

物业管理服务合同

甲方：郑州工程技术学院

乙方：河南华康物业服务有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》及其实施细则等国家物业管理法律、法规和政策，在平等、自愿、协商一致的基础上，就郑州工程技术学院英才校区国基生活区学生公寓物业管理服务项目(郑财招标采购-2026-228)订立本合同。

第一条 物业基本情况

项目坐落位置：惠济区英才街 50 号

项目内容及人员安排：

服务区域	内容明细	人员安排共 48 人，为乙方配置的最低在岗人数。所有人员应全职在岗履行本项目物业服务职责，不得同时兼任乙方其他项目工作。乙方应在合同
------	------	--

		签订后 3 个工作日内将人员名单、岗位配置报甲方备案。
英才校区国基生活区 1 号、3 号、4 号、5 号、6 号、8 号、9 号、10 号、12 号、13 号学生公寓，14 号学生公寓一个单元，共计 11 栋楼，60017 m ² 。管理房间数 1652 个，管理学生住宿铺位 9365 个。	1.宿舍管理与服务：楼门值班、楼内公共区域清扫保洁、消杀和除四害、住宿管理、安全管理、设施设备维修服务、宿舍纪律及秩序管理等服务工作。	
	2.宿舍管理：10 处门岗	30 人
	3.楼内公共区域保洁	12 人
	4.宿舍设施设备维修服务	4 人
	5.管理人员	2 人

第二条 委托服务区域

1.负责学生宿舍楼门值班、楼内公共区域清扫保洁、消杀和除四害、住宿管理、安全管理、设施设备（包括消防设施设备）维修服务、宿舍纪律及秩序管理等服务工作；

2.负责学生宿舍所产生的生活垃圾日产日清，运至甲方指定的垃圾存放点；

3.负责招投标文件中所列的各项服务内容及相关承诺的履行。

第三条 委托服务目标

甲方将以上物业管理服务范围的工作委托给乙方，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、舒适的学习、生活环境（具体标准要求详见招标文件中服务要求），并使委托服务区域内所有物业服务达到各级各类文明创建要求。

第四条 委托管理服务费及支付方式

1.物业管理服务费金额为：3008166.04 元（人民币大写：叁佰万捌仟壹佰陆拾陆元零肆分），服务期限两年，共计 24 个月。甲方寒暑假学生离校，乙方用工人员相应减少，每年 1 月、8 月每月物业服务费按标准月物业服务费的 1/2 结算，即每月 68367.41 元（人民币大写：陆万捌仟叁佰陆拾柒元肆角壹分）；其余月份每月物业服务费为 136734.82 元（人民币大写：壹拾叁万陆仟柒佰叁拾肆元捌角贰分）。本合同价款为包干总价，包含人员工资社保、保洁消杀物料、税金、保险等完成本合同全部服务内容的一切费用，甲方无需另行支付其他任何费用。

2.乙方每月 30 日前（节假日顺延）向甲方提供本月物业管理服务费发票，并附有甲方监管人员签名的每月结算清单（结算清单由甲方提供），最后一个月还应另附甲乙双方交

接验收手续。

3.甲方每月 20 日前（节假日顺延）对乙方上月服务验收合格且收到乙方符合要求的发票、结算清单（最后一个月还需提供交接验收手续）后，以银行转账形式支付乙方上月物业管理服务费用，甲方有权直接扣除当月依约应扣款项后支付剩余金额。

第五条 合同期限

本合同有效期限为二年，自 2026 年 11 月 1 日至 2028 年 10 月 31 日止。合同期满本合同自然终止，物业服务人员由乙方妥善安置。

第六条 双方权利、义务

一、甲方权利与义务

1.对乙方的各项物业管理服务工作进行监督检查，就物业管理服务的有关问题向乙方提出意见和建议，对于乙方所提供的各项服务未达到标准要求（详见招投标文件），甲方有权依照监管方法对乙方予以相应的扣除服务费或另行安排他人完成，所产生的费用（以具体实施单位报价为准）从乙方服务费中扣除。

2.对乙方向本项目派遣人员情况进行监督检查。投标承诺 48 人为本项目最低在岗配置，甲方有权不定期清点在岗人数，如发现人员数量少于投标承诺人员数量，则按所报单价及所缺人数从乙方服务费中扣除，对不符合岗位要求、

不严格履行岗位职责或不服从甲方管理的工作人员，甲方有权要求乙方予以更换。

3.为乙方提供办公室、值班室用房，河南国基置业有限公司免费提供基础用电（每间 120 度/每月），超出费用由乙方承担。

4.对乙方提出相关的合理化工作建议甲方予以考虑，并根据实际情况为乙方服务工作提供必要的工作便利。

5.自合同生效之日起三十日内向乙方提供本标段相关的物业档案资料，并在乙方托管服务期满时予以收回。

6.法律法规规定的其他义务。

二、乙方权利与义务

1.严格履行委托服务范围内各项工作职责。

2.建立员工档案，报甲方备案。

3.建立健全各项规章制度，对员工进行职业道德、思想品德、礼仪礼节、业务技能等方面的教育和培训，工作期间员工必须统一着装上岗、佩戴胸牌，并严格遵守甲方的各项规定，服从甲方监督和管理。

4.及时按月支付员工工资及相关福利待遇。

5.乙方须为本项目全体在岗人员（含正式、劳务、退休返聘人员）投保雇主责任险，保险期间覆盖合同全部服务周期，人员变动须及时办理保单批改。乙方未按要求投保或续保的，甲方书面催告并给予 15 日补正期。甲方有权核验保

单真伪，乙方提交虚假保单视为重大违约。承担员工的一切安全责任、劳务纠纷及全部经济赔偿。

6.切实履行职责，爱护建筑物及室内外各种设施、设备，对乙方维护不当造成第三人伤害或设施设备受损的，承担经济责任。

7.每月征询宿舍服务部对所提供服务的评价意见，每月25号前向甲方管理人员提交评价表。

8.提供委托服务所需的各类设备、工具、垃圾桶、卫生间纸篓、清洁剂、垃圾袋、消毒药剂、灭蚊灭虫剂、卫生球。

9.管理服务区域内所产生的生活垃圾必须及时清运到甲方指定的垃圾存放点。

10.合同期满乙方应向甲方交付完好无损的各类设施，如未按甲方要求完成时，甲方按当期市场价从乙方服务费中扣除。

11.乙方应在开始物业服务前、服务过程中及服务期满后，及时为甲方提供技术协助，特别在安全隐患方面，应及时提出意见和建议和措施，否则乙方将承担相应责任。

12.所有服务人员应具备良好的服务意识，发现问题应及时反馈，对于损坏的设备设施要及时维修。

13.各项服务内容必须达到或超过甲方所定标准与要求（具体标准要求详见招标文件中服务要求）。

14.乙方不得将本合同项下全部物业服务转包给第三方，

不得将本项目服务支解后分包。

乙方存在转包、分包本项目服务，提交虚假保单，发生重大服务事故造成恶劣影响情形的，甲方有权立即单方解除合同，乙方应向甲方支付合同总金额 20% 的违约金，不足以弥补甲方损失的，乙方还应继续承担赔偿责任。

15. 乙方对服务过程中接触的学生个人信息、住宿档案、学校内部资料负有保密义务，不得对外泄露，合同终止后也应当继续保密，泄露造成损失由乙方承担。

16. 法律法规规定的其他义务。

乙方基于本项目服务收集、产生的所有学生住宿信息、管理数据、巡检记录、维修台账、满意度调查结果等全部数据资产及衍生成果，所有权均归甲方所有。乙方仅可在履行本合同义务的必要范围内使用，不得自行留存、复制、泄露或用于其他任何用途。合同终止后，乙方应将全部数据及载体完整移交甲方。

第七条 监督管理办法

1. 甲方工作代表负责日常监督检查工作，并向乙方传达、落实学校的工作要求及安排，督促和监督乙方的各项工作，做到向上及时汇报，向下及时传达；乙方工作代表负责具体落实和安排日常管理和值班等工作，提前做好各阶段各类别工作计划，始终与甲方工作代表保持联系，确保甲方工作代表掌握全部情况。

2.甲方管理人员在对物业服务进行日常检查过程中应做好记录。检查中发现不符合服务标准的情况，从当月服务费中扣除 100-500 元，造成不良影响的一次扣除 1000 元。

3.乙方未按甲方要求更换不称职人员时，甲方可以从支付给乙方的物业服务费中扣除 2000 元。

4.甲方对乙方服务管理每月进行一次质量验收（凭用户评价表）。经统计，用户满意率达 85%（含）以上时，足额支付当月物业费；用户满意率在 85%以下 60%（含）以上时，按当月物业费 95%支付；用户满意率不足 60%时，按当月物业费 90%支付。累计三个月用户满意率不足 60%，甲方报监管部门同意后有权解除本合同。因乙方服务不达标导致合同解除的，乙方应当赔偿甲方实际产生的损失，不属于互不追责情形。

5.在日常工作中，若乙方发生服务质量事故如职工打骂师生、服务态度恶劣等造成严重后果的，扣除乙方服务费用 500 元—2000 元。

6.乙方各项服务应制定优质服务承诺，在平时的工作中如乙方未按服务承诺办事，出现用户投诉或甲方检查中发现时，每次扣除乙方服务费用 200 元。

7.加强用水、用电管理，对所管理的公共区域杜绝长明灯、长流水现象，若发现一次扣除乙方服务费用 50 元。

8.楼道及楼梯间不允许擅自堆放杂物，发现一次扣除乙

方服务费用 50 元。

9.乙方应完善各项值班巡视记录，按月上报甲方，期间甲方可随时进行抽查，如发现缺少记录的，发现一次扣除乙方服务费用 100 元。

10.乙方值班人员必须坚守岗位，不得脱岗（离开管理区域），发现脱岗一次扣除乙方服务费用 100 元。

11.因故停电，高压网恢复供电后，在各项设备运转正常的情况下，按照后勤服务中心的要求及时恢复供电，否则，每推迟 5 分钟送电扣除乙方服务费用 50 元，依次类推计算。

12.管理服务区内各类设施设备，乙方开始履行本合同时均处于完好正常使用状态（具体以交接明细为准），在合同履行期间因管理不当造成损失应由乙方负责；厕所、洗手间、走廊、楼梯等区域公共设施丢失，乙方发现后应及时告知甲方管理人员并报保卫处登记、备案。

第八条 宿舍管理与服务特别条款

一、住宿管理服务与保洁

1.根据学校宿舍使用计划和住宿安排方案，做好床位分配，新生入住、日常住宿、退宿、调宿、假期学生留宿、毕业生集中退宿及毕业生房间家具用品清点等。

2.协助学校有关部门进行住宿费的收缴和退还相关工作。

3.负责本合同项目宿舍管理区域内的保洁服务。

4.负责学生宿舍档案的整理、归档和保管。

5.配合学校做好宿舍卫生检查、文明宿舍评比和文明创建工作。

二、安全管理服务

维护宿舍安全秩序，保障住宿学生人身财产安全的服务。

主要包括：

1.建立健全安全管理制度和突发事件处理应急预案。

2.宿舍楼门值班及门禁管理（包括学生晚归、外来访客管理、物品出入管理）；

3.安全巡视（包括公共秩序巡视、公共设施设备安全巡视等）；

4.用电及危险品安全管理。用电安全管理（制止违规用电及违章电器查处等）；危险品安全管理（对宿舍使用的盐酸、酒精、灭鼠药、杀虫剂、消毒剂等易燃或有毒有害物品进行管理，防止造成人身财产损害）。

5.配合学校做好宿舍消防安全管理。建立健全消防安全制度，明确消防责任人，进行消防宣传、消防安全培训、消防演习等。加强消防设施设备的安全检查，并督促负责部门及时更换，保证其处于良好的使用状态。

6.宿舍值班人员应对公寓楼的应急门操作熟练，如遇紧急情况及时打开。

三、宿舍设施设备安全管理

1.对宿舍内配套设施、供水、供电设备和卫生、家电设

备等日常使用进行巡查，排除安全隐患，避免因设施设备管理不当造成人身财产损害。

2.对宿舍内存在的火灾、盗窃、供电、供暖、给排水等隐患及时处理或上报有关部门；遇有突发事件及时上报并采取应急措施。

四、节能和其它便民服务

1.加强节水、节电工作及相关设施的管理，做好“无长流水无长明灯”。对住宿学生进行节约资源和爱护公物的宣传教育。

2.其它便民服务，包括为住宿学生提供应急性的工具用具服务。

五、设备设施维修服务

1.对公共设施设备进行日常管理和维修养护建立档案，设备设施的运行、检查维修保养等记录齐全；

2.操作维修人员严格执行设备设施操作规程及保养规范，确保设施设备运行正常；

3.对公共设施设备定期组织巡查，做好巡查记录，需要维修的，及时维修；

4.维修人员接到报修后，正常工作条件下10分钟内到达现场。一般故障应当不过夜处置完成。如属于需要采购配件、第三方专业机构实施的，乙方应当向甲方书面说明情况并制定临时处置方案。

六、宿舍纪律及秩序管理

1.按照甲方要求制定宿舍管理制度，并认真执行；

2.乙方应监督检查住宿学生表现，并依据宿舍管理规定提出奖惩意见，报甲方做出决定。

3.如果甲方发现宿舍纪律、秩序存在问题，有权要求乙方及时整改，乙方应当执行。

七、宿舍文化管理

积极推进宿舍文化建设工作，配合甲方开展入住学生的各项宿舍文化建设及实施各项管理制度。

第九条 违约责任

1.如因甲方原因造成乙方未达到规定服务标准的，乙方应及时将具体问题告知甲方，甲方应配合乙方进行整改。

2.如因乙方原因，造成不能达到规定服务标准或直接造成甲方设备设施损坏或学生财物等经济损失。由乙方负责给予甲方或学生经济赔偿，甲方有权要求乙方限期整改或报监管部门同意后终止合同。

3.如因甲方设施设备质量或安装质量原因，经权威技术鉴定部门鉴定确认造成重大事故的，乙方不承担赔偿责任。

4.如乙方在合同期内无正当理由提出终止合同，应赔偿甲方合同约定三个月的物业管理费用，且该赔偿不影响甲方依据本合同其他条款主张违约责任。甲方因自身管理需要提前终止合同的，应提前 30 日书面通知乙方，并按照乙方实

际服务时长据实结算费用，甲方无需承担其他赔偿责任。

5.未完全响应投标文件中供应商资格要求的承诺函及评分办法中的服务承诺，甲方有权要求乙方限期整改或报监管部门同意后终止合同。

第十条 合同附则

1.招标文件、乙方投标文件、中标通知书为本合同不可分割的组成部分，与本合同正文具有同等法律效力；合同正文与招投标文件或中标通知书约定不一致的，以对甲方更有利的约定为准，但不得加重甲方义务或限制甲方权利。

2.本合同的签订是依据招投标文件的要求，约定物业服务范围的。如有增减物业服务项目，甲方可另行与乙方签订补充协议调整本合同服务费。

3.如因甲方与河南国基置业有限公司《大学城（国基生活区）服务合同》解除，导致本项目无法继续开展，甲方可提前30日书面通知乙方解除本合同。合同解除后，双方按照乙方实际已提供物业服务的时间据实结算物业服务费。除据实结算已发生服务费外，双方互不承担其他赔偿责任。乙方应当按甲方要求完成物业、档案、物资交接。

4.本合同履行发生争议，双方友好协商解决；协商不成，任何一方均有权向项目所在地郑州市惠济区人民法院提起诉讼。

送达地址确认条款：双方确认本合同以下所列的联系地址为各自的有效送达地址，任何书面通知按该地址邮寄即视为有效送达；一方变更送达地址的，应提前7日书面通知对方，否则按原地址送达的通知仍有效。

5. 本合同经双方签字、盖章后生效。

6. 本合同一式捌份，甲方持肆份，乙方持肆份。

甲方：郑州工程技术学院

统一代码：12410100416047371E

地址：郑州市惠济区英才街18号

乙方：河南华康物业服务有限公司

统一代码：914101055583435477

地址：郑州市金水区红专路103号院1号楼4单元602

开户银行：中国银行郑州花园支行营业部

账号：249400577651

甲方（盖章）

法定代表人（签字）

联系电话：18229839

2026年10月14日



乙方（盖章）

法定代表人（签字）

联系电话：13383831735

2026年10月14日



李琳