

河南大学开封校区部分服务物业化管理项目合同

合同编号：豫财招标采购-2025-1296

签署地点：河南开封河南大学金明校区

甲方：河南大学

乙方：深圳市金地物业管理有限公司

根据河南大学开封校区部分服务物业化管理项目的中标通知书和招标（采购）、投标（响应性）文件（或其他采购依据），根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》等法律法规的规定，经甲、乙双方协商一致，在河南大学金明校区于2025年12月30日签订本合同。

一、甲方同意将河南大学开封校区部分服务物业化管理项目服务工作委托给乙方；乙方同意按照本合同要求接受甲方委托，并向甲方提供优质服务。

二、价款及付款方式

1. 合同总金额人民币（大写）：贰仟贰佰肆拾肆万柒仟叁佰捌拾元肆角玖分（¥22,447,380.49元）；年合同金额：（大写）柒佰肆拾捌万贰仟肆佰陆拾元壹角陆分（¥7,482,460.16元）。详细报价及分项报价见投标响应文件。

2. 账户信息：

甲方账户名称：河南大学，开户银行：中国工商银行股份有限公司

司开封河南大学支行，账号：1703220509049300880，地址：河南大学开封市明伦街85号。

乙方账户名称：深圳市金地物业管理有限公司，开户银行：招商银行股份有限公司深圳滨河时代支行，账号：819380669810001，地址：深圳市福田区香蜜湖街道侨香社区安托山九路2号金地网球花园金地网球中心球场办公区。

3. 本合同价为该项目服务费全包价，包括但不限于工作人员的所有费用、办公费、业务培训费、人员服装费、材料工具费以及工作人员的工伤和意外伤害等产生的所有费用。甲方不承担服务费以外的其他任何费用。

4. 甲方每次向乙方付款前，乙方需向甲方提供等额、合规的增值税发票，因乙方延期或提供虚假发票，导致甲方延期付款，甲方不承担逾期付款的违约责任。

三、服务范围、内容、人员配置

1. 服务范围：河南大学开封校区（详见招标文件第六章项目需求中第四节服务范围）。

2. 服务内容：

包括但不限于河南大学金明校区、明伦校区、仁和学生公寓和顺河学生公寓所有保洁管理和垃圾清运服务；金明校区内所有绿化管理服务，包含水系管理、水系动物养殖；仁和学生公寓园区和顺河学生公寓园区管理及相关物资成本300元以下的零星维修服务；开封校区（含校外学生公寓、部分教师公寓）水电运维服务含相关物资成本300元以下的零星维修服务。

在服务管理工作中未按合同约定履行职责造成甲方人员或者第三方人员的人身和财产损失或发生安全事故时，乙方承担一切相应责

任，对由此产生的人身和财产损失承担赔偿责任，如发生重大安全责任事故，甲方有权解除本合同，并根据事故损害后果和严重程度依法追究乙方的相应责任。

乙方须自觉接受甲方的监督与管理；加强内部管理，建立健全社会保障、劳动安全、卫生制度，工作规程；严格遵守法律法规和学校规章制度，安全操作，杜绝发生任何事故，合同期内如发生乙方过错行为造成的人身伤亡和财产损失的，一切经济及法律责任均由乙方承担，如甲方承担后可以向乙方追偿。

3. 人员配置：

乙方应按甲方要求人员数量配备不少于175人，配备人员应身体健康，吃苦耐劳，具有能够完成本职工作的能力。人员具体要求如学历、年龄及证书等按招标（采购）、投标（响应性）文件履行。乙方应当按照国家法律规定为配备的人员交纳社会保险，保障聘用人员的养老、医疗、工伤、失业等社会保障符合国家规定，如有违反由乙方承担一切法律责任。

合同期内，如乙方需更换派驻的管理人员，乙方应提前一个月向甲方提出申请，经甲方同意后方可进行更换，且更换的管理人员在学历、职称、年龄方面的标准不得低于投标（响应性）文件的要求。其他工作人员的具体要求详见招标文件第六章人员要求。

四、其他内容

(1) 乙方为甲方完善智慧化建设并开发相关内容，统一保洁及垃圾清运管理服务、绿化管理服务、公寓物业化管理及维修服务和水

电运维服务的云管理，及甲方现有智能化体系的兼容，实现一平台智能化统筹、协调管理模式。

(2) 设备要求、进场交接方案、日常管理方案、应急管理方案、人员接收等内容按招标、投标（响应性）文件执行。

五、服务期限

服务期 3 年（36 个月）。合同一年一签，采用“1+1+1”的模式，即：每一年服务合同期满，经甲方考核合格后，可再续签下一个年度的服务合同，直至三年期满。考核不合格的，甲方不再与乙方签订下一年的委托服务合同，甲方有权单方提前终止与乙方的本合同，并不承担相应的提前解除合同的违约和赔偿责任。首年服务合同期为，2025 年 12 月 30 日至 2026 年 12 月 29 日。

六、服务标准

1. 质量标准：详见招标文件第六章项目需求及有关要求和物业服务具体要求。

2. 时间要求：乙方派驻人员的每天工作时间为 8 小时（具体时间由甲乙双方协商确定），如甲方因需要增加临时性工作任务，乙方应积极组织人员给予配合，由此产生的费用由乙方承担。

3. 着装要求：乙方配置所有人员应统一并规范着装、工装明确服务板块，挂牌上岗；上班期间严格按照乙方的工作职责开展工作，保证工作人员不离岗、不脱岗，工作认真负责，工作期间不从事与服务工作无关活动。

4. 人员要求：

(1) 乙方派驻的工作人员应当掌握专业知识和本职工作服务质

量标准，服务主动热情，言行文明规范，接听电话及时，首问负责；乙方对派驻人员每年应进行不少于8小时的岗位技能知识培训，并将培训情况交甲方备案。

(2) 乙方配备所有人员应身体健康、精神状态良好，年龄不超过乙方投标文件的规定，具有能够完成本职工作的能力。

(3) 乙方所有员工名单及基本情况（包括姓名、性别、年龄、文化程度、联系方式、身份证复印件、社会保险交纳情况等信息）须交甲方备案，每年为派驻人员交纳社会保险费用的凭证交甲方审核，作为甲方监督检查的依据。乙方派驻员工的新进、调岗、离职、解聘等变动，经甲方审核同意后方可进行。主要管理人员请假的，须1日内报甲方备案，根据实际需要安排相关人员补岗。

(4) 在合同明确的人员限额内，甲方有岗位调配的建议权。如遇节假日、假期等，涉及本项目服务区域内调休或者封楼等特殊情况，以甲方通知为准，乙方不得擅自减少各类值班和物业服务人员。

七、履约保证金及付款方式

1. 履约保证金：乙方向甲方缴纳每年合同额5%的履约保证金，人民币（大写）：叁拾柒万肆仟壹佰贰拾叁元零壹分（¥374123.01元）。服务期满甲方确认乙方未遗留相关的处理事项，待甲乙双方办理完交接手续后，无息退还。

2. 按月进度付款：物业管理服务费以中标金额为准，费用按月支付，甲方在对乙方上一月的服务考核后，于次月按学校财务制度与结算流程以转账方式支付上一月物业管理服务费，遇节假日或寒暑假则

顺延。合同期内最后一个月的物业管理服务费待甲乙双方办理完交接手续后，由甲方支付给乙方。若考核不合格，按照考核办法扣减物业管理服务费。

3. 考核及支付

(1) 甲方每月按照服务质量标准对乙方的服务绩效进行量化考核，依据服务绩效考核结果支付物业费。（考核标准见招标文件第六章第七节考核相关内容）

(2) 物业服务费支付标准如下：

甲方有权按照文件中的标准对乙方进行定期或不定期检查考核，每月汇总一次：月度考核结果在 85 分及以上的（含 85 分），全额支付；月度考核当月单个服务板块考核得分 < 85 分，扣除该服务板块当月服务费的 3%；月度考核当月有 2 个以上服务板块考核得分 < 85 分，扣除当月总合同服务费的 3%；月度考核连续 2 个月均出现“2 个以上服务板块考核得分 < 85 分”的情况，且第 3 个月整改结果仍未通过验收，扣除第 3 个月总合同服务费的 5%；月度考核连续 3 个月均出现“2 个以上服务板块考核得分 < 85 分”的情况，且第 4 个月整改结果仍未通过验收，除扣除第 4 个月总合同服务费的 5%外，还扣除履约保证金 50% 的金额，并根据乙方的整改态度、服务不达标造成的影响程度，决定是否续签次年合同，同时可依法追究物业公司因服务不达标导致的实际损失。

(3) 如乙方对当月的服务绩效考核结果有异议，需在三个工作日内向甲方提出复议，最终服务绩效考核成绩以复议结果为准。

(4) 甲方在对乙方上一月的服务考核合格后，每月 15 日前支付上一月费用。每次支付前三日，凭甲方相应部门开具的考核合格单，乙方须提供付款的相关手续并开具合规发票，甲方财务部门以转账方式支付物业管理服务费。遇节假日，支付时间相应顺延。

八、甲方的权利和义务

1. 甲方须尊重乙方的工作，对乙方履行职责的行为予以支持、配合。

2. 甲方按学校固定资产使用相关规定为乙方提供必要的工作场所和工作条件。

3. 依据服务质量标准及合同要求，对乙方的服务过程以及服务质量进行监督、检查和考核；对乙方的不符合任职条件、不称职工作人员有权提出调换要求并监督执行；受理乙方服务期间的重大投诉。

4. 协调组织乙方服务项目的交接工作，审核并备案乙方的经营资质以及关键岗位人员资质。

5. 对乙方在服务项目管理过程中所发生的重大事项享有知情权、参与处置权。

6. 根据考核结果，甲方按时支付乙方服务费。

7. 因乙方服务职责履行不力等给甲方造成重大损失的，甲方有权解除合同并要求乙方赔偿。

九、乙方的权利和义务

1. 乙方须严格执行国家法律法规以及劳动用工的政策规定，依法经营并按规定缴纳各项费用。承担其派驻工作人员的工资、国家规定的相关社会保险等所有费用以及意外伤亡等产生的所有费用；乙方与其工作人员之间发生的劳动或劳务争议，由乙方承担完全责任。

2. 乙方必须严格遵循甲方提出的要求，对不符合任职条件、不称职的工作人员进行及时、有效的处理，并确保整个处理过程符合相关规定和程序。

3. 乙方须按时足额支付其工作人员工资和各项社会保险费用，杜绝出现堵门、闹事、网络舆情、上访等事件发生或者可能发生的。

4. 在服务区域设立专门管理机构，配置合格的管理人员以及专业技能人员，明确各岗位职责、服务范围和工作流程，设立每天 24 小时服务热线，并保持通信畅通。

5. 维护甲方提供的一切设施、设备，不得私自占用或转借他人，不得改变原有用途。节约水、电等资源。如因乙方原因造成设施损坏或资源浪费等状况，一切损失均由乙方负责。

6. 按照甲方要求 15 日内办理完成交接手续，根据招标（采购）、投标（响应性）文件（或其他采购依据）履行合同。

7. 为保障甲方正常的教学、办公、生活秩序，其工作人员行为应文明礼貌，不得发生与师生争吵等不文明的事件，如果因此造成的人身伤害及财产损失，由乙方承担全部赔偿责任。

8. 负责做好服务区域的安全防范工作，发现安全隐患及时报告，并妥善处理。

9. 应自觉接受行政执法部门的监督检查。

10. 甲方移交给乙方使用的房屋、设施设备及其他资产，自双方书面确认移交完成之日起，其占有、使用及在物业服务过程中的安全管理责任均由乙方承担。乙方在服务区域内进行作业、管理所涉及的用电、消防、操作等安全责任由乙方承担。乙方应建立完善的安全管理制度并严格执行，因乙方管理不善、操作不当或未履行安全责任而造成的人员伤亡、财产损失及一切法律责任，均由乙方独立承担。

十、合同的履行、变更和解除

1. 合同签订后即具有法律效力，甲乙双方均须认真履行，不得随意解除合同。

2. 甲乙双方不得擅自变更合同。如确需变更，须经双方书面认可后方可变更。如甲方工作需要招标（采购）、投标（响应性）文件以外的服务，要求增加用人，核定标准以相应岗位报价为准，签订补充合同，本月生效，次月发放工资。主要管理岗（项目经理、项目副经理、项目主管）、管理技术岗（普通管理岗、技术岗）、基础保障岗，根据上月同类别岗位人员实际发放工资或当地该类工种工资水平为准。

3. 乙方如借助智慧物业管理或其他技术手段，在确保工作质量的前提下实现了减少使用人员，双方可重新协商确定最低人员配置标准和费用支出构成比例。减少人员投入所节省的费用，可用于系统开发、运行以及校企共赢建设等方面。

4. 乙方不得将本合同项下的全部或部分服务内容以任何形式分包、转包给第三方。一经发现，甲方有权立即单方解除本合同，并要求乙方支付违约金、赔偿全部损失，同时保留追究乙方其他法律责任的权利。

5. 发生以下情况，甲方通知乙方未及时整改的，甲方有权解除合同：

- （1）乙方拒绝接受甲方管理的；
- （2）未能按合同履行义务的；
- （3）月度考核连续3个月均出现“2个以上服务板块考核得分<85分”，且第4个月整改结果仍未通过甲方验收的；
- （4）被约谈后问题仍未整改到位的；

(5) 年度考核不合格的;

(6) 因乙方原因给甲方造成信誉和经济等方面重大损失的;

(7) 擅自将本合同中所规定的权利、义务转让或转包的。

十一、违约责任

1. 除因战争、严重火灾、水灾、台风、地震不可抗力事件外和其他甲乙双方认可不可抗拒因素外,甲乙双方不得随意解除合同,否则按违约处理。但因甲乙任何一方按本合同约定的内容行使解除权除外。

2. 被约谈的,扣除履约保证金 1000-5000 元。

3. 由乙方原因造成师生员工有效投诉的,视情节严重程度扣除违约金 300-500 元/次。

4. 若因乙方原因不按时足额支付其工作人员工资或其他社会保险待遇,造成堵门、闹事、上访、仲裁或诉讼等事件发生或者可能发生的,乙方将支付给甲方违约金 1000 元/次,若因乙方原因给甲方和社会造成不良影响的,由乙方承担全部责任并赔偿给甲方造成的一切直接和间接损失。

5. 违约金从履约保证金中支取,当违约金超过履约保证金金额时,超过部分甲方有权从合同总价款中扣除,用于补偿违约金不足的部分。

6. 若乙方上岗人数不足合同约定人数,扣除不足人数工资、保险及相应人员管理费。

7. 乙方应履行学生公寓安全巡查职责,对服务区域内发现的消防安全隐患,须立即采取应急措施并及时向甲方提交书面报告。若因乙方安全巡查不到位、发现隐患未及时上报或处置不当,导致出现相关消防违规受罚或引发火灾事故的,处 5000 元以上 2 万元以下罚金;情节严重的,甲方有权立即单方解除本合同,并要求乙方支付相当于

当年合同年服务费总额 10%的违约金。同时，乙方还需依法承担因火灾事故给甲方及第三方造成的人身伤亡、财产损失等全部民事赔偿责任；构成犯罪的，依法追究相关责任人的刑事责任。

8. 甲方未按本合同约定期限足额支付应付款项的，乙方有权向甲方发出书面催告通知，要求甲方在【15 个工作日】内补足应付未付款项；若经催告后在上述期限内仍未足额付款的，乙方有权单方面解除本合同。

十二、争议解决

本合同的签订和履行，适用中华人民共和国法律。

因履行合同发生的争议，由甲乙双方直接协商解决，如协商不成可向合同签署地点的人民法院诉讼。

甲乙双方以签订合同时各自法人登记注册地为有效的送达地址，如发生诉讼，该地址作为全部诉讼程序和执行程序的送达地址，具有发生在人民法院签署送达地址确认书的法律效力。如变更送达地址，需书面告知对方。

十三、合同生效及其他

本合同一式陆份，甲方肆份、乙方贰份，经甲乙双方代表签字、加盖公章后生效，合同履行完成后自行终止。招标（采购）和投标（响应性）文件为本合同组成部分。

甲方（盖章）：
代表：
日期：2025年12月30日

乙方（盖章）：
代表：
日期：1.4

