

郑州市大河村考古遗址公园

物业服务合同

甲方：郑州市大河村考古遗址公园

乙方：河南联盛物业服务集团有限公司

经招标程序，郑州市大河村考古遗址公园（以下简称甲方）物业管理服务项目（招标编号：郑财招标采购-2026-130）由河南联盛物业服务集团有限公司（以下简称乙方）中标并提供相关服务，根据招标要求及相关法律、法规的规定，在平等、自愿、协商一致的基础上，双方订立如下合同。

一、物业基本情况

1. 项目名称：郑州市大河村考古遗址公园物业管理服务项目
2. 服务地点：郑州市金水区柳林镇大河村西南
3. 总开放面积：约 137.06 万平方米

二、委托物业管理服务的内容

1. 综合管理；遗址本体展示区的日常保洁；遗址本体展示区及模拟展示区展示设施的监测、保养、维护及维修；园区水域的管养、环境卫生保洁、园区内所有垃圾和化粪池清运；园区配套服务用房、广场、园路、水电管网及雕塑小品等所有基础设施、设备的维护及维修；园区绿地秩序维护及管养；博物馆区域房屋日常养护维修、环境卫生保洁服务、会议服务、电梯运行维护、绿化养护服务、给排水设施、供电设施、弱电智能（楼宇控制）系统运行管理维护、中央空调系统运行管理维护。
2. 负责项目档案资料管理、收集、完善；
3. 根据甲方需要为大型活动提供保障服务；

4. 具体服务标准见招标文件中服务需求部分，若招标文件与本合同约定不一致的，以本合同约定为准；

甲方将以上物业管理服务工作委托给乙方，乙方应为甲方提供专业的综合物业管理服务。

三、合同期限

本合同期限为12个月。自2026年6月15日起至2027年6月14日止。

四、服务费用及支付方式

1. 合同总价 6156888.00 元，大写：陆佰壹拾伍万陆仟捌佰捌拾捌圆 整。

以上费用包括：乙方人员工资保险福利费、工具费、耗材费、设施设备维修保养费、办公费、利润、税金等成本费用。

2. 支付方式及时间：

(1) 按月支付，每月金额为 513074.00 元，大写：伍拾壹万叁仟零柒拾肆圆 整。

(2) 乙方每月 10 日前向甲方提供上月度服务费相关票据及人员清单。

(3) 甲方于收到乙方开具的符合国家财税规定及甲方财务要求的等额发票、对应月度人员清单及服务合格证明材料，并完成上月服务考核确认之日起 10 日内付款；如乙方提交的前述材料不符合要求，或服务考核不达标的，甲方有权扣除对应扣罚金额后支付剩余款项，且付款时间相应顺延，甲方不承担任何逾期付款责任。

(4) 甲方应积极协助乙方申请服务费用，如因财政审批等原因造成的支付延迟，乙方应给予理解。

五、人员派驻及要求

1. 甲方对乙方派驻人员的数量、质量、变动率等情况每月检查考核。

2. 乙方派驻项目现场人员应符合投标文件要求及人员稳定性承诺，对项目负责人的变动需征得甲方同意，对重点区域配置的人员全年更换率应符合投标承诺。

六、管理目标

1. 按照招标文件中规定服务项目的质量标准和要求进行绩效考核。

2. 建立健全各类服务人员上岗培训、档案归档等管理制度。

3. 及时上报处理服务投诉。

4. 乔、灌、草等存活率达到 98%以上。

七、双方的权利和义务

1. 甲方权利和义务：

(1) 甲方对乙方服务进行全面评估和考核，依据物业服务相关法律、法规，物业服务项目招投标文件和合同条款监督管理乙方服务过程，结果。

(2) 甲方有权对乙方不称职的上岗员工提出调整意见，乙方应及时予以调整，需要更换的员工，应在 15 日内完成更换。

(3) 甲方有权对乙方制定的物业管理方案进行审查，乙方需严格按照投标文件内的物业管理方案执行。

(4) 甲方有权审核检查乙方编制的工作计划、工作完成情况、物料消耗情况、设施设备维修保养计划及维修费用清单。

(5) 甲方经考核按时向乙方支付物业服务费用。

(6) 甲方负责处理非乙方原因而产生的纠纷，协助乙方做好

物业管理和宣传教育。

(7) 甲方临时性工作如需乙方配合的，乙方应在自身服务能力范围内优先积极配合，属于本合同约定服务范围外的工作，双方可另行协商费用标准。

(8) 甲方在本项目内无偿提供物业管理用房给乙方使用，免费向乙方提供工作时所需的水、电、工具房、值班室等必要的工作条件。

(9) 法规政策规定由甲方享有和承担的其他责任和权利。

(10) 开展重大节日（元旦、春节、五一、国庆）、临时展览开幕及其它重大活动期间，甲方有权对乙方派驻本项目的所有物业服务人员进行调度，乙方及相关人员必须服从。

2. 乙方权利和义务：

(1) 乙方应严格审查招录人员，建立员工档案。关键岗位（如项目经理、工程主管、安全主管）人员须具备相应职业资格证书，其任命与更换须经甲方同意并备案。

(2) 乙方须保证各岗位人员配置符合合同约定，并加强人员日常管理，建立各种规章制度，对员工进行职业道德、思想品德、礼貌礼节、业务技能等方面的教育和培训，并遵守甲方提出的各项规定。

(3) 单次 1000 元以下的设施设备的维修（含配件更换）及养护材料费用由乙方承担；单次维修及养护费用超过 1000 元的，乙方需事先将维修方案、费用明细报甲方审核同意后方可实施，超出部分费用由甲方承担。

(4) 乙方不得将本合同项下的整体物业服务转包给第三方。对于专业性较强的分包服务，乙方须事先征得甲方书面同意后方

可分包，并对分包方的行为承担全部连带责任。可分包的专业服务范围及备案需提交的材料清单由双方另行书面约定，乙方不得擅自分包不符合要求的服务商。

(5) 负责制订并认真执行物业管理方案，保证在岗员工数量，落实各项服务承诺，为甲方提供专业化、标准化、规范化的物业管理服务，保证服务质量。

乙方提交的物业管理方案、工作计划、维修保养计划等材料不符合甲方要求的，甲方有权要求乙方修改，修改次数不得超过3次，逾期未修改或修改后仍不符合要求的，甲方有权自行制定相关方案，产生的费用由乙方承担。

(6) 乙方保证按相关法规、政策规定及时按月支付员工工资及相关福利待遇，依法缴纳意外保险，承担员工安全责任，全面负责乙方员工各项善后处理事宜。

(7) 乙方应根据甲方实际情况制定岗位职责和管理制度，并严格执行，教育员工遵守甲方的规章制度，爱护设施设备和公共物品，落实节能减排措施，节约使用水电、物料和消耗品。对各种设备、设施制定安全操作规程并严格执行，确保各种设施设备正常安全运行，按照要求定期对设备进行全面检查，并将检查报告提交甲方留存备案。

(8) 乙方须每季度向甲方提交详尽的物业服务报告，包括但不限于：工作完成情况、重大事项、未来计划等。

乙方每月提交上月度服务相关资料后，甲方应在7个工作日内进行核查，逾期未提出书面异议的，视为上月度服务质量合格。

(9) 乙方须制定针对火灾、台风、疫情、重大设备故障、安全事故、群体性事件等突发事件的应急预案，并定期组织演练。

(10) 发生突发事件时，乙方必须立即启动应急预案，并在第一时间报告甲方及政府相关部门，24小时内向甲方提交书面报告。

(11) 妥善保管使用甲方提供的各种档案资料、设施设备和工具物品(甲方固定资产)等，合同终止时退还甲方。如有丢失或者非正常损坏，应按甲方实际损失予以全额赔偿。

(12) 乙方切实履行职责，爱护建筑物及室内外各种设施、设备，如因乙方原因造成对第三方伤害或设施设备受损的，承担相应经济责任。

(13) 法规政策规定由乙方享有和承担的其他责任和权利。

八、违约责任

(一) 甲、乙双方必须遵守本合同并执行合同中的各项规定，保证本合同的正常履行。对于乙方工作质量不达标、不服从甲方管理或未能按时完成工作任务的，每出现1项该类情形，甲方有权扣罚当月服务费的5%，当月扣罚金额累计无上限，不足抵扣的甲方有权从后续应付服务费中直接扣除。

(二) 乙方违反本合同约定的，甲方有权要求乙方在甲方书面指定的合理期限内整改，该等行为给甲方造成损失的，乙方应予以赔偿。长期未整改的，甲方有权终止合同；

(三) 因乙方原因导致重大安全事故，乙方应承担由此造成的全部直接损失。

(四) 甲方违反本合同约定的，由甲方承担相应责任并作善后处理，导致乙方无法正常履约的，乙方有权终止合同；

(五) 乙方在服务期内与外界发生的一切债权、债务及与政府相关部门出现的纠纷等问题均与甲方无关。

(六) 本合同在执行期间，如遇到不可抗力以及国家法律法规和当地政策导致合同无法履行的，按照本合同第九条第(二)款约定处理。

(七) 物业服务区域内如发生漏电、火灾、水管破裂、强台风、暴雨和救助人命或协助公安机关执行任务等突发事件时，乙方为维护甲方的人身和财产利益，在迫不得已的情况下因采取紧急措施造成甲方或非甲方使用人财产损失的，双方按有关法律、法规和有关规定处理。

(八) 因房屋建造质量、设备设施质量或安装质量等原因，使物业或者物业的一部分达不到正常使用功能，造成重大事故的，由甲方承担相应责任并作善后处理。产生质量事故的直接原因，以相关主管部门的鉴定为准。

九、合同的变更及终止

(一) 在本合同有效期内，任何对本合同内容的变更、调整，均须经双方协商一致后签订书面补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

(二) 因不可抗力(如：瘟疫、地震、法律法规)使合同无法履行时，合同自行终止，双方均不承担责任。

(三) 合同规定的管理期满，本合同自然终止。

(四) 发生以下任一情形，甲方有权单方解除合同，无需承担任何违约责任：

1. 乙方发生重大责任事故，导致业主或业主服务对象生命财产安全受到严重损害；
2. 乙方将整体服务转包；
3. 合同期内累计 3 次考核不合格，经甲方书面警告后仍未改



善;

(五) 行使合同终止权利的一方应当书面通知对方, 终止合同通知书在送达对方时生效。合同终止后, 双方应当在三十日内对物业管理有关事项进行交接。交接工作完成且甲方确认乙方无未履行完毕的合同义务、无遗留违约及赔偿责任的, 甲方应按照乙方实际服务天数结清截至合同终止日的物业服务费; 如交接时发现乙方存在设施设备非正常损坏、资料缺失、未完成整改事项等情形的, 甲方有权扣除相应损失后再支付剩余费用。

十、其它事宜

1. 因本合同产生的任何争议, 双方应先行协商解决, 协商不成的, 可向甲方所在地有管辖权的人民法院起诉。

2. 本合同一式陆份, 甲方持肆份, 乙方持贰份, 均具有同等法律效力

3、本合同经甲乙双方签字并盖章后生效,

甲方:

负责人或授权代理人: 钟涛

联系电话: 15638258300

签订时间: 2026年6月15日

乙方:

负责人或授权代理人: 李琴

联系电话: 18137195695

