河南省新郑市第一中学
2026-2027学年物业服务合同

委 托 方：河南省新郑市第一中学（以下简称甲方）

受委托方：郑州伟航物业服务有限公司（以下简称乙方）

为做好校园环境工作，经过公开招标，决定将甲方2026-2027学年学校物业管理服务委托予乙方管理，特订立本合同。

一、服务期限及费用

1.服务期限：自2026年11月17日起，至2027年11月16日止，共计12个月。其中2月、7月、8月为寒暑假月，1月、3月-6月、9月-12月为教学月。

2.中标价格为548000元，根据新郑市教育局委托河南省绩效和信用评价有限公司2026年9月出具的《新郑市教育局五所高中采购印刷和物业服务项目事前绩效评估报告》核定：项目总价55.9万元，其中学院路校区44.27万元，桃园校区11.63万元。按比例核定两个校区的金额分别为433988元和114012元，具体明细如下：

项目名称	预算金额	绩效评估核定金额	占比	核定金额
学院路校区	470500	442700	0.791949911	433988
桃园校区	269500	116300	0.208050089	114012
合计	740000	559000	1	548000

3. 月服务费：因教学月与寒暑假月的工作量、工作时长不同，按教学月 70%、寒暑假月 30%的比例核算月服务费用，具体明细如下：

项目	核定金额	月数	教学月/寒暑假比例	教学月金额	寒暑假金额
学院路校区	433988	12	0.7/0.3	39782.23	25315.97
桃园校区	114012	12	0.7/0.3	10451.10	6650.70
合计	548000	-	-	50233.33	31966.67

二、物业服务范围

(一)卫生保洁服务

1. 寝舍区：包括教师公寓、女生公寓、男生公寓

负责：楼道（楼梯、楼梯手）清扫保洁，公共卫生间清扫保洁，垃圾清运；

2. 教学（实验）区：包括东、西两个区域教学楼、实验楼

负责：公共卫生间的清扫保洁，垃圾清运；

3. 办公区：包括综合楼、地下停车场

负责：楼梯、走廊等公共卫生区域及卫生间清扫保洁，地下停车场清扫保洁、垃圾清运；

4. 体育场：包括看台、运动场、北侧卫生间

负责：区域清扫保洁、公共卫生间的清扫保洁，垃圾清运；

5. 道路：包括硬化（通道）路面、水系区、区域内公共设施

负责：区域清扫保洁；

6. 其他区域：包括室内球场、艺术中心、接待室、考务办

负责：区域清扫保洁；

7.临时性事件：学校安排的临时性工作、迎检工作、恶劣气候情况下突击性工作等。

（二）绿化服务

学校内各辖区所有装饰树、果树、乔木、灌木、绿篱、绿化地、爬藤、地面覆盖物、攀缘物、草皮和其他植物的养护以“修剪、灌溉、施肥、除草、补植、病虫害防治、覆土保温和填平坑洼”为主要措施，按照《绿化服务质量检查规程》的要求，结合校园实际情况，承担校内绿化的日常巡视、养护、监管重任，绿化工作服从学校工作安排，遵守所有绿化管理规则，爱护公物，同时认真履行绿化养护服务。严格执行绿化养护工作的技术规范要求，按规定标准作业，保质保量完成所负责的绿化区域和学校安排的各项绿化工作。

（三）水电及其他维护、维修

1.供配电系统维护

负责校园内低压配电室、配电箱、各楼宇及场所供电线路、照明灯具、开关插座、动力设备等供配电设施的日常巡检、维修。严格执行电气安全操作规程，维修作业须由持证电工实施；按学校安排配合做好停送电、设备检修及线路改造等工作，确保教学、办公、生活用电安全稳定。

2.给排水系统维护

负责校园内上水管网、排水管网、阀门、水表、水泵、水箱及各用水点设施的维修、保养和安装改造。及时处理管道滴漏、

堵塞、阀门失灵、水压异常等故障；做好供水设施冬季防冻保温和雨季排水疏通，保持排水畅通。

3. 照明及公共用电设施维修

负责教室、办公室、宿舍、走廊、楼梯间、卫生间等公共区域及校园室外照明的日常维修、更换和保养，及时更换损坏灯具、开关、插座等，保证照明设施完好。

4. 门窗锁具及其他设施维修

负责校园内门窗、玻璃、锁具、拉手、窗帘轨、桌椅、办公家具及教学办公生活设施的一般性维修、更换和安装，接到报修及时处理，确保设施正常使用。

三、物业服务标准

（一）卫生保洁服务标准

1. 楼道地面：每天清扫 1-2 次，全天保洁，无痰污渍、无脚印、纸屑等垃圾（综合楼每周一次使用尘推剂处理）；

2. 楼梯扶手：每天擦拭，全天保洁，无灰尘、无水印（定期使用不锈钢保剂擦拭）；

3. 卫生箱（桶）：存留垃圾不得超过三分之一；外侧每天擦拭，无灰尘，无污渍、无异味（坚持每月杀菌、消毒）；

4. 墙壁：保持无浮尘、无蜘蛛网、无污渍；

5. 洗手间：便池、水池、地面无残留痕迹；下水道无积水、无堵塞；纸篓垃圾日产日清；室内无蝇虫、无异味；设施用具完好无人为损坏（不定期杀菌、消毒）；

6. 道路地面：无痰渍、无尘土、污渍、无纸屑、树叶等垃圾；

7.体育场、广场、艺术中心、考务办等及时清扫、全天保洁、场内无白色垃圾;

8.水系区域无漂浮物;

9.清除院内墙体（杆、柱）小广告,保持校园洁净;

10.垃圾清运：保持校园垃圾全部进垃圾箱，垃圾箱外无垃圾，保持箱体清洁无污渍，无损坏，日产日清，及时运至校垃圾站;

11.及时完成学校安排的临时性工作任务。

（二）绿化标准

1.乔木类：达到枝叶健壮,树形美观，修剪适度，无死树缺株,无枯枝残叶，景观效果良好;

2.灌木和花卉类：达到花繁叶茂，造型美观，具有一定的艺术感和立体感;

3.草坪和地被堆物类：达到整齐雅观,地面覆盖率达到95%以上,杂草率低于5%,无坑洼积水，无裸露地,无垃圾杂物;

4.垂直攀缘类：整齐雅观，地面覆盖率达95%以上，一年四季常绿（落叶植物除外）;

5.绿篱及花坛：篱面平整无缺空，不留死、枯、断枝及时清除垃圾杂物，修补破损并保持完好，要求路面干净、美观，以增强园林美化效果。

（三）基础维护与维修

维修工需须持证上岗。维修、改造作业严格遵守安全操作规程，落实防火、防触电、防坠落等安全措施，高空、带电等危险

作业须落实防护并设专人监护；作业中爱护学校设施和绿化，做到文明施工、工完场清，不影响正常教学秩序。

四、岗位设置安排及要求

为保障校园卫生保洁工作的顺利进行，物业公司应按以下标准选配员工：

（一）学院路校区

1. 物业管理人员 1 人，须具备相应资格证书，熟悉电脑操作，能使用常用的办公软件，具有较强的沟通能力。

2. 卫生保洁等其他员工至少 12 人，身体健康与无传染病，责任心强具有良好的工作态度，具备良好的服务意识和职业道德，具有基本的读写能力，能够正常填写清洁、消毒灯记录等。

具体分工如下：

1. 物业经理 1 人：全面统筹校园物业服务的日常管理，确保服务质量达标，并保障校园物业资产安全。

2. 宿舍楼 4 人：男女生公寓各 2 人，女生宿舍必须为女性，负责公共区域卫生保洁、垃圾清运及寝室管理工作。

3. 教学楼 2 人：每栋教学楼 1 人，负责卫生间内外的卫生保洁及垃圾清运。

4. 办公区、教师公寓 1 人：每天清扫，全天保洁。

5. 校园道路 1 人：包括硬化（通道）路面、水系区域内公共设施，负责区域清扫保洁。

6. 维修工 2 人：负责学校日常保水保电和基础设施维修等工作。

7. 绿化工 2 人：负责校园绿化日常维护等工作。

（二）桃园校区（入驻时间待甲方书面通知）

1. 物业管理人员 1 人，须具备相应资格证书，熟悉电脑操作，能使用常用的办公软件，具有较强的沟通能力。

2. 卫生保洁等其他员工至少 9 人，身体健康与无传染病，责任心强具有良好的工作态度，具备良好的服务意识和职业道德，具有基本的读写能力，能够正常填写清洁、消毒灯记录等。

具体分工如下：

1. 物业经理 1 人：全面统筹校园物业服务的日常管理，确保服务质量达标，并保障校园物业资产安全。

2. 宿舍楼 4 人：男女生公寓各 2 人，女生宿舍必须为女性，负责公共区域卫生保洁、垃圾清运及寝室管理工作。

3. 教学楼 2 人：每栋教学楼 1 人，负责卫生间内外的卫生保洁及垃圾清运。

4. 办公区、校园道路 1 人：每天清扫，全天保洁。

5. 维修工 2 人：负责学校日常保水保电和基础设施维修等工作。

五、物业服务费用

物业费应包含以下项目

1. 员工工资；

2. 税费；

3. 物业管理费；

4. 其他：如工装、工牌、员工保险、节日福利等；

5. 拖把、清洗剂、手套、垃圾袋等卫生工具和绿化工具。

六、责任与义务

1. 乙方应保证工作期间的消防安全，规范使用器械等，预防各种消防安全事故及人身伤害事故发生，如出现类似事件相关责任由乙方承担，甲方不承担责任。

2. 乙方所有人员使用由乙方自行安排，对乙方聘用人员的人身、财产、劳动关系及纠纷负全部责任，对乙方人员的培训、考核负全部责任。

3. 乙方应为员工购买意外伤害保险，以确保在员工工作期间或参与组织的相关活动时，如不慎发生意外伤害事故，能够得到及时的经济补偿和医疗救助。

4. 如乙方不能按标准要求提供服务，甲方有权按实际情况扣除相应服务费用。

5. 甲方有权对物业经理进行考核和管理，对物业服务提供的标准进行监督和核实，如果达不到服务标准可以按比例扣除服务费用，连续两个月不能达到学校要求的服务标准的，学校有权解除合同。

七、争议解决的方式

1. 因不可抗拒的自然因素导致本协议无法履行时，经双方协商一致本协议可终止。

2. 对于在合同执行过程中发生的争议，各方应本着实事求是的态度协商解决，若协商不成，应提交甲方所在地基层人民法院予以解决。

3. 本合同未尽事宜，经甲乙双方协商一致后另行签订补充协议。

4. 本协议一式四份，甲、乙双方各执两份，具备同等法律效力。

甲方：河南省新郑市第一中学 乙方：郑州伟航物业服务有限公司

法人签字：

主管领导签字：

经手人签字：

2026 年 11 月 17 日

法人签字：

2026 年 11 月 17 日

河南省新郑市第一中学
2026-2027 学年物业服务年度支付计划

月份	学院路校区	桃园校区
2026 年 11 月	18565.05	10451.1
2027 年 12 月	39782.23	10451.1
2027 年 1 月	25315.97	6650.7
2027 年 2 月	39782.23	10451.1
2027 年 3 月	39782.23	10451.1
2027 年 4 月	39782.23	10451.1
2027 年 5 月	39782.23	10451.1
2027 年 6 月	39782.23	10451.1
2027 年 7 月	25315.97	6650.7
2027 年 8 月	25315.97	6650.7
2027 年 9 月	39782.23	10451.1
2027 年 10 月	39782.23	10451.1
2027 年 11 月	21217.20	0
合计	433988	114012