

河南科技学院

东校区值班保洁物业服务项目

合同

委托方（甲方）：河南科技学院

受托方（乙方）：国药诺达物业服务有限公司



河南科技学院物业项目采购合同

合同编号：豫财招标采购-2023-613

甲方：河南科技学院

乙方：国药诺达物业服务有限公司

甲乙双方根据 2023 年 9 月 13 日“河南科技学院 东校区值班保洁物业服务 项目（项目编号：豫财招标采购-2023-613）”的招标采购结果和招标文件、投标书及其他有关规定，并经双方协商一致，订立本合同。

一、合同文件

- | | | |
|----------|--------------|------------|
| 1. 合同条款； | 2. 中标通知书； | 3. 变更补充文件； |
| 4. 招标文件； | 5. 中标单位投标文件； | 6. 其他。 |

上述文件是招标采购文件的自然组成部分，互相补充和解释，有内容叙述不清或矛盾之处，以其所列文件先后顺序为准。

二、合同金额

甲方就“河南科技学院 东校区值班保洁物业服务 项目”进行了招标，按照相关程序选定乙方为本项目的中标单位（服务内容及标准等项目内容详见合同附件），中标总额人民币 柒佰贰拾万柒仟贰佰陆拾元玖角（¥：7207260.90 元）。

三、项目概况

1. 项目名称：河南科技学院东校区值班保洁物业服务项目。
2. 项目地点：河南科技学院东校区。
3. 服务内容：

河南科技学院东校区值班保洁物业服务，具体内容包括但不限于：楼宇日常管理、楼内卫生保洁及垃圾清运、楼宇值班及秩序维护、电梯、楼宇玻璃及附属物清洗、教学用具的使用管理、教师休息室热水供应、学校会议和大型活动等服务工作。

值班保洁楼宇：

公寓楼有立德苑、厚德苑、尚德苑、兴德苑、怀德苑、贤德苑、明德苑南楼、明德苑中楼、明德苑北楼；教学楼及办公楼弘毅楼、弘善楼、弘德楼、弘文楼、体育馆。

河南科技学院东校区外围保洁物业服务，具体内容包括但不限于：包括校园内的道路、广场、人行便道、景观设施周边卫生、建筑物的外墙、灯杆立面、树杆和广告牌、垃圾桶箱外表面、室外固定座椅、室外标识标牌、室外运动场及绿地内等，并配合校方做好垃圾分类及清运工作，配合学校做好大型会议和活动服务及保洁工作。

四、合同期限

本项目服务，自双方签订合同后，乙方正式进驻之日起开始3年。乙方进驻之日，甲乙双方书面约定，以约定日期为准。（合同一年一签订，其中试用期1年，每年经考核达到甲方要求后续签）

五、服务质量标准

根据甲方验收规定及招标文件规定，服务质量须达到甲方要求优秀标准。

六、履约保证金

乙方在收到中标通知书后，需向甲方缴纳招标文件中所规定的履约保证金，履约保证金金额为人民币伍拾柒万陆仟伍佰捌拾元整（¥：576580元）。项目服务期满，经双方共同验收合格后履约保证金一次性无息退还，如发生服务质量问题将根据具体情况少退或者不退该资金。

七、付款方式

1. 支付方式与程序：物业管理服务费按月支付，甲方在对乙方上一月的服务考核后，于次月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。凭甲方相应部门开具的考核单，乙方开具的正规发票，甲方财务部门以转账方式据实支付物业管理服务费，若考核不符合学校要求，按照考核办法扣减月物业管理服务费。合同期内最后一个月的物业管理服务费待双方办理完交接手续后，由甲方支付给乙方。

2. 在本合同履行期限内，价格保持不变，不因原材料及人力费用等市场行情变化而变动。若物业服务工作量变动，双方根据中标价格相应的费率另行协商计算物业服务费增减数额。

八、项目管理

1. 甲方指派扈岩松为项目代表进行全面负责。

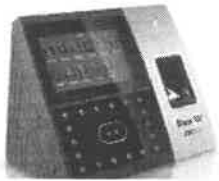
2. 乙方指派 李艳华 为项目代表进行全面负责。（联系方式：17839968648，身份证号：411424198402012829）

3. 乙方承诺拟派人员：保洁主管 张刚，公寓主管 武艳，保洁人员 弓媛媛、黄莹莹、韩衍栋、吉昆、梁建娜、张文静。

4. 乙方承诺投入设备

数量	设备名称	品牌	型号	性能	图片
1	大型道路清扫车	诺亚威特	NS-D2300	主要用于辅道、非机动车道等路面的清扫保洁，可快速清扫落叶、石子、沙尘、白色垃圾等，喷淋、清扫、吸尘相结合，效果好、效率高。	
1	大型四轮洒水车	维境	YXEFV19-X	1、四轮高压清洗车车辆采用绿白双色搭配，线条流畅，造型美观，有利于改学校形象，提高城市品位。 2、全封闭钢制驾驶室，搭配玻璃车门，内置电子显示仪表盘，收音机，可调节座椅，人性化设计，提高驾驶舒适度。 3、多功能高压清洗车箱体内置大容量 ABS 材质水箱，防锈；采用进口高压泵，具有压力高、流量大、噪音低、寿命长等特点。 4、车头前置高压喷雾管，喷射力度强，覆盖范围广，在使用过程中可自由调节冲洗角度，左右旋转夹角为 30 度，另配备	

				单点清洗装置，可 360° 旋转清洗。 5、后车厢顶部加设高压喷雾管，喷射水雾颗粒小，可与空气中尘埃迅速接触，达到降尘除霾的效果。 6、车厢底部设置洒水喷管，覆盖范围可达 5m 左右。 7、配备手动高压喷枪、手推式喷雾管，加设 13 米长卷管器，操作方便。使用范围大，能够有效清洗路面顽固油渍和街边小广告。 8、另配备 10 米长消防水带，可备临时灭火使用。	
2	驾驶型洗地车	嘉德力	GT70+	ECO 智能节能系统，运行时间可达 6 小时 人体工学设计的舒适座椅，可调式方向盘配置转向自动减速系统 一键式操控面板，水量，刷盘调节及显示一目了然 智能水量感应系统，充分保护刷盘及吸水系统	
1	高压清洗机	邦驰	803	一键启停，泵头采用全铜材质，功率 2200W，转速 1450rpm。适用于各种清洗场合。	

2	考勤机	中控	/	办公用具，识别快，辨别准，小巧轻便，外观简洁大方，智能省电，耗电少，安装方便	
1	垃圾清运车	/	660L	大容量存储，可快速倾倒。提高工作效率	
1	吸尘吸水机	皓天	90L	采用了双电机设计，可保证长时间连续工作，吸力强劲。通过空气脉动系统作用，强力空气回流过滤清洁系统可以令过滤器长时间保持洁净状态，保持良好抽吸力和过滤效果。	

九、进场及交接

1. 乙方应于合同签订之日起 5 个工作日内配合校方进行所有设备、设施全面检查，做好验收及相关事项的交接工作，项目物业服务配备人员必须于中标之日起 10 日内配备到位，乙方需提供详细人员清单，管理人员名单须与乙方标书中拟派人员相符，拟派人员需工作 1 年以上方可更换。如果项目经理无法胜任本项目管理工作或其各项管理达不到甲方要求，甲方有权要求更换能力更强的项目经理。

2. 本合同到期或终止时，乙方无条件向甲方移交物业管理档案资料和退还属甲方所有的办公用房、仓库及其它各类设施物品、资料，并办理交接手续。乙方未按时履行交接手续或者移交手续未达到甲方要求的，甲方有权没收乙方物业管理履约保证金。

十、特殊说明

1. 乙方可优先聘用符合工作要求的学校现有服务人员。甲方有权在签订合同时根据学校的实际工作情况对项目方案作适当调整或对服务人数作适量增加。在合同执行过程中，根据学校工作安排或需要，服务内容如有增加，相关费用双方根据中标价格相应的费率另行协商计算物业服务费增减或按照乙方所投单位面积服务费用据实结算。

2. 乙方不得将本项目的物业管理责任整体转让给第三方。经甲方许可，乙方可委托有相关资质的专业企业承担本物业项目中的部分专项服务。

3. 乙方违反如下任一义务（合同中有特别约定的可立即解除合同，并要求乙方赔偿损失）或未能达到约定的服务标准，乙方须进行整改，甲方根据合同相关规定扣除乙方的项目违约服务费。其中：

连续 3 个月综合考核为不合格的，甲方有权扣除月物业费 30%以上或甲方有权单方解除合同；造成甲方经济损失的（包括第三方索赔、律师费、行政处罚金、采取补救措施的费用及开支），乙方应承担赔偿责任。

如乙方出现重大管理失误、严重违约或其他情节严重的情形（给采购方带来重大经济损失或社会名誉损害等情形），甲方有权单方解除本合同，合同履约保证金不予退还；造成甲方经济损失的（包括第三方索赔、律师费、行政处罚金、采取补救措施的费用及开支），乙方应无条件承担赔偿责任。

十一、整体质量要求

1. 甲方与乙方签订规范的物业管理服务合同，双方权利义务关系明确。

2. 乙方在承接项目时，对建筑物、设施、设备、场地进行认真查验，验收手续齐全。

3. 物业管理专业人员要取得资格证书，专业操作人员须持证上岗。

4. 制定完备的物业管理制度（质量管理、档案管理等）；建立完善的物业管理档案（设备管理档案、日常管理档案等）；有完善的物业管理方案，对各类管理人员和服务人员进行考核；实行信息化管理。

5. 按照国家相关法规规定，参照国家及省、市对物业管理的质量指标的有关规定、具体标准，乙方要具体承诺物业管理各项目要达到的指标。

十二、物资设备供应

1. 本项目服务所需的各项设备及物资由乙方自行采购。

2. 乙方提供规范、优质、高效的管理服务，确保本项目内物资设备管理有序、机械设备正常运行、各项物资充沛。

十三、乙方责任

1. 乙方应按国家相关法律规定和服务合同约定完成本项目物业管理服务，守法经营，遵守学校有关规章制度，主动接受学校有关部门的监督、考核。

2. 乙方自主制订的物业管理服务、人员编制和费用预算方案，应报送甲方审定，接受甲方的监督，保证物业管理服务费的合理使用。

3. 乙方应及时处理及回复甲方对乙方工作人员的投诉或举报。

4. 未经甲方书面许可，乙方不能从事与本物业管理服务合同约定以外的任何经营性活动，乙方有义务爱护甲方管辖范围内的各种设施设备，不得阻碍经学校批准的服务项目和活动的实施，否则视为违约。

5. 合同履行期内甲方委托的新增物业管理服务，乙方必须无条件接受，否则视为违约。

6. 乙方应遵守劳动法等相关法律法规的规定，依法签订、履行、变更、解除、终止劳动合同，购买相应保险。乙方与其员工（含乙方临时安排人员）产生的一切纠纷均由乙方自行负责沟通、协调、处置和赔偿。由此造成甲方损失的，甲方有权向乙方追偿，由乙方承担全部责任。服务外包项目的从业人员在工作期间和其他时间的人身安全由乙方承担，学校不承担任何责任。

7. 乙方应教育其员工增强消防、安全和治安方面的责任意识及法律意识；本项目管理服务期内因乙方原因引起的各项人身及财产损失由乙方承担全部责任。

8. 甲方仅为乙方提供必要的工作条件，如办公用房、设备工具库房等，乙方员工住宿由乙方自行安排。乙方应妥善使用、保管甲方交于其使用的办公用房及办公设施，并对有关资料具有保密义务，不得随意向第三方透露。

9. 合同终止时，乙方应向甲方提交物业管理总结报告；乙方必须自合同终止或解除之日起 3 日内按入驻交接时清单内容向甲方移交原外包管理的全部物业及其它各类管理档案等资料；移交本物业的公共财产，包括公用管理费、公共收入积累形成的资产（除乙方在管理服务期内积累的办公设备、车辆及其他不影响后期物业正常运行的设备）；根据清单内容核算清楚后，所有移交的内容由双方共同签收后进行转移；全部手续完成后签署物业移交确认书。

10. 乙方不得以任何方式贿赂、拉拢甲方的工作人员；若因此损害了甲方利益，损坏了双方的关系，一经查实，乙方须向甲方支付物业管理服务费一年总金额的千分之九违约金，并须承担由此给甲方带来的全部经济损失。

11. 必须为学校任何时间内开展的重大活动提供所需的后勤保障。

12. 乙方须提供信息化管理的技术手段、设备（含软件）和人员。

13. 乙方违反合同约定，未达到物业服务质量要求的，甲方有权暂停支付物业管理服务费，同时有权要求乙方在规定的时间内整改完毕。乙方逾期不予整

改或整改后仍不符合质量要求的，甲方有权委托第三方完成相关工作，经费由乙方承担，且乙方还应当按照物业管理服务费一年总金额的万分之三向甲方支付违约金。

14. 乙方未履行投标文件拟定项目经理、工作人员、设备及其他承诺事项，甲方有权责令整改，整改不到位或不及时的月综合考核为不合格，扣除月物业费5%-10%，多次整改不到位的，甲方有权单方解除合同，履约保证金不予退还。

15. 因乙方原因导致重大火灾、伤亡、失窃等事件或其他违反法律、法规和规章规定的行为的，甲方有权要求单方解除合同，并根据损失程度要求乙方做出相应赔偿。

十四、附则

1. 服务期间由甲方提供水、电源，水电费由甲方按照规定收取。

2. 本合同一式十份，甲、乙方各四份，代理公司二份，双方签字盖章后生效。

3. 本合同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履行地新乡市红旗区人民法院诉讼解决。

4. 签约时间：2023年10月11日

甲方（盖章）：河南科技学院

乙方（盖章）：国药诺达物业服务有限公司

地址：新乡市华兰大道东段

地址：郑州市郑东新区商务外环世博大厦

开户行：河南省新乡市建行洪门支行 开户行：中国银行河南省分行营业部

账号：41001561710050001172

账号：255988767820

甲方代表签字：

乙方代表签字：

电话：0373-3040395

电话：0371-60673002

附件：

服务承诺

乙方紧紧围绕后勤行业做全方位的一体化智慧后勤服务，坚持“立足诚信，阔步未来”的管理理念，不断完善标准化服务流程、培育专业化人才梯队、始终屹立于高校后勤改革创新的最前沿。

乙方承诺按照区域标杆性项目标准，在原有服务的基础上，对甲方进行全方位升级打造，创造“安全、整洁、优美、舒适”环境，同时结合学校发展需求及乙方运营情况，针对本项目，乙方提供以下服务承诺：

1. 乙方承诺本项目由上海集团总部委派管理人员重新做初始化，打造更高品质，初始化阶段产生的费用均由乙方自行承担。

在乙方原有服务的基础上，派驻运营总监带领骨干团队进驻本项目进行初始化服务，带领项目现场管理团队，以高度的专业和丰富的经验，顺利完成服务要求，保证高标准服务品质的导入和提升。

2. 乙方承诺项目中标后，在初始化期间免费提供支援人员完成项目保洁集中环境整治开荒工作。合同期内免费提供甲方新增加装修区域的开荒保洁工作。

3. 中秋节、教师节、国庆节，三个节日在学校开展宣传活动和节日主题活动，每个活动策划、执行、礼品奖品均由乙方负责。

4. 开学迎新、毕业季、运动会、校庆，四个重要时间段，乙方免费提供：宣传展板、遮阳伞、电动三轮车、免费茶水、宣传卡片发放等活动物资，全力以赴支持学校重要时刻。

5. 在学校内部公示物业服务中心 24 小时值班电话、微信公众号、APP 二维码。

6. 通过提升员工待遇、加强企业团队建设团队活动、建立完善的激励、晋升机制等措施，减少项目人员流动，提升项目人员稳定性，促进项目服务质量提升；员工举办团建活动时，邀请学校教职工参加，奖品和活动组织费用由乙方承担。

7. 积极配合进行各项认证工作、迎审、大型会议、校庆等活动；在贵单位遇到重大活动时给予积极配合。遇到迎检重大活动、突发应急事件，需要加强人工清扫保洁、作业时间、作业班次时，服从甲方安排与指挥；增派人员费用全免。

8. 控烟承诺：全体项目成员担起模范带头作用，率先戒烟、控烟，以学校的“控烟管理”要求实施劝烟工作。

9. 早期介入期间所发生的的所有前期筹备人员费用、交通、食宿等各类成本由乙方自行承担。

10. 建立项目物业服务中心承诺：

乙方与甲方形成委托关系，双方依据合同契约履行约定。乙方愿意与甲方共同成立项目物业服务中心，该中心受甲方及乙方本部共同管理，构成双重监督协调关系，同时接受甲方工作人员及师生的咨询、投诉、监督等工作。严格按照物业服务合同规范执行，提供优质的物业服务，共同促进项目服务质量提升。

11. 创优服务承诺：在项目的实际管理工作中，将积极配合甲方做好各类评审创建优秀项目、各类卫生评比等工作。为项目争光，为学校争光。

12. 100%回访服务承诺：在日常工作中乙方将执行 100% 甲方回访制度，变被动投诉为主动回访，以甲方为关注焦点，通过回访及时得到甲方的意见和需求信息，有针对性的不断改进工作中的不足，完善服务体系。

13. 6S 规范服务承诺：为保证甲方有一个舒适、优雅、整洁、安全的办公环境，维护及树立甲方形象，每位服务人员都把自身形象与企业形象溶为一体，严格履行本岗位职责，遵章守纪，严格按规章程序开展工作；

14. 主动沟通服务承诺：乙方会认真对待每一次和甲方沟通的机会，每周安排各个部门主动将项目的工作情况向甲方进行汇报。对于甲方提出的问题和建
议，乙方将在工作中及时改进，决不让问题过夜，同时乙方也会把改进结果以书面报告的形式告知并欢迎给予监督检查；乙方承诺提供 24 小时项目服务电话并在学校进行公示。

15. “三马上”服务承诺：物业服务由广大的基层员工提供，服务过程中难免会出现问题和瑕疵。但解决问题的态度和效率非常重要。乙方在日常管理中对员工提出“三马上”服务理念。即：马上到、马上做、马上改。通过诚挚的态度、高效的响应、高效的执行，能够更好为甲方服务。“甲方就是上帝”不是一句空洞的口号，绝不能让甲方有一丝的不满存在，即所谓零缺点服务。

16. 一站式服务承诺：即“首问责任制”，也就是当甲方人员来到服务中心时，那一位接待员第一间接待的，他就有责任负责协助解决该人员的一切需求，而不能让甲方人员跑来跑去，到处找人，直到满意为止；

17. 细节服务承诺：细节决定成败，因此在项目的日常管理中，无论从公共区域的卫生死角还是到所有员工的一个微笑，无论从甲方的个性需求还是到乙方的服务理念、“精细化”服务将在每一个细节中体现；

18. 投标费用承诺：乙方认真严谨对待本次投标活动。委派专业团队对投标服务范围所涉及的现场进行了踏勘，对人员配置进行了测量；按照招标要求对费用进行了测算。乙方承诺本次投标报价为“包干制”，即固定价。如有任何忽视或误解项目情况而导致的漏算、损失，费用成本由乙方自行承担。本次报价包含入场前的各项费用。

19. 项目人员配备的承诺：

(1) 乙方承诺按照投标文件中的“初始化方案”和“移交方案”配备人员。保证运营副总带骨干团队进驻本项目，以高度的专业和丰富的经验，顺利完成项目移交，保证项目平稳过度，缩短双方管理磨合期；

(2) 乙方承诺在项目初始化期间，项目管理团队以郑州本部委派为主；承诺在初始化工作结果获得主管领导批准后，逐步撤离；

(3) 乙方承诺选聘人员符合年龄符合甲方要求，无身体残疾；按招标文件中要求的技术岗位，100%持证上岗；

(4) 乙方保证在本项目的物业服务投入充足人员保证服务质量；

(5) 乙方承诺所有工作人员都是身体健康，没有疾病和传染病，精神正常，健康的完成各项职能工作；

(6) 保证在本项目所有服务人员经过岗位技能培训后上岗，并且严格按照培训计划定期培训提升员工技能；

(7) 人员服务不合格，主管领导提出更换时，乙方按照甲方要求进行人员更换；

(8) 保证本项目员工使用文明礼貌用语，遇到和师生发生矛盾时，打不还手，骂不还口。遇到委屈，公司给与员工“安慰奖励奖”；

(9) 乙方承诺员工不执行工作纪律，对员工进行教育、处罚。如有严重情况，可以给与处分、开除。坚决不允许破坏甲方的工作制度和环境；

20. 人员培训的承诺：

(1) 乙方承诺进驻后即向甲方提交《年度培训计划》、《项目经理培训计划》、《项目主管以上层级培训计划》、《项目基层员工培训计划（按岗位分别制定）》，并严格按照培训计划实施培训。接受甲方监督和考核；

(2) 乙方承诺项目各个层级培训计划，录入“诺达物业 APP”培训管理模块中，按照移动终端提示要求，完成培训，并录入过程记录，接受总部和甲方的监管和考核；

(3) 乙方承诺新人 7 天试岗期内进行实操培训，完成岗前培训，甲方认可后，方派人上岗；

(4) 乙方承诺接受甲方安排，管理层多学习各种管理知识，和甲方主管单位领导多沟通交流，与时俱进、与甲方管理理念、精神吻合。

21. 安全方面承诺：

(1) 乙方承诺对员工加强安全意识教育，对员工由于安全意识原因产生的意外事故负责；

(2) 乙方承诺配备的设备、物料、药剂都是经过国家技术监督部门安全合格检测合格的；且属于国内一线优质产品；

(3) 配备安全防护工具、服装、套装、应急处理急救箱，等物资，对职业暴露、高空作业、生活垃圾清运等工作进行重点防护；

(4) 乙方承诺积极配合学校应对上级相关部门的各项检查。对涉及到物业需要整改、提升、协助的积极主动完成任务；

(5) 乙方严格按照设施设备运行、保养的流程和标准进行工作，保证甲方设施设备安全运行；

(6) 每年 2 次消防教育，参加学校消防培训，全体员工防火安全意识；

22. 节能减排能源管理承诺：“节约能源，降低能耗”将作为本项目重点工作之一，乙方承诺积极协助学校做好能源管理，对各类跑冒滴漏做到及时发现及时处理，对各类违规使用高能耗电器进行日常提醒、上报等，从各方面入手，积极开展节能降耗活动。

23. 积极主动雷锋月主题活动：协助移动困难、行走不便的人员；积极开展见义勇为拾金不昧教育活动，展示国药诺达物业人良好精神面貌。

附件 1:

物业管理服务考核办法（试用）

为加强对河南科技学院物业服务外包工作的监督管理，规范物业管理服务行为，提高服务质量，根据《全国物业管理示范标准》及国家有关法律法规，结合河南科技学院实际情况，本着公平、公正的原则，制定本办法。此考核办法在投标文件及合同承诺事项履约情况下施行，此考核办法考核结果处罚与以上处罚可叠加。

一、为维护河南科技学院合法权益，实现物业管理服务的优质目标，河南科技学院后勤服务中心作为物业管理服务监管的具体实施机构，代表学校对物业管理服务工作的相关过程和结果实施监督和管理。成立河南科技学院物业服务考核工作小组（以下简称考核小组），负责对物业管理的服务水平和服务质量进行考评，考核小组定期或不定期对物业公司承担的物业管理任务进行监督检查和现场考核，考核小组在考评和检查中发现的问题，以整改通知形式通知物业公司，物业公司应尽快组织整改，并将整改情况每月汇总报告后勤服务中心物业管理科，考核小组将考核结果交由主管部门进行验收，整改未完成或整改验收不合格，河南科技学院根据实际情况暂缓支付物业费或按照相关规定扣除部分物业费。

二、河南科技学院物业服务考核工作小组成员：每月考核有日常考核和月考核，日常考核工作小组成员为物业管理科工作人员；月考核工作小组成员由四部分组成：一是物业管理科和质量监督科人员，二是学生代表，三是随机抽取楼宇，楼宇使用单位教师代表；四是校领导或各行政单位人员和二级学院老师或后勤服务中心处科级干部。

三、月综合评分 100 分，日常考核占 40 分，月考核占 60 分。月考核评分：物业管理科和质量监督科人员评分占 40 分；学生代表评分占 5 分；随机抽取楼宇，楼宇使用单位教师代表评分占 10 分；校领导或非后勤服务中心老师或后勤服务中心处科级干部评分占 5 分。每月综合评分=日常考核评分的平均数*40/100+物业管理科和质量监督科人员评分的平均数*40/100+学生代表评分平均数*5/100+随机抽取楼宇，楼宇使用单位教师代表评分平均数*10/100+校领导或非后勤服务中心老师或后勤服务中心处科级干部评分的平均数*5/100。

四、本办法是对物业管理服务的绩效评价，主要依据为投标文件、招标文件、河南科技学院物业服务合同等相关文件。

五、考核时间及等级标准：

1. 每月 20~25 日为月考核日期，具体时间以后勤服务中心通知为准。

2. 考核等级标准，月综合评分参照附件 1

(1) 优秀：（月综合评分 ≥ 90 分）

(2) 良好：（75 分 $\leq$ 月综合评分 < 90 分）

(3) 合格：（60 分 $\leq$ 月综合评分 < 75 分）

(4) 不合格：（月综合评分 < 60 分）

3. 考核费用支付办法

物业费按每月平均支付，在支付物业费前进行考核评分汇总，以当月考核综合评分作为支付依据：

(1) 月综合评分 ≥ 90 分为优秀，当月物业费全额支付。

(2) 75 分 $\leq$ 月综合评分 < 90 分为良好，扣当月物业费 2%。

(3) 60 分 $\leq$ 月综合评分 < 75 分为合格，扣当月物业费 3%。

(4) 月综合评分在 60 分以下为不合格，采购人有权暂缓支付月物业费，按要求提出整改，经整改核验确认合格后，扣月物业费 5-10%。

(5) 连续 3 个月综合考核评分为不合格的学校扣月物业费 30%以上或终止合同，终止合同不再退还履约保证金。

附件 2

保洁值班物业评分细则（试用）

序号	项目名称	评分标准	分值	得分
1	基本事项	合同履行约定情况，合同内约定的人员和设备是否齐全	10	
2		人员服装整洁一致并佩戴物业公司标牌，服务态度好，岗位职责明确	2	
3		人员培训次数和内容是否按照合同约定定时举行	3	
4	室外及家属区保洁	公共场所、道路等楼外区域每天清扫，并保持全天清洁，目视无垃圾	2	
5		绿地无纸屑、烟头、明显石块、塑料袋等杂物	2	
6		灯箱、雕塑、宣传栏等设施清洁及时不及时	2	
7		人行道板、广场无明显杂草，边界清晰	2	
8		室外污水井、雨水井网格筛子清理情况	2	
9		校内是否存在垃圾死角，无擅自占用和堆放杂物情况	2	
10		家属区楼道打扫情况，是否存在垃圾堆积情况	5	
11		湖面清理情况，湖面无杂物、水质清洁	2	
12		校内墙面广告清理情况，无乱贴、乱画现象	2	
13		公共卫生间清洁情况，无异味、无蚊蝇、无粪便、无污水外溢	2	
14		各种卫生洁具摆放整齐、干净无污渍	2	
15	室内保洁	楼内地面、墙面及门窗保持整齐、无污，无堆放杂物，地面无积水垃圾	2	
16		楼内门厅洁净、明亮、无污，无悬挂、对方杂物，地面无积水垃圾	2	
17		电梯、楼梯台阶及扶手等设施表面无灰尘污垢，清洁光亮	2	
18		走廊顶、室内标牌、消防等设施干净，无蜘蛛网灰尘	2	
19		公共卫生间干净无异味、无蚊蝇、无粪便、无污水外溢	2	
20		洗手台水管挡板清洁无灰尘杂物水渍	2	
21	垃圾清运	每天至少 2 次收集、清运垃圾，确保无积存垃圾，桶内垃圾不超过 2/3	3	
22		垃圾桶、果皮箱定期清理、清洗消毒，无积存、无污水和明显异味	2	
23		配合做好垃圾分类工作情况，校内垃圾桶是否损坏、分类是否明确	2	
24		配合学校做好宣传、除四害等工作情况，是否定期进行消毒和灭蚊蝇	2	
25		校内是否存在清扫后成堆垃圾没有清理现象	2	
26	值班人员	值班人员无节假日，实行 24 小时值班制，每天做好值班交接班记录；	2	
27		做好进出楼登记、问询和检查记录工作，各类登记是否齐全	2	
28		值班人员负责宿舍楼及教学办公楼的公共秩序，无重大事件发生，	2	
29		教室及宿舍的钥匙管理按规定执行，钥匙的保管、领用、借用登记准确。	2	
30		保持清扫值班室、岗台及周围的卫生，私人物品摆放要整齐	2	
31		工作期间不许脱岗、串岗、空岗	3	
32		不准同师生或其他人在工作区域内大声喧哗、争吵	2	
33		值班人员的服务意识和岗位能力，现场实地查看	5	
34		收集服务范围内的各种设施故障和损坏，做到当天发生的损坏当天上报	2	
35		要看护好师生寄存的物品，不许翻看	2	
36	其他事项	是否发生投诉，投诉情况属实，发生投诉此项不得分	5	
37		配合学校重大活动环境卫生保障情况	2	
38		配合学校灾害性气候应急抢险抗灾情况	2	
39		对检查工作要积极配合，不需存在抵触情绪	2	
40		学校安排其他工作完成情况	2	
总分		总分 100 分		
检查人意见及签字				

附件 3

河南科技学院物业费支付说明（试用）

单位名称	
考核人员	
考核日期	
考核情况说明：	
单位负责人签字（盖章）：	
支付说明	

河南省公共资源交易中心

中标通知书

国药诺达物业服务有限公司：

贵单位于 2023 年 9 月 12 日参加河南科技学院东校区值班保洁物业服务项目（采购编号：豫财招标采购-2023-613），经评标委员会评审及采购人确定，贵单位为该项目中标人，中标金额为 7207260.9 元人民币。

请贵单位收到中标通知书后，按照本项目招标文件的规定及贵单位投标文件确定的事项，与采购人签订书面合同。

特此通知

采购人（盖章）



集中采购机构（盖章）



2023年9月20日

(二) 费用报价及组成分析和说明

说明资料主要包括本项目招标任务书要求之内容，投标单位应按照所列分项详列出报价单，并说明收费标准、计算基数和优惠条件及理由，以及投标人认为有必要提供的资料。

各项服务报价价格构成表及分析说明格式参考如下：

序号	费用名称	价格构成	备注等有关说明
1	人员工资费	5616000	/
2	法定节假日加班费	28080	/
3	保险费	126360	/
4	行政办公	7200	/
5	业务培训费	5400	/
6	人员服装	36000	/
7	设备折旧	72000	/
8	福利	36000	/
9	人员社保金	588384	在本项目聘用的 78 名服务人员中有 18 人在我公司缴纳社保的员工，其余 60 名员工为合法免社保等相关费用的人员（后附退休证），我公司本次报价中社会保险费用计算符合招标文件要求。
10	物料	72000	/
11	意外伤害补助	32937.12	按以上总和的 0.5%提取
12	管理费	66203.61	按以上总和的 1%提取
13	利润	66865.65	按以上总和的 1%提取
14	税金	453830.52	按以上总和的 6.72%提取
15	其他费用	无	/

附注说明（如有）	在本项目聘用的 78 名服务人员中有 18 人在我公司缴纳社保的员工，其余 60 名员工为合法免社保等相关费用的人员（后附退休证），我公司本次报价中社会保险费用计算符合招标文件要求。
总合计费用（元）	7207260.9

1. 最低工资标准按《河南省人民政府关于调整河南省最低工资标准的通知》（豫政〔2021〕33 号）文执行。

2. 岗位人员工资、社会保险费、税金取费不得低于国家规定的最低标准。若有拟为本项目雇用有能力胜任工作的退休人员或其他合法免社保等相关费用的人员，需在表中“价格构成”和“备注等有关说明”或自拟格式中做出免社保等费用的详细量化说明。

3. 若有特殊情况，请予以备注说明。

4. 格式供参考，不做统一规定，可由投标人自行设计。

投标人（企业电子签章）：国药诺达物业服务有限公司

法定代表人（个人电子签章）：