

物业服务合同

2026年 9 月 30 日

物业服务合同

甲方：鹤壁市外国语中学

乙方：鹤壁市滨泽物业服务有限公司

甲、乙双方就校园保洁服务事宜，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，由甲方组织人员依据招标文件、合同约定及日常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 843000 元整，本年度费用为人民币贰拾捌万壹仟元整（小写 281000 元）。每月结算一次，平均每月人民币贰万叁仟肆佰壹拾陆元（小写 23416 元）。

物业服务工作由学校总务处及全体师生进行监督管理，每月

底由总务处汇总服务考核情况，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、工作要求

1、保洁服务时间：乙方根据工作情况安排上下班时间（可随季节适当调整），并保证上午 7:00-11:00，下午 2:00-6:00 有保洁人员在校保洁。

2、垃圾清运：上午 8:00 前，下午 3:00 前（每天至少两次，特殊情况适当增加运输次数，保证及时清运，不得淤积）。每天下午 6:00-7:00 保证有一人值班，指导学生倾倒垃圾，保持校园卫生。

3、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，不得雇佣 60 岁以上员工，遵守校方各项内部规章制度。

4、物业服务人员，女性年龄不超过 55 周岁，男性年龄不超过 60 周岁，中标人为聘用员工缴纳社会保险并办理正常用工手续。

5. 派出一名主管负责人负责日常保洁工作质量检查和保洁工作紧急情况的处理。

6. 员工在工作期间不得随意离开工作岗位，接受校方对员工

人数及工作质量的不定期检查及监督指导。

7. 中标人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，中标人在工作过程中，如发现校方设施有损坏迹象，应立即上报上级主管和校方负责人。

8. 中标人应对员工定期培训，做好防护措施，用工期间出现工伤事故费用由中标人承担，与校方无关。

9. 中标人负责提供保洁所需的各种机械设备、清洁工具。

10. 认真完成《日常保洁工作清洁标准》规定的作业项目和标准，确保卫生质量，达到校方满意。

11. 保洁所需的各种机械设备安全作业，与学生发生事故或剐蹭教工车辆要自行承担赔偿责任。

三、保洁及垃圾清运处罚规定

服务期间应建立完善的员工聘用制度、日常管理制度及考核制度，并为员工缴纳保险。公司内部每天对员工进行考核，发现问题及时整改，没有造成影响的不予处罚。如出现以下情况将在当月服务费中进行处罚：

1、员工不迟到、早退，请假者需有人顶替。学校不定期抽查，发现缺岗现象按缺岗人数比例从服务费中扣除。

2、保洁员工作期间应统一着装，一人次未统一着装扣除服务费 50 元。

3、根据学校工作安排对校园全面消杀及其他常规要求由总务

处负责检查，一次不到位的扣除服务费 200 元。

4、保洁员工作积极认真，如发现消极怠工且造成一定影响者，一次扣除服务费 200 元。

5、保洁公司聘用员工应认真审查，并办理用工合同缴纳保险，如出现聘用保洁员品质恶劣同师生发生激烈冲突造成严重影响者一次扣除服务费 500 元，并及时整改。

6、每月由学校组织人员不定期对保洁工作全面检查，对不规范处视情节扣除 200-1000 元。

7、每天按时清运所有垃圾箱内垃圾，清运完毕后关好垃圾箱门，周围打扫干净，不得有垃圾堆积外泄现象。一天不到位扣除清运费 200 元，一个垃圾箱清运不干净扣除清运费 100 元。

四、物业公司自备工具

劳动工具：中标人自备扫地车，高压冲水车，尘推，拖把，胶皮手套，线手套，玻璃清洁剂，牵尘液，洁厕剂，洗洁精，马桶刷，扫把、灰斗，清洁球，卫生球，百洁布，抹布，铲刀，刮刀，毛套，加长杆，纸夹，大小垃圾桶，喷壶，84 消毒液，疏通下水道专业工具自备等。

五、保洁范围及要求

1、办公楼：公共区域、电梯、走廊、墙面、楼梯及扶手、护栏、门窗玻璃及门头、窗槽、卫生间卫生和垃圾清理，阶梯教室每周打扫一次（大型会议前及时打扫）、小会议室、党员活动室、

接待室，五楼，六楼公共教室。

2、教学楼：7 栋（其中初二楼 3 栋、初一楼 2 栋、初三楼 2 栋），教室外公共区域、走廊、墙面、楼梯及扶手、护栏、门窗玻璃及窗槽、各楼层玻璃门、横梁区域，卫生间卫生和垃圾清理，定期清洁各教学楼楼头蓝色玻璃幕一楼。

3、实验楼：教室外公共区域、走廊、墙面、楼梯及扶手、护栏、门窗玻璃及窗槽、各楼层玻璃门、横梁区域，卫生间卫生和垃圾清理，定期清洁各教学楼楼头蓝色玻璃幕一楼。

4、弘毅馆：公共区域、1-2 楼走廊、墙面、楼梯及扶手、护栏，门窗玻璃及窗槽，玻璃门，卫生间卫生。报告厅每周打扫一次（大型会议前及时打扫）。篮球馆每周打扫一次。

5、篮球篷房：每周打扫一次。

6、校园区域卫生（田径场、篮球球场、停车场、路面卫生、公共卫生间、绿化带、标牌、橱窗、倾倒公共垃圾箱等）

7、全校范围常态化消杀：根据学校工作安排不定期进行，84 消毒液喷洒。

8、中高考等大型活动的保洁及消杀。

9、学校交给的临时性保洁工作。

六、服务标准

1、室内走廊：墙面光亮洁净，无灰尘、手印，无胶渍、痰渍；地面洁净，无垃圾、脚印，无水渍、污渍，无蜘蛛网，门窗玻璃

及窗槽洁净。

2、电梯：电梯内壁、按键无手印，地面干净无杂物，照明灯正常，电梯无异味、无异常能正常使用。

3、步梯：扶手、栏杆无灰尘，无手印、水渍，台阶无杂物。

4、卫生间：墙面洁净无蜘蛛网，门窗玻璃及窗槽洁净，地面无杂物、水迹，无异味，便池内无污物，台面无水渍，水龙头能正常使用，洗手盆、拖把池无污渍。每月对卫生间便池至少用酸刷洗一次。

5、门窗幕墙玻璃：光亮无灰尘，无手印、胶渍，窗台及窗槽无积灰。

6、室外公共区域：地面无垃圾、杂物、无烟头等。

7、绿化带：无杂物、烟头、垃圾等。

8、天台：无垃圾、杂物，无积灰。

9、垃圾箱：及时清理，保持干净，不得有垃圾溢出，无烟头。

10、橱窗，标牌：每月清洁一次。

11、景观石：每学期清洁一次。

12、下水管道：保持通畅。根据学校实际配备保洁人员，每天工作8小时，保洁公司应自备工具，保洁区域，办公楼、所有教学楼、实验楼、弘毅馆、篮球篷房及校园。同时每两周进行校园消杀等。

13、洒水车每天上午、下午在校园内各洒水一次。

七、考核办法

1. 甲方按照附件《鹤壁市外国语中学保洁考核办法》，由学校总务处牵头，成立考核小组，成员包含后勤管理人员、教师代表、学生代表；负责日常检查、月度考核、季度总评，受理师生投诉。

2. 考核内容及评分标准（总分 100 分）

考核分为：环境卫生质量 50 分、人员管理 20 分、安全作业 10 分、应急处置 10 分、投诉处理 10 分五大模块。

3. 每月开展一次综合考核，结合日常巡查记录、师生投诉、现场检查打分，形成月度考核得分。

70 分以上（含）：合格

70 分以下：不合格

4. 结算奖惩

月度得分 ≥ 70 分（合格）：按合同全额支付当月保洁服务费。

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%。

5. 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。

6. 合同终止或到期后，甲方提前 15 日发出书面通知，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。

八、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。

九、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，甲方应向乙方提出书面整改意见，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. 乙方负责提供物业所需的各种机械设备、清洁工具。

8. 认真完成规定的作业项目和标准，确保服务质量，达到甲方满意。

十、违约责任

1. 如甲方无正当理由未按合同规定期限内向乙方支付物业费，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。

2. 如乙方未按合同要求进行优质的物业服务，按照考核办法进行处罚，每月进行考核，如连续三个月或累计四个月考核不合格，甲方有权终止合同。

3. 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。

十一、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，以招投标文件为准。

甲方盖章:

代表签字:

联系电话: 18503921279

日期: 2026年9月30日

乙方盖章:

代表签字:

联系电话: 13783120765

日期: 2026年9月30日

附件:

鹤壁市外国语中学校园保洁考核办法

一、环境卫生质量（50分）

公共区域（道路、广场、绿化带）15分

路面无明显垃圾、纸屑、烟头、杂物；落叶及时清扫，无大面积堆积；绿化带内无白色垃圾、废弃物；排水沟无淤积杂物。

出现大面积垃圾堆积、长时间未清理，每处扣1-3分。

教学楼、办公楼（楼道、走廊、卫生间、楼梯）20分

地面干净无污渍、垃圾；楼梯扶手、窗台、宣传栏无积尘；

卫生间：地面、便池洁净无污垢、无明显异味；纸篓及时倾倒，不溢出；洗手台无积水污渍；

卫生间出现堵塞、异味严重、垃圾满溢未处理，每处扣2-5分。

宿舍区、食堂周边、运动场10分

宿舍楼道、垃圾桶点位及时清运，垃圾桶内外干净，无污水外流；

运动场看台、地面无垃圾；食堂周边无散落餐厨垃圾；

垃圾满溢、污水流淌未及时处理，每次扣2-4分。

垃圾清运管理5分

校园垃圾桶、垃圾中转站做到日产日清，垃圾不积压；转运车辆作业后场地清理干净；

垃圾滞留、中转站脏乱，每次扣 1-3 分。

二、人员管理（20 分）

保洁人员按合同足额到岗，不缺岗、不擅自脱岗；着装统一，佩戴工牌。缺人未报备，每人次扣 2 分。

保洁人员遵守学校规章制度，文明作业，不得与师生发生争吵冲突；发生争吵、辱骂师生，每次扣 5-20 分。

建立保洁人员台账，做好岗前安全教育；人员变动及时向学校报备，未报备扣 2-3 分。

三、安全作业管理（10 分）

作业时做好安全警示，高空擦拭、拖地作业放置防滑警示牌，防止师生滑倒摔伤。未设置警示标识，每次扣 3-5 分。

作业工具、清洁剂规范存放，不使用违规有毒清洁剂；不损坏校园公共设施。损坏设施照价赔偿，每次扣 3-5 分。

作业期间注意防火防盗，保洁区域不遗留安全隐患；发现安全隐患第一时间上报学校。隐瞒隐患扣 5 分。

四、应急处置（10 分）

雨雪天气及时清扫路面、台阶积雪积水，放置防滑提示；暴雨后及时清理积水、落叶杂物。未及时处置扣 3-8 分。

重大活动、考试、开学、放假等专项保洁任务，服从学校调度，按时完成突击保洁。拒不配合，一次扣 5-10 分。

五、投诉处理（10 分）

接到师生投诉，学校转交保洁公司后，限时完成整改反馈；

有效投诉，经查属实，每起扣 2-10 分；同一问题反复投诉未整改加倍扣分。

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。