

许昌实验高中（许昌科技 学校）北航路校区

物业服务项目

项目名称：许昌实验高中（许昌科技学校）北航路
校区物业服务项目

项目位置：河南省许昌市建安区北航路中段

项目编号：ZFCG-G2026015

合同期限：2026年6月9日 - 2027年6月8日



物业服务委托管理合同

项目编号： ZFCG-62026015

甲方： 许昌实验高中（许昌科技学校）

乙方： 河南森源城市环境科技服务有限公司

依据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》及相关法律法规，甲乙双方本着合法合规、公平公正、诚实守信、互惠互利的原则，就乙方为甲方提供校园物业服务事宜订立本合同。乙方以专业化管理模式、高标准服务品质，为甲方打造整洁优美、文明有序、舒适安全的校园教育及生活环境，双方共同遵照履行。

第一条 服务地点

座落位置：河南省许昌市建安区北航路中段；

项目名称：许昌实验高中（许昌科技学校）北航路校区物业服务项目；

服务类型：保洁服务、绿化服务、公共设施设备维修服务；

服务区域：校区内已投入使用的校园区域。

第二条 服务范围及内容

（一）室外保洁服务内容

1、负责校园公共区域日常清扫保洁，涵盖校园主次道路、人行步道、硬化场地、运动场等建成区域，常态化清理生活垃圾、白色垃圾及散落杂物。

2、负责校园现有垃圾箱、果皮箱的日常维护与外观保洁，确保箱体无积尘、无污渍、无粘贴小广告，外观干净整洁；



3、全面清理垃圾箱、宣传栏、乔木灌木、路灯杆、标识标牌等设施表面的乱贴乱画、广告等残留污渍；

4、雨雪天气及时开展道路清积水、扫积雪、除结冰作业，优先保障校园主干道、通行要道畅通，满足师生及车辆通行需求。

5、具体要求：①公共场地区域：每日清扫道路地面、停车场等公共区域 2 次，保持干净、无杂物、无积水；各种路标、宣传栏等保持干净，每月至少开展 1 次清洁作业；清洁室外照明设备，每月至少开展 1 次清洁作业；绿地内无杂物、无改变用途和破坏、践踏、占用现象，每天至少开展 1 次巡查。②卫生消毒：办公用房区域、公共场所区域和周围环境预防性卫生消毒，消毒后及时通风，每周至少开展 1 次作业；采取综合措施消灭老鼠、蟑螂，控制室内外蚊虫滋生，达到基本无蝇，每季度至少开展 1 次作业。③化粪池及下水管道：即满即清，不规定次数。

（二）垃圾清运服务内容

及时收集校园内生活垃圾，使用专业转运车辆清运至甲方指定垃圾中转站；垃圾处理相关费用由甲方承担。

具体要求：在指定位置摆放分类垃圾桶，桶身表面干净无污渍，每日开展至少 1 次清洁作业；每个工作日内要对楼层产生的垃圾，进行清理分类，并运至垃圾集中堆放点；垃圾装袋，日产日清；建立垃圾清运台账，交由规范的渠道回收处理。

（三）室内保洁服务内容

负责教学楼部分公共区域、走廊通道、电梯轿厢、窗台台面、公



共卫生间、消防栓箱体等区域日常保洁养护。校园改建、装修施工产生的建筑垃圾，由甲方负责统筹清理。

具体要求：①大厅、楼内公共通道：保持干净，无异味、无杂物、无积水，每日至少开展1次清洁作业；门窗玻璃干净无尘，透光性好，每周至少开展1次清洁作业；指示牌干净，无污渍，每日至少开展1次清洁作业。②楼梯及楼梯间（除学生打扫的公共区域）：保持干净、无异味、无杂物、无积水，每日至少开展1次清洁作业。③开水间：保持干净、无异味、无杂物、无积水，每日至少开展1次清洁作业。④作业工具间：保持干净，无异味、无杂物、无积水，每日至少开展1次清洁作业，作业工具摆放整齐有序，表面干净无渍，每日消毒。⑤公共卫生间：保持干净，无异味，垃圾无溢出，每日至少开展1次清洁作业。⑥电梯轿厢：保持干净，无污渍、无粘贴物、无异味，每日至少开展1次清洁作业，灯具、操作指示板明亮。

（三）宿舍管理服务内容

1、师生宿舍出入口实行24小时全天候值班值守，值班人员对宿舍出入口及重点区域开展不定时巡查管控；

2、严禁无关闲散人员、陌生人员随意进入宿舍区域；访客需在宿舍大厅等候，学生家长确需进入宿舍内部的，必须实名登记备案后方可准入；

3、对学生晚归、夜不归宿情况逐一登记造册，及时上报甲方后勤服务中心备案；

4、对宿舍设备设施及电器电路故障逐一登记台账，及时报修并全



程跟踪维修整改进度。

（四）公共设施设备维修服务内容

1、严格遵守安全操作规范开展作业，日常巡检发现设施设备隐患及故障，第一时间处置上报；

2、接到甲方维修派工单后，维修人员携带专业工具及时赶赴现场，主动与报修人对接，按约定时限准时维修；

3、维修作业现场须摆放安全警示标识；维修人员严格恪守服务礼仪规范及作业准则。如需外协单位配合维修或更换专业配件，须经甲乙双方共同签字确认后方可实施；

4、值班期间对校园重点设施设备运行状态进行巡检，做好运行台账记录；

5、一般性报修故障当日办结，当日无法处置的须及时向甲方报备说明；

6、遇极端恶劣天气，乙方须启动应急处置预案，保障校园设施正常运行。

7、对设备机房每半月至少开展1次清洁，整洁有序、无杂物、无积尘、无鼠、无虫害，温湿度符合设备运行要求；电梯由甲方委托第三方全面检测，乙方辅助排查；有电梯突发事件或事故的应急措施与救援预案，每年至少开展演练1次；电梯出现故障，服务人员10分钟内到场应急处理。

（五）绿化养护服务内容

乙方负责校区已交付绿植的日常养护，包含浇水抗旱、防寒防冻、



施肥修剪、绿地保洁、杂草清理等工作。

第三条 合同期限

(一) 服务期限 1年，自 26 年 6 月 9 日至 27 年 6 月 8 日止。

(二) 合同期满，甲方根据乙方日常服务质量、履约情况，综合评定后决定是否续签合同。

第四条 人员、设备、物资配备

(一) 人员配备明细：

部门职能	岗位名称	人数	备注
物业服务	项目经理	1	每天上午 8:00-12:00，下午 14:00-18:00 年龄 18-60 周岁，五官端正、身体健康、无生理缺陷、无传染病、无口吃。无不良嗜好，不存在酗酒、吸毒等恶劣习惯。品行良好，无违法犯罪记录，无犯罪前科。
保洁服务	保洁员	15	每天上午 8:00-12:00，下午 14:00-18:00 (其中负责男、女生寝室的 4 名值班人员需 24 小时全天候在岗) 年龄在 18-65 周岁之间，五官端正、身体健康、无生理缺陷、无传染病。无不良嗜好，品行良好，无违法犯罪记录。
绿化服务	绿化工	2	每天上午 8:00-12:00，下午 14:00-18:00 年龄在 18-60 周岁之间，五官端正、身体健康、无生理缺陷、无传染病。无不良嗜好，品行良好，无违法犯罪记录。
公用设施设备维护服务	水电工	2	每天上午 8:00-12:00，下午 14:00-18:00 年龄在 18-60 周岁之间，五官端正、身体健康、无生理缺陷、无传染病。无不良嗜好，品行良好，无违法犯罪记录。



(二) 乙方自行配备物资设备:

1、设施维修类: 维修工具、器材、专业装备、人员服装, 基础维修工具箱 10 套包含: 锤子, 平、尖嘴钳子, 扳手, 一、十字螺丝刀、电笔、卷尺等;

2、保洁服务类: 保洁所需日常工具设备用品, 包括专业保洁机械工具设备, 人员服装、雨具、登高梯、伸缩杆、垃圾清运车、基础保洁工具包含: 尘推、拖把、扫帚、簸箕、抹布、喷水壶等;

3、绿化养护类: 人员服装、绿篱机 1 台, 油锯 1 台、修枝剪 2 把、修枝锯 1 把、喷雾器 1 台等。

(三) 甲方负责配备及承担费用:

1、日常零星维修所需的低值易耗材料, 包括灯泡、开关、插座、水龙头、小五金、密封耗材、疏通材料等涉及主体结构维修、大型设备更换、水电管网改造、防水材料、瓷砖、洁具、配电柜配件、水泵、阀门等大宗或高价值材料;

2、校园公共区域及楼宇内的垃圾桶、扫帚、拖把、便池刷、草酸、劳保手套、橡胶手套等由甲方统一配备;

3、承担公共绿化日常养护、补植、常规苗木及辅料的相关费用;

4、承担公共区域芳香剂、洗手液、消毒用品、卫生纸等客耗品费用。

第五条 合同金额及付款方式

合同总金额: 719400 元 (大写: 柒拾壹万玖仟肆佰元整), 月均服务费: 59950 元/月;



支付方式：银行转账；

支付进度：按月支付，按照合同金额，分12个月平均支付，次月15日之前完成费用确认并支付服务费用，节假日特殊时间顺延支付。

第六条 转包或分包

1. 本合同范围内的服务，应由乙方直接供应，不得转让他人供应；
2. 除非得到甲方的书面同意，乙方不得将本合同范围内的服务全部或部分分包给他人供应；
3. 如有转让和未经甲方同意的分包行为，甲方有权解除合同，并追究乙方的违约责任。

第七条 双方责任及义务

(一) 甲方责任与义务：

- 1、免费为乙方提供作业所需水、电、工具库房、值班室、办公室及办公家具、电脑、打印机等必要工作条件；
- 2、督促乙方员工遵守校方管理制度，共同爱护、维护校园公共设施设备；
- 3、对乙方物业服务全过程进行监督、检查、考核，发现服务不达标、履职不到位的，有权以电话或书面形式通知乙方限期整改；
- 4、按合同约定及时足额支付服务费，保障乙方人员工资正常发放及服务平稳运营；
- 5、有权监督乙方安全作业流程，作业现场发生安全事故及纠纷，由乙方全权负责处置及承担责任；
- 6、根据校园实际需求调整作业时间，乙方须无条件配合；乙方服



务人员缺勤须安排顶岗替补，不得降低保洁及服务标准；节假日按甲方要求正常值守，服务费全额正常结算；

7、甲方提出超出本合同约定范围的工作事项，由双方另行协商费用及标准；若甲方要求存在安全隐患、影响校园正常运营，乙方有权提出异议并拒绝执行；

8、甲方举办重大活动、迎检参观或遇突发事件、恶劣天气等紧急情况，需乙方提供应急服务保障的，乙方须无条件配合。

（二）乙方的责任、权利与义务：

1、按月及时支付员工工资和办理相关社会保险及意外险，如因此导致乙方派遣员工出现怠工、停工等不履行合同约定义务情况的，乙方应当及时解决；若因乙方拖欠工资、社保导致员工向甲方主张权利或影响校园正常秩序的，甲方有权从应付服务费中直接代付，并向乙方追偿。

2、建立完善员工人事档案，及时录入、更新人员信息，做好人员备案管理；

3、由项目经理负责全体物业人员日常考勤、排班、管理，建立健全岗位制度、作业规范、安全管理制度；

4、常态化教育员工爱护甲方校舍建筑及各类设施设备，因乙方员工操作失误、人为损坏的，由乙方承担全部维修及经济赔偿责任。

第八条 未尽事宜

乙方严格按照甲方招标范围及约定标准提供物业服务；如需新增服务项目、扩大服务范围或增补设施设备，由甲乙双方另行协商签订



补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

第九条 违约责任

(一) 本合同生效后，任何一方不得无故单方解除合同。确需提前解约的，须提前 30 日书面通知对方。

因一方违约导致合同解除的，违约方应赔偿守约方因此产生的直接经济损失，不包括预期利润、间接损失或商誉损失。

甲方因下列原因解除合同的，不视为违约，无需承担赔偿责任：

- (1) 上级教育主管部门或政府部门要求停止该校区物业服务；
- (2) 学校搬迁、撤并或该校区停止使用；
- (3) 财政预算被大幅削减导致无法继续支付服务费。

发生上述情形时，甲方应提前 30 日书面通知乙方，并按实际服务天数结清服务费。

因甲方未按合同约定履行主要义务（包括但不限于连续两个月以上拖欠服务费、拒不提供必要工作条件等），导致乙方无法正常完成服务目标的，乙方应书面通知甲方并给予不少于 15 日的整改期限。甲方逾期仍未整改的，双方应协商解决方案；协商不成的，乙方可向甲方提出书面暂停服务申请，经甲方书面同意后方可暂停相应服务。因甲方违约造成乙方直接经济损失的，甲方应予以赔偿。

突发紧急情况（如断水断电威胁人员安全）除外，但乙方需立即通知甲方并保留证据。

(三) 甲方有权根据合同制定《物业服务考核标准》对乙方服务质量进行考核。考核不合格的，甲方可要求整改、扣减服务费（单次



最高扣当月服务费的 10%)。当月 85 分以上为合格不予考核, 85 分以下每扣一分考核 100 元, 70 分以下每扣一分考核 200 元。连续两个月考核低于 70 分, 或发生严重违约行为(转包、非甲方原因擅自停运超 24 小时、因乙方原因导致的重大安全事故等), 甲方有权立即解除合同, 并要求乙方予以赔偿。

乙方发生下列严重违约行为之一的, 甲方有权立即解除合同:

- (1) 擅自将本合同转包或未经甲方同意分包;
- (2) 非甲方原因擅自停止全部或主要服务超过 24 小时;
- (3) 因乙方原因发生重大安全责任事故, 造成人员重伤、死亡或重大财产损失(损失金额 5 万元以上);
- (4) 乙方员工在校园内实施违法犯罪行为, 经司法机关认定;
- (5) 乙方被吊销营业执照或被列入严重失信主体名单。

(四) 乙方应每季度至少组织一次全员安全培训, 并保存书面记录及影像资料备查。乙方须为其所有员工购买工伤保险或意外伤害险。

发生下列安全事故的, 视为乙方原因, 除非乙方能够证明事故完全由甲方或第三方故意行为、不可抗力造成:

- (1) 因乙方未按规范进行电路检修、未及时维修损坏的设施设备导致火灾、触电事故;
- (2) 因乙方未锁闭设备机房、未设置警示标识导致人员受伤;
- (3) 乙方员工在工作期间实施的侵权行为。

发生上述安全事故的, 乙方应承担责任。

第十条 其他约定



(一) 合同履行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方依据法律法规友好协商后续处置方案。

(二) 合同履行中发生争议纠纷，双方应友好协商解决；协商不成的，任何一方均有权向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。双方确认，本条款为排他性管辖约定，排除其他法院的管辖权。

(三) 本合同自甲乙双方签字盖章之日起生效。本合同一式肆份，甲乙双方各执贰份，具有同等法律效力。

甲方单位（盖章）：



授权代理人（签字）：

牛发群

签订日期：2026年5月25日

乙方单位（盖章）：



授权代理人（签字）：

牛发群



附件 1：公用设施设备维护服务细则

序号	服务内容	服务标准	考核分值
1	基本要求	(1) 重大节假日及恶劣天气前后, 组织系统巡检 1 次。	30 分, 每次考核 0.5 分
		(2) 具备设施设备安全、稳定运行的环境和场所 (含有限空间), 温湿度、照度、粉尘和烟雾浓度等符合相关安全规范。	
2	设备机房	(1) 设备机房门口有机房类别及安全标志。	30 分, 每次考核 0.5 分
		(2) 设备机房门窗、锁具应当完好、有效。	
		(3) 每半月至少开展 1 次清洁, 整洁有序、无杂物、无积尘、无鼠、无虫害, 温湿度符合设备运行要求。	
		(4) 按各设备机房国家标准规范规定维护/保管消防、通风、应急照明, 防止小动物进入。	
		(5) 安全防护用具配置齐全, 检验合格。	
		(6) 应急设施设备用品应当齐全、完备, 可随时启用。	
5	照明系统	(1) 外观整洁无缺损、无松落。	40 分, 每次考核 0.5 分
		(2) 更换的照明灯具应当选用节能环保产品, 亮度与更换前保持一致。	
		(3) 每月至少开展 1 次公共区域照明设备巡视。	



附件 2：保洁服务细则

序号	服务内容	服务标准	考核分值
1	基本要求	(1) 建立保洁服务的工作制度及工作计划，并按照执行。	20 分，每次考核 0.5 分
		(2) 做好保洁服务工作记录，记录填写规范、保存完好。	
		(3) 作业时采取安全防护措施，防止对作业人员或他人造成伤害。相关耗材的环保、安全性等应当符合国家相关规定要求。	
		(4) 进入保密区域时，有采购人相关人员全程在场。	
2	教学办公用房区域保洁	(1) 大厅、楼内公共通道： ①公共通道保持干净，无异味、无杂物、无积水，每日至少开展 1 次清洁作业。 ②门窗玻璃干净无尘，透光性好，每周至少开展 1 次清洁作业。 ③指示牌干净，无污渍，每日至少开展 1 次清洁作业。	20 分，每次考核 0.5 分
		(2) 电器、消防等设施设备： ①配电箱、会议室音视频设备、及开关插座等保持表面干净，无尘无污迹，每月至少开展 1 次清洁作业。 ②监控摄像头等表面光亮，无尘、无斑点，每月至少开展 1 次清洁作业。	
		(3) 楼梯及楼梯间保持干净、无异味、无杂物、无积水，每日至少开展 1 次清洁作业。	



		(4) 开水间保持干净、无异味、无杂物、无积水，每日至少开展1次清洁作业。	
		(5) 作业工具间： ①保持干净，无异味、无杂物、无积水，每日至少开展1次清洁作业。 ②作业工具摆放整齐有序，表面干净无渍，每日消毒。	
		(6) 公共卫生间： ①保持干净，无异味，垃圾无溢出，每日至少开展1次清洁作业。	
		(7) 电梯轿厢： ①保持干净，无污渍、无粘贴物、无异味，每日至少开展1次清洁作业。 ②灯具、操作指示板明亮。	
		(8) 石材地面、内墙做好养护工作，每季度开展1次清洁作业。	
3	公共场地区域保洁	(1) 每日清扫道路地面、停车场等公共区域2次，保持干净、无杂物、无积水。 (2) 雪、冰冻等恶劣天气时及时清扫积水、积雪，并采取安全防护措施。 (3) 各种路标、宣传栏等保持干净，每月至少开展1次清洁作业。 (4) 清洁室外照明设备，每月至少开展1次清洁作业。 (5) 绿地内无杂物、无改变用途和破坏、践踏、占用现象，每天至少开展1次巡查。	20分，每次考核0.5分



4	垃圾处理	(1) 在指定位置摆放分类垃圾桶，并在显著处张贴垃圾分类标识。分类垃圾桶和垃圾分类标识根据所在城市的要求设置。	20分，每次考核0.5分
		(2) 桶身表面干净无污渍，每日开展至少1次清洁作业。	
		(3) 每个工作日内要对楼层产生的垃圾，进行清理分类，并运至垃圾集中堆放点。	
		(4) 垃圾装袋，日产日清。	
		(5) 建立垃圾清运台账，交由规范的渠道回收处理。	
		(6) 做好垃圾分类管理的宣传工作，督促并引导全员参与垃圾分类投放。	
5	卫生消毒	(1) 办公用房区域、公共场所区域和周围环境预防性卫生消毒，消毒后及时通风，每周至少开展1次作业。	20分，每次考核0.5分
		(2) 采取综合措施消灭老鼠、蟑螂，控制室内外蚊虫孳生，达到基本无蝇，每季度至少开展1次作业。	



附件 3：绿化服务细则

序号	服务内容	服务标准	考核分值
1	基本要求	(1) 制定绿化服务的工作制度及工作计划，并按照执行。	50 分，每次考核 0.5 分
		(2) 做好绿化服务工作记录，填写规范。	
		(3) 作业时采取安全防护措施，防止对作业人员或他人造成伤害。	
		(4) 相关耗材的环保、安全性应当符合规定要求。	
2	室外绿化 养护	(1) 根据生长环境、植物特性进行除草、灌溉、施肥、整形修剪、防治病虫害等。	50 分，每次考核 0.5 分
		(2) 根据生长情况修剪绿地，绿地内无枯草、无杂物，无干枯坏死和病虫害。	
		(3) 定期修剪树木、花卉等，灌乔木生长正常、造型美观自然、花枝新鲜，无枯叶、无病虫害、无死树缺株。	
		(4) 绿篱生长造型正常，颜色正常，修剪及时，基本无死株和干死株，有虫株率在 10% 以下。	
		(5) 清除花坛和花景的花蒂、黄叶、杂草、垃圾，做好病虫害防治。	
		(6) 根据病虫害发生规律实施综合治理，通常在病虫害率高时，以药剂杀死病虫，以确保植物良好生长。产生垃圾的主要区域和路段做到日产日清。	
		(7) 雨雪、冰冻等恶劣天气来临前，专人巡查，对绿植做好预防措施，排除安全隐患。	
		(8) 恶劣天气后，及时清除倒树断枝，疏通道路，尽快恢复原状。	

