

河南省公安厅 2025-2026 年 物业服务采购项目物业服务合同书

项目名称：河南省公安厅 2025-2026 年物业服务采购项目

甲 方：河南省公安厅

乙 方：河南黄锦物业管理有限公司

签 订 地：郑州市金水区

签订日期：2025年 8 月 5 日



第一部分 合同书

根据河南省公安厅 2025-2026 年物业服务采购项目招标结果，依照《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国政府采购法》等相关法律法规之规定，按照平等、自愿、公平和诚实信用的原则，经河南省公安厅（以下简称：甲方）和河南黄锦物业管理有限公司（以下简称：乙方）协商一致，约定以下合同条款，以兹共同遵守、全面履行。

1.1 合同组成部分

下列文件为本合同的组成部分，并构成一个整体，需综合解释、相互补充。如果下列文件内容出现不一致的情形，那么在保证按照采购文件确定的事项的前提下，组成本合同的多个文件的优先适用顺序如下：

- 1.1.1 本合同及其补充合同、变更协议；
- 1.1.2 中标通知书；
- 1.1.3 投标文件（含澄清或者说明文件）；
- 1.1.4 招标文件（含澄清或者修改文件）；
- 1.1.5 其他相关采购文件。

1.2 标的

1.2.1 标的名称：河南省公安厅 2025-2026 年物业服务采购项目；

1.2.2 标的数量：总建筑面积共 196796.62 平方米、绿地面积共 49593 平方米（不含业务技术用房中尚在养护期内的部分）。

1.3 价款

本合同含税总价为：¥15354690.84元（大写：壹仟伍佰叁拾伍万肆仟陆佰玖拾元捌角肆分人民币）。

1.4 付款方式

合同签订后，甲方考核合格后，服务费用根据实际服务时间和上岗人数按月据实结算。服务月考核综合得分在90分以上(不含90分)，通过考核不予扣款。考核得分在80分-90分之间(不含80分)，扣除当月物业服务费用10%；考核得分在80分之下(含80分)，扣除当月物业服务费用15%；连续两个月考核得分80分以下(含80分)，扣除当月相应服务费用20%。半年内累计两次考核得分均低于80分的，甲方可无条件解除合同。乙方不得因被扣除服务费，而降低或者变相降低相关服务人员的工资待遇。

1.5 履行期限、地点

1.5.1 履行期限：一年；合同期限自2025年8月1日起至2026年7月31日止。

1.5.2 履行地点：河南省公安厅机关院区（郑州市金水区金水路9号），河南省公安厅业务技术用房（郑州市中牟县升平路），禁毒总队院区（郑州市郑东新区熊儿河路67号），离退休干部活动中心（郑州市金水区政四街6号），大数据中心（郑州市郑东新区商鼎路61号），农业路仓库，纬五路仓库。

1.6 双方权利义务

1.6.1 甲方权利义务

(1) 对乙方物业管理服务进行考核，根据考核结果，按月向乙方支付物业服务费。

- (2) 检查监督乙方提供的各项服务承诺的执行情况，审定乙方拟定的物业管理制度。
- (3) 审定乙方提出的物业管理服务年度计划、运维物资计划。
- (4) 要求乙方更换不符合管理服务要求的人员。
- (5) 支持乙方做好物业管理服务工作。

1.6.2 乙方权利义务

- (1) 接受甲方监督，服从甲方管理，乙方管理人员须与甲方一起参与物业服务质量检查。
- (2) 根据有关法律法规及本合同的约定，制订物业服务及管理制度，报甲方审核。
- (3) 严格执行物业管理服务规章制度，发现问题，及时与甲方沟通处理。
- (4) 经甲方同意，专业设备及系统的养护可选聘有相关资质的专业公司承担本物业的专项养护服务业务，但不得将本物业的管理责任转让给第三方。
- (5) 负责编制物业管理服务年度计划、运维物资计划。
- (6) 对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业内改、扩建或完善配套项目，经甲方同意报有关部门批准后方可实施。
- (7) 乙方不得擅自改动办公区域内的房屋、管线、设备等位置和用途，如需改动应报甲方审核批准后执行。
- (8) 乙方对所录用人员要严格审查，保证录用人员具有优良的品德素养、较强的专业技能和相应的上岗资质，社会征信记录良好，无治安处罚、刑事处罚等违法犯罪记录，审查合格后方可上岗。所

- 有人员上岗前，需将录用人员的身份证复印件、无犯罪记录证明、资格证书复印件等交甲方备查。乙方应严格审查所录用人员及其直系亲属有无涉诉涉访情况，做好登记备案，并及时向甲方报告。
- (9) 项目管理人员、重要技术岗位人员不得随意更换，确需更换，须经甲方同意。一般人员更换需和甲方报备。所有人员的全年更换率不超过 15%。
- (10) 乙方应严格执行《劳动合同法》的相关规定，不得因劳动纠纷影响甲方工作。
- (11) 根据甲方工作需要，做好零星用工的配合、协调及其它服务。
- (12) 参照《河南省省直机关办公用房物业费管理办法》（豫财行〔2015〕214 号文件）规定，乙方需承担所有运行管理维护项目单件 1000 元（含）以下维修零配件，超出 1000 元报甲方审核认可后另行计算。

1.7 违约责任

1.7.1 甲方违反本合同约定，使乙方未完成规定管理目标，乙方有权要求甲方在合理期限内解决，如逾期未解决导致合同目的无法实现，乙方有权终止合同，乙方终止合同应当提前一个月书面通知甲方。

1.7.2 乙方违反本合同约定，未能达到约定的管理目标，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改的，甲方有权终止合同；造成甲方经济损失的，乙方应向甲方进行经济赔偿。

1.7.3 甲方如因上级机关政策调整改革或不可抗力造成合同不能履行的，甲方可无条件终止合同。

1.7.4 甲、乙任何一方无正当理由提前终止合同的，应向对方支付总服务费 3% 的违约金；造成经济损失的，还应给予赔偿。

1.8 安全运行责任

1.8.1 乙方在为甲方提供物业管理服务时，如乙方人员发生任何人身伤亡或财产损失，由乙方承担全部责任，处理相关善后工作，与甲方无关。

1.8.2 乙方专业技术岗位人员须持证上岗，如因未持证上岗，在作业过程中引发安全事故，造成人员伤亡及财产损失的由乙方负责承担包括赔偿损失在内的一切责任；构成犯罪的，依法移交公安机关处理。甲方根据事故后果严重程度，可认定当月考核为 80 分以下或无条件解除合同。

1.8.3 因乙方工作人员安全意识薄弱、警惕性缺乏，导致外来人员尾随进入院内，给予批评教育并扣除当月考核分值，造成不良后果的，责任由乙方承担。甲方根据后果严重程度，可认定当月考核为 80 分以下或无条件解除合同。

1.8.4 乙方应按照有关规定，采取严格的安全防范措施及岗位操作规程，因乙方工作人员玩忽职守、违规作业造成各项安全事故的经济责任及法律责任均由乙方承担，根据事故性质和后果严重程度，甲方认定当月考核为 80 分以下，也可无条件解除合同。

1.8.5 秩序维护安全责任

(1) 乙方如未能严格落实秩序维护与安全管理服务措施，未能加强门岗出入口的安全警卫，导致外来人员进入院内的，扣除当月考核分值；造成不良后果的，当月考核应为 80 分以下：如造成财产损失和人员伤亡，责任由乙方承担，甲方可无条件解除合同。

(2) 因乙方秩序维护人员未按照制定的巡逻时间、巡逻路线进行巡逻,发生其职责范围内的安全责任事故,造成人员伤亡和经济损失的,由乙方承担责任,甲方可无条件解除合同。

(3) 因秩序维护人员工作不认真、违反操作流程,导致外来人员携带枪支刀具、易燃易爆物品、强腐蚀液体等危险品进入院内的,当月考核应为 80 分以下,如造成财产损失和人员伤亡的,责任由乙方承担,甲方可无条件解除合同。

1.8.6 设施设备维修及保养安全责任

(1) 乙方工作人员在工作过程中发生触电、高空坠落等事故,责任由乙方承担。

(2) 设施设备维修及保养人员未严格按照操作规程作业,造成人员伤亡及经济损失的,责任由乙方承担,甲方可无条件解除合同。

(3) 乙方未按照制定的设施设备维修保养计划对设施设备进行维修保养,因此发生设备故障影响机关正常办公的,当月考核应为 80 分以下;如发生安全事故,造成人员伤亡及经济损失,由乙方负责,甲方可无条件解除合同。

(4) 因乙方对公共设施管理不善,巡检、维修不及时不到位,导致公共设施脱落,造成人员伤亡和经济损失的,由乙方负责,甲方可无条件解除合同。

1.8.7 环境卫生保洁安全责任

(1) 因乙方保洁人员清洁不当,造成地面湿滑,导致人员摔伤的,责任由乙方承担。

(2) 保洁人员在工作期间，如未能及时发现工作区域内维修问题或发现问题未能及时上报，造成财产损失和人员伤亡的，由乙方承担责任，甲方可无条件解除合同。

1.8.8 乙方工作人员应严守保密纪律，履行保密义务，乙方工作人员泄露国家秘密、公安秘密、工作秘密的，由乙方及工作人员承担相应行政责任及法律责任；甲方根据泄密造成后果的严重程度，可以认定当月考核 80 分以下，也可无条件解除合同。

1.8.9 因乙方责任造成甲方财产损失 5 万(含)元以下或人员轻微伤害的，财产损失及相关责任由乙方承担，扣除当月考核相应分值；造成甲方财产损失 5 万元以上 50 万元以下或人员轻伤的，责任由乙方承担，认定当月考核在 80 分以下，甲方可以对乙方主要负责人进行约谈，督促乙方对相关人员做出处理；造成甲方财产损失 50 万(含)元以上或人员重伤的责任由乙方承担，并由乙方向甲方支付总服务费 3% 的违约金，甲方可无条件解除合同。

1.9 合同争议的解决

本合同履行过程中发生的任何争议，双方当事人均可通过和解或者调解解决；不愿和解、调解或者和解、调解不成的，向合同签订地所在的人民法院起诉。

1.10 合同生效

本合同自双方当事人盖章或者签字时生效。

第二部分 合同一般条款

2.1 定义

本合同中的下列词语应按以下内容进行解释：

2.1.1 “合同”系指采购人和中标人签订的载明双方当事人所达成的协议，并包括所有的附件、附录和构成合同的其他文件。

2.1.2 “合同价”系指根据合同约定，中标人在完全履行合同义务后，采购人应支付给中标人的价格。

2.1.3 “服务”系指中标人根据合同约定应向采购人履行的除货物和工程以外的其他政府采购对象，包括采购人自身需要的服务和向社会公众提供的公共服务。

2.1.4 “甲方”系指与中标人签署合同的采购人；采购人委托采购代理机构代表其与乙方签订合同的，采购人的授权委托书作为合同附件。

2.1.5 “乙方”系指根据合同约定提供服务的中标人；两个以上的自然人、法人或者其他组织组成一个联合体，以一个供应商的身份共同参加政府采购的，联合体各方均应为乙方或者与乙方相同地位的合同当事人，并就合同约定的事项对甲方承担连带责任。

2.1.6 “现场”系指合同约定提供服务的地点。

2.2 技术规范

服务所应遵守的技术规范应与采购文件规定的技术规范和技术规范附件(如果有的话)及其技术规范偏差表(如果被甲方接受的话)相一致；如果采购文件中没有技术规范的相应说明，那么应以国家有关部门最新颁布的相应标准和规范为准。

2.3 知识产权

乙方应保证其提供的服务不受任何第三方提出的侵犯其著作权、商标权、专利权等知识产权方面的起诉；如果任何第三方提出侵权指控，那么乙方须与该第三方交涉并承担由此发生的一切责任、费用和赔偿。

2.4 履约检查和问题反馈

2.4.1 甲方有权在其认为必要时，对乙方是否能够按照合同约定提供服务进行履约检查，以确保乙方所提供的服务能够依约满足甲方之项目需求，但不得因履约检查妨碍乙方的正常工作，乙方应予积极配合；

2.4.2 合同履行期间，甲方有权将履行过程中出现的问题反馈给乙方，双方当事人应以书面形式约定需要完善和改进的内容。

2.5 技术资料 and 保密义务

2.5.1 乙方有权依据合同约定和项目需要，向甲方了解有关情况，调阅有关资料等，甲方应予积极配合；

2.5.2 乙方有义务妥善保管和保护由甲方提供的前款信息和资料等；

2.5.3 除非依照法律规定或者对方当事人的书面同意，任何一方均应保证不向任何第三方提供或披露有关合同的或者履行合同过程中知悉的对方当事人任何未公开的信息和资料，包括但不限于技术情报、技术资料、商业秘密和商业信息等，并采取一切合理和必要措施和方式防止任何第三方接触到对方当事人的上述保密信息和资料。

2.6 质量保证

2.6.1 乙方应建立和完善履行合同的内部质量保证体系，并提供相关内部规章制度给甲方，以便甲方进行监督检查；

2.6.2 乙方应保证履行合同的人员数量和素质、软件和硬件设备的配置、场地、环境和设施等满足全面履行合同的要求，并应接受甲方的监督检查。

2.7 延迟履行

在合同履行过程中，如果乙方遇到不能按时提供服务的情况，应及时以书面形式将不能按时提供服务的理由、预期延误时间通知甲方；甲方收到乙方通知后，认为其理由正当的，可以书面形式酌情同意乙方可以延长履行的具体时间。

2.8 合同变更

2.8.1 双方当事人协商一致，可以签订书面补充合同的形式变更合同，但不得违背采购文件确定的事项，且如果系追加与合同标的相同的服务的，那么所有补充合同的采购金额不得超过原合同价的10%；

2.8.2 合同继续履行将损害国家利益和社会公共利益的，双方当事人应当以书面形式变更合同。有过错的一方应当承担赔偿责任，双方当事人都有过错的，各自承担相应的责任。

2.9 合同转让和分包

合同的权利义务依法不得转让，但经甲方同意，乙方可以依法采取分包方式履行合同，即：依法可以将合同项下的部分非主体、非关键性工作分包给他人完成，接受分包的人应当具备相应的资格条件，并不得再次分包，且乙方应就分包项目向甲方负责，并与分包供应商就分包项目向甲方承担连带责任。

2.10 不可抗力

2.10.1 如果任何一方遭遇法律规定的不可抗力，致使合同履行受阻时，履行合同的期限应予延长，延长的期限应相当于不可抗力所影响的时间；

2.10.2 因不可抗力致使不能实现合同目的的，当事人可以解除合同；

2.10.3 受不可抗力影响的一方在不可抗力发生后，应在7个工作日内以书面形式通知对方当事人，并在7个工作日内，将有关部门出具的证明文件送达对方当事人。

2.11 税费

与合同有关的一切税费，均按照中华人民共和国法律的相关规定缴纳。

2.12 乙方破产

如果乙方破产导致合同无法履行时，甲方可以书面形式通知乙方终止合同且不给予乙方任何补偿和赔偿，但合同的终止不损害或不影响甲方已经采取或将要采取的任何要求乙方支付违约金、赔偿损失等的行动或补救措施的权利。

2.13 合同中止、终止

2.13.1 双方当事人不得擅自中止或者终止合同；

2.13.2 合同继续履行将损害国家利益和社会公共利益的，双方当事人应当中止或者终止合同。有过错的一方应当承担赔偿责任，双方当事人都有过错的，各自承担相应的责任。

2.14 通知和送达

2.14.1 任何一方因履行合同而以合同第一部分尾部所列明的发出的所有通知、文件、材料，均视为已向对方当事人送达；任何一

方变更上述送达方式或者地址的，应于7个工作日内书面通知对方当事人，在对方当事人收到有关变更通知之前，变更前的约定送达方式或者地址仍视为有效。

2.14.2 以当面交付方式送达的，交付之时视为送达；以电子邮件方式送达的，发出电子邮件之时视为送达；以传真方式送达的，发出传真之时视为送达；以邮寄方式送达的，邮件挂号寄出或者交邮之日之次日视为送达。

2.15 合同使用的文字和适用的法律

2.15.1 合同使用汉语书写、变更和解释；

2.15.2 合同适用中华人民共和国法律。

2.16 履约保证金

本项目免收履约保证金。

2.17 合同份数

合同一式 12 份，每份均具有同等法律效力。



第三部分 合同附件

附件：1.中标通知书

2.服务人员岗位设置一览表

3.费用报价及组成分析和说明

4.《河南省公安厅 2025-2026 年物业服务采购项目招标文件》第六章（项目需求及技术要求）

5.河南省公安厅物业服务项目考核表



法定代表人:



法定代表人:

[Handwritten signature]

委托代理人:

张建伟

委托代理人:

2025年8月5日

2025年8月5日