

漯河市高级中学校园物业服务项目合同

甲方（采购单位）：漯河市高级中学

乙方（供应商）：河南颐城俊达物业管理有限公司郾城分公司

乙方在漯河市公共资源交易中心组织的漯河市高级中学物业服务项目（招标编号：漯采公开采购—2026—12号）公开招标采购中中标，经双方协商一致，签订本合同。

第一条 服务范围

1.1 甲方校园（南北校区，包含宿舍区，下同）的卫生保洁，水电工、木工、泥瓦工、锅炉工，南北校区的水电及垃圾（餐余垃圾除外）清运，学校所有下水管道和化粪池疏通等物业管理。

1.2 甲方学生宿舍物业及宿舍学生管理。

1.3 甲方校园的园林绿化管理。

1.4 甲方安排的临时性、突发性工作，乙方按照甲方要求及时、无偿完成。

第二条 服务人员

乙方服务人员不得低于82人。其中：南校区物业人员不低于23人（含绿化3人）；北校区物业人员不低于30人（含绿化5人）；南校宿舍管理人员不低于13人；北校宿舍管理人员不低于16人。（以招标文件为准）

第三条 合同期限

3.1 甲方校园物业服务周期为三年，自2026年4月1日至

2029年3月31日止。一年签订一次合同。

3.2 本合同期限为二年，自2026年4月1日至2027年3月31日止。

第四条 服务费用及支付

甲方在合同有效期内（叁年）需向乙方支付服务费用共计9517779.36元（大写：玖佰伍拾壹万柒仟柒佰柒拾玖元叁角陆分）。

甲方在合同有效期内每年向乙方支付服务费用共计3172593.12元（大写：叁佰壹拾柒万贰仟伍佰玖拾叁元壹角贰分整），即：264382.76元/月（大写：贰拾陆万肆仟叁佰捌拾贰元柒角陆分）。

甲方按月支付乙方服务费，下个月5日前支付上月服务费。如因特殊原因不能按时支付，甲方须及时告知乙方原因并约定延迟支付服务费的具体时间。

第五条 服务标准

5.1 保洁、绿化

5.1.1 保洁、绿化范围

5.1.1.1 甲方校园的卫生保洁，校园垃圾（餐余垃圾除外）清运，校园所有下水管道和化粪池疏通等物业管理工作。

5.1.1.2 甲方校园的绿化管理工作。

5.1.2 保洁工作要求

5.1.2.1 甲方校园道路环境要整洁，清扫要及时，做到无杂物、废纸、烟头、果皮、痰迹、积水等。

5.1.2.2 甲方校园窨井、排水设施要通畅，无污水外溢，排水口处无淤泥和杂物。各窨井盖要完好，化粪池要定期清理，无粪便外溢。

5.1.2.3 甲方校园卫生间保持干净整洁，无异味、无蚊蝇、无粪便、无污水外溢。

5.1.2.4 甲方校园垃圾场站保持无蛆、无蝇，四壁清洁，地面和周围无堆放垃圾，及时封闭集装箱上盖。根据垃圾日产量及时调整集装箱数量。垃圾桶吊装设备要及时检修和保养，杜绝安全事故的发生。

5.1.2.5 甲方校园垃圾日产日清，无暴露垃圾，无卫生死角。垃圾箱及果皮箱完好清洁，周围地面无杂物污渍。

5.1.2.6 甲方校园建筑物内外无乱写、乱划、乱粘贴，无残标。橱窗、牌匾、路标、雕塑、亭廊、石桌椅等公共设施要定期擦拭，保持清洁。

5.1.2.7 甲方校园主要道路的地面卫生要在每日早上 7:30 以前清扫完毕。公共场所要定期清扫，保持清洁。上课期间不得有任何影响授课的清扫活动。

5.1.2.8 冬季要及时清理甲方校园主要道路的积雪，保证道路通畅，不得将积雪清扫堆放到绿篱和绿地内。

5.1.2.9 根据节假日和大型考试的要求及时挂收国旗、彩旗、灯笼；及时开关大门彩灯、射灯；根据季节变化及时调整路灯开关时间。

5.1.2.10 教学楼卫生要在每日晚自习后及时清扫完毕，锁

门。第二天早晨按照规定将教学楼门打开（特殊情况除外）。

5.1.2.11 保持教学楼地面清洁，四壁洁白，墙裙完好无污渍，黑板完好光亮。

5.1.2.12 制定教学楼服务制度化、规范化、科学化的管理制度，确保教学需要。

5.1.2.13 保洁人员年龄在 60 岁以下，身心健康，具有较强的卫生保洁意识和大局观，吃苦耐劳，服从性强。按照《漯河市高级中学卫生保洁流程及标准》，做好保洁区域内的卫生保洁工作。

5.1.3 绿化工作要求

5.1.3.1 绿化修剪。草坪生长高度控制在 8 厘米以内；绿篱、造型植物保证成型美观，生长旺盛，无枯黄。

5.1.3.2 浇水排水。经常检查排灌情况，保证无积水、无旱情，不得因涝、干旱影响植物生长。

5.1.3.3 施肥管理。树木施肥先挖好施肥环沟，其外径与冠幅相适应。除根部施肥外，不得触及树叶，施肥在晴天进行。施肥后根据天气情况适时浇灌。

5.1.3.4 杂草清除。要经常性地铲除杂草和松土，绿化带内外没有大草、并确保绿地杂草率控制在 20% 以内。松土深度不小于 20 厘米的表土疏松、平整，并低于周围表土 5 厘米。除杂草松土时要保护根系，不能造成原有植被损坏。北校区劳动基地杂草秸秆要及时清理。

5.1.3.5 病虫害防治。及时发现树木病虫害并进行防治，确

保树木花草无病虫害症状，病虫害危害率控制在 2%以内。药物防治必须要做到对校园空气、水体等不产生污染，不得对植物有药害现象。

5.1.3.6 树木养护及修整。对整个绿化区内所有树木修作规范的养护穴、养护沟，普遍进行修剪。乔木和灌木修剪以自然树形为主，形成观赏效果，均衡树势、美化树形，根据植物生态习性，及时采取必要的防寒防晒防风措施，保持乔灌木生长环境良好，注重美观，树木无死树、枯树，每年春季整体修剪一次。枯死树木要及时刨除，修剪的枯枝、树干、枯树桩要及时清理出校园。

5.1.3.7 绿化人员年龄在 60 岁以下，身心健康，吃苦耐劳，有大局观，服从性强，具备专业的园林绿化修剪技能。

5.2 基础设施维修

5.2.1 维修工作内容

甲方校园公共场所维护工作：水电工、木工、泥瓦工、锅炉工，甲方校园的日常水电，甲方所有下水管道和化粪池疏通等物业管理。

5.2.2 维修工作要求

5.2.2.1 甲方校园所有建筑物楼道地面清洁、门窗、玻璃、纱窗、小五金等齐全完好，墙裙、楼道灯的照明完好率及满意率应在 98%以上。若有问题及时上报甲方总务处，材料由甲方负责，更换及维修等事宜由乙方负责。若乙方原因，影响甲方正常工作，乙方将承担相应的责任。

5.2.2.2 做好甲方校园消防设施设备的日常检查,并做好记录工作。确保消防设施设备齐全、完好和正常运转,损坏的消防设施设备要及时上报甲方总务处,由甲方督导消防维保公司及时更换或维修。

5.2.2.3 要保证甲方校园正常供水、供电工作。水、电设备齐全,服务维修及时到位,设备完好率应在 98%以上。若有问题要及时上报甲方总务处,材料由甲方负责,更换及维修等事宜由乙方负责;若乙方原因,影响甲方正常工作,乙方将承担相应的责任。

5.2.2.4 水、电、暖、燃、消防等维护维修应 24 小时值班。要制定应急处置方案,确保服务安全、到位。

5.2.2.5 节能措施得力,杜绝长明灯、长流水和跑、冒、滴漏等现象。否则,乙方将承担相应的责任。

5.2.2.6 按规定做好饮用水箱的卫生保洁和日常管理工作,要定期进行检查、检测,确保饮用水安全。

5.2.2.7 按要求足量供应饮用水。对茶炉房要制定卫生安全工作制度,确保正常足量供水和安全。保持茶炉房内外卫生清洁,各种设施应及时检修,杜绝安全事故发生。若有问题及时上报甲方总务处并及时检修,否则,乙方将承担相应的责任。

5.2.2.8 公共场所道路修补、房屋的小型维修及校园其它零星维修(一千元以下)工作由乙方负责(全年原材料累计金额不超过年服务费用的 0.5 %,计 15862.97 元),确保建筑房屋的完好等级和正常使用,爱护设施并做好检查记录。原材料超额

部分顺延至下一年（三年合同有效期内不超过上限，计 47588.90 元），超出部分由甲方总务处负责。

5.2.2.9 会议室、接待室等要保证每日窗明几净，根据甲方要求随时备用，及时开门、落锁。

5.2.2.10 配合甲方相关部门搞好甲方校园内停车场及车子棚的管理工作，确保车辆有序停放，并做好保洁。

5.3 司机的要求

5.3.1 司机应严格遵守学校的各项工作制度和岗位职责要求。若有特殊情况（事假、病假）需向乙方请假，乙方及时向甲方反映并确保车辆正常运行。

5.3.2 司机负责车辆的一切工具及各种证件的保管使用。

5.3.3 司机须遵守驾驶操作规程，根据不同的道路和气候条件，合理掌握车速，确保行车安全。否则，后果自负。

5.3.4 司机须了解车辆机械性能，能够完成车辆简单的小修项目。

5.3.5 司机由乙方聘用管理，其薪酬、保险、福利等待遇由乙方负责，甲方只负责调配使用；车辆所产生的费用（燃油、保养、过路、保险及维修等）由甲方负责。

5.3.6 加强司机的教育和管理，严禁司机酒驾、醉驾，如果司机违规驾车给甲方造成恶劣影响，甲方责令乙方辞退相关司机，相关责任由乙方全部承担。

5.4 宿舍管理工作

5.4.1 宿舍管理人员选聘

5.4.1.1 宿舍管理人员（含宿舍物业经理）严格按照《漯河市高级中学宿舍管理人员聘任管理办法》选聘，年龄在 60 周岁以下，品德良好，身心健康，责任心强，服从意识和大局意识强，具备一定的文化水平和管理经验。

5.4.1.2 宿舍管理人员（含物业经理）聘任须经过甲方主管部门面试，合格者方可聘用。

5.4.1.3 宿舍管理人员（含物业经理）解聘须将解聘事由告知甲方，经甲方主管部门批准后实施，不留后遗症。

5.4.2 宿舍管理人员工作要求

5.4.2.1 宿管办每天晚上在学生返回宿舍前召开班前会，查摆问题，布置工作，拍照打卡。

5.4.2.1 宿舍管理人员要认真做好楼栋巡查，发现学生违规违纪行为要及时制止，并做好记录，对不听劝阻的学生要及时向班主任反映。

5.4.2.2 密切关注学生思想动态，发现学生宿舍中存在的安全隐患或不良苗头要及时向甲方主管部门报告，并积极配合相关部门妥善处理。

5.4.2.3 加强宿舍安全隐患常态化排查，及时汇报整改。做好安全大检查等各项工作。

5.4.2.4 防火、防盗、防携带管制刀具等进入学生宿舍，防乱接乱拉电线，确保安全。加强对宿舍内大功率电器和使用明火的管理，对查处到违章用电或使用明火的宿舍要记录在案并及时制止。经常对宿舍内门、窗、床等寝具进行检查。注意观察男生

寝室是否有管制刀具、铁棒、啤酒瓶等违禁物品存放并及时督促清理。出现学生吸烟及时进行劝阻并上报年级处理。严禁宿舍管理人员在宿舍违规做饭和为电动车充电。

5.4.2.5 常查常巡，教育学生加强自我安全防范意识，学生离开宿舍后，及时锁门，减少宿舍失窃事件的发生。

5.4.2.6 未经批准允许，禁止外来人员进入宿舍，禁止外来人员留宿。

5.4.2.7 按规定时间执行关锁宿舍区大门、开灯熄灯等工作，每晚逐一认真检查落实学生住宿情况，对夜不归宿、外来人员借宿等违纪行为进行查处并做好检查登记记录，及时报甲方主管部门和年级组处理。

5.4.2.8 宿舍出现突发事件、刑事或治安案件、灾害事故，第一时间报告甲方主要领导，第一时间采取积极有效措施处置，第一时间报警并注意保护现场，确保学生人身和财产安全。

5.4.2.9 宿舍管理人员夜间 10:30—11:30 加强楼层巡查，及时劝止学生违纪行为，严重违纪行为第一时间向甲方主管部门和相关年级组反馈。宿舍物业经理督导宿舍管理人员履职尽责，夜间 11:00—11:30 在各校区宿舍物业工作群拍照打卡。

5.4.2.10 住校生夜间突发疾病，宿舍管理人员第一时间联系监护人将学生接走治疗，监护人接学生时，宿管办须认真核实监护人身份信息并拍照存档。如果第一时间联系不上监护人，要及时联系班主任到校处理。紧急情况下，第一时间拨打急救电话送医救治，后续联系监护人或者班主任到医院，确保学生生命安

全。

5.5 其他要求

5.5.1 乙方各岗位工作人员上岗前须经校方面试，甲方同意后方可上岗；乙方须为各岗位工作人员进行岗前体检，确保服务人员身心健康；乙方按照国家相关政策规定为各岗位工作人员足额缴纳社会保险和意外伤害保险等。

5.5.2 除户外的垃圾箱（桶）外，所有服务工具、绿化所需的药品、肥料，卫生保洁所需物品等均由乙方自行购买。

5.5.3 水、电、司机、锅炉工等所有专业技术人员必须具备国家规定的合法的从业资格证。

5.5.4 每天下午下班前，乙方组织召开总结复盘会议（宿舍管理人员除外），对当日各岗位员工履职尽责情况进行点评，查摆问题，布置第二天的工作。

5.5.5 乙方须加强对各岗位聘任人员的思想教育和培训，禁止乙方聘任人员未经甲方允许将与甲方有关的照片、视频等通过网络传播，禁止乙方聘任人员在学校做出有违意识形态的行为，禁止乙方聘任人员在工作日期间饮酒或酒后上班。

第六条 甲方的权利与义务

6.1 要求并监督乙方提供满意服务的权利。

6.2 对乙方工作进行管理、检查及考核并向乙方提出奖惩要求的权利。

6.3 为保障乙方员工队伍的稳定性，甲方有权随时监督、检查乙方支付的劳动报酬和提供必要劳动福利待遇的情况。

6.4 对因乙方失职造成甲方财产、利益损失，甲方有权向乙方及相关人员索赔。

6.5 按时支付乙方服务费用的义务。

6.6 为乙方提供必要生活与办公条件的义务。

6.7 配合乙方履行职责的义务。

6.8 甲方每月对乙方进行一次服务质量问卷调查，如满意度达不到 80%以上，将约谈乙方主要负责人；连续两个月出现该情况，将扣除当月 1/3 费用；连续三个月出现该情况，将解除合同，并扣除当月 1/3 费用，如因此给甲方造成维修等经济损失，乙方还应赔偿甲方相应的损失。

第七条 乙方的权利与义务

7.1 当确定甲方要求的工作或活动属于违法性质时，乙方有权拒绝执行。

7.2 享有合法取得甲方服务费用的权利。

7.3 自觉接受甲方管理，遵守甲方的管理规定。严格履行甲方规定的岗位职责，乙方必须保证全员上岗，不得缺岗。若乙方因未及时选聘合适的岗位人员造成的临时缺岗，须第一时间告知甲方，缺岗最长不超过 7 天。若甲方发现乙方有缺岗人员又没有提前告知，扣除乙方 500 元 / 每人每次，当月内连续三次或三次以上发现缺岗人员，扣除乙方该月总服务费的 10%—30%。乙方有保护甲方财产安全及其他合法利益的义务。

7.4 乙方及时为员工提供劳动报酬和相关福利保障，不能随意拖欠员工工资，以免影响服务效果。甲方支付乙方工资十日内

为限支付员工工资。

7.5 承担因乙方过错造成的财产损失的赔偿。

7.6 乙方工作人员在工作期间安全防护责任归乙方承担。

7.7 乙方所有岗位工作人员着装整齐，不得在上班期间捡拾废品，不得在校园内堆积废品。不得私自带走学校公共财物，不得无故损坏学校设施。如有上述情况发生，甲方将酌情扣除当月服务费若干，情节严重者，责令乙方辞退相关聘任人员。

第八条 因乙方在职责范围的过错造成甲方财产损毁、丢失的，由乙方承担赔偿责任。如果甲方承担赔偿责任后，有权向乙方追偿。

第九条 具有下列情形之一，甲方有权解除合同。

9.1 乙方员工因其职责范围的过错给甲方造成巨大的财产损失的。

9.2 乙方的服务有违反法律法规现象，给学校造成恶劣影响的。

9.3 在合同期内，甲方每月一次对乙方的服务质量进行考评，若连续三个月考评满意率达不到 80%以上的，将取消合同。

第十条 具有下列情形之一，乙方有权解除合同。

10.1 甲方无故向乙方支付服务费逾期一个月。

10.2 由于不可抗力的原因造成乙方无法履行合同义务的。

第十一条 合同一经签订，有效期内双方原则上不得变更或解除。若确定变更或解除的，一方应提前一个月通知另一方，在征得另一方同意后以书面文件加以确认；若未征得对方同意，单

方面变更或解除，违约方应承担违约责任，违约方除了向对方赔偿损失外，还要向对方支付合同总价款 30% 的违约金。

第十二条 未尽事宜，由甲、乙双方另行协商解决，以合同附件、备忘录或补充合同等方式加以书面确认，并签字盖章。

第十三条 本合同一式 肆 份，除备份外甲、乙双方各执 贰 份，本合同经甲、乙双方法人代表或授权代表签字盖章后生效；本合同与后续签订的合同附件、补充合同、备忘录具有同等法律效力，若前后条款规定不致时，以后面的条款规定为准。

甲方（签章）

漯河市高级中学



乙方（签章）

河南颐城俊达物业管理有限
公司郾城分公司



法定代表人或

委托代理人（签字）

胡岩

法定代表人或

委托代理人（签字）



合同签订日期：2016 年 4 月 15 日