

许昌市第二中学物业服务合同

甲方（委托方）：许昌市第二中学

法定代表人（授权委托人）：

联系电话：1378378911

所在位置：

乙方（受托方）：河南天将环境科技有限公司

法定代表人：范闯

联系电话：15936261466

注册地址：河南省郑州市金水区燕寿街7号院康帆商务22楼2205、2207、2208室

根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》及相关法律法规规定，甲乙双方本着平等自愿、公平诚信、权责统一的原则，就甲方委托乙方负责许昌市第二中学东校区、人民路校区公共区域保洁、公共设施设备维修、绿化养护等物业服务事宜，经双方友好协商，订立本合同，以资共同信守。

一、项目基本情况

1. 东校区：坐落于许昌市魏都区西顺河街，校园占地面积 24626 平方米，总建筑面积约 21000 平方米，包含办公楼、教学楼、实验楼、宿舍楼、运动场及配套公共区域。

2. 人民路校区：坐落于许昌市魏都区人民路，校园占地面积 10133 平方米，总建筑面积约 9000 平方米，包含办公楼、操场及配套公共区域。

本合同服务范围在上述两校区甲方指定公共区域及约定配套服务项目。

二、服务内容

（一）东校区服务内容

1. 日常保洁：办公楼公共区域及卫生间、教学楼卫生间与洗漱间、实验楼楼梯及卫生间洗漱间、宿舍楼公共区域及卫生间洗漱间、操场公共卫生间、非机动车棚全域清洁保洁；

2. 临时性保洁：指定领导办公室临时清洁、校内接待室、会议室使用前后临时性清洁整理；

3. 消杀防疫：校园公共区域日常蚊蝇消杀、卫生间定期消毒，配合甲方完成专项防疫全面消杀工作；



CS 扫描全能王

3亿人都在用的扫描App

4.垃圾清运：负责校园生活垃圾集中收集、分类规整、日产日清，倾倒资质及报备手续由甲方负责办理；

5.专项保洁：配合学校迎检、重大活动、专项创建工作，完成指定区域精细化清洁保洁；运动场常态化清扫保洁；

6.校园养护：校园绿化苗木、绿篱、草坪定期修剪养护；暑期完成教室课桌椅规整、移位、调整工作；

（二）人民路校区服务内容

1.日常保洁：办公楼二、三、四层公共区域全域保洁、操场公共卫生间常态化清洁；

2.消杀防疫：校园公共区域日常蚊蝇消杀、卫生间定期消毒，配合甲方完成专项防疫全面消杀工作；

3.垃圾清运：负责校园生活垃圾集中收集、规整、日产日清，清运设备、工具由甲方提供，垃圾倾倒证及相关协调手续由甲方办理；

4.校园养护：校区绿化植被定期修剪养护；暑期完成教室课桌椅调整、规整工作；

（三）通用维修服务

负责两校区公共区域水电日常检修、公共设施设备常规维修，包含门、窗、路灯、课桌椅、照明灯具、吊扇等设施的日常故障排查与维修。不含以下作业：管道清淤、化粪池清掏、3米及以上高空作业、大面积漆面翻新、专业焊接作业、特种设备检修及其他需要专业资质的施工项目。

（四）日常巡查及其他服务

1.乙方建立高频常态化巡查机制，每日分上、下午对两校区公共区域、设施设备、环境卫生、绿化植被开展不少于2次全覆盖巡查，重点区域（卫生间、楼道、水电设施、操场）增加不定时抽查，每一次巡查必须逐项登记，详实记录巡查时间、点位、问题情况、处置结果，做到事事有记录、问题有闭环、隐患不过夜，发现问题第一时间现场处置、同步报备甲方；

2.承接甲方合理安排的、属于物业服务范围内的其他临时性工作任务。

3.完成好学校交办的其他临时性紧急任务，乙方应在接到甲方通知后及时响应、全力配合，确保任务按时保质完成。

三、服务质量及标准



1. 办公楼公共区域：每日集中保洁不少于2次（早、中各1次），全天不定时巡回保洁，地面干净无杂物、无污渍，墙面、扶手、窗台无积尘，公共区域整洁有序，无卫生死角，无垃圾积存、无明显异味，全程做好保洁台账记录。

2. 教学楼卫生间、洗漱间：每日早上中午、课间高峰后各开展1次集中保洁，每日集中保洁不少于2次，课间每节课后巡视清理，地面干爽无积水、无垃圾，洗手台镜面洁净，纸篓垃圾随满随清、无外溢，卫生间无明显异味、无污垢污渍，清洁后无异味残留，逐次做好保洁、消杀记录。

3. 实验楼楼梯、卫生间：每日集中保洁1次、每周深度保洁3次，日常不间断巡视维护，楼梯台阶、扶手无积尘、无污渍、无白色垃圾，卫生间干净整洁，垃圾无外溢、无异味，完整留存保洁作业记录。

4. 宿舍楼公共区域：楼梯、走廊、卫生间每日集中保洁1次，定时巡视，全域无明显积尘、污渍、散落垃圾，卫生间设施完好、干净整洁，无异味、无垃圾堆积。

5. 公共设施保洁：对保洁范围内的门窗、公共管道、墙体、公共器械等定期擦拭清洁，保持表面洁净、无积尘、无污渍、无乱涂乱画、无残留杂物。

6. 非机动车棚：每日集中保洁不少于2次，及时清理落叶、垃圾、杂物，保持车棚全域整洁、干净、有序，做好每日保洁登记。

7. 操场公共卫生间：每日早、中集中保洁2次以上，课间、放学后重点巡视清理，持续保持干净整洁，垃圾无外溢、无明显异味，每次作业做好台账记录。

8. 垃圾清运标准：生活垃圾严格执行日产日清制度，每日中午、晚上各清运一次，无垃圾堆积、无滞留异味，垃圾集中点及清运路径无明显异味、无污水滴漏；特殊情况由甲方提前书面告知，乙方按需调整清运时间。

9. 消杀消毒标准：定期开展公共区域蚊蝇消杀、卫生间消毒工作，节假日、汛期、防疫期间加密消杀频次，完整留存消杀时间、区域、药剂、操作人员等台账记录。

10. 设施巡查维修标准：每日巡查校园建筑外立面、公共设施完好情况，3米以下可作业故障及时维修处置，超出作业范围的问题第一时间书面报备甲方，全程留存巡查记录、维修台账，做到有据可查。

11. 水电维修标准：派驻持证上岗专业水电工，作业人员须持有国家和相关行业规定的必备资质证书，上岗前须向甲方提交证书复印件及身份证复印件，证书到期前及时复审换证并向甲方更新备案，甲方有权随时查验作业人员持证情况，无证或证件过



期人员不得从事电工作业；每日巡查、现场作业必须全程随身携带标准工具包及常用配件，杜绝空巡、无工具巡查情况。每日开展早晚2次常态化设施巡查，常规水电故障做到即时发现、即时修复，一般问题24小时内处置完毕，疑难问题第一时间报备甲方并持续跟进处置，每一次巡查、作业、维修均逐项登记，建立完整可追溯的维修、巡查台账。

12. 绿化养护标准：草坪每月修剪不少于1次，生长旺季（5—10月）适当加密至月2次；绿篱、花灌木每年修剪不少于6次；树木每年修剪不少于3次，并及时清除枯枝败叶；定期开展浇水、施肥、除草、除虫等养护作业。保障绿植造型美观、生长规整，无遮挡校舍门窗、消防通道及监控设备情况。

四、双方权利及义务

（一）甲方权利与义务

1. 有权对乙方全部物业服务工作进行日常检查、监督、考核，随时查询服务台账、作业记录；

2. 有权对乙方服务中存在的问题提出整改意见，责令乙方限期整改，对拒不整改、整改不达标的情况依规追责；

3. 有权审议乙方提交的物业服务方案、月度工作计划、整改报告，提出优化要求，乙方须遵照执行；

4. 按照本合同约定标准、时限足额向乙方支付物业服务费用；

5. 免费为乙方提供物业服务所需的水电资源、固定作业场地，按需提供保洁、维修、消杀所需设备、工具、耗材物料，并承担相关费用；

6. 负责办理生活垃圾倾倒许可证、对接垃圾清运处置相关协调工作，保障乙方垃圾清运工作正常开展；

7. 及时告知乙方校园重大活动、迎检、放假开学等特殊工作安排，配合乙方开展物业服务工作；

8. 对乙方工作人员进行入校安全管理、校园规章制度告知。

（二）乙方权利与义务

1. 严格按照本合同约定的服务内容、质量标准开展全部工作，保质保量完成各项物业服务任务，主动适配校园教学、办公秩序；

2. 依据本合同约定，按时、足额向甲方收取物业服务费用，按要求提供合规发票；



3.每月定期向甲方提交物业服务工作报告，汇报工作开展情况、问题整改情况、下月工作计划，主动接受甲方督导；

4.建立健全内部管理制度、岗位责任制、安全作业制度，制定完善的校园物业服务专项方案，规范作业流程；

5.全面接受甲方的监督、检查与考核，对甲方提出的合理整改意见，须在规定时间内整改到位并反馈结果；

6.建立完整的物业服务档案，分类留存巡查记录、维修台账、消杀记录、保洁日志、整改记录等资料，合同期内完整存档，随时可供甲方查阅；

7.寒暑假期间无条件配合甲方开展文明单位创建、各类专项迎检、校园整改等工作；负责教室窗帘清洗、学生桌椅清刷修缮、教室布局调整、桌椅搬运规整，开学前完成全域大扫除、设施安全排查等专项工作；

8.严禁擅自占用、改造、损坏校园公共设施、场地及绿植，如需临时调整作业区域、使用公共设施，必须提前书面报请甲方同意后方可实施；

9.全权负责自身聘用员工的招聘、管理、培训、薪资发放、安全保障等工作，落实安全生产主体责任。乙方应严格按照政府相关部门要求和相关法律法规，及时足额发放员工工资，不得无故拖欠；按规定为工作人员购买相关保险，确保员工在作业过程中获得有效保险保障。乙方员工在作业过程中发生的人身伤害、安全事故、劳资纠纷及其他全部问题，均由乙方独立承担全部责任与费用，与甲方无任何关联；

10.未经甲方书面正式同意，乙方不得将本合同项下全部或部分物业服务内容转包、分包、委托第三方实施，一经发现视为乙方根本违约；

11.严格遵守甲方校园管理制度，规范员工言行，文明作业、安全作业，不得干扰学校正常教学、办公秩序，不得泄露校园内部信息。

12.甲方提供的保洁、维修、消杀所需设备、工具、耗材物料及作业场地等资产，双方应在合同签订后5日内共同清点造册、签字确认交接；乙方负责日常妥善保管、规范使用，因乙方保管不当、违规使用造成丢失、损坏的，由乙方照价赔偿或恢复原状；合同解除、终止时，乙方应配合甲方完成资产清点、归还及交接手续。

五、物业服务费用标准及支付方式

1. 服务费用标准：本项目月度物业服务费用人民币 28200 元（大写：贰万捌仟贰佰元整），年度服务总费用人民币 338400 元（大写：叁拾叁万捌仟肆佰元整）。本费



用为固定包干价，包含保洁、维修、绿化、消杀、人工、耗材配套等全部服务相关费用，除双方书面约定变更外，甲方无需额外支付其他费用。

2. 支付方式及时限：甲方按月结算服务费，于每月 25 日前结清上月全额物业服务费用。乙方须提前向甲方提供合规有效的增值税普通发票，甲方凭发票及月度服务考核合格记录付款，因乙方发票不合规、服务考核不合格导致的付款延迟，甲方不承担违约责任。

3. 乙方收款账户信息：

公司名称：_____

开户银行：_____

银行账号：_____

六、合同期限、解除与终止

1. 合同有效期：本合同服务期限为壹年，自 2026 年 9 月 29 日起至 2027 年 9 月 28 日止。合同期满前 30 日，双方可协商续约事宜，未达成续约协议的，合同到期自动终止。

2. 甲方单方解除权：因不可抗力、政策调整、学校整体规划调整、办学安排变更等不可归责于甲方的原因，甲方需提前解除合同的，须提前 30 日向乙方出具书面解除通知，双方按实际服务天数结算费用，互不承担违约责任。

3. 乙方单方解除权：因甲方无正当理由长期拖欠服务费用，乙方需提前解除合同的，须提前 60 日向甲方出具书面告知函，双方结清费用后可解除合同。

4. 合同终止后义务：无论何种原因导致合同解除或终止，乙方须无条件配合甲方完成服务交接、台账移交、物资清点、工作衔接等事宜，确保校园物业服务平稳过渡，不得无故拖延、拒绝交接。

七、违约责任

1. 乙方未按本合同约定频次开展巡查、保洁、维修作业，或台账记录缺失、虚假、不完整，或服务质量连续两次或月度累计三次达不到本合同约定标准，或经甲方催告整改后仍整改不到位、拒不整改的，甲方有权扣除相应服务费，直至单方面终止本合同，由此造成的校园卫生脏乱、设施损坏、迎检失利、安全隐患等全部损失由乙方承担。（因甲方物料、设备、水电保障不到位或甲方指令变更导致的服务不达标，乙方免责）



2. 乙方在服务期间出现重大工作过失、违规作业、管理失职,造成甲方校园设施严重损坏、教学秩序混乱、重大安全隐患或学校名誉受损等情况的,甲方有权随时单方面解除合同,扣除剩余服务费,并依法追究乙方的赔偿责任。

3. 甲方无正当理由逾期支付服务费用,经乙方书面催告后仍未支付的,乙方有权顺延服务整改工作、暂停专项服务,由此产生的服务滞后问题由甲方自行承担责任。

4. 乙方擅自转包、分包本合同服务项目的,视为根本违约,甲方有权立即解除合同,乙方须向甲方支付年度总服务费 10% 的违约金。

八、其他约定

1. 本合同未尽事宜,双方可另行友好协商,签订书面补充协议。补充协议与本合同具有同等法律效力。

2. 本合同履行期间,双方发生争议的,优先协商解决;协商不成的,任何一方均可向甲方所在地人民法院提起诉讼。

3. 本合同一式贰份,甲乙双方各执壹份,自双方签字盖章之日起生效,具有同等法律效力。

(以下无正文)

甲方(盖章): 许昌市第四中学

法定代表人/授权委托人(签字):

日期: 2026 年 9 月 29 日

乙方(盖章): 河南天将环境科技有限公司

法定代表人(签字):

日期: 2026 年 9 月 29 日

