

河南农业大学许昌校区校园物业服务

委托合同书

甲方：河南农业大学 乙方：河南万厦物业管理有限公司

招标编号：豫财招标采购-2024-1017

项目名称：河南农业大学许昌校区（许昌教学试验场）许昌校区
校园物业、安保服务项目包1

根据国家有关法律、法规的规定，在平等、自愿、协商一致的基础上，就甲方委托乙方对河南农业大学许昌校区物业实行管理，双方订立本合同。

一、单位基本情况

单位名称：河南农业大学

座落位置：河南省许昌市建安区劳动北路

二、委托管理项目及服务标准

（一）管理及费用

1、乙方负责室内外垃圾桶的清洁更新和管理工作，每个卫生间保持两个垃圾桶，不足部分由物业公司负责补充，负责毕业生离校后毕业生宿舍的打扫及寒假岗位值班。

2、乙方自行解决员工的衣（工装）、食、住宿、行及工资、医疗保险、失业保险、养老保险、工伤保险等法定费用，甲方不提供住宿场地。乙方负责所聘用员工的安全教育和安全管理，合同期内乙方聘用的员工出现伤、残、亡等，由乙方全部负责，与甲方无关。

3、清运垃圾车辆、卫生保洁耗材、绿化工具等物业完成日常工

作必须的器材、耗材由乙方承担。

4、乙方人员变更应及时通知甲方相关管理部门。

5、乙方所有岗位工作人员应向甲方报备（按岗位类别提供人员姓名、联系方式、身份证复印件），如有人员变动乙方应及时通知甲方相关管理部门。

6、乙方应定期对各岗位员工进行专业培训，并把培训的有关信息提交给甲方相关管理部门。

7、乙方应协助甲方做好各岗位制度上墙。

8、每月 15 日前乙方把所负责卫生区域内的征询意见、建议及整改计划提交到甲方相关管理部门。

9、乙方应按甲方实际投用区域及要求人员数量配备保洁员及管理员，甲方按配备人员数量支付当月费用，若人员数量不足，按减少人员数扣除相应费用。如某岗长期（三天以上）缺人，按本岗位当月双倍工资处罚。

10、保障各种卫生检查达标：达到各级部门的卫生检查标准；如遇重大节日或甲方举办重大活动，乙方须按甲方要求提供高水平的卫生保障，保证甲方工作不受影响；按时保质完成甲方交给的其它相关或临时性工作。

11、物业服务费的结算形式：按月支付，每月 15 号前支付上月物业管理费（遇假期和节假日管理费用支付顺延）。

12、园区环境区域内及宿舍楼内垃圾上午 8 点前，下午 2 点前全部清运到垃圾出口，园区垃圾由乙方定期清运至政府指定垃圾场。

(二) 管理标准及要求

1、校园环境保洁标准

(1) 道路、硬化地面、操场、停车场：干净、无浮土，无烟头、无纸屑、无白色垃圾、无乱钉牌匾、无悬挂条幅、无丢片丢堆等现象，地面不能有成片积水；距路边石 5 米的绿地：无白色垃圾、无砖石垃圾、无纸屑废弃物等；校园内电线杆、行道树、建筑物墙壁上的广告及私拉乱扯现象及时清理；行道树落叶季节，道路、草坪、绿篱内树叶应及时清除，不能存留；冬季及时铲除积雪。

(2) 垃圾清运：垃圾桶、果皮箱的垃圾日产日清，无溢出，平时卫生容器内存垃圾不得超过 2/3；垃圾桶、果皮箱体要保持清洁，无异味；加强日常维护，确保箱体完好无损；宿舍楼内垃圾每天按时清运两次，校区内垃圾堆放不超过 2 天，清运至政府指定垃圾场。

2、室内区域卫生保洁标准

(1) 教室

地面（讲台）：干净、无尘土、无痰迹、无固渍、无拖痕、无纸屑、无丢弃物。桌椅：干净，无字迹、无固渍、无张贴物、无杂物。黑板：干净，及时补齐粉笔盒内粉笔。门、窗、墙壁：干净，无蛛网、无浮尘、无球印、无脚印、无张贴物。电扇、照明灯具、多媒体设施：无浮尘。暖气设施：暖气片下无尘土、无杂物。

(2) 走廊、楼梯

地面、台阶、楼梯扶手：干净、无尘土、无痰迹、无固渍、无纸屑、无丢弃物。走廊垃圾桶：摆放到位，保持清洁，无异味。窗台、

灯具、消防设施、各类指示牌：无尘土、无杂物、玻璃干净。

(3) 大厅

厅内、外地面、台阶：干净、无尘土、无痰迹、无固渍、无拖痕、无纸屑、无丢弃物。大门、窗台、灯具、消防设施：无尘土、无杂物、玻璃干净。

(4) 卫生间

地面：干净、无痰迹、无污渍、无积水。便池：无异味、无污垢、无尿渍、无堵塞；手纸篓、垃圾桶：及时倾倒、清洗、及时更换塑料袋，便池隔断无乱涂乱画、无张贴物、无污渍、无痰渍。

(5) 教室休息室

上课前保证开水供应。室内家具及地面：干净，无尘土、无痰迹、无固渍、无拖痕、无纸屑、无丢弃物。

(6) 其他

协助甲方做好爱国卫生、除“四害”等工作（药品投放按有关部门规定）。

员工在日常保洁工作中发现设施损坏并及时向甲方报修。

3、绿化养护标准

(1) 树木长势旺盛，叶片叶色正常、叶大而肥厚、不黄叶、不焦叶、不卷叶、不落叶、无明显虫屎、虫网、被虫咬食叶片数量、每株在10%以下。

(2) 枝干树干挺直、倾斜度不超过10度，树干基部无蘖芽滋生、枝干粗壮、无明显枯枝、死桩、基本无蛀干害虫的活卵、活虫，介壳

虫在主、侧枝上基本无活虫。

(3) 树冠完整美观、分枝点合适、侧枝分布均匀、枝条疏密适当，内膛不乱，透光透光。

(4) 行道树分枝点高低、树高、冠幅基本一致，无连续两株缺株、相邻 5 株的高差 $<10\%$ 。

(5) 花灌木着花率高、开花繁茂、无落花落蕾现象。色块灌木无缺株断行、覆盖度达 100%，色块分明，线条清晰流畅。

(6) 绿篱、造型灌木形状轮廓清晰，表面平整，园滑、不露空缺、不露枝干、不露捆扎物。

(7) 藤本长藤分布合理、枝叶覆盖均匀、附着牢固、覆盖度达 85%以上。

(8) 草花生长健壮、花繁叶茂、无残花败叶。花坛整洁美观、四季有花、层次分明、图案清晰、色彩搭配适宜。

(9) 草坪生长茂盛、叶色正常、基本无秃斑、无枯草层、无杂草、无病虫害、覆盖度达 98%以上，留茬高度经常保持在 6-8cm。

(10) 绿篱内卫生标准：每天清洁绿化带 2 次，秋冬季节或落叶较多时应增加清洁次数，禁止将打扫区域树叶往绿地内扫。每天擦拭一次花池立面、平面，保证外观洁净。绿化带的清洁要求目视绿化带无明显垃圾、落叶，花坛外表洁净无污渍。

4、水电维修内容及标准

(1) 负责校园内房屋及设施设备维修养护管理，包括门窗、桌椅、墙面、地面等日常维修养护工作。房屋维修管理、设施维修养护

(门/窗/管井/护手/围栏)、卫生间、洗簌台、洁具等设施维护维修、上下水系统小修、供电设备设施小修等。楼宇内外墙表面剥落开裂，墙面砖、地坪、地砖起壳、遗缺、常见点位维修；屋面排水沟、管道堵塞；楼宇防水层气鼓、碎裂、隔热板断裂、缺损；楼宇周边路面开裂和松动、积水，窨井、积水井漫溢，积水井、窨井盖缺损等；吊顶、天花是否完整，无渗水；楼宇内外楼梯扶手松动、台阶缺损。保持设施完好、正常，水龙头及便池出水正常，不漏水，地漏畅通不堵塞；保持管道畅通与安全使用，发现损坏应及时修复。纱门、纱窗、室内百叶卷帘及窗帘杆滑道完好，无破损。室内给水系统小修、局部换管：建筑物户表以内管道锈蚀脱皮的，应清除干净后，做防锈处理，管道锈蚀严重的，应予以更换；给水系统漏水的，应进行修理，严重的，予以更换，零件残缺的应予以补齐。卫生设备：卫生设备及配件残缺的应配齐，破损的应维修，修缮后应做到给排水畅通，各部位零件齐全、灵活、有效，无跑、冒、漏、滴现象，能正常使用。排水、排污管道等：楼房排污管道堵塞，排污不畅通的应疏通，配件残缺应补齐，楼房排污管道经疏通后，应达到排污管道畅通，不滴水。完成校区日常维修工作。

(2) 巡检制度落实：建立维修工日常巡查制度，通过巡查发现问题及时维修，把问题解决在前。维修工要经常对自己责任范围内的物业设施进行巡回检查，早发现、早处理，维持物业设施完好率在99%以上。项目经理对学校的物业维修工作情况每月至少一次进行全面检查，作为对维修工作的考核依据。

(3) 报修制度落实：凡学校内的用户或单位，其使用的教室、实验室、办公室、储藏室、宿舍等室内物业设施的维修，均需要用户或单位向物业维修部报修。当发现校园内物业设施存在缺陷需要维修时，任何人都有权力和义务向物业报修，以避免事故扩大或影响使用。报修时可拨打维修热线，也可直接拨打维修班长的电话，报修时应说明维修内容、地点、报修人姓名和联系电话。

(4) 维修热线保障：建立有维修服务热线，每天 24 小时接听报修电话。维修热线值班工由服务态度好、维修知识丰富、技术全面、协调能力较强的人员担任。值班员必须坚守工作岗位，确需离岗时，应安排有关人员代班。值班员应热情接待报修者，认真解答用户问题，并做详细记录。根据报修情况，及时将维修信息传给维修人员。对重要报修内容，除通知维修工及时处理外，还要在适当时机电话回访，询问维修进展或故障排除情况。

(5) 夜间值班：中心配电房需 24 值班值守，同时水电工要参与水电工作值班，为及时处理水电设施在夜间发生突发性故障，项目部设立了夜间维修值班室，并安排了夜间听班人员，只要拨打维修热线。接到报修电话后，值班维修人员应在 10 分钟内到达维修地点进行维修。如遇影响大面积或重要场所停水、停电时，要立即组织维修人员进行抢修。同时向经理和业主方报告情况。维修人员在夜间处理故障时，如遇难以解决的问题，可要求经理给予支持。

5、水电供应及设备日常养护

(1) 供电设施要定期检查维护和保养，做到变配电室门窗严密、

完整，室内无杂物，无漏雨、漏雪现象，通风良好，防冻措施完善。电缆沟完整、清洁、无积水，无进小动物的可能。

(2) 定期检查、维护电气设备，作到绝缘瓷件完好、清洁、无裂纹、无碰瓷，变压器绝缘良好，温升正常，无渗油、漏油现象，温度计指示正常。各种仪表灵敏可靠。

(3) 高压熔丝的选择应合理且与变压器容量相配套（室外自坠运行 5 年应更换）。继电保护定期实验，做到正常可靠。直流操作电源，应由储能电容有计划地改为镉镍电池。室外输电线路应定期巡视，做到电杆无倾斜、瓷件完好、导线无断股现象，导线对地相间距离、交叉跨越距离、导线与树枝的距离均符合规程要求。用电设施发生故障，用户要及时报修，维修人员应立即组织维修。维修不及时或故障发生后用户不报修而造成事故者，应追究维修人员或用户的责任。维修施工应严格按规范要求，进行，保质保量。完工后，须经报修人验收并签署意见。违章施工或施工质量不合格时，必须按规范进行返工。返工所用的工料费，由直接责任者自负。

(3) 水暖设施维修保养：供水、供暖设施定期进行维护、检修和保养，落实防水、防锈、防腐蚀措施，做到不跑、不冒、不滴、不漏。水暖维修每日巡回检查，发现问题，及时维修，并将处理结果记录在案，以备日后进行重点维修保养。水暖设施如有损坏，用户要及时报修。维修人员必须随叫随到，积极抢修，做到“小活当日完，大活不过三”。人为原因造成水暖设施的损坏，除一切费用由肇事者负担外，并视情节轻重给予严肃处理。在冬季到来前，要对供水、供暖

管阀进行全面检查，做好管道的防冻保温工作，管道的保温层要经常维护，暖房沟内不得进水和积水。用暖单位和个人，发现暖气片及供暖管不热或漏水时，应及时通知水暖管道班，自己不得乱拧跑风或随便放水。做好停暖期间设备的维护保养工作。严禁脚踏暖气片及供暖管道，严禁在上面搁置重物，以防水管及暖气片的接头断裂。排水系统的隐蔽设施，要定期检修。化粪池的沉淀物每年要定期清理一次，每年雨季前疏通下水道一次。排洪沟内、排洪沟入口、雨水口每年5月份进行清理，雨季还要对排洪沟入口进行检查，发现淤塞及时清理。

（4）维修整体规范：建筑物外观整洁美观，外墙装饰无破损，道路、围墙完好，无破损。管道管线等公用设施维护良好、畅通，无积水，完好率达99%。水电暖管网、锅炉和空调附属设备和通讯设备按规定进行维修养护，运转正常率达99%。排污、排水设施维护良好、维修及时，不发生阻塞。电梯的维修、保养、运行严格按规程操作，安全设施安全有效，动作正常。室内各种设施的维护良好，使用正常；需维修时，维修人员在20分钟内赶赴现场。水电暖系统计划性检修提前12小时通知，不发生计划外区域性停水、停电、停暖现象。

6、处罚办法：甲方按照《河南农业大学许昌校区卫生标准》对乙方约定工作范围每天固定检查二次。检查结果每天向乙方现场经理进行通报，对检查不合格的物业管理区域，第一次提出批评，并下整改通知单，责令限期或当场整改，第二次以书面形式下发处罚通知书，并根据《河南农业大学许昌校区物业管理考核标准》进行扣分（分值为30元/分），并从当月物业费中扣除

7、其它

保障各种卫生检查达标：即达到各级部门的卫生检查标准；如遇重大节日或甲方举办重大活动，乙方须按甲方要求提供高水平的卫生保障，保证甲方工作不受影响；按时保质完成甲方交给的其它相关或临时性工作。

（三）岗位及人员配置

物业服务点位及岗位需求

序号	位置	岗位描述	岗位数	备注
1	教学楼A栋	共五层，建筑面积约11000 m ² 。步梯3处，卫生间20个，每层净保洁面积约1800 m ² ，合计共需保洁5岗。	5	1. 保洁均为上午、下午各一遍。服务项目总人数不低于47人。
2	职工周转房	建筑4栋，地上6层、地下1层，每栋建筑面积约5500平，每栋3个单元，保洁楼梯及公共区域	2	
3	学生宿舍保洁	共4栋楼，6层建筑，每栋楼建筑面积约6000 m ² ，每栋楼有公共卫生间12处，公共洗漱间12处，楼梯2道，走廊、楼梯净保洁面积约1800 m ² ，包含楼内垃圾清运，每栋楼	12	2. 保洁范围为公共区域的地板、卫生间、墙顶、楼梯、

		设保洁员 3 岗，合计共需 12 岗。		门、窗、灯具、 风扇、桌椅凳 等。
4	室外	一期工程室外道路包括校园环道，一期宿舍 周边道路、教学楼北广场、停车场、运动场 及周边区域、教工周转房内部道路约 8.5 万 m ² ，按 6000 m ² /岗核算，保洁需 14 岗。	14	3. 月费用含人 员工资、保险、 服装、器械、 耗材、垃圾清 运及外运处 理、税费等所 有费用。 4、上岗人员需 由适应岗位的 技能，具有电 工作业证人员 不低于 2 人， 有锅炉操作工 证不低于 1 人， 费用按上岗人 员据实结算。
5	绿化	一期工程室外绿化包含教学楼北还原，一期 宿舍、餐厅周边、运动场周边、校园环道树 木、职工周转房内部区域及大环道周边绿化 合计约 4.5 万 m ² ，绿化养护包含浇水、割草 除草、修剪等绿化养护相关工作，绿化养护 合计共需 6 岗。	6	
6	维修及 用电设 备管理	一期部分 4 栋宿舍，教学楼 A 栋、食堂区域 及公共区域、职工家属区日常水电及教室宿 舍电力巡逻、暖气维护、用水及日常零星维 修需 3 岗	3	
7	锅炉及 茶炉运 行管理	冬季供暖燃气锅炉、日常学生茶水炉运行保 障	1	
8	垃圾清 运工	校园室外垃圾收集清运	2	
9	教师休 息室保 洁	16 间教师临时休息室保洁及管理	1	
10	经理	现场经理 1 人。	1	
		合计	47	

(四) 项目相关说明

1、乙方按照合同所列标准对校区实行管理，综合服务，自主经营，自负盈亏。

2、实行有关服务的标准以标书、委托管理合同的有关规定执行。

3、相关管理事项的说明

3.1 管理用房

甲方将提供适当的管理用房、值班用房和仓库，这些用房在委托管理期限内由乙方免费使用。

3.2 管理费标准

由乙方根据有关要求，并根据甲方项目管理的特点和特殊要求自行测算，包含常规性任务、突击性任务，如上级机关检查等常规、突击任务的费用。

3.3 法定节假日的加班安排及费用由乙方负责。

3.4 服务所需的各类服装、工具、常用器械、垃圾袋等均由乙方负责配置。

(五) 各项服务承诺及措施

1、建立项目物业服务中心

乙方成立项目服务中心，甲方提供场地，乙方负责装修、硬件、软件，文化氛围营造等工作。乙方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。

2、主动沟通服务承诺：乙方提供 24 小时项目服务电话、微信公

众号并在校区进行公示；乙方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。对于师生提出的问题和建议，乙方及时改进，决不让问题过夜，同时把改进结果以书面报告的形式告知并接受甲方监督检查。

3、一站式服务承诺：即“首问责任制”，乙方负责协助解决师生的一切需求，不能让师生跑来跑去，到处找人，直到满意为止；

4、“三马上”服务承诺：乙方日常管理中员工提出“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，能够更好为师生服务。

5、100%回访服务承诺：乙方在日常工作中执行100%回访制度，变被动投诉为主动回访，以师生为关注焦点，通过回访及时得到师生的意见和需求信息，有针对性的不断改进工作中的不足，完善服务体系；

6、8S规范服务承诺：为保证甲方有一个舒适、优雅、整洁、安全的办公及教学环境，维护及树立甲方形象，乙方把自身形象与企业形象融为一体，严格履行本岗位职责，遵章守纪，严格按规章程序开展工作；

7、创优服务承诺：在项目的实际管理工作中，乙方积极配合甲方做好各类评审、迎新、创建优秀项目、各类卫生评比、重要会议、运动会、大型考试、全校性比赛等工作；

8、项目人员配备的承诺：

(1) 乙方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；

(2) 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；

(3) 人员服务不合格，甲方提出更换时，乙方按照甲方要求进行人员更换；

(4) 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。

9、人员培训的承诺：

(1) 乙方向甲方提交《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) 乙方实行新人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。

10、安全方面承诺：

(1) 乙方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) 消杀工作严格按照工作流程完成；必须设置警示标牌，保证师生安全；

(4) 配备安全防护工具、服装、套装、应急处理急救箱等物资，对高空作业、带电维修等工作进行重点防护；

(5) 乙方配合甲方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；不因为乙方管理出现安全事故；

11、对服务质量的承诺：

11.1 整体服务目标

- (1) 按质量管理体系运营，为校区师生提供高标准的服务。
- (2) 全年责任事故率为 0。
- (3) 100%执行校方管理制定和规定 100%；
- (4) 全校师生满意度调查满意率 95%以上；
- (5) 技术人员持证上岗率 100%；
- (6) 校方发出的工作整改通知单落实率 100%；
- (7) 信息化应用平台 100%，员工应用率 100%。

11.2 环境服务目标

- (1) 保洁率达 100%，达到质量目标和学校要求；
- (2) 生活垃圾清运率 100%；
- (3) 卫生监管部门检查时通过率 100%；
- (4) 月度环境保洁服务评价分值 90 分以上；
- (5) 消杀工作 100%，消杀效果 90%以上；
- (6) 100%完成化粪池清掏、管井清淤工作，无堵塞；
- (7) 雨雪天气提前 1 个小时，保证道路畅通及安全。

11.3 宿舍楼宇管理服务目标

- (1) 门禁管理 100%；登记率 100%；

(2) 员工无脱岗现象, 24 小时 100%在岗;

(3) 卫生管理、设施设备管理、节能管理以及学生的日常行为管理到位;

(4) 学生投诉处理及时率 100%, 投诉处理满意率 100%;

(5) 定期检查安全、卫生及设备完好状况, 合格率 95%以上;

(6) 保障教学楼物资配发;规范用电用水;每天消防巡查;

(7) 配合校方完成其他公寓管理工作。

11.4 维修服务目标

(1) 配备各类专业技术人员, 100%持证上岗,

(2) 供水、供电、供冷、供暖等设施设备 24 小时运行值班。发生故障, 24 小时不间断抢修。

(3) 接到报修 10 分钟到达现场, 简单维修不超过 2 小时, 一般维修不超过 4 小时, 中型维修不超过 12 小时, 大型维修不超过 24 小时并上报甲方。

(4) 零修、急修及时率达 100%; 维修返修率小于 1%;

(5) 物业及各设施设备完好率 98%;

(6) 室内维修, 按预约时间准时到达。维修人员必须凭证和我公司的员工标识牌, 并经学生同意后方能进房维修, 作业完毕, 清洁现场; (7) 维修回访率 100%, 满意度 95%以上;

11.5 绿化服务目标

(1) 树木生长正常, 存活率 100%;

(2) 草坪覆盖率达到 98%以上, 杂草率不超过 2%;

- (3) 病虫害防治率不少于 95%；(4) 预防为主，综合防治；
- (5) 保证浇水、防冻害；按计划 100%完成每月工作；
- (6) 建立苗木清单，做好维养记录。

11.6 重大活动保障目标

(1) 迎新季、毕业季、重要会议、大型考试、运动会、比赛等重大活动，保障率 100%；(2) 重大活动清洁率 100%；水电保障率 100%；(3) 重大活动事前上报方案；事后征询满意度调查，合格率 100%，满意度 98%以上；(4) 应急事件处理率 100%。

三、服务文件的组成

乙方应向甲方提交的服务文件至少应包含如下内容：

- 1、管理方式、运作程序方案及实施文件；
- 2、管理整体设想及策划；3、管理方式和工作计划；
- 4、人员的配备、培训与管理（人员资格证书须提供扫描件），应提供员工入职培训、上岗培训、提高培训、转岗培训计划；
- 5、管理规章制度和档案的建立与管理，所有员工的岗位职责；
- 6、服务承诺及措施；7、采购内容以外的延伸服务；
- 8、乙方所聘用人员的资质证明、健康证明、正常参保证明等；
- 9、各项应急预案，包含大风、暴雨等应急处理处理等预案；

四、合同期限

服务期限：2 年，合同一年一签，本次签定服务自 2024 年 12 月 1 日起至 2025 年 11 月 30 日止。

五、甲方的权利和义务

- 1、与乙方公司议定年度管理计划、年度费用概预算、决算报告。
- 2、对乙方管理实施监督检查。有权要求乙方对违反服务承诺的事项进行限期整改；有权要求采纳甲方提出的合理要求；有权对乙方不称职的人员提出撤换的建议。每半年对乙方管理及服务全面进行一次工作考核，每年进行一次综合考核，如因乙方管理不善，造成重大经济损失或管理失误，甲方有权终止合同。
- 3、有权要求乙方按双方约定的管理标准提供楼宇管理报告等管理信息。
- 4、甲方在合同生效之日起无偿向乙方提供管理用房、值班室。
- 5、甲方在合同生效之日起三十日内按规定向乙方提供本部所有消防及安保档案、资料，并在乙方管理期满时予以收回。
- 6、如果甲方对乙方所提供的保洁等服务质量有问题或不满意时，甲方有权利向乙方反馈，并提出整改意见，同时乙方应采取有效措施给予纠正、预防，并改进。对甲方提出的情节较严重的管理问题，若乙方在合理的时间内仍不能改进的，甲方有权利延付部分的管理费用而不承担任何责任，直至解决。
- 7、协助乙方做好相关管理工作和宣传教育、文化活动。
- 8、甲方有权对乙方进行相应的管理监督，对乙方违背本合同职责的行为批评教育，必要时有权单方面终止本合同，且不属甲方违约。

六、乙方的权利和义务

- 1、根据有关法律、法规政策及本合同规定，制定各项管理办法、规章制度、实施细则。

- 2、乙方有权要求甲方办公人员遵守有关管理制度。
- 3、乙方有权对突发事件进行应急处理（如大风、暴雨等），并及时报告甲方有关人员。
- 4、接受相关管理主管部门及有关政府部门的监督、指导，并接受甲方的监督。
- 5、对甲方的公用设施不得擅自占用和改变使用功能。
- 6、建立保洁等档案并负责及时记载有关变更情况。
- 7、及时向甲方提交各类重大和突发事件处理的报告。
- 8、向甲方提交年度工作总结和计划报告。
- 9、加强乙方员工职业道德和法制教育，做好保密工作。
- 10、乙方工作人员所有的工资及福利费用（国家规定的各种保险、医疗）等由乙方承担。
- 11、据甲方需要，如实提供所有工作、服务人员相关身份、资质证明和其它相关登记材料。
- 12、维护各种设施，节约水电资源。如因乙方原因造成设施损坏或水电浪费等，一切损失均由乙方负责。
- 13、乙方负责所聘用人员的安全教育和安全管理，所聘用人员在执行勤务时因公发生伤亡事故，由乙方承担所有医疗、伤亡抚恤等费用。

七、管理服务费用

- 1、本项目总中标管理服务费为人民币 3265542 元，服务期限 24 个月，136064.25 元/月。支付方式：根据上岗人员数按月据实结

算。乙方应于次月 15 日前提供完税发票，甲方签署付款凭证交付财务支付服务费。本合同期满当月的管理服务费用待甲、乙双方交接完相关手续后，甲方才予以支付给乙方。如果服务内容、数量有变化，根据乙方投标书报价单价核算，服务总费用相应增减。

2、乙方报价应考虑到当年的物价因素和社会最低工资的调整，管理服务费用包含人员工资、税费、管理费、日常工作中的消耗品等。

八、奖惩措施（考核办法）

甲方按照《河南农业大学许昌校区卫生标准》对乙方约定工作范围每天固定检查二次。检查结果每天向乙方现场经理进行通报，对检查不合格的物业管理区域，第一次提出批评，并下整改通知单，责令限期或当场整改，第二次以书面形式下发处罚通知书，并根据《河南农业大学许昌校区物业管理考核标准》进行扣分（分值为 30 元/分），并从当月物业费中扣除；对乙方在工作中存在重大失职、失误的，甲方有权在经济上对乙方提出不低于 1000 元的处罚，直至解除合同。

九、违约责任

1、甲方违反合同相关条款的约定，使乙方无法达到合同约定的服务标准，乙方有权要求甲方及时解决。

2、乙方违反合同相关条款的约定，未能达到合同约定的服务标准，甲方有权要求乙方限期整改，否则，甲方有权终止合同，造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

3、有下列行为之一者，甲方有权单方解除协议。

A. 乙方未能完成履行协议内容，经过多次协商不能整改者。

B. 随机抽查服务满意度低于 85%的。

C. 因乙方原因发生重大事故的。

4、在正常合同期限内，双方均不得随意解除合同，如果解除合同，应提前两个月通知对方。否则，一方无正当理由提前终止合同的，应向对方支付违约金，违约金为年服务费总额的 5 %。给对方造成经济损失超过违约金的，应给予补偿。

5、由于不可抗力的原因使合同不能正常履行，合同自行解除。

十、其它事项

1、河南农业大学许昌校区校园物业安保服务项目招标文件、中标单位的响应文件、投标服务承诺为本合同不可分割的组成部分，具有同等法律效力。

2、本合同共 29 页，一式捌份，采购人陆份、中标人贰份。双方可对本合同的条款进行修订更改或补充，以书面签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

3、合同规定的管理期满，本合同自然终止，双方如续订合同，应在该合同期满前提前两个月向对方提出书面要求。

4、本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决；若协商不成，向甲方所在地人民法院起诉。

5、本合同自签订之日起生效。

甲方：河南农业大学

乙方：河南万厦物业管理有限公司

郑州市龙子湖高校园区15号 地址：郑州市金水区姚砦路133号6幢

4层406号房

签字代表：

刘晓水

签字代表：



开户银行：中国光大银行股份有限公司

郑州祥盛街支行

账号：087723120100304023193

日期：2024年11月18日

日期：2024年11月18日

附件 1 承诺函

致：河南农业大学

我们收到了采购编号为豫财招标采购-2024-1017 的河南农业大学许昌校区（许昌教学试验场）许昌校区校园物业、安保服务项目采购文件，经详细研究，我们决定参加该项目的投标活动并按要求提交投标文件。我们郑重承诺：

- 1、提供有效应对本项目实际需求的快速应对、关键时间节点、重大活动等特殊需求下的特色服务及其工作服务；
- 2、中标后充分尊重采购人意见优化岗位设置及人员配置；
- 3、特殊情况下免费增派一定数量人员；
- 4、临时承担业务范围之外有关工作；；
- 5、临时提供特殊设施设备支持；

特此承诺！

投标人（企业电子签章）：河南万厦物业管理有限公司

日期：2024年11月1日



附件 2 承诺函

致：河南农业大学

我（单位/本人，以下统称我单位）自愿参加采购项目编号为豫财招标采购-2024-1017 河南农业大学许昌校区（许昌教学试验场）许昌校区校园物业、安保服务项目的投标,并做出如下承诺：

1、人员配备明细表

人员配备明细表

院区	岗位名称	人数	拟投入人员的年龄、能力等简述	工作时间及值班
河南农业大学许昌校区	管理岗	1	现场经理 1 人，要求年龄 50 岁及以下，中专及以上学历，有 5 年及以上类似管理经验。	行政班（根据甲方要求调整）
	保洁岗	34	保洁员（能完成需求内保洁任务，其中女生宿舍区必须用女性保洁人员）：初中以上文化程度，年龄：女 55 岁以下，男 60 岁以下；	工作时间 8 小时，上午 7:00-下午 17:00 每天设置值班人员

绿化养护岗	6	具有绿化养护相关工作经验，能完成校区绿化养护任务。	工作时间 8 小时， 上午 7:00-下午 17:00 每天设置 值班人员
锅炉工岗	1	具有司炉工证，有燃气锅炉及压力设备管理经验： 初中以上文化程度，年龄： 女 55 岁以下，男 60 岁以下；	工作时间 8 小时， 上午 7:00-下午 17:00 每天设置 值班人员
水、电工岗	3	具有电工证，其中高压电工从业证人员不少于 2 人，初中以上文化程度，男性，年龄：55 岁以下；	工作时间 8 小时， 上午 7:00-下午 17:00 每天设置 值班人员
垃圾清运	2	初中以上文化程度，年龄： 女 55 岁以下，男 60 岁以下，女性不少于 1 人；	工作时间 8 小时， 上午 7:00-下午 17:00 每天设置 值班人员

2、服务质量

1) 服务质量达到《全国物业管理示范大厦标准及评分细则》总评分 90 分以上；

2) 物业管理服务宜从实际出发，充分考虑制定合适、有效的节

约能源方案，并付诸实施。

3) 物业管理服务应完成校园环境保洁、教学楼保洁、宿舍楼、餐厅三楼及东侧楼梯、校区教工周转房保洁等工作，提供整洁、卫生、安全、美观的环境。

4) 物业管理服务应对自然灾害、停电停水、事故灾害、防火防盗事件等突发公共事件建立应急预案，事发时按规定采取相应措施并及时报告校方有关部门。

特此承诺！

投标人（企业电子签章）：河南方厦物业管理有限公司

日期：2024年11月1日



附件3 河南农业大学许昌校区物业管理考核标准

一、环境保洁管理考核标准

- 1、卫生区 100 平方米范围内，地面有烟头、果皮、废纸团、杂物等扣 1 分，三个以上扣 2 分。
- 2、卫生区 100 平方米范围内，地面有口香糖、痰迹、污迹，三处以上扣 1 分。
- 3、垃圾桶外壁不干净扣 1 分。
- 4、垃圾桶、果皮箱不及时倾倒，有溢出现象，每次扣 1 分。垃圾桶体外和地面不干净，每处扣 0.5 分。
- 5、垃圾桶有粘贴纸张、广告等，每处扣 0.5 分。
- 6、操场、停车场内有杂物摆放及垃圾每处扣 1 分。
- 7、路边石以外 5 米内绿化带内有杂物、白色垃圾等每处扣 1 分。

二、建筑体内卫生管理考核办法

- 1、卫生区 50 平方米范围内，地面有烟头、果皮、废纸团、杂物、口香糖、痰迹、污迹等发现一处扣 1 分，三处以上扣 2 分。
- 2、公共区域内墙壁、消防箱、指示牌、门、窗、楼梯扶手发现一处有积尘、污渍扣 1 分。
- 3、各类垃圾容器外壁不干净，发现一处扣 1 分。
- 4、各类垃圾容器内卫生袋不及时更换，有溢出现象，每发现一处扣 1 分。各类垃圾容器放置到规定部位地面保持干净，每发现一处不干净者扣 0.5 分。
- 5、公共区域墙壁、门、窗及各类垃圾容器有粘贴纸张、广告等，每处扣 0.5 分。
- 6、在限定时间内未按要求及时整改的，计扣 10 分。
- 7、公共区域内发现一处废品堆积扣 2 分。
- 8、保洁区按合同规定标准按时打扫干净，发现一次脱岗未打扫

扣 2 分，如未按整改要求及时整改加倍扣分。

9、各楼保洁出垃圾时间：早上 8 点之前，下午 3 点之前，未按规定时间推迟者每处扣 2 分。

10、各楼保洁员应对公共区域设施损坏及时报修，发现一处未报修扣 1 分。

11、甲方遇到重大活动或重大节日，乙方未按甲方要求配合工作的，计扣 20 分。

12、工作过程中，因工作失误造成校级以上媒体曝光，造成恶劣影响的，计扣 100 分~500 分。

13、每月底，甲方统计汇总本月罚单，将确认结果告知物业校区责任人，并从当月物业费中扣除相应款额。

三、维修部分

1、水管、水笼头滴、漏、渗等 4 个小时以上扣 2 分。

2、水管、水笼头跑、冒、滴、漏等 2 个小时以上扣 2 分。

3、教室有长明灯现象超过 3 小时，扣 1 分：

4、教室内灯管不亮超过 12 个小时扣 1 分，超过 24 小时扣 2 分。

5、路灯不亮超过 24 小时扣 1 分，超 48 小时扣 2 分。

6、学生宿舍走廊及楼梯间灯管不亮超过 12 个小时扣 1 分，超过 24 小时扣 2 分：

7、学生宿舍内灯具、电源插座、电扇等报修后 8 小时内没有处理扣 1 分，超过 12 小时扣 2 分。

8、其它属维修范围内物品，报修后 8 小时内没有处理扣 1 分，超过 12 小时扣 2 分。

河南省公共资源交易中心

中标通知书

(分包编号：豫政采(1)20240194-1)

河南万厦物业管理有限公司：

贵单位于2024年11月1日参加的河南农业大学许昌校区（许昌教学试验场）许昌校区校园物业、安保服务项目包1的投标（采购编号：豫财招标采购-2024-1017），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3265542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。



2024年11月4日