

政府采购合同

项目名称：郑州市第五十八中学购买物业服务项目

采购编号：高新竞争性磋商采购[2025]29 号

甲 方：郑州市第五十八中学

乙 方：河南瑞吉物业服务有限公司

签订时间：2025 年

9 月 2 日



郑州市第五十八中学购买物业服务项目合同

甲 方：郑州市第五十八中学

乙 方：河南瑞吉物业服务有限公司

依据《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国民法典》的规定，合同双方就“郑州市第五十八中学购买物业服务项目”协商一致，签订本合同。

一、服务期限、地点

- 1、服务期限：2025年9月3日起至2026年9月2日止。
- 2、本合同履行期限：三年；合同每年签订一次。
- 3、本合同自生效之日起计，服务区域为：郑州市第五十八中学本部和智美。

二、本合同的付款方式：

签订合同后，由采购人按照实际人数和工作量及月考核结果每月向成交供应商支付上月的物业服务费用。

三、服务费用

本项目合同总价：人民币伍拾玖万伍仟捌佰元整(¥:595800元)。

四、服务需求

郑州市第五十八中学本部服务内容及要求

服务区域	服务面积㎡	备注
教学楼保洁	9975	楼层、楼梯、走廊、报告厅、卫生间保洁
校园露天保洁	48349	校园路面、操场、教学区、办公区、生活区保洁
公共设施维修	41258	对校内的供水系统、供电设施、公共设施等进行巡查，发现问题及时维修
校园绿化	16171	除草、修剪、浇水、病虫害防治、施肥、卫生
物业人员配置		
岗位名称	人员数	备注

保洁员	9	年龄不超60岁，负责教学楼及校园公共区域、校园露天保洁，环境维护
维修工	4	年龄不超60岁，持证上岗，负责对校内的供水系统、供电设施、公共设施、公物设施、采购物品的搬运等检查、整修、维修、保养、维护、搬运、清洁等并进行常态常规的巡视、巡查、记录。
绿化	1	年龄不超60岁，负责除草、修剪、浇水、病虫防治、施肥、卫生
值班人员	3	寒暑假、节假日负责维护工作的值班人员，以实际工作量为据据实结算。

(二) 校园环境管理要求

1. 校园环境(9人)

西教学楼2人——负责该楼一至五楼会议室、大厅、走廊、楼梯及卫生间及部分角落。

东教楼人2人——负责该楼一至五楼大厅、走廊、楼梯及卫生间，部分角落。

综合实验楼1人——负责该楼一至五楼大厅、走廊、楼梯及卫生间，部分连廊。

行政办公楼2人——负责该楼一至五楼大厅、楼梯、走廊、办公室及卫生间。

体育馆1人——负责体育馆大厅一、二楼楼梯、走廊、卫生间、楼梯通道、南北大门，及北部外围楼梯。

校园环境1人——校园路面、广场、操场、生活区、活动区保洁。

2. 工作标准:

每天清扫，7点、14点打扫一次，拖地一次，其余时间保持干净并全天保持整洁。

每周四打扫一遍报告厅，并根据会议需要随时集中人员打扫。校园垃圾日产日清。

(1)做到地面无积水、无污垢、无痰迹、无纸屑、无烟头，无瓜皮果壳；公共卫生间、公共洗漱间无异味、无积水、无污垢；墙面、镜面保持整洁，无水迹、无污迹、无乱悬挂、无乱张贴等现象。楼道内不允许停放自行车及其它杂物。

(2)教学楼及公寓楼的用电管理，按照学校要求进行开关电源。

(3)负责校区大环境的保洁与负责清理绿化带内的树叶，塑料袋，纸张等。做到地面无积水、无污垢、无纸屑、无瓜皮果壳。

(4)所有保洁区域垃圾要进桶进袋，一天清理2次以上，所有垃圾箱每天清理两次以上。

(5)定期消杀学校各区域，检查水电、消防设施、设备的使用和运行情况，发现问题及时上报，并做好记录。

(6)适时配合做好绿化工作，并承担大型活动、重大节日的花卉摆放及会场布置工作。

3. 水、电、木工、管理、维护、维修、更换等服务范围、标准

(1)水、电、木工、维护、维修、管理、更换、保养、清洁、搬运、巡查、记录等服务范围4人

①用电方面：校园内所有用电设施、设备、线路等，包括所有路灯、电灯、电棒、调速器、控制箱、控制柜、插销、插座、电扇、空调、低压线路等。

②用水方面：校内水龙头、坐便器、蹲便器、高水箱、各种水管道，生活供水、消防供水、绿化用水，雨水、污水井盖维护及更换等。

③检查井方面：校内所有雨水、污水、电力设施检查井盖。

④课桌椅、办公桌椅、教学楼、公寓楼、实验楼、行政楼等门窗维修、墙壁瓷砖脱落、卫生间挡板设施等维修、更换、维护等。

⑤公物设施物品搬运、采供物品搬运、相关物品设施、设备维护、保养、清洁、巡查、记录等。

(2) 服务标准

①24小时受理报修，一般情况下10分钟内维修人员到场，维修及时率100%。紧急情况随叫随到，确因特殊情况不能及时到场处理的，应向报修人说明情况，做好解释工作，并尽快安排处理。维修结束后，将地面清理干净，物品归位。

②定期对校园公共照明设备系统进行巡查，及时更换损坏的灯器具。公共照明完好率保持98%以上。

③停水维修，要通知办公室值班人员，维修完毕，及时恢复供水。

④阀门井，窨井，必须保证井盖齐全，并且规范盖好，如因缺失或不规范造成事故的由中标人负责。

⑤所有卫生间洁具要齐全规整，管道不能有渗漏水现象，高压软管老化要及时更换，及时消除安全隐患。冲水便阀、洁具、给排水要经常检查及时维修。

⑥管道安装要规范认真，不能缺少固定支架，或用其它代替。

⑦室外雨水落水管不能有脱节和管子堵塞、断裂现象，管子要规范整齐，平时要经常检查房顶落水口保证畅通无堵塞。

- ⑧保证校区域内灯具正常照明，不能有灯具不亮、或损坏现象(包括走廊、教室、室外路灯、景观灯具)。
- ⑨定期对校区域内的配电室、配电柜等进行检查，保证箱、柜门的锁具的正常使用。
- ⑩保证校区域内学生宿舍、教工办公室等用电器的正常安全使用。
- ⑪空调安装首先要检查安装位置的电源线路及插座，保证安装后的空调器正常运行，不相匹配的线路及插座要及时更换。
- ⑫校园内需重新布线供电施工的项目，必须经校方审核同意后，方可施工。
- ⑬配合校方做好节水、节电、计量及其他维修工作。

(三)校园绿化管理要求(1人)

(1)对绿地、花池管理的要求

- ①每年需要栽种花草的绿地、花池栽种前施足底肥、深翻整地、搂平耙细、清除杂物。
- ②栽种花草株行距合理整齐均匀力争达到图案化。花草成活率达到98%以上。
- ③花草品种搭配合理花色品种对比度强高矮不能相差悬殊。开花期衔接适宜长年开花不断花期达7个月以上。
- ④对绿地、花池内的草要适时施肥、浇水、中耕锄草保证花苗墩实、健壮、不徒长、不倒伏更不能出现小老苗。
- ⑤对残花败株及时清除更换始终保持生长旺盛花繁叶茂的群体。对现有多年生草本和木本植物的绿地适时施肥浇水中耕松土除草保证花木正常生长同时对各种、花木根据其生活习性及时合理的进行修剪特别是月季一定要做到花后短剪促使其尽快萌发新的花枝开花不断。绿地、花池内所有植物不能出现枯枝死杈、残花败株、病虫害等现象。要保持地内、池内整洁无杂物垃圾无杂草丛生。

(2)对草坪管理的要求

- ①根据季节进行施肥浇水。早春对草坪进行一次滚压。
- ②生长期经常不断地进行除草防病灭虫保证其正常生长。
- ③草的长势要旺盛叶色正常。草坪内出现短苗断垄及时补栽达到苗全、苗壮、不露黄土。
- ④草坪要及时修剪修剪后的草坪平整无遗漏长草修剪的断草耙出坪外以免草叶枯黄影响观赏。
- ⑤草坪修剪后的高度全年控制在5—15公分。草坪地内清洁无垃圾、无树叶、无杂草。

(3)对花灌木管理的要求

根据不同季节进行防寒防冻、灌水施肥、防病除虫，保证花木生长旺盛，树冠完整，无枯枝死杈、人为损害，更不能人为造成死亡。如因管理不善造成死亡要及

时自费更换同规格、同品种的树种。对各种花灌木要根据其生物学特性及具体的生长环境条件和绿化景观进行合理的整形修剪。修剪后的花灌木各级枝序分布合理各级主枝在主干上排列有序，错落有致，各占一定方位和空间互不干扰层次分明结构合理树形美观充分发挥观赏树木最大的美化环境效益。

(4) 对各种树木管理的要求

适时浇水保证树木正常生长。根据季节进行修枝剪冠达到枝条分布均匀、合理，无枯枝死杈。加强日常管护保证无钉钉无折枝捆绑等现象发生。因管理不善造成死亡及时自费更换同品种、同规格树木。

郑州市第五十八中学智美校区服务内容及要求

服务区域	服务面积 m ²	备注
教学楼保洁	6480	楼层、楼梯、走廊、报告厅、卫生间保洁
校园露天保洁	13000	校园路面、操场、教学区、办公区、生活区保洁
公共设施维修	32700	对校内的供水系统、供电设施、公共设施等进行巡查，发现问题及时维修
校园绿化	13000	除草、修剪、浇水、病虫害防治、施肥、卫生
物业人员配置		
岗位名称	人员数	备注
保洁员	5	年龄不超60岁，负责教学楼及校园公共区域、校园露天保洁，环境维护
维修工	1	年龄不超60岁，持证上岗，负责对校内的供水系统、供电设施、公共设施、公物设施、采购物品的搬运等检查、整修、维修、保养、维护、搬运、清洁等并进行常态常规的巡视、巡查、记录。
绿化	1	年龄不超60岁，负责除草、修剪、浇水、病虫害防治、施肥、卫生
值班人员	1	寒暑假、节假日负责维护工作的值班人员，以实际工作量为准据实结算。

(二) 校园环境管理要求

1. 校园环境(5人)

厚德楼、知行楼1人——负责厚德楼一至四楼会议室、大厅、走廊、楼梯及卫生间，部分西连廊。

致远楼1人——负责致远楼一至四楼大厅、走廊、楼梯及卫生间，部分西连廊。

博爱楼1人——负责行博爱楼楼梯、走廊、办公室及卫生间。

博学楼、博雅楼1人——负责博学楼楼梯、走廊、卫生间、大楼梯通道，东连廊二楼，报告厅楼梯。

校园环境1人——校园路面、广场、操场、生活区保洁。

2. 工作标准:

每天清扫，7点、14点打扫一次，拖地一次，其余时间保持干净并全天保持整洁。

每周四打扫一遍报告厅，并根据会议需要随时集中人员打扫。地下车库月第二周彻底清扫一次。校园垃圾日产日清。

(1)做到地面无积水、无污垢、无痰迹、无纸屑、无烟头，无瓜皮果壳；公共卫生间、公共洗漱间无异味、无积水、无污垢；墙面、镜面保持整洁，无水迹、无污迹、无乱悬挂、无乱张贴等现象。楼道内不允许停放自行车及其它杂物。

(2)教学楼及公寓楼的用电管理，按照学校要求进行开关电源。

(3)负责校区大环境的保洁与负责清理绿化带内的树叶，塑料袋，纸张等。做到地面无积水、无污垢、无纸屑、无瓜皮果壳。

(4)所有保洁区域垃圾要袋装化，一天清理2次以上，所有垃圾箱每天清理两次以上。

(5)定期消杀学校各区域，检查水电、消防设施、设备的使用和运行情况，发现问题及时上报，并做好记录。

(6)适时配合做好绿化工作，并承担大型活动、重大节日的花卉摆放及会场布置工作。

3. 水、电、木工、管理、维护、维修、更换等服务范围、标准

(1)水、电、木工、维护、维修、管理、更换、保养、清洁、搬运、巡查、记录等服务范围1人

①用电方面：校园内所有用电设施、设备、线路等，包括所有路灯、电灯、电棒、调速器、控制箱、控制柜、插销、插座、电扇、空调、低压线路等。

②用水方面：校内水龙头、坐便器、蹲便器、高水箱、各种水管道，生活供水、消防供水、绿化用水，雨水、污水井盖维护及更换等。

③检查井方面：校内所有雨水、污水、电力设施检查井盖。

④课桌椅、办公桌椅、教学楼、公寓楼、实验楼、行政楼等门窗维修、墙壁瓷砖脱落、卫生间挡板设施等维修、更换、维护等。

⑤公物设施物品搬运、采供物品搬运、相关物品设施、设备维护、保养、清洁、巡查、记录等。

(2) 服务标准

①24小时受理报修，一般情况下10分钟内维修人员到场，维修及时率100%。紧急情况随叫随到，确因特殊情况不能及时到场处理的，应向报修人说明情况，做好解释工作，并尽快安排处理。维修结束后，将地面清理干净，物品归位。

②定期对校园公共照明设备系统进行巡查，及时更换损坏的灯器具。公共照明完好率保持98%以上。

③停水维修，要通知办公室值班人员，维修完毕，及时恢复供水。

④阀门井，窨井，必须保证井盖齐全，并且规范盖好，如因缺失或不规范造成事故的由中标人负责。

⑤所有卫生间洁具要齐全规整，管道不能有渗漏水现象，高压软管老化要及时更换，及时消除安全隐患。冲水便阀、洁具、给排水要经常检查及时维修。

⑥管道安装要规范认真，不能缺少固定支架，或用其它代替。

⑦室外雨水落水管不能有脱节和管子堵塞、断裂现象，管子要规范整齐，平时要经常检查房顶落水口保证畅通无堵塞。

⑧保证校区域内灯具正常照明，不能有灯具不亮、或损坏现象(包括走廊、教室、室外路灯、景观灯具)。

⑨定期对校区域内的配电室、配电柜等进行检查，保证箱、柜门的锁具的正常使用。

⑩保证校区域内学生宿舍、教工办公室等用电器的正常安全使用；

⑪空调安装首先要检查安装位置的电源线路及插座，保证安装后的空调器正常运行，不相匹配的线路及插座要及时更换。

⑫校园内需重新布线供电施工的项目，必须经校方审核同意后，方可施工。

⑬配合校方做好节水、节电、计量及其他维修工作。

(三) 校园绿化管理要求(1人)

1. 对绿地、花池管理的要求

①每年需要栽种花草的绿地、花池栽种前施足底肥、深翻整地、搂平耙细、清除杂物。

②栽种花草株行距合理整齐均匀力争达到图案化。花草成活率达到98%以上。

③花草品种搭配合理花色品种对比度强高矮不能相差悬殊。开花期衔接适宜长年开花不断花期达7个月以上。

④对绿地、花池内的草要适时施肥、浇水、中耕锄草保证花苗墩实、健壮、不徒长、不倒伏更不能出现小老苗。

⑤对残花败株及时清除更换始终保持生长旺盛花繁叶茂的群体。对现有多年生草本和木本植物的绿地适时施肥浇水中耕松土除草保证花木正常生长同时对各种花木根据其生活习性及时合理的进行修剪特别是月季一定要做到花后短剪促使其尽快萌发新的花枝开花不断。绿地、花池内所有植物不能出现枯枝死杈、残花败株、病虫危害等现象。要保持地内、池内整洁无杂物垃圾无杂草丛生。

2. 对草坪管理的要求

①根据季节进行施肥浇水。早春对草坪进行一次滚压。

②生长期经常不断地进行除草防病灭虫保证其正常生长。

③草的长势要旺盛叶色正常。草坪内出现短苗断垄及时补栽达到苗全、苗壮、不露黄土。

④草坪要及时修剪修剪后的草坪平整无遗漏长草修剪的断草耙出坪外以免草叶枯黄影响观赏。

⑤草坪修剪后的高度全年控制在5—15公分。草坪地内清洁无垃圾、无树叶、无杂草。

3. 对花灌木管理的要求

根据不同季节进行防寒防冻、灌水施肥、防病除虫，保证花木生长旺盛，树冠完整，无枯枝死杈、人为损害，更不能人为造成死亡。如因管理不善造成死亡要及时自费更换同规格、同品种的树种。

对各种花灌木要根据其生物学特性及具体的生长环境条件和绿化景观进行合理的整形修剪。修剪后的花灌木各级枝序分布合理各级主枝在主干上排列有序，错落有致，各占一定方位和空间互不干扰层次分明结构合理树形美观充分发挥观赏树木最大的美化环境效益。

4. 对各种树木管理的要求

适时浇水保证树木正常生长。根据季节进行修枝剪冠达到枝条分布均匀、合理，无枯枝或死枝。加强日常管护保证无钉钉无折枝捆绑等现象发生。因管理不善造成死亡及时自费更换同品种、同规格树木。

五、物业管理服务人员配备：

工作人数由乙方按实际工作量进行配备。因甲方寒暑假、节假日、不可抗力因素等所产生的乙方工作量减少、工作人数减少，或者学校迎检及其他活动需要增加服务人数的，以乙方实际工作量来确定。

六、甲方的权利和义务

1、甲方有权对合同规定范围内乙方的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。对甲方认为物业服务不到位、不合理的部分有权下达整改通知书，并要求乙方限期整改，逾期未整改，甲方有权解除合同。

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违约金。注：考评办法可作为合同附件详细约定

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、根据本合同规定，按时向乙方支付应付服务费用。

5、如甲方因自身原因或上级政策要求或其他原因需终止本协议的，甲方需提前30日通知乙方。甲方除应结清服务费用外，无需再向乙方支付其他费用或补偿及赔偿。

6、国家法律、法规所规定由甲方承担的其他责任。

七、乙方的权利和义务

1、对本合同规定的委托服务范围内的项目享有服务义务。

2、根据本合同的规定向甲方收取相关服务费用，并有权在本项目管理范围内管理及合理使用。

3、及时向甲方通告本项目服务范围内有关服务的重大事项，及时配合处理投诉。

4、接受项目行业管理部门及政府有关部门的指导，接受甲方的监督。

5、乙方应依法与其物业服务人员签订书面劳动合同，缴纳各项社会保险，并承担用工责任和风险。

6、国家法律、法规所规定由乙方承担的其它责任。

八、争议的解决办法：

在合同履行过程中发生争议，双方应当协商解决，如不能通过友好协商解决，向郑州高新技术产业开发区人民法院诉讼解决。

九、本合同一式四份，甲、乙双方各执两份。合同自双方签字盖章之日起生效，双方完成合同规定义务及经济往来后自动失效。

甲方：郑州市第五十八中学

乙方：河南瑞吉物业服务有限公司

地址：郑州高新技术产业开发区枫香街7号 地址：郑州高新技术产业开发区瑞达路

睿达广场2号楼915号

法定代表人：

法定代表人：

或其委托代理人(签字)

或其委托代理人(签字)

电话：15936216962

电话：13803814347

日期：2025.9.2

日期：2025.9.2