

陕西省环境监管能力信息化体系运行维护 基础保障项目-水电物业管理服务采购项目

项目名称：陕西省环境信息中心环境监管能力信息化体系运
行维护基础保障-2025 年水电物业管理服务采购
项目

项目编号：SNCG-FM-2025061

甲方： 陕西省环境信息中心

乙方： 陕西勤生物业管理有限公司

签订地点： 陕西省西安市



水电物业管理服务项目合同

第一章 总 则

第一条 合同双方当事人

委托方（以下简称甲方）： 陕西省环境信息中心

受委托方（以下简称乙方）： 陕西勤生物业管理有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《物业管理条例》及其他有关法律、法规之规定，甲方将陕西省环境信息中心环境监管能力信息化体系运行维护基础保障-水电物业管理服务采购项目委托乙方实行物业管理。甲、乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上就前期物业服务订立本合同。

第二条 甲方物业基本情况

物业类型： 办公

物业名称： 陕西省环境信息中心

坐落位置： 西安市雁塔区西影路 106 号

建筑面积：1939.17 平方米（地上：1698.71 平方米；地下：240.6 平方米）

面积明细详见：附表一：

第三条 乙方提供服务的受益人为本物业甲方全体业主和物业使用人，本物业甲方全体业主和物业使用人均应对履行本合同承担相应的责任。

第二章 委托服务内容

第四条 保障日常物业服务，包括安保、水电、保洁、电梯、采暖等大楼物业服务内容。

第五条 物业共用部位的维护与管理。包括房屋主体承重结构(含基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋面等)、户外墙面、门厅、楼梯间、走廊通道、绿地、道路等。

第六条 物业共用设备设施及其运行的维护与管理。主要包括小区内供电系统、供水系统、安防监控系统、对讲系统、避雷、消防、污水处理系统、供暖系统、公共照明路灯、公益性文体设施等。

1、保障省厅核心机房市电供电正常。

2、保障在市电停电时（半小时内）启动发电机并保障公共区域供电。

3、保障信息中心供水正常，用水质量，对用水情况提出节能建议。

4、保障机房外公共区域监控系统正常运行，确保实时监控。

5、保障公共区域消防系统正常运行，对存在的消防隐患及时处理，确保消防系统正常工作。

第七条 环境卫生、绿化管理服务。

1、包括楼道、走道、门厅、屋顶、天台等部位的定时清扫。

2、卫生垃圾和建筑垃圾的管理、灭鼠、洒药、内外墙壁的除尘清洗。

3、公共门窗的清洁、园地路面的清扫、绿化的养护管理等。

4、公共卫生间的清洁，每日整体打扫2次，全天不定时巡查保洁。

第八条 业主房屋自用部位、自用设施设备提供7×24小时水电维修响应服务，提供工程有偿维修服务业务。

第九条 电梯的运行和日常维护管理。

第十条 物业管理区域内公共秩序、交通秩序维护。

第十一条 物业装饰装修管理服务。包括房屋装修的安全、建筑垃圾处理、装修单位人员管理、环境保护、公共设施维护等。

第十二条 物业档案资料的管理。具体包括物业管理区域内的各类物业、设施的验收接管档案（图、卡、册），物业分户产权清册、业主使用人情况表、共用设备、公共设施运行、保养、维修记录、财务、投诉与回访记录等。

第十三条 其他委托事项：无

第三章 物业服务质量

第十四条 物业共用部位

1、房屋管理：外观整洁完好、房屋完好率达 95%以上；

2、房屋维护：定期检查、清洁墙面、及时维修，确保外观整洁、无破损污染、乱贴乱画现象。

第十五条 物业共用设备设施

1、设备运行：设备运转正常，运行记录档案完整、齐全，无事故隐患；

2、设备设施维护：按照国家相关文件规定，建立保养、检修年度工作计划，定期对设备设施进行检查保养，完好率达 98%以上；

3、设备设施的管理：按照相关规定，制定管理责任制，并按要求进行管理。

第十六条 电梯

1、电梯运行：电梯准运证、安全检验证齐全、合格，确保电梯24小时正常运行，有紧急事件处理预案；

2、电梯日常维护管理：按照国家标准，委托专业电梯公司进行维修保养，按时进行年检。

第十七条 环境卫生、绿化

1、环境卫生：对公共区域实行8小时保洁制度，清扫率100%；

2、绿化管理：管理养护措施到位，无破坏、占用现象，定期喷药杀虫，草坪覆盖完好率 $\geq 95\%$ ，达到二级绿化养护标准。

第十八条 公共秩序、消防、交通

1、公共秩序：建立严格的门卫制度，小区主出入口24小时值班，重点区域定时巡逻，协助当地治安管理部门做好小区的安全防范工作；

2、消防：消防设施完好，设备配置到位，消防通道畅通，消防制度健全，每年举办一次消防演习；

3、交通：进出小区车辆实行登记管理，引导车辆出入，有序停放，确保畅通。

第十九条 装饰装修

1、装修安全：对装修活动进行监管，审验装修方案、图纸，对进出小区的装修施工人员实行临时出入证管理，对可疑人员进行盘问、登记，对来访客人指引路径，对违规装修行为进行处理；

2、建筑垃圾处理：建筑垃圾有统一堆放点，统一管理，定期清运。

第二十条 档案资料

承接档案：指定专人负责承接有关档案，分类成册，管理有序；

第二十一条 物业维修时限和满意率

1、小修：实行 24 小时报修值班制度，业主或物业使用人提出的小修工作 1 小时内或者在双方约定的时间内到达现场，及时率 100%；

2、急修：15 分钟内到达现场，及时有效地处理问题，处理率 100%；

3、满意率：定期做好业主回访，年业主满意率达 85%以上。

第二十二条 安排客服专管员对接物业服务问题，保障服务质量。

第四章 物业服务期限

第二十三条 物业服务期限为8 个月，自2025 年 10 月 1 日起至2026 年 5 月 31 日止。

第二十四条 根据《财政部关于推进和完善服务项目政府采购有关问题的通知》（财库〔2014〕37 号）有关规定，本项目在合同期满前，甲方对乙方进行考核，根据工作质量考核，甲方有权决定是否续签合同，累计合同履行期限不超过三年。

第五章 物业服务费用

本合同单一来源标的中标物业费用：1998000 元

第二十五条 物业服务费成本构成,一般包括管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等;物业共用部位、共用设备设施的日常运行、维护费用;物业管理区域清洁卫生费用;物业管理区域绿化养护费用;物业管理区域秩序维护费用;办公费用;乙方固定资产折旧;物业共用部位、共用设备设施及公共责任保险费用;经甲方同意的其他费用。

第二十六条 物业服务费

1、物业服务费

办公: 6.3 元/m²

业主逾期缴纳物业服务费的,乙方从逾期之日起每日加收应缴费用的千分之五的滞纳金。

2、电梯运行维护费按以下方式和标准收取:

电梯运行维护费: 0.63 元/m²

3、空调维保费按以下方式和标准收费:

空调维保费: 1.00 元/m²

4、车辆服务费用由乙方按下列标准向车位使用人收取:

车库车位: 机动车: 150.00 元/辆;

车库机械车位: 机动车: 210.00 元/辆; 含机械车位维保费 60 元。

5、城市生活垃圾处理费:

根据《西安市人民政府办公厅关于转发西安市城市生活垃圾处理收费实施意见的通知》(市政办发[2005]71号)和《西安市物价局关于贯彻西安市城市生活垃圾处理收费实施意见有关问题的通知》

(市物发[2005]136号)文件精神执行:

办公: 0.1 元/m²

其它类型的商业或经营项目的收费标准, 按上述文件精神执行。

6、水、电等费用由乙方按政府现行标准加上小区公用设施设备运行、维护等能耗公摊后向使用人收取。

电费: 1.00 元/度

7、暖气费等按照设备和系统实际运行成本测算后向业主收取。

8、以上费用标准如发生政策性调整, 按调整后的标准执行。

第二十七条 计费起始时间及结算方式

(一) 支付方式: 银行转账

(二) 货币单位: 人民币

(三) 结算方式: 合同签订后 5 个工作日, 甲方支付预付款:

¥1998000 元 (大写: 壹佰玖拾玖万捌仟元整)。; 双方根据实际使用明细进行结算, 结算清单经双方确认无误后由乙方根据结算金额按季度开具发票。合同约定服务满后 5 工作日, 甲方根据预付款项与实际使用金额之间的差额进行多退少补。

第二十八条 维修责任

1、物业共用部位、共用设施设备的小修、维护费用, 由乙方承担。物业共用部位、共用设施设备大修、中修和更新改造费用, 应当通过专项维修资金支付乙方, 不得计入服务支出或者物业服务成本。

2、物业服务区域内, 供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等相关管线和设备设施的维修养护, 应由其供应单位承担。

第二十九条 乙方对甲方房屋自用部位自用设备维修养护及其他特约服务的费用，按与当事人的约定收取。

第六章 双方权利义务

第三十条 甲方权利义务

1、监督乙方的物业管理服务行为，就物业管理的有关问题提出意见和建议；

2、遵守本物业的物业管理制度；

3、依据本合同支付物业管理费用；

4、不得占用、损坏本物业的共用部位、共用设施设备或改变其使用功能。因搬迁、装饰装修等原因确需合理使用共用部位、共用设施设备的，应事先通知乙方，并在约定的期限内恢复原状，造成损失的，给予赔偿；

5、对使用人违反本物业的物业管理制度和《物业使用守则》等造成的损失、损害承担民事责任；

6、按照安全、公平、合理的原则，正确处理物业的给排水、通风、采光、维修、通行、卫生、环保等方面的相邻关系，不得侵害他人的合法权益；

7、大楼业委会行使对甲方的违约处罚权。

第三十一条 乙方的权利义务

1、对房屋共用部位、共用设施设备、绿化、环境卫生、安全保卫、停车、交通等项目进行维护、修缮、服务与管理。对办

公楼安全工作负责。

2、根据有关法规和政策，结合实际情况，制定本物业的物业管理制度和《物业使用守则》并书面告知甲方。

3、建立健全物业管理档案资料。

4、自觉服从甲方的管理和指导，有责任和义务遵守、维护综合办公大楼的相关规定，承认大楼业主管理机构，积极配合甲方共同搞好各项物业服务管理工作，保持良好的工作环境。

5、对发现驻楼单位及职工有违反法规、规章、管理制度的行为或者侵害、影响公共利益的行为时，物业公司有权依照职责范围采取措施，加以制止、纠正和处理。情节严重的按照程序提请有关部门处理。

6、甲方可就某一专项业务委托专业公司承担，但必须征得乙方的同意，否则，被视为违约，不得将本物业的整体管理责任转让给第三方。

7、依据本合同向甲方收取下列费用：

（1）物业管理服务费。

（2）水、电、暖等代收代缴费。

8、编制物业管理服务及财务年度计划。

9、不得占用本物业的共用部位、共用设施设备或改变其使用功能。

10、每年向业主大会作一次工作汇报。

11、妥善处理与所在社区的邻里关系，取得驻地行政、治安、

环卫、消防等对物业工作的支持。

12、建立健全各项管理服务制度。

13、自觉接受业主委员会和相关部门的监督与领导。

第七章 合同变更、解除和终止

第三十二条 本合同期满，甲方决定不再委托乙方的，应提前 1 个月书面通知乙方；乙方决定不再接收委托的，应提前 1 个月通知甲方，合同资金执行完毕本合同自动解除。

第三十三条 业主大会重新选聘物业管理企业或因其他原因本合同终止时，乙方应在合同终止之日起 30 日内撤出本物业，移交物业管理用房以及与本物业的物业管理有关的全部档案资料。

第三十四条 本合同终止后，甲乙双方应做好债权债务的处理，包括物业管理费费用的清算，对外签订的各种协议等。

第三十五条 其他条款：合同的甲乙双方应本着相互理解，相互尊重的原则，在处理相关问题时，以书面形式相互传递，并最终
正式书面文件为确定责任之依据，避免产生不必要的纠纷。

第八章 违约责任

第三十六条 因甲方行为违约导致乙方未能完成管理服务内容，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期不解决的，乙方有权终止合同。造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方相应的经济赔偿。

第三十七条 乙方提供的服务达不到合同约定标准，甲方有权要

求乙方限期整改，逾期未整改或者整改后仍达不到约定服务标准的，甲方有权终止本合同。造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方相应的经济补偿。

第三十八条 甲、乙任何一方无正当理由提前终止合同的，应向对方支付_____元的违约金；给对方造成的经济损失超过违约金的，还应给予赔偿。

第三十九条 其他条款

第九章 附则

第四十条 双方约定自本合同生效之日起____/____日内，根据甲方委托管理事项，办理承接验收手续。

第四十一条 本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决；协商不成的，按下述第1、2种方式解决：

- 1、提交本物业所在地仲裁委员会仲裁。
- 2、依法向人民法院起诉。

第四十二条 本合同未尽事宜，可由双方约定后签订补充协议。

第四十三条 本合同之附件均为合同的有效组成部分。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。

第四十四条 本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律、法规规定及时协议处理。

第四十五条 因房屋建筑质量、设备设施质量或安装技术等原因

造成重大事故的，由甲方承担责任并作善后处理。

第四十六条 本合同一式陆份，其中，甲方贰份，乙方贰份，采购代理机构壹份，陕西省财政厅政府采购中心备案壹份。签字盖章后生效，合同资金执行完毕自动失效。

第四十七条 本合同如与有关法律、法规、规章和规范性文件抵触，该条款无效。

第四十八条 本合同自双方签字之日起生效。

甲方：陕西省环境信息中心

(加盖公章)



乙方：陕西勤生物业管理有限公司

(加盖公章)



委托授权人：（签字）：

委托授权人：（签字）：

2025年6月10日

2025年6月10日