

合同编号：豫财磋商采购-2026-652-A

郑州工业技师学院综合物业服务项目 政府采购合同

第一部分 合同专用条款

项目名称：郑州工业技师学院综合物业服务项目

甲 方：郑州工业技师学院

乙 方：河南正盾保安服务有限公司

签 订 地：河南省新郑市永宁街1号

签订日期：2026年10月14日



2026 年 9 月 18 日，郑州工业技师学院 以 竞争性磋商（政府采购方式） 对 郑州工业技师学院综合物业服务项目 项目进行了采购。经 磋商小组 评定，河南正盾保安服务有限公司 为该项目成交供应商。现于成交通知书发出之日起 15 日内，按照采购文件确定的事项签订本合同。

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》等相关法律法规之规定，按照平等、自愿、公平和诚实信用的原则，经 郑州工业技师学院（以下简称：甲方）和 河南正盾保安服务有限公司（以下简称：乙方）协商一致，约定以下合同条款，以兹共同遵守、全面履行。

1.1 合同组成部分

本合同的订立不得违背采购文件、成交通知书的实质性内容；如文件内容存在不一致，以不违背采购文件实质性要求为前提，按本合同约定的优先顺序解释

- 1.1.1 本合同及其补充合同、变更协议；
- 1.1.2 成交通知书；
- 1.1.3 竞争性磋商响应文件（含澄清或者说明文件）；
- 1.1.4 竞争性磋商文件（含澄清或者修改文件）；
- 1.1.5 其他相关采购文件。

1.2 服务内容

- 1.2.1 项目名称：郑州工业技师学院综合物业服务项目；
- 1.2.2 项目数量：1 年；
- 1.2.3 项目质量：满足采购人及竞争性磋商文件要求。

1.3 价款

本合同总价为：¥ 2485000.00 元（大写：贰佰肆拾捌万伍仟元人民币）。

1.4 付款方式和发票开具方式

按月支付，每月费用为 207083 元，乙方于每月 15 日前提交上月服务验收单、等额合法有效的增值税专用发票及付款申请，甲方审核无误后 15 日内完成当月费用支付；乙方未按时提供足额 合法合规的发票的，甲方有权顺延付款且不承担任何违约责任。

1.5 履行期限、地点和方式

1.5.1 履行期限：2026年10月14日——2027年10月13日；

1.5.2 履行地点：1、新郑市永宁街1号。2、郑州市航空港区龙安社区5号院；

1.5.3 履行方式：物业服务。

1.6 检验和验收

1.6.1 验收方式

本物业服务采用日常抽查暗访、月度量化考核、年度综合验收的持续性验收方式，由甲方（学校）保卫处、后勤服务处、学生处等部门共同实施，必要时邀请师生代表参与；所有验收以甲方现场核查、台账查验、监控复核、满意度调查为主要依据，乙方应当配合并如实提供全部履职资料。

1.6.2 验收标准

以本合同、采购文件、乙方投标响应文件、校园安全管理相关国家及地方规范、甲方管理制度及附件考核细则为验收依据；秩序维护人员持证上岗、24小时值班值守、重点部位巡查、应急处置、隐患上报、宿舍安全管理为核心强制性指标。

1.6.3 整改要求

验收发现服务不达标的，甲方有权向乙方发出书面整改通知；乙方须在规定时间内完成整改并申请复查；逾期未整改、整改不到位或发生安全责任事故，甲方可按约定扣减服务费、追究违约责任。

1.6.4 验收效力

月度验收结果作为当月服务费支付依据；年度综合验收结果作为履约评价、保证金退还及后续是否续约的依据；验收合格不视为免除乙方后续服务责任及安全风险责任。

1.6.5 争议处置

乙方对验收结果有异议的，应当于收到验收意见3日内书面提出；甲方5日内予以复核答复；异议期间，乙方不得降低服务标准。

1.7 违约责任

1.7.1 除不可抗力外，如果乙方没有按照本合同约定的期限、地点和方式履行，甲方可要求乙方支付违约金，违约金按每迟延履行一日的应提供而未提供服务价格的0.05%计算，最高限额为本合同总价的5%；迟延履行的违约金计算数额达到前述最高限额之日起，甲方有权在要求乙方支付违约金的同时，书面通知乙方解除本合同；

1.7.2 除不可抗力外，如果甲方没有按照本合同约定的付款方式付款，乙方可要求甲方支付违约金，违约金按每迟延付款一日的应付而未付款的0.05%计算，最高限额为本合同总价的5%；迟延付款的违约金计算数额达到前述最高限额之日起，乙方有权在要求甲方支付违约金的同时，书面通知甲方解除本合同；

1.7.3 除不可抗力外，任何一方未能履行本合同约定的其他主要义务，经催告后在合理期限内仍未履行的，或者任何一方有其他违约

行为致使不能实现合同目的的，或者任何一方有腐败行为（即：提供或给予或接受或索取任何财物或其他好处或者采取其他不正当手段来影响对方当事人在合同签订、履行过程中的行为）或者欺诈行为（即以谎报事实或隐瞒真相的方法来影响对方当事人在合同签订、履行过程中的行为）的，对方当事人可以书面通知违约方解除本合同；

1.7.4 任何一方按照前述约定要求违约方支付违约金的同时，仍有权要求违约方继续履行合同、采取补救措施，并有权按照己方实际损失情况要求违约方赔偿损失；任何一方按照前述约定要求解除本合同的同时，仍有权要求违约方支付违约金和按照己方实际损失情况要求违约方赔偿损失；且守约方行使的任何权利救济方式均不视为其放弃了其他法定或者约定的权利救济方式；

1.7.5 除前述约定外，除不可抗力外，任何一方未能履行本合同约定的义务，对方当事人均有权要求继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等，且对方当事人行使的任何权利救济方式均不视为其放弃了其他法定或者约定的权利救济方式；

1.7.6 如果出现政府采购监督管理部门在处理投诉事项期间，书面通知甲方暂停采购活动的情形，或者询问或质疑事项可能影响成交结果的，导致甲方中止履行合同的情形，均不视为甲方违约。

1.7.7 本合同所称不可抗力，是指订立合同时不能预见、不能避免、不能克服的客观情况，包括：地震、洪水、台风、泥石流等重大自然灾害；战争、暴乱；政府依法实施的紧急封锁、禁令等强制管制措施。气象部门已提前发布预警的常规极端天气、乙方人员不足、资金短缺、内部管理问题，均不属于不可抗力。

1.8 合同争议的解决

本合同履行过程中发生的任何争议，双方当事人均可通过和解或者调解解决；不愿和解、调解或者和解、调解不成的，可以选择下列第 1.8.1 种方式解决：

1.8.1 向 新郑市 人民法院起诉。

1.8.2 将争议提交 郑州 仲裁委员会依申请仲裁时其现行有效的仲裁规则裁决；

1.9 合同生效及其他

1.9.1 本合同自甲、乙双方签字、盖章之日起生效。

1.9.2 如有未尽事宜，甲、乙双方可另行协商签订补充协议，补充协议及采购文件、响应文件、质疑答复、附件和本合同具有同等法律效力。

1.9.3 本合同一式陆份，甲方肆份、乙方贰份具有同等法律效力。

甲方：郑州工业技师学院
统一社会信用代码：



地址：新郑市永宁街1号

法定代表人或

授权代表（签字）：

乙方：河南正盾保安服务有限公司
统一社会信用代码：



91410104MAE6CQ4D2C

地址：河南省郑州市管城回族区港湾路1号1楼106室

法定代表人

或授权代表（签字）：

第二部分 合同一般条款

2.1 定义

本合同中的下列词语应按以下内容进行解释：

2.1.1 “合同”系指采购人和成交供应商签订的载明双方当事人所达成的协议，并包括所有的附件、附录和构成合同的其他文件。

2.1.2 “合同价”系指根据合同约定，成交供应商在完全履行合同义务后，采购人应支付给成交供应商的价格。

2.1.3 “服务”系指成交供应商根据合同约定应向采购人履行的除货物和工程以外的其他政府采购对象，包括采购人自身需要的服务和向社会公众提供的公共服务。

2.1.4 “甲方”系指与成交供应商签署合同的采购人；采购人委托采购代理机构代表其与乙方签订合同的，采购人的授权委托书作为合同附件。

2.1.5 “乙方”系指根据合同约定提供服务的成交供应商；两个以上的自然人、法人或者其他组织组成一个联合体，以一个供应商的身份共同参加政府采购的，联合体各方均应为乙方或者与乙方相同地位的合同当事人，并就合同约定的事项对甲方承担连带责任。

2.1.6 “现场”系指合同约定提供服务的地点。

2.2 技术规范

服务所应遵守的技术规范应与采购文件规定的技术规范和技术规范附件(如果有的话)及其技术规范偏差表(如果被甲方接受的话)相一致；如果采购文件中没有技术规范的相应说明，那么应以国家有关部门最新颁布的相应标准和规范为准。

2.3 知识产权

2.3.1 乙方应保证其提供的服务不受任何第三方提出的侵犯其著作权、商标权、专利权等知识产权方面的起诉；如果任何第三方提出侵权指控，那么乙方须与该第三方交涉并承担由此发生的一切责任、费用和赔偿；

2.3.2 合同涉及技术成果的归属和收益的分成办法的，详见合同专用条款。

2.4 履约检查和问题反馈

2.4.1 甲方有权在其认为必要时，对乙方是否能够按照合同约定提供服务进行履约检查，以确保乙方所提供的服务能够依约满足甲方之项目需求，但不得因履约检查妨碍乙方的正常工作，乙方应予积极配合；

2.4.2 合同履行期间，甲方有权将履行过程中出现的问题反馈给乙方，双方当事人应以书面形式约定需要完善和改进的内容。

2.5 结算方式和付款条件

详见合同专用条款。

2.6 技术资料 and 保密义务

2.6.1 乙方有权依据合同约定和项目需要，向甲方了解有关情况，调阅有关资料等，甲方应予积极配合；

2.6.2 乙方有义务妥善保管和保护由甲方提供的前款信息和资料等；

2.6.3 除非依照法律规定或者对方当事人的书面同意，任何一方均应保证不向任何第三方提供或披露有关合同的或者履行合同过程中知悉的对方当事人任何未公开的信息和资料，包括但不限于技术情

报、技术资料、商业秘密和商业信息等，并采取一切合理和必要措施和方式防止任何第三方接触到对方当事人的上述保密信息和资料。

2.7 质量保证

2.7.1 乙方应建立和完善履行合同的内部质量保证体系，并提供相关内部规章制度给甲方，以便甲方进行监督检查；

2.7.2 乙方应保证履行合同的人员数量和素质、软件和硬件设备的配置、场地、环境和设施等满足全面履行合同的要求，并应接受甲方的监督检查。

2.8 延迟履行

在合同履行过程中，如果乙方遇到不能按时提供服务的情况，应及时以书面形式将不能按时提供服务的理由、预期延误时间通知甲方；甲方收到乙方通知后，认为其理由正当的，可以书面形式酌情同意乙方可以延长履行的具体时间。

2.9 合同变更

2.9.1 双方当事人协商一致，可以签订书面补充合同的形式变更合同，但不得违背采购文件确定的事项，且如果系追加与合同标的相同的服务的，那么所有补充合同的采购金额不得超过原合同价的10%；

2.9.2 合同继续履行将损害国家利益和社会公共利益的，双方当事人应当以书面形式变更合同。有过错的一方应当承担赔偿责任，双方当事人都有过错的，各自承担相应的责任。

2.10 合同转让和分包

合同的权利义务依法不得转让，但经甲方同意，乙方可以依法采取分包方式履行合同，即：依法可以将合同项下的部分非主体、非关键性工作分包给他人完成，接受分包的人应当具备相应的资格条件，

并不得再次分包，且乙方应就分包项目向甲方负责，并与分包供应商就分包项目向甲方承担连带责任。

2.11 不可抗力

2.11.1 如果任何一方遭遇法律规定的不可抗力，致使合同履行受阻时，履行合同的期限应予延长，延长的期限应相当于不可抗力所影响的时间；

2.11.2 因不可抗力致使不能实现合同目的的，当事人可以解除合同；

2.11.3 因不可抗力致使合同有变更必要的，双方当事人应在 15 日内以书面形式变更合同；

2.11.4 受不可抗力影响的一方在不可抗力发生后，应在 3 日内以书面形式通知对方当事人，并在 15 日内，将有关部门出具的证明文件送达对方当事人。

2.12 税费

与合同有关的一切税费，均按照中华人民共和国法律的相关规定缴纳。

2.13 乙方破产

如果乙方破产导致合同无法履行时，甲方可以书面形式通知乙方终止合同且不给予乙方任何补偿和赔偿，但合同的终止不损害或不影响甲方已经采取或将要采取的任何要求乙方支付违约金、赔偿损失等的行动或补救措施的权利。

2.14 合同中止、终止

2.14.1 双方当事人不得擅自中止或者终止合同；

2.14.2 合同继续履行将损害国家利益和社会公共利益的，双方当事人应当中止或者终止合同。有过错的一方应当承担赔偿责任，双方当事人都有过错的，各自承担相应的责任。

2.15 检验和验收

2.15.1 乙方按照合同专用条款的约定，定期提交服务报告，甲方按照合同专用条款的约定进行定期验收；

2.15.2 合同期满或者履行完毕后，甲方有权组织（包括依法邀请国家认可的质量检测机构参加）对乙方履约的验收，即：按照合同约定的标准，组织对乙方履约情况的验收，并出具验收书；向社会公众提供的公共服务项目，验收时应当邀请服务对象参与并出具意见，验收结果应当向社会公告；

2.15.3 检验和验收标准、程序等具体内容以及前述验收书的效力详见合同专用条款。

2.16 通知和送达

2.16.1 任何一方因履行合同而以合同第一部分尾部所列明的发出的所有通知、文件、材料，均视为已向对方当事人送达；任何一方变更上述送达方式或者地址的，应于___个工作日内书面通知对方当事人，在对方当事人收到有关变更通知之前，变更前的约定送达方式或者地址仍视为有效。

2.16.2 以当面交付方式送达的，交付之时视为送达；以电子邮件方式送达的，发出电子邮件之时视为送达；以传真方式送达的，发出传真之时视为送达；以邮寄方式送达的，邮件挂号寄出或者交邮之日之次日视为送达。

2.17 合同使用的文字和适用的法律

2.17.1 合同使用汉语书就、变更和解释；

2.17.2 合同适用中华人民共和国法律。

2.18 履约保证金

2.18.1 采购文件要求乙方提交履约保证金的，乙方应按合同专用条款约定的方式，以支票、汇票、本票或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式，提交不超过合同价 10%的履约保证金；

2.18.2 履约保证金在合同专用条款约定期间内不予退还或者应完全有效，前述约定期间届满之日起30个工作日内，甲方应将履约保证金退还乙方；

2.18.3 如果乙方不履行合同，履约保证金不予退还；如果乙方未能按合同约定全面履行义务，那么甲方有权从履约保证金中取得补偿或赔偿，同时不影响甲方要求供货商承担合同约定的超过履约保证金的违约责任的权利。

2.19 合同份数

合同份数按合同专用条款规定，每份均具有同等法律效力。

第三部分 合同补充条款

一、人员要求

为郑州工业技师学院提供综合物业服务，员工年龄应在 50 岁及以下，身体健康，无不良嗜好，无犯罪前科记录，所有秩序维护人员必须持有公安机关核发的保安员证。

二、人员配置

秩序维护人员17人，宿舍管理人员31人，共计48人。

三、物业管理服务范围及内容

1、秩序维护服务

在学院保卫处的领导下完成以下工作：

(1) 全面负责新郑校区、航空港校区学门岗、停车场、消防控制室及校园内其他区域的秩序管理，严格执行门岗制度。

(2) 负责对学院重点区域、要害区域进行定点守护和巡逻。

(3) 协助学院保卫处做好安全防范工作，维护大型文体活动、会议等公共活动的现场秩序。

(4) 实行 24 小时不间断值岗与巡逻制度，确保校园内无安全盲区。

(5) 在工作中，及时发现和制止各类治安、刑事案件，及其他可能影响学院师生安全或影响校园教学秩序的突发事件。

(6) 密切关注学生宿舍周边的治安动态，关注学生动态，积极配合宿管人员预防和制止和处理各类突发事件。

(7)严格执行学院车辆管理规定，负责院区大门车辆的指挥、疏导与管理。

(8)禁止出租车、共享单车等无关车辆进入院区。

(9)对所有进出车辆进行核查，对载货外出车辆严格检查，确保学院财产不受损失。

(10)监督院内车辆按指定路线行驶和在规定区域停放。

(11)配合学院完成各类突发事件的应急处置工作。熟练掌握对讲机、防暴器械（钢叉、盾牌、警棍等）、消防器材（灭火器、消防栓）、急救包等应急装备的使用方法，定期参加培训和演练。

(12)统一着装，规范佩戴标志器械，保持仪容整洁。站姿、坐姿端正，展现良好精神风貌。

(13)工作中文明用语，做到以理服人、依法办事。坚持原则，不徇私情。

(14)严禁脱岗、漏岗、睡岗；严禁酒后上岗或在岗饮酒；严禁在岗期间从事与工作无关的活动（如玩手机、闲聊、看视频等）；忠于职守，严于律己，廉洁奉公，保守工作秘密；严格执行放行规定，严禁私自放行人员或车辆，违者从严处理。

2、宿舍管理服务

在学院保卫处的领导下，配合学院学生处完成以下工作：

(1)严格按照学院相关管理要求，全年对学生教官进行军事化培训，包括但不限于基本军事动作培训、体能培训、突发事件应急处理培训、宿舍管理培训等。

(2) 楼长及宿管员在正常工作时间内（含双休日、节假日）不允许存在空岗、睡岗或做与工作无关的事；交接班不影响各种工作的正常进行；

(3) 楼长及宿管员需关注、关心生病在宿舍休息的学生，热心提供帮助。

(4) 楼长及宿管员在晚间注意保持楼道、卫生间充足照明。

(5) 发现违禁品、抽烟喝酒之类的情况，楼长及宿管员立即制止学生违纪行为，对不听劝阻者，将具体情况通报班主任处理，特殊情况报警通知警务人员到现场处置。

(6) 熟悉和掌握所管寝室间数、公共财物配备、入住人员情况等。随时察看宿舍设施的使用情况，检查楼层内水电、公物是否有损坏情况，及时上报修理。

(7) 负责日常检查宿舍内学生用品，禁止使用不安全物品，发现刀、棍、电器等不安全物品立即没收。

(8) 严禁学生使用蜡烛、打火机、火柴、电源插座及其它易引起火灾的物品，一旦发现要及时上报并上交学生处。

(9) 严禁外来人员入住宿舍，晚上就寝前查看留校学生并督促其按时休息。

(10) 负责每周一次核对学生住宿情况，如未经班主任同意、无学生处的调寝单，不允许学生私自调换宿舍。

(11) 天热、天冷时检查空调的使用情况，注意安全，及时发现问题，消除隐患。

(12) 学生就寝后楼长及宿管员应进行巡查工作，直到学生安静入睡方能回寝室，对不遵守作息时间和学校纪律的学生，楼长及宿管员必须及时制止，维持宿舍楼内安静的就寝环境，帮助学生有充沛精力完成学习任务。

(13) 及时做好保卫处主管部门交办的其它工作。

3、资料档案管理：

档案和资料的管理包括：安全管理记录档案、学生宿舍管理档案、人事管理及人员培训档案以及具体的管理方案、工作计划等资料档案，所有资料档案做到保存完整，管理完善，交接手续完备，检索方便准确，符合有关标准。服务期内，采购人有权随时查阅、复印物业管理档案和数据。合同终止时，供货商应将所有档案资料交还给采购人，不得交给第三方。

4、建立健全物业管理制度

根据项目的具体情况，制定内部管理、日常服务运作等管理制度。未能按这些制度执行，应视为违约，采购人将按违约处理。

1. 物业管理员工行为规范；2、物业管理公司服务工作职责；3、各类工作人员岗位职责；4、各类工作人员考核奖惩制度；5、消防制度；6、其他管理服务制度。

三、物业管理服务时间

1、本次招标为 1 年服务合同（自合同签订之日起 1 年后止）。如合同一方在合同期内（遇特殊情况）提前终止合同，应提前一个月书

面通知对方，未提前通知的需赔偿守约一方合同约定物业管理费用总额的 50%（指本月合同总额）。合同期满，合同自然终止。

2、乙方无正当理由提前终止的，应赔偿甲方重新进行采购的全部损失，并支付合同总价×10%的违约金。

四、物业管理人员要求

1. 人员要求如下：

（一）具有类似项目工作经验。敬岗、爱业、专业、精干、高效、健康、思想品质好，作风正派，服务意识强。

（二）男员工不准留胡须、蓄长发、染发（黑色除外）、刺青纹身、佩带过分的饰物；女员工不准浓妆艳抹或佩带过分的饰物，头发染色不能过艳。

（三）所有进驻的物业人员工作时间不准抽烟或吃零食、玩手机、闲谈以及做和工作无关的事；使用语言要文明，举止要大方，要具有一定的工作经验。

（四）物业员工需统一着装上岗，保安人员着正规制服，其着装费用由物业公司承担。

（五）所有进驻的物业人员不得有任何不良记录，提供人员身份证复印件，健康证明。

（六）相关技术人员要有专业资格证书，能够胜任本人工作岗位要求。

（七）至少 2 名以上人员持有消防设施操作员证，24 小时双人值班。

（八）合同履行期间，乙方如需更换物业经理，应提前 7 日向甲方提交书面变更申请。乙方须同步报送新任物业管理人员相关资料，资料包含但不限于姓名、身份证号码、从业经历、学历证明及物业管理相关资质证书等，保证新任物业经理具备胜任本项目物业管理岗位所需的专业能力与工作经验。

五、服务承诺

1. 成交供应商签订合同后、人员进场前，以及合同履行期间，采购人有权随时对拟派或实际在岗秩序维护人员的年龄进行核验（以有效身份证件为准）。

2. 乙方应依法与所有在岗人员签订劳动合同、缴纳社会保险及工伤保险，按时足额支付劳动报酬；因乙方用工产生的全部劳动争议、人身损害赔偿由乙方自行承担，与甲方无关。甲方有权核查乙方人员社保缴纳记录，发现违法违规的可从服务费中直接扣除。

3. 经核验，若实际在岗人员中 30-45 岁人员的比例低于其响应承诺的档次，采购人有权按每人次 5000 元的标准从当月应付物业服务费中扣除违约金，并责令其在 5 个工作日内整改到位。

4. 合同履行期间，供应商如需更换秩序维护人员、楼长及宿管员新派遣人员的年龄结构不得低于其原响应承诺的档次，否则按上述第 2 条承担违约责任。

5. 因乙方人员脱岗、失职、违规操作造成甲方财产损失、人员伤亡、安全事故，由乙方承担相应赔偿责任。

6. 乙方人员在履职期间发生人身意外伤害，由乙方按劳动关系/保险承担责任，与甲方无关（另有约定除外）。

7. 乙方人员不得私自放行可疑人员、收受好处、与学生发生争执冲突、越权处罚，或辱骂、殴打学生，如有以上情况发生，对甲方或当事学生造成的损失由乙方全部承担。

六、满意度考核测评

甲方管理部门采用服务质量评价调查表方式考核，每月进行一次对物业公司进行满意度测评调查，物业服务满意度在 95%以上的为满意，可全额支付物业服务费；在 95%—80%为基本满意，支付 90%物业费，在 60%以下的为不满意，支付 50%物业费，连续三次满意率低于 80%，采购人可以单方面解除物业服务合同。

物业公司服务质量评价调查表：

服务位置：_____ 服务项目：_____

在物业公司服务期间，得到了有关单位、部门的大力帮助和配合，在此表示感谢！为进一步提高管理水平和服务质量，特向有关单位和部门征求意见。请您按表中的内容对物业公司的工作予以评价，并提出宝贵意见和建议，我们将在以后工作中督促物业公司切实改进和提升服务质量，再次感谢您对我们工作的支持！（请在相应表格划√）

评价项目		满意	基本满意	不满意	备 注
总体服务					
保洁	工作态度				
	仪容仪表				
	服务技能				
	服务质量				
具 体 意 见 和 建 议					

评价单位（公章）

评价人（签名）：_____

年___月___日

【以下无正文，为双方签署栏位】

甲方：

法人代表（或授权代理人）：

开户银行：

账 号：

税 号：



乙方：河南正盾保安服务有限公司

法人代表（或授权代理人）：

开户银行：中国建设银行航海路支行

账 号：41050167283200001692

税 号：



签订日期：2026年10月14日

签订地点：