



政府采购合同

项目名称: 龙门石窟研究院物业管理服务项目

政府采购管理部门备案编号：洛采公开-2025-75

招标采购文件编号：洛直集采招标(2025)0011 号

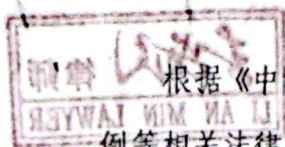
甲方合同编号: _____

甲方：龙门石窟研究院

乙方: 河南凯恩物业管理有限公司

甲方合同法律审核部门: _____

签订时间: 2025年 9 月 29 日



根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国政府采购法》及其实施条例等相关法律法规规定，龙门石窟研究院物业管理服务项目经洛阳市公共资源交易中心组织政府采购，经评委会评审推荐，甲方确定乙方为中标单位。甲、乙双方本着平等自愿、公平诚信、等价有偿的原则，经友好协商，就乙方为甲方提供物业管理服务事宜，签订本合同，以资共同信守。

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. (洛直集采招标(2025)0011号)招标采购文件
2. 投标文件
3. 乙方在投标时的书面承诺
4. (洛直集采招标(2025)0011号)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

第二条 合同内容

1. 服务项目概况

本次招标项目为龙门石窟研究院物业管理服务项目，共两个标段。本次采购内容为一标段：龙门石窟文保中心物业管理服务项目。

1.1 龙门石窟文保中心物业管理区域及内容：负责文保中心院域内门卫值守、办公楼、地上（含南门外小停车场）地下停车场及院区环境卫生管理服务、空调维护服务、消防维保服务、建筑物日常维护、供电设施、绿化管理、安防监控系统24小时值守、二次供水设备、给排水等设施的运行管理维护，以及疫情防控、垃圾清运等；完成采购人交办的其他工作。

1.1.1 龙门石窟文保中心物业管理服务项目共有1个服务点，龙门石窟研究院位于河南省洛阳市洛龙区龙门文保中心（东北服务区北出口东侧，龙顾路以南）院内。

1.1.2 采购人提供中标人使用的场地、设施、设备、材料等。

(1) 采购人可提供办公室 1 间, 位于龙门石窟文保中心, 面积约 15 m²。

(2) 中标人应当承担除以上所列场地、设施、设备、材料外, 与物业管理服务有关的其他场地、设施、设备、材料等。

2. 物业服务范围

秩序维护、保洁、消防监控、水电维修服务范围: 负责文保中心院域内门卫值守、办公楼、地上(含南门外小停车场)地下停车场及院区环境卫生管理服务、空调维护服务、消防维保服务、建筑物日常维护、供电设施、绿化管理、安防监控系统 24 小时值守、二次供水设备、给排水等设施设备的运行管理维护, 以及疫情防控、垃圾清运等; 完成采购人交办的其他工作。

2.1 物业管理(建筑物)

名称		明细	服务内容及标准
龙门石窟文保中心大楼			
总面积	建筑面积(m ²)	54000 m ² +2000 m ² (运动场)	见“3.6 秩序维护服务”
	需保洁面积(m ²)	56000 m ²	见“3.4 保洁服务”
门窗	门窗总数量(个)及总面积(m ²)	门窗总数量 960 个, 总面积 1728 m ²	见“3.2 房屋维护服务” “3.4 保洁服务”
地面	地面各材质及总面积(m ²)	瓷砖总面积 3860 m ² 、木地板总面积 100 m ²	见“3.2 房屋维护服务” “3.4 保洁服务”
内墙饰面	内墙饰面各材质及总面积(m ²)	内墙饰面乳胶漆总面积 12600 m ² 、墙砖面积 1300 m ²	见“3.2 房屋维护服务” “3.4 保洁服务”
顶面	顶面各材质及总面积(m ²)	铝通方板、铝扣板总面积 240 m ²	见“3.2 房屋维护服务” “3.4 保洁服务”
外墙	外墙各材质及总面积(m ²)	外墙真石漆总面积 63000 m ²	见“3.2 房屋维护服务” “3.4 保洁服务”

	外墙需清洗面积 (m ²)	外墙清洗面积 63000 m ²	见 “3.4 保洁服务”
会议室	室内设施说明	会议桌 120、会议椅 249、投影机 2、话筒 38 个、演讲台 2、电脑桌 2 个、电脑 6 台, 投影仪及话筒设备 4 套, 签到桌 1 个、LED 屏 4 个, 电视电话会议屏 3 个, 茶水台 6, 小茶几 8 个, 水壶托盘 4, 电视 9 台, 消毒柜 4 个, 会议指示牌 3 个, 沙发 16 个, 垃圾桶 2 个	见 3.2 房屋维护服务 “3.4 保洁服务” 会议服务”
	会议室数量 (个)及总面积 (m ²)	会议室总数量 7 个, 总面积 450 m ²	见 “3.4 保洁服务” 会议服务”
卫生间	卫生间数量 (个)及总面积 (m ²)	卫生间 26 个, 总面积 385.68 m ²	见 “3.4 保洁服务”
车位数	地下车位数	地下车位 146 个 (其中充电桩车位 5)	见 “3.6 秩序维护”
	地面车位数	地面车位 89 个 (其中充电桩车位 7 个)	见 “3.6 秩序维护”
车行 / 人行口	车行口	5	见 “3.6 秩序维护”
	人行口	2	见 “3.6 秩序维护”
设施设备 (可另行附表)	电梯系统	消防梯 1 台、货梯数量 1 台、客梯数量 2 台 消防梯功率 18KW、不在质保期内 货梯功率 1.5KW、不在质保期内 客梯功率 11KW、不在质保期内	见 “3.6 秩序维护” “3.3 公用设施维护服务”
	空调系统	中央空调系统一组, 中央空调总功率 575.4KW (20 个机组)、不在质保期内 模块式风冷热泵空调一组、总功率 48.4KW、不在质保期内 壁挂式空调 3 台、总功率 4.5KW、不在质保期内 柜式空调 3 台、总功率 12KW、不在质保期内	见 “3.6 秩序维护” “3.3 公用设施维护服务”
	采暖系统	中央空调 (没有热力站)	见 “3.6 秩序维护” “3.3 公用设施维护服务”

			护服务”
	给排水系统	潜水泵给排水系统 填写给排水设备的数量 13 台、总功率 79KW、不在质保期内	见“3.6 秩序维护服务” “3.3 公用设施设备维护服务”
	消防系统	自动报警系统、自动喷水灭火系统、应急照明系统、防排烟系统。消防供水系统，消火栓系统。IG541 气体灭火系统。烟感探测器：452 个。手动报警按钮：48 个。消火栓：64 个。喷淋头：406 个。消火栓泵 2 台。消火栓泵控制柜 1 台。喷淋泵 2 台，喷淋泵控制柜 1 台，湿式报警阀 4 套。消防报警主机 1 台。消防广播 54 个。	见“3.6 秩序维护服务” “3.3 公用设施设备维护服务”
	安防系统	监控室、监控大屏 1 套、视频监控系统 111 个探头，门禁系统 2 套。	见“3.6 秩序维护服务” “3.3 公用设施设备维护服务”
	照明系统	公共区域照明，消防应急照明，备用电源室，外照明应急，照明设备数量 1110 个、灯带 152 m²。	见“3.6 秩序维护服务” “3.3 公用设施设备维护服务”
	供配电系统	高压柜一套、低压柜 3 台，高压功率 30KW、低压功率 900KW、低压配电柜 12 个。	见“3.3 公用设施设备维护服务”

2.2 物业管理（室外）

名称	明细	服务内容及标准
室外面积	填写室外面积 24759 m²	见“3.4 保洁服务” “3.6 秩序维护服务”
绿化	绿化面积 10000 m²	见“3.4 保洁服务” “3.5 绿化服务”
广场	广场面积 14759 m²	见“3.4 保洁服务” “3.6 秩序维护服务”
路灯、草坪灯、音箱	围墙灯 58 个，	见“3.4 保洁服务” “3.6 公用设施设备维护服务”
消防栓	消防栓 64 个，消防栓泵 2 台，消防栓泵控制柜 1 台，喷淋泵 2 台、喷淋控制柜 1 台、喷淋头 1100 个	见“3.4 保洁服务” “3.6 公用设施设备维护服务”

垃圾箱	垃圾箱数量 24 个	见 “3.4 保洁服务”
室外配电箱	室外配电箱数量 5 个	见 “3.4 保洁服务” “3.3 公用设施维护服务”
门前三包	门前三包面积 150 m ²	见 “3.4 保洁服务”
露台	露台面积 486 m ²	见 “3.2 房屋维护服务” “3.4 保洁
监控	监控数量 13 个	见 “3.4 保洁服务” “3.3 公用设施维护服务”
指示牌、显示屏	指示牌 2 个, 显示屏 1 个	见 “3.4 保洁服务” “3.3 公用设施维护服务”

3、服务内容及要求

物业管理服务包括基本服务、房屋维护服务、公用设施设备维护服务、保洁服务、绿化服务、秩序维护服务、会议服务、搬运物资等。

3.1 基本服务

序号	服务内容	服务标准
1	目标与责任	(1) 结合采购人要求及物业服务实际情况, 制定年度管理目标, 明确责任分工, 并制定配套实施方案。 (2) 按照要求制订突发事件应急预案, 每年组织全体秩序维护人员不少于 2 次的突发事件应急演练。当发生灾害性天气及其他危害公共突发事件时, 应采取应急措施, 各岗位人员必须按规定实行岗位警戒, 根据不同突发事件的现场情况进行应变处理, 在有关部门到达现场前, 确保人身安全, 减少财产损失, 并全力协助采购人处理相关事宜。
2	服务人员要求	(1) 服务人员的年龄、学历、工作经验及资格条件应当与所在岗位能力要求相匹配, 到岗应当经过必要的岗前培训以达到岗位能力要求, 国家、行业规定应当取得职业资格证书或特种作业证书的, 应当按规定持证上岗。 (2) 根据采购人要求对服务人员进行从业资格审查, 提供个人无违法犯罪记录, 审查结果向采购人报备。 (3) 每季度至少开展 1 次岗位技能、职业素质、服务知识、客户文化、绿色节能环保等教育培训, 并进行适当形式的考核。 (4) 如采购人认为服务人员不适应岗位要求或存在其他影响工作的, 可要求中标人进行调换。如因中标人原因对服务人员进行调换应当经采购人同意, 更换比例不得超过本项目服务人员总数的 20%。

		本项目服务人员不得在其他项目兼职。
		(5) 着装分类统一，一律佩戴标识。仪容整洁、姿态端正、举止文明。用语文明礼貌，态度温和耐心。要养成使用礼貌、文明的词语的习惯，主动向客户和工作人员问好，彬彬有礼、态度亲切。
		(6) 严禁穿着私人衣服上岗，严禁穿拖鞋上岗，严禁无卡上岗。严禁与客户发生争吵和打骂行为；处理违章，对待无礼行为，要耐心、容忍，以理服人，教育为主。
3	保密和思想政治教育	(1) 建立保密管理制度。制度内容应当包括但不限于：①明确重点要害岗位保密职责。②对涉密工作岗位的保密要求。
		(2) 根据采购人要求与服务人员签订保密协议。保密协议应当向采购人报备。
		(3) 发现服务人员违法违规或重大过失，及时报告采购人，并采取必要补救措施。
4	档案管理	(1) 建立物业信息，准确、及时地对文件资料和服务记录进行分类整理、归档保存，并确保其物理安全。
		(2) 档案和记录齐全，包括但不限于：①教育培训和考核记录。保密、思想政治教育培训记录。②房屋维护服务：房屋台账、使用说明、房屋装修、维保记录等。③公用设施设备维护服务：设备台账、设备卡、使用说明、维保记录、巡查记录、设施设备安全运行、设施设备定期巡检、维护保养、维修档案等。④秩序维护服务：监控记录、突发事件演习与处置记录等。⑤保洁服务：工作日志、清洁检查表、用品清单、客户反馈表等。⑥绿化服务：绿化总平面图、清洁整改记录、消杀记录等。⑦其他：客户信息、财务明细、合同协议、信报信息登记、大件物品进出登记、管理委托合同规定的其他事项等，采购人建议与投诉等。
		(3) 遵守采购人的信息、档案资料保密要求，未经许可，不得将建筑物平面图等资料转作其他用途或向其他单位、个人提供。
		(4) 履约结束后，相关资料交还采购人，采购人按政府采购相关规定存档。
5	服务改进	(1) 明确负责人，定期对物业服务过程进行自查，结合反馈意见与评价结果采取改进措施，持续提升管理与服务水平。
		(2) 对不合格服务进行控制，对不合格服务的原因进行识别和分析，及时采取纠正措施，消除不合格的原因，防止不合格再发生。
		(3) 需整改问题及时整改完成。

6	重大活动 后勤保障	(1) 制订流程。配合采购人制订重大活动后勤保障工作流程。需对任务进行详细了解,并根据工作安排制定详细的后勤保障计划。
		(2) 实施保障。按计划在关键区域和重点部位进行部署,确保任务顺利进行,对活动区域进行全面安全检查,发现并排除安全隐患,对车辆进行有序引导和管理,确保交通安全畅通,以礼貌、专业的态度对待来宾,展现良好形象。
		(3) 收尾工作。对现场进行检查,做好清理工作。
7	应急保障 预案	(1) 重点区域及安全隐患排查。结合项目的实际情况,对重点部位及危险隐患进行排查,并建立清单/台账;应当对危险隐患进行风险分析,制定相应措施进行控制或整改并定期监控;随着设施设备、服务内容变化,及时更新清单/台账,使风险隐患始终处于受控状态。
		(2) 应急预案的建立。根据办公楼隐患排查的结果和实际情况,制定专项预案,包括但不限于:火情火警紧急处理应急预案、紧急疏散应急预案、停电停电应急预案、有限空间救援应急预案、高空作业救援应急预案、恶劣天气应对应急预案等。
		(3) 应急预案的培训和演练。应急预案定期培训和演练,组织相关岗位每年至少开展一次专项应急预案演练;留存培训及演练记录 and 影像资料,并对预案进行评价,确保与实际相结合。
		(4) 应急物资的管理。根据专项预案中的应对需要、必要的应急物资,建立清单或台账,并由专人定期对应急物资进行检查,如应急物资不足,及时通知采购人购置齐全,确保能够随时正常使用。
8	服务方案 及工作制 度	(1) 制定工作制度,主要包括:人员录用制度、档案管理制度、物业服务管理制度、公用设施设备相关管理制度等。
		(2) 制定项目实施方案,主要包括:交接方案、人员培训方案、人员稳定性方案、保密方案等。
		(3) 制定物业服务方案,主要包括:房屋维护服务方案、公用设施设备维护服务方案、绿化服务方案、保洁服务方案、秩序维护服务方案、会议服务方案等。
9	信报服务	(1) 对邮件、快递和挂号信等进行正确分类,安全检查和防疫卫生检查。
		(2) 及时投送或通知收件人领取。
		(3) 大件物品出入向采购人报告,待采购人确认无误后放行。

10	服务热线及紧急维修	(1) 设置 24 小时报修服务热线。
		(2) 紧急维修应当 15 分钟内到达现场, 不间断维修直至修复。

3.2 房屋维护服务

序号	服务内容	服务标准
1	主体结构、围护结构、部品部件	(1) 每季度至少开展 1 次房屋结构安全巡视, 发现外观有变形、开裂等现象, 及时建议采购人申请房屋安全鉴定, 并采取必要的避险和防护措施。
		(2) 每季度至少开展 1 次外墙贴饰面、幕墙玻璃、雨棚、散水、空调室外机支撑构件等检查, 发现破损, 及时向采购人报告, 按采购人要求出具维修方案, 待采购人同意后按维修方案实施维修。
		(3) 每半月至少开展 1 次公用部位的门、窗、楼梯、通风道、室内地面、墙面、吊顶和室外屋面等巡查, 发现破损, 及时向采购人报告, 按采购人要求出具维修方案, 待采购人同意后按维修方案实施维修。
		(4) 每年强降雨天气前后、雨雪季节检查屋面防水和雨落管等, 发现破损, 及时向采购人报告, 按采购人要求出具维修方案, 待采购人同意后按维修方案实施维修。
		(5) 办公楼外观完好, 建筑装饰面无脱落、无破损、无污渍, 玻璃幕墙清洁明亮、无破损。
		(6) 通道、楼梯、门窗等设施的完好和正常使用。
2	其他设施	(1) 每半月至少开展 1 次大门、围墙、道路、场地、管井、沟渠等巡查, 每半月至少检查 1 次雨污水管井、化粪池等巡查, 发现破损, 及时向采购人报告, 按采购人要求出具维修方案, 待采购人同意后按维修方案实施维修。
		(2) 每年至少开展 1 次防雷装置检测, 发现失效, 及时向采购人报告, 按采购人要求出具维修方案, 待采购人同意后按维修方案实施维修。
		(3) 路面状态良好, 地漏通畅不堵塞。
		(4) 接到采购人家具报修服务后, 及时通知家具供货商对保修期内的家具进行维修, 及时对保修期外的家具进行维修。
3	装饰装修监督管理	(1) 装饰装修前, 中标人应当与采购人或采购人委托的装修企业签订装饰装修管理服务协议, 告知装饰装修须知, 并对装饰装修过程进行管理服务。

		(2) 根据协议内容, 做好装修垃圾临时堆放、清运等。
		(3) 受采购人委托对房屋内装修进行严格的监督管理, 发现问题及时上报, 确保不因装修而危及大楼结构安全、人身安全和影响正常办公秩序。
4	标识标牌	(1) 标识标牌符合《公共信息图形符号 第1部分: 通用符号》(GB/10001.1) 的相关要求, 消防与安全标识符合《安全标志及其使用导则》(GB2894)、《消防安全标志 第1部分: 标志》(GB13495.1) 的相关要求。
		(2) 每月至少检查1次标识标牌和消防与安全标识。应当规范清晰、路线指引正确、安装稳固。

3.3 公用设施设备维护服务

序号	服务内容	服务标准
1	基本要求	(1) 重大节假日及恶劣天气前后, 组织系统巡检1次。
		(2) 保障设施设备安全, 保障设备运行的环境和场所的温湿度、照度、粉尘和烟雾浓度等符合相关安全规范。
2	设备机房	(3) 安排有专业资质证书的人员上岗, 要求7×24小时安排维修人员值班, 每天保证至少2人在岗, 合理安排好轮休和特殊情况, 保证不脱岗, 地面、墙、台面及吊顶、门及门锁、窗及窗玻璃、楼梯、通风道、大厅玻璃墙、大厅玻璃门等的日常巡查和检修, 外墙的养护和维修, 1次/周。日常维修, 由维修工人自行修理或接报修后自行及时修理。需要向采购人报告的, 按采购人要求, 半小时内修理工人到场, 尽快修理。重大故障边应急维修边向采购人报告。
		(1) 设备机房门口有机房类别及安全标志。落实各类机房责任人、督查人, 且设备系统图、应急预案流程图、管理制度、特种作业人员资格证书等文件符合各设备机房国家标准规范要求, 机房巡视及外来人员记录清晰完整, 标识统一。
		(2) 设备机房门窗、锁具应当完好、有效。
		(3) 每半月至少开展1次清洁, 整洁有序、无杂物、无积尘、无鼠、无虫害, 温湿度符合设备运行要求。
		(4) 按各设备机房国家标准规范规定维护/保管消防、通风、应急照明, 防止小动物进入。
		(5) 安全防护用具配置齐全, 检验合格。
		(6) 应急设施设备用品应当齐全、完备, 可随时启用。

3	给排水系统	(1) 生活饮用水卫生符合《生活饮用水卫生标准》(GB5749)的相关要求。
		(2) 二次供水卫生符合《二次供水设施卫生规范》(GB17051)的相关要求。
		(3) 设施设备、阀门、管道等运行正常,无跑、冒、滴、漏现象。
		(4) 给排水系统的设备、设施,如水泵、水箱、气压给水装置、水处理设备、消火栓、管道、管件、阀门、水嘴、卫生洁具、给排水管、透气管、水封设备、室外排水管及附属构筑物的给排水设施等日常巡查、操作和检修。保持各类泵房清洁卫生,每2小时巡查泵房1次,每年至少养护1次水泵。
		(5) 遇供水单位限水、停水,按规定时间通知采购人。
		(6) 每季度至少开展1次对排水管进行疏通、清污,保证室内外排水系统通畅。
		(7) 安排人员每天巡视,填写水泵运行记录,建档备查,出现问题随时处理;不经常启动的水泵每月要启动1次,泵房三个月清洗1次,给排水管每半年全面检查维修1次,水泵机组每年清洁保养1次。楼顶落水口保持完好畅通。给排水系统维护、疏通、润滑1次/年。清洗二次供水水箱2次/年,并提供清洗后水质检测报告。水质处理消毒装置、电开水炉等设备保养,2次/年。化粪池、污水井污物的清掏外运,2次/年。日常维修,由维修工人自行及时修理或接报修后自行及时修理。需要向采购人报告的,按采购人要求,半小时内修理工人到场,尽快修理。重大故障边应急维修边向采购人报告。
4	电梯系统	(1) 电梯运行平稳、无异响、平层、开关正常。每周至少开展2次电梯的安全状况检查。每天定时对电梯进行保洁,安排技术人员做好电梯的日常运行管理,负责电梯的开放、关闭工作,保证电梯正常运转使用。
		(2) 电梯准用证、年检合格证等相关证件、紧急救援电话和乘客注意事项置于轿厢醒目位置。
		(3) 配合专业检验机构每年开展1次对电梯的全面检测,并出具检测报告,取得所有电梯安全年检手续。配合电梯维保单位每年末组织一次年度电梯安全部件检查、检查后7天内向采购人出具《电梯年度检查报告》。
		(4) 电梯维保应当符合《电梯维护保养规则》(TSG T5002)的有

		关要求。
		(5) 电梯使用应当符合《特种设备使用管理规则》(TSG 08)有关要求。
		(6) 有电梯突发事件或事故的应急措施与救援预案, 每年至少开展演练 1 次。电梯出现故障, 及时向采购人报告并进行妥善处理, 及时联系专业维保人员进行维修, 物业服务人员 10 分钟内到场急处理, 并做好工作日志。
		(7) 到场进行救助和排除故障。电梯紧急电话保持畅通。
		(8) 电梯维修、保养时在现场设置提示标识和防护围栏。
		(9) 根据采购人需求, 合理设置电梯开启的数量、时间。
		(10) 做好电梯设备的维护保养工作, 每天对所有电梯及与之相关的各种设备、设施进行查看。对发现异常情况的损坏部件、部位时维修, 不能维修的上报采购人, 配合维保单位对引起电梯不能常运行的故障和潜在故障及时处理。提供包括节假日在内的 24 时全天候应急处理服务。配合维保单位对电梯进行例行巡检保养故障的维修, 达到国家行业规定的质量标准 and 水平,
		(11) 监控室操作人员受过专业培训, 对异常情况能够识别。有常维护记录、年检记录及报告。建立相关的作业指导规定。
5	空调系统	(1) 空调通风系统运行管理符合《空调通风系统运行管理标准》(GB50365) 的相关要求。
		(2) 办公楼内温湿度、空气质量等符合《室内空气质量标准》(GB/T18883) 的相关要求。
		(3) 定期维保并做好记录, 保证空调设施设备处于良好状态。
		(4) 中央空调运行前对冷水机组、循环水泵、冷却塔、风机等设施设备进行系统检查, 运行期间每日至少开展 1 次运行情况巡查。
		(5) 保持机房、设备、管道的卫生整洁, 无锈蚀。每半年至少开展 1 次管道、阀门检查并除锈, 并完成采购人临时交给的任务。
		(6) 配合维保单位每年至少开展 1 次系统整体性维修养护。
		(7) 每年至少开展 1 次空气处理机滤网等清洗消毒; 每 2 年至少开展 1 次风管清洗消毒。
		(8) 每年至少开展 1 次分体式空调主机(含空调过滤网) 和室外机清洁。每月至少开展 1 次挂机和室外支架稳固性巡查。
		(9) 制冷、供暖系统温度设定及启用时间符合节能要求。

		(10) 发现故障或损坏应当在 30 分钟内到场, 紧急维修应当在 15 分钟内到达现场。不能维修的上报采购人, 配合维保单位对引起电梯不能正常运行的故障和潜在故障及时处理。值班人员每小时要对中央空调机组、控制柜(箱)及管路、阀门等附件进行巡视, 发现异常情况及时维修, 不能维修的上报采购人, 让专业人员进行维修。做好工作日志, 记录各类设备、仪表的运行情况。
		(11) 冬夏两季启用中央空调前清洗滤网、试运行。需要售后检修的, 联系售后检修。做好制冷季和供暖季期间保障工作, 对引起不能正常运行的故障和潜在故障及时处理, 提供包括节假日在内的 24 小时全天候应急处理服务
6	消防系统	(1) 消防设施的维护管理符合《建筑消防设施的维护管理》(GB25201) 的相关要求。
		(2) 消防设备检测符合《建筑消防设施检测技术规程》(GA503 或 XF503) 的相关要求。
		(3) 消防设施平面图、火警疏散示意图、防火分区图等按幢设置在楼层醒目位置。
		(4) 消防系统各设施设备使用说明清晰, 宜图文结合。
		(5) 自动喷水灭火系统启动正常。
		(6) 消火栓箱、防火门、灭火器、消防水泵、红外线报警器、应急照明、安全疏散等系统运行正常。
		(7) 消防监控系统运行良好, 自动和手动报警设施启动正常。
		(8) 正压送风、防排烟系统运行正常。
		(9) 消防监控中心安排有专业资质证书的人员 7×24 小时值班, 每天正常上班时间至少 2 人同时在岗, 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。根据采购人安排密切监控服务区域内各种消防设施、设备的状况。发现消防设施隐患或故障, 及时报修。根据行业标准或采购人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。发现消防隐患要及时向采购人相关部门报告, 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。自带维修工具和设备, 包括工作服和必要的劳保防护用品。
		(10) 做好消防设备的日常维护和运转, 健全消防组织, 建立消防责任制, 严格贯彻执行消防法规。做好维护、管理消防器材、设施设备, 配合维保单位做好正常维修、定期检修、紧急排故维修保

		养等工作。每天检查 1 次喷淋管网水压，每月至少两次巡查消防栓、箱、烟感、喷淋、消防阀、消防标志、气体灭火系统等，保证设备 24 小时正常运转。每年举行消防演练不少于 1 次。消防监控室 24 小时值班，每日填写工作记录，建档备案。
7	供配电系统	(1) 安排有专业资质证书的人员上岗。要求 7×24 小时安排电工值班，值班人员要具备变配电运行知识和技能，具备上岗资格，持有上岗证书。每天至少 1 人在岗，合理安排好轮休，保证不脱岗，随时接受供电调度的指令和检查。并完成采购人临时交给的任务。 (2) 对供电范围内的电气设备定期巡视维护，加强高低压配电柜、配电箱、控制柜及线路等重点部位监测。 (3) 公共使用的照明、指示灯具线路、开关、接地等保持完好，确保用电安全。 (4) 核心部位用电建立高可控用电保障和配备应急发电设备，定期维护应急发电设备。 (5) 发生非计划性停电的，应当在事件发生后及时通知采购人，快速恢复或启用应急电源，并做好应急事件上报及处理工作。 (6) 复杂故障涉及供电部门维修处置的及时与供电部门联系，并向采购人报告。 (7) 对电气管线、电线电缆、电源开关、动力插座、电开水炉、照明灯具、单元式空调器等低压用电设施进行日常巡查、操作和检修。用电高峰期前对相关设施设备进行重点检修。 (8) 建立和完善有关规章制度及应急预案，保持配电房清洁卫生，每周清扫地面并擦拭配电柜表面。每日检查供配电系统的运行状况，并定时抄表做好记录，出现异常及时处理。对供配电相关系统和工具外部进行清洁、保养。每日填写运行记录，建档备查，每月检测 1 次有无动物侵入配电房，每年检测主要电器设备、高压操作工具的绝缘程度。弱电系统操作人员受过专业培训，对异常情况能够识别。维护保养及时，确保系统处于最佳工作状态。有日常维护记录、季检记录及报告、年检记录及报告。日常维修，由维修工人自行及时修理或接报修后自行及时修理。需要向采购人报告的，按采购人要求，半小时内修理工人到场，尽快修理。不能维修的上报采购人，让专业人员进行维修，重大故障边应急维修边向采购人报告。
8	弱电系统	(1) 安全防范系统维护保养符合《安全防范系统维护保养规范》

		(GA/T 1081) 的相关要求。
		(2) 保持监控系统、门禁系统、安全防范系统等运行正常, 有故障及时排除。并完成采购人临时交给的任务。
9	照明系统	(1) 外观整洁无缺损、无松落。
		(2) 更换的照明灯具应当选用节能环保产品, 亮度与更换前保持一致。
		(3) 每周至少开展 1 次公共区域照明设备巡视。
10	热力站	(1) 建立 24 小时值班巡查制度。
		(2) 每年至少开展 1 次热力站设备的全面检查。
		(3) 每年至少开展 1 次热力站设备及其辅助设备检测, 确保各类设备、仪器仪表、水管线路运行正常。
		(4) 每年至少开展 1 次热力站水质检测, 确保水质合格。
		(5) 按热力站制定的检修规程对热力站进行检修。
11	采暖系统	(1) 定期检查供暖管道、阀门运行情况, 确保正常无隐患。
		(2) 负责暖气片、阀门龙头等新装布置及旧装拆除、日常维修更换及管线的跑、冒、滴、漏的维修。并完成采购人临时交给的任务。
		(3) 做好供暖前检查等相关准备工作。
		(4) 暖气片上水前, 提前通知采购人。
		(5) 供暖期间做好日常检查、维护、抢修、登记上报等工作。
		(6) 根据天气情况适时调节供暖设备运行工况, 节约能源。

电梯系统、消防系统、空调系统、供配电系统等设施设备的大修、年检等由采购人委托具备相应资质的单位完成, 相关费用由采购人承担。

3.4 保洁服务

序号	服务内容	服务标准
1	基本要求	(1) 建立保洁服务的工作制度及工作计划, 并按照执行。
		(2) 做好保洁服务工作记录, 记录填写规范、保存完好。
		(3) 作业时采取安全防护措施, 防止对作业人员或他人造成伤害。相关耗材的环保、安全性等应当符合国家相关规定要求。
		(4) 进入保密区域时, 有采购人相关人员全程在场。
		(5) 保洁人员年龄要求 18-55 岁之间女性, 保洁人员要遵纪守法、无不良嗜好。仪容整齐、礼貌待人, 严格遵守双方的各项规章制度, 工作方法灵活。

		要求：及时清除各种垃圾等杂物，无堆积杂物、无阻塞，无积灰、无污渍、无积水和淤泥，无乱贴、涂、划等。镜面、不锈钢表面洁亮丽。 1. 装备要求：清洁工具、垃圾袋、檀香、卫生球、消杀药水及工和工作服等，费用由中标人负责；清洁禁止使用强腐蚀性物料。 2. 工作要求：工作、办公环境上班前卫生清洁结束；坚持天天清和保洁；清洁过程防止二次污染。 3. 接受采购人监督指导，配合采购人或卫生防疫部门做好卫生传、防疫和查验，并完成采购人临时交给的任务。 (5) 保洁工具应按规定地点有序存放，不得摆放在花坛、绿地、悬挂在树上。保洁使用的垃圾桶位置摆放合理，不得随意摆放，垃圾不得外溢。果皮箱、垃圾桶外观保持干净整洁，无破损，如有损坏应及时更换。
2	办公用房 区域保洁	(1) 大厅、楼内公共通道： ① 公共通道保持干净，无异味、无杂物、无积水，每日至少开展1次清洁作业。 ② 门窗玻璃干净无尘，透光性好，每周至少开展2次清洁作业。 ③ 指示牌干净，无污渍，每日至少开展1次清洁作业。 (2) 电器、消防等设施设备： ① 配电箱、设备机房、会议室音视频设备、消防栓及开关插座等保持表面干净，无尘无污迹，每月至少开展1次清洁作业。 ② 监控摄像头、门禁系统等表面光亮，无尘、无斑点，每月至少开展1次清洁作业。 (3) 楼梯及楼梯间保持干净、无异味、无杂物、无积水，每日至少开展2次清洁作业。 (4) 茶水间及其洁具保持干净、无异味、无杂物、无积水，每日至少开展2次清洁作业。 (5) 作业工具间： ① 保持干净，无异味、无杂物、无积水，每日至少开展2次清洁作业。 ② 作业工具摆放整齐有序，表面干净无渍，每日消毒。 (6) 公共卫生间： ① 保持干净，无异味，垃圾无溢出，每日至少开展2次清洁作业，明显污物、垃圾半小时内清除。

		②及时补充厕纸等必要用品。
		电梯轿厢： ①保持干净，无污渍、无粘贴物、无异味，每日至少开展2次清洁作业。 ②灯具、操作指示板明亮。
		(8) 屋顶天台、吊顶、平台、墙面、灯具，2次/月。明显污物、垃圾半小时内清除。
		(9) 石材地面、内墙做好养护工作，每季度开展1次清洁作业。
		(10) 地毯干净、无油渍污渍、无褪色，每月至少开展1次清洁作业。
		(11) 大厅玻璃墙、大厅玻璃门、会议室、接待室、公共部位花盆、消防设施、台(地)面、明沟、室外垃圾箱(房)，2次/周。明显污物、垃圾半小时内清除。
3	公共场地区域保洁	(1) 每日清扫道路地面、停车场等公共区域2次，保持干净、无杂物、无积水。
		(2) 雪、冰冻等恶劣天气时及时清扫积水、积雪，并采取安全防护措施。
		(3) 各种路标、宣传栏等保持干净，每月至少开展1次清洁作业。
		(4) 清洁室外照明设备，每月至少开展1次清洁作业。
		(5) 绿地内无杂物、无改变用途和破坏、践踏、占用现象，每天至少开展1次巡查。
		(6) 办公区外立面定期清洗每年至少开展1次。外墙玻璃每年至少开展2次清洗。
		(7) 道路、广场、停车场(库)、自行车棚、宣传展板、公共部位门窗、楼梯扶手、楼层果壳箱、楼层垃圾箱，2次/天。明显污物、垃圾半小时内清除。天花板掸尘除渍。保洁用清洗用品及工具不损伤腐蚀物体表面和牢固度。负责冰雪天气室外区域的清雪除冰工作，遇到大雪天气要及时清扫出入口道路积雪，做好防滑措施，以便车辆和行人通行。
4	垃圾处理	(1) 在指定位置摆放分类垃圾桶，并在显著处张贴垃圾分类标识。分类垃圾桶和垃圾分类标识根据所在城市的要求设置。
		(2) 桶身表面干净无污渍，每日开展至少1次清洁作业。

		(3) 垃圾中转房保持整洁, 无明显异味, 每日至少开展 1 次作业。
		(4) 化粪池清掏, 无明显异味, 每半年至少开展 1 次清洁作业。
		(5) 每个工作日内要对楼层产生的垃圾, 进行清理分类, 并垃圾集中堆放点。
		(6) 垃圾装袋, 日产日清。重点地区随产随清, 按时完成垃圾清运。
		(7) 建立垃圾清运台账, 交由规范的渠道回收处理。
		(8) 做好垃圾分类管理的宣传工作, 督促并引导全员参与垃圾分类投放。
		(9) 垃圾分类投放管理工作的执行标准, 按所在城市的要求执行。
		(10) 垃圾清运、清扫车辆作业时低速慢行, 垃圾不得无故溢漏。垃圾清运、清扫车辆保持外观干净, 定期进行保养维护, 发现问题及时维修, 不得影响院内正常垃圾清运。定期对垃圾桶内进行清理, 药物消杀, 不得有蚊蝇、异味等。垃圾清运过程中产生的运输费、城市生活垃圾处理费等一切费用由中标人承担。
		(1) 办公用房区域、公共场所区域和周围环境预防性卫生消毒, 消毒后及时通风, 每周至少开展 1 次作业。
		(2) 采取综合措施消灭老鼠、蟑螂, 控制室内外蚊虫滋生, 达到基本无蝇, 每季度至少开展 1 次作业。
5	卫生消毒	(3) 发生公共卫生事件时, 邀请专业单位开展消毒、检测等工作。

3.4.1 具体清洁要求

	材质	清洁要求
1	环氧地坪地面	(1) 清理垃圾: 清理地面上的垃圾和杂物。 (2) 清洗地面: 用专业的清洁剂或去污剂清洗地面。清洁剂和去污剂的选取要根据污垢的性质而定。环氧地坪一般使用弱酸性或弱碱性的清洁剂, 避免使用酸性或碱性强的清洁剂。 (3) 滚刷或颗粒机进行深层清洗: 对于顽固沉积物, 需要使用滚刷或颗粒机进行深层清洗。 (4) 浸泡: 将清洁剂或去污剂浸泡在环氧地坪上, 加强去除污垢的效果。 (5) 冲洗: 用清水将地面冲洗干净, 以去除残留的清洁剂或去污剂。

2	耐磨漆地面	(1) 日常清洁: 使用软质拖把或地板清洁剂, 配合清水和中性清洁剂进行清洁。避免使用酸性或碱性清洁剂, 以免损坏地面表面。定期清理地面上的污渍和杂物, 保持地面干净整洁。
		(2) 打蜡: 为了增加耐磨地面的光亮度和耐磨性, 可以进行打蜡处理。使用适合聚氨酯地面的蜡进行均匀涂抹, 待蜡干燥后使用抛光机或拖把清理地面, 使其变得光滑而有光泽。
3	瓷砖地面	(1) 日常清洁: 推尘, 保持地面干净无杂物。
		(2) 深度清洁: 使用洗洁精或肥皂水清理。
		(3) 瓷砖地面清洗、打蜡、抛光, 2 次/年。
4	石材地面	(1) 根据各区域的人流量及大理石的实际磨损程度制定大理石的晶面保养计划。
		(2) 启动晶面机, 使用中性清洁剂清洁, 避免使用强酸或强碱清洁剂, 定期进行基础维护。
5	水磨石地面	(1) 日常清洁: 推尘, 保持地面干净无杂物。
		(2) 深度清洁: 使用洗洁精或肥皂水清理。
6	地胶板地面	(1) 定期保养。使用中性清洁剂清洁, 避免使用强酸或强碱清洁剂, 定期进行基础维护。
		(2) 日常维护。使用湿润的拖把清洁, 污染严重时局部清洁, 每月对地胶板地面进行打蜡处理。
7	地板地面	(1) 定期保养。使用中性清洁剂清洁, 避免使用强酸或强碱清洁剂, 定期进行基础维护。
		(2) 日常维护。使用湿润的拖把清洁, 污染严重时局部清洁, 每月对地板进行打蜡处理。
8	地毯地面	(1) 日常用吸尘器除尘, 局部脏污用湿布配中性清洁液重点清洁。避免使用强酸或强碱清洁剂, 定期进行基础维护。
		(2) 用地毯清洗机进行整体清洗, 除螨。
9	乳胶漆内墙	有污渍时用半干布擦拭。避免使用强酸或强碱清洁剂, 定期进行基础维护。
10	墙纸内墙	有污渍时用半干布擦拭。避免使用强酸或强碱清洁剂, 定期进行基础维护。
11	木饰面内墙	有污渍时用中性清洁剂、半干布擦拭。避免使用强酸或强碱清洁剂, 定期进行基础维护。
12	石材内墙	有污渍时用半干布擦拭。避免使用强酸或强碱清洁剂, 定期进行基

		础维护。
13	金属板内墙	有污渍时用半干布擦拭。避免使用强酸或强碱清洁剂，定期进行基础维护。

3.5 绿化服务

序号	服务内容	服务标准
1	基本要求	(1) 制定绿化服务的工作制度及工作计划，并按照执行。
		(2) 做好绿化服务工作记录，填写规范。
		(3) 作业时采取安全防护措施，防止对作业人员或他人造成伤害。
		(4) 相关耗材的环保、安全性应当符合规定要求。
		(5) 根据季节变化和采购人的要求对服务区域内的绿化带的树木、花草、色块等进行日常养护和管理，浇水、施肥、除草、修剪，治病虫害、松土保墒、清除绿化带内的枯枝败叶和垃圾，确保绿存活，长势良好。（院内所有绿化带、草坪、树木、含绿化必备肥料和农药），并确保树木、花草存活，适当提升绿化景观修剪保证修剪的枯枝树叶及时清运到垃圾收纳场
2	室外绿化养护	(1) 根据生长环境、植物特性进行除草、灌溉、施肥、整形修剪防治病虫害等。
		(2) 根据生长情况修剪绿地，绿地内无枯草、无杂物，无干枯死和病虫害侵害，基本无裸露土地。
		(3) 定期修剪树木、花卉等，灌乔木生长正常、造型美观自然、花枝新鲜，无枯叶、无病虫、无死树缺株。
		(4) 绿篱生长造型正常，颜色正常，修剪及时，基本无死株和死株，有虫株率在10%以下。
		(5) 清除花坛和花景的花蒂、黄叶、杂草、垃圾，做好病虫害防治。
		(6) 水池水面定期清理，无枯枝落叶、水质清洁。
		(7) 根据病虫害发生规律实施综合治理，通常在病虫害率高时，药剂杀死病虫，以确保植物良好生长。产生垃圾的主要区域和道路做到日产日清。
		(8) 雨雪、冰冻等恶劣天气来临前，专人巡查，对绿植做好防护措施，排除安全隐患。
		(9) 恶劣天气后，及时清除倒树断枝，疏通道路，尽快恢复原状

3.6 秩序维护服务

序号	服务内容	服务标准
1	基本要求	(1) 建立秩序维护服务相关制度, 并按照执行。
		(2) 对巡查、值守及异常情况做好相关记录, 填写规范, 保存完好。
		(3) 合理配置秩序维护人员, 安排好值勤人员, 处理管理区域内的突发事件。按采购人要求做好防火、防盗、防恐防爆、防破坏、防灾害等工作。安保器材、设备等均由投标人自行负责提供。
		(4) 秩序维护人员年龄男不超过 55 岁, 女不超过 50 岁, 身体健康、训练有素。秩序维护要遵纪守法、无不良嗜好。值勤时着装整齐、礼貌待人, 严格遵守双方的各项规章制度。工作方法灵活, 发现问题要敢于挺身而出。
2	出入管理	(1) 办公楼(区)主出入口应当实行 24 小时值班制。根据各门的开关时间合理配置秩序维护人员, 安排值勤, 负责进出机动车、行人的登记, 杜绝闲杂人员进入服务区域内, 处理院区大门及其周边三包范围内的各项突发事件。负责院区的秩序维护, 对人员、车辆出入查验。
		(2) 设置门岗。负责对出入单位的外来人员、车辆、物资的审查、登记和管理; 负责指挥门口车辆有序出入, 给外来单位办事车辆指明行驶路线并登记; 及时处置门口周边发生的治安突发事件并报告; 负责做好门岗周边的清洁卫生工作, 禁止门口摆摊设点、车辆乱停乱放; 白天必须室外站岗执勤; 完成其他临时交办的工作。
		(3) 根据采购人管采购人办公区域设置的行车指示标志、车辆行驶路线和车辆停放区域, 对进出管采购人办公区域的各类车辆进行登记管理, 维护交通秩序, 保证车辆有序通行、停放。发现安全隐患及时处置并报告。
		(4) 排查可疑人员, 对于不出示证件、不按规定登记、不听劝阻而强行闯入者, 及时劝离, 必要时通知公安机关进行处理。大件物品搬出有相关部门开具的证明和清单, 经核实后放行。
		(5) 配合相关部门积极疏导上访人员, 有效疏导如出入口人群集聚、车辆拥堵、货物堵塞道路等情况。
		(6) 负责各服务范围内院区的传达、门卫、护卫、巡逻、车辆、监控值班和秩序管理。实施封闭式 24 小时秩序维护秩序管理, 加强对院区进出人员、进出车辆、进出货、设备设施的监视监控, 做好工作日志和秩序维护秩序管理值班交接记录。

[illegible]

1997年12月

日律... 主... 天...

[illegible]

2000年12月31日 星期一

[illegible]

08-09 年 12 月 17 日

《中国书画函授大学肇庆分校建校二十周年纪念册》。

[illegible]

(12) 明确定置工作要求, 规范定置工作流程, 重要区域、部位()
设置定置线, 并设置定置标识, 按照指定路线和要求进行定置。
通过定置, 警戒, 包括设置区域性的消防通道, 维护安全通道,
消防通道安全警戒, 防止操作, 减少事故发生事件的发生。

1.3.3 报警期间报警通信渠道是否畅通。与监控室应保持通信畅通。
及时制止正在发生的治安事件,小量可制止,大量及时报警。
发生不能处置事件或危害事故,应及时报告单位或有关职能部门。
报警时,应首先报告报警地点和现场。

		(4) 收到监控室指令后，巡查人员及时到达指定地点并迅速采取相应措施。及时处置发生的突发事件并报告；配合监控室进行巡视并及时消除各种安全隐患，防止火灾等事故案件的发生；完成其他临时性安保任务。
4	监控值守	(1) 总监控室值班。负责服务区总监控室安防监控设备的值班工作。监控室环境符合系统设备运行要求，定期进行检查和检测，确保系统功能正常。 (2) 监控设备 24 小时正常运行，监控室实行专人 24 小时值班制度。 (3) 监控记录画面清晰，视频监控无死角、无盲区。 (4) 值班期间遵守操作规程和保密制度，做好监控记录的保存工作。 (5) 监控记录保持完整，保存时间不应少于 90 天。 (6) 无关人员进入监控室或查阅监控记录，经授权人批准并做好相关记录。 (7) 监控室收到火情等报警信号、其他异常情况信号后，及时报警并安排其他安保人员前往现场进行处理。 (8) 当通过监控设备发现可疑事件、突发事件或治安事件时立即报告秩序维护负责人，负责人指挥秩序维护人员到达事发现场，采取应急措施或报告公安机关到场处置或确认。做好监控工作日志和值班记录。妥善保管监控录像和音像资料。
5	车辆停放	(1) 车辆行驶路线设置合理、规范，导向标志完整、清晰。 (2) 合理规划车辆停放区域，张贴车辆引导标识，对车辆及停放区域实行规范管理。 (3) 严禁在办公楼的公用走道、楼梯间、安全出口处等公共区域停放车辆或充电。 (4) 非机动车定点有序停放。 (5) 发现车辆异常情况及时通知车主，并做好登记；发生交通事故、自然灾害等意外事故时及时赶赴现场疏导和协助处理，响应时间不超过 3 分钟。
6	消防安全管理	(1) 建立消防安全责任制，确定各级消防安全责任人及其职责。 (2) 消防控制室实行 24 小时值班制度，每班不少于 2 人，持证上岗。

		(3) 消火栓、应急照明、应急物资、消防及人员逃生通道、消防车通道可随时正常使用。
		(4) 易燃易爆品设专区专人管理, 做好相关记录。
		(5) 定期组织消防安全宣传, 每年至少开展 1 次消防演练。
7	突发事件处理	(1) 制定突发事件安全责任书, 明确突发事件责任人及应承担安全责任。
		(2) 建立应急突发事件处置队伍, 明确各自的职责。
		(3) 识别、分析各种潜在风险, 针对不同风险类型制定相应应急预案, 并配备应急物资。
		(4) 每半年至少开展 1 次突发事件应急演练, 并有相应记录。
		(5) 发生意外事件时, 及时采取应急措施, 维护办公区域物业服务正常进行, 保护人身财产安全。
		(6) 办公区域物业服务应急预案终止实施后, 积极采取措施, 尽可能短的时间内, 消除事故带来的不良影响, 妥善安置和慰问受害及受影响的人员和部门。
		(7) 事故处理后, 及时形成事故应急总结报告, 完善应急救援工作方案。
8	大型活动秩序	(1) 制定相应的活动秩序维护方案, 合理安排人员, 并对场所安全隐患进行排查。
		(2) 应当保障通道、出入口、停车场等区域畅通。
		(3) 活动举办过程中, 做好现场秩序的维护和突发事件的处置工作, 确保活动正常进行。

3.7 会议服务

序号	服务内容	服务标准
1	会议受理	接受会议预订, 记录会议需求。
2	会前准备	根据会议需求、场地大小、用途, 明确会议桌椅、物品、设备、具等摆放规定, 音、视频设施保障措施。
3	引导服务	做好引导牌并放置在指定位置, 引导人员引导手势规范, 语言标准。
4	会中服务	会议期间按要求做好服务保障。(要求: 专职女性 1 名, 着职业装做好会场服务)。
5	会后整理	对会议现场进行检查, 做好会场清扫工作。

注: 采购人交办涉及其他办公区的临时任务, 按照以上服务标准执行。

3.8 其他服务: 协助采购人做好会议、接待、宣传、教育等活动保障和其他

临时性工作。各岗位人员要拥护中国共产党的领导，政治可靠，不得参加邪教等非法组织。

注：中标人应在签订合同之时向采购方提供项目全部服务人员名单及无违法犯罪证明。

3.9 中标人履行合同所需的设备

序号	用途	作业设备名称	数量	单位
1	基本服务	AED 等急救设备	2	个
2	房屋维修服务	移动登高车等	1	台
3	公用设施设备维护服务	管道检测仪 1 台，电焊机 1 台，切割机 1 台等	3	台
4	保洁服务	洗地机 1 台、吸尘吸水机 1 台、高压清洗机 1 台、打蜡磨光机 1 台、地毯清洗机 1 台等	5	台
5	绿化服务	绿篱机等	1	台
6	秩序维护服务	对讲机等	10	套
7	会议服务	签到机等	1	台
8	垃圾清运服务	侧装自卸式垃圾清运车	1	台
9	为履行本物业服务项目所必需的其他专业设备。			

注：合同期内上述设备用于该项目且由此产生的一切费用（包括驾驶员工资）由中标人承担。

3.10 物业管理服务人员需求

部门职能	岗位	同时在岗人数	岗位所需总人数	岗位所需服务时长或时段、需具备的上岗资格证、人员学历、工作经验等要求
服务中心	物业经理	1	不少于 1	8 小时，合同期在岗率 95% 1. 学历、专业知识：本科及以上学历 2. 工作经验：物业公司工作 3 年以上经验，其中包含项目经理工作经历。 （在投标文件中附身份证扫描件、学历证书扫描件、投标人为其缴纳的 2025 年以来任意一个月社保证明扫描件）。
工程维	高配工、	3	不少于 7	24 小时，合同期在岗率 100%

维修服务	水电工、暖通工、弱电维修、电梯及空调系统日常维护			1. 工作经验: 至少 1 人具备在有效期: 高压电工特种作业操作证, 3 年以上电室值班或维护经验。(在投标文件: 附身份证扫描件、投标人为其缴纳的 2025 年以来任意一个月社保证明扫描件、高压电工特种作业操作证扫描件 2. 至少 1 人具备在有效期内低压电工特种作业操作证, 3 年以上弱电系统维修、安装、维护经验。(在投标文件: 附身份证扫描件、投标人为其缴纳的 2025 年以来任意一个月社保证明扫描件、低压电工特种作业操作证扫描件。 3. 至少 1 人需持安全管理和作业人员证[项目代号: A]; 2 年以上电梯维护工作经验(在投标文件中附身份证扫描件、投标人为其缴纳的 2025 年以来任意一个月社保证明扫描件、安全管理作业人员证[项目代号: A]扫描件)
保洁服务	保洁、垃圾清运、绿化养护	14	不少于 19	8 小时, 合同期在岗率 100% 1. 工作经验: 保洁人员需物业公司 1 年以上工作经验。 2. 垃圾清运人员需身体健康, 能胜任 8 小时工作制。 3. 绿化养护人员需物业公司 1 年以上工作经验, 熟悉环境美化知识, 掌握绿化修剪、树木维护的方法, 熟悉各种绿化植物病虫害的防治方法。
秩序维护	门岗, 巡逻岗, 车管岗	9	不少于 27	24 小时, 合同期在岗率 100%。 工作经验: 具备基本安全防范意识, 能操作简单安防设备, 物业公司 1 年以上工作经验, 身体健康, 能适应 24 小时轮班值班。
消防监控值班	消防监控	3	不少于 9	24 小时, 合同期在岗率 100%。 1. 值班人员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。 (在投标文件中附不少于3人的身份证扫描件、投标人为其缴纳的2025年以来任意一个月社保证明扫描件、消防设施操作员(消防设施监控操作方向)中级或四级及以上或者提供建(构)筑物消防员中级或四级及以上证书扫描件,并提供在技能人才评价证书全国联网查询系统 (https://zscx.osta.org.cn/)的查询结果截图) 2. 工作经验: 有消防监控室或消防工作经验。 3. 身体健康, 能适应24小时轮班值班。
--	--	--	--	---

第三条 合同总金额

本合同服务总金额: ¥1352369元。

大写: 壹佰叁拾伍万贰仟叁佰陆拾玖元整元。

分项价款在《服务一览表》中有明确规定。

本合同总价款包括服务期间必须的日常易耗品、工具、调试费、培训费等相关费用。

本合同执行期内因工作量变化而引起的服务费用的变动,在双方事先协商一致的前提下签订补充合同,但因此而增加的服务费用不得超过原中标金额的10%。

第四条 服务期限及交接

1. 服务期限: 自合同签订之日起1年,合同期满,根据服务考核情况,甲方有权进行续签或解除合同,续签服务期限不得超过2年。

2. 如服务期满,合同不再续签,乙方有义务配合甲方跟新的服务公司进行业务交接,并在新合同签订生效前一日撤场完毕。

本合同服务期自2025年10月1日至2026年9月30日。

第五条 权利义务和质量保证

保证服务期间，对乙方工作给予支持，提供水、电、场地等必须的基
础，如乙方有需要，还要提供履行合同所必需的有关图纸、数据、资料

有权对乙方的物业管理服务工作进行监督、检查和考核。

有权审定乙方制定的物业管理服务方案、措施及相关制度；要求乙
方约定提供服务，对不符合要求的服务提出整改意见。

甲方事先同意，乙方不得将甲方资料提供给与履行本合同无关的任
何人，即使向履行本合同有关的人员提供，也应注意保密并限于履行合同
内。

承诺遵守招标文件内容，认真完整履行自身义务、职责，承接项
目与甲方沟通，实地了解服务区域内设施、设备、人员变动情况。

向甲方派出的工作人员需经过专业培训，向甲方提供所有管理人员
（包括服务期间替补人员）的相关有效证件复印件及人员信息表并

甲方业务的特殊性，要求乙方所派人员要有无犯罪记录，政治可靠，
能到的甲方业务内容，遵守甲方的保密工作要求。

要与员工要建立劳动合同关系和办理意外伤害保险，要按时发放员工
工资，不得拖欠员工工资影响服务质量。

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，
包括星期天及节假日。遇重大活动、自然灾害、恶劣天气等特殊情况，
24 小时到场服务，增援力量配备充足。

的管理人员，服务人员须穿工作服，佩戴物业标志，行为需规范，
举止文明。

应根据本合同的《物业管理服务内容、服务要求及频次》（但不限
于）管理服务。

应按规定给员工投保必要的人身安全保险等险种，确保员工的合
法权益，与员工之间发生纠纷的，由乙方负责解决，与甲方无关。

如因造成甲方或甲方人员及第三人人身、财产损失的，由乙方

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，
设备和设施完好无缺。

15. 乙方保证所提供的服务或其任何一部分均不会侵犯任何第三方的专利权、商标权或著作权。一旦出现侵权，索赔或诉讼，乙方应承担全部责任。乙方保证服务不存在危及人身及财产安全的隐患，不存在违反国家法规、法令、法律以及行业规范所要求的有关安全条款，否则应承担全部法律责任。

第六条 付款方式

1. 本合同项下所有款项均以人民币支付。

2. 乙方向甲方提交下列文件材料，经甲方审核无误后支付采购资金：

(1) 经甲方确认的发票；

(2) 经甲乙双方确认签订的《验收报告》（或按项目进度阶段性《验收报告》）；

(3) 其他材料。

3. 款项的支付进度以招标采购文件的有关规定为准：由甲方付款，先服务后付款，每季度支付一次服务费。乙方在上一季度结束后的5个工作日内向甲方提出付款申请，并提交相关资料和发票，甲方确认无误后按程序上报，待财政资金拨付到位后15日内支付给乙方。

第七条 验收考评

1. 考评范围：本协议约定的全部物业服务内容，包括但不限于：公共区域保洁服务、公共设施设备维护（如电梯、消防系统、给排水管道）、秩序维护（门岗值守、巡逻）、绿化养护、应急响应（如漏水、停电处理）、客户服务（报修响应、投诉处理）等。

考评方式：

月度考评：甲方（委托单位）于每月结束后5个工作日内，对乙方（物业公司）当月服务进行验收考评；

季度/年度总评：每季度结束后10个工作日内、协议期满前15个工作日内，结合月度考评结果进行季度/年度综合验收考评，年度总评结果作为协议续签、服务调整的核心依据。

2. 甲方成立考评小组（成员由甲方后勤部门、使用部门代表组成，人数 ≥ 2 人），乙方需指定专人配合考评（提供维保记录、巡逻日志、报修台账等佐证材料）。

日常检查: 考评小组随机抽查(每月抽查次数 ≥ 3 次), 记录问题并拍照/录像留存;

月度考评: 考评小组结合日常检查记录、乙方提交的服务台账, 形成《月度物业服务验收考评表》;

异议处理: 乙方对考评结果有异议的, 需在收到《考评表》后3个工作日内以书面形式向甲方提出, 并提交佐证材料; 甲方需在收到异议后5个工作日内复核, 复核结果为最终结论。

评分等级与对应处理:

优秀(≥ 90 分): 甲方可给予乙方年度续签优先条件;

合格($80 \leq \text{得分} < 90$ 分): 按协议约定足额支付当月服务费;

基本合格($70 \leq \text{得分} < 80$ 分): 乙方需在收到考评结果后3个工作日内提交《整改方案》, 甲方跟踪整改情况(整改期 ≤ 7 天), 整改合格后支付当月服务费的95%; 整改不合格, 扣减当月服务费的10%;

不合格(< 70 分):

①乙方需在2个工作日内提交《紧急整改方案》, 整改期 ≤ 5 天, 整改合格后支付当月服务费的80%;

②连续2个月评分 < 70 分, 或年度内累计3次评分 < 70 分, 甲方有权单方解除本协议, 并要求乙方承担违约责任(如赔偿当月服务费的20%, 或弥补因服务不达标造成的损失)。

整改跟踪: 乙方未按要求提交整改方案或逾期未完成整改的, 甲方有权委托第三方机构提供整改服务, 产生的费用由乙方承担(从当月服务费中直接扣除, 不足部分乙方需补足)。

3. 甲方按月度、季度、年度对乙方提供的服务进行验收考评, 考评结果作为付款依据。

4. 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。

5. 月度、季度和年度综合验收时, 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,由双方共同签订《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。

6. 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。

7. 如项目实施情况需要分阶段验收,则根据实际情况分阶段出具《验收报告》。

8. 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。

第八条 项目管理服务

乙方要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: 王 洁; 联系电话: 13783119423。

第九条 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。

第十条 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、终止合同。

3. 合同生效后,如因乙方管理不完善、履职不到位,造成重大安全隐患或负面舆情,均由乙方承担责任,甲方有权解除合同。

4. 在不可预见的情况下,如发生突发事件,甲方应配合有关部门与乙方采取紧急避险措施。

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10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,免于承担责任。

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向洛阳市有管辖权的法院提起诉讼;

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。

其他

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。

本合同一式陆份,甲、乙双方各执叁份。

甲 方:

名称: (盖章)

地址:

法定代表人(签字):

授权代表(签字):

开户银行:

银行帐号:

甲方合同法律审核(盖章):

时间: 2025 年 9 月 29 日

孙格

安明

乙 方: 河南凯恩物业管理有限公司

名称: (盖章) 合同专用章

地址: 洛阳市洛龙区通济街27号

法定代表人(签字):

授权代表(签字):

开户银行: 中国银行股份有限公司洛阳分行

银行帐号: 2507 0165 0146



特别说明:

1. 本范本根据《政府采购法》《民法典》等法律法规制定。具体项目的采购合同条款,在本范本框架内由甲乙双方协商一致签订。空格处划横线。

2. 收款单位名称应与本合同乙方单位名称、项目中标单位名称、开具发票单位名称相一致。

3. 甲方(采购单位)应盖本单位公章(不允许盖内设科室章),乙方应盖单位公章或合同专用章,合同双方应盖骑缝章。

4. 除涉密项目外,根据《政府采购法实施条例》第 50 条规定:甲方应当自政府采购合同签订之日起 2 个工作日内,将政府采购合同在省级以上人民政府财政部门指定的媒体上公告。