

物业服务合同

2026年 9 月 30 日

物业服务合同

甲方： 鹤壁市湘江小学

乙方： 鹤壁市滨泽物业服务有限公司

甲、乙双方就乙方为甲方提供校园卫生保洁、基础水电暖及校舍常规维修维护等事宜，经友好协商，本着平等互利、自愿的原则签订本合同，以便共同遵守。

一、项目概况

1. 本项目招标服务总周期为三年，实行一年一签，每年服务到期经甲方组织考核合格后续签下年度合同。

2. 本合同为第一年服务合同，服务期自 2026 年 10 月 1 日至 2027 年 9 月 30 日止，为期一年。

3. 年度服务期满后，由甲方组织相关人员依据招标文件、合同约定及月度考核台账对乙方进行年度综合服务考评，乙方须安排人员到场，见证考核过程。考核合格及以上，双方续签下一年度服务合同；考核不合格，甲方有权不予续签，本项目三年服务周期自动终止，乙方无条件退场，甲方不承担任何补偿。

4. 服务费用

三年总费用为人民币 270000 元整，本年度费用为人民币玖万元整（小写 90000 元）。每月结算一次，月度服务费人民币柒仟伍佰元整（小写：7500 元）。物业服务工作接受学校总务处及全体师生监督管理。每月底由总务处会同财务人员结合当月考核结果汇总服务考核情况，确定支付金额，乙方根据甲方提供的支付金额开据等额、合法、有效的发票，甲方凭发票支付上月费用，

每月 20 日前支付，甲方若无正当理由逾期付款，向乙方支付应付金额的 2%违约金。

二、服务内容与考核办法

1. 服务内容:

1.1 服务地点：鹤壁市湘江小学校园。

1.2 服务时间：乙方根据工作情况安排上下班时间（根据学校工作时间调整）。并保证上午 7:00-11:00，下午 2:00-6:00 有保洁人员在校保洁。水电暖维修 24 小时应急值守，报修联系电话须保持 24 小时通讯畅通。

1.3 服务范围：教学办公楼、综合楼全部公共卫生间及走廊、连廊、楼道、楼梯、地面、墙壁及顶部等公共区域；校园道路、操场、空地、车棚、围墙内外侧、绿地、花园、宣传栏标牌等；包含校园环境保洁、水电暖运行维护维修、门窗、瓷砖、门锁、灯具更换、维修管道等杂活；周六、周日、寒暑假保洁、维修基础服务正常开展；承办各类考试任务、学校大型活动按甲方要求服务，完成甲方交办的临时性物业服务任务。

2. 服务标准:

服务人员配置、任职要求:

2.1 岗位人员配置：乙方组建专属服务团队（需提供无犯罪记录证明），应包含保洁人员若干、维修工（有水电工证）等组成，其中要明确一名管理人员，负责所有人员的管理、检查、督导工作；保洁人员数量需满足校园实际保洁工作要求，甲方有权根据实际工作需要要求乙方增加人员，乙方根据工作要求合理配

备人员，不得缺岗、少岗。

2.2 人员年龄与健康：服务人员女性年龄不超过 55 周岁，男性年龄不超过 60 周岁，全员要求身体健康，无传染病史，上岗前须提供每人的健康证明，具备相应岗位工作经验。

2.3 上岗管理：全部人员统一服装、挂牌上岗；言行文明，按时交接班，严禁脱岗、迟到早退；落实首问负责制，熟悉作业标准、应急预案，每年定期岗位培训。水电工每月至少开展 1 次用电安全、高低压设备操作规范或消防安全培训学习。

2.4 用工与保险：乙方必须与全部服务人员签订劳务/劳动合同，为服务人员购买意外伤害保险，按国家规定办理用工手续。甲方与乙方派驻人员不存在劳动关系，不承担社保、工伤、劳资纠纷相关责任；乙方人员发生工伤、劳资纠纷全部由乙方负责处理并承担全部费用，甲方概不负责。

2.5 人员更换：对不服从管理、工作不合格、与师生发生冲突的人员，甲方有权要求乙方限期更换。

3. 物业服务内容及质量标准

物业服务单位实行分区包干、全日值守、巡回保洁制度，全域覆盖校园办公、教学、室外公共区域，落实精细化保洁，无卫生死角。

3.1 教学办公楼、综合楼保洁。公共地面全天洁净，无积尘、污渍、积水、杂物；会议室、报告厅、多功能厅、教研活动中心全天候保洁，会前会后及时清理，随时可用。墙面、吊顶、边角

无积尘、蛛网、乱贴乱画。楼道地面全日保洁，及时清除纸屑、垃圾、浮尘，清理墙面涂鸦及张贴杂物、行政人员办公室垃圾清理，保障教学办公区域整洁卫生。

3.2 室外场地保洁。校园室外全域全天保洁，严格落实“六无”标准（无沙土、烟头、纸屑、垃圾、杂草、白色垃圾）。定期清理疏通沟渠管道，确保无淤泥、无堵塞、排水通畅。雨雪天气、大型活动及节假日前后要加强加大保洁力度，保障场地整洁畅通无积水。

3.3 公共卫生间保洁。全校所有公共卫生间，便池无污垢积水；地面干净无杂物；门窗玻璃洁净；水池台面无污垢；垃圾定时清运；不间断巡回保洁。参照行业要求定期消杀除臭，保持无异味。

3.4 水电暖维修维护服务。

（1）配备持证专业维修人员，熟悉校园建筑、水电、管网、供暖、消防等设施，负责全域设施日常巡检、养护、维修及应急处置，规范作业。

（2）服从学校统一调度，维修报修随叫随到、及时处置，严禁推诿拖延，保障设施正常运行。

（3）熟知学校后勤管理制度及物业运维规范，依规开展日常作业。具备专业运维能力，树立师生服务理念，规范施工、完工清场。熟悉校舍建筑结构及设施功能，熟练开展建筑设施日常养护与故障维修。

(4) 全面掌握校园地上、地下水电、给排水、供暖管网分布及养护维修技能。定期开展责任区全覆盖巡检，及时排查、处置设施损坏及安全隐患，问题闭环整改。

(5) 定期开展管网全覆盖巡检，突发污水外溢、管道堵塞问题，30分钟内到场抢修疏通，保障管网通畅。熟悉校园水电管网布局，快速处置水电故障及安全隐患，保障水电正常供应、安全运行。

(6) 负责冬季供暖设施专项巡检、检修、试压及故障处置，保障供暖稳定正常；夏季统一管控校园空调运行启停，开展空调基础养护、简易故障维修；常态化巡检校内供电管线、变压器等电力设备，及时排查处置各类一般性线路隐患。

3.5 特殊时段、应急及临时服务

(1) 寒暑假、周末基础保洁、维修服务正常不间断；承办各类考试任务、运动会、大型会议活动，乙方按照甲方指令增派人员（费用另外计算），落实保洁、会场保障、消杀等任务。

(2) 暴雨、暴雪等恶劣天气，乙方落实除雪、排水、防滑等应急工作；发生突发事件，甲方可直接指挥乙方人员开展处置工作。

(3) 本合同未列明事项，但属于校园正常保洁、维修、杂活以及突发事件产生的物业服务，全部包含在本合同服务范围内，乙方不得拒绝，但自然灾害、战争、流行疾病等不可控情况除外。

(4) 乙方负责常态化环境消杀，按甲方工作安排开展全校消

杀作业。

4. 考核办法:

4.1 甲方按照《鹤壁市湘江小学物业服务考核细则》(附后)开展日常检查,以及月度、年度考核。若考核分值低于合同约定的合格分值,甲方将向乙方下达书面整改通知书,乙方须在限期内完成整改;整改期满复查仍不合格的,甲方有权扣减服务费。具体扣减标准为:低于考核合格线70分,得分70分以下的,每低1分扣减当月服务费的1%;当月扣款最高不超过当月服务费总额的20%。

4.2 退出与合同终止情形(出现任意一项,甲方有权书面通知终止本合同):

- ①年度服务考核分值低于约定合格线,终止下一年度服务;
- ②服务严重不达标,连续三个月或年度内累计四个月考核不合格,限期整改后复查仍不合格。
- ③乙方发生重大安全责任事故;
- ④乙方擅自转包、分包本物业服务项目。

4.3 合同终止或到期后,乙方应当在7日内完成人员、自有工具撤离,完整移交全部工作台账,配合甲方完成交接。逾期不撤离的,甲方有权采取清场措施,产生的费用及损失全部由乙方承担。

4.4 考核年度综合平均分达到70分及以上为合格,双方续签下一年度服务合同;年度综合考核低于70分视为考核不合格,甲

方有权不予续签，本项目三年服务周期自动终止，乙方需在收到不予续签通知 7 日内无条件退场，甲方不承担任何经济补偿。

三、甲方的权利和义务

1. 按合同约定向乙方支付物业服务费。

2. 为乙方提供水源、电源，提供乙方员工更衣室、工作间、存放设备的房间，提供必要的物料仓库。

3. 甲方安排专人负责与乙方协调沟通，对乙方提供的物业服务享有监督权，有权对服务质量提出异议和要求返工。

4. 积极采纳乙方在校园内物业服务方面提出的合理化建议，协助乙方解决工作现场遇到的特殊问题。

四、乙方的权利和义务

1. 保证聘用员工统一服装，身体健康，工作态度积极，无不良嗜好，无违纪行为，遵守甲方各项内部规章制度。

2. 乙方在履行合同时应符合国家法律法规要求，为聘用员工办理正常用工手续并购买人身意外保险。乙方聘用的员工与乙方出现劳务纠纷、劳资纠纷或人身意外伤害纠纷等均由乙方负责处置，甲方不承担相关责任。

3. 乙方派出一名主管负责人负责日常工作质量检查和物业工作紧急情况的处理。

4. 乙方应自行对其派驻员工进行劳动纪律管理和岗位考勤，确保服务人员在工作时间内坚守岗位、履行职责。甲方有权依据本合同约定的服务标准，对乙方交付的工作成果进行不定期检查

与验收。如发现服务质量不符合约定标准，甲方应向乙方提出整改意见，由乙方自行督促其员工落实整改。

5. 乙方在作业中应严格要求工作人员，做好各种防护措施，不得擅自挪用甲方的物品，乙方在工作过程中，如发现甲方设施有损坏迹象，应立即上报上级主管和甲方负责人。

6. 乙方应对员工定期培训，做好防护措施，用工期间出现任何事故由乙方负责。

7. 乙方自行承担并提供物业所需全部机械设备、清洁工具、保洁耗材、消杀药剂、维修小型辅材（螺丝、胶带、垫片等低值辅材）。

8. 认真完成规定的作业项目，确保服务质量，达到甲方满意。

9. 乙方所有进入校园工作人员必须服从校园安保管理，不得私自接触、诱导学生，严禁体罚、言语侮辱学生；不得私自拍摄、传播校园及学生影像资料；乙方人员违反本条造成人身、名誉损害的，全部责任由乙方承担。

五、违约责任

1. 月度考核低于 70 分为不合格，连续三个月或者年度内累计四个月月度考核不合格，甲方有权单方书面通知解除合同，合同自通知送达之日终止。

2. 双方中途变更或终止合同未及时通知对方，应赔偿对方因此造成的损失。

3. 因乙方保洁、维修不到位，造成校园内人员滑倒摔伤、设

施损坏、学生人身伤害等事故，全部赔偿责任由乙方承担。

4、如甲方无正当理由未按合同规定期限内向乙方支付物业服务费用，经乙方通知后仍未支付时，甲方向乙方支付应付金额的 2%违约金。

六、补充与附件

本合同未尽事宜，依照有关法律、法规执行，法律法规未作规定的，甲乙双方可以达成书面补充合同。本合同的附件和补充合同均为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等的法律效力。

七、合同的效力

1. 本合同自双方代表人签字并加盖单位公章或合同专用章之日起生效。

2. 本合同一式四份，甲方三份、乙方一份，签字并盖章后生效。

3. 本合同的附件和补充合同均为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等的法律效力。

4. 未尽事宜，由双方协商解决。

甲方盖章:

代表签字: 卢庆忠

联系电话: 18603926611

日期: 2026年9月30日

乙方盖章:

代表签字: 孙金

联系电话: 13783120765

日期: 26年1月30日

附件:

鹤壁市湘江小学物业服务考核细则

满分 100 分，70 分及以上为合格，70 分以下为不合格。

一、人员管理（15 分）

岗位人员足额配置，年龄结构符合采购要求，维修工持证上岗（10 分）；缺 1 人扣 3 分，维修工无证本项 0 分。

统一着装、挂牌上岗，无脱岗迟到早退（5 分）；一人次未着装扣 2 分，缺岗每次扣 3 分。

二、保洁服务（25 分）

1. 校园室内公共区域保洁（5 分）

负责教学楼、走廊、楼梯、扶手、窗台、墙面、教室外公共区域清扫擦拭，地面无明显垃圾、积水、积尘，墙面无乱涂乱画、蛛网。

发现一处明显垃圾、积尘扣 2 分；

地面积水未及时清理一处扣 3 分；

墙面蛛网、污渍一处扣 2 分；本项扣至 0 分为止。

2. 卫生间保洁（10 分）

卫生间地面干爽无积水、无异味，便池无污垢，洗手台干净，垃圾及时清运。

存在明显异味、便池顽固污渍一处扣 4 分；

地面积水、垃圾满溢一处扣 3 分；本项扣至 0 分为止。

3. 校园室外环境卫生（10分）

校园道路、广场、绿化带、车棚、围墙周边保洁，及时清理果皮纸屑、枯枝杂草。

路面白色垃圾一处扣2分；

绿化带杂草、堆积杂物一处扣2分；本项扣至0分为止。

三、维修服务（10分）

报修响应，一般故障半小时到达现场，普通维修4小时内处置完成（5分）；超时一次扣2分。

隐患及时上报，抢修处置到位（5分）；发现隐患隐瞒不报本项不得分。

四、应急、临时任务、综合履约（10分）

寒暑假、周末服务正常，大型考试、活动保障及时到位（5分）；拒不接受临时任务一次扣4分。

恶劣天气应急处置到位（5分）。

服从甲方管理，无员工与师生冲突事件（5分）；发生冲突造成不良影响本项0分。

五、学校领导、教师代表、学生综合评议（10分）

六、乙方在年度考核中超过90分，甲方给与乙方精神奖励，奖励形式为颁发荣誉证书及奖状，以表彰乙方年度内的优异工作表现。本奖励属于非物质、非经济性激励，不涉及现金、实物或任何货币化福利。

说明：月度考核人员涵盖学校领导、教师代表、学生。月度

考核得分=实得分；季度取月度平均分；年度取季度平均分。考核低于 70 分下达整改通知书；年度平均分低于 70 分，甲方有权不再续签下年度合同。