

政府采购合同

项目名称: 信阳农林学院1-10、20-33号公寓楼及图书馆物业服务外包项目

甲方合同编号: (GZ)CG02-20260031

甲方: 信阳农林学院

乙方: 信阳市荣业物业管理有限公司

签订日期: 2026 年 9 月 7 日

信阳农林学院 1-10、29-33 号公寓楼及图书馆物业服务合同

委托方（甲方）：信阳农林学院

受托方（乙方）：信阳市荣业物业管理有限公司

经甲方公开招标，根据《中华人民共和国民法典》和有关法律、法规，甲、乙双方本着平等互利、等价有偿的原则，经过友好协商达成一致。特签订本合同。

下列与本次采购活动有关的文件及附件是本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力，这些文件包括但不限于：

1. 招标采购文件；
2. 投标文件；
3. 乙方在投标时的书面承诺；
4. 中标（成交）通知书；
5. 合同补充条款或说明；
6. 保密协议或条款；
7. 相关附件、图纸及电子版资料。

一、服务内容

1. 保洁范围：

对 1-10 号、29-33 号公寓楼及图书馆楼道、卫生间及楼道门窗玻璃等楼内公共区域进行卫生保洁，以及周边区域内道路、绿化等公共区域进行卫生保洁，图书馆保洁区域包含学生自习室、图书馆停车场。

2. 公寓楼门卫部分：住宿学生出入观察，外来人员来访登记，晚归学生登记上报等工作。

3. 宿管部分：住宿学生的日常管理，公寓内的安全、卫生督促

与管理，公共设施、设备的日常管理与报修，严格执行宿舍作息制度。

4、维修部分：按甲方要求负责公寓楼内日常水电及部分设施的维修维护，负责公寓楼内灭虫灭鼠，维修配件由甲方提供，维修时应本着节约原则，为甲方节省物料；负责所保洁楼宇的下水管道疏通。

二、服务方式

采用乙方提供保洁、门卫、宿管、维修服务人员，乙方提供保洁用工具、清洁剂、消毒剂、消耗品、维修工具等。在甲方指导下，乙方进行自主管理的服务方式。

三、甲方的权利和义务

1、甲方及时提供有关学生宿舍管理的各项规章制度，上级指示精神，住宿学生资料，并对乙方给予工作指导。

2、甲方负责公寓房间分配及管理，负责筛选公寓内学生服务项目。

3、甲方对乙方物业管理服务范围内的工作质量进行监督、检查，并提出整改要求和落实措施，若乙方出现服务质量问题，甲方有权下达整改通知书，并有权向乙方主张一定金额的违约金。

4、协助乙方协调因物业管理服务区域保洁、保卫工作产生的与相关部门之间的关系。

5、甲方负责学生公寓文化建设及建筑装修结构类维修。

6、若乙方未能按照甲方招标要求配置服务人员，甲方有权按照财政局对该项目评审的招标控制价，核减乙方物业管理服务费用。

四、乙方的权利和义务

1、乙方必须有一套完善的物业管理服务的规章制度和一支素质较高的管理队伍，按照招标文件要求配置公寓管理人员、保洁人员、门卫人员、维修人员，若乙方未能按照招标文件要求配置服务人员，甲方有权按照财政局对该项目评审的招标控制价，核减乙方物业管理

服务费用。每栋公寓楼的管理员应满足招标文件要求，保洁及门卫服务人员要具备初中以上文化。乙方服务人员必须身心健康，无违法犯罪记录，有爱心；严禁聘用在校内开展传教、宗教宣传活动的人员，乙方派驻人员不得在校园任何区域开展宗教宣讲，散发宗教宣传品等传教行为。

2、乙方要对保洁区域每天进行清扫、拖洗，全天保持整洁，做到地面无积水、无污垢、无痰迹、无纸屑、无瓜皮果壳；墙面和宿舍门面保持整洁，无污迹、无乱悬挂、无乱张贴等现象。学生对公共部位环境卫生满意率 90% 以上。如遇大风、水浸、大雪等意外情况，有义务在甲方的统一指挥下参加抢险工作。

3、乙方自行负责物业管理服务所需全部保洁工具、保洁消毒材料、维修工具及保质保量地提供物业管理服务区域所需各种消耗品。

4、公寓楼乙方要实行 24 小时值班制度，保障学生的安全，及时处理各种安全隐患，包括水、火、电及各种安全隐患等，要严格落实学生突发事件的应急处理预案，有突发事件及时处理，并迅速上报后勤管理部门，确保学生人身和财产安全，公寓区域内无恶性安全事件发生。要负责学生公寓楼控电管理工作、钥匙的发放和登记工作，要建立严格的维修、报修制度并做好记录。若因工作失职、管理不善出现异常损坏及盗失，除追究当事人责任外，由乙方负责赔偿。

5、乙方系全部服务人员唯一用工主体，全部人员工资、社保、商业保险、劳保、工伤医疗、赔偿、经济补偿金等全部费用均由乙方全额承担，与甲方无涉。（1）乙方所有工作人员在校内履职期间，因故意、重大过失造成甲方、在校师生、第三方人身伤亡、财产损失的，全部赔偿责任、诉讼费、律师费、鉴定费、保全费等由乙方全额承担；甲方因此被起诉、先行垫付、先行赔付的，甲方有权在当期物业服务费中直接全额抵扣，不足抵扣部分甲方有权向乙方无限追偿，乙方须

在甲方通知后 15 日内补足全部款项，逾期按每日万分之五支付资金占用违约金。(2) 乙方员工发生工伤、工亡的，全部工伤待遇、赔偿由乙方及乙方投保保险承担；因乙方未足额缴纳工伤保险、未购买足额商业保险导致全部赔偿责任转嫁至甲方的，甲方所有损失（含赔偿款、诉讼费、律师费）均由乙方全额赔偿，甲方有权单方解除合同并追究乙方违约责任。

6. 乙方要配合甲方的评优、达标等工作，有关部门检查工作时，乙方必须配合好保洁工作和安全保卫工作，并按乙方的职责和甲方的要求保证检查合格。

7. 乙方派驻甲方的服务人员，在工作期间必须统一着装，佩戴标志，行为规范，服务主动、热情，保持良好的形象；乙方严格教育、管理派驻甲方的服务人员，遵守甲方所订立的规章制度，维护甲方一切公共设施。损坏物品照价赔偿；乙方自行做好员工思想道德教育和相关业务培训工作，对有违法乱纪或违反甲方各项规定的乙方员工，乙方必须予以严肃处理；乙方所有派驻服务人员严禁在公寓、图书馆及甲方服务区域内私自在宿舍做饭、售卖商品、推销、开展各类经营性商业活动；一经发现，甲方每次扣除服务费 2000 元违约金，累计 3 次甲方有权单方解除合同。

8. 乙方须在本项目投入不少于招标文件要求的人员数量，人员配置要求见合同附表。

9. 乙方应严格执行投标文件中的《信阳农林学院 1-10、20-33 号公寓楼及图书馆物业服务项目成本核算表》，按照核算表发放工资。

五、工作要求和和工作质量标准

1. 如遇甲方有临时重要活动、上级领导检查等活动，乙方应根据情况增派人员，以保证甲方良好的社会形象。

2. 甲方反馈的问题（特别是服务质量问题），乙方未予以及时正

确处理，甲方有权向乙方下达整改通知书，并视情况按当年物业管理服务费为基数乙方应承担 1000.0 至 5000.0 的违约金。若乙方承保范围内，保洁服务不达标被有关部门处以罚金，由乙方自行承担。

3. 在合同期内，甲方定期或不定期进行检查或抽查。甲方如发现质量不达标，向乙方发出书面整改通知，乙方应在限定的时间内完成整改，如每季度不达标的次数达到 2 次以上，乙方应承担当年物业管理费 1% 的违约金，连续不达标 3 次以上甲方有权单方面解除合同。

4. 乙方每月至少一次指派高层人员到甲方，共同检查承包范围内的物业管理服务工作情况，并积极向甲方相关负责人征询意见，加强沟通，不断提高服务质量。

5. 本项目为政府采购中标项目，乙方严禁转包。全部或部分分包本合同项下物业服务工作，未经甲方书面盖章同意，乙方不得将本合同权利、义务转让、分包、转包给任何第三方；若乙方存在转包、分包、擅自转让情形，相关行为自始无效，甲方有权立即单方解除合同，乙方须支付合同年度总服务费 20% 作为违约金，并赔偿甲方重新招标、临时托管产生的全部差价损失、人工成本损失。

六、合同金额

1. 本合同金额为 ¥: 1768192.99 元/年（人民币大写：壹佰柒拾陆万捌仟壹佰玖拾贰元玖角玖分 整），其中 1-10、29-31 号公寓楼及图书馆为 1602614.0 元/年，32、33 号公寓楼为 165578.99 元/年。

2. 32、33 号公寓楼物业服务自楼宇正式移交甲方，乙方进场提供完整物业服务当日起计收服务费，日服务费 = 该两栋年度总服务费 ÷ 365；每月对账时按实际服务天数核算当月应付费。

七、付款方式

物业服务费按月结算，甲方支付上月服务费；乙方须于每月 5 日前向甲方提交：① 等额增值税专用发票；② 结合招标文件，符合购买

条件人员的社保缴纳凭证；人员岗位考勤表，缺少任一材料，甲方有权顺延付款且不承担逾期付款违约责任。2. 当期产生的违约金，服务不达标核减款，甲方垫付赔偿款直接从当月应付服务费中抵扣，抵扣后余额支付乙方。3. 乙方存在拖欠员工工资情形，甲方有权暂缓支付全部服务费，直至乙方足额结清工资并提交结清证明；拖欠工资超过3个月的，按本合同第八条3款执行，甲方单方解除合同。

八、合同期限及违约责任

1. 本项目招标总服务周期3年：2026年9月7日至2029年9月7日，合同实行一年一签，最多续签2次；本合同当期有效期2026年9月7日至2027年9月6日。（1）每年合同到期前30日，甲方依据《物业服务年度考核评分细则》（作为本合同附件）对乙方全年服务开展量化考核，考核得分80分（含）以上为合格；考核不合格的，甲方有权不再续签下一年合同，不承担任何违约责任；（2）乙方对考核结果有异议的，须收到考核通知3个工作日内书面提出，逾期视为认可考核结论。

2. 合同期内，除本合同明确约定的单方合法解除情形外，任何一方不得无故单方终止、撤场停止服务。（1）乙方因自身原因无法履约，主动申请提前终止合同的，须提前60日书面提交甲方并经甲方书面盖章同意；未经甲方同意擅自停止服务、撤场的，乙方须向甲方支付3个月物业服务费作为违约金，同时承担甲方临时托管、重新招标、学生安置、应急保洁产生的全部差价损失；（2）甲方因政策调整、财政预算取消等客观原因需提前终止合同的，提前30日书面通知乙方，仅据实结算已发生服务费，无需支付额外违约金。

3. 若甲方次月按时足额将服务费用拨付到乙方账户，乙方须按月足额发放全部服务人员工资，不得拖欠、克扣；若因乙方恶意拖欠员工工资导致员工上访等事件的，甲方扣除当月服务费10%作为违

约金；情节恶劣，后果严重的；拖欠员工工资满 30 日的，甲方扣除当月服务费 10% 作为违约金；拖欠超过 90 日的，甲方有权立即单方解除合同，乙方除付清全部欠薪外，还须向甲方支付年度服务费 15% 违约金，同时承担因欠薪引发信访、仲裁、诉讼给甲方造成的全部损失。

九、其他事项

1、双方本着友好的原则商定，合同期内，若因服务范围扩大而增加工作量需增加人工费用时，双方协商解决。

2、本合同一式陆份，甲方执肆份，乙方执贰份，具有同等法律效力。

3、本合同自双方签字之日起生效

4、本合同签订后，甲乙双方可签订补充协议以修改或补充本合同，冲突之处以最后签署生效之协议为准。

5、本合同经双方法定代表人或其授权的代表签字，加盖双方合同章后生效。

6、本合同在履行中发生争议，双方应协商解决或报请物业管理行政主管部门进行调解，也可以向合同履行地人民法院起诉。



甲方：信阳农林学院

法人代表（授权代表）：



乙方：信阳市荣业物业管理有限公司

法人代表（授权代表）：

2026 年 9 月 7 日

附表

服务区域	服务范围	人员配置要求	备注
1-10、20-31 号公寓楼	公寓楼内及周边区域保洁,公寓楼门卫;公寓楼及周边区域的管理;公寓楼日常水电及部分设施的维修维护,下水疏通,灭虫灭鼠。	项目经理 1 名; 管理员 3 名; 门卫 26 名; 保洁员 19 名; 物业维修人员 3 名。	1. 寒暑假期间应根据学校要求,配置充足的物业服务人员。 2. 物业维修人员至少应持有应急管理部门颁发的电工作业操作证。
32、33 号公寓楼	公寓楼内及周边区域保洁,公寓楼门卫;公寓楼及周边区域的管理;公寓楼日常水电及部分设施的维修维护,下水疏通,灭虫灭鼠。公寓楼建设完成后进行开荒保洁。	门卫 4 名; 保洁员 2 名;	
图书馆	图书馆内楼道,卫生间及楼道门窗玻璃等楼内公共区域进行卫生保洁,保洁区域含学生自习室、图书馆停车场,不含书库、办公室等办公区域。图书馆下水管道疏通。	保洁员 5 名。	