已审查 备案
备案号2026042
时间2026年11月25日

政府采购合同

项 目 名 称：洛阳市实验高级中学物业管理服务项目

政府采购管理部门备案编号：洛采竞磋-2026-160

招标采购文件编号：洛直集采磋商(2026)0010号

甲方合同编号：洛采竞磋-2026-160

甲　　方：洛阳市实验高级中学

乙　　方：河南景俊智慧城市建设有限公司

甲方合同法律审核机构：

签订时间： 2026 年 11 月 20 日

夸克扫描王
极速扫描，就是高效

洛阳市实验高级中学物业管理服务项目委托洛阳市政府采购中心进行了政府采购，按照采购程序确定乙方为中标单位。现甲乙双方依法签订本合同。

第一条 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.（洛直集采磋商(2026)0010 号）招标采购文件

2.响应文件

3.乙方在投标时的书面承诺

4.成交通知书

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

上述各文件之间内容如不一致的，按照先后排序确定其优先效力。同一排序的文件内容不一致的，以时间在后者为准。

第二条 合同内容

物业管理服务范围及内容包含服务区域内环境卫生管理，房屋日常管理与维修养护，设备，日常管理与维修（含教室设备、供电系统、给排水系统、特种设备、消防设施等），校园绿化保洁、绿化养护、宿舍公寓楼管理、高压电工及采购人交办的其他工作。服务范围：洛阳市实验高级中学全校。室外场地总面积约 12 万㎡，建筑面积约 74286.14 ㎡，教学楼 3 栋，科技实验楼 1 栋，学生宿舍楼 2 栋，体育馆 1 栋，教师公寓 1 栋，食堂 1 栋等。日常水、电、保洁用品等维修材料由采购人负责采购、供应，其他大型维修工具和各种机具、日常耗材等费用均含在报价之内。

1、人员配备要求

1.1 总人数不少于 66 人，其中项目负责人 1 人，校园和教学楼卫生保洁不少于 6 人，公共秩序维护员不少于 15 人，房屋日常管理和日常杂修不少于 4 人，学生宿舍管理员不少于 31 人，特种设备、消防控制室管理和值班人员不少于 6 人，绿化养护工人不少于 2 人，教师公寓秩序维护不少于 1 人。

1.2 项目负责人 1 人（大专及以上学历）。

1.3 校园和教学楼卫生保洁不少于 6 人（含厕所保洁，55 岁以下，身体健康、无犯罪记录）。

1.4 公共秩序维护员不少于 15 人（50 岁以下，身体健康、无犯罪记录）。

1.5 房屋日常管理和日常杂修不少于 4 人，需持高压电工特种作业操作证，全年 24 小时有人值班。

1.6 学生宿舍管理员不少于 31 人（55 岁以下），负责日常纪律秩序、环境卫生与管理，身体健康、无犯罪记录无传染病）。

1.7 特种设备、消防控制室管理和值班人员不少于 6 人。本岗位按规定需取得消防设施操作员或建（构）筑物消防员职业资格证。

1.8 绿化养护工人不少于 2 人（55 岁以下，身体健康、无犯罪记录）。

1.9 教师公寓秩序维护不少于 1 人（负责日常秩序环境卫生与管理）。

以上服务人员要求身体健康，五官端正,服务人员在岗时要求统一着装，佩戴胸牌，举止文明，服务时要态度热情，周到服务。

2、服务内容与标准

2.1 室内卫生保洁服务内容：楼内公共区域保洁（走廊、地面、墙壁、楼梯、门窗、卫生间等）。楼内的所有公共区域内的所有公共设施保洁，生活垃圾清运及垃圾场。

室外卫生保洁服务内容：校园内各种场地（所）、卫生间、道路等公共区域的保洁；楼顶杂物清理；室外公共区域内设施设备的保洁等。

夸克扫描王
极速扫描，就是高效

2.2 室内卫生保洁服务工作标准：

2.2.1 大厅、楼道及其他公共区域要求每日保洁二次，每 2 小时巡扫一次。做到地面、台阶无水渍、无污渍，无垃圾，无积尘；墙面无灰尘、无污渍，光亮，墙角无蛛网；走廊、楼梯、墙壁、扶手、天花板等公共设施表面(如宣传窗、垃圾桶、装饰柱、灭火箱、植物花盆等)无积尘、无垃圾、无污渍、无手印、无张贴物、无蜘蛛网；高度 2 米以下的门、窗框、外立面表面干净、玻璃明亮、无积灰、无污垢、无水迹、无乱张贴。

2.2.2 公共卫生间每日保洁二次。要求作业前，门口放置“工作进行中”的黄色告示牌；作业时，开窗通风，先擦门窗，室内由上至下，从里到外逐一保洁和收集垃圾；离开前检查卫生设施是否完好，不好需及时报修。做到室内无异味、臭味，无烟头、无纸屑、无污渍，无蜘蛛网、无积水、无湿滑现象、无乱张贴现象；地漏盖板清洁完好，无垃圾堵塞现象；卫生设施表面清洁卫生、无污迹黄斑、烟头、纸屑，保持畅通；废纸篓干净、及时更换垃圾袋；洗手液、纸巾放置及时；墙面、隔板、器具表面无涂鸦和乱张贴；保洁工具、用品统一放在指定地点。

2.2.3 每学期对学生学生宿舍内的便池、洗漱台，卫生间墙壁和地面清洁一次。做到卫生间无污渍、黄渍、水渍等。

2.3 室外卫生保洁服务工作标准

2.3.1 地面每天上下午各清扫 1 次，循环保洁，全天保持整洁干净。公共场地、路面无泥沙；校园内无明显垃圾，无积水，无污痕，无陈集落叶。硬化地面无杂草。雨雪等恶劣天气，及时启动应急预案。工作期间坚持巡视，及时保洁。

墙面、顶棚、玻璃等每月清洁不少于 2 次，达到墙面、顶棚无灰尘、无污渍、无乱悬挂、无乱张贴、无蜘蛛网等，玻璃表面无手印、无明显积尘及污渍，玻璃明亮。

2.3.2 室外雕像、宣传、布告栏、墙面文化设施等每周清洁不少于 1 次，达到表面无积尘、无污渍、无乱张贴、定期查看屋面、天台的排水沟管口，清除杂物，保证不会积水。

2.4 绿化养护服务

2.4.1 服务范围主要为洛阳市实验高级中学学校内的绿化养护工作（包含草皮、芒草、银杏、国槐、美国红枫、大叶女贞、红叶李、法国梧桐、红叶石楠、牡丹、藤本月季、景观竹子等）。绿化养护工作内容包括但不限于：校内围墙范围内改造过的绿化进行浇灌、中耕松土、施肥、修剪、造型、除杂草、病虫害防治、裸露补植、时花老化更换、树木涂白、树木扶正、寄生物和枯枝处理、绿地保洁及绿化垃圾的清运、自然灾害应急处理、检查活动应急处理，负责清除影响校内景观属于未改造部分的植被，负责景区秋季芒草割除，提供全校（含校内各场馆）绿植及开学、教师节、国庆、春节等重要节庆期间的景观花坛的摆放，并依据实际需要进行养护更新。

2.5 垃圾处理内容和标准

2.5.1 垃圾处理内容：校区内垃圾的清运至校外垃圾处理厂，各种垃圾桶、箱的日常清理，学校垃圾分类清运费纳入物业服务费。

2.5.2 垃圾处理标准：垃圾做到日产日清。学生公寓有公共区域垃圾箱、筒，垃圾箱、筒内垃圾存放不应超过容器的 2/3；垃圾场内垃圾入池，周边干净无垃圾。工作期间坚持巡视，及时清理。

2.6 物业服务水、电设施检查维修内容及标准

2.6.1 物业服务水、电设施检查维修内容：供、排水管径 6 分以下的阀门和管道，用水设施设备维修；用电终端设备的维修和检查。（包含高、低配电室的用电设施）

2.6.2 物业服务水、电设施检查维修内容及标准：

2.6.2.1 用水设备维修标准

①制定并严格落实供水、用水管理制度和给排水系统设备维修保养制度，负责对给排水系统范围内的设备设施包括管网、阀门等的日常检查、保养、维修、清洁，保证供水管网无跑冒滴漏现象，确保给水系统 24 小时正常、安全运行。（包含水泵房的用水设施）

夸克扫描王
极速扫描，就是高效

②各类水管、水箱、水龙头等一般故障排除时间不超过2小时，维修合格率100%，确保用水安全。

2.6.2.2用电设备维修标准

①制定完整的设备维护制度、计划和值班制度，有完整的应急处理实施方案；

②日常巡视，保证强、弱电间平常处于锁闭状态。注意强、弱电间的防火安全，不得堆放易燃易爆材料。未经批准，不得允许无关人员和外来人员进入。定期对强、弱电间设备设施进行检查、维护、清洁，并做记录；

③负责服务区内所有灯、灯具、开关、插座、空开（箱）、电扇、电铃等日常用电设施以及地上地下各类电路的管理与维修。

④一般故障排除时间不超过2小时，维修合格率100%；确保用电安全。

⑤根据学校规定对路灯照明实行定时开关管理。

⑥供电设备完好率95%以上；

⑦按照时限要求，完成校内相关区域水电抄验。

2.7其他项目维修内容及标准

2.7.1其他项目维修内容：工作区域内的桌、凳、床、柜、门、窗、宣传栏等公共设施的日常维修。

2.7.2其他项目维修标准：

2.7.2.1每日集中巡查公共区域和学生学生公寓2次，及时发现处理故障及问题，确保正常运转。

2.7.2.2其他场所水、电、桌、凳、床、柜、门、窗、宣传栏等日常维修，实行接报维修、随报随修，自接到报修之时起，按照先处理安全隐患后处理其他的顺序进行，当日之内必须处理完毕或与报修人员预约修复日期（原则上不超出次日），并做好维修记录，确保设施完好率达到100%。

2.7.2.3紧急维修：排污管道堵塞，室内给水系统小修、换管，通风管道堵塞；建筑物内所有门、窗故障等，自接到报修之时起1小时之内到达现场处理。

2.7.2.4抢修：如电路故障、水管、水龙头爆裂漏水等，要求立即抢修。

2.7.2.5其余维修项目，先按照保证安全的前提下进行简易处理，避免问题进一步扩大，同时及时上报。

2.8学生宿舍管理内容及标准

2.8.1学生公宿舍的管理内容：宿舍水电安全管理，学生住宿的分配与管理，各项设施运行检查，公用物品的检查与维修，外来人员的管理、各种突发情况的处理和公共区域卫生保洁等工作。

2.8.2学生宿舍相关人员工作标准：

2.8.2.1学生宿舍负责人工作标准及要求环境卫生与管理

①负责学生宿舍的全面管理工作，熟悉所分管理区域的基本情况，督促并检查各类人员履行职责情况，按要求及时将学生宿舍内的管理情况进行汇总上报。

②按突发情况预案及时处理好学生宿舍内发生的各种突发事件，协调解决学生宿舍内的各种问题。

③定期对宿舍本楼内的安全、水、电、门窗玻璃等设施的使用情况进行检查，做好记录，并及时进行维修。

④对学生宿舍内各类公用物品和设备负有管理责任。并对公共物品数量进行登记和日常检查，区分责任后并及时报修并督促落实。定期对学生宿舍楼内的公共设施的运行进行检查。

⑤督促学生做好宿舍的卫生保洁工作，及时与相关单位进行沟通协调。

⑥配合学生成长中心做好学生管理工作和学生宿舍文化建设工作。

⑦按学生成长中心要求做好学生宿舍的分配使用工作。

夸克扫描王
极速扫描，就是高效

⑧配合做好学生宿舍内部的其他管理工作。

2.8.2.2 学生宿舍管理员工作标准及要求

①建立学生宿舍管理制度和工作标准，建立管理档案，有工作交接本、学生宿舍检查记录本、失物登记本、维修登记本、大件物品进出登记本、人员进出登记本等档案资料。管理员使用文明用语，微笑服务，礼貌待客，不得与师生发生任何冲突，如有纠纷及时向甲乙方管理部门反映。

②实行 24 小时值班和安全巡查工作，并做好人员进出管理；做好学生宿舍的开关门工作；管理员在每天学生进出学生宿舍高峰时，要站立在大门口维持秩序。对用水、用电、用火每日巡查，及时制止学生之间的各种纠纷，根据学校要求上报相关部门进行处理。

③搞好“三防”（防火、防盗、防破坏）工作，定时巡查各楼层的安全，保管好学生宿舍大门和各学生宿舍及消防通道的钥匙，遇到偶然、突发事件或重大安全事故隐患时，及时开门疏散人员，并及时向学校有关部门报告。

④对进入学生宿舍的外来人员和持请假条进入学生宿舍的请假学生按要求做好登记记录。

⑤配合做好学生宿舍内部的其他管理工作。

2.8.2.3 卫生保洁人员工作标准及要求

①按物业管理卫生保洁服务内容、服务要求做好学生宿舍内公共区域的卫生保洁工作。

②学生毕业离校后，对搬空学生宿舍进行清扫，保证室内整洁干净、无垃圾杂物；新生报到前，提前对学生宿舍进行清扫，保障室内墙面、家具整洁干净、无污渍、无灰尘。

③做好宿舍内的日常消毒工作并做好记录。

④配合做好学生宿舍内部的其他管理工作。

2.9 消防系统日常安全管理

2.9.1 安排有持专业资质证书的人员上岗值班。消防监控中心 24 小时值班，日常巡查管理，密切监控服务区域内各种消防设施、设备的运行状况。发现消防系统隐患或故障，及时检修。根据行业标准或甲方安排每年定期进行消防设施设备年检、消防联动和消防演习等。

2.9.2 发现消防隐患要及时向甲方相关部门报告，遇到火灾火险要在第一时间开启疏散通道门、启动消防设施并做好疏散工作。

2.9.3 自带维修工具和设备，包括工作服和必要的劳保防护用品。

3. 电梯日常保洁

3.1 电梯门、电梯轿厢，每天对电梯进行擦拭并消毒，确保电梯干净，且每周用不锈钢保养剂抹拭一次。电梯轿厢内外光洁，无明显污渍及垃圾，轿厢门槽无明显垃圾；

4. 其它

4.1 日常水电、保洁用品等维修材料由采购人负责采购、供应，其他维修工具和各种机具等费用均含在报价之内。

4.2 所有服务内容需要严格按照采购人要求高质量完成，采购人组织本单位和第三方人员负责验收。对照省级文明校园标准要求的服务标准。验收不合格必须整改。

4.3 为落实校园除雪除冰、防滑、应急抢险值守等保障任务，需配置除雪防滑应急物资、建立恶劣天气应急到岗与加班机制、开展应急演练。

4.4 学校重大活动时，需全力保障！

第三条 合同金额及付款方式

本合同总金额：1768866 元；大写：壹佰柒拾陆万捌仟捌佰陆拾陆元。由甲方付款。实行先服务，后付费的方式，根据月考核结果，考核通过后，按月进行支付。

第四条 履约保证金

本项目免收履约保证金。

第五条 验收

夸克扫描王
极速扫描，就是高效

1. 服务期限：2026 年 11 月 20 日至 2027 年 11 月 19 日

2. 服务地点：洛阳市实验高级中学校园内

3. 验收时间：合同签订开始的每个月月末最后一周验收

4. 验收地点：洛阳市实验高级中学校园内

5. 乙方应对提供的服务成果作出全面自查和整理，并列出清单，作为甲方验收和使用的服务条件依据，清单应随提供的服务成果交给甲方。

6. 验收时，甲、乙双方必须同时在场，乙方所提供的服务不符合合同内容规定的，甲方有权拒绝验收。乙方应及时按本合同内容规定和甲方要求免费进行整改，直至验收合格，方视为乙方按本合同规定完成服务。验收合格的，由双方共同签署《验收报告》。在经过两次限期整改后，服务仍达不到合同文件规定内容的，甲方有权拒收，并可以解除合同；由此引起甲方损失及赔偿责任由乙方承担。

7. 甲方可以视项目规模或复杂情况聘请专业人员参与验收，大型或复杂项目，以及涉及专业服务内容的应当邀请国家认可的第三方质量检测机构参与验收，也可以视项目情况邀请参加本项目投标的落标人参与验收。

8. 如根据项目实施情况需要分阶段验收，则双方分阶段签署《验收报告》。

9. 如果合同双方对《验收报告》有分歧，双方须于出现分歧后 3 天内给对方书面声明，以陈述己方的理由及要求，并附有关证据。分歧应通过协商解决。

第六条 项目管理服务

乙方应组建技术熟练、称职的团队全面履行合同，并指定不少于一人全权全程负责本项目服务的落实，包括服务的咨询、执行和后续工作。

项目负责人姓名：侯银红；联系电话：18568175952

第七条 售后服务

1. 乙方提供服务的质量保证期为自服务通过最终验收，签署《验收报告》之日起 1 个月。若国家有明确规定的质量保证期高于此质量保证期的，执行国家规定。

2. 质量保证期内，乙方应提供相关服务支持。对甲方所反映的任何服务问题在 1 小时之内做出及时响应，在 24 小时之内赶到现场实地解决问题。若问题在 24 小时后仍无法解决，乙方应在出现问题的 48 小时内免费提供服务的补偿、替换方案，直至服务恢复正常。

3. 乙方必须遵守甲方的有关管理制度、操作规程。对于乙方违规操作造成甲方损失的，由乙方按照本合同第十三条的约定承担赔偿责任。

第八条 分包

除招标采购文件事先说明、且经甲方事先书面同意外，乙方不得分包、转包其应履行的合同义务。

第九条 合同的生效

1. 本合同经甲乙双方授权代表签字并加盖公章或合同专用章后生效。

2. 生效后，除《政府采购法》第 49 条、第 50 条第二款规定的情形外，甲乙双方不得擅自变更、中止或终止合同。

第十条 违约责任

1. 乙方所交付服务成果不符合本合同规定的，甲方有权拒收，乙方在得到甲方通知之日起 3 个工作日内采取补救措施，逾期仍未采取有效措施的，甲方有权要求乙方赔偿因此造成的损失；同时乙方应向甲方支付合同总价 15%的违约金。

2. 乙方无正当理由逾期交付服务的，每逾期 1 天，乙方向甲方偿付合同总额的 1 ‰的违约金。如乙方逾期达 7 天，甲方有权解除合同，甲方解除合同的通知自到达乙方时生效。在此情况下，乙方给甲方造成的实际损失高于违约金的，对高出违约金的部分乙方应予以赔偿。

3. 其它未尽事宜，以《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。

夸克扫描王
极速扫描，就是高效

第十一条 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，并在 3 个工作日内提供相应证明，结算服务费用。未履行的部分是否继续履行、如何履行等问题，可由双方初步协商，并向主管部门和政府采购管理部门报告。确定为不可抗力原因造成的损失，免予承担责任。

第十二条 争议的解决方式

1. 因服务质量问题发生争议的，应当邀请国家认可的质量检测机构对服务进行鉴定。服务符合标准的，鉴定费由甲方承担；不符合质量标准的，鉴定费由乙方承担。

2. 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。

3. 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向甲方注册地所在的法院提起诉讼；

②向洛阳仲裁委员会提出仲裁。

4. 在法院审理和仲裁期间，除有争议部分外，本合同其他部分可以履行的仍应按合同条款继续履行。

第十三条 其他

1. 乙方完全遵守《中华人民共和国妇女权益保障法》中关于“劳动和社会保障权益”的有关要求。

2. 符合《政府采购法》第 49 条规定的，经双方协商，办理政府采购手续后，可签订补充合同，所签订的补充合同与本合同具有同等法律效力。

本合同一式 捌 份，甲方执 陆 份、乙方执 贰 份。

甲方：洛阳市实验高级中学

名称：（盖章）

地址：洛阳市洛龙区龙门大道与南山大道交叉口西南角

法定代表人（签字）：

授权代表（签字）：

开户银行：中原银行洛阳分行营业部

银行账号（基本账户）：

676810350000000212290040

统一社会信用代码：124103007507231529

乙 方：河南景俊智慧城市建设有限公司

名称：（盖章）

地址:洛阳市涧西区联盟路 5 号院 2 幢 1-601

法定代表人（签字）：

授权代表（签字）：

开户银行：中原银行股份有限公司洛阳江西路支行

银行账号（基本账户）：673810090000001151

统一社会信用代码：91410300MA44NAQE0H

甲方合同法律审核机构（盖章）：

夸克扫描王
极速扫描，就是高效