

平顶山市城区南水北调配套工程管理机构 物业服务合同

合同编号： PDS-2026/JY/BG-003

甲方（委托方）：平顶山市南水北调配套工程运行保障中心

乙方（受托方）：平顶山市运航物业服务有限公司

依据《中华人民共和国民法典》、《河南省省直机关办公用房物业费管理办法（暂行）》（豫财行〔2015〕214号）等相关规定，结合平顶山市城区南水北调配套工程管理机构现场实际运行管理需求，甲乙双方本着平等自愿、权责对等、诚实信用原则，就甲方委托乙方负责该管理机构物业管理服务事宜，订立本合同，共同遵照执行。

第一条 服务地点及服务期限

1.服务地点：河南省平顶山市湛河区河滨街道褚庄村西北。

2.服务期限：自 2026 年 7 月 2 日起至 2027 年 7 月 1 日止，服务周期 1 个自然年度。

第二条 合同服务价款

本合同年度物业服务包干总金额：人民币 298800.00 元（大写：贰拾玖万捌仟捌佰元整）。

本价款为年度固定包干总价，包含人工工资、保洁耗材、绿化养护物料、小型维修工具及耗材（单件 500 元以下）、管理费、税金等完成本合同全部服务内容的所有费用。除合同另有约定外，甲方不再另行支付任何费用。

第三条 物业服务内容与质量标准

平顶山市城区南水北调配套工程管理机构位于湛河区河滨街道办事处褚庄村西北，占地 30 亩。

本项目主要涉及管理用房一座及院内绿化区域。

管理用房建筑面积 1836.17 m²，具有办公室、会议室、档案室、调度安防控制室、二次设备室、值班室、防汛物资仓库、职工食堂等办公生活功能，配套办公网络、中央空调、生活用水预处理系统、污水处理、电梯等生活办公设备设施。

院内绿化面积 9878.46 m²，种植灌木、乔木约 1100 株（以双方共同确认交付数量为准），草皮 9171.68 m²。

乙方提供的物业服务须达到《河南省省直机关办公用房物业费管理办法（暂行）》（豫财行〔2015〕214 号）规定的第四级服务标准。具体内容及要求如下：

（一）服务项目服务标准与量化要求

- 1.定期巡视检查建筑物，确保建筑物本体完好；
- 2.定期巡检公共电器设备、照明系统，公共设备完好；
- 3.定期巡视检查给排水系统，确保各种水泵、管道、阀门完好，管路通畅；
- 4.定期巡查中央空调，委托有资质的第三方进行保养检修；
- 5.定期巡检维护消防设备、安防报警监控系统；
- 6.定期巡检办公网络系统，配合自动化维养单位进行设备检修；
- 7.道路、绿地、楼道、停车场、公共卫生间等公共部位清洁每天不少于一次，目视地面、墙面干净；
- 8.根据会议通知，提前对会议室照明、空调、音响、卫生进行检查；会议结束后清洁服务，关闭空调、灯、音响设备、门窗；
- 9.乙方每年组织对电梯进行年度检查并出具报告，保证通过年审并取得安全使用证；
- 10.绿地保存率 98%以上，缺株 1 个月内以死亡时规格补种；
- 11.草坪高度控制在 8cm 以下，无明显缺水枯黄；乔灌木及时修剪，无明显枯枝、缺枝；
- 12.病虫害防治及时，无明显虫害。

第四条 费用支付方式

1.支付周期：按月支付。

2.支付条件：甲方月度考核合格后，乙方按甲方财务要求开具合规增值税发票，甲方在 15 个工作日内拨付对应服务费。

第五条 双方权利与义务

（一）甲方权利义务

1.向乙方提供泵站建筑基础资料，协调乙方现场进场作业条件。

2.按照《河南省省直机关办公用房物业费管理办法（暂行）》及本合同约定，对乙方服务质量开展月度量化监督考核，对不合格服务事项下发整改通知。

3.有权审阅乙方拟派驻人员的政审材料及特种作业资格证书。

4.按照合同约定按时足额拨付服务费用。

（二）乙方权利义务

1.严格依照本合同第三条规定的第四级服务标准完成全年物业工作。

2.配置固定在岗物业工作人员，项目经理更换须经甲方书面同意。

3.建立物业服务台账（含绿化、设备、会议、巡检），按月报送甲方。

4.严格遵守南水北调工程管理相关制度要求。

5.因乙方养护失职造成绿化苗木非正常损毁，由乙方自费补植恢复至标准要求。

6.乙方应为本项目派驻人员购买工伤保险或雇主责任险。

第六条 维修零配件界定

依据《河南省省直机关办公用房物业费管理办法（暂行）》附件

1 说明第（二）条约定：

1.乙方承担范围：服务期间产生的单价 500 元（含）以下的维修零配件（如灯管、水龙头、开关、绿化工具、润滑油脂、物业自用耗材等），由乙方采购并负责安装更换，甲方不再另行核销。

2.甲方承担范围：单价超过 500 元以上的设备主材、配件（如电梯主板、空调压缩机、网络交换机等），由乙方提报申请，经甲方审

核确认后，由甲方负责采购或委托乙方采购并另行结算费用。

第七条 考核与违约责任

1.月度考核：甲方依据《河南省省直机关办公用房物业费管理办法（暂行）》及本合同第三条规定的四级服务标准，对乙方进行月度考核：

- 考核得分 ≥ 90 分：全额支付当期服务费；
- $80 \leq \text{考核得分} < 90$ 分：扣除当期服务费的 3%；
- $70 \leq \text{考核得分} < 80$ 分：扣除当期服务费的 5%，且乙方须在 3 日内完成整改；

- 考核得分 < 70 分：视为严重违约，甲方有权单方面解除合同。

2.重大过失：因乙方管理疏漏导致电梯未按期年检（被质监部门处罚）、设备失保停运、会议期间因未提前调试导致设备故障或发生安全责任事故，由此产生的行政处罚、经济赔偿及维修损失全部由乙方承担。

3.合同解除：任何一方无正当理由单方面提前解除合同，违约方须向守约方支付合同总价款 20%作为违约金。

第八条 其他补充约定

1.本合同履行期间发生争议，双方先行协商；协商不成的，提交项目所在地平顶山市湛河区人民法院诉讼解决。

2.本合同一式肆份，甲方执贰份、乙方执贰份，自双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章之日起生效。

以下无正文

签字页

甲方（盖章）：平顶山市南水北调配套工程运行保障中心

法定代表人/授权委托人（签字）：_____

签订日期：2026 年 7 月 1 日

乙方（盖章）：平顶山市运航物业服务有限公司

法定代表人/授权委托人（签字）：_____

签订日期：2026 年 7 月 1 日



{