

洛阳铁路信息工程学校 2026-2029 年物业管理服务项目

甲方：洛阳铁路信息工程学校

乙方：龙祥物业管理有限公司

根据洛阳铁路信息工程学校 2026-2029 年度物业管理项目的中标通知书和招标、投标文件，在平等、自愿、协商一致的基础上，订立本合同。

第一条 适用范围

本合同条款适用于豫财招标采购-2026-927 招标项目。项目实施范围详见——招标文件和乙方投标文件及补充文件、承诺书等，并共同构成合同的重要组成部分。

第二条 合同标的

甲方委托乙方对洛阳铁路信息工程学校 2026-2029 年度物业项目进行管理。

项目实施地点为洛阳铁路信息工程学校(附件 1)。包括 1 号和 2 号教学楼、1 号、2 号和 4 号实训楼、图书信息楼及活动中心等楼宇。

服务内容为区域内的室内、室外保洁服务，绿化管理服务，公共教室管理服务，小型维修服务，垃圾清收、清运和集中服务以及专项管理服务等。

区域面积为室内公共区域面积约 3 万平方米，室外保洁面积约 9.4 万平方米（含楼顶定期清扫），绿化区域面积约 7.4 万余平方米。

第三条 委托管理事项

一、室内保洁服务：

室内保洁包括公共区域内楼道地面、楼梯清扫、楼宇门厅、楼梯窗户窗台、电梯的保养与清洁，公共区域墙顶、墙壁及墙上装饰物或其他物品的除尘，卫生间的打扫和保洁，部分办公区域卫生用品的配备，楼顶及落水口的定时清理等。

二、室外保洁服务：

服务范围内的楼宇玻璃雨搭、公共区域及公共设施的卫生保洁；区域内各类垃圾箱体内的生活垃圾清收，清运至校内指定地点；公共环境消杀、灭四害，甲方指定的临时性工作等。

三、绿化养护服务

区域内所有草坪、树木、灌木、花卉（含盆栽花卉栽种摆放）的浇灌排水、修剪、施肥及病虫害防治；枯死植株及杂物清理、苗木补栽、树木扶正、中耕除

草、植物防护（防寒、旱、涝、大风、高温等）。养护范围内绿化垃圾（含修剪树枝、落叶、腐叶）及其它垃圾、杂物的定期清理，由乙方负责绿化垃圾的清运及处置。

四、公共教室管理服务

保障各类教学活动，包括教学秩序保障、教室使用管理、考场布置、教学场所各类设施设备保障（含教学多媒体开关，话筒发放和回收、教室内空调开关和板擦等）等确保教学秩序正常实施的相关服务。教学场所的物业管理服务应按照甲方教务部门关于教学场所的相关要求执行。

五、小型维修服务

服务区域范围内所有单体建筑的照明灯具、开关、插座、灯光感应器、水箱、小便器、水龙头、角阀、上下水软管以及各种锁具及桌子、椅子的维修更换。厕所蹲便及管道堵塞的疏通。服务区域范围内绿化灌溉管道连接口和喷头的更换维修。小型维修仅限 500 元（含）以下，由甲方提供维修材料，乙方负责维修。

六、垃圾清运服务

区域垃圾集中和清运；临时安排的垃圾集中和清运。

七、专项管理服务：

节能管理：配合甲方做好服务区域水电、空调等能源使用、监管，做好校园节能工作。

重大活动综合保障及活动场馆服务：协助甲方组织统筹校内各类重大活动（如迎新生、毕业生离校、考试、招聘会等活动），确保活动的顺利开展。负责在开学季、毕业季、国庆等重大活动期间在学校门口摆放花卉。严格执行甲方关于图书馆等场馆的使用管理规定。

第四条 合同期限

本合同期限为 1 年。自 2026 年 9 月 1 日起至 2027 年 8 月 31 日止。

第五条 物业装备、耗材的使用

物业管理服务中所需低值易耗品、保洁绿化用品工具装备、物业管理办公费（包括电话费）、垃圾清运和服务中损坏物赔偿费等由乙方自行承担。

第六条 合同金额

物业服务期共 3 年，中标金额总计：¥ 5688000.24（伍佰陆拾捌万捌仟元贰角肆分）。

本合同期内服务费合计¥1896000.08（壹佰捌拾玖万陆仟元零捌分），每月为¥158000（壹拾伍万捌仟元整）。

各月度支付金额合计与中标金额的差额，于合同期内最后一期付款时一次性补足。

费用包括但不限于管理费用、工作人员的工资及保险、业务培训费、人员服装费、材料工具费、办公费、必要的设备及措施费以及工作人员的意外伤亡等产生的所有费用。合同期间本项目价款不受政策、物价、最低工资标准调整等风险的影响，商业经营风险由乙方承担。除本合同明确约定可以另行收取的费用外，所有物业管理及服务费用均包括在内，乙方不得另行向甲方或使用人收取任何费用。

第七条 费用结算方式

物业管理服务费按月支付，甲方在对乙方的服务考核后，次月 15 日前根据考核结果支付上个月费用。服务期内最后一个月的管理服务费用待双方办理完交接手续后，由甲方支付给乙方。

如乙方提供的发票或结算资料不符合甲方要求，甲方有权延迟付款并要求乙方重新提交相关资料而不视为违约，但乙方不得因此延迟或拒绝履行本合同约定的各项义务。

第八条 履约保证金

1. 乙方向甲方缴纳每年合同金额 3% 的履约保证金，以保证乙方遵守本合同的一切条款、条件和承诺，该保证金在甲方的规定存续期间不计息。

2. 甲方有权从履约保证金中扣除用于修复乙方损坏甲方的设备、设施、场地，或因乙方违约而导致损失的金额和违约金，且乙方应在接到扣除履约保证金通知后一周内补足扣除差额，保证承包期间履约保证金的完整。如乙方未在规定时间内补齐，未补齐的费用甲方可在支付合同款时双倍扣除。

3. 甲方认为乙方在服务期内，没有涉及甲方的应付而未付金额或违约行为，在服务期满后且无违约情形后，30 日内无息退还。

第九条 服务质量标准

洛阳铁路信息工程学校 2026-2029 年物业管理服务项目（详见招标文件、投标文件及乙方服务承诺）。

第十条 人员配置要求

1. 乙方应确保按照招标文件、投标文件的要求配置人员。乙方的项目总负责人 张，身份证号码：370983198708227017。

配置所有人员应身体健康，具有能够完成本职工作的能力。员工经岗前培训合格后方可上岗，掌握专业知识和本职服务质量标准，每年应接受不少于8小时的岗位技能知识培训。

2. 乙方配置所有人员应规范统一着装、挂牌上岗；服务主动热情，言行文明规范，接听电话及时，首问负责，上班期间不脱岗，不从事与服务工作无关活动；

3. 乙方应将所有员工名单及基本情况交甲方备案，作为监督检查的依据。乙方员工的新进、调岗、辞退，经甲方审核同意后方可进行。员工请假的，须1日内报甲方备案。不得使用为甲方配置的员工从事其他盈利性服务工作；不得私自减少各类值班和物业服务人员。

第十一条 服务设备投入

乙方应配置本项目相关的工器具、材料、办公机具等，主要服务设备（详见投标文件）。

第十二条 经营制约

一. 未经甲方同意，乙方无权在承包区域中从事任何广告活动或类似宣传，甲方有权依照广告法和甲方相关的规定责令乙方限期改正，并处罚；但甲方在该区域发布的广告宣传保证不致影响乙方的正常工作；

二. 乙方不得以甲方的名义从事任何经济活动，且由此发生的一切债权、债务与甲方无关。

（一）乙方对甲方作出如下承诺：

1. 不得以任何形式转租、转让、抵押承包区域，在承包区域只从事甲方认可的服务工作。在承包期间，乙方的任何股份配置变动应通知甲方。未经甲方书面批准，任何占有支配地位的股份转让都将视为乙方出租、转让的行为。

2. 乙方应允许甲方或其授权的人员对承包区域内各项服务质量控制进行检查，有关费用由乙方承担。

3. 在承包区域的物业服务，其工作时间必须满足甲方的工作要求，包括星期天及公众假期。如遇特殊情况，甲方可要求乙方调整工作时间直至全天二十四小时工作。

4. 乙方必须聘请(或指定)一位经理(负责人),全权代表乙方与甲方保持密切联系并保证承包区域服务工作。根据综合考评或工作情况,甲方有权要求乙方在一个星期内更换经理(负责人)、相关骨干人员。

5. 为承包区域的服务工作配备承诺的人员及人员数量(45人),甲方不定期抽查乙方投入的人员数量,如果抽查时发现乙方投入的人员数量少于合同约定的数量,缺少1人,甲方按1000元/次/人扣除合同款;缺少2人(含)及以上,甲方按缺少人数,以洛阳市最新公布的最低工资标准为基准扣除合同款,并限期整改。乙方聘用的工作人员必须符合劳动部门有关用工规定,并经乙方相关专业考核合格后持证上岗,甲方有权进行审核,该类费用开支由乙方负担。

6. 在承包期间,乙方所有人员仅与乙方建立劳动合同关系,且所有人员使用须符合《劳动法》的有关规定。乙方人员发生任何事故或与乙方发生劳动争议均由乙方自行全权负责,相关费用乙方自行承担,以保证甲方在乙方人员索赔时不受任何责任的约束。

7. 乙方工作人员上岗穿着由甲方确认的制服及甲方许可的装饰物品,费用和制作均由乙方负担。

8. 乙方必须出具或办妥法律及甲方规定的与承包区域经营业务有关的执照和许可证,方可从事经营并在经营中遵守一切有关条例和规定。自行缴纳有关税费。

9. 乙方必须确保为甲方提供优质、高效的专业服务,并根据甲方要求改变不满意的状况。接受有关部门监督与检查。同时,乙方自觉参加甲方认为有助提高甲方形象的宣传活动。

10. 在承包期内乙方应保证承包区域内的环境状况,并接受甲方或其授权人员的检查,对由乙方引起或造成设施、设备的损坏及环境卫生不理想状况,甲方将书面通知乙方修复或整改,在书面通知下达一周后,仍未按要求修复或整改,甲方将负责完成这一工作,所需费用连同5%附加费全部由乙方承担。

11. 乙方在承包区域因作业所需增加机械及设施应征得甲方同意,并聘请有资格的承造商进行安装、保养并将施工安装保养记录手册和图,交由甲方备案。

12. 遇突发事件或安全检查时,乙方必须配合有关部门执行任务,并指定专职人员协助工作,直至完成。

13. 乙方车辆(包括但不限于大中型清扫车、高压冲洗车、可卸式垃圾车)发生事故时,乙方需承担全部责任及赔偿义务。

14. 乙方保证在承包期满当天下午五时前撤离现场。

15. 乙方须积极配合甲方对其进行的物业服务综合考评。

(二) 甲方对乙方作出如下承诺：

1. 甲方在职权范围内保证乙方的正常经营不受干扰。

2. 保证乙方的员工按规定正常进入承包区域开展服务工作。

(三) 禁止事项

1. 乙方不得以任何理由向甲方工作人员支付小费或赠送实物，违者将终止合同。乙方人员也不不得以任何形式向校内相关人员索取小费或钱物等。

2. 不得在承包区域住宿或从事非法活动，也不得从事有损甲方利益的活动，同时不允许在承包区域对甲方经营活动进行滋扰性的行为。

3. 除经甲方批准进行必要的维修工程外，乙方不得损毁承包区域原有的设施和装潢，同时，也不得安装任何可能造成电缆负载过大的电器设备，以免无线电受到干扰。

4. 未获得甲方书面同意，乙方任何时候都不能在承包区域存放易燃易爆物品、挥发性大或气味浓烈的液体等。

(四) 工资及保险

1. 乙方人员工资不能低于洛阳市最新的最低人工工资标准。

2. 乙方必须足额投保以下保险，并将保险单加盖公章的复印件提交甲方备案。

(1) 第三者责任保险：乙方应对乙方人员以及第三方全权负责。由于乙方原因导致自己员工或第三方的事故由乙方负责，甲方不承担任何责任。

(2) 雇主责任险或员工人身意外伤害保险：在承包期内，乙方所有人员的事故由乙方自行全权负责，以保证甲方在乙方工作人员索赔时不受任何责任的约束。

3. 其他保险及费用：乙方须按国家法律法规和政府有关部门规定为全体服务人员缴纳所有相关的社会保险及其他相关费用。乙方对此全权负责。

第十三条 双方权利义务

1. 甲方权利义务

(1) 代表和维护产权人、使用人的合法权益；

(2) 审定乙方拟定的物业管理制度；

(3) 检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况；

- (4) 审定乙方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算；
- (5) 根据管理需要向乙方提供房屋相关资料和设备、设施的安_装、使用和维护保养技术资料；
- (6) 按期支付物业管理费用；
- (7) 在不可预见_的情况下，如发生煤气泄漏、漏电、火灾、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件的，甲方应积极配合乙方采取必要的紧急避险措施；
- (8) 提供乙方所需的办公用房（一间），水电等费用由乙方自行承担；
- (9) 甲方监督乙方依照本合同规定内容所进行的管理和服务活动，组织对乙方工作综合考评，如出现乙方管理不善造成甲方重大经济损失的情况，甲方有权终止合同并要求乙方给予赔偿。

2. 乙方权利义务

- (1) 根据有关法律法规及本合同的约定，制订物业管理制度、方案，根据甲方核定的物业管理制度、方案自主开展物业日常管理服务活动；
- (2) 按甲方要求及时如实向甲方报告物业管理服务实施情况；
- (3) 不得将本物业的管理责任转让给第三方；
- (4) 向甲方工作人员和其他使用人告知物业使用的有关规定，并负责监督；
- (5) 建立、妥善保管和正确使用本物业相关的管理档案，并负责及时记载有关变更情况；
- (6) 对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能；
- (7) 因乙方在管理中的过错或违反本合同的约定进行管理造成甲方或第三人损失的，乙方应依法承担赔偿责任；
- (8) 乙方自行承担自身使用的办公用品，自行承担所有人员服装费用，但服装样式需经过甲方认可；
- (9) 物业管理服务中所需低值易耗品、清洁用品、用具、设备器材、物业管理办公费（包括电话费）和服务中损坏物赔偿费等由乙方自行承担；
- (10) 本合同终止时，乙方必须向甲方移交全部管理用房并确保移交的设备、设施等完好无缺。

第十四条 合同生效和终止：

- 1. 本合同经甲乙双方法定代表人或其委托人签字盖章，由乙方向甲方缴纳履约保证金后生效。

2. 提前终止

(1) 如果甲方在服务期内无理由终止合同，甲方须提前一个月向乙方发出书面通知终止承包，甲方支付给乙方月度承包服务款二倍金额的赔偿金。

(2) 乙方物业服务综合考评超过两次未达标，甲方可以单方面终止承包，且乙方须支付给甲方月度承包服务款二倍金额的赔偿金。

(3) 如甲方发现乙方出现转租、转让、抵押承包等情况，甲方可以单方面终止承包，且乙方须支付给甲方月度承包服务款二倍金额的赔偿金。

(4) 如果乙方在服务期内无理由终止合同，乙方须提前三个月向甲方发出书面通知终止承包，乙方须支付给甲方月度承包服务款二倍金额的赔偿金；如果乙方在服务期内突然无理由终止合同，未提前三个月向甲方发出书面通知终止承包，乙方须支付给甲方月度承包服务款三倍金额的赔偿金。

(5) 如果乙方在服务期内由于乙方原因造成重大责任事故或安全事故，甲方可以单方面终止承包，且乙方须赔偿给甲方造成的经济损失，并须支付给甲方月度承包服务款五倍金额的赔偿金。

(6) 因乙方原因提前终止承包期的，如早于月底最后一天，应视为月底最后一天期满。

(7) 乙方未能履行合同和遵守有关规定，在甲方发出警告后一周内乙方仍无采取补救措施，甲方可立即终止承包。

(8) 乙方破产清算、重组及兼并等事实发生，或被债权人接管经营，甲方不必通知乙方即可终止承包。

3. 协议终止

经双方协商同意，可在任何时候终止承包。

4. 自然终止

合同规定的承包服务期满，承包自然终止。在承包服务期内乙方服务通过甲方有关评分标准并考核得到甲方认可，双方可协商在下一年度续约。

5. 合同终止后果

(1) 终止承包，不影响根据合同规定进行的赔偿、补偿，也不影响履约保证金的效力。

(2) 上述2款6、7条的终止，乙方的履约保证金作为违约金支付给甲方。

(3) 合同终止时，双方应进行结算，甲方同时进行乙方承包区域设施、设备状况检查并要求乙方三天内将乙方物品撤离承包区域，否则甲方将代理处理，乙方支付甲方代理费及 10% 的手续费。

6. 不放弃权利

甲方接受乙方的服务，但不放弃对乙方违约行为进行追究的权利；同时，若甲方对乙方某一违约行为放弃进行追究的权利，但不放弃对乙方其他违约行为进行追究的权利。

第十五条、检查与考核

1. 乙方应制订具体的质量保证措施及质量保证和相关服务承诺。所有的工作除应按乙方的内部流程实施外，还应接受甲方或第三方的随时检查。如因质量未达到目标，甲方有权要求其整改，同时乙方应承担责任和经济赔偿（扣款或终止合同）。

2. 考核方式：考核分月度考核、年度考核等方式。

(1) 月度考核：每月对相应服务内容进行考核。

评定分数 95 分（含）以上，认定为符合服务要求，全额拨付物业管理费；

评定分数 93 分（含）以上，认定为较符合服务要求，扣除 2% 的物业管理费；

评定分数 90 分（含）以上，认定为基本符合服务要求，扣除 5% 的物业管理费；

评定分数为 90 分以下，认定为不符合服务要求，扣除 8% 的物业管理费，并限期整改。

(2) 年度考核：针对月度考核取年度平均值，即为年度考核得分。得 90 分（含）以上，续签下一年合同；低于 90 分，解除服务合同。

3. 管理服务应达到的各项指标

(1) 环境卫生、清洁率达 98%；

(2) 树木成活率要达到 98% 以上，草坪完整率达到 95% 以上；

(3) 服务有效投诉少于 5%，处理率 100%，满意率 95% 以上。

第十六条 违约责任

1. 甲、乙双方如不履行合同义务或者履行合同义务不符合合同要求的，应承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。合同签订进场后，如乙方未按要求履行合同、未达到甲方的工作标准和考核要求，甲方有权不续签合同。

2. 乙方擅自将本合同中所规定的权利、义务转让或转包的,甲方有权终止或解除合同,并一次性扣除履约保证金的50%。限期整改不到位的,扣除全部履约保证金。

3. 对于物业服务中存在的以下问题的,乙方须另行支付违约金,从当季度物业服务费中扣除。

3.1 在各级各类检查评比活动中被查出服务质量不达标或未在规定时间内完成工作任务的,视严重程度每处每项处罚100—1000元;

3.2 乙方应配合甲方完成应急临时性工作任务。若不配合或执行不力,造成损失的,每次扣除1000—3000元。

3.3 因物业服务不达标被师生有效投诉,或整改不到位重复出现的,或乙方员工与师生发生争吵的,每次扣除3000—5000元;

3.4 与师生发生打架斗殴行为的,每次扣除10000元;发现乙方员工之间发生争吵或斗殴的,每次扣除1000—3000元。

3.5 对甲方的声誉利益造成损害的,视情节严重程度每次扣除10000—50000元。

3.6 因乙方原因对学校公共财物造成损害、人身伤害的,由此造成的损失全部由乙方承担。

3.7 乙方在服务中未按合同约定履行义务、不服从甲方管理,根据情况每次扣除1000—10000元。甲方通知后仍未整改或整改不到位的,甲方有权委托有资质能力的第三方提供服务,所需费用从乙方的当季度服务费中扣除。

3.8 乙方未及时发现安全隐患,由此引发的安全事故,由乙方承担事故的责任并赔偿相应损失。

3.9 由于乙方玩忽职守等给甲方造成损失的,乙方承担相应的责任并赔偿损失。

4. 如因违约问题,给对方造成经济损失的,全部由责任方承担赔偿责任。

5. 如项目因不可抗拒因素导致不能继续履行合同,甲方应提前一个月书面通知乙方解除合同,且不承担任何违约、赔偿责任。

第十七条 争议处理

1. 合同期内,若发生纠纷,双方应友好协商或调解解决,协商或调解不成的,可向甲方所在地人民法院提起诉讼。

2. 对于因违反或终止合同而引起的损失、损害的赔偿，由甲方与乙方友好协商解决，经协商仍未能达成一致的，可向甲方所在地人民法院提起诉讼。

第十八条 其他

1. 未经过甲方的书面同意，乙方不得转让其应履行的合同项下的义务，并将部分合同项下的义务分包给其他单位完成。

2. 乙方不得参与可能与合同规定的与甲方的利益相冲突的任何活动。

3. 乙方人员在甲方场地工作时，应遵守甲方相关规章、制度。

4. 本项目的招标文件和投标文件及本合同附件均为本合同不可分割的组成部分，与合同具有同等法律效力。

5. 招、投标文件及合同中未尽事宜，由双方协商确定，必要时可签订补充协议。

6. 本合同一式六份，甲方四份、乙方二份。

7. 适用法律：本合同应按照中华人民共和国的法律进行解释。

甲方（盖章）：

法定代表人或受托人（签字）：

联系人：

地址：

电话：

开户银行：

帐号：

签约日期：2026年 9月 1 日

乙方（盖章）：

法定代表人或受托人（签字）：

联系人：

地址：

电话：

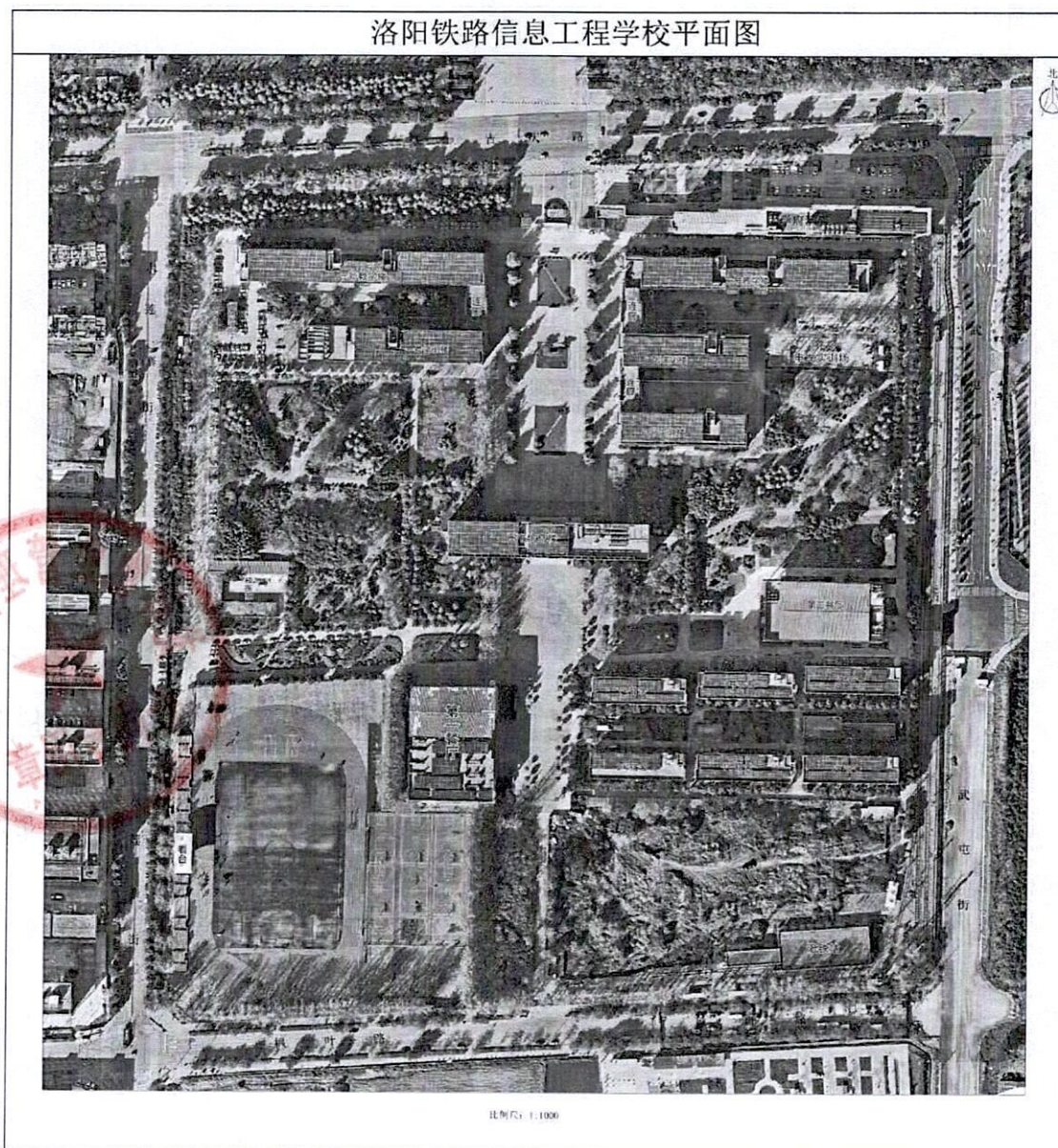
开户银行：

帐号：

签约日期：2026年 9月 1 日

附件 1：物业项目管理清单

（一）项目服务范围：区域内包括 1 号和 2 号教学楼、1 号、2 号和 4 号实训楼、图书信息楼及活动中心等楼宇。



图一

（二）项目服务内容：具体为区域内室内、室外保洁服务，绿化管理服务，小型维修服务，公共教室管理服务，垃圾清收、清运和集中外运服务以及专项管理服务等。具体服务标准和要求见下文。

1. 室内保洁管理服务：约 3 万平米（表 1）；

2. 室外保洁管理服务：室外保洁面积约 9.4 万平米（含楼顶定期清扫）；

3. 校园绿化管理养护服务：绿化区域面积约 7.4 万余平米。

表 1 办公建筑情况统计表

序号	建筑名称	楼层	保洁面积 (m ²)	备注
1	一号教学楼	5	6259.38	
2	二号教学楼	5	5258.28	
3	一号实训楼	5	3897.84	
4	二号实训楼	5	3747.67	
5	四号实训楼	5	3430.64	
6	图书信息楼	6	4682.64	
7	1#活动中心		470.8	
8	2#活动中心		2025.15	
合计			29772.4	