

# 河南省疾病预防控制中心

## 物业服务合同书

甲 方： 河南省疾病预防控制中心

乙 方： 河南成然物业服务有限公司

签 订 地： 郑州市郑东新区农业南路105号

签订日期： 2026 年 4 月 30 日



# 河南省疾病预防控制中心 物业服务合同

## 第一章 总则

### (一) 本合同当事人双方

委托方（以下简称甲方）：河南省疾病预防控制中心

受委托方（以下简称乙方）：河南成然物业服务有限公司

根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》等有关法律、法规规定，双方在平等、自愿、协商的基础上，甲方委托于乙方实行物业管理，订立本合同。

### (二) 物业基本情况

物业类型：河南省疾病预防控制中心综合办公区

坐落位置：郑州市郑东新区农业南路105号。

1.基本情况：河南省疾病预防控制中心物业采购项目，主要承担中心的综合楼及实验室、卫生应急作业中心和金水区纬五路48号老院区环境的公共楼宇的卫生保洁、垃圾清运等。

2.项目地址：郑州市郑东新区农业南路105号和金水区纬五路48号院。

3.服务面积：中心综合楼及实验室 30000 m<sup>2</sup>、室外环境 20000 m<sup>2</sup>、纬五路48号院办公区 1630m<sup>2</sup>、纬五路48号院办公区室外环境2920 m<sup>2</sup>、卫生应急作业中心 5968.88 m<sup>2</sup>。

## 第二章 委托管理事项

### (一) 服务范围

郑东新区农业南路 105 号河南省疾病预防控制中心的综合楼及实验室（包含一号楼、二号楼、三号楼、四号楼、门厅和多功能厅等）、卫生应急作业中心、院区室外环境；金水区纬五路48号院保洁区域。

本预算覆盖中心全部区域，分为四大模块，具体卫生保洁服务范围如下。

### 1.综合楼及实验室

(1)一号楼 1-8 层、二号楼 1-8 层的公共部位，包含东西连廊、走廊、步梯、扶手、观光平台、屋面、卫生间、地下一层公共区域、二号楼的4 层、5 层和8 楼全部会议室、二号楼5 层 6 个门厅小走廊。

(2)一号楼6-8 层共三层客房室内保洁服务。

(3)三号楼、四号楼 1-6 层的实验室和公共区域;包括连廊、走廊、步梯、扶手观光平台、屋面等;三号楼、四号楼 3 楼的两个会议室。

(4)门口大厅和广场、一楼多动能厅、多功能厅屋面和所有院区内屋面和走廊、连廊、窨井。

### 2.卫生应急作业中心

| 楼层 | 服务内容                                |
|----|-------------------------------------|
| 5F | 公共区域，墙面和玻璃窗，办公室、会议室，卫生间，步梯，五楼天台     |
| 4F | 公共区域，墙面和玻璃窗，会议室，卫生间，步梯，应急调度会议室      |
| 3F | 公共区域，电梯，墙面和玻璃窗，步梯，卫生间；疾控发展馆         |
| 2F | 大厅和墙面、玻璃窗，卫生间，步梯；办公室、客房及卫生间，24 小时在岗 |

|     |                             |
|-----|-----------------------------|
| 1F  | 洗消实验室                       |
| 1F  | 大厅和墙面、玻璃门、玻璃窗，卫生间，步梯、南侧活动中心 |
| -1F | 公共区域、卫生间，步梯                 |
| -2F | 公共区域、卫生间，步梯                 |

### 3.室外环境

(1)室外环境:包括广场、道路(含绿化区域内环路)、停车场、各类体育活动场所、非机动车停车棚、公共卫生间及绿化带以外的所有场所公共区域。

(2)一层大厅玻璃、一层连廊玻璃:

(3)14部电梯 1部货物提升机地面、立面，地面防滑垫或地毯。

(4)室外吸烟地点和烟具、垃圾桶;

(5)配合完成中心爱国卫生和全国文明单位建设的相关工作任务。包含郑州市开展的“城市清洁行动”等需要我单位承担的围墙周边和道路清洁、整理等。

4.其他委托事项 服务标准要求按照《全国物业管理示范大厦标准及评分细则》执行。

### (二) 岗位人员配置及要求

项目经理 1 人，保洁主管 1 人，保洁 27 人，共计29人。

1.项目经理：负责中心的物业管理整体工作; 55 岁以下，身体健康，具有3年以上物业管理经验。采购人有重大活动或重要会议，项目经理必须现场保障。

2.保洁主管：协助项目经理工作，要求55岁以下，身体健康，具有2年以上类似项目管理经验。须具备良好的职业道德和服务意识，严格遵守国家法律法规和单位规章制度。

3.保洁员：负责中心环境清洁服务工作；保洁员具有初中及以上学历，55岁以下，身体健康，形态无明显缺陷，外貌端正；无犯罪记录，服从管理，有工作责任心，举止文明，礼貌待人。

上述项目各岗位配置为最低配置，从业人员必须符合国家相关法律法规规定，签订有正式劳动合同。

### （三）服务标准及要求

(1)每天采购人上班之前30分钟内必须对公共部位(含地面、卫生间、楼梯)全部清理保洁完成;不分时间和次数，只要地面不清洁都要随时清理。

(2)卫生间和公共垃圾箱及时清理。如超出储量2/3箱，必须清空，确保垃圾箱干净无气味。

(3)根据卫生情况适时保洁，确保地面整洁无污物;

(4)服务人员配备统一工作服;

(5)配备所需的清扫车、电动三轮车、人力三轮车、吸尘器、垃圾车等设备、器械、工具、耗材及所有物品。

(6)所有硬物清洁面清洁标准按照每日不低于2次，地面每日清洁不少于2次，实验室各类玻璃仪器做到随用随清，动物笼子每日清洁2次，实验室整体卫生要求无集尘、无残渍，符合医疗卫生保洁要求。

(7)三号楼 1-6 楼、四号楼 1-6 楼所有范围内实验室保洁工作，每天早上和下午集中保洁一次;中午巡查保洁一次。保洁内容含桌面、地面、灯具、空调等室内所有设施，保持室内卫生条件符合中心实验室特殊保洁服务要求。

(8)清洁卫生制度:毒理实验室动物饲养和消杀科昆虫饲养要求保持动物房卫生,每日及时清理洗刷笼具、地面、食盆和水盒,清除粪便和残余食物。注意墙角卫生,不留卫生死角,房间禁止存放与动物无关的物品。饲养、管理人员进入饲养区必须穿工作服,戴口罩和工作帽。工作鞋帽应定点放置,专人专用,定时消毒。工作结束后,要认真洗手、消毒,若发生意外伤害,受伤者应及时妥善治疗,以防人畜共患病发生。

#### (四)垃圾清运服务范围和要求

(1)所有公共生活垃圾清运;根据垃圾产生数量每天清运;

(2)垃圾堆积过多或者临时任务随时清运;

(3)配合完成中心爱国卫生和全国文明单位建设的相关工作任务;

(4)服务频次要求:按照标准随时保洁,不分时间和次数,均要确保所服务的区域地面墙面整洁干净、无杂物。

(5)垃圾堆积量不应超过郑州市规定的环保垃圾清运车 1 车。

(6)根据河南省和郑州市实施的垃圾分类政策产生的合理公共开支,由成交供应商承担。

#### (五)工作职责

(1)协助采购人管理一号楼6-8 层客房;

(2)定期对楼梯玻璃清洁;

(3)毒理室动物饲养;

(4)实验室台面清理;

(5)地面卫生清洁;

(6)实验室窗台清洁;

(7)理化实验室玻璃仪器洗刷;

(8)消杀科昆虫饲养等服务工作,具体以各楼层和专业实验室的实际需求工作为准;



(9)功能教室打扫，功能教室主要指会议室、报告厅、活动室、球场等，根据单位需要临时打扫。

### 第三章 委托服务期限及物业费费用结算

#### (一) 服务期限

本合同期限为叁年，自2026年5月1日起至2029年4月30日止，合同一年一签，合同履行期间，甲方每月对乙方的服务质量进行一次考核，具体考核办法及标准由双方另行协商制定。合同期满后，以全年服务质量考核结果为准，若乙方年度综合成绩达到优秀（即全年总分平均值90分及以上），甲方有权决定是否与乙方续签合同，乙方可享有优先续签权；续签决定权归属甲方所有。

#### (二) 物业管理服务费

1、服务期为三年，年服务费：壹佰壹拾伍万玖仟贰佰圆（¥：1159200元）。月费用：玖万玖千陆佰圆（¥：96600元）。费用构成包括物业区域内保洁费。

2、甲方根据实际情况对岗位和人员设置进行相应的调整，并支付乙方相应的物业管理服务费。

3、物业管理服务费根据甲方指定的考核标准按月考核确定。凡当月考核成绩达到90分以上全额支付费用，对出现的服务质量问题，有权依据考核方案限期要求乙方整改，整改无效可扣除对应费。

#### 4、支付方式及时间：

物业服务费一个月支付一次。甲方根据考核情况、乙方岗位和人员设置实际情况计算出一个月服务费用，乙方于次月5日前出具上月正规发票，甲方在接到发票后10日前支付上月费，节假日顺延。

## 第四章 双方权利义务

### （一）甲方权利义务

1、代表和维护甲方及物业使用人的合法权益；经常听取物业使用人的意见和建议，并及时将这些反馈给乙方；协调甲方、物业使用人、乙方之间的关系。

2、甲方对乙方的工作有监督、检查和处罚权，有权要求乙方更换不合格管理、服务人员。乙方在接到甲方更换要求后，需在3日之内使新调配的人员到岗；如因人员离职等原因导致编制不满足要求，乙方也需在3日内完成人员调配与补充，确保岗位人员及时到岗。

3、检查监督乙方提供的各项服务承诺的执行，审定乙方拟定的物业管理制度。

4、甲方免费向乙方提供一间管理用房（产权属甲方）。

5、为乙方提供安全的工作服务环境，在乙方依约履行的前提下，按照合同规定的标准和办法，根据考核结果甲方需按时、足额向乙方支付物业服务费。

6、有权在招标文件规定框架内制定及修改完善考核标准及组织每月进行考核。

7、支持乙方做好物业管理工作。

### （二）乙方权利义务

1、乙方保证在合同有效期内具备履约的资质及能力，否则，视为乙方违约。

2、负责对物业管理规章制度的执行，与甲方及时沟通，协助甲方处理该中心物业管理服务方面的相关事务。

3、乙方员工在工作期间，不允许出现喝酒、打牌、睡岗、脱岗行为；禁止出现不文明执勤，辱骂、殴打他人现象；员工之间发生口角、打架等不良现象，一经发现，将严肃追究乙方责任。

4、根据考核结果，乙方有按时、足额向甲方索要物业服务费用的权利。

5、乙方与提供物业服务人员间为劳动合同关系，乙方应为其使用的人员购买意外伤害等险种，并对人员安全性负全部责任。甲方与乙方提供服务的人员不存在劳动关系，不必承担签订劳动合同、工伤等任何事宜。

6、乙方对物业服务场所负有安全保障义务，承担由此产生的责任。

7、乙方配合完成甲方交办的，不违反国家法律的其它事项。

8、因乙方或其工作人员在提供物业服务过程中的过错（包括但不限于地面湿滑未及时清理或未设置警示标识、公共设施维护不当、巡查失职等），导致甲方、患者或第三方遭受人身损害或财产损失的，乙方应依据《中华人民共和国民法典》等相关法律法规，在其过错范围内承担相应的赔偿责任。

## 第五章 合同的变更、终止及违约责任

（一）在本合同有效期内，双方应该严格遵守合同的约定，任何一方要求变更合同部分条款，必须经过对方同意，并以书面形式予以确定。

（二）乙方未能达到约定的管理目标及服务指标，甲方有权要求乙方限期整改。

（三）合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方均不承担违约责任并按有关法规政策规定及时协商处理。

## 第六章 附则

(一) 乙方负责做好员工安全生产工作，合同约定期限内因乙方原因造成的一切事故，甲方不承担任何责任和经济赔偿，由乙方承担全部责任。

(二) 因乙方员工未履行双方确认的岗位职责，给甲方造成财产损失的，乙方应赔偿甲方的合理损失。造成较大责任事故和损失的，甲方有权终止合同。

(三) 乙方员工在双休日和节假日期间工资补助均由乙方负责，甲方不承担任何责任；凡甲方临时安排的合同范围之外的工作任务，如产生较大费用，甲方应给予相应补助；合同规定之外甲方不经乙方现场负责人批准安排的临时性工作，造成工伤，由甲方负责。

(四) 双方可对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

(五) 本合同之附件均为合同有效组成部分。本合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。本合同及其附件和补充协议中未规定的事宜，均遵照中华人民共和国相关法律、法规和规章执行。

甲方签章：



地 址：

代表签字：

刘学华

联系方式：

日 期：2026.4.30

范林

乙方签章：



地 址：

代表签字：

[Handwritten signature]

联系方式：13633716263

日 期：2026.4.29