已审核
合同专用

河南省平原监狱2026-2027年度
物业服务合同

甲方：河南省平原监狱

乙方：河南康邻物业服务有限公司

签订日期：

物业服务合同

合同编号：J2026011

甲方：河南省平原监狱

乙方：河南康邻物业服务有限公司

合同签订地：新乡市凤泉区

河南省平原监狱2026-2027年度物业服务项目通过公开招标确定乙方作为中标单位，为甲方提供物业服务。现甲、乙双方在自愿平等、协商一致的基础上，就甲方物业服务相关事宜，订立本合同，并由双方共同恪守。本合同附件《安全管理责任书》、《月度服务质量考核表》《拟配置物业人员明细表》为本合同不可分割部分，与正文具有同等法律效力。

第一条　项目基本情况

一、物业服务的位置：河南省平原监狱（新乡市凤泉区团结路357号）。

二、物业服务范围：五层办公楼1栋、五层备勤楼1栋、会见中心、指挥中心、室内停车场，室外公厕、主次干道、广场、绿地、绿化带、停车场等。

三、物业服务内容：公共区域保洁服务、绿化养护修剪、地面卫生打扫、公共设施清洁、床上用品清洗、垃圾处理、零星维修等。

四、合同执行的第一个月为试用期，甲、乙双方就业务范围、服务标准、人员配置、管理模式等事项进行充分沟通和协商，该月的服务质量甲方不做考核。

第二条 物业服务事项

一、物业服务的具体内容：

1.房屋及设施：办公楼楼宇内公共区域保洁（包括会议室、值班室、

备勤室等）；备勤楼楼宇内公共区域保洁（包括会议室、客房、活动室等）；会见中心楼宇内公共区域保洁；指挥中心楼宇内公共区域保洁（包括监控大厅、研判调度室等）；室内停车场保洁；公共厕所保洁。

2.路面广场：行政区主、次干道、广场、室外停车场、停车棚等。

3.绿化植被：主次干道两边绿化带、绿地草坪、地面乔灌木等。

4.公共设施：地面宣传栏、标示牌、国旗台、垃圾箱等设施。

二、物业服务标准：

1.房屋及设施：

1.1 楼宇建筑物内公共区域地面卫生随时打扫、擦拭，做到“三保”（地板保洁、天面保光、门窗保亮）。

1.2 公共区域的门窗、台面、设施等表面定期（2-4 次/月）擦拭，保持透亮、表面洁净；定置的垃圾箱及时清倒、保持表面洁净。

1.3 卫生间做到“四无”（无污垢、无臭味、无尘埃、无蛛网）、“五洁”（洗手盆、便池、厕坑等清洁）、“二净”（门板、玻璃擦拭干净）。

1.4 值班室、备勤室地面卫生每日打扫，地面无污物、痰迹、纸屑、果皮等垃圾。门窗、家具等定期（1 次/周）清洁，床上用品每日清洗更换。

1.5 备勤楼客房客人退房后随时进行室内保洁，床品洗涤更换。

1.6 会议室、活动室地面每天清扫，门窗、桌椅、文体设施每天擦拭。

1.7 指挥中心和会见中心按照业务主管部门的要求，做好日常保洁。

1.8 室内停车场定期清扫，保持地面干净。

2.路面广场：

主次干道、广场、室外停车场等地面每日不定时清扫，做到“六无”（无垃圾污物、无人畜粪便、无碎纸皮核、无明显尘迹和浮土、无污水脏

污），“七净”（路面净、路沿净、人行道净、雨水井口净、树根净、电线杆净、墙根净）。

3.公共设施：

3.1 宣传栏、标示牌、国旗台等设施每周至少擦拭清洁 1 次。

3.2 垃圾箱每日清倒、擦拭表面。

3.3 不锈钢护栏专业护理、抛光、上不锈钢油。铝合金装饰等采用特用护理剂，定期擦试，保持光洁。

3.4 大理石、地砖进行抛光、上蜡护理等工作。

4.园林养护：

4.1 树木枝繁叶茂，无病虫害，虫害树木不超过树木总数的 2%。

4.2 乔灌木、花卉长势良好，定期修剪，无枯枝死杈、败叶，无病虫害。

4.3 高大乔木不与架空线发生干扰，分枝无阻挡车辆、碰伤人头、防碍司机视线等现象。

4.4 保持树坑土壤疏松、通气、树基部无堆积污染物现象。

4.5 定期清除杂草，确保单位绿化面积杂草率不得超过 1%。

4.6 草坪保洁率、绿化完好率、纯度都达到 99%以上。

4.7 适时浇水、松土、施肥（施肥每年至少两次），除害确保花木枝叶茂盛、花红叶绿。

4.8 定期进行病虫害防治工作（每年按季节至少两次全面积除虫打药以及随时进行病虫害防治），确保花木、草坪无虫害。

4.9 绿化所需除草机、绿篱机、高枝切剪(附锯)、剪定锁、手锯、绿化用水带等适用工具和除草剂、杀虫药、肥料等物品由乙方提供。

5. 垃圾清运：

5.1 日常产生的生活及绿化垃圾做到日清，保证垃圾箱不外溢、泄漏等现象。

5.2 危险固体废弃物处置率 100%。

5.3 按市政垃圾分类环保要求，垃圾进行分类处理。

6. 消毒防疫：

6.1 做好重点季节、重点部位的消毒防疫工作。

6.2 采取有效措施除“四害”，确保包干范围的公共场所的“四害”（鼠、蟑、蚊、蝇）消杀工作达标。

三、人员配备及素质要求：

1. 组建专业化保洁服务队伍，要求安全意识强、沟通协调能力优秀的员工担任项目经理，挑选懂专业、懂管理且有较强组织能力的员工担任驻场管理负责人，绿化技术负责人需具备专业的管理及技术经验，熟悉绿植养护管理、病虫害防治、绿化工程施工的技术能力，维修人员需有相应的维修经验，较为熟练的维修技能，一般故障的维修完成率及返修率满足甲方要求，一般员工要求责任心强、作风硬、守纪律、有相应工作经验。

2. 员工先培训后上岗，培训率 100%，专业技能再培训不少于 2 次/年。

3. 根据该服务项目的实际需要，科学合理足额配备岗位人员。拟配备保洁人员不少于 18 人（包括驻场管理 1 人）。绿化技工在 10 月份至次年 3 月份，人数不少于 4 人，其余月份人数不少于 7 人（包括绿化技术负责人 1 人），人员增加时需提前 3 日到岗；技术熟练的水电维修工 1 人。人员平均年龄 60 岁以下，专业技术岗位和管理人员若身体健康，完全胜任岗位工

作，年龄可适当放宽到65岁以下。

4.人员上岗统一着公司制式服装。行为举止文明规范，训练有素，具有团队协作精神。

5.人员具备岗位业务技能，能正确操作使用业务设备、专业工具、专业器械等。

6.能正确处理岗位中遇到的一般性意外事件。

四、安全作业

全年不发生责任伤亡事故。

第三条 甲方的权利和义务

1.甲方有权要求乙方按本合同约定提供服务，对服务的质量和效果进行监督及考核，并有权随时对乙方的管理和服务提出合理化意见、建议。

2.甲方制定相应的服务质量考核管理制度，考核结果与支付乙方的服务费相结合。

3.甲方对乙方工作人员具有一定的临时性工作调配权和指导权。

4.如遇项目业务发生较大变化，甲方有权增、减服务人员。

5.如发现乙方人员在岗履职履责不到位，存在严重违反规章制度、工作纪律等情形，甲方有权要求乙方清退不合格人员并及时补充人员。

6.如果乙方不能按照本合同的要求履行义务，甲方有权要求乙方在规定期限内予以整改；如果乙方在规定的期限内仍未整改，甲方有权采取相应的处罚措施；乙方如拒绝履行合同义务，甲方有权单方面解除合同。

7.甲方应当向乙方提供下列工作条件和协作事项：

7.1 甲方为物业服务人员提供用水、用电设施；提供员工更衣和储存工具的场地。

7.2 公共设施、设备自然损坏、功能缺失等情况，由甲方负责维修完善，确保设施功能正常。

第四条 乙方的权利和义务

1.乙方应根据合同要求的服务内容和标准，足额配备服务人员，根据岗位性质科学分配人员。

2.乙方应定期对员工开展业务培训、思想培训、职业素养培训等。

3.乙方应制定相应的物业服务管理制度，监督员工落实和履行职责。

4.乙方应密切配合甲方做好文明城市、文明单位、卫生单位等的创建、检查、验收等工作。

5.乙方应根据该项目的业务工作需要，采购配备工作用办公物资、专业保洁设施设备、清洁用易耗品、专业绿化养护设备及燃料物资等，以上费用由乙方承担。

6.发现物业服务区域内的安全隐患应及时告知甲方。

7.遵守甲方的保密工作规定，不得造成泄密事件。

8.完整保存物业服务期间的全部档案资料，合同终止时，向甲方完整全面移交资料、设备、设施等。

9.乙方派至甲方的服务人员在职期间的招聘、培训、日常管理、人员保险、人身伤亡及离职资遣等均有乙方负责处理。

10.本合同不得转包、分包给子公司、关联公司、其他公司。

第五条 服务费支付

1.物业服务总费用为：865680 元/年（72140 元/月，实际支付费用按甲方月考核结果为准，按月支付）该费用包含人工费、税费、劳保、设备燃料、清洁用易耗品、垃圾清运处理等。

2. 如遇甲方保洁服务业务发生较大变化，人员岗位需要增、减时，甲、乙双方签订补充协议。增加或裁减人员时，按照 2800 元/月/人增加或减少月服务费。

3. 试用期满甲方对乙方的月服务效果质量进行考核(考核内容见附件 1)，甲方根据考核结果确定实际支付服务费金额。如考核不达标，服务费扣减的幅度为 1-8%。

4. 合同签订前 5 个工作日内，乙方应向甲方缴纳 20000.00 元(贰万元)履约保证金。合同期满，双方无任何纠纷，全额退还保证金。

5. 甲方收到乙方开具的有效发票后 10 个工作日内将服务费转账至乙方指定账户（特殊情况除外)。

第六条　违约责任

1. 本合同生效后，任何一方不履行或不完全履行本合同约定义务的，即构成违约，守约方有权要求违约方按照实际损失承担赔偿责任。

2. 乙方违反本合同约定的义务，其提供的服务不能满足标准要求的；乙方员工违反甲方规章制度的；乙方人员违法造成甲方损失的；乙方应积极采取措施整改，主动协商相关事宜，需要承担法律责任的，乙方应依法承担法律责任。

3. 甲方有权视乙方违约情况扣除乙方应支付服务费或者履约保证金，情节严重的甲方有权单方面解除合同。以上处罚措施不免除乙方应承担的经济赔偿和法律责任。

4. 由于甲方原因，致使乙方的服务无法达到本合同约定的服务内容和质量标准的，乙方当月的服务质量不计入考核。

5. 因合同一方原因致使另一方遭受第三方追诉的，违约方应赔偿由此

给另一方造成的损失。

6. 甲方不能按约定支付物业服务费，从约定的支付期限届满次日起，每日按应付物业服务费的5‰向乙方支付违约金（特殊情况除外）。

7. 乙方需在当月15日前足额支付员工的上个月工资，并在支付完成后5日内向甲方提交工资发放凭证（如员工签字确认的凭证、银行代发流水或电子签收记录等）。乙方不能按确定日期支付员工工资的，从应支付日期次日起，每延迟一日，扣除应支付服务费的5‰，累计拖欠超过10日的，视为违约，甲方有权扣除应支付服务费中的10%，并将相关情况上报当地人社局劳动监察部门。

8. 在遇到不可抗力因素时，以上双方的违约行为可以免除责任。

第七条 其他

1. 合同中涉及的经济赔偿，一旦协商一致或者司法机关裁定，须于7个工作日内履行完毕，否则按履行金额的5‰按日收取。

2. 本合同在履行中发生争议时，由双方协商解决。协商不成，可以起诉至合同签订地人民法院裁决。诉讼过程中，乙方应继续履行其在本合同项下的义务。

3. 本合同服务期自2026年10月1日起2027年9月30日止。

4. 该项目的招标、投标文件、中标通知书等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。

5. 本合同一式肆份，甲方持有叁份，乙方持有壹份。自双方代表签字盖章之日起生效。

甲方：（盖章）　　乙方：（盖章）

法定代表人或其委托代理人：　　法定代表人或其委托代理人：

（签字）　　（签字）

地　址：新乡市凤泉区团结路　　地　址：河南省自贸试验区郑州片区第二大街58号兴华科技大厦2号楼904

电　话：0373-6332822　　电　话：18737194818

开户银行：工行凤泉支行　　开户银行：中国银行股份有限公司郑州第五大街支行

账　号：1704 0204 0904 9003 941　　账　号：261187987012

2026 年 9 月 26 日　　2026 年 9 月 26 日

附件1：

物业公司月度服务质量综合考核表

考核单位：行政保卫科　　时间：　　年　月　日

序号	考核项目	考核标准	分值	考核得分	备注说明
1	人员配置	1、人员足额配置、性别结构、年龄满足要求。3分 2、人员业务技能、职业素养、品德修养等综合素质良好。3分 3、现场管理人员具备相应能力，能够认真履职尽责，较好完成日常管理工作。4分	10分		
2	日常管理	建立完善相应服务标准、制度、培训计划并落实、制定应急预案并及时更新。4分 按时发放工资，不发生欠薪、拖薪等投诉事项。5分 3、日常业务工作资料、台账资料完整。3分	12分		
3	工作纪律	规范员工的岗位职责，工作纪律，做好日常考勤、考核。2分 员工上班着公司制式服装，穿衣得体，仪表仪容整洁大方。2分 严禁私带、私藏公共财物；2分 严禁泄漏、外传甲方工作秘密；2分 严禁扎堆嬉闹、聊天、沉迷把玩电子产品；2分 严禁故意损坏公物；2分	12分		
8	物资保障	1、足额及时采购保洁、绿化耗材、劳保用品等，确保工作质量和效率。3分 2、根据项目业务需求，采购配置保洁、绿化、维修专用设备、工具等，确保工作质量。3分	6分		
7	节能减排	1、及时发现并反馈公共设施运行异常情况，杜绝长流水、长明灯等资源浪费现象。2分 2、合理控制卫生耗材用量，适时补放，确保使用，拒绝浪费。2分	4分		

4	工作质量	1、室外场地达到“六无”（无沙土、无烟头、无纸屑、无垃圾、无杂草、无塑料袋。）4分 2、室内场所做到“三保”（地板保洁、天面保光、门窗保亮）。4分 3、卫生间做到“四无”（无污垢、无臭味、无尘埃、无蛛网）、“五洁”（洗手盆、蓄水池、尿池、厕坑等冲洗清洁）、“二净”（门板、玻璃擦拭干净）。4分 4、保洁服务范围内的公共场所“四害”（鼠、蟑、蚊、蝇）消杀工作达标。4分 5、宣传栏、标示牌、国旗台等室外设施定期清洁（1次/周）。4分 6、不锈钢栏杆、门窗、电梯箱等设施专业护理，保持洁净光亮。4分 7、定期或不定期进行病虫害防治工作，确保地面植被不遭受虫害，有害必除。4分 8、绿植养护得当，确保树体枝繁叶茂，生长健壮。4分 9、定期修剪草坪、灌木、花卉，景观造型等，保持生长状态良好。4分 10、及时清除地面杂草、野树、干枝枯叶等。4分 11、根据季节和植物生长状况，适时进行松土、施肥、浇水，确保植物长势良好。4分 12、每年绿化季节及时补种补栽，确保地表绿化率达标。4分 13、零星维修、维护及时，完成率高，技术娴熟，质量合格率高。4分	52分		
6	临时性工作安排	1、服从调配，及时完成临时性工作安排。2分 2、积极配合文明单位、卫生单位等创建工作。2分	4分		
8	合计				

备注：1、单项考核指标存在严重不达标的，可突破该单项考核分数，并进

行单独处罚，但需有相关的事实文字说明。

2、考核分三档。A 档：得分 95 分（含）以上的全额支付当月服务费；B 档：得分 90-94 分的扣除当月服务费的 1-5%；C 档：得分 80-89 分的扣除当月服务费的 6-8%。

3、考核得分连续两个月或累计三个月在 80 分以下的，除扣减当月相应服务费外，给予警告并限期整改、直至终止合同。

附件 2：

安全管理责任书

一、责任总体原则

坚持“安全第一、预防为主、综合治理”；甲方承担本单位主体安全管理责任；乙方对其提供物业服务全过程、乙方工作人员人身作业安全、作业行为安全、消防安全、保密安全负直接管理责任；乙方因管理疏漏、违规作业造成人身伤害、财产损毁、失泄密、火灾等事故，由乙方承担全部经济赔偿及相应法律责任 。

二、乙方安全生产与作业安全责任

1. 乙方建立项目安全生产管理制度，明确驻场负责人为项目安全第一责任人；高空作业、有限空间、电气维修、药剂喷洒等危险作业必须落实防护措施，设置警示标识，严格执行操作规程，严禁违章作业 。

2. 乙方全部进场人员应当购买工伤保险及意外伤害商业保险；作业过程中发生乙方工作人员摔伤、中毒、机械伤害等人身伤亡事故，全部善后、赔偿责任由乙方独立承担，与甲方无关。

3. 乙方作业工具、药剂、清洁剂、杀虫药品等危险品由乙方专人保管，分类存放，不得随意堆放，严防中毒、火灾；严禁私自留存管制工具、违禁物品。

4. 开展绿化打药、消杀作业应提前向甲方报备，避开人员密集时段，做好防护提示。

5. 日常巡查中发现地面破损、设施松动、管线外露等安全隐患，第一时间设置警示并书面报告甲方；发现重大险情，有权同时上报甲方值班管理部门。

三、消防安全责任

1. 乙方人员作业不得损坏、遮挡、挪用消防器材、消火栓；不得堵塞、占用疏散通道。保洁、绿化作业不得遮挡消防标识、消防设施。

2. 乙方对作业区域开展日常防火巡查，发现火情、火灾隐患第一时间报告甲方，初期火情在保证自身安全前提下配合处置。

3. 乙方组织员工开展消防知识培训，掌握灭火器、消防栓基础使用方法；配合甲方开展消防检查与消防演练。

4. 因乙方作业（如违规堆放物料、违规使用电器、药剂处置不当）引发火灾，乙方承担全部赔偿及法律责任。

四、保密安全责任（监狱重点条款）

1. 乙方必须组织全体物业服务人员学习《保守国家秘密法》，所有进场人员必须签署个人保密承诺书，未经保密培训不得上岗 。

2. 乙方人员严禁打听、记录、拍摄、传播甲方内部工作信息、监控画面、会见、指挥中心等涉密场景；严禁使用手机、相机等设备在涉密区域拍照录像。

3. 不得私自复制、携带、带出甲方任何纸质、电子资料；不得对外接受采访，不得向第三方透露在工作中接触到的任何内部信息。

4. 乙方人员进出工作区域严格服从甲方门禁、安检管理规定；严禁私配钥匙，严禁私自进入非服务范围的房间、区域。

5. 发生泄密事件，乙方立即上报甲方，配合调查，承担由此造成的一切损失与法律责任；甲方有权直接解除物业服务合同。

五、突发事件与应急处置

1. 乙方针对火灾、极端天气、人员意外伤害、消杀药剂中毒等编制现场应急处置简易预案；配合甲方整体应急管理。

2. 发生突发事件，乙方人员第一时间向甲方值班部门报告，服从甲方统一指挥开展避险、救助、现场保护，不得擅自处置重大险情。

六、责任划分

1. 因乙方人员违章作业、管理缺位、违反保密和消防制度引发各类事故，全部责任由乙方承担。

2. 因设施本身固有缺陷、第三方行为、不可抗力造成事故，乙方已尽巡查上报义务的，乙方不承担责任。

3. 本责任书为物业服务合同有效附件，与主合同同时生效、同时终止。

乙方（盖章）：

法定代表人/授权代表签字：

日期：2026 年 9 月 26 日

附件 3： 拟配置物业人员明细表

序号	姓名	性别	身份证号	职业资格（退伍证、保安证、消防员证）
1				
2				
3				
4				
…				