驻马店幼儿师范高等专科学校
2026年校园物业管理服务项目（B包）合同

甲方：驻马店幼儿师范高等专科学校

统一社会信用代码：12412800418945933L

地址：河南省驻马店市盘龙山路2658号

法定代表人：李柯

委托代理人：周涛　　联系方式：13507660093

乙方：洛阳亚新物业服务有限公司

统一社会信用代码：91410381395129166H

地址：河南省洛阳市偃师区伊洛街道橄榄城一期1号楼2单元2楼

法定代表人：王金法

委托代理人：马蕊　　联系方式：13353673677

根据驻马店市政府采购项目中标通知书，甲、乙双方就2026年校园物业管理服务项目（B包）事项双方达成一致意见，签订如下合同：

一、物业管理范围

1学生公寓宿舍的管理以及校方要求的其他事项等服务内容。具体服务内容及主要服务要求以本合同第五条为准。

二、乙方人员配置及服务标准

1、乙方需在物业管理区域配置宿管人员19人进行服务，工作时间依据甲方需要确定。

2、乙方派驻人员的工作时间应按甲方作息时间为准，乙方员工要做到统一着装，佩带工作标志，无异形发型，无传染病。自觉维护甲方良好的寝室秩序。

三、甲方的权利及义务

1、甲方负责人有监督指导权，发现问题可督促乙方在限期内改正，如乙方整改不彻底，甲方可采取口头警告、书面告知，如乙方仍不整改，甲方可对乙方进行罚款，具体如下：

（1）乙方每月对员工培训学习一次，有记录，有图片，有培训内容，缺一次扣20 元。

（2）甲方收到师生举报或投诉服务不到位等经核实无误，核实一处扣 20 元。

（3）乙方工作人员应按规程进行作业，做好员工安全健康管理教育，上下班路途交通安全管理教育，确保工作中安全，宿管人员在岗履行工作职责期间，发生自身的人身伤害、伤亡等事件均由乙方负责，乙方工作人员在甲方工作期间给甲方或第三人造成的经济损失由乙方负责赔偿，如产生因乙方或乙方工作人员原因，甲方需赔偿第三人的经济损失时，乙方同意甲方有权向乙方追偿，且产生的相关法律责任由乙方承担。

（4）配合学校完成重大活动及上级迎检。

2、甲方为乙方提供必要的工作条件。

3、合同签订后，甲方应为乙方提供办公及可供员工更衣、存放器材、物料的房间。

4、甲方有权对乙方派驻学校物业人员进行人事监管，乙方派驻学校物业人员需向甲方报备，乙方离职人员需甲方审批。

四、乙方的权利及义务

1、乙方每天安排管理人员对派驻人员的工作情况现场巡视两次，以便督导工作及协助双方共同关注的问题。

2、乙方的寝管应达到承诺质量标准。合作期间乙方只从事双方约定的工作，如甲方另有要求双方协商，乙方应满足甲方合理的要求，但甲方应付相关费用。

3、乙方应当按照本合同第五条约定履行物业公司服务内容及主要服务要求，如违反本合同第五条约定，则视为乙方违约，甲方可要求乙方承担违约责任，且有权要求乙方解除合同。

五、物业公司服务内容及主要服务要求

序号	服务名称	数量	服务内容及主要服务要求
1	宿管人员岗位	19人	一、宿管人员岗位职责 1. 负责公寓安全和生活秩序管理。 2. 公寓值班岗要做好来客来访登记，严禁无关人员进入楼内。 3. 严格按照学校规定锁门、关门，做好节约水电工作。

	职责及要求	4. 熟悉楼内各种消防器材和各条安全通道，做好安全和消防工作。 5. 休息期间做好楼内安全巡查。 **二、管理要求** 1. 宿管人员身心健康，能胜任本职工作。 2. 统一着工作服值班，坚守岗位，不脱岗。 3. 管理间干净整洁，物品摆放整齐，各种记录、日志完善齐全。 4. 做到工作认真负责、热情服务、周到服务。 5. 协助学校相关部门做好突发事件的处理工作。 6. 文明礼貌，行为得体，发现问题及时联系相关部门及时处理。 7. 遵守学校各种规章制度，服从学校主管部门和所在楼宇工作部门的管理。 8. 严格值班制度，当班责任人需认真做好值班记录，工作时间不得擅自离岗、串岗、聊天、干私活，不得从事兼职工作。 9. 保持宿舍及附属建筑物、楼宇内空地、楼宇内共用设施等部位地面、墙面、走廊、楼梯、扶手、门窗等部位无脚印、无污渍、无烟蒂、无纸屑、无痰迹，大厅内的地面、墙面、天花板、台面、栏杆、宣传栏、柱、装饰物、门牌等保持光亮、整洁、楼宇内外无小广告。室内地面及门前、大厅、走廊、楼梯、天台地面每天至少湿拖两次。 10. 要按要求检查寝楼使用飞线、大功率电器及其他危险品，如有发现要立即制止、收缴或向主管部门报告处置。 11. 积极配合学校相关部门做好寝室安全、卫生、住宿情况检查等工作。 12. 负责学生公寓设施设备报修及统计，做好及时上报、维修情况督查工作。 13. 负责值班室、大厅的卫生。严禁自行车、电动车进入寝楼。 14. 做好维修人员、晚归学生等登记记录工作。 15. 严禁私自占用学生宿舍。 16. 值班期间不得在值班地点做饭。 17. 严禁闲杂人员进入寝楼、禁止所有人在寝楼兜售商品和散发广告、传单，对外来人员出入寝楼做好登记，疫情期间按照学校疫情防控要求做好工作。 18. 严禁在公寓楼内堆放垃圾和废品。 19. 禁止宠物进入寝楼。 20. 做好水电节约，对跑、冒、滴、漏等现象及时上报。熟悉本楼总开关、电路及走廊安全指示灯。

三、人员素质要求

1. 宿管人员应知法，懂法，守法，依法办事，必须严格遵守值班从业规范，模范遵守校园安全管理规定。

2. 宿管人员身体健康，能胜任执勤、巡查等工作要求，没有传染病及精神病等不能控制自己行为能力的疾病病史，体貌端正，无犯罪记录。

3. 宿管人员应具有较高的政治思想素养和业务水平，有较强的组织协调能力，年富力强，作风正派，男性年龄在 60 岁以下，女性年龄在 55 岁以下，具有高中及以上文化程度。

4. 宿管负责人要加强对宿管人员的业务培训和管理，确保宿管人员在校园内无违规违法事件发生。

四、风险要求

1. 学校将对宿管服务质量进行全过程监控，中标人若出现人员年龄不符合要求、派驻人数不够、学历不符合要求、 日常工作不到位、不达标等违约现象，将依据合同约定，做出相应的违约处理与处罚。

2. 宿管人员在岗履行工作职责期间，发生自身的人身伤害、伤亡等事件均由中标人负责，学校不承担任何责任。

3. 中标人违反国家相关法规，与聘用人员发生纠纷，均由中标人负责调解与处理，学校不承担责任。

4. 中标人在宿管服务中违反国家相关法规或值班行业规范，因过失造成他人人身伤亡的，均由中标人负责处理并承担经济和道义上的责任，学校不承担任何责任。

5. 中标人在学校重大活动及上级迎检中，出现重大失误影响到学校有关荣誉和评估验收两次的则终止合同。

五、考核要求

为确保服务质量，学校将对值班服务进行每月一次的考核，满分 100 分，其中使用部门测评占 50%，学校考核小组测评占 50%。每月付款前，根据考核成绩，90 分及以上视为满意，按照合同支付当月服务费用；89-85 分扣除当月服务费用总金额的 1%；84-80 分扣除当月服务费用总金额的 2%；79-75 分扣除当月服务费用总金额的 3%；74-70 分扣除当月服务费用总金额的4%；69 分及以下扣除当月服务费用总金额的 10%。如连续 3 次考核低于 80 分，学校有权解除合同，由此造成的损失，由中标人自行承担。

考核内容：

1. 人员基本条件（20 分）。值班人数、年龄、性别、文化程度要符合合同要求，发现 1

			人次不符合要求扣 5 分。 2. 工作纪律（10 分）。宿管人员需统一着工作服值班，工作时间不得擅自离岗、串岗、聊天、干私活，发现 1 人次不符合要求扣 1 分。 3. 日常工作情况（40 分）。值班室物品摆放整齐，各种记录、日志、完善齐全；做好负责值班室、大厅和门前三包卫生工作；做好大件物品进出、维修人员、晚归学生等登记记录工作；严禁闲杂人员进入楼宇，严禁闲杂人员和异性进入寝楼，严禁宿管人员在值班室居家，严禁他人在寝楼兜售商品和散发广告，发现违反 1 次扣 1 分，情节严重的扣 5 分。严禁私自占用学生宿舍和公共部位存放私人物品，严禁在寝楼内卖东西，不得在值班地点做饭，发现违反 1 次扣 5 分。 4. 师生评价（20 分）。遵守学校各种规章制度，服从学校主管部门的管理；对待师生服务热情周到，工作认真负责，方法得当，严禁简单粗暴，语言粗俗等不文明行为，发现违反 1 次扣 5 分。 5. 用工要求（10 分）。学校将对用工协议签订、社保缴纳、依法纳税等方面履约情况抽查，每发现一方面不合格扣 5 分。 **六、培训要求** 所有宿管人员上岗前需经过培训后方可上岗（要有培训过程资料）；加强对值班队员的法纪教育和业务学习训练，每月集中理论学习不少于 1 次（要有过程资料）；形象素质培训，规范化执勤、消防灭火、防暴演练的开展每学期不少于 1 次（要有过程资料）。每次培训会议业主单位有关人员全程参会。 **七、着装要求** 工作人员需着统一服装，服装颜色一致，编号醒目，便于师生辨识。 **八、食宿要求** 学校为宿管人员提供值班室。宿管人员在校期间的饮食自理，不准在值班地点做饭。要统筹安排，确保当班宿管人员就餐时间，值班不缺岗。
服务标准			国家标准、行业标准、地区标准等标准规范
验收方法及方案			由采购人按照有关规定组织验收。 1、验收对象：此包所承诺的 19名人员、装备及相关服务事项。 2、验收时间：此包所有人员和装备到位后，七个工作日内验收。 3、验收方式：采购人组织相关人员验收。 4、验收标准：验收小组依据中标供应商投标文件中的承诺，对人员、物资、装备等

	逐一核对检查，要求与投标文件无出入。

岗位及人员配置需求

	岗位	人数
宿舍楼 A 座（1 层-6 层）	宿管人员	3
宿舍楼 B 座（1 层-6 层）	宿管人员	3
宿舍楼 C 座（1 层-6 层）	宿管人员	3
宿舍楼 D 座（1 层-6 层）	宿管人员	3
宿舍楼 E 座（1 层-6 层）	宿管人员	3
宿舍楼 F 座（1 层-6 层）	宿管人员	3
男生寝室	宿管人员	1
合计		19

六、费用及付款方式

依据驻马店市政府采购项目中标通知书甲方支付乙方中标合同期内综合费用伍拾叁万伍仟捌佰元整（￥：535800.00元）。

甲方按月支付服务费用，如乙方因违约产生罚款或违约金，甲方有权在核实确认后直接在应付服务费用中予以扣除。

乙方确认的收款银行账户名、开户行、银行账号信息。

七、合作期限

2026 年 8 月至 2027 年 7 月。

八、附则

1、本合同依法签订，具有法律约束力，双方共同履行，如需要改变，双方协商解决，不得擅自变更或解除，如一方违约，需向另一方赔偿全年

物业费的 20%。

2、未尽事宜，双方协商解决，协商不成，双方均有权向驿城区法院起诉解决。本合同所载明的地址与联系方式视为双方认可的相关法律文书及通知的送达地址与联系方式，擅自变更无效。

3、本合同一式陆份，双方各持叁份，本合同自签字之日起生效。

甲　　方（签章）：　　乙　　方（签章）：

法定代表人（签字）：　　法定代表人（签字）：王金

委托代理人（签字）：周洽　　委托代理人（签字）：马慧

2026年8月14日　　2026年8月14日