

河南省新郑市第一中学

2025-2026 学年物业服务合同

委托方：河南省新郑市第一中学（以下简称甲方）

受委托方：郑州伟航物业服务有限公司（以下简称乙方）

为做好校园环境工作，经过招标采购，决定将甲方 2025-2026 学年学校物业管理服务委托于乙方管理，特订立本合同。

一、服务期限及费用

1. 服务期限：自 2025 年 9 月 2 日起，至 2026 年 9 月 1 日止。
2. 月费用按照中标价格每月支付，中标价格为 422880 元，每月支付 35240 元，共计 12 个月（寒暑假据实结算）。甲方在支付前安排专人对乙方上月服务质量进行验收，确认完全符合要求，则付清上月款项。

二、物业服务范围

（一）卫生保洁服务

1. 宿舍区：包括教师公寓、女生公寓、男生公寓
负责：楼道（楼梯、楼梯手）清扫保洁，公共卫生间清扫保洁，垃圾清运；
2. 教学（实验）区：包括东、西两个区域教学楼、实验楼
负责：公共卫生间的清扫保洁，垃圾清运；
3. 办公区：包括综合楼、地下停车场
负责：楼梯、走廊等公共卫生区域及卫生间清扫保洁，地下停车场清扫保洁、垃圾清运；
4. 体育场：包括看台、运动场、北侧卫生间
负责：区域清扫保洁、公共卫生间的清扫保洁，垃圾清运；

5. 道路：包括硬化（通道）路面、水系区、区域内公共设施
负责：区域清扫保洁；
6. 其他区域：包括室内球场、艺术中心、接待室、考务办
负责：区域清扫保洁；
7. 临时性事件：学校安排的临时性工作、迎检工作、恶劣气候情况下突击性工作等。

（二）绿化服务

学校内各辖区所有装饰树、果树、乔木、灌木、绿篱、绿化地、爬藤、地面覆盖物、攀缘物、草皮和其他植物的养护以“修剪、灌溉、施肥、除草、补植、病虫害防治、覆土保温和填平坑洼”为主要措施，按照《绿化服务质量检查规程》的要求，结合校园实际情况，承担校内绿化的日常巡视、养护、监管重任，绿化工作服从学校工作安排，遵守所有绿化管理规则，爱护公物，同时认真履行绿化养护服务。严格执行绿化养护工作的技术规范要求，按规定标准作业，保质保量完成所负责的绿化区域和学校安排的各项绿化工作，并由学校定期检查和定量考核。

（三）水电及其他类维护、维修

学校基础水电设施维修、保养、安装、线路改造及涉及到水电服务的管理。学校门窗锁具等其他常规维修工作。

三、物业服务标准

（一）卫生保洁服务标准

遵照学校日常工作安排，围绕学校环境卫生要求，以“师生员工满意”为最终目标和最高标准，努力做好卫生保洁各项工作。

1. 楼道地面：每天清扫 1-2 次，全天保洁，无痰污渍、无脚印、纸屑等垃圾（综合楼每周一次使用尘推剂处理）；

2. 楼梯扶手：每天擦拭，全天保洁，无灰尘、无水印（定期使用不锈钢保剂擦拭）；

3. 卫生箱（桶）：存留垃圾不得超过三分之一；外侧每天擦拭，无灰尘，无污渍、无异味（坚持每月杀菌、消毒）；

4. 墙壁：保持无浮尘、无蜘蛛网、无污渍；

5. 洗手间：便池、水池、地面无残留痕迹；下水道无积水、无堵塞；纸篓垃圾日产日清；室内无蝇虫、无异味；设施用具完好无人为损坏（不定期杀菌、消毒）；

6. 道路地面：无痰渍、无尘土、污渍、无纸屑、树叶等垃圾；

7. 体育场、广场、艺术中心、考务办等及时清扫、全天保洁、场内无白色垃圾；

8. 水系区域无漂浮物；

9. 清除院内墙体（杆、柱）小广告，保持校园洁净；

10. 垃圾清运：保持校园垃圾全部进垃圾箱，垃圾箱外无垃圾，保持箱体清洁无污渍，无损坏，日产日清，及时运至校垃圾站；

11. 及时完成学校安排的临时性工作任务。

（二）绿化标准

1. 乔木类：达到枝叶健壮，树形美观，修剪适度，无死树缺株，无枯枝残叶，景观效果良好；

2. 灌木和花卉类：达到花繁叶茂，造型美观，具有一定的艺术感和立体感；

3. 草坪和地被植物类：达到整齐雅观，地面覆盖率达到 95% 以上，杂草率低于 5%，无坑洼积水，无裸露地，无垃圾杂物；

4. 垂直攀缘类：整齐雅观，地面覆盖率达 95% 以上，一年四

季常绿（落叶植物除外）；

5. 绿篱及花坛：篱面平整无缺空，不留死、枯、断枝及时清除垃圾杂物，修补破损并保持完好，要求路面干净、美观，以增强园林美化效果。

（三）基础维护与维修

1. 员工需持证上岗；
2. 负责学校各区域水电设施维修保养及故障的排除；
3. 各类活动等用水、用电的保障；
5. 学校临时交办工作项目的及时完成；
6. 学校各区域水电安装、改装及日常水电及其他常规维修。

四、岗位设置安排及要求

为保障校园卫生保洁工作的顺利进行，物业公司应按以下标准选配员工：

1. 物业管理人员 1 人，需具备相应资格证书，熟悉电脑操作，能使用常用的办公软件。

2. 卫生保洁等其他员工至少 12 人，身体健康与无传染病，责任心强具有良好的工作态度，具备良好的服务意识和职业道德，具有基本的读写能力，能够正常填写清洁、消毒灯记录等。

具体分工如下：

1. 物业经理 1 人：全面统筹校园物业服务的日常管理，确保服务质量达标，并保障校园物业资产安全。

2. 宿舍楼 4 人：男女生公寓各 2 人，负责公共区域卫生保洁、垃圾清运及寝室管理工作。

3. 教学楼 2 人：每栋教学楼 1 人，负责卫生间内外的卫生保洁及垃圾清运。

4. 办公区、教师公寓 1 人：每天清扫，全天保洁。
5. 校园道路 1 人：包括硬化（通道）路面、水系区域内公共设施，负责区域清扫保洁。
6. 维修工 2 人：负责学校日常保水保电和基础设施维修等工作。
7. 绿化工 2 人：负责校园绿化日常维护等工作。

五、物业服务费用

物业费应包含以下项目

1. 员工工资；
2. 税费；
3. 物业管理费；
4. 其他：如工装、工牌；员工保险，节日福利等；
5. 拖把、清洗剂、手套、垃圾袋等卫生工具和绿化工具。

六、责任与义务

1. 乙方应保证工作期间的消防安全，规范使用器械等，预防各种消防安全事故及人身伤害事故发生，如出现类似事件相关责任由乙方承担，甲方不承担责任。

2. 乙方所有人员使用由乙方自行安排，对乙方聘用人员的人身、财产、劳动关系及纠纷负全部责任，对乙方人员的培训、考核负全部责任。

3. 乙方应为员工购买意外伤害保险，以确保在员工工作期间或参与组织的相关活动时，如不慎发生意外伤害事故，能够得到及时的经济补偿和医疗救助。

4. 寒暑假及特殊时期，按照物业服务实际标准支付费用。

5. 如乙方不能按标准要求提供服务，甲方有权按实际情况扣

除相应服务费用。

6. 甲方有权对物业经理进行考核和管理,对物业服务提供的标准进行监督和核实,如果达不到服务标准可以按比例扣除服务费用,连续两个月不能达到学校要求的服务标准的,学校有权解除合同。

七、争议解决的方式

1. 因不可抗拒的自然因素导致本协议无法履行时,经双方协商一致本协议可终止。

2. 对于在合同执行过程中发生的争议,各方应本着实事求是的态度协商解决,若协商不成,应提交甲方所在地基层人民法院予以解决。

3. 本合同未尽事宜,经甲乙双方协商一致后另行签订补充协议。

4. 本协议一式两份,甲、乙双方各执一份,具备同等法律效力。

甲方:河南省新郑市第一中学 乙方:郑州伟航物业服务有限公司

法人签字:

法人签字: 高心雨

2025年9月2日

2025年9月2日

主管: 吕勇

经手人: 赵子豪