

郑东新区新型智慧城市运行中心郑东新区智慧城市管理
中心场馆运行保障项目

合同书

甲方：郑东新区新型智慧城市运行中心

乙方：河南东象物业服务有限公司

签订地：郑东新区

签订日期：2025 年 3 月 4 日

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》及其他有关法律法规之规定，本合同当事人遵循平等、自愿、公平和诚实信用原则，在本项目经过政府采购的基础上，经协商一致，同意按下述条款和条件签署本合同：

一、项目基本情况

1、项目名称：郑东新区新型智慧城市运行中心郑东新区智慧城市管理中心场馆运行保障项目

2、服务内容：物业服务

3、服务地点：郑东新区智慧城市管理中心场馆

二、合同价款及支付方式

1、金额（大写）：人民币壹佰叁拾玖万陆仟柒佰柒拾壹元/年，（小写）：¥1396771元/年；服务期限3年，共计（大写）：人民币肆佰壹拾玖万零叁佰壹拾叁元，（小写）：¥4190313元。

附件 1:分项报价表。

2、支付方式及时间

（1）每三个月支付一次服务费，每三个月进行一次考核，依据甲方综合考核结果支付服务费用。

（2）甲方依据考核标准作出的处罚或奖励，书面形式通知乙方，相应从服务费中减少或增加。（具体详见附件 2：服务考核方案）

（3）乙方应在接到甲方付款通知前七个工作日内，前向甲方出具应支付费用的合法税务发票。

三、服务内容

1、服务内容包括房屋维护服务、公用设施设备维护服务、保洁服务、绿化服务、保安服务、会议服务等。

2、未尽事宜参照《郑州市市级财政全供单位办公区物业服务社会化管理办法》执行。

四、服务期限

本次服务期限为： 三 年， 2025 年 3 月 4 日起至 2028 年 3 月 3 日止。

五、人员派驻及要求

- 1、甲方对乙方派驻人员的数量、质量、变动率等情况每月进行检查。
- 2、乙方派驻项目现场人员根据实际情况需增加或减少时，经双方协商后，可签订补充协议，服务费用按人员岗位工资数额做相应调整。
- 3、乙方派驻项目现场人员应符合投标（响应）文件承诺要求，对项目服务人员的变动需征得甲方同意。

六、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服务管理方案进行审查，结合实际情况提出修改意见和建议，乙方需严格执行。
- 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。
- 5、甲方按时向乙方支付服务费用。
- 6、甲方负责处理非乙方原因而产生的纠纷，协助乙方做好服务管理和宣传教育。
- 7、甲方临时性工作如需乙方配合，乙方应及时调配资源按甲方要求做好配合工作。
- 8、甲方在本项目内无偿提供服务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。
- 10、如部分服务场地因搬迁等原因不再需要服务的，服务费用将按照服务场地面积比例进行核算。

七、乙方的权利和义务

- 1、乙方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服务管理方案，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、规范化的服务管理服务，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。

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，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、法规政策规定由乙方享有和承担的其他责任和权利。

八、考核

1、考核内容

按照合同约定，对项目服务质量进行监督考核，考核对象为承担本项目服务的服务单位。具体考核内容详见附件3《服务评价表》

2、考核方式

(1) 日常巡查：由甲方组织项目考核组，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。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) 定期考核：定期考核采取百分评分制，每三个月组织一次，是服务费用核算

支付的重要凭证。乙方进场后按每三个月向甲方汇报定期工作开展情况，甲方根据日常巡查和汇报情况填写《服务评价表》（详见附件 3 服务评价表）。

（3）年度考核评分：由甲方每年组织一次，具体详见附件 2 服务考核方案。

3、标准依据

依据项目招投标文件、服务合同及项目服务内容，采取百分制量化考核，考核结果与服务费挂钩。

九、其他

1、甲乙双方应共同遵守国家有关法律、法规及地方政府规章，履行各自权利和义务，如有和国家法律、法规相抵触的条款，以法律、法规为准。

2、甲乙双方不得违约，不得擅自中止协议，如单方因特殊原因不能履行协议时应提前三个月告知对方，并向对方按中标合同价的 10% 交纳违约赔偿金，同时终止协议。

3、合同期间，由于乙方服务不善，受到政府部门处罚，或者由于乙方安全措施不力，违反安全操作规程而导致工伤事故，所发生的损失均由乙方自负，甲方保留延迟支付经费、追究责任及终止合同的权利。

4、乙方对在巡查中发现服务管理范围内的设施缺损的，应当立即予以报告。

5、由于乙方服务作业不文明或服务管理不及时等，被甲方批评，每次扣减服务费 2000 元整；被甲方上级主管部门批评，每次扣减服务费 10000 元整；被新闻媒体曝光批评，甲方有权同乙方终止合同，且乙方承担一切损失。

6、经甲方或使用方发现乙方人员有脱岗现象，造成不良影响的，每次扣减服务费 2000 元整，造成严重影响的，每次扣减服务费 10000 元整。

7、乙方发现安全隐患或其他不安全因素，必须及时采取措施进行整改，并向甲方提出书面意见，若乙方明知服务存在安全隐患，又不采取有效措施而导致人身或财产损失的，由乙方承担全部责任。

8、协议期满，甲方可根据情况进行续签或重新竞标。

9、协议未尽事宜，经双方协商解决。

10、采购文件、响应文件作为本合同的一部分，合同中未明确的以采购文件、响应文件为准。

11、本合同一式 8 份，其中正本 8 份，双方各执 4 份，副本 / 份，甲方 4 份，乙方 4 份。自双方签字或盖章之日起生效。

十、争议解决

甲乙双方在履行合同中如发生纠纷，应本着互谅互让的原则协商解决，如果协商不成的，由合同履行地人民法院管辖。

附件 1：分项报价表

附件 2：服务考核方案

附件 3：服务评价表

甲方：



法定地址：

法定代表人

或委托代理人（签字）：刘丁锐

联系人：

邮政编码：

电话：

传真：

电子邮箱：

开户银行：郑州银行股份有限公司会展支行

开户名称：郑州新区新型智慧城市运行中心

开户账号：9991 5601 0560 000092

乙方：



法定地址：

法定代表人

或委托代理人（签字）：刘小霞

联系人：

邮政编码：

电话：

传真：

电子邮箱：

开户银行：中国银行股份有限公司郑州正光支行

开户名称：河南万象物业服务股份有限公司

开户账号：2572 6457 3174