郑州航空港经济综合实验区滨河办事处办公区物业管理服务项目

物业服务合同

甲方：郑州航空港经济综合实验区滨河办事处

乙方：河南佳航友物业管理有限公司

经招标程序，郑州航空港经济综合实验区滨河办事处办公区物业管理服务项目(项目编号：郑港财采公开-2025-84) 由 河南佳航友物业管理有限公司 (以下简称乙方)中标并提供相关服务，根据《中华人民共和国民法典》及有关法律、法规的规定，在平等、自愿、协商一致的基础上，双方订立如下合同。

一、物业基本情况

(一) 项目名称：郑州航空港经济综合实验区滨河办事处办公区物业管理服务项目

(二) 服务地点：郑州航空港经济综合实验区滨河办事处

二、委托物业管理服务的内容

本次招标项目物业管理服务内容包括但不限于：服务区域范围内保洁服务、秩序及车辆管理、能源管理、维修、消防安全、会务服务、服务响应等； 维护机关内环境卫生及公共设施的清洁有序，保证 24 小时提供安全保障。

三、合同期限

服务期限：2 年，自 2026 年 1 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日止；

四、物业管理服务费用及支付方式

(一) 合同总价 2152000 元，大写： 贰佰壹拾伍万贰仟元整 。

以上费用包括：乙方人员工资保险福利费、工具费、耗材费、设施设备维保及维修养护费（单次单项维修费用 200 元以下）、办公费、利润、税金等成本费用，乙方人员食宿由乙方负责。

(二) 支付方式及时间：

1. 按月支付： 89666.67 元/月(大写： 捌万玖仟陆佰陆拾陆元陆角柒分/月)，甲方依据甲方考核分数结果及结算方式，核算出费用，乙方提供相对应的税务正规发票，甲方

办理财务相关手续，在乙方提起付款申请3个工作日内向乙方支付物业管理服务费。

2.每季度甲方根据服务期及时组织考核，服务项目以考核形式代替验收，乙方根据甲方考核结果，每季度按时向甲方提供季度服务费相关票据。

3.结算方式及考核标准：甲方依据考核办法进行每季度考核，按照考核结果进行结算。考核成绩达到优秀(得分≥90分)时，按合同约定的每季度服务费全额支付服务费； 考核成绩在良好(90 分>得分≥80 分)时，按合同约定的每季度服务费的99%支付服务费(扣罚1%的服务费)；考核成绩合格(80 分>得分≥70 分)时，按合同约定的每季度服务费的95%支付服务费(扣罚5%的服务费)；考核成绩在不合格（70 分>得分）时，甲方有权解除合同。

4.在服务过程中，甲方可根据实际工作情况对考核细则作出相应的调整。

（三）履约保证金

为扶持中小微企业，本项目免收履约保证金。

（四）验收

采购人以每季度考核结果作为验收依据，在服务期限届满，收到验收申请后两个工作日进行验收，验收后两个工作日内将验收结果在政府采购网公示。验收小组成员由采购人相关部门（党政、财务等）组成。

五、人员派驻及要求

（一）甲方对乙方派驻人员的数量、质量、变动率等情况每季度检查考核。

（二）乙方派驻项目现场人员应符合响应文件年龄、学历、技能要求及人员稳定性承诺，对项目负责人的变动需征得甲方同意，对重点区域配置的安保人员、清洁人员、维修人员等全年更换率应符合投标承诺。

六、双方的权利和义务

(一) 甲方的权利和义务：

1.甲方对乙方服务进行全面评估和考核，监督管理乙方服务过程、结果。

2.甲方有权对乙方不称职的上岗员工提出调整意见，乙方应及时予以调整。

3.甲方有权对乙方制定的物业管理方案进行审查，乙方需严格按照响应文件内的物业管理方案执行。

4. 甲方有权审核检查乙方编制的工作计划、工作完成情况、物料消耗情况、设施设备维修保养计划及维修费用清单。

5. 甲方经考核按时向乙方支付物业服务费用。

6. 甲方负责处理非乙方原因而产生的纠纷，协助乙方做好物业管理和宣传教育。

7. 甲方临时性工作如需乙方配合，乙方应积极做好配合工作。

8. 甲方在本项目内无偿提供物业管理用房给乙方使用，免费向乙方提供工作时所需的水、电、工具房、值班室等必要的工作条件。

9. 法规政策规定由甲方享有和承担的其他责任和权利。

（二）乙方权利和义务

1. 乙方在签订合同之日起，组织相关服务人员正式入驻，并全面开展物业管理服务工作，应严格审查招录人员，建立员工档案，并报甲方备案。加强人员日常管理，建立各种规章制度，对员工进行保密、职业道德、思想品德、礼貌礼节、业务技能等方面的教育和培训，并遵守甲方提出的各项规定。

2. 负责制订并认真执行物业管理方案，保证在岗员工数量，落实各项服务承诺，为甲方提供专业化、标准化、规范化的物业管理服务，保证服务质量。

3. 乙方保证按相关法规、政策规定及时按月支付员工工资及相关福利待遇，承担员工安全责任，全面负责乙方员工各项善后处理事宜。

4. 乙方应根据甲方实际情况制定岗位职责和管理制度，并严格执行，教育员工遵守甲方的规章制度，爱护设施设备和公共物品，落实节能减排措施，节约使用水电、物料和消耗品。对各种设备、设施制定安全操作规程并严格执行，确保各种设施设备正常安全运行，每年对设备进行一次全面检查。

5. 妥善保管使用甲方提供的各种档案资料、设施设备和工具物品(甲方固定资产)等，合同终止时退还甲方。如有丢失或者非正常损坏，应折价赔偿。

6. 乙方切实履行职责，爱护建筑物及室内外各种设施、设备，妥善保管公共区域固定资产，并进行必要的日常维护及保养工作，如因乙方原因造成对第三方伤害或设施设备受损的，承担相应经济责任。

7. 不得将物业项目整体转让给其他物业管理服务企业管理。

8. 负责编制项目物业管理各项应急管理预案，建立项目消防、防汛、防爆、防疫等管理架构，成立队伍，定期组织演练。

9. 法规政策规定由乙方享有和承担的其他责任和权利。

七、违约责任

（一）合同签订后，甲乙双方均不得擅自将合同中所规定的权利、义务转让，若一方违约，守约方有权解除合同，并要求违约方赔偿损失。

（二）如乙方不服从甲方的监管或未能达到约定的管理目标，甲方有权要求乙方在规定期限内整改，逾期未整改，甲方有权解除合同。

（三）乙方在考核中，得分为不合格的，连续 3 个月得不到整改，或连续 2 次考核不合格的，甲方有权解除合同。

（四）乙方单方面终止合同，甲方有权向乙方追究因乙方单方面终止合同给甲方带来的损失。

（五）甲方无故单方面终止合同，乙方有权向甲方追究因甲方单方面终止合同给乙方带来的损失。

（六）甲方违反合同相关条款的约定，使乙方无法达到合同约定的服务标准，乙方有权要求甲方及时解决。

（七）乙方达到甲方当季度考核标准，符合支付条件，提供相对应的税务正规发票，甲方审批后于 3 个工作日内向乙方支付物业管理服务费，每逾期一天向乙方支付当季度合同价款的万分之一作为补偿（不可抗力或意外因素除外）。

八、合同的变更及终止

（一）在本合同有效期内，双方应该严格遵守合同约定。超越合同规定以外范围的物业服务内容，经双方协商后可签订补充协议，变更部分不得违反招标文件实质性内容，补充协议与本合同具有同等效力。

（二）乙方出现以下情况，甲方有权终止物业服务合同：

1. 物业服务过程中发生重大安全生产事故的。

2. 由于管理不善，造成物业环境恶化、设施设备损坏的，并造成不良影响和经济损失的。

3. 物业服务公司或所属工作人员存在违法行为，并对甲方造成恶劣影响的。

（三）经双方协商一致可以终止合同，双方互不承担责任。

（四）合同规定的管理期满，本合同自然终止。

九、考核

为督促乙方做好项目物业服务保障，加强服务项目管理，规范物业服务行为，确保院区机关单位高效、安全、有序运行，依据物业服务相关法律、法规，物业服务项目招投标文件、合同条款实施考核。

（一）考核内容

按照合同约定，对项目服务质量进行监督考核，考核对象为承担办公区项目物业服务的服务单位。内容包括办公楼内保洁、交通与车辆停放秩序、公共秩序维护、维修服务等物业服务工作质量、人员管理、工作规范等。

（二）考核方式

按物业项目组织实施。本着简单实用、可操作性强的原则，利用信息化方式，简化程序，减少报表等材料，采取日常巡查(抽查）、季度检考核、满意度调查等方式考核。

1. 日常巡查：由甲方组织项目考核，对指定项目进行巡查(抽查），包括但不限于现场检查、核对人员数量、查阅工作记录、询问工作人员、征求服务对象服务建议等，发现问题，督促整改。物业服务企业对日常巡查中发现的问题，未在规定时间内整改完成的，计入季度检考核评分。重大的系统性问题，持续得不到整改的，提交情况说明，列入年度综合评估报告。

2. 季度检考核：季度检考核采取百分评分制，每季度组织一次。物业服务企业每季度10日前向物业管理部门汇报上季度工作开展情况。

（三）标准依据

依据物业服务招投标文件、服务合同及项目服务内容，采取百分制量化考核。

（四）考核标准

具体考核如下：

1. 优秀：得分≥90 分；

2. 良好：90 分>得分≥80 分；

3. 合格：80 分>得分≥70 分；

4. 不合格：70 分>得分。

考核结果以书面形式告知物业服务公司，物业服务公司有异议的，接到告知后 3 个工作日内及时提出申请，过期申请无效。

1. 得分优秀的，现场整改，1 周内整改完成；

2. 得分良好的，提出整改方案，1 月内整改完成；

3. 得分不合格的，连续 3 个月得不到整改，甲方有权解除合同；

4. 连续 2 次考核不合格的，甲方有权解除合同。

十、其它事宜

（一）本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决或报请物业管理行政主管部门进行协调，协商或协调不成的，向项目所在地的人民法院提起诉讼。

（二）本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方互不承担责任，双方应按有关法律规定及时协商处理。

（三）本合同一式陆份，甲方持叁份，乙方持叁份，均具有同等法律效力。

（四）本合同经双方签字盖章后生效。

甲方：

负责人或授权代理人：

联系电话：

乙方：

负责人或授权代理人：

联系电话：15514536222

签订时间：2025 年 12 月 18 日