

安阳县实验中学物业服务项目

合 同 书

项目编号：安县公开采购-2025-3

甲方：安阳县实验中学

乙方：河南强者管理集团有限公司

合同签订地：河南省安阳市安阳县

签订日期：2025年07月03日

物业服务合同

甲方：安阳县实验中学

法定代表人：许书军

乙方：河南强者管理集团有限公司

法定代表人：杨德彬

安阳县实验中学以公开招标方式对安阳县实验中学物业服务项目（项目编号：安县公开采购-2025-3）进行了采购评标。经评标委员会评定，河南强者管理集团有限公司为该项目中标供应商。现于中标通知书发出之日起，按照招标文件确定的事项签订本合同。

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》等相关法律法规之规定，按照平等、自愿、公平和诚实信用的原则，经安阳县实验中学（以下简称：甲方）和河南强者管理集团有限公司（以下简称：乙方）协商一致，约定以下合同条款，以兹共同遵守、全面履行。

1.1 标的

1.1.1 标的名称：安阳县实验中学物业服务项目；

1.1.2 标的质量：合格。

1.2 价款

本合同总价为：¥ 3268000 元（大写：叁佰贰拾陆万捌仟圆整人民币）。

1.3 付款方式和发票开具方式

1.3.1 付款方式：采购人按月向乙方支付相应服务费，每月相应服务结束后经检查达到合同要求，由服务方提供增值税发票，由采购人于下月以转账方式支付相应的服务费。每月 15 日前申请支付。

1.3.2 发票开具方式：次月开具上月发票（增值税普通发票）。

1.3.3 付款金额：每月付款金额为：3268000 元/36 个月=90777.78 元整。

1.4 履行期限、地点和方式

1.4.1 履行期限：3 年；2025 年 07 月 14 日至 2028 年 07 月 13 日；

1.4.2 履行地点：采购人指定地点；

1.5 服务内容及要求

1. 校园保洁

一、服务范围

本服务涵盖校园内所有室外公共区域的保洁工作，具体包括：

1. 校园道路、广场、人行步道、停车场（教学期间由学生打扫，放假期间由物业公司清扫）；
2. 操场、篮球场、跑道等运动区域（教学期间由学生打扫，放假期间由物业公司清扫）；
3. 绿化带、草坪、花坛、树池及周边区域；
4. 公共垃圾桶、垃圾收集点及周边环境；
5. 室外宣传栏、标识牌、路灯杆、座椅等公共设施；
6. 排水沟、雨水篦子、下水道口等排水系统；
7. 校园围墙、大门及周边区域；
8. 雨雪天气后的积水、积雪清理（教学期间由学生打扫，放假期间由物业公司清扫）。

二、服务内容与要求

（一）日常清扫保洁

1. 清扫频次

每日全面清扫：上午一次普扫，下午一次普扫，全天候不间断巡回保洁。

重点区域加强：教学楼、食堂、宿舍楼周边等人流密集区域，巡回保洁。

2. 质量标准

地面无积尘、无烟头、纸屑、塑料袋、落叶等杂物。

绿化带内无隐藏垃圾，花坛边缘无泥土外溢，树池内无杂草、杂物。

排水沟无堵塞，雨水篦子表面无垃圾覆盖，下水道口周边无污渍。

（三）特殊天气应对

1. 雨雪天气

及时清理道路积水，疏通堵塞的雨水篦子，窨井盖周边设置警示标志（教学期间由学生打扫，放假期间由物业公司清扫）。

大风/沙尘天气

加强巡回保洁频率,及时清理断枝、残叶、漂浮物,每小时检查一次垃圾桶固定情况。

(四) 公共设施清洁

清洁对象

宣传栏、标识牌:保持表面无灰尘、无粘贴残留。

路灯杆、座椅:每日巡回保洁时检查,发现污渍即时清理。

雕塑、景观小品:每月清洁 1 次。

(五) 绿化带及周边维护

保洁标准

绿化带内无白色垃圾、砖石瓦块。

修剪后的枝叶、杂草需在当天内清运,不得滞留于路面或绿化带内。

三、服务管理要求

(一) 人员配置

1. 身体健康,工作责任心强,能吃苦耐劳。
2. 保洁员需统一着装、佩戴工牌,接受岗前安全与操作规范培训。

(二) 服务响应

1. 接到校方临时任务(如接待参观、紧急清扫)后,及时到场处理。
2. 重大活动期间(如运动会、考试)提前到岗,活动结束后及时恢复环境整洁。

2. 办公楼公共区域保洁

一、保洁内容

1. 日常保洁:包括大厅、走廊、楼梯、公共区域的地面清扫与拖洗,确保地面无垃圾、蛛网、吊灰等。同时,对楼梯扶手、洁具、洗手台、镜子、消防设备、垃圾箱等设施进行擦拭和保洁,保持其干净整洁,无灰尘、无污渍。
2. 垃圾收集与处理:及时收集各区域的垃圾,并送到指定垃圾收集点。定期清理垃圾房及周边卫生,确保垃圾不散落至垃圾场外,杜绝污水流出垃圾场。

二、保洁要求

1. 时间要求:保洁人员需按照学校规定的时间进行保洁工作,确保在学生上课、活动及教师办公期间,校园环境始终保持整洁。同时,在国家法定假日、周末及寒暑假期间,也需安排保洁人员进行轮流值班。

- 2.质量标准：保洁工作需达到一定的质量标准，如地面无污垢、无积水、无垃圾；墙面无污迹、无张贴；空中无蛛网；栏杆、扶手表面光亮无积尘；门窗玻璃明亮无灰尘等。同时，对卫生间、垃圾箱等重点区域需进行更为严格的保洁和消毒工作，确保无异味、无细菌病毒滋生。
- 3.应急处理：保洁人员需具备应对突发性事件的能力，如及时发现并上报安全隐患，如破损的灯具、松动的地砖等。在发生突发事件时，需迅速采取措施进行清理和修复，确保校园环境的安全和整洁。
- 4.人员要求：保洁人员需身体健康，工作责任心强，能吃苦耐劳。同时，需接受学校的管理和培训，提高专业素养和工作效率。在保洁过程中，需做到节水、节电、爱惜公物，保管好各自使用的卫生保洁工具。
- 5.配合学校活动：在学校有重大活动或相关单位检查时，保洁人员需积极配合学校进行保洁工作，确保学校环境的整洁与美观。同时，也需根据学校或上级领导的安排，完成其他临时性的保洁任务。

3. 卫生间保洁

服务标准与要求

清洁频次：每日全面清洁2次，高峰期增派人员。

质量标准：

地面干燥无积水，便池无尿垢、无堵塞，洗手台无污渍。

每日喷洒消毒液1次，洗手液、卫生纸补充及时。

设施损坏及时报修，临时放置警示牌。

4. 宿舍管理

服务标准与要求

管理内容：出入登记、安全巡查、秩序维护、应急处理。

人员配置：每栋宿舍楼配备管理员。

工作要求：

每日巡查记录违规电器、安全隐患。

熄灯后禁止大声喧哗，每晚22:30后关闭公共区域照明。

5. 宿舍保洁

服务标准与要求

范围：走廊、楼梯、洗漱间、淋浴间、公共垃圾桶。

清洁频次：

每日清扫，垃圾日产日清。

淋浴间地漏及时疏通，墙面无霉斑。

质量标准：

地面无积水、无毛发，洗漱台无污垢，垃圾桶无溢满。

6. 水电维修

服务标准与要求

响应时效：紧急故障 30 分钟内到场，普通维修及时解决，特殊情况除外。

维修质量：

灯具更换后亮度一致，水管维修后无渗漏。

每月对全校水电设施巡检 1 次。

物业公司负责金额 200 元以内的维修，维修所需材料由学校提供。

超过 200 元的由双方共同协商，学校支付相应的费用。

7. 零星土建工程维修

服务标准与要求

范围：应急性土建维修

维修要求：

小修及时完成，大修 3 日内提供施工方案，特殊情况除外。

修补材料需与原有设施颜色、材质一致。

物业公司负责金额 200 元以内的维修，维修所需材料由学校提供。

超过 200 元的由双方共同协商，学校支付相应的费用。

8. 绿化养护

服务标准与要求

养护内容：修剪、浇水、施肥、病虫害防治。

标准：

草坪高度一致，绿篱修剪整齐，无枯枝黄叶。

绿植存活率 $\geq 95\%$ ，病虫害发现后 48 小时内处理，特殊情况除外。。

如需补种或移栽，双方共同协商，学校支付相应的费用。

9. 锅炉维修

服务标准与要求

维护要求：

供暖季前全面检修，每日记录运行数据。

突发故障 1 小时内响应，4 小时内修复，特殊情况除外。。

物业公司负责金额 200 元以内的维修，维修所需材料由学校提供。

超过 200 元的由双方共同协商，学校支付相应的费用。

10. 设备与物料

项目使用的笤帚、拖把、垃圾袋、清洗剂、消毒液、垃圾桶、绿化药品等用品由学校提供。

1.5.2 其他要求：

1. 供应商应确保派驻工作人员的稳定性，对不符合采购文件要求及不能按要求完成工作的人员，采购单位通知更换应及时更换。
2. 供应商应根据场地需求，制订出各岗位严格的工作职责、工作要求和考核制度，并制订出相应的员工奖惩办法。
3. 供应商要按《劳动合同法》的相关规定与所聘用的员工签订劳动合同，执行国家和地方相关劳动法律和政策规定。如发生劳资纠纷，一切责任和后果由成交供应商自负，采购方不承担任何费用。
4. 服务期内成交供应商因本项目发生工伤、安全事故的，一切责任和后果由成交供应商自负，采购方不承担任何责任。
5. 供应商在本项目中不得使用公益性岗位、退休返聘人员、劳务派遣人员等一切理由降低服务费用。
6. 项目负责人不得随意更换，如需更换必须经采购单位同意。
7. 供应商需按时为所聘人员缴纳保险，否则采购单位有权扣除相应金额的物业费，并对此进行处罚，情形严重可解除合同关系。
8. 供应商所聘人员须身体健康，无劳动、职防等部门规定的与所从事行业相关的传染病、职业病和慢性病，供应商中标后应向采购单位提供所聘人员的健康证明。
9. 政审要求，供应商所聘人员须无不良嗜好，未受到过公安机关处理的。

主要服务单体建筑一览表

序号	建筑名称	点位	服务范围
1	办公楼	办公楼	走廊、楼梯、厕所、玻璃、标语牌
2	教学楼	一号教学楼	走廊、楼梯、厕所、玻璃、标语牌
3		二号教学楼	走廊、楼梯、厕所、玻璃、标语牌
4		三号教学楼	走廊、楼梯、厕所、玻璃、标语牌
5	学生宿舍	F 区学生宿舍	走廊、楼梯、厕所、玻璃、标语牌
6		CE 区学生宿舍	走廊、楼梯、厕所、玻璃、标语牌
7		13 区学生宿舍	走廊、楼梯、厕所、玻璃、标语牌
8		5 区学生宿舍	走廊、楼梯、厕所、玻璃、标语牌
9	教师公寓	1 号教师公寓	走廊、楼梯、厕所、玻璃、标语牌
10		2 号教师公寓	走廊、楼梯、厕所、玻璃、标语牌
11		3 号教师公寓	走廊、楼梯、厕所、玻璃、标语牌
12		2 区教师公寓	走廊、楼梯、厕所、玻璃、标语牌
13		4 区教师公寓	走廊、楼梯、厕所、玻璃、标语牌
14		F 区教师公寓	走廊、楼梯、厕所、玻璃、标语牌
15		A 区教师公寓	走廊、楼梯、厕所、玻璃、标语牌
16	实验楼	南实验楼	走廊、楼梯、厕所、玻璃、标语牌
17		北实验楼	走廊、楼梯、厕所、玻璃、标语牌
18	厕所	西环厕所	门帘、前面地面、便池、维修
19		东环厕所	门帘、前面地面、便池、维修
20		F 区后厕所	门帘、前面地面、便池、维修

1.5.3 人员要求

序号	工种名称	数量	工作职责	其他要求
1	项目经理	1	负责项目全面工作	年龄 18-60 周岁，男 女 不限
2	项目主管	1	管理岗	年龄 18-60 周岁，男 女 不限
3	宿管	12	宿舍管理	年龄 18-60 周岁，男 6 名, 女 6 名
4	保洁员	10	卫生保洁	年龄 18-60 周岁，男 女 不限
5	维修人员	3	水电及土建维修锅 炉检查及维修	年龄 18-60 周岁，男 女 不限
6	绿化养护人员	2	校园绿化养护	年龄 18-60 周岁，男 女 不限
	合计人数	29 人		

注：1、服务期内每年有 1 个月为寒暑假，寒暑假期间用工人数为 15 人。

1.6 责任与义务

1、甲方的责任和义务

- (1) 对乙方的服务工作提供必要的场地、给予必要的协助。
- (2) 按时验收、及时支付资金；
- (3) 遵守国家法律法规，不得要求乙方虚开发票，或要求乙方提供合同以外的其他物品或服务；
- (4) 对乙方未按合同约定履约在验收报告中注明违约情形和事项，并及时通知财政部门。
- (5) 其他法律法规规定应尽的义务。

2、乙方的责任和义务

- (1) 严格按招标文件要求与投标文件的质量及服务承诺执行，保质、按

期履行。提供优质服务。

(2) 不得将合同权利义务全部或部分转让给第三人。

(3) 遵守法律、依法纳税

(4) 其他法律法规规定应尽的义务。

1.7 合同争议的解决

本合同履行过程中发生的任何争议，双方当事人均可通过和解或调解解决；不愿和解、调解或者和解、调解不成的，可以选择下列第2种方式解决：

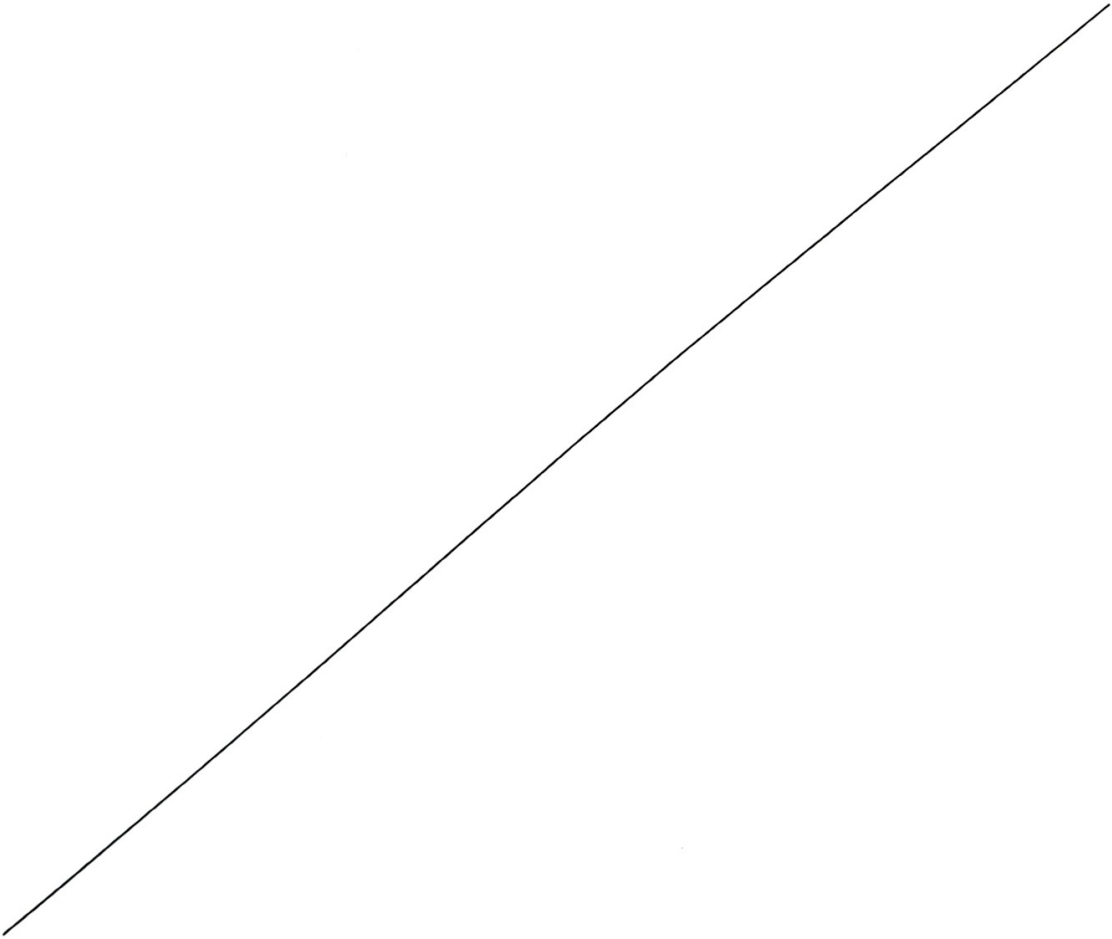
1、将争议提交-----仲裁委员会依申请仲裁时其现行有效的仲裁规则裁决；

2、向甲方所在地人民法院诉讼。

1.8 合同生效

本合同经甲乙双方代表签字、加盖公章和骑缝章后生效。本合同一式陆份，甲方肆份，乙方贰份。如合同未列明事项，补充协议同样有法律效力。

本页以下无正文



(本页为盖章签字页)

甲方(盖章): 安阳县实验中学

住所: 河南省安阳县白璧镇

法定代表人或

授权代表(签字):

电话:

开户银行:

开户名称:

开户账号:

签订时间: 2025 年 7 月 3 日

乙方(盖章): 河南强者管理集团

住所: 河南省安阳市高新区平原路与

临界路交叉口西南角火炬研发

园2号楼12层11室

法定代表人

或授权代表(签字):

电话: 13939990107

开户银行: 中国银行股份有限公司

司安阳东新区支行

开户名称: 河南强者管理集团有

限公司

开户账号: 250765301780

签订时间: 2025 年 7 月 3 日