

ZYJYZX-2026-7

定边县职业教育中心引入第三方物业公司管理
项目合同书

甲方(发包人): 定边县职业教育中心(实验中学)

乙方(承包人): 定边县城投物业服务有限公司

签约时间: 2026年4月30日

签约地点: 定边县

定边县职业教育中心引入第三方物业公司管理

项目合同书

甲方(发包人): 定边县职业教育中心(实验中学)

乙方(承包人): 定边县城投物业服务有限公司

依据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》及相关法律、法规规定,遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则签订本合同。

一、服务概况

1、项目名称: 定边县职业教育中心引入第三方物业公司管理

2、服务地点: 定边县职教中心校内

第二条、合同内容及金额:

1、乙方负责为甲方提供以下物业管理服务:保洁服务、司炉供暖运行、水暖电维修及维护、校园绿化养护、全校楼宇消毒、公寓管理以及勤杂服务。具体服务区域以双方确认的《第三方物业公司服务内容及工作要求》(附件一)为准。

2、乙方须按照本合同附件一《第三方物业公司服务内容及工作要求》提供服务,确保各项服务达到量化指标。校方不干预乙方的具体操作过程,仅依据结果标准进行考核验收。

(二) 服务时间: 2026年5月1日至2027年4月30日

(三) 服务费用:

1、合同总价(大写): 捌拾捌万元整(人民币)

(小写) ¥: 880000.00元

付款方式:自签订合同后,前11个月每月服务费为人民币柒万叁

仟叁佰叁拾叁元整(¥73333.00), 最后一个月服务费为人民币柒万叁仟叁佰叁拾柒元整(¥73337.00)。每月月初, 根据上月考核结果及扣款情况支付上月服务费(经采购单位考核合格后方可付款)。每次支付物业服务费乙方必须提供正规税务发票, 否则拒付。

2. 本项目采用费用总包干方式, 一旦合同实施, 在合同实施中出现任何费用遗漏, 均由成交供应商免费提供, 采购人不再支付任何合同外的费用, 维修所需材料费由甲方负责。

第三条考核与费用挂钩机制

具体考核标准、检查方法及扣款细则详见附件二《物业服务标准及考核细则》。核心原则如下:

(一) 校方每周组织不少于一次全面检查, 每月出具考核评分表(百分制), 低于 90 分按比例扣减当月服务费;

(二) 严重不合格项(如卫生间严重异味、垃圾满溢超过 2 小时、安全失职等) 单项扣款 200 元至 2000 元不等;

(三) 发生安全责任事故(火灾、人员重伤、锅炉缺水运行、触电等) 甲方有权解除合同并追究乙方全部赔偿责任;

(四) 每学期开展师生满意度调查, 低于 75%扣减当期服务费总额的 5%。

第四条甲方的权利义务

1. 甲方有权依据合同附件二对乙方的服务质量进行监督、检查和考核, 提出整改意见并限期整改。

2. 甲方为乙方提供必要的作业条件(如指定垃圾存放点、工具间、

正常水电供应等)。

3. 甲方按合同约定及时支付服务费用，不得无故拖欠。

4. 甲方应尊重乙方的正常工作和劳动，不得要求乙方从事违法违规或超出服务范围的危险作业。

第五条 乙方的权利义务

1. 乙方应按照国家 and 地方有关法律法规、行业规范及本合同附件约定，配备合格人员并提供服务。所有人员持有效健康证明、无犯罪记录证明；特种岗位（电工、司炉工等）须持有效操作证上岗。

2. 乙方可自行配备作业所需的工具、设备（符合环保要求），并制定内部安全操作规程。

3. 乙方应接受甲方的监督与考核，对甲方提出的合理整改意见应在指定期限内完成。拒不整改或整改不到位的，甲方可按附件二加重扣款。

4. 未经甲方书面同意，乙方不得将服务转包或分包。

第六条 安全责任与特别约定

1. 乙方对服务过程中的作业安全承担全部责任，因乙方管理不善、操作不当或违反操作规程导致的人身伤亡、财产损失，均由乙方独立承担法律责任，甲方不承担任何连带责任。

2. 乙方服务过程中，因乙方原因造成甲方师生、第三方人身损害或学校设施损坏的，乙方应负责赔偿，并恢复原状。

3. 出现突发紧急事件（如爆管、漏电、火灾、疫情消毒等），乙方须立即启动应急响应，若处置不当致使损失扩大的，扩大部分损失由乙

方承担。

第七条 违约责任

1. 除考核扣款外，乙方有下列情形之一的，构成严重违约，甲方有权单方解除合同，没收履约保证金，并要求乙方支付合同总金额 20% 的违约金：

- (1) 擅自将服务转包、分包的；
- (2) 一个季度内累计三个月考核得分低于 70 分的；
- (3) 发生重大安全责任事故或造成重大负面社会影响的；
- (4) 无正当理由停止主要服务（如停止供暖、无人保洁超过 3 天）

超过 48 小时。

2. 甲方无故逾期支付服务费超过 30 天的，每逾期一日按应付未付金额的万分之三向乙方支付违约金。

第八条 不可抗力

因不可抗力（自然灾害、战争、政府行为等）导致合同无法继续履行的，双方互不承担违约责任，但应及时通知对方并采取措施减少损失。合同根据不可抗力影响部分或全部免除责任。

第九条 争议解决

因本合同引起的任何争议，双方应友好协商解决；协商不成的，任何一方均可向甲方所在地人民法院提起诉讼。



第十条 其他约定

1. 本合同附件为合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。附件包括：

附件一：《定边县职教中心第三方物业公司服务范围及工作要求明细表》

附件二：《物业服务标准及考核细则》

2、合同正本一式5份，采购人、成交供应商、采购股各执一份，结算时2份。

甲 方	乙 方
定边县职业教育中心 (盖章)	定边县城投物业服务有限公司 (盖章)
法人: 	法人: 
被授权人:	被授权人:
电话:	电话:
	开户行信息:
时间 2026年4月30日	时间 2026年4月30日

附件一：

定边县职教中心第三方物业公司服务范围及工作要求明细表

序号	岗位	人数	服务内容	工作要求	相关证件要求
1	项目经理	1	负责全校的物业工作		项目经理具备物业项目经理证或物业管理从业人员岗位证书
2	保洁人员	20	1、公寓楼内楼道、卫生间卫生保洁工作，2、四栋教学卫生间保洁工作，3、五栋实训楼所有公共区域、报告厅及卫生间保洁工作，4、办公楼公共区域及卫生间、会议室保洁工作，5、室外卫生间保洁工作6、协助环卫所清运垃圾点垃圾7、雨雪天气校园积水、积雪清理，8、假期校园保洁工作9、各类大型活动期间场地保洁工作等。	一、保洁服务要求 (一) 具体分区域保洁标准 1. 公共区域(走廊、楼梯、大厅、卫生间) a 地面全面清扫拖洗，随时保洁。 b 扶手、栏杆、消防设施、标识牌每日擦拭。 c 墙面、镜面保持清洁。 2. 卫生间(重中之重): a 高频次保洁: 每天上课期间、午休等时段必须进行巡查式保洁。 b “六无”标准: 无污渍、无积水、无垃圾、无异味、无堵塞、无病菌。 c 细节要求: 便池、蹲坑、小便池及时刷洗消毒; 洗手台、镜面、水龙头保持光洁; 地面始终保持干燥防滑; 门窗、隔板定期清洁。 d 安排专人每日进行巡检并有记录 3. 室外区域 a 绿化带内无隐藏垃圾。 b 配合环卫所做好垃圾清理: 垃圾日产日清, 垃圾桶外表清洁,	健康证

定边职教中引入第三方物业公司管理项目

3	供暖 司炉 工	3	冬季采暖期司炉工作及暖 气管道巡线工作。	<p>定期冲洗消毒，周边无散落、无异味。 c 雨雪天气及时清理校园积水、积雪，设置防滑警示牌，确保师生出行安全。 4. 假期卫生安排 假期安排专人对校园、办公楼等有人场所进行每日清扫，确保校园卫生整洁</p> <p>(二) 人员与管理要求</p> <p>1. 人员素质： (1) 持有有效健康证明上岗，定期体检。 (2) 经过专业培训，包括清洁技能、安全知识、防疫知识、礼仪规范（如遇师生问好、避让等）。 (3) 着统一工装，佩戴工牌，仪容整洁。</p> <p>2. 管理架构： (1) 服务公司应派驻现场项目经理，负责日常调度、质量检查、与校方沟通。 (2) 建立清晰的应急响应机制（如呕吐物、血迹等生物污染应急处理；管道堵塞、漏水等突发事件）。</p>	特种作业人员 员证（燃气司炉 工）、健康证
4	供水 司炉 工	1	学生在校期间供开水司炉 工作、每天供水三次	<p>(一) 基本资质与任职资格 1. 持证上岗：必须持有市场监督管理局（原质量技术监督局）颁发的、在有效期内的《特种设备安全管理和作业人员证》（锅炉作业 G1/G2/G3，根据锅炉类型），并按规定进行定期复审。 2. 身体健康：无妨碍从事司炉工作的疾病和生理缺陷（如色盲、高血压、心脏病等），需提供体检证明。 3. 知识与经验： (1) 熟悉所操作锅炉的结构、原理、性能、操作规程及附属设备（给水系统、燃气系统、水处理系统、通风系统、控制系统等）的知识。 (2) 了解锅炉用燃料的特性、燃烧原理及调整方法。 (3) 掌握锅炉运行中常见故障的判断、处理和应急预案。</p>	特种作业人员 员证（燃气司炉 工）、健康证

				<p>(4) 具备初级电工、钳工知识，能进行简单维修和保养。</p> <p>4. 安全与法规意识：具备强烈的安全责任心和法规意识，严格遵守安全操作规程和劳动纪律。</p> <p>(二) 主要工作职责与任务</p> <p>1. 运行操作</p> <p>(1) 规范操作：严格执行锅炉安全操作规程和各项规章制度，确保锅炉安全、经济、稳定运行。</p> <p>(2) 点火与启动：按规范程序进行点火前的检查、准备、上水、点火和升压升温操作。</p> <p>(3) 运行监控：</p> <p>(4) 密切监视锅炉压力、水位、温度、燃烧状况等主要参数，确保在允许范围内。</p> <p>(5) 按时、准确、清晰地填写《锅炉运行记录》和《交接班记录》。</p> <p>(6) 定期巡检锅炉本体、安全附件、辅机、管道阀门、暖气管道等，及时发现并处理异常。</p> <p>(7) 停炉与保养：按规定程序进行正常停炉、紧急停炉操作。参与停炉后的保养工作（干保养、湿保养等）。</p> <p>2. 维护保养</p> <p>(1) 日常维护：做好锅炉房设备、仪表的清洁、润滑、紧固工作。</p> <p>(2) 定期工作：配合进行水位计冲洗、压力表校验、安全阀手动试验、排污（定期排污和表面排污）等工作。</p> <p>(3) 协助检修：配合维修人员完成锅炉及辅机的定期检验、维修和大修工作。</p> <p>3. 安全管理与应急处置</p> <p>(1) 安全附件管理：确保安全阀、压力表、水位计（水位传感器）、高低水位报警器、熄火保护装置等灵敏可靠，严禁随意解除联锁保护。</p> <p>(2) 隐患排查：对发现的设备缺陷、安全隐患及时上报，并采取</p>
--	--	--	--	---

定边职教中引入第三方物业公司管理项目

5	水暖工	1	全年全校上下水维修维护、室内管道疏通等工作	<p>措施。</p> <p>(3) 应急处理：熟练掌握并能在紧急情况下（如锅炉缺水、满水、超压、爆管、熄火等）迅速、准确地采取应急措施，防止事故扩大。</p> <p>4. 现场管理</p> <p>(1) 锅炉房管理：保持锅炉房内外及设备整洁、工具摆放有序，做到“文明生产”。</p> <p>(2) 交接班制度：严格执行交接班制度，将设备运行状态、存在的问题、领导指示等交接清楚。</p> <p>(一) 基本资质与任职资格</p> <p>1. 持证上岗（必备）： 电工证：必须持有应急管理（原安监局）颁发的《特种作业操作证（电工）》，作业类别应与工作内容匹配（如低压电工作业）。</p> <p>职业资格：建议持有劳动部门认可的 电工/水暖工职业资格等级证书（如中级工、高级工）。</p> <p>2. 健康与素质：身体健康，无恐高症、心脏病等禁忌症，视力良好（无色盲）。责任心强，服务意识好，能吃苦耐劳。</p> <p>3. 知识与经验： (1) 熟悉学校建筑的水、电、暖（气）管线布局、设备配置和运行原理。 (2) 熟练掌握强弱电（照明、动力、网络、广播、安防）系统的基本维护。 (3) 精通给排水系统、卫生洁具、阀门管道的维修。 (4) 具备较强的动手能力、故障判断和应急处理能力。 4. 安全与沟通意识：具备极强的安全用电、防火防盗意识。能与师生进行有效沟通，解释简单问题。 (二) 主要工作职责与任务</p>	健康证
6	电工	1	全年全校与电有关的所有工作	<p>须具备特种作业操作证书（电工作业）、健康证</p>	健康证

	<p>1. 日常巡检与预防性维护</p> <p>a 制定并执行水、电、暖设施的定期巡检计划（如配电箱、公共照明、水泵房、管道井）。</p> <p>b 对教学楼、宿舍、食堂、实验室等重点区域进行季节性、专项检查（如雨季前查排水，冬季前查防冻，开学前全面检查）。</p> <p>c 记录巡检结果，建立设备维护档案。</p> <p>2. 维修与安装</p> <p>a 电力系统：负责校内所有低压线路、照明灯具、开关插座、电扇、空调电源的安装与维修。配合专业公司进行高压设备维保。</p> <p>b 给排水系统：维修更换全校所有水龙头、阀门、水管、疏通堵塞的洗手池、地漏、马桶、下水管道。维护水泵、水箱。</p> <p>c 暖气系统：维修全校所有涉及供暖设施设备（投影仪、一体机）的电源及线路，维护实验室专用水电设施（通风橱、实验台给排水）。</p> <p>e 紧急维修：24小时响应校内突发性停水、停电、漏水、管道爆裂等紧急情况，并迅速排除故障。</p> <p>3. 安全管理与节能</p> <p>a 确保所有用电设备、线路符合安全规范，严禁私拉乱接。</p> <p>b 管理配电房、水泵房，保持其整洁、安全、上锁，无关人员不得入内。</p> <p>c 负责校园公共区域及办公场所的节能管理，杜绝“长明灯”、“长流水”。</p> <p>d 提出老旧线路、耗能设备的改造建议，协助实施节能项目。</p>							
		<p>全校树木修剪、养护，花园栽种、施肥、浇灌、锄草等与绿化有关的所有工作</p>	2	绿化养护人员				健康证

			<p>c 熟悉常用园林机械（绿篱机、割草机、打药机等）和手工工具的安全操作与基本维护。 d 了解季节性绿化工作重点和本地气候土壤特点。</p> <p>2. 经验与资质： a 具有相关绿化养护工作经验。持有园林绿化相关职业资格证书（如绿化工、花卉工等）者优先。 b 具备一定的审美能力，能参与简单景观布局和花卉布置。</p> <p>3. 身心素质： a 身体健康，能适应户外作业、体力劳动和季节性繁忙工作。 b 责任心强，有耐心，工作细致，爱护花草树木。 c 无相关作业禁忌症（如对花粉、农药严重过敏等）。</p> <p>(二) 主要工作职责与任务</p> <p>1. 日常养护管理 a 浇水灌溉：根据天气、季节和植物需水特性，科学合理地安排浇灌，确保植物正常生长，避免浪费水资源。 b 修剪：定期修剪草坪，保持平整美观，高度适宜，对乔木、灌木、绿篱进行艺术性或规范性修剪，促进生长，保持造型，消除安全隐患（如枯枝、过低枝条）。 c 锄草：校园内所有花园、树坑定期锄草，确保花园内无杂草、垃圾等杂物。 d 施肥与土壤管理：根据植物生长周期和土壤状况进行科学施肥（基肥、追肥）。适时松土、除草，保持绿地整洁。 e 病虫害防治：坚持“预防为主，综合防治”原则。定期巡查，及时发现并报告病虫害情况。在专业人员指导下，安全、环保地进行药物防治或生物防治，并设立明显警示标志。</p> <p>2. 植物保护与更新 a 新植与补种：参与春秋季节植树、补种花灌木、播种草坪、更换时令花卉等工作，保证成活率。 b 防寒防暑：冬季对不耐寒植物采取包扎、培土等防寒措施；夏季</p>
--	--	--	---

定边职教中引入第三方物业公司管理项目

	<p>对不耐旱植物采取遮荫、增加浇水等防暑措施。</p> <p>3. 环境卫生与设施维护</p> <p>a 绿地保洁：及时清除绿化区域内的垃圾、杂草、枯枝落叶，保持绿地洁净。</p> <p>b 设施维护：维护好灌溉系统（喷头、水管）、园林小品、护栏等绿化附属设施，发现问题及时报修。</p> <p>4. 安全与应急处理</p> <p>a 作业安全：安全使用和保管农药、化肥，规范操作园林机械，确保自身和师生安全。</p> <p>b 灾害应对：在暴风雨、大雪等灾害性天气前后，进行树木加固、支撑、倒伏树木清理、断枝处理等应急工作。</p> <p>c 配合教学与活动：根据学校安排，为大型活动（运动会、庆典）布置花卉景观，并配合生物、美术等学科的教学实践活动。</p>	
	<p>(一)、基本素质与任职资格</p> <p>1. 专业培训与资质：</p> <p>a 必须接受过规范的消毒知识与技能专项培训，并持有相关培训合格证明。</p> <p>b 了解《传染病防治法》、《消毒管理办法》及学校卫生工作条例等相关法规。</p> <p>c 优先考虑持有公共卫生辅助服务员（防疫员）或相关职业技能证书的人员。</p> <p>2. 知识与技能：</p> <p>a 精通消毒知识：掌握常见消毒剂（如含氯消毒剂、过氧化物类、季铵盐类、醇类）的特性、适用范围、配制方法、作用时间及安全注意事项。</p> <p>b 熟悉校园环境：清楚学校各功能区域（教室、食堂、宿舍、卫生间、体育馆、校车等）的消毒重点和频次要求。</p> <p>c 熟练操作设备：能规范操作常量喷雾器、超低容量喷雾器、紫外</p>	<p>8 消毒人员</p> <p>2 全校全年消毒工作</p> <p>健康证</p>

				<p>线灯、臭氧发生器等消毒与消杀设备，并做好日常维护。</p> <p>d 识别与防护：能识别常见传染病污染风险，并熟练掌握不同场景下的个人防护装备（PPE）穿戴流程。</p> <p>3. 身心素质：</p> <p>a 身体健康，无从事消毒作业的禁忌症（如严重的呼吸系统疾病、皮肤过敏等）。</p> <p>b 责任心极强，工作严谨细致，具备高度的安全意识和保密意识（如涉及疫情信息）。</p> <p>(二) 主要工作职责与任务</p> <p>1. 实施常态化预防性消毒</p> <p>a 高频接触物表消毒：每周对门把手、窗把手、课桌椅、讲台、楼梯扶手、电梯按钮、水龙头、开关等高频接触部位进行至少2次擦拭消毒。</p> <p>b 公共空间消毒：每周对教室、走廊、大厅、办公室、会议室等公共区域每周进行至少2次全面预防性消毒（喷雾或擦拭）。</p> <p>c 重点场所强化消毒：</p> <p>卫生间：每日多次对洗手池、便器、隔板、地面进行消毒。</p> <p>垃圾站/桶：每日进行喷洒消毒。</p> <p>2. 执行传染病疫情期或特殊情况下的终末消毒</p> <p>a 在出现疑似或确诊传染病病例后，或在疾控部门指导下，立即对病例所在教室、宿舍、宿舍、活动区域及途经路径进行彻底的终末消毒。</p> <p>b 规范处理呕吐物、排泄物等污染物（按“覆盖-消毒-清理”流程操作）。</p> <p>c 如遇疫情等突发事件，按照学校安排进行消毒。</p> <p>3. 管理与记录</p> <p>a 消毒剂管理：指定专人负责消毒剂的申购、验收、储存、配制与废弃处理，建立台账，确保安全。</p> <p>b 设备管理：负责消毒设备的日常检查、清洁、保养与安全存放。</p> <p>c 记录与溯源：由专人填写《校园消毒工作记录表》，内容包括：</p>
--	--	--	--	--

定边职教中引入第三方物业公司管理项目

					<p>消毒日期、时间、区域、使用消毒剂名称、浓度、作用时间、操作人员等，确保全过程可追溯。</p>
<p>9</p>	<p>公寓楼管理员</p>	<p>4</p>	<p>男女公寓楼全年24小时管理工作</p>	<p>(一) 基本资质与任职资格 1. 思想品德与素质： a 品行端正，责任心强，有耐心和爱心，热爱学生工作。 b 具备良好的沟通能力、应变能力和一定的心理辅导能力。 c 工作细致，有原则性，能公平公正地处理问题。 2. 知识与技能： a 了解青少年心理发展特点及学生管理相关知识。 b 熟悉学校公寓管理的各项规章制度和应急处理流程。 c 掌握基本的消防、急救知识和安全防范技能。 d 能熟练操作公寓门禁系统、监控系统(如有)及基本的办公软件。 3. 身体与年龄：身体健康，能胜任夜间值班、巡查等工作。年龄通常需能保证工作的稳定性和精力。 二、主要工作职责与任务 1. 安全管理(首要职责) a 出入管理：严格执行学生公寓出入管理制度，核实外来人员身份并登记，严禁无关人员进入。管理学生大宗物品出入。 b 安全巡查： • 每日进行多次楼层安全巡查，重点检查消防通道、消防设施、用电安全、门窗安全等。 • 每日检查寝室内部安全卫生状况，严查违章电器(如热得快、电饭煲、电炉等)、明火、私拉乱接电线、存放易燃易爆品等行为。 • 夜间进行定时和不定时巡查，维持就寝纪律，处理夜间突发事件。 • 设施安全：定期检查公寓内公共设施(护栏、床架、楼梯、照明等)的安全性，发现隐患立即报修并记录。 • 假期公寓楼内有施工时应安排管理员值班。</p>	<p>健康证</p>

			<p>2. 秩序与纪律管理</p> <p>a 作息管理：严格执行作息时间，按时开关公寓大门，督促学生按时起居。</p> <p>b 纪律维护：维护公寓内公共秩序，制止和处理大声喧哗、追逐打闹、吸烟、饮酒、赌博等违纪行为。</p> <p>c 访客管理：规范学生亲友来访接待，明确会客时间和区域。</p> <p>d 矛盾调解：及时调解学生之间的日常矛盾与纠纷，营造和谐住宿氛围。</p> <p>3. 日常服务与保障</p> <p>a 公共区域管理：监督保洁员做好公寓公共区域（大厅、走廊、楼梯、卫生间、）的清洁卫生。</p> <p>b 报修与反馈：受理学生宿舍内部设施（灯具、水管、门窗、家具等）的报修，并及时联系后勤部门维修，跟踪反馈。</p> <p>c 物资管理：负责公寓公共财产（钥匙、备用家具、清洁工具等）的登记、发放与保管。</p> <p>d 信息传达：准确、及时地向学生传达学校的各项通知、安排。</p> <p>4. 人文关怀与育人工作</p> <p>a 关心学生：主动关心学生的生活与情绪状态，对生病、情绪异常或遇到困难的学生提供必要帮助，并及时与辅导员、班主任或家长沟通。</p> <p>b 文化建设：协助学生工作部门，组织文明寝室评比，推动寝室文化建设，营造积极向上的“家”文化。</p> <p>c 家校联系桥梁：在授权范围内，与家长进行有效、恰当的沟通。</p> <p>5. 行政与记录工作</p> <p>a 值班记录：认真填写《公寓管理员工作日志》，详细记录每日巡查情况、学生动态、事件处理、报修与维修情况等。</p> <p>b 学生信息管理：熟悉并更新所辖楼栋学生的住宿信息。</p> <p>c 档案管理：建立和管理宿舍安全检查记录、违纪情况记录、贵重物品寄存记录等档案。</p>
--	--	--	---

定边县中引入第三方物业公司管理项目

10	勤杂工	1	36人	学校安排的所有零星维修维护、搬迁等杂物工作	5. 突发事件应急处理：管理人员要有一定应急处理能力，如遇突发事件应及时进行处理并上报学校。 1. 负责校内所有零星维修维护。 2. 负责各类活动的杂务工作。 3. 学校安排所有杂务工作。	健康证
----	-----	---	-----	-----------------------	---	-----

附件二:

定边县职业教育中心物业服务标准及考核细则

本附件依据“结果导向，量化考核”原则制定，校方仅按以下结果指标进行验收。乙方应自行建立内部作业规范，确保达到下列标准。未列明的通用服务区域亦参照同类标准执行。

一、总体要求（底线与资质）

1. 项目经理派驻：乙方须派驻一名专职项目经理，负责全面协调、质量自检及与校方对接。项目经理联系方式报校方备案，更换须提前书面申请。
2. 人员足额配置：按投标承诺及校方核定岗位足额配备人员，不得擅自减员。校方每发现一次缺岗，按该岗位日均费用2倍扣款。
3. 健康与安全证明：所有上岗人员须持有有效健康证明及无犯罪记录证明，校方有权随机抽查，无证明者视为违规用工，每人次扣500元并立即更换。
4. 特种作业持证：电工、司炉工、水暖工等特种岗位必须持有有效操作证（应急管理部门或市场监管部门颁发），人证一致。发现无证上岗，每人次扣2000元，且校方有权单方解除合同。
5. 保险要求：乙方须为所有服务人员购买规定的保险。保单复印件及缴费凭证须在校方备案。未按要求参保导致的一切法律及赔偿责任由乙方承担，校方不承担任何连带责任。

6. 年龄原则：工作人员上岗年龄原则上不超过国家法定退休年龄（男 60 周岁，女 55 周岁）。超龄但确需聘用且身体健康的特殊岗位人员（须提供体检报告），需提前报校方书面同意。未报备随意使用超龄人员，每人次扣 1000 元。

二、保洁服务考核标准

1. 公共区域（地面、墙面、扶手、消防设施）：目视范围内无垃圾、无污渍、无积水、无积灰。校方任意抽查点不合格，即该区域不达标，每处每次扣 100 元（月累计）。

2. 卫生间：无异味、无污渍、无积水、无垃圾、无堵塞、无病菌（每月一次微生物抽检须合格）。检查发现一项不达标扣 300 元；严重异味或严重堵塞扣 500 元。

3. 室外区域：绿化带及路面无隐藏垃圾；垃圾桶日产日清，外表清洁，周边无散落垃圾、无异味。满溢未清理每处扣 200 元。

4. 雨雪应急：降雪/雨停后主出入口、教学楼连廊等关键区域 1 小时内恢复安全通行；其他主干道 3 小时内清理完毕。未达标每处扣 300 元。

5. 假期保障：寒暑假期间，校园内有人办公或活动区域须保持日常卫生标准，校方抽检不合格按上述标准扣款

二、司炉供暖服务考核标准

1. 运行安全：杜绝缺水运行、超压、爆管等安全责任事故。发生一起事故，乙方承担全部损失，校方可罚没当月全部服务费并解除合同。

2. 供暖效果：供暖期内，室内温度（教学楼、办公楼、公寓等）不低于 18℃。每发现一个房间连续 2 小时低于标准，扣 200 元/间/次。

3. 安全附件：安全阀、压力表、报警器须在有效期内，校验报告交校方备案。缺失或过期未校验每项扣 500 元。

4. 脱岗处罚：锅炉运行期间每发现脱岗一次扣 1000 元；同一供暖季累计两次脱岗，校方要求乙方更换司炉工。

三、水暖电维修考核标准

1. 应急响应：紧急故障（爆管、停电、严重漏水）30 分钟内到场处理；一般故障 4 小时内修复。超时未修复且无正当理由的，每超 1 小时扣 100 元。复杂故障（需定制配件或大型维修）应在 24 小时内提出解决方案及预计修复时间。超时未修复且无正当理由的，每超 1 小时扣款 100 元（不足 1 小时按 1 小时计）。

2. 完好率：每月随机抽检灯具、水龙头、阀门等，完好率 $\geq 98\%$ 。每降低 1%扣 500 元。

3. 安全红线：因维修不当造成事故的，每次扣 2000 元，并承担全部赔偿责任；造成师生伤害的，校方有权解除合同。

4. 工作日须确保一名持证电工，一名水暖工在校内值班或随时可联系（15 分钟内到岗），周末及节假日需有应急响应机制。脱岗或无应急联系方式每次扣 500 元。

四、绿化养护考核标准

1. 草坪覆盖率 $\geq 95\%$ ，单块斑秃 ≤ 1 平方米；乔木、灌木年死亡率 $\leq 3\%$ （自然灾害除外）。不达标部分按修复成本 1.5 倍扣款。

2. 草坪杂草率 $\leq 5\%$ ，花坛、树穴基本无杂草。超标每处扣 100 元。

3. 草坪高度 5-10 厘米，绿篱无枯枝；存在安全隐患或严重影响美观的每处扣 200 元。

五、消毒服务考核标准

1. 每月随机采样检测（门把手、开关、水龙头等），细菌总数须符合学校卫生标准。一次不合格扣 1000 元，连续两次不合格校方可聘请第三方代消毒，费用乙方承担。

2. 每日消毒记录缺失或伪造，每次扣 500 元。

3. 消毒作业未设置警示牌，每次扣 200 元；引发不良反应的乙方承担全责。

六、公寓管理考核标准

1. 外来人员无登记进入公寓，每人次扣 300 元。

2. 管理员未制止违章电器且被校方复查发现，每例扣 200 元。

3. 消防通道堵塞或灭火器被挪用，每次扣 500 元。

4. 突发事件未到场或隐瞒不报，视情节扣 500-2000 元。

5. 24 小时值守脱岗：第一次扣 500 元，第二次扣 1000 元并要求更换人员。

七、勤杂服务边界

勤杂工仅负责简单搬运、场地布置等非技术性杂务，不得从事电工、水暖、消毒等专业工作。校方验收不合格须无偿返工。严禁安排危险作业，否则按重大违约处理。

八、综合考核与扣款执行

校方每月汇总检查记录及投诉，形成百分制考核得分，低于 90 分每低 1 分扣当月服务费 200 元。所有扣款经校方书面通知后直接从服务费中扣除。乙方对扣款有异议的，应在 3 个工作日内提出书面复核申请。

本合同附件二与之前双方确认的附加一、三服务要求内容一致，具有同等法律效力。



营业执照

(副本)(1-1)

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息



统一社会信用代码

91610825MAB3U1DE39

名称 定边县城投物业服务有限公司
 类型 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
 法定代表人 纪东红
 注册资本 叁佰万元人民币
 成立日期 2025年12月11日
 住所 陕西省榆林市定边县定边镇南大街文化广场
 对面四楼

经营范围
 一般项目：物业管理；家政服务；停车场服务；城市公园管理；商业综合体管理服务；园区管理服务；单位后勤管理服务；会议及展览服务；电子、机械设备维护(不含特种设备)；住房租赁；非居住房地产租赁；办公设备租赁服务；洗染服务；专业保洁、清洗、消毒服务；城市绿化管理；装卸搬运；业务培训(不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训)；广告设计、代理；广告制作；广告发布(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。

登记机关

2025年12月11日



基本存款账户信息

账户名称: 定边县城投物业服务服务有限公司

账户号码: 2610090609200435857

开户银行: 中国工商银行股份有限公司定边县支行

法定代表人(单位负责人): 纪东红

基本存款账户编号: J9033237324401

开户日期: 2025 年 12 月 12 日

打印日期: 2025 年 12 月 12 日