

---

# 政府采购合同

项目名称：洛阳市看守所 2026 年物业管理服务项目

政府采购管理部门备案编号：洛采竞谈-2026-8

招标采购文件编号：洛直集采谈判(2026)0006 号

甲方：洛阳市公安局

乙方：河南慧选智慧城市管理有限公司

签订时间：2026 年 05 月 06 日

---

根据《中华人民共和国民法典》、《政府采购法》和洛阳市机关事务管理局，洛阳市财政局有关文件精神，甲方委托洛阳市政府采购中心以竞争性谈判方式，进行洛阳市看守所 2026 年物业管理服务项目采购，按照评委会评审推荐，甲方确定乙方为中标单位。双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就洛阳市看守所 2026 年物业管理服务项目签订本合同。

### 一、合同文件

下列与本次采购活动有关的文件及附件是本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力，这些文件包括但不限于：

- 1、招标采购文件（洛直集采谈判(2026)0006号）
- 2、投标文件
- 3、乙方在投标时的书面承诺
- 4、中标通知书
- 5、合同补充条款或说明
- 6、保密协议或条款
- 7、相关附件、图纸及电子版资料

### 二、服务项目概况

甲方位于老城区国花路与邙岭大道交叉口东 500 米，占地 150 亩，建筑面积 4 万平方米，建筑物包括办公楼、警体馆、食堂、车库、停车场、监区及其它附属用房。主要服务内容：包括但不限于设施设备线路维护、卫生保洁、监区食堂厨师、巡视监控、司机、绿化养护等。

### 三、服务期限

2026 年 5 月 1 日至 2027 年 4 月 30 日。

### 四、本项目负责人

乙方指定李鹏（联系电话：13838460626）为本项目负责人（联系人），（身份证号 410311198509103538）负责本服务项目的实施，包括服务的咨询、协调、执行和后续工作。

### 五、甲方的权利和义务

---

1、甲方保证服务期间，对乙方工作给予支持，提供水、电、场地和办公、仓库等必要的基础工作条件。如乙方需要，还可以提供履行合同所必需的有关图纸、档案资料等。

2、审定乙方拟定的针对本项目的物业管理服务方案和措施，监督检查方案和措施的落实情况。

3、根据本合同的约定对乙方提供的服务及服务效果进行阶段性考评验收，合格的，应按合同约定支付物业服务费。

4、在不可预见的情况下，如发生突发事件，甲方应积极配合有关部门与乙方共同采取应急避险措施。

## **六、乙方的权利和义务**

1、承接项目后，主动与甲方沟通，实地了解服务区域内设施、设备、人员流动情况。

2、向甲方派出的人员均经过专业培训。向甲方提供所有管理人员和服务人员(包括服务期间替补人员)的相关有效证件(包括但不限于身份证、健康证明、培训合格证明等)复印件及人员信息表并备案。

3、经甲方同意获取必要的服务所需的图纸、档案等资料。没有甲方书面同意，不得将甲方资料提供给与履行本合同无关的任何第三方。

4、向甲方提交针对甲方的物业管理服务方案和措施，经甲方同意后自主予以实施和落实。

5、管理人员、服务人员穿工作服、佩戴标志，行为规范，服务主动热情。

6、根据本合同的《物业管理服务内容、服务要求》(但不限于)，提供物业管理服务。

7、按国家或行业规定，结合甲方实际需要，与甲方商定服务人员的工作时间，包括星期天及公众假期。遇重大活动、自然灾害、恶劣天气等特殊情况，根据甲方单位的要求 24 小时到场服务，增援力量配备充足。

8、严格按照甲方单位的要求保守秘密，不得将服务过程中掌握的信息或材料用于服务业务以外的事项或向第三方透露。

9、乙方保证其提供的服务不存在违反国家法规、法律以及行业规范要求，应对其管理区域负有安全保障义务，包括但不限于

---

注意、提醒、安全防范、管理及报告等义务。若乙方未尽到上述安全保障义务，造成甲方损失的，应对甲方受到的全部损失承担赔偿责任。

10、根据甲方授权，对违反甲方物业管理方面的行为及时制止或处理。

11、在不可预见的情况下，如发生突发事件，乙方应积极配合有关部门与甲方共同采取应急避险措施。

12、应足额配备合格的服务人员，确保全部岗位正常运行，不得缺员。如因服务人员患病、休假等情形导致出现岗位空缺，应在2日内完成人员补充。

13、乙方保证与为甲方提供服务的人员签订劳动合同，缴纳法律规定的社会保险，并按国家相关规定给员工投必要的人身安全保险等险种，确保员工的合法权益，同时向甲方提供相关证明材料。

14、本合同终止时，向甲方移交全部管理用房及物业管理的全部档案资料，确保移交的资料和设备、设施完好无缺。

15、乙方人员在提供服务过程中造成自己或者第三人人身损害或财产损害的，乙方应承担全部赔偿责任，与甲方无关。若甲方因此承担责任，有权从乙方的服务费用中扣除甲方承担的一切费用，不足部分甲方有权向乙方进行追偿。

16、乙方自愿并同意接受甲方对提供的服务及服务效果进行阶段性考评验收，并认可甲方的考评验收结果，对于不合格的，同意按照甲方要求扣除相应的物业服务费。

17、乙方及乙方工作人员在甲方服务期间，应严格遵守甲方的各项规章制度，不得与甲方工作人员、监禁人员以及其他来访人员发生冲突；如因此给甲方造成损失的，由乙方全额赔偿。

### **七、物业管理服务内容、服务要求说明：**

以下是基本的服务要求，可以根据甲方的要求，双方协商细化或适当调整。

设施设备的日常维修所需零配件、材料由甲方单位购买或委托乙方购买（乙方应向甲方提供包括但不限于采购合同、费用清

---

单、质量证书等全套采购资料)。

### 1、服务内容

人员要求：共不少于34人，其中维护、维修组（不少于12人），厨师组（不少于7人），监控巡视组（不少于7人），保洁部（不少于6人），绿化养护（不少于2人）。

### 2、服务要求

#### 保洁

##### 1. 公共区域卫生保洁

公共区域包括：各建筑大厅、门、楼道、楼梯和大厅等及上述部位内所有设施用品和饰物的服务标准；

- （1）地面光亮无水迹、污迹，无尘物；
- （2）楼梯、走廊、指示牌、门牌、通风窗口、地角线、墙壁、柱子、顶板无尘和无污物；
- （3）垃圾筒内垃圾不超过 1/2，并摆放整齐，外观干净；
- （4）花盆外观干净，花叶无尘土，花盆内无杂物；
- （5）玻璃、门窗无污迹、水迹、裂痕，有明显安全标志；
- （6）厅堂内无蚊蝇；
- （7）灯饰和其它饰物无尘土、破损；
- （8）大厅入口地台、梯级、墙壁表面、所有玻璃门窗及设施无尘土，大理石墙面光亮、无污迹、水迹；
- （9）大厅天花板无尘埃；
- （10）无鼠害、无蚊蝇、无蟑螂。

##### 2. 公共卫生间保洁

- （1）门、窗、天花板、墙壁、隔板无尘物、无污迹、无尘物；
- （2）玻璃、镜面明亮无水迹；
- （3）地面墙角无尘、无污迹、无杂物、无蛛网、无水迹；
- （4）地面、水龙头、弯管、马桶座及盖、水箱等无污迹、无污物，电镀件明亮；
- （5）便池无尘、无污迹、无杂物，小便池内香球不少于 1/2 个，并及时更换；
- （6）桶内垃圾不超 1/2 即清理；
- （7）设备（灯、开关、暖气、通风口、门锁等）无尘、无

---

污迹;

(8) 空气清新、无异味;

(9) 墩布间干净、整洁、无杂物,物品码放整齐,不囤积。

### 3. 电梯间保洁

(1) 电梯门表面、轿箱内壁、指示牌无尘土、印迹,表面光亮;

(2) 电梯天花板、门缝无尘土;

(3) 井道、槽底清洁,无杂物;

(4) 电梯大堂、走廊表面干净、明亮。

### 4. 外场保洁

(1) 庭院、广场地面清洁无废弃物;

(2) 保洁重点是烟头、废纸、杂物等,随时捡拾入桶;

(3) 垃圾清运及时,垃圾站消毒,无蚊蝇滋生;

(4) 清扫及时,地面无积水、积雪。

### 5. 普通办公室保洁

门、窗、玻璃明亮、洁净,地面干净,无杂物,墙壁、顶棚清洁,无尘物。

### 维护、维修

#### 1. 楼宇日常养护维修

(1) 确保各建筑房屋的完好等级和正常使用;

(2) 爱护各建筑内的设施,未经委托方批准,不得对各建筑结构、设施等进行改动;

(3) 及时完成各项零星维修任务,合格率 100%,维修不得超过 24 小时。

#### 2. 消防报警及联动系统

(1) 消防系统应按照《设备定期检查保养计划》(为甲方对乙方的服务要求,是合同内容的一部分)的要求定期进行设备的维护保养;

(2) 清除设备、管道附件各部分灰尘;

(3) 检查消防水喷淋系统和中控室消防监控系统的联动是否正常可靠;

(4) 烟烙烬气体灭火系统应由经过专门培训的专人负责定期检查和维修。

### 3. 给排水设备运行维护

(1) 给排水设备设施按要求进行巡检并依照维修保养计划进行相应的维护保养工作，确保设备始终处于良好的运行状态；

(2) 按《设备定期检查保养计划》的要求对给排水设备设施进行维护保养，并将维修保养情况做好记录；

(3) 排除给排水设备故障一般不超过 8 小时，若 8 小时内无法解决的重要部位故障，应将故障原因、解决方案、解决时间书面上报；

(4) 水泵房及机组设备、地面、墙壁无积尘、水渍、油渍。各供水泵的主泵和备用泵定期轮换一次；

(5) 生活水箱应按规定要求定期清洗消毒。水箱清洗消毒工作由自来水公司专业人员实施，水质由卫生防疫部门采样化验并提供水质鉴定书；

(6) 屋面天沟及机房内排水明沟定期进行清理疏通。

### 4. 供电系统运行管理

(1) 统筹规划，做到合理、节约用电；

(2) 供电运行和维修人员应持证上岗；

(3) 配电室 24 小时值班；

(4) 加强日常维护检修，公共使用的照明、指示灯具线路和开关应保持完好；

(5) 设备出现故障时，维修人员应及时到达现场，设备零维修合格率达到 100%，一般性维修不过夜；

(6) 严格执行用电安全规范，确保用电安全；

(7) 保证避雷设施完好，有效、安全；

(8) 保证夜景照明、节日灯系统正常运行，要按时关启。

### 绿化养护

1. 绿地区域无裸露地面现象；

2. 绿植生长正常、修剪及时，无枯枝及病虫害现象；

3. 绿植无破坏现象；

4. 绿植长势良好，定期修剪、除杂草、除病虫害，达到土不露天、花草不枯、枝繁叶茂的目标。

### 厨师

1. 具有丰富的工作经验，能根据人员的口味喜好和季节的变

化及时调整饭菜的花色品种，能根据需要制订菜谱；

2. 负责食堂的管理、安全、服务工作，各项指标符合国家餐饮行业管理规定；

3. 遵守甲方规章制度，爱护公物、设施设备，服从甲方主管部门监督工作。

#### 巡视监控

1. 协助民警做好日常管理工作；

2. 发现安全隐患，立即按照规定处置，同时报告带班民警；

3. 在看守所信息管理系统中及时录入巡视监控情况，特别是发现处置的安全隐患等异常动态情况，巡视监控记录应当客观记载发现的问题，不得笼统记载“正常”。

#### 八、用工及合同金额

本合同总金额（含税）：¥1,299,750.00 元。大写：壹佰贰拾玖万玖仟柒佰伍拾圆整。每月应付服务费约：（含税）：¥108,312.5 元

#### 用工明细项目

序号	服务内容	人数	服务月数	金额（元/每年）	备注
1	维护、维修组	不少于12人	12	/	
2	厨师组	不少于7人	12	/	
3	监控巡视组	不少于7人	12	/	
4	保洁部	不少于6人	12	/	含工具和清洁用品，包括工作服和必要的劳保品。
5	绿化养护组	不少于2人	12	/	含工具和清洁用品，包括工作服和必要的劳保品。
合计				1299750	

## 九、特别说明

1、采用包干制，除本合同明确约定可以另行收取的费用外，所有物业服务费用均包括在内，本合同的物业服务费包括但不限于服务人员工资、保险、工作服、日常物料、设备维护费、税费等完成本合同项目所需的一切相关费用，乙方不得另行向甲方或使用人收取任何费用。

2、本合同执行期内因工作量变化而引起的总价款的变动，双方协商签订补充合同，增加的费用不超过合同总价款的10%。商议期间，乙方不得以此为由终止合同，否则需赔偿因此给甲方造成的损失。

## 十、考核验收

洛阳市看守所每月对乙方服务情况进行考核，若考核合格，双方签订《物业管理服务验收报告》，若考核不合格，乙方需对甲方提出的问题在3个工作日内整改完毕，并报甲方，直至验收合格。若乙方未按照甲方要求及时整改或整改不彻底，甲方有权在当月应付的物业服务费中扣除1%至5%的违约金。

## 十一、付款方式

1、本合同项下所有款项均以人民币转账支付。

2、每月初，乙方依据甲方考评验收后认定的服务费金额，开具上个月应付服务费的正规发票，甲方核对无误后，按照甲方财务规定在一定期限内向乙方支付上月应付物业服务费。

3、甲方付款前，乙方应向甲方开具与付款金额相对应的合法、有效发票。否则，甲方有权拒绝付款。

4、收款信息：

户名：河南慧选智慧城市管理有限公司

开户银行：中国银行伊洛路支行

银行账号：248196082724

## 十二、分包

本合同不得分包、转包。

## 十三、提前终止合同和违约

1、如果一方在服务期内无理由提出终止本合同，该方须提前一个月向另一方发出书面通知，该方应支付给另一方月度服务款二倍金额的赔偿金。

2、因乙方提供的服务达不到本合同的要求，甲方提出整改要求后，乙方应立即进行整改，经整改后仍不符合本合同要求的，甲方有权停止支付乙方款项，并解除本合同。乙方向甲方支付合同金额的 10%作为违约金，并赔偿甲方所有损失。

3、因乙方管理不善造成甲方重大经济损失、重大责任事故或安全事故，甲方有权终止合同，并要求乙方给予赔偿。

4、乙方破产清查、重组及兼并等事实发生，或被债权人接管经营，甲方有权终止合同。

5、终止合同，不影响根据合同规定进行的赔偿、补偿。

6、甲方接受乙方的服务，但不放弃对乙方违约行为进行追究的权利；同时，若甲方对乙方某一违约行为放弃进行追究的权利但不放弃对乙方其他违约行为进行追究的权利。

7、合同终止时，甲方应进行乙方服务区域设施、设备状况检查，并要求乙方三天内将乙方物品撤离服务区域，若乙方未按上述时间将物品撤离服务区域，甲方有权代为处理，乙方应支付甲方代为处理的相关费用，对甲方造成损失的，应赔偿甲方受到的全部损失。

#### **十四、合同的生效**

1、本合同经甲乙双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章或合同专用章后生效。

2、本合同生效后，除法律、法规规定情形，本合同约定情形外，甲乙双方不得擅自变更、中止或终止本合同。

#### **十五、不可抗力**

甲、乙方中任何一方，因不可抗力不能按时或完全履行合同的，应及时通知对方。确定为不可抗力原因造成的损失，免于承担责任。

#### **第十六条、争议的解决方式**

1、在解释或者执行本合同的过程中发生争议时，双方应通过协商方式解决。

2、经协商不能解决的争议，双方可选择以下第（1）种方式解决：

①向甲方所在地人民法院提起诉讼；

②向洛阳仲裁委员会提出仲裁。

3、在法院审理期间，除有争议部分外，经双方协商一致本合同其他部分可以履行的仍应按合同条款继续履行。

### 十七、其他

1、其它未尽事宜，以《中华人民共和国民法典》和《政府采购法》等有关法律法规规定为准，无相关规定的，双方协商解决。

2、本合同中所述的损失，均包括但不限于因追索损失而产生的诉讼费、公告费、保全费、律师费、交通费等费用。

3、甲乙双方约定往来信函的送达地址如下：甲方 洛阳市老城区邙岭大道 346 号；乙方：河南省洛阳市洛龙区开元大道与苏秦街交叉口智慧工场办公楼 8 楼 806，以上地址作为法律文书的送达地址。

4、本合同一式陆份，甲乙双方各执叁份，具有同等法律效力。

甲 方：洛阳市公安局

乙 方：河南慧选智慧城市管理  
有限公司

名称：（盖章）

名称：（盖章）

地址：洛阳市西工区体育场路 1 号

地址：河南省洛阳市洛龙区开元大道  
与苏秦街交叉口智慧工场办公  
楼 8 楼 806

法定代表人（签字）：

法定代表人（签字）：

授权代表（签字）：

授权代表（签字）：

---

## 附《设备定期检查保养计划》

为确保看守所设施设备长期安全、稳定、高效运行，预防设备故障，降低运营风险，特制定本综合性的设备定期检查保养计划。本计划遵循“预防为主，养修结合”的原则，系统性地规划了对消防报警及联动系统、给排水设备、供电系统以及楼宇公共设施的维护工作。

### 一、消防报警及联动系统

该系统的维护核心是确保其全天候的可靠性与快速响应能力。每日需对火灾报警控制器进行状态检查，确认电源及报警信息。每周进行局部功能测试，如抽查探测器外观及测试警报装置。每月需进行更深入的功能性测试，包括按比例触发烟感、温感探测器与手动报警按钮，验证其向主机报警的准确性，并测试控制器与消防泵、排烟风机、应急广播等关键设备的联动逻辑是否正常。每季度应组织一次与实际消防设备（如喷淋末端放水）的联动测试，并检查蓄电池状况。每半年或按厂家要求，需对火灾探测器进行专业清洗与校准。每年必须委托具备资质的消防技术服务机构进行全面检测与评估，并出具法定合格报告，同时对备用电源进行深度放电维护。

### 二、给排水设备运行维护

给排水系统的维护重点在于保障供水安全、排水畅通及设备稳定。每日巡检涵盖水泵房（检查生活泵、消防泵、排污泵的运行压力、噪音、泄漏情况）、水箱水位以及地下集水坑的自动控制功能。每周应对备用泵进行手动启停测试，防止泵体锈蚀。每月需对管道主要阀门进行开关操作以保持其灵活性，并检查生活水箱水质。每季度需清洗水泵过滤器、减压阀，并对所有水泵进行综合性检查。生活水池（箱）必须每半年至少清洗消毒一次，并检测水质。年度维护则侧重于对整套系统（包括管道、阀门、泵体）进行系统性评估，为后续的大修或更新改造提供依据。

---

### 三、 供电系统运行管理

供电系统是设备运行的动力心脏，维护工作以确保连续、安全供电为目标。每日需巡视高低压配电室，记录电压、电流、变压器温升等运行参数，并抽查楼层配电箱。每周需在安全条件下启动备用柴油发电机组，进行空载试运行，检查其启动性能与运行状态。每月工作重点是利用红外测温仪检测关键电气连接点的温度，紧固松动接点，并测试应急照明系统的蓄电池。每季度应模拟市电中断，测试自动切换开关（ATS）及发电机组自投切功能的可靠性。每半年需安排一次配电设备的全面清洁与内部检查。年度工作的核心是委托专业机构对变压器、高压柜、继电保护装置等关键设备进行预防性电气试验和校准，同时对安全绝缘工具进行送检。

### 四、 楼宇日常养护维修

此项工作旨在保持建筑本体及公共设施的完好、美观与安全。日常巡查覆盖所有公共区域，包括门窗、墙面、地面、照明等，做到即时报修。每周对门窗五金件进行润滑保养。每月系统检查公共设施的紧固状态，清理排水口，并完成小型修补。每季度需对建筑外围进行重点检查，包括屋面防水、避雷带、外墙饰面及户外构件的安全性。每半年需对公共通风设施进行清洁，并检查金属构件的防锈情况。

### 五、 计划执行与安全管理

所有维护工作均须明确责任人员，并详细填写检查保养记录，形成可追溯的设备档案。对于专业性强的法定检测项目，应委托合格外包服务商执行，并对其工作进行监督与验收。计划的执行需配备必要的备品备件。重中之重的是，一切操作，特别是涉及带电、高空、有限空间作业时，必须严格遵守安全规程，办理作业许可，落实防护措施，确保人员与设备绝对安全。本计划将根据设备实际运行状况进行动态评审与优化，以持续提升设施管理

---

水平。