# 物业服务合同

甲方：呼和浩特市公安局治安管理和特巡警支队

乙方：呼和浩特市和德物业服务有限公司

联系人 ： 王有贵

联系地址：内蒙古自治区呼和浩特市赛罕区金桥经济技术开发区世纪七路传媒大厦一楼物业 101 室

联系电话： 17814312155

甲、乙双方根据《中华人民共和国民法典》等相关法律法规的规定，本着平等自愿、诚实信用的原则，经协商一致，就乙方为甲方提供物业服务事宜达成以下条款，以资双方共同遵守。

**第一条、物业服务内容及范围**

1.1 服务地点：甲方指定地点。

1.2 服务内容：

（一）保安及维护服务

（二）卫生清洁保洁服务

（三）绿化养护服务

（四）工程维修

（五）甲方指定的其他服务内容

**第二条　物业服务标准与工作管理**（具体详见附件一）

服务标准：乙方要严格按照甲方标准为甲方提供日常物业服务，创造干净整洁的环境。甲方内部制定的现场管理相关标准作为本合同约定的物业服务标准的补充条款，乙方需严格执行，以满足甲方不断提升的管理需求。

**第三条 物业服务人员要求与管理**

3.1 物业服务人员要求

3.1.1 乙方负责按物业服务所需人员数量提供充足人员。乙方同意为履行本合同约定物业服务，向甲方提供物业

人员50 人。因特殊物业事项需求，需要增加物业人员的，甲乙双方协商解决。

3.1.2 本合同约定的所有物业服务人员均为乙方员工，与乙方建立合法的劳动关系，不得再次转包、分包由其他公司代管代发工资保险。乙方需要向甲方提供乙方与乙方服务人员签订的劳动合同复印件一份。

3.2 服务人员管理

3.2.1 乙方负责服务人员日常工作的管理，包括工作安排、工资发放、社会保险的办理、劳保用品发放、食宿安排、日常管理与工作安排等所有事项。

3.2.2 乙方应对所属服务人员进行安全教育，并对他们的安全负责，如发生安全事故或者其他意外伤害，由乙方负责处理并承担全部赔偿责任。

3.3 服务人员招聘:乙方所有工作人员均由乙方独立自主招聘并录用，不得对外以甲方名义做任何宣传。

3.4 其他具体要求（详见附件二）

**第四条 劳动保护**

4.1 乙方应遵守劳动法律法规，为乙方员工办理合法的劳动用工手续，与其建立合法劳动关系并签订劳动合同，为乙方员工办理国家规定的劳动用工所需的其他合法手续及社会保险。

4.2 乙方除为乙方员工办理法定社会保险外还应为乙方员工办理人身意外伤害险、意外伤害医疗保险。意外伤害死亡赔偿金应该不得低于 15 万，意外伤害医疗赔偿金不得低于 2 万。乙方怠于办理以上保险造成的所有损失由乙方自行承担。

4.3 甲方根据国家有关法律、法规，建立、健全安全生产制度，完善安全物业服务条件；物业人员应当严格遵守甲方的劳动安全制度，严禁违章作业，防止劳动过程中的事故，减少职业危害。

**第五条 服务费用及结算方式**

5.1 合同期内的物业服务费为¥1979232 元（大写：壹佰玖拾柒万玖仟贰佰叁拾贰元）。每月的物业服务费为¥164936 元（大写：人民币壹拾陆万肆仟玖佰叁拾陆元）。

5.2 甲方只需向乙方支付以上费用，对于乙方物业服务人员的工资福利、安全、社会保险、加班费用、劳保、服装费、健康证、发票税金等其它事宜全部由乙方负责并承担相应费用，除本合同另有约定外，乙方不得再向甲方提出任何费用给付主张，否则，甲方有权单方终止本合同，造成的所有损失均由乙方自行承担。

5.3 每月 5 日核对上月费用，甲方对乙方的服务进行验收，验收合格后，支付服务费用，如有乙方违约行为，甲方有权进行扣除后再支付费用。

乙方于每月 5 号前向甲方提供合格发票，甲方在收到乙方提供的合格发票后甲方向财政申请资金，具体支付时间以财政拨付到账情况为准。

5.5 支付方式：银行转账

收款方信息：

户名：呼和浩特市和德物业服务有限公司

开户银行：中国银行股份有限公司呼和浩特市大北街支行

账号：152418781359

开户行：104191003736

**第六条 甲方的权利与义务**

6.1 甲方有权对乙方的工作不合格项提出整改要求，如整改仍未达到要求，甲方有权要求支付相应违约金 500 元/次（相应月份服务费中扣除）。

6.2 甲方有权对乙方的工作进行监督检查，检查验收采

取定期检查验收以及不定期抽查两种方式，检查标准参照双方约定的服务范围及服务标准，甲方对乙方的工作检查及评定应本着合理沟通、重在优化的目的进行，检查将与乙方共同完成并作确认。

6.3 甲方承担的相关费用

A、生活水池清洗及水质检测费。

B、室内绿植及大型活动或会议租摆费用。

C、二次垃圾转运及化粪池清理费用。

D、负担水、电、暖、气等能源费用，办公用品用具(提供办公房间、电话机、办公桌椅)等。

E、负责单品单价 500 元以上设备设施的日常检修耗材费用。

E、消防器材的定期年检，灭火器的补压。

H、外围垃圾清运等费用。

I、特种设备及大型设备的维保：电梯、中央空调、智能系统、消防系统、会议灯光音响系统、安全监控系统等特种设备和大型设备由甲方委托给专业维保公司负责专业维保，乙方建立运行检查制度并进行日常运行管理，发现故障及时配合采购人联系维保方维修，需定期检测和年检的设备配合甲方督促维保方定期年检。

**第七条 乙方的权利与义务**

7.1 建立物业服务关系前，乙方应向甲方提供企业法人营业执照、特殊岗位从业资格证等资质证明及物业人员管理制度等相关材料。甲方对资质进行验证。

7.2 物业人员在甲方服务期间发生的劳动争议、因工或非因工致伤残、死亡、疾病等，由乙方按国家有关规定协同相关部门处理，乙方承担全部责任负责处理和赔偿。如导致甲方承担连带责任或者给甲方造成其他损失的，乙方承担赔偿责任。

7.3 乙方负责对物业人员进行上岗前的政策、法律法规

和甲方提供的操作规程、管理办法、消防安全等进行培训。

7.4 乙方有义务将发现的甲方的设备故障、消防、治安、跑水等问题及隐患及时通知甲方。

7.5 乙方在实际操作过程中合同约定人数无法满足甲方服务要求，乙方应增加人员来满足甲方服务要求。未按规定时间(3 天内）补充人员的按照相应岗位工资扣除服务费，直至补齐人员缺口。

7.6 乙方应当承担的费用及义务

A、保洁、保安、洗衣房、理发室服务所需的工具费、耗品费用；

B、单品单价 500 元及以下工程维修单品及绿化工具消耗品（水管、喷淋、种子、农药、防冻、防虫）等工具费用。

C、对接清点上一年度物业服务公司的所剩余维修配件、耗材、工具等甲方采购物资。

**第八条 违约责任**

8.1 乙方需爱护甲方建筑物及室内各种设施。如因乙方过错造成甲方物品损坏、丢失的，乙方负责赔偿。

8.2 乙方必须保证更换物业耗材（包括但不限于物业工具、物业药剂、日常耗用品）的及时性，在甲方提出需要更换物业耗材时，乙方需在 3 日内更换完毕，未如期更换的，每延误一天，乙方需向甲方支付违约金 100 元/项或服务中扣除。

8.3 乙方物业人员为甲方提供清洁服务过程中，应注意服务质量和安全，如因乙方服务人员原因造成其自身、甲方工作人员、第三人人身、财产损失的，由乙方承担全部赔偿责任，给甲方造成损失的，乙方负赔偿责任。

8.4 乙方应依法承担用人单位应承担的所有义务、责任，因乙方怠于履行用人单位义务或责任引发的所有争议，由乙方负责处理，并承担所有处理费用，给甲方造成损失的，乙方负赔偿责任。

8.5 未经对方同意，甲乙任何一方不得将本协议部分或全部权利和义务转让给第三方，否则，另一方有权单方终止本合同并要求违约方支付 20 万元违约金

8.6 如乙方无故提前解除合同，甲方有权要求不支付当月物业服务费并要求乙方支付违约金人民币伍万元整（¥50000 元）。

**第九条 合同有效期限**

本合同有效期为一年（自 2025 年 5 月 27 日起至 2026 年 5 月 26 日止）。

**第十条 争议管辖**

一切与本合同有关的争议，双方友好协商解决，协商不成，由甲方所在地人民法院解决。

第十一条 本协议经双方代表签字并加盖各自有效印章（公章或合同专用章）之后生效。本协议一式肆份，甲方执叁份，乙方执壹份，均具有同等法律效力。

| | |
|---|---|
| 甲方：（盖章）杜国新 | 乙方：（盖章）孟有贵 |
| 法定代表或授权代表签字： | 法定代表或授权代表签字： |
| 签约日期： | 签约日期： |

2025-06-16

**附件一：服务内容标准：**

**（一） 保安服务**

1. 人员素质要求（1）保安从业人员应知法、懂法、守法，依法办事，必须严格遵守保安从业规范，模范遵守安全管理规定。（2）保安队长要具备高中以上学历，有较高的政治思想素养和业务水平，有较强的组织协调能力，受过专门的保安业务培训。（3）保安人员个人素质条件：以高中文化程度(含职高)为主体，退伍军人为佳，年龄30～50岁，身体健康，没有传染病及精神病等不能控制自己行为能力的疾病病史，体貌端正。要求所有从业人员开具无犯罪记录证明。（4）所聘用的保安人员有吃苦耐劳的精神和高度的责任感，受过专门不少于二百六十四课时的岗前培训，熟知采购人的管理规定，严格履行岗位职责，善于发现各类问题，具备一定的管理经验和处理突发事件能力。（5）中标供应商要加强对保安业务的管理，确保保安在服务区内无违规事件发生。

**（二） 维修服务**

1.工程维修人员应具有水、电、暖、消防相关从业等级资格证书，并负责管理处日常报修上门服务业务，定时对低压配电柜等相关设备进行巡视，检查运行情况,按规定做好运行巡查记录和有关记录。维修养护物业项目公共设备设施，做好值班室、配电室清洁工作，确保环境整洁、物品摆放整齐、各种钥匙、仪器、工具物品齐全完好 2. 工作要求：（1）服务范围包括日常门岗值勤，安全防范、巡查，消防、监控管理，车辆停放录入管理等工作，包括广场、通道、停车场、建筑物等。（2）组织一支思想素质高、业务能力强的保安队伍，执行严格的岗位纪律和岗位责任制,以确保整个物业管理范围的安全、有序。（3）对一般外来的访问、办事人员，建立询问登记制度。（4）办公及公共场所要控制噪音，制止喧闹现象，无闲杂人员随意流动。在休息放假期间，做

好进出人员的询问登记。（5）重要出口 24 小时值班、24 小时监控。做到 24 小时有安全护卫人员巡查。（6）加强管理，预防重大火灾、入室盗窃的发生。对突发事件有应急处理程序和措施，一旦发现事件苗头必须立即报告采购人，防止事态进一步恶化。 3. 楼内消防、泵房、配电室、主机房等设备管理（1）负责采购人的全部消防设施、设备的使用和管理及火灾的报警和救助工作，并制定较为完善的消防应急方案。（2）认真贯彻“安全第一，预防为主”的方针，设立消防组织机构、职责、规章制度和工作程序，落实各级消防责任人。全面熟练掌握消防报警、干式灭火（气体）、湿式灭火（喷淋）、防排烟及消防栓和楼内运行系统的作用、位置和操作方法。（3）按公共建筑消防管理规定，负责对消防设备和设施的保养，定期和不定期进行全面检查，确保消防设备和设施随时处于正常工作状态。中标供应商须负责楼内运行系统的各项维修保养工作，做好消防维保工作记录，并将记录资料和检测结果提供给采购人备案。办公区域和公共区域配装的各种灭火器材、烟感、喷淋设施以及楼梯、走道和安全出口、应急照明、通风、空调、供水泵房管道、高低压配电设施等由中标供应商负责日常检查，采购人负责维修、补充。（4）全天 24 小时消防中心值班，24 小时监控主机监管。出现消防报警时 1 分钟辨别消防报警的信息，5 分钟内到达报警点。（5）建立义务消防队伍，出现消防事故 5 分钟内应有 5 人以上到达现场，进行必要的扑救。（6）每周进行一次全部消防设备、设施巡视检查工作，并做好记录，及时整改火险隐患，监护动火和易燃易爆用品存放情况，保持消防区及楼梯走道和出口畅通。重大节日前配合采购人进行节日消防安全大检查，并按采购人要求及时进行整改。（7）做好消防知识的培训和宣传，服务期内组织大楼综合消防应急演练不少于一次。（8）做好其它防火灭火工作及消防配套设施的维护。

**（三）卫生清洁保洁服务** 1. 清洁保洁范围：具体负责公共区域（如走廊、楼梯等）、公共场地（包括绿化地）、厕所、办公室、停车场、运动场等清洁及保洁。 2. 清洁（上班）时间：早上 7：00—11:00、下午 14:00—17:00。3. 工作要求：（1）每天对单位门前、单位内道路、广场定时清扫。（2）对主干路段除定时清扫外，应安排固定人员巡回保洁。（3）雨雪天应及时清扫路面，确保路面无积水。（4）旱季时每月冲洗一次路面，雨季每周冲洗一次。（5）定期对办公楼的墙壁、天花板等进行打扫。（6）厕所要求平时每天上午、下午各至少冲洗 2 次，每周一次用工业盐酸洗一次。（7）办公区要求每天 8:30 前完成垃圾清理。每天要求至少 2 次的卫生清洁。（8）在完成必要的清洁工作后，各工作人员必须对公共区进行巡查保洁，以保证整个服务区的整洁。（9）一年内对主楼玻璃进行两次擦拭。

**（三） 绿化养护服务** 1. 绿化养护范围：具体负责采购人所有绿化养护。 2. 绿化养护所需水电、杀虫剂、化肥等由采购人/中标供应商负责，绿化所需工具由中标供应商负责。苗木费用由中标供应商负责。 3. 养护要求：（1）除草：每月一次，杂草要连根拔起，并把杂草等清理出去。（2）修剪：修剪要求每月一次。 剪下的树叶及时清除，保持整形的几何面基本平整，大部分枝条之间长短差不超过 2-4cm，枯枝剪除。（3）病虫防治一年二次。6 月底至 7 月中旬进行。行道树要视病虫发生情况及时进行；一般的树种，视病虫发生情况及时进行。其他寄生性植物及病害防治对象应及时清除。草坪锈病，灌木都应及时检查及时防治。喷洒药剂时做到均匀细致。事后要检查，对效果不好的要重新喷药，同一树种病虫株害率控制在 5%以下，死亡率在 1%以下。（4）绿化养护不当造成死亡的，均由中标供应商负责赔偿。 4. 新种树木养护（1）绿地新种树木养护，第一次浇透水后，以

后浇水及其他养护归花房管理。无特殊原因成活率在 95%以上。（2）地被植物养护，无特殊原因成活率(面积比)在 95%以上，没有面积超过 1m2 以上的成块草皮死亡。（3）调整补缺新种树木养护：没有特殊原因成活率在 90%以上。5. 清除枯枝死树（1）凡清理的枯枝死树必须放到指定地点，并堆放整齐。（2）乔木的清除枯枝工作：高大行道树的清洁工作及时进行。（3）低矮绿篱的清除枯枝工作，应随时进行，不得超过一周以上。（4）死树：一经发现随时清除。6. 抗旱（1）使用基地自备井及自来水绿化必须先请示支队后勤科，经同意后方可使用。（2）种植已超过一年以上的树种保存率在 99%以上。（3）种后不到一年的新种树木，成活率在 95%以上。7. 抗风扶正（1）由于各种原因，行道树或其它木树干倾斜度超过 10%以上的必须予以扶正。确实难以扶正的，要加以支撑防止加重倾斜。（2）在大风等恶略天气来临之前，及时做好准备工作，对易倒伏的树木予以支撑保护，已被吹倒折断的树木，在 12 天内予以扶正。8. 施肥（1）一般树木施肥，在冬季之前施肥一次，开沟施肥，施后覆土。（2）低矮花灌木花坛施肥：一年二次。秋季修剪后重施基肥一次，春季花前一次。（3）地被植物施肥：一年二次，草坪可在下雨之前以化肥为主撒肥，时间在 3、5 月与 10 月。天晴施肥必须随后喷水，以防肥伤。9. 养护质量标准（1）花坛种植图案美观，密度合理，时间适宜。（2）及时松土施肥、浇水、治虫，保证植株健旺，花朵鲜艳。（3）花坛四周及花坛整洁，无明显杂物。杂草及时清除。（4）及时去除残花、枯枝。整形树及时修剪，保持美观。

**附件二：服务人员配备具体要求**

1、项目主管须具有物业管理岗位证书。大专及以上学历，50 岁以下，有办公楼、企事业单位 5 年以上物业管理经验或 3 年以上项目主管任职经历，专业技能熟练，有较强的组织领导能力和协调能力，能熟练操作电脑。

2、消防监控人员持有建构筑消防员证书，根据消防部门要求掌握消控设备的操作，熟悉火警处理的正确流程。

3、会议礼宾大专及以上学历，女性，年龄 30 周岁以下，身高 1.65 米以上，普通话标准，相貌端正，作风正派，有 3 年以上相关工作经验。

4、工程维修人员高中以上文化，持相关岗位上岗资质证书，有 2 年以上相关工作经验，专业对口，年龄 50 周岁以下，爱岗敬业，有吃苦耐劳精神，责任心强，能适应三班制运转。

5、保洁人员有 2 年以上相关工作经验，负责公共区域的卫生清洁工作，年龄 45 周岁以下，爱岗敬业，有吃苦耐劳精神，责任心强，保质保量的完成所分配的任务。

6、安保人员有 2 年以上相关工作经验，年龄 50 周岁以下，身体健康，爱岗敬业，有吃苦耐劳精神，责任心强，保质保量的完成所分配的任务 。

7、其他要求（1）物业公司应从我支队物业管理实际出发，根据合同约定的管理服务范围和标准，设立专门的项目管理机构，配备符合要求的物业管理人员、工程专业技术人员和各类服务人员，制定完整、有效的内部管理规章制度、各岗位工作计划、工作流程、员工守则等，抓好员工 思想教育、业务培训，加强班组建设，营造良好的企业文化氛围。（2）物业公司要保证工作人员的稳定，聘用的所有人员必须政治可靠，家庭住址详实，个人资料齐全。专业技术人员要有专业证书，消防监控人员具有消防部门的培训证书及上岗证。（3）物业工作人员上岗时必须按岗位要求身着统一制服、

佩戴工作牌，服装整洁、妆容朴素大方，服务面带微笑、态度亲切，言行规范，注意公众形象。客服人员须五官端正、形象良好、面容符合职业要求。

# 中 标 通 知 书

项目编号：150101-HSZC-GK-20250029

呼和浩特市和德物业服务有限公司：

呼和浩特市公安局治安管理和特巡警支队于2025年05月22日就物业管理服务采购（项目编号：150101-HSZC-GK-20250029）进行公开招标采购，现通知贵公司中标，请按规定时限和程序与采购人签订采购合同。

| | |
|---|---|
| 中标合同包号 | 合同包1 |
| 中标合同包名称 | 合同包一 |
| 中标金额(元) | 1,979,232.00 |
| 合计金额(大写)：壹佰玖拾柒万玖仟贰佰叁拾贰元整 | |

呼和浩特市政府采购中心
2025年05月22日