

周口理工职业学院 1、2 号楼物业管理服务合同

(项目编号: 周财磋商采购-2026-84)

项目编号: 周财磋商采购-2026-84

根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《河南省物业管理条例》及《周口理工职业学院 1、2 号楼物业管理服务项目竞争性磋商文件》(项目编号: 周财磋商采购-2026-84)、中标通知书等文件, 甲乙双方本着平等自愿、诚实信用的原则, 经协商一致, 签订本合同。

一、合同主体

甲方 (采购人)	周口理工职业学院
地址	河南省周口市川汇区太昊路东段 6 号
法定代表人 / 授权代表人	李壮
联系电话	
乙方 (供应商)	周口市隆华物业服务有限公司
地址	
法定代表人 / 授权代表人	于宗永
联系电话	18739488160

二、合同条款

第一条 项目概况

- 1.1 项目名称: 周口理工职业学院 1、2 号楼物业管理服务。
- 1.2 服务地点: 周口理工职业学院校园内 1 号、2 号学生宿舍楼。
- 1.3 服务规模: 两栋宿舍楼共 344 间宿舍, 按 6 人/间标准, 可容纳学生 2064 人。
- 1.4 合同金额: 人民币陆拾伍万贰仟捌佰元整/年 (¥652,800.00 元/年)。
 - 合同有效期内价格固定不变, 不因市场物价、人工成本波动而调整;
 - 报价包含人员工资、社保福利、保洁耗材、维修工具、管理费、税金、保险等全部费用。
- 1.5 服务期限。
 - 首期合同期限: 自 2026 年 9 月 1 日起至 2027 年 8 月 31 日止, 共 12 个月;
 - 续签规则: 首期期满前 30 日内, 甲方按本合同约定对乙方进行年度综合考评。年度综合考评得分 90 分及以上的, 不构成当然续签权利, 甲方结合政府采购政策、财政预算、项目实际运行情况, 有权与乙方协商是否开展续期采购, 续期须履行法定采购程序并签订书面补充协议后方可生效; 考评未达标或因政策调整、预算原因无法续签的, 合同首期届满自动终止, 双方互不承担违约责任。

第二条 服务内容与质量标准

（一）公共区域保洁与垃圾清运服务

1. 保洁范围

- 宿舍楼内走廊、楼梯间、公共卫生间、盥洗室；
- 宿舍楼外墙、门窗玻璃（每年至少清洗 2 次）；
- 宿舍楼四周 5 米范围内地面；
- 生活垃圾收集、分类并清运；
- 公共区域消毒（每月至少 1 次，疫情、传染病等特殊时期按甲方要求增加频次）；
- 每学期放假后、开学前一周内，对宿舍内及宿舍公共区域进行 1 次全面保洁。

2. 保洁标准

- 地面：每日清扫 2 次、拖洗 1 次，无垃圾、无积水、无痰迹、无油污；
- 墙面：每周擦拭 1 次，无蜘蛛网、无乱贴乱画、无积尘；
- 门窗：每周擦拭 1 次，玻璃明亮、无污渍、无破损；
- 公共卫生间：每日清扫 3 次，定时消毒，无异味、无堵塞、地面干爽；
- 垃圾：日产日清，垃圾桶每日清洗消毒，周边无散落垃圾；
- 特殊情况：雨雪后 1 小时内清理积水积雪；设施维修后 2 小时内清理现场。

3. 卫生用具

- 本服务项目所需的一切卫生用具（包括但不限于扫帚、拖把、簸箕、垃圾斗、尘推、玻璃刮、保洁桶、抹布、百洁布、橡胶手套、垃圾袋等）均由乙方负责提供、配备及更新，相关费用已包含在合同总价之内，甲方不再另行支付；
- 乙方应根据保洁作业需要，保证卫生用具数量充足、性能完好、摆放整齐，满足日常保洁及消毒作业要求；用具损坏、老化或消耗后由乙方及时补充更换，确保保洁工作正常开展。

（二）门卫宿管与学生住宿服务

1. 24 小时值班制度

- 每栋宿舍楼至少配备 2 名专职宿管员，实行 24 小时三班轮值制度；
- 值班人员不得脱岗、睡岗、酒后上岗，交接班必须填写书面记录，存档备查。

2. 学生日常管理

- 严格执行宿舍作息制度，按时开关宿舍楼大门；
- 每日上课时间清点宿舍人员，登记未上课学生名单并及时上报甲方学生科；
- 督促学生遵守宿舍管理规定，制止酗酒、赌博、大声喧哗等违纪行为；
- 乙方工作人员仅享有劝阻、制止、登记上报的权限，无权对学生实施罚款、处罚、训诫等处分行为，不得私自扣押、处置学生私人物品；相关学生教育、纪律处置由甲方学生管理处负责；
- 建立学生住宿动态档案，及时更新学生入住、退宿信息；

- 假期期间学院有培训、比赛等活动时，按甲方要求配置值守人员，保障宿舍正常运行。

3. 人员出入管理

- 严格执行外来人员来访登记制度，核验身份并联系被访人确认后方可进入，禁止无关人员进入宿舍楼；
- 严禁学生携带易燃易爆、管制刀具等危险物品进入宿舍，发现后立即暂扣并上报甲方。

(三) 公共设施设备运维维修服务

1. 水电设施维保

- 负责宿舍内及公共区域水电管线、开关、插座、灯具的日常维修与更换；
- 负责宿舍内卫生间水龙头、水箱、蹲便器、排水管的维修与更换；
- 接到报修诉求后，乙方应于 1 小时内与报修方取得联系予以响应；一般维修应当在 2 小时内完成现场处置；发生水管爆裂、电线短路等紧急故障，维修人员须 30 分钟内抵达故障现场开展处置；
- 每月对水电设施进行 1 次全面检查，形成检查记录存档。

2. 消防设施维保

- 每日巡查消防栓、灭火器、应急照明、疏散指示标志等消防设施；
- 确保消防设施完好有效、压力正常、无遮挡、无损坏；
- 乙方每半年自行组织 1 次内部人员消防实操演练；并配合甲方开展 1 次全院消防演练。

3. 其他公共设施维保

- 负责宿舍楼门窗、楼梯扶手、护栏、垃圾桶等公共设施的维修与保养；
- 负责洗衣房、开水房设备的日常管理与维修。

4. 维修费用划分

- 日常维修中，单项单次维修材料费≤500 元的，由乙方全额承担；
- 单项单次维修材料费>500 元的，乙方报甲方总务科现场核实后，材料费由甲方承担，人工费由乙方承担；
- 因乙方操作不当、人为损坏导致的维修，全部费用由乙方承担；
- 大型设施设备（配电柜等核心部件）、宿舍内空调、床、储物柜的整体更换维修，由甲方负责。

(四) 水电费管理服务

- 严格执行学院水电费收费标准，按实际使用量由乙方代收代缴；乙方不得向学生加价收取水电费；代收水电费资金所有权属于甲方，乙方严禁截留、挪用；乙方收取费用应当向学生出具收费凭证。
- 甲方每月末抄录水、电表读数，核算乙方应缴水电费金额并通知乙方；乙方对抄表读数存在异议，应当在收到通知 1 个工作日书面提出，双方共同现场复核确认；乙方在接到通知后 3 日内，将水电费缴至甲方财务科，缴费发票复印件交甲方总务科备案；
- 班主任值班室水电费由甲方承担，不计入乙方代缴范围。

（五）其他配合工作

配合甲方完成迎新、毕业、军训、假期留校学生管理、文明校园创建、上级检查等各项与宿舍管理相关的工作。

第三条 双方权利与义务

（一）甲方权利与义务

1. 向乙方提供学生宿舍管理相关规章制度、住宿学生基础资料，对乙方工作进行业务指导；
2. 对乙方服务质量进行全程监督、检查和考核，有权对不合格事项下达整改通知书，限期整改；
3. 协助乙方协调与学院各部门、学生之间的关系，为乙方开展服务提供必要的工作条件；
4. 按本合同约定，根据考核结果及时足额支付物业服务费用；
5. 负责宿舍楼主体结构、公共设施大型维修及改造，承担主管线以上水电设施的维修费用；
6. 有权核查乙方人员配置、资质证书、劳动合同及社保缴纳情况，对不符合要求的人员有权要求乙方更换；
7. 乙方对履职获取的学生姓名、联系方式、住宿信息、未上课学生名单等个人信息承担保密义务，不得泄露、传播、对外提供；
8. 法律法规及本合同约定的其他权利与义务。

（二）乙方权利与义务

1. 严格按照本合同约定的标准和流程提供物业管理服务，建立健全内部管理制度；
2. 接受甲方的监督、检查和考核，对甲方提出的整改要求在规定时限内完成并反馈；
3. 负责所有派驻人员的招聘、培训、薪酬、社保、工伤及劳动用工全部责任，与所有员工签订劳动合同，依法缴纳社会保险；
4. 按时足额缴纳水电费及其他应由乙方承担的费用；
5. 不得擅自将本合同项下的权利义务全部或部分转让、转包给第三方；
6. 爱护甲方公共设施，因乙方人员损坏的照价赔偿；
7. 每月向甲方提交维修台账、巡查记录、消毒记录等工作资料（电子版+纸质版）；
8. 法律法规及本合同约定的其他权利与义务。

第四条 人员配置要求

4.1 最低人员配置标准如下表所示。

岗位	人数	任职要求
项目负责人	1 名	大专以上学历，3 年以上高校宿舍物业项目管理经验，持有物业管理相关证书
宿管员	4 名	每栋 2 名，年龄 55 周岁以下，初中以上学历，无违法犯罪记录
保洁员	6 名	年龄 60 周岁以下，身体健康，无传染性疾病

岗位	人数	任职要求
维修技术员	1 名	持有有效电工证，2 年以上水电维修经验
抄表核算收费员	2 名	具备基础核算能力，身体健康
合计	14 名	—

4.2 乙方进场前，须向甲方提交所有人员的身份证、健康证、无犯罪记录证明、资格证书、劳动合同、社保缴纳凭证原件核验，核验不通过的人员不得上岗。服务期内乙方更换工作人员，必须提前将人员资料提交甲方核验，核验通过后方可上岗；未经甲方核验人员不得上岗履职。

4.3 所有工作人员统一着装、佩戴工牌，仪表整洁，服务规范，遵守甲方各项规章制度；

4.4 对违反学院规定、服务不达标、学生投诉较多的人员，乙方应在甲方要求的期限内予以更换。

第五条 安全管理专项条款

（一）安全管理总则

1. 乙方对服务区域内的物业管理安全工作负直接管理责任，法定代表人为第一安全责任人，项目负责人为现场安全直接责任人；

2. 坚持“安全第一、预防为主、综合治理”的原则，建立健全安全管理制度，落实安全岗位责任制，定期开展安全培训和隐患排查。

（二）消防安全管理

1. 严格执行消防法律法规，每日巡查消防设施，确保灭火器、消防栓、应急照明、疏散标志完好有效，疏散通道、安全出口保持畅通；

2. 严禁在宿舍区域私拉乱接电线、使用大功率电器，发现违规行为立即制止并上报甲方；

3. 定期开展消防安全隐患排查，建立隐患台账，发现隐患立即整改，无法立即整改的及时上报甲方；

4. 制定火灾应急预案，每半年至少组织 1 次消防应急演练；发生火情时，立即启动预案，组织人员疏散，及时报警，并配合消防部门处置。

（三）治安与人员安全管理

1. 严格执行 24 小时值班和出入登记制度，严防外来无关人员进入宿舍区域；

2. 每日至少 3 次全楼巡查，重点排查夜间晚归、外来人员留宿、学生冲突等情况；

3. 发现学生斗殴、酗酒、滋事等行为，及时制止并上报甲方学生科；发生治安案件、刑事案件时，第一时间报警并保护现场，配合公安机关处置；

4. 严禁乙方工作人员殴打、辱骂、体罚学生，不得私自进入学生宿舍，因工作需要进入的须有 2 名以上工作人员同行并做好记录。

（四）设施设备安全管理

1. 定期对水电设施、公共设施进行安全检查，防止漏电、漏水、坠落等安全事故；

2. 高空作业、带电作业必须由持证人员操作，采取必要的安全防护措施，设置警示标识；

3. 保洁、维修作业时，在作业区域设置安全警示，防止学生误入发生危险。

(五) 突发事件应急处置

1. 乙方制定完善的突发事件应急预案，包括火灾、地震、疫情、学生突发疾病、极端天气等，报甲方备案；
2. 发生突发事件时，乙方现场人员须第一时间上报甲方，同时启动应急预案，采取有效措施控制事态，配合甲方及相关部门开展处置工作；
3. 学生突发疾病或意外受伤的，立即联系校医或拨打 120，并及时通知辅导员和学生家长，做好现场保护和救助工作。

(六) 安全责任划分

1. 因乙方未履行安全巡查职责、未及时排查隐患、未制止违规行为、应急处置不当等管理过失，导致发生火灾、触电、人身伤害、财产损失等安全事故的，由乙方承担全部赔偿责任；
2. 因学生个人故意行为、自身疾病或不可抗力导致的安全事故，乙方已履行巡查、制止、救助和上报义务的，乙方不承担责任；
3. 乙方员工在工作期间发生工伤事故的，由乙方承担全部责任。

第六条 服务考核与评价

(一) 考核方式

实行“日常检查 + 月度考核 + 年度总评”三级考核制度：

1. 日常检查：甲方学生科、总务科每周不定期抽查，发现问题即时下达整改通知书；
2. 月度考核：每月末由甲方组织相关部门进行综合考核，考核结果与当月服务费直接挂钩；
3. 年度总评：每学年末进行年度服务质量总评，总评结果作为合同续签的核心依据。

(二) 考核评分标准

考核项目	分值	考核标准
保洁服务	30 分	每发现一处不达标扣 2 分，扣完为止
宿管服务	30 分	重点考核值班制度执行、学生管理、安全巡查落实情况
设施维护	20 分	考核维修及时率、设施完好率
水电费管理	10 分	考核水电费按时缴纳、收费规范情况
学生满意度	10 分	随机抽查 50 名学生进行满意度调查

(三) 考核结果与费用挂钩

1. 月度考核得分 ≥ 90 分为优秀，全额支付当月服务费；
2. 月度考核得分 80-89 分为合格，支付当月服务费的 95%；
3. 月度考核得分 70-79 分为基本合格，支付当月服务费的 80%；
4. 月度考核得分 < 70 分为不合格，支付当月服务费的 70%，同时下达限期整改通知书；

5. 连续 3 个月考核不合格或年度总评不合格的, 甲方有权单方面解除本合同。

第七条 合同金额与支付方式

7.1 本项目年服务费为人民币 652,800.00 元, 月度服务费为 54,400.00 元;

7.2 服务费按季度支付, 每季度结束后 15 个工作日内, 甲方根据当季各月考核结果核算应付金额, 乙方出具对应金额的合法有效发票后, 甲方以银行转账方式支付至乙方指定账户;

7.3 季度应付总额 = 当季各月应付金额之和, 扣费项目单独列明。

第八条 违约责任

1. 甲方违约责任

- 甲方逾期支付服务费的, 每逾期一日, 按应付金额的万分之三向乙方支付违约金; 逾期超过 30 日的, 乙方有权暂停服务并依法追索欠款。

2. 乙方违约责任

- 乙方服务质量不达标, 按本合同第六条考核标准扣除相应服务费;
- 乙方擅自将合同全部或部分转包、分包给第三方的, 甲方有权单方解除合同, 乙方须支付合同总金额 10% 的违约金;
- 乙方逾期缴纳水电费的, 每逾期一日, 按应缴金额的万分之五支付违约金; 逾期超过 1 个月的, 甲方有权解除合同; 违约金不足以弥补甲方损失的, 甲方有权继续追偿; 乙方挪用代收学生水电费, 属于严重违约, 甲方有权立即解除合同并追索全部被挪用资金及损失;
- 因乙方管理不善、安全责任落实不到位, 造成学生人身伤害或甲方财产损失的, 由乙方承担全部赔偿责任;
- 乙方人员配置不符合本合同要求的, 甲方有权要求限期补足, 逾期不补足的, 每缺岗 1 人按每人每月 5000 元标准扣除服务费;
- 乙方泄露学生个人信息, 应当赔偿甲方因此产生的全部损失; 情节严重的, 甲方有权单方解除合同;
- 乙方出现服务大面积瘫痪、人员批量脱岗, 严重影响宿舍楼正常运行, 甲方可临时委托第三方介入接管服务, 产生全部费用由乙方承担, 甲方有权单方解除合同。

第九条 合同的变更、解除与终止

9.1 本合同的变更须经双方协商一致, 签订书面补充协议; 补充协议与本合同具有同等法律效力。

9.2 出现下列情形之一的, 甲方有权单方面解除合同, 书面通知送达乙方 7 日后生效:

- 乙方连续 3 个月考核不合格或年度总评不合格的;
- 乙方擅自转让、转包合同义务的;
- 乙方被依法吊销营业执照或丧失经营资质的;
- 乙方发生重大安全责任事故, 或存在重大安全隐患拒不整改的;
- 乙方保洁、宿管人员严重脱岗, 经甲方警告后 3 日内无改进的。

9.3 合同期满双方未续签的,合同自动终止;乙方应在合同终止后7日内完成全部工作交接,撤离现场,并将宿舍楼及相关设施完好交还甲方。乙方逾期撤离,每逾期一日,按年服务费0.3‰向甲方支付场地占用费。

第十条 不可抗力

10.1 因战争、严重火灾、洪水、台风、地震等不可抗力导致合同无法履行的,受影响一方应及时通知对方,并提供相关证明;

10.2 根据不可抗力影响程度,双方可协商延期履行、部分履行或终止合同,互不承担违约责任。

第十一条 争议解决

本合同履行过程中发生争议,双方应友好协商解决;协商不成的,任何一方均可向合同签订地人民法院提起诉讼。

合同签订地:河南省周口市川汇区。

第十二条 其他约定

1. 本项目竞争性磋商文件、中标通知书、乙方投标文件、澄清承诺文件等,均为本合同的组成部分,与本合同具有同等法律效力;

2. 合同签订前,双方共同对宿舍门窗、床铺、储物柜、空调、灯具、水电表等设施设备初始状态进行核查,签署《设施设备移交确认单》(附件1),作为合同附件;合同终止时对照清单验收;

3. 本合同一式肆份,甲方执贰份,乙方执贰份,自双方签字盖章之日起生效,具有同等法律效力。

(以下无正文,为签署页)

甲方(盖章): 周口理工职业学院	乙方(盖章): 周口市隆华物业服务有限公司
法定代表人/授权代表人(签字):	法定代表人/授权代表人(签字):
日期: 年 月 日	日期: 年 月 日