

安阳市农业科学院试验基地物业项目

合 同 书

合同编号：安财磋商采购-2026-61

甲方：安阳市农业科学院

乙方：河南强者管理集团有限公司

合同签订地：河南省安阳市文峰区

签订日期：2026年7月29日

物业服务合同

甲方：安阳市农业科学院

法定代表人：陈红旗

乙方：河南强者管理集团有限公司

法定代表人：杨德彬

安阳市农业科学院以竞争性磋商方式对安阳市农业科学院试验基地物业项目进行了采购评标。经评标委员会评定，河南强者管理集团有限公司为该项目中标乙方。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，经安阳市农业科学院（以下简称：甲方）和河南强者管理集团有限公司（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 标的

1.1.1 标的名称：安阳市农业科学院试验基地物业项目；

1.1.2 标的质量：合格。

1.2 价款

本合同总价为：¥ 627000 元（大写：陆拾贰万柒仟圆人民币）。

1.3 付款方式和发票开具方式

1.3.1 付款方式：按月据实支付；

1.3.2 发票开具方式：次月开具上月发票（增值税普通发票）。

1.3.3 付款金额：每月付款金额为：627000 元/12 个月=52250 元整。

1.4 履行期限、地点和方式

1.4.1 履行期限：2026 年 8 月 1 日至 2025 年 7 月 31 日，共 12 个月。服务期限届满前，甲方对乙方的服务进行绩效考核，绩效考核达到要求后可续签合同，但不得违反相关政府采购法律法规的规定。

1.4.2 履行地点：甲方指定地点；

1.5 服务内容及要求

1.5.1 服务内容

永和基地：楼内保洁约 4527.80 m²（北楼、东西储藏室、种子加工车间等）；厕所保洁 16 间；门岗 2 座；绿化养护 15565.33 m²；基地道路保洁 4102.30 m²；基地水电维修等。

柏庄基地：晾晒场打扫约 5702 m²；楼内保洁约 1400.00 m²；卫生间保洁（2 间）约 50 m²；门岗 1 座，基地水电维修等。

综合运维：基地水电、照明、给排水、消防等公共设施日常巡检与维修。

1.5.2 服务总体需求

（一）物业事项及范围

1. 基础物业服务

秩序维护：24 小时值守、门禁/监控、车辆管理、日常巡逻、消防巡查

环境保洁：办公区、挂藏室、道路、公厕、垃圾清运、除四害

设施运维：水电、门窗、照明、给排水、公共设施巡检维修

绿化养护：苗木修剪、浇水、施肥、病虫害防治、草坪维护

会务/接待：会议布置、场地保障、接待引导

2. 试验基地专属要求

试验田/温室：围栏巡查、灌溉设施维护、试验材料安全、防鼠防虫、田间秩序

重点区域：科研设备/库房值守、温湿度监控、物资出入登记、防盗防损

应急保障：防汛、防火、极端天气应急、科研物资应急转移预案

（二）人员配备：（16 人）

1、项目经理 1 人，年龄 45 周岁以下。

2、安保人员：7 人，年龄 60 周岁以下。

3、保洁服务人员：4 人，男性年龄 60 周岁以下，女性 55 周岁以下。

4、绿化维护人员：2 人，男性年龄 60 周岁以下，女性 55 周岁以下。

5、水电维修人员：2 人，男性，年龄 60 周岁以下。具有应急管理部门颁发的低压电工作业证。

（三）物业管理服务内容及标准：

保洁服务管理

（一）服务内容：

公共区域内的日常清洁，设立专职保洁人员负责，确保有一个清洁，舒适的工作环境。国家规定的节假日，保洁人员可适当减少。

（二）服务要求：

1. 日常保洁：每日清洁办公区、挂藏室、会议室、卫生间等室内区域，做到无灰尘、无污渍、无异味；每日清理基地主干道、公共区域生活垃圾，做到日产日清；田间试验区公共道

路、操作区定期清扫，保持整洁。

2. 专项清洁：每月对垃圾中转站进行清理消毒；每季度开展一次卫生大扫除，清理卫生死角、绿化带杂物；实验室垃圾按科研要求分类处理，严禁混放。

3. 病媒生物防治：定期开展灭鼠、灭蚊、灭蟑等工作，尤其针对田间试验区、食堂周边，制定季度防治计划，确保符合科研环境与卫生标准。

安全保卫管理

（一）服务内容

设立公共秩序维护人员，以保证基地往来人员和工作人员以及物业的财产等方面的安全。

（二）服务要求：

1. 24 小时值守巡查：出入口设岗值班，对进出人员、车辆实名登记；田间试验区、挂藏室、办公区、物资仓库等重点区域每 2 小时巡查一次，做好巡查记录，严禁无关人员进入试验田和种质资源区。

2. 安全管控：执行科研保密制度，对试验数据、种质资源相关区域实施封闭管理；管控基地内噪音，避免影响科研试验和田间观测；配合做好外来参观、调研人员的接待引导与安保工作。

3. 应急处置：制定火灾、盗窃、极端天气、突发人员意外等应急预案，遇突发事件立即上报并开展先期处置；协助处理基地内各类安全事件，配合公安、消防等部门开展工作。

4、职工停车场的车辆要排列整齐，随时指导车辆停放位置，督促车辆锁闭情况严防偷盗和交通事故的发生。

5、严防刑事案件和治安事件的发生，随时处理紧急情况和制止突发事件，维护大楼良好管理秩序。

6、安全保卫工作要严格执行相关管理规定,杜绝任何安全隐患发生。

日常维修管理

（一）服务内容：

100 元以内设备、设施小损、小坏的维修（配件费用由乙方负责），保持房屋及试验田设施原来完好等级为目的的日常养护工程。

（二）服务要求：

1. 水电保障：24 小时保障办公、实验室、田间灌溉的水电正常供应；每周巡查水电管网、配电箱、灌溉水泵等设施，每月抄录水电表并核对；发现故障立即维修，紧急故障维修响应时间不超过 30 分钟。

2. 设施维修：负责基地门窗、门锁、照明、办公家具、灌溉设施、电路、田间小型农机具（打药机、灌溉设备等）的日常维修与维护；建立设施设备维修档案，记录维修时间、内容及结果。

3. 消防设施管理：每日巡查消防栓、灭火器、应急照明等消防设施，确保完好有效；配合专业机构做好消防设施年度维保，安保人员需掌握消防设施操作方法，每季度组织一次消防应急演练。

绿化管理

1. 绿化养护：对基地办公区、公共区域的绿植、草坪进行定期修剪、浇水、施肥、病虫害防治，保证绿植长势良好；及时清理绿化区域枯枝落叶。

2. 田间基础维护：定期清理试验田周边杂草、沟渠，保障田间排灌通畅；配合科研人员整理试验田公共通道，维护田间标识牌、围栏等基础设施。

后勤综合服务

1. 物资与场地服务：配合科研人员完成试验物资、样品的搬运与存放；协助布置会议、培训、田间观摩等活动的场地，活动结束后及时清理。

2. 档案管理：建立物业服务档案，包括巡查记录、维修记录、安全事件记录、物资领用记录等，合同期满后完整移交至甲方。

以上服务内容均按照国家有关标准执行。

三、物业服务人员基本素质要求

1、乙方所聘人员须身体健康，无劳动、职防等部门规定的与所从事行业相关的传染病、职业病和慢性病。无不良嗜好，未受到过公安机关处理的。特殊区域服务人员需经过政审。

2、乙方所聘人员中，国家对岗位从业人员有职业资格或岗位资格要求的，从业人员必须持证上岗。

3、乙方工作人员必须统一着装，统一标识、统一管理标准、结合甲方的需求进行管理（服装和上岗证由响应单位负责制作并自负相关费用）。

四、物业管理服务质量要求

1、确保基地公共环境整洁卫生，地面、墙面无污渍、无水迹、无纸屑、无痰渍、无烟头、无尘迹、无杂物。

2、卫生间无异味、无尿垢、无污渍、无水迹、无蚊蝇，镜面清洁明亮。

3、确保灯饰外观清洁卫生、门窗清洁明亮。会议室整洁卫生，无纸屑、无痰渍、无烟头、无尘迹、无杂物。

4、公共秩序维护和治安防范管理，力争做到零发案率。仪表、仪容仪态端正规范。值岗期间不允许有坐卧现象。不允许有酒后值岗现象。不允许有串岗和睡觉现象。

5、水电系统维修与管理要做到，水电机修不过夜，小修项目不过三天一般项目不过五天。确保各系统正常运转。每月对基地设施要巡视，记录要详尽认真，并逐月存档，以备在维修时进行查核。

6、绿化养护管理要做到勤浇水、勤施肥、勤除草，勤治病虫害确保花草树木不发生大面积干枯死亡现象，成活率在95%以上，定期剪修铁蒺藜围墙，确保整齐美观。

五、权利与义务

（一）甲方的权利和义务

- 1、有对乙方的工作质量进行监督、检查和考核的权利。
- 2、有建议解聘乙方工作人员的权利。
- 3、乙方工作经考核不达标，甲方有终止合同的权利。
- 4、有为乙方提供库房和物业办公用房的义务。
- 5、按时支付物业服务管理费的义务。

（二）乙方的权利和义务

- 1、甲方物业管理项目中要求不合理的地方，乙方可与甲方提出协商。
- 2、甲方未按时支付物业服务费乙方有权终止合同。
- 3、乙方有严格按照合同要求实施的义务。
- 4、配备员工入住采购单位后应接受双方的领导，优先配合好甲方的工作安排。
- 5、负责处理双方的其他工作。
- 6、在保洁过程中，如发现渗、停电、停水等现象，有向甲方告知的义务。
- 7、拾到客户丢失物品有如实上缴的义务。
- 8、乙方有接受甲方定期及不定期考核的义务。

六、违约责任

- 1、甲方违反约定的，使乙方未完成规定管理目标，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决的，报财政监管部门批准后，乙方有权终止合同，造成乙方经济损失，甲方应给予乙方经济赔偿。
- 2、乙方违反约定的，未能达到约定的管理目标，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改的，报财政监管部门批准后，甲方有权终止合同，造成甲方经济损失，乙方应给予甲方经济赔偿。
- 3、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中标结果的，导致甲方中止履行合同的情形，甲方有权解除本合同而不承担违约责任。

七、安全责任

1、在服务期间，乙方所雇佣人员的一切人身与财产安全由乙方承担，与甲方无任何关系。

2、在服务期间，由于乙方人员行为造成任何第三方人身或财产受到损害，由乙方承担赔偿责任。

1.6 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2种方式解决：

1、将争议提交_____仲裁委员会依申请仲裁时其现行有效的仲裁规则裁决；

2、向甲方所在地人民法院诉讼。

1.7 合同生效

本合同经甲乙双方代表签字/签章、盖章后生效。

1.7.1 本合同一式陆份，甲方肆份，乙方贰份。

本页以下无正文

甲方（盖章）：安阳市农业科学院

住所：河南省安阳市文明大道东段833号

法定代表人或

授权代表（签字/签章）：

开户银行：

开户名称：

开户账号：

乙方（盖章）：河南强者管理集团有限公司

住所：河南省安阳市高新区平原路与临界路交

叉口西南角火炬研发园2号楼12层11室

法定代表人

或授权代表（签字/签章）：

开户银行：中国银行股份有限公司安阳东新区

支行

开户名称：河南强者管理集团有限公司

开户账号：250765301780

签订时间：2026年7月29日

签订时间：2026年7月29日