

物业服务合同

甲方：郑州市军队离退休干部服务保障中心

乙方：河南成然物业服务有限公司

经招标程序，郑州市军队离退休干部服务保障中心（以下简称甲方）A区域物业服务采购项目【采购编号：郑财招标采购-2026-144】由河南成然物业服务有限公司（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：郑州市军队离退休干部服务保障中心A区域物业服务采购项目

2. 服务地点：

- （1）军休中心综合服务楼及附属楼院（南阳路135号）
- （2）军休第二活动中心（惠济区南阳路宋寨南街升龙商业广场20楼）
- （3）第四军休服务站（惠济区南阳路135号）
- （4）第七军休服务站（金水区俭学街5号院）

3. 面积

办公区域总建筑面积9494.73平方米，共4个办公活动点；居民区域总建筑面积14886.9平方米，共1个院落（第四军休服务站）。庭院占地15999.8m²，绿化面积约1850m²，庭院清扫面积6220m²。

二、委托物业管理服务的内容

包括但不限于以下内容：

1. 负责项目范围内公共区域、电梯、楼梯及楼梯间、卫生间、广场、停车场、道路通道、草坪、绿化带等区域的日常保洁，确保干净整洁；采购管理单位除工作人员办公室外其他所有活动室、活动场所、会议室、荣誉室、党建室等公共场所的室内外保洁；项目范围内垃圾废弃物收集、清运，化粪池清掏、公共区域及环境卫生消毒服务等；

2. 负责巡查、维修、维护项目区域内给排水设施、管路，及时发现管路、器具、阀门、水泵、水箱及附属设施损坏并修复；

3. 负责项目范围内各类高低压配电设备、电线电缆、配电箱、照明系统、低压用电设备设施及强电井、高低压配电室等配套设施的安全使用管理、日常值班管理、巡查养护、维修检修；

4. 负责项目范围内基础设施管理维护、空调清洗及维护、电梯系统年检及日常维护；

5. 负责项目范围内绿化养护服务、庭院景观设施养护服务；
6. 负责项目档案资料管理、收集、完善；
7. 配合各类会议服务保障，会议室各类音视频设备、器材的使用、维护；根据甲方需要为大型活动提供礼仪服务；
8. 负责院区消防管理、消防安全及器材系统维护、安防监控系统维护；
9. 负责项目范围内居民楼垃圾清运、日常保洁等；负责军休干部家庭日常简易维修，免收工时及人工费，材料费用由业主负责；
10. 负责项目范围内的公共秩序维护、车场管理工作；
11. 提供相应的军休特色服务。

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，为甲方创造一个清洁、舒适的工作环境。

三、合同期限

本合同期限为两年。自 2026 年 06 月 15 日起至 2028 年 06 月 14 日止。

四、服务费用及支付方式

1. 合同总价 2046922 元，大写：贰佰零肆万陆仟玖佰贰拾贰元整。以上费用包括：乙方人员工资保险福利费、设施设备维保及日常维修保养费（单项单次维修费用 1000 元以下，单个院区包括建筑附属设施、高底压、给排水、弱电、监控、消防、空调、电梯等各类维修服务）、设施设备专项维保费、办公费、利润、税金等成本费用。此费用包含由承接主体承担的清洁药剂、清洁工具、洗手液、卫生纸等低值易耗品费耗材费。

2. 结算方式：甲方根据合同总价格分摊到每月的基础价格（首月 85288.8 元（捌万伍仟贰佰捌拾捌元捌角整），剩余每月 85288.4 元（捌万伍仟贰佰捌拾捌元肆角整）），结合月考核结论，核算后向乙方支付上月物业服务费。

3. 补充条款：大额维修费用承担

对于电梯、空调、消防、安防监控系统、高低压配电设施、建筑给排水主干管网、建筑屋面及外立面等，若发生故障需进行维修或更换配件，且单件/单次所需材料费用超过人民币 1000 元的，乙方应及时向甲方书面报告并报价。经甲方书面确认后，该维修所产生的材料费由甲方承担，或由甲方另行支付维修费用。乙方仅负责日常维护保养，但因乙方保养不当导致损坏扩大的责任除外。

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响应文件年龄、学历、技能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，对重点区域配置的清洁人员、设备人员全年更换率应符合投标承诺。

3. 人员定岗定责，规范管理。

六、管理目标

1. 在合同期内乙方按照响应文件承诺的服务方案实施物业服务。
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，绿地保存率达到 100%。

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，物业服务项目招响应文件，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。

(3) 甲方有权对乙方制定的物业管理方案进行审查，乙方需严格按照响应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，乙方应积极做好配合工作。

(8) 甲方在本项目内无偿提供物业管理用房给乙方使用，根据需要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。

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，并报甲方备案。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。

(2) 负责制定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。

(3) 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，承担员工安全责任，全面负责乙方员工各项善后处理事宜。

(4) 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，每年对设备进行一次全面检查。



(5) 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，应折价赔偿。

(6) 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，由乙方承担相应责任。

(7) 法规政策规定由乙方享有和承担的其他责任和权利。

八、合同的变更及终止

1. 在本合同有效期内，双方应该严格遵守合同约定。双方可对本合同的条款进行修订更改或补充，以书面签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

2. 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。

3. 合同规定的管理期满，本合同自然终止。如有其他情况，双方协商签订相应补充协议。

九、物业服务考核

1. 甲方每月组织人员对乙方服务情况进行考核评分，考核采取百分评分制，区域内各服务点评分取平均值作为该区域月得分。评分结果作为物业费核算支付的重要凭证。乙方每月5日前向物业管理科汇报上月工作开展情况，甲方根据日常巡查、各军休服务站《物业服务月考核评分表》、乙方汇报情况填写《物业服务评价表》，由物业管理科负责人、物业单位项目负责人签字生效。军休中心依据合同、发票、月检考核结果按月支付物业费。

考核等次：

①优秀：得分 ≥ 90 分，正常支付物业费；

②良好：90分 $>$ 得分 ≥ 80 分，扣除当月物业费的0.5%，连续3个月低于90分，第3个月评为合格；

③合格：80分 $>$ 得分 ≥ 70 分，扣除当月物业费的1%，连续3个月低于80分，第3个月评为不合格；

④不合格：低于70分，扣除当月物业费的10%，该公司不得再参与我军休中心负责或审核的物业服务类项目采购。

2. 本合同签订后，如乙方未按磋商文件第五章物业服务要求和标准提供优质的物业服务，甲方有权对乙方进行一定的经济处罚；如有个别服务点连续三个月评分低于90分，甲方有权按照相应区域占比及扣除比例从下月服务费中扣除相应费用；对甲方造成恶劣影响和损失时，甲方有权扣除乙方合同款中的5%作为违约金或追偿实际损失，且违约金不再退还。

3. 本合同签订后，甲方不定期考核检查乙方，考核采用百分制，每季度为一个记分周期。

(1) 所有物业服务工作未达到“服务需求及要求”的，每次扣1分。

所有物业服务工作未完成“服务需求及要求”的，根据所引起不良后果的程度扣2分、5分、10分。

(2) 根据扣分情况，甲方有权给予乙方下列相应措施：

- ①0—10分（含10分）次周期自动清零。
- ②10—20分（含20分）分值累积到下周期。
- ③20—30分（含30分）扣除本周期物业服务费的5%。
- ④30—40分（含40分）扣除本周期物业服务费的10%。
- ⑤40分以上，甲方有权终止合同

十、其他事宜

- 1. 合同未尽事宜，由双方协商解决，可向甲方所在地人民法院起诉。
- 2. 本合同一式肆份，甲方持贰份，乙方持贰份，均具有同等法律效力。
- 3. 本合同经双方签字盖章后生效。

甲方：郑州市军队离退休干部服务保障中心

负责人或授权代理人：

联系电话：0371-60885509

乙方：河南成然物业服务有限公司

负责人或授权代理人：

联系电话：

签订时间：2026年6月12日



河南成然物业服务有限公司