

郑州大学后勤管理处南校区部分公共
教学区物业管理服务
采购合同书

项 目 名 称： 郑州大学后勤管理处南校区部分公共教学区物业
管理服务采购

项 目 地 址： 郑州大学南校区

政府采购编号： 豫财招标采购-2023-4

项目合同价： 5308268.80元/2年

招 标 人： 郑州大学

中 标 人： 河南省安泰居物业管理有限公司



郑州大学南校区部分公共教学区物业管理服务采购合同

甲方：郑州大学

乙方：河南省安泰居物业管理有限公司

2023年2月21日，乙方在河南省公共资源交易中心组织的郑州大学南校区部分公共教学区物业管理服务项目采购中中标。现依据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》、《物业管理条例》等规定，签订本合同，以便共同遵守。

依据采购文件（含补充、修改文件）和乙方的投标文件（含澄清、补充文件），乙方向甲方提供物业管理服务。

一、本合同的基本原则及基本情况

1. 乙方须服从甲方相关职能部门的管理，乙方委派投标文件明确的项目经理人为驻甲方项目管理的负责人，非特殊情况经甲方同意，合同期内不得更换项目管理负责人。甲方相应的服务要求通过所属的后勤管理处传达给乙方，乙方应当组织人员完成甲方的服务。

2. 服务内容及范围：由乙方负责为甲方提供物业管理等相关服务（具体见招标文件及双方约定）。主要包括：（1）郑州大学南校区文科区六栋教学办公楼和理科区学习堂（带院）、体育馆（含平台）、游泳馆（带院）的物业服务，具体内容包括但不限于：楼宇场馆日常管理、卫生保洁、楼宇值班及秩序维护、水电暖木泥金油零星维修、窗帘清洗、楼宇玻璃及附属物清洗、教学用具的使用管理、教师休息室纯水供应等服务工作；（2）文科区外环境（含运动场）及理科区综合体育场的物业服务，服务内容包括但不限于卫生保洁、门前三包、秩序维护、水电暖木泥金油零星维修、化粪池隔油池清掏、管网清淤、绿化养护、防疫消杀等工作。此外还有屋顶清理和垃圾清运、节能管理、宣传及其它约定的服务事项等。详见合同附件。

3. 业主名称：郑州大学

地理位置：郑州大学南校区（郑州市大学路75号）

4. 服务期限：两年，2023年3月1日至2025年2月28日。

5. 合同价格：2年服务期总合同价为5308268.80元，大写：伍佰叁拾万捌仟贰佰陆拾捌元捌角。月支付：221177.86元，大写：贰拾贰万壹仟壹佰柒拾柒元捌角陆分。

6. 郑州大学后勤管理处会同南校区综合管理中心及相关院系共同负责该物业服务工作的日常监管与考核。

7. 付款条件及方式：物业管理服务费按月支付，采购人在对中标人上一月的服务考核合格后，于次月支付上一月费用。每次支付前三日，凭甲方相应部门开具的考核合格单，乙方开具的正规



发票到甲方财务部门以转账方式支付上月物业管理服务费。合同期内最后一个月的管理服务费待甲乙双方办理完交接手续后，由甲方支付给乙方。若考核不合格，按照附件2的考核办法扣减物业管理服务费。遇节假日或寒暑假则提前或顺延。

8. 履约保证金：合同签订时，以银行保函形式向甲方交纳每年经费的3%（79824元）作为履约保证金，合同到期后如无违约无息退还。

一、乙方对甲方负责提供下列物业管理服务。

详见招标文件采购需求及本合同附件确定的服务范围和內容。

三、质量要求及考核办法

1. 质量要求和考核评分标准详见招标文件技术部分及本合同附件。

2. 考核评分办法

2.1 考评结果与甲方付给乙方当期物业费用挂钩，挂钩办法如下：

（1）每月考核一次，以平时考核与集中考核相结合的原则进行考核（平时考核占30%，集中考核占70%）。当期考核总评分实际得分小于85分或大于75分时，则每低于85分1分按当月服务费的0.5%额度扣除相应的服务违约金。

（2）当期考评总评分实际得分低于75分时，则每低1分扣除违约金1万元，并且给予乙方黄牌警告一次。

（3）当月考评总评分低于70分时，甲方除拒付当月物业管理费外，还有权解除合同，另择物业公司，后果和损失由乙方自负。

2.2 不定期日常巡查发现的问题按单项处罚，根据情节轻重，处罚标准为100-1000元/项。

2.3 校考核小组受理的各项对乙方的投诉（含学校网络平台、校长信箱、市创文创卫城管督察、教职工及学生信访及电话及口头投诉等），经查属实的，按不定期日常检查单项处罚标准予以处罚。

2.4 乙方服务达不到服务标准且不能及时整改的，视情节严重程度扣除违约金1000-3000元/次。

2.5 黄牌警告特别说明：甲方按考核办法给予乙方黄牌警告，若连续两次黄牌警告或一年黄牌警告累计达到三次则与物业公司合同自行终止，学校有权另行安排。

2.6 物业公司其他严重违约行为（必须履行的工作没有做）或学校布置和强调的工作物业公司不履行的，学校将视情况扣10—30分，严重的将直接给予黄牌警告。

四、甲方的权利与义务

1. 甲方为乙方提供值班所需要场地和综合办公用房。乙方使用甲方的房屋资产应严格按照甲



方的相关规定使用，不得出租或挪做它用。

2. 协助组织乙方服务项目的交接工作，审核并备案乙方的经营资质及关键岗位人员资质。

3. 审定乙方拟定的物业管理制度、物业管理运行方案及物业管理服务年度计划；对乙方物业管理服务工作进行监督检查，并有权提出合理的整改意见。

4. 甲方对乙方的综合评定结果应及时通知乙方，并对有关需要改进的事项进行二次监督，促使其整改到位。对于拒不整改的，甲方有权自行聘请其他公司进行整改（甲方聘请临时人员费用标准如下：人员工资按300元/人·日计算；人员工资不足一日按一日计算）。整改费用从当月乙方物业管理费用中扣除。

重要服务项目如石材养护、外墙及玻璃清洗等，乙方施工前应书面告知甲方，施工完毕甲乙双方进行验收并签字认可，否则视为没做。如果乙方没按合同要求进行服务，则少做一项或一次，甲方有权按照市场询价的1.5倍处罚，罚款从当月物业管理费用中扣除。

5. 甲方有权对乙方违反合同有关规定的行为及达不到质量标准的事项要求乙方进行经济赔偿。

6. 对乙方在服务管理过程中所发生的重大事项享有知情权。

7. 在提供物业服务过程中所消耗的水电由甲方承担。

8. 甲方应当按照合同约定按时支付乙方物业管理服务费。

9. 甲方应对乙方开展本合同约定的各项服务给予配合和支持。

10. 除物业管理费外，甲方不承担乙方及其工作人员的任何其他费用。

11. 甲方有权对乙方工作人员的资历水平实施监督并要求乙方更换多次违规或不能按约定履行工作职责的有关人员，包括项目经理，乙方拒绝更换的，甲方有权解除本协议并要求乙方承担相应的违约责任；

12. 因乙方过错导致甲方有重大经济损失，或导致甲方名誉受到严重不良影响时，甲方有权单方面解除合同（造成甲方的经济损失由乙方承担）。

13. 甲方将采取第三方物业服务监管软件对该项目进行日常运行管理，包括但不限于人员、服务事项等的管理，乙方应积极配合，并接受因乙方服务不到位导致系统做出的惩罚处理。

五、乙方的权利与义务

1. 根据法律法规的有关规定和本合同的约定，制定物业管理办法、年度管理计划、维修养护计划及实施方案，经审定后自主开展各项物业管理服务活动。

2. 负责建立健全物业管理档案，对所提供的物业档案资料负有保密义务，未经许可严禁向第三方泄露或用于物业管理以外的其他用途。



3. 负责制定巡检制度，做好服务区域内的安全管理，发现安全隐患及时上报；**做好服务区域内设施设备维修维护，发现问题立即查找原因并推动解决。**

4. 负责建筑物内一般性公共秩序的维护工作。重大或突发事件发生时，应当及时向学校保卫处或公安部门报告，并全力协助有关部门做好物业管辖区域内的公共秩序维护、救助、安全防范及调查等工作；

5. 在服务区域内，如发生突发安全事件、设施设备受损、侵占、失火、漏水等，乙方应立即报告并及时采取应对措施，因工作不作为、工作过失、履责不到位、拖延不报或者应对不正确造成的损失，乙方应承担相应法律责任及经济赔偿责任。如因树枝修剪不及时对第三方造成财产和人身损伤等，乙方必须独立承担法律责任及经济赔偿责任。

6. 对学校组织的大型考试及重要活动应予以积极响应并配合完成。

7. 接受甲方考核和监督，不断完善管理服务，如因乙方管理失误造成甲方经济损失，乙方负责赔偿。乙方应全面配合支持甲方进行满意度调查。

8. 乙方以所投标书并经甲方确认的技术标准作为管理服务标准，必须每月按标书标准对月工作进行自评，如有不符合标书标准的情况，须及时自查整改。

9. 根据法律法规的有关规定和本合同的约定向甲方收取物业服务费用。

10. 负责其员工各类有效证件及手续的督办和审验，保证特殊工种必须持证上岗。负责其员工社会治安的管理，自行处理其员工的社会治安问题，并独立承担相应责任。

11. 承担乙方人员工资福利以及各种保险，因未按规定为员工购买各种保险或未解决国家明确规定的员工应享受的待遇并由此发生的各种劳资纠纷由乙方承担一切责任。乙方员工在工作中发生伤亡、疾病或对甲方人员或财产造成损害，乙方必须独立承担由此而产生的一切责任及损失。

12. 乙方工作人员必须经专业培训后方可上岗，遵守甲方的规章制度，统一着装，佩带工号牌，爱护甲方的各类设施设备及其它财产，如乙方工作人员损坏甲方设施设备及其它财产，由乙方负责赔偿。

13. 乙方提供物业服务所需的各类工具、用品及机械设备等。如抛光机，拖把，扫帚，玻璃刮，抹布及工作用车；垃圾篓，垃圾桶，痰盂；各种清洗剂、消毒剂、空气清新剂、宣传牌、指示牌、玻璃贴，以及维修材料、工具等。各类物业人员的劳保用品等全部由乙方提供。委托管理期间，服务范围内所需要的一切工具物料费用由乙方承担。保洁工具在七成新以上、不能破旧影响学校形象。

14. 负责其员工的病、老、伤、残、亡或其它意外事件的处理，并独立承担相应的法律责任



和经济责任，

15. 未经同意，乙方不得利用所管物业进行经营性活动；

16. 未经同意，不得将本项目的物业管理责任转让给第三方，根据实际情况，经许可，乙方可委托有相关资质的专业企业承担本物业项目的专项服务（如石材养护、高空外墙玻璃清洗等），其员工在工作中发生伤亡、疾病或对甲方人员或财产造成损害，须由乙方或第三方承担由此产生的法律责任和经济责任。

17. 乙方在服务期间对第三方造成财产和人身损失等，乙方应予支付，乙方若不支付或怠于支付，经甲方催告后仍不支付，甲方将从服务费中扣减相应费用。

18. 乙方须承担建筑物内危险品定点存放管理或协助危险品使用单位管理。在服务区域内如因乙方对危险品管理不善造成人员伤亡及财产损失，由乙方承担相应责任和赔偿。

19. 乙方必须服从甲方工作大局，做好与甲方各职能部门和其他经营公司的协调和配合工作。特殊情况下，服从甲方对乙方服务人员的调配，支持甲方安排服务范围以外的工作。

20. 本合同到期或终止当日，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，甲方有权适当扣减乙方物业服务费。

六、合同纠纷。如发生合同纠纷，甲、乙双方协商解决；协商不成时，可在甲方所在地法院起诉。

七、其它

1. 在管理过程中，因下列事由所致的损害，乙方不负赔偿责任：

1.1 天灾、地震等不可抗力事由所致的伤害；

1.2 甲方自理的公用设施设备出现安全隐患等问题，乙方已书面建议，因甲方未采纳或未及时采取措施所致的伤害；

2. 合同中项目的遗漏、不足或范围变化，甲乙双方经协商后以协议方式进行补充。

3. 合同未尽事宜，须经双方协商做出补充规定，其与合同具有同等效力。

4. 下列文件属合同组成部分：招标文件，投标文件，谈判承诺。

5. 下列文件属合同的附件：补充规定，补充合同。

6. 本合同经双方签字盖章生效。

7. 未经甲方书面同意，乙方不得擅自向第三方转让其应履行的合同项下的义务，否则视为违约，甲方有权单方面解除合同。

本合同共计7页（不含附件）A4纸张，缺页之合同为无效合同。



本合同一式10份，甲方6份，乙方2份，集中采购机构2份。

八、附件

含附件 1、附件 2、附件 3、附件 4。

甲方（盖章）：郑州大学

乙方（盖章）：河南省安居物业管理有限公司

地址：郑州市科学大道 100 号

地址：河南省洛阳市伊滨区枫叶路 25 号 10 室

签字代表：

签字代表：

电话：0371-67780031

电话：0379-64952525

开户行：工商银行郑州中苑名都支行 统一社会信用代码： 9141030076168702X0

银行账号：1702021109014403854

开户银行： 交通银行股份有限公司洛阳西工支行

开户账号：413068000018000139220

合同签署日期：2023年3月29日

