根据采购人要求与涉密工作岗位的服务人员签订保密协议。保密协议应当向采购人报备。
		<input type="checkbox"/> (3) 每季度至少开展1次对服务人员进行保密、思想政治教育的培训，提高服务人员保密意识和思想政治意识。新入职员工应当接受保密、思想政治教育培训，进行必要的人员经历审查，合格后签订保密协议方可上岗。
		<input type="checkbox"/> (4) 发现服务人员违法违规或重大过失，及时报告采购人，并采取必要补救措施。
		<input type="checkbox"/> (5) 泌阳县政务服务中心作为全县人民办理各项行政审批的单位，其物业管理人，须具备安全保密的基本知识，按国家保密方面的有关法规，做好保密工作。

### 第三条 人员配置

部门职能	岗位	同时在岗人数	岗位所需总人数	备注(岗位所需服务时长或时段、工作经验等要求)
服务中心	项目经理	1人	1人	8小时，合同期内在岗率100%。有多年物业管理经验担任经理
基本服务	会计	1人	1人	8小时，合同期内在岗率100%。
	出纳	1人	1人	8小时，合同期内在岗率100%
	文秘	1人	1人	8小时，合同期内在岗率100%
	行政	1人	1人	8小时，合同期内在岗率100%
	客服(24小时服务热线)	2人	2人	8小时，合同期内在岗率100%
公共设施 设备维护	弱电维修	3人	3人	8小时，合同期内在岗率100%
	强电工	1人	1人	8小时，合同期内在岗率100%

服务	水电工	2人	2人	8小时, 合同期内在岗率 100%
保洁服务	保洁员	15人	15人	8小时, 合同期内在岗率 100%
绿化服务	绿化员	2人	2人	8小时, 合同期内在岗率 100%
保安服务	主管	1人	1人	8小时, 合同期内在岗率 100%
	领班	2人	2人	12小时, 合同期内在岗率 100%
	门岗	8人	8人	12小时, 合同期内在岗率 100%
	监控员	2人	2人	12小时, 合同期内在岗率 100%
	巡逻岗	8人	8人	12小时, 合同期内在岗率 100%

说明: 在总人数不变的情况下, 经业主单位同意, 中标单位可根据实际需要对各专业人员进行岗位适当调整。

#### 第四条 物业服务标准

乙方提供的物业服务应当达到甲方招标文件、乙方投标文件的物业管理服务内容。

#### 第五条 物业服务期限、服务费支付方式

(一) 本合同服务期限为 36 个月 ( 2025年3月20日 - 2028年3月19日 );

(二) 物业管理服务费 (酬金制): 人民币 5380000 元整 (大写: 伍佰叁拾捌万元整);

(三) 自签订本合同之日起, 按月度付款, 在下一月 20 日前支付上月服务费用;

(四) 每月度应支付服务费用共计 149444 元整 (大写: 壹拾肆万玖千肆佰肆拾肆元整);

#### 第六条 需要说明的其他事项

1、特殊专业项目外包部分：（采购人另行采购、乙方提供相关服务）

（一）空调冷暖系统

（二）电梯维护和保养

（三）大楼室内1楼、2楼晶面大理石材保养及维护。

2、零星维修材料费用

涉及的零星维修材料以及关于费用由甲方承担，乙方只负责管理、维护等服务。

3、低值易耗品费用

涉及的环境维护、绿化养护等服务中需要的易耗品以及关于费用由甲方承担，乙方只负责管理、维护等服务。

4、苗木费用

涉及的苗木以及关于费用方面由甲方承担，乙方只负责管理、维护、种植、修剪等服务。

5、客耗品费用

涉及的客耗品以及关于费用方面由甲方承担，乙方只负责管理、维护等服务。

## 第六条 合同到期处理

（一）本合同期限届满，乙方应按约定及时退出物业管理区域，不得以存在事实上的物业服务关系为由，请求业主支付物业服务合同权利义务终止后的物业服务费。

（二）本合同期限届满，甲方决定续聘的，需要重新签订物业服务合

同，乙方应按照合同约定继续提供服务。

(三) 本合同期限届满，乙方决定不再续签的，应当在本合同期限届满一个月前书面告知甲方。

## 第七条 权利义务

### (一) 甲方的权利义务

(1) 甲方有权对合同规定范围内乙方的服务行为进行监督和检查，拥有监管权。有权定期核对乙方提供服务所配备的人员数量等。对乙方未按照合同履行部分有权下达整改通知书，并要求乙方限期整改。

(2) 甲方有权依据双方签订的考评办法对乙方提供的服务进行定期考评。当考评结果未达到标准时，有权依据考评办法约定的数额扣除相应的服务费。

(3) 负责检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况。

(4) 法律、法规规定的其他权利义务。

### (二) 乙方的权利义务

(1) 设立专门机构负责本物业管理区域的日常服务工作，并委派具有相应专业要求的管理与技术人员履行本合同；

(2) 按照物业管理相关法律法规规定及本合同的约定独立开展物业服务活动，接受甲方的监督，定期向甲方报告本合同履行及物业服务工作开展情况；

(3) 没有甲方事先书面同意，乙方不得将由甲方提供的有关合同或任何合同条文、规格、计划、图纸等资料提供给与履行本合同无关的

任何其他人。

(4) 乙方保证所提供的服务的所有权完全属于乙方且无任何抵押、查封等产权瑕疵。如有产权瑕疵的，视为乙方违约。乙方应负担由此而产生的一切损失。

(5) 本合同范围的服务乙方不得以任何方式和形式进行转包和分包。乙方如有转包和分包的行为，甲方有权给予终止合同。

(6) 对业主或物业使用人违反物业管理相关规定的行为，应采取告知、规劝、制止、向有关部门报告并申请强制执行等措施；

(7) 建立、妥善保管和正确使用本物业的管理服务档案，负责及时记载有关变更情况，并对所有资料信息保密；

(8) 应当对房屋装饰装修情况进行现场巡查，业主、物业使用人、装饰装修施工人员应当予以配合。乙方应当对不符合安全要求和影响公共利益的装修行为进行劝阻、制止。劝阻、制止无效的，应当及时报告有关行政主管部门；

(9) 按照约定落实安全防范措施，并协助公安等相关部门做好物业管理区域内的安全防范工作；物业管理区域内发生安全事故等突发事件时，在采取应急措施的同时，应当及时向有关行政主管部门报告，并协助做好救助工作；

(10) 按照法定的保修期限、范围，承担物业的保修责任，负责处理甲方遗留问题引发的纠纷；

(11) 未履行物业服务合同义务或者履行合同义务不符合约定，导致业主人身、财产受到损害的，应当依法承担相应的法律责任；

(12) 本合同依法解除、协商解除、单方解除或者期满终止时，乙方应当按照有关规定和本合同约定退出本物业管理区域的物业服务，并按有关规定和本合同约定办理移交手续和项目退出手续；

(13) 法律、法规、规章规定的其他权利义务。

### **第八条 违约责任**

(1) 甲乙双方必须遵守本合同并执行合同中的各项规定，保证本合同的正常履行。

(2) 如因乙方工作人员在履行职务过程中的疏忽、失职、过错等故意或者过失原因给甲方造成损失或侵害，包括但不限于甲方本身的财产损失、由此而导致的甲方对任何第三方的法律责任等，乙方对此均应承担全部的赔偿责任。

(3) 因不可抗力造成违约的，遭受不可抗力一方应及时向对方通报不能履行或不能完全履行的理由，并在随后取得有关权威机构出具的证明后的 15 日内向另一方提供不可抗力发生以及持续期间的充分证据。基于以上行为，允许遭受不可抗力一方延期履行、部分履行或者不履行合同，并根据情况可部分或全部免于承担违约责任。

(4) 本合同中的不可抗力指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。包括但不限于：自然灾害如地震、台风、洪水、火灾；政府行为、法律规定或其适用的变化或者其他任何无法预见、避免或者控制的事件。

**第九条** 本协议在履行中如发生争议，双方可自行协商解决，协商或调解无效的，可向本物业所在地有管辖权的人民法院起诉。

第十条 本协议一式两份，甲、乙双方各执壹份，自签字之日起生效。

甲方（签章）：江阴县档案服务中心

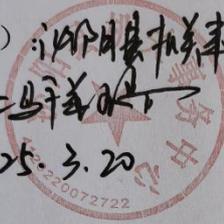
乙方（签章）：

签约代表：王祥明

签约代表：徐

日期：2025.3.20

日期：2025.3.20



附件 8

证明文件

应提供“投标人须知 4. 投标人应提交的证明文件”。

1、 中小企业声明函

本公司(联合体)郑重声明,根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》(财库〔2020〕46号)的规定,本公司(联合体)参加泌阳县机关事务中心的泌阳县机关事务中心政务服务中心物业管理服务项目采购活动,工程的施工单位全部为符合政策要求的中小企业(或者:服务全部由符合政策要求的中小企业承接)。相关企业(含联合体中的中小企业、签订分包意向协议的中小企业)的具体情况如下:

1. 泌阳县机关事务中心政务服务中心物业管理服务项目,属于物业管理(采购文件中明确的所属行业);承建(承接)企业为河南尚东物业服务有限公司(企业名称),从业人员 34 人,营业收入为 527.49 万元,资产总额为 3341.91 万元,属于 微型企业;

2. / (标的名称),属于/(采购文件中明确的所属行业);承建(承接)企业为/(企业名称),从业人员 / 人,营业收入为 / 万元,资产总额为 / 万元,属于/(中型企业、小型企业、微型企业);

.....

以上企业,不属于大企业的分支机构,不存在控股股东为大企业的情形,也不存在与大企业的负责人为同一人的情形。

本企业对上述声明内容的真实性负责,如有虚假,将依法承担相应责任。

企业名称(盖章): 河南尚东物业服务有限公司

日期: 2025年3月20日



从业人员、营业收入、资产总额填报上一年度数据,无上一年度数据的新成立企业可不填报。

审核人: 徐明