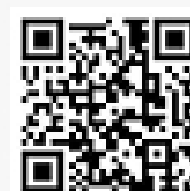


信阳职业技术学院学生公寓物业服务

合 同 书



目 录

第一章	委托服务范围
第二章	委托服务期限
第三章	费用标准及支付方式
第四章	岗位设置及服务人员配置
第五章	岗位服务标准
第六章	甲方的责任、权利、义务
第七章	乙方的责任、权利、义务
第八章	委托管理主要内容
第九章	区域范围内服务标准
第十章	违约责任
第十一章	其他



信阳职业技术学院学生公寓物业服务合同

甲方：信阳职业技术学院

乙方：信阳市荣业物业管理有限公司

依据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》和相关法律、法规，甲乙双方在平等自愿、友好协商的基础上，就甲方学生公寓的物业委托乙方服务事宜，一致达成如下内容，签订本合同。

一、委托服务范围

信阳职业技术学院学生公寓的环境卫生保洁、日常安全与公共服务、设施设备的维护保养。

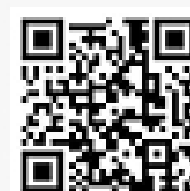
二、委托服务期限

委托服务期限为：壹年，自 2026 年 11 月 1 日起至 2027 年 10 月 31 日止。合同到期后，甲方根据《学生公寓物业服务管理考核办法》对乙方进行年度考核，年度考核平均得分达到 90 分（含）以上且服务质量得到甲方认可，甲方可与乙方续签一年；年度考核平均得分低于 90 分，服务质量得不到甲方认可，甲方有权不予续签，且无需向乙方支付任何补偿。

三、费用标准及支付方式

（一）物业管理服务费总额为：1863119 元/年（大写：壹佰捌拾陆万叁仟壹佰壹拾玖元），包括人员薪资、保险、工装、税金、保洁工具、防疫消杀用品和维修工具等。

（二）甲方以实际进入服务之日起，每月付款一次，每月物业服务费用为 155259 元（大写：壹拾伍万伍仟贰佰伍拾玖元）。甲方依据《学生公寓物业服务管理考核办法》（见附件）每月考核后于 10 日前通知乙方开具上月的增值税普通发票，支付上月应付款项至乙方账户。



（三）乙方账户信息：

账户名称：信阳市荣业物业管理有限公司

账号：411504010100020901

开户行：中原银行信阳礼节路支行

（四）物业管理服务费不包括以下各项：

1. 各类设施设备日常维修的材料费用；
2. 设施设备投入费用；
3. 楼宇外墙的清洗费用；
4. 化粪池的清理和垃圾外运费；
5. 空调的保养费用；
6. 楼宇内墙壁定期粉刷费用；
7. 修剪绿植和清除杂草费用。

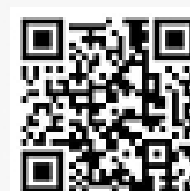
四、岗位设置、人员配置及要求

结合我校实际情况，本项目配备项目经理 1 人，公寓管理员 2 人，宿管员（门卫）26 人（每栋楼配备 1 人），宿舍保洁员 26 人（每栋楼配备 1 人），维修工 3 人，大学生创业孵化园管理员 2 人，共计 60 人。每年寒暑假中的两个月，宿舍保洁员按 13 人配备，公寓管理员 2 人不再配备，大学生创业孵化园管理员 2 人不再配备，其他不变。

1. 主管经理 1 人，公寓管理员 2 人，岗位要求：具备一定组织协调和管理能力，个人诚信记录良好，无违法犯罪记录，确保物业服务人员安排、调配科学合理，工作有序，高效有力。

2. 保洁人员 26 人，岗位要求：个人诚信记录良好，无违法犯罪记录，工作认真负责，热心为学生服务，身体健康，年龄不超过 55 周岁。

3. 宿管员（门卫）26 人，大学生孵化园管理人员 2 人，岗位要求：个人诚信记录良好，无违法犯罪记录，工作认真负责，热心为学生服务，身体健康，年龄不超过 55 周岁。



4. 水电门窗家具维修人员 3 人。岗位要求：具备一定的专业水平，需具有从业资格，个人诚信记录良好，无违法犯罪记录，工作认真负责，热心为学生服务，身体健康。

5. 乙方人员应当统一着装，佩戴工牌，精神面貌良好，服务用语规范。在依据各岗位职责做好卫生保洁、门卫管理、安全服务等工作的同时，协助学校履行好公寓内学生的思想教育和日常管理职责，做到管理育人，服务育人。

6. 乙方定期对公寓管理服务人员各岗位业务技能、服务规范、文明从业等方面进行培训，以提升其管理服务水平。每学期对公寓管理服务人员进行安全防范知识教育，通过多种途径进行消防及安全培训、宣传，要求从业人员掌握消防器材的使用方法。

7. 乙方应当按照法律规定与其所有聘用人员签订劳动用工合同，缴纳各类保险，乙方与其聘用人员产生的所有劳资纠纷与甲方无关。

8. 上述工作人员工作区域为学生公寓区域，不得随意调动，遇有特殊情况（如防疫、上级单位检查、各种考核及毕业季、开学季等）需加班者，乙方不得拒绝，应积极配合学校完成任务。

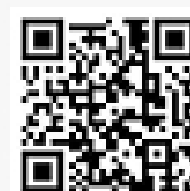
五、岗位服务标准

（一）物业经理岗位：

1. 严格督查公寓环境卫生，保持公共区域干净整洁；定期巡检水电、消防、家具等公共设施，及时维修保养，杜绝设施带病运行。

2. 规范管理宿管员、保洁、维修、安保所有物业人员，做好培训、排班及考核；常态化排查消防、用电、治安等安全隐患，严格门禁巡查，防范各类安全事故。

3. 热情接待师生咨询、报修及投诉，做到登记清晰、处置



及时、闭环反馈；主动协调师生、部门之间沟通工作，提升服务满意度。

4. 严格遵守学校各项规章制度，规范日常管理流程；主动排查工作漏洞，自查自纠、持续整改，不断优化宿舍管理与服务品质。

5. 上岗前及上岗时禁止饮酒，上岗时禁止吸烟。

（二）公寓管理员岗位：

1. 协助物业经理工作，督查公寓环境卫生；每日巡检水电、消防、家具等公共设施，确保设施安全可靠。

2. 管理所辖物业人员，常态化排查安全隐患，严格门禁巡查，防范各类安全事故。

3. 主动协调沟通，狠抓服务质量，提高师生满意度。

4. 严格遵守学校各项规章制度，规范日常管理流程；主动排查工作漏洞，优化提升宿舍管理与服务品质。

5. 上岗前及上岗时禁止饮酒，上岗时禁止吸烟。

（三）宿舍保洁员岗位：

1. 严格遵守工作时间，学生在校期间工作日、双休日、节假日均应正常上班，寒暑假服从调配。

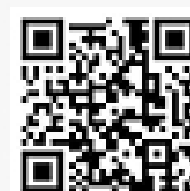
2. 工作认真负责，任劳任怨，积极热情。

3. 始终保持卫生区干净整洁，做到垃圾随产随清，公寓楼内公共部位墙面、地面、公共设施及院内地面整洁卫生，无积水、无污迹，不留卫生死角。

4. 随时清理卫生间、洗澡间、洗衣间等公共区域杂物，以免造成堵塞，保持下水管道畅通。

5. 做好水电关停工作，及时关闭未关水管和电灯，打扫卫生时注意节约用水，不用水冲洗地面。

6. 在工作中须检查水电管网设施，发现损坏及时报修，卫生清理完毕在门岗值班日志登记异常情况。



7. 上岗前及上岗时禁止饮酒，上岗时禁止吸烟。

（四）宿管员（门卫）岗位：

1. 认真贯彻落实上级部门、学校各类安全管理制度，做好防火、防盗、防中毒、防意外事故等安全防范工作。宿舍区发生突发事件，迅速控制并及时报告有关二级学院、学生处、安保处。

2. 坚守岗位，确保 24 小时有人值班，杜绝闲杂人员及未经批准的施工人员进入宿舍区，学生家长及来访者一律在门卫室接待，特殊情况经批准并登记之后方可进入，学生公寓不留客人住宿。

3. 对携带大件物品（提包、箱子等）进出的人员，门岗值班人员须检查登记本人有效证件经后，方可允许进出，严禁携带易燃、易爆、有毒及淫秽物品进入公寓。

4. 学生进出须凭有效证件，维修人员、辅导员及相关管理人员执行公务进入，须出示证件并登记。

5. 认真做好值班记录及交接班手续，对违纪晚归学生要询问原因，查明身份，登记后方可进入。事后填写《告知单》报该生所在学院。未经批准，禁止男女生互串住宿区。禁止自行车、机动车辆进入宿舍，禁止学生带烟酒进入宿舍。

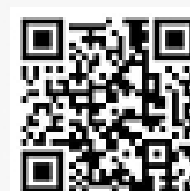
6. 宿舍区实行半封闭管理，门卫要严格遵守开关门时间的有关规定。

7. 禁止学生私自搬运其他空房的物品与设施。公寓内的桌椅、床铺、柜子等设置不得随意移动。

8. 每日对管辖楼宇开展常态化全方位安全巡查，细致排查各类安全隐患，如实规范填写巡查台账，留存书面记录以备核查。

9. 上岗前及上岗时禁止饮酒，上岗时禁止吸烟。

（五）维修工岗位：



1. 自觉遵守国家、学校各类安全管理制度，严格按照行业操作规范，时刻保持高度警惕，注意公共设施及自身安全。

2. 工作中须穿工作服，注重文明礼仪、仪容仪表、行为规范等，努力钻研业务知识、掌握规范专业技能，提高工作效益。

3. 负责学生公寓楼水电管网、门窗锁具、床柜家具、卫生间设施、管道疏通等日常维护及维修工作。

4. 工作期间要坚守岗位，热情为学生提供优质服务，未经批准不得擅自离岗。

5. 涉及水电管网、门锁等急修项目须 15 分钟到位，其他小型维修要做到“当天故障当天排除”，如当天不能够解决的维修问题，应向学生解释清楚，以得到学生的谅解，并尽快完成维修工作。同时要加强宿舍区的巡修工作，消除隐患。

6. 维修用料要精打细算，厉行节约、杜绝浪费，严禁公物私用，领用材料时要登记，并要以旧换新，做好维修记录。

7. 维修岗位工作日白天全体上班，夜晚至少一人值班，节假日轮休，如学生公寓内有紧急维修任务应随传随到，不可延误，酿成后果应承担责任。

8. 熟悉宿舍区学生公寓的地形、地物和公共设施分布情况，当发生紧急维修任务时，能够迅速做出应对措施并及时完成维修。

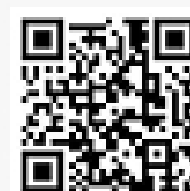
9. 与学生公寓其他岗位保持密切联系，如有意外情况及时前往协助，遇到特殊问题及时上报，服从领导安排。

10. 爱护公共财物，加强对责任区内公共设施进行检查，发现损坏及时维修，属人为故意破坏要追查当事人责任，属服务人员工作不到位造成的损坏要赔偿。

11. 上岗前及上岗时禁止饮酒，上岗时禁止吸烟。

（六）大学生孵化园管理人员岗位：

1. 负责西食堂思源餐厅三楼大学生孵化园出入口值守，对



进出人员进行核验登记，管控无关人员进入。

2. 定期对大学生孵化园区域进行巡逻，掌握消防器材基本操作，检查门窗、水电、消防通道安全隐患，发现问题及时上报就业创业指导办公室。

3. 维护场内公共秩序，及时劝阻场内喧哗、杂物乱堆等影响正常运营的行为。

4. 严格执行值班制度，严禁脱岗、睡岗，服从就业创业指导办公室管理调度，如实做好值班记录。

5. 上岗前及上岗时禁止饮酒，上岗时禁止吸烟。

六、甲方责任、权利、义务

1. 对校园内的一切公共设施及设备享有所有权，并有对资产的保护、使用和监督权。

2. 负责对乙方管理与服务提出合理化建议或整改要求。甲方有权对乙方的服务人员进行监督、检查，对不称职或违反甲方管理制度的工作人员，有权要求乙方限期更换，乙方应在接到通知后7个工作日内完成人员更换。

3. 为乙方无偿提供物业管理及服务所需要的办公服务用房。

4. 为乙方无偿提供物业正常用水、用电。

5. 负责按规定向乙方支付物业管理经费。

6. 提供学生公寓水电管网、门窗锁具、床柜家具维修所用配件耗材。

7. 因甲方物料发放不及时，导致不能及时维修所造成的损失和责任，由甲方承担。

七、乙方责任、权利、义务

1. 按合同内容完成物业管理与服务工作。

2. 对楼宇内的公共设施及地面不得擅自占用或改变其使用功能，如需要改变应经甲方同意后方可实施。



3. 乙方工作人员应服从甲方的管理，遵守甲方各项管理制度，对甲方提出的合理的整改要求有义务执行。

4. 未经甲方同意不得将本物业管理内容和责任转移给第三方。

5. 爱护学生公寓内各种设施，注意节水节电。

6. 建立并保存详细的物业管理档案资料。

7. 接受甲方和物业管理主管部门的监督，不断提升管理服务质量。

8. 每周对公寓楼内门厅、楼梯、公共通道、卫生间、洗浴间进行防疫消杀，定期对公寓楼宇周边和院落消杀，特殊时期根据防疫要求增加消杀频次，并做好防疫消杀记录台账。

9. 为宿舍保洁员、宿管员、维修人员配备必要的保洁工具、防疫消杀用具与药剂、维修工具。

10. 对宿舍区的设备、设施负有监管职责，发现安全隐患在第一时间进行处理，并及时向甲方反映。因乙方反映不及时、处理不及时导致的安全事故责任由乙方承担。

11. 乙方所有在校工作人员的安全问题由乙方负责。

八、委托管理主要内容

1. 宿舍区域范围内公共环境、公共场所的保洁服务和日常管理工作。

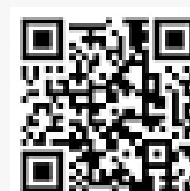
2. 宿舍区域范围内安全防范工作。发生安全事故，应当及时向有关部门报告，采取相应措施，协助做好救助工作。

3. 制定应急突发事件的工作预案，明确妥善处置应急事件及紧急维修的具体内容。

九、区域范围内服务标准

(一) 环境卫生

1. 道路环境应整洁。清扫要及时，做到无杂物、废纸、果皮、积水等。



2. 窨井排水设施应通畅，无污水外溢，排水口处无淤泥和杂物。各井口盖完好。

3. 卫生间保持干净整洁，无异味、无污水外溢，供水、排污管网通畅。

4. 院内垃圾日产日清，无暴露垃圾，无卫生死角。

5. 垃圾箱及果皮箱完好清洁，周围地面无杂物污渍。

6. 公共区域建筑物内外无乱写、乱划、乱粘贴，无残标。

7. 公共场所应定期清扫，保持清洁。

(二) 设施设备维护

1. 各楼道地面、墙面整洁、门窗、玻璃齐全完好。

2. 节能措施得力，防止长明灯、长流水现象。

3. 水电管网、门窗、桌椅等维护维修服务正常。

4. 每周对公寓走廊、楼梯、公卫进行消毒消杀。

(三) 安全管理

1. 按学校宿管要求开展管理服务，做好安全工作。

2. 发现突发事件按紧急事故预案程序第一时间处理。

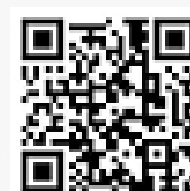
3. 采取各种措施，对楼宇内的治安情况实施 24 小时监控，以确保安全。

4. 对可疑或不安全迹象采取跟踪监视和录像拍照等措施并及时处理，或报告相关部门进行处理。

十、违约责任

1. 甲方违反合同规定，使乙方未能完成合同规定的服务和管理目标，乙方有权向甲方提出解决意见(双方协商)。如逾期仍未解决，乙方有权中止合同，所造成乙方经济损失由甲方予以经济赔偿。

2. 乙方在履行合同期间，接受甲方日常监督和考核，违反合同所规定的内容或未达到的服务标准，或师生员工反映强烈且不能及时解决的，甲方有权要求乙方限期改正(双方协商)，



如逾期不改，甲方有权终止本合同，由此造成甲方经济损失由乙方予以经济赔偿。甲方有权安排其它物业管理机构替代。

3. 甲、乙双方无正当理由不得无故终止合同，否则违约方应按合同总金额的 20% 向对方支付违约金。

十一、其它

1. 合同在履行中发生争议，双方应协商解决，协商不成的，双方可向甲方所在地有管辖权人民法院提起诉讼。

2. 本合同一式陆份，甲、乙双方各执叁份，具有同等法律效力，经甲、乙双方签字盖章后生效。

甲方（盖章）
代表（签字）：

2026年10月16日

乙方（盖章）
代表（签字）：

2026年10月16日

