

陕西省女强制隔离戒毒所 2026年度物业管理服务项目

项目名称：陕西省女强制隔离戒毒所 2026 年度物业管理服务项目

项目编号：SNCG-FM-2026011

采购人：陕西省女强制隔离戒毒所

乙方：陕西盛远物业管理有限公司

2026年3月



陕西省女强制隔离戒毒所物业服务项目采购合同

甲方(全称): 陕西省女强制隔离戒毒所(以下简称甲方)

地址: 西安市长安区引镇街道西堡村对面

联系人: _____

联系电话: _____

乙方(全称): 陕西盛远物业管理有限公司(以下简称乙方)

法定代表人: 李宏杰

联系电话: _____

地址: 陕西省西安市未央区太华北路415号华远锦悦中心

鉴于甲方就“陕西省女强制隔离戒毒所2026年度物业管理服务项目”进行采购,乙方参与投标并中标,根据《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,双方本着平等、自愿、诚实信用原则,达成如下协议:

一、服务条件

(一) 服务地点: 甲方指定地点(西安市长安区引镇街道西堡村对面,含甲方所属全部院区、建筑物、附属设施及指定管辖区域)。

(二) 服务期: 自合同签订之日起一年,即2026年1月1日至2026年12月31日。

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,甲方将对乙方进行全面综合考核,考核合格是续签合同的前提条件,甲方有权根据考核结果及服务满意程度自主决定是否续签合同,考核合格

是续签合同的前提条件，甲方有权根据考核结果及服务满意程度自主决定是否续签合同，累计合同履行期限不超过 3 年。

（三）服务内容：服务内容包括但不限于：安保服务、保洁服务、绿化服务、设施设备维修维护管理服务、会议管理服务、餐饮服务及特色服务，所有服务内容均需符合本合同第四条约定的服务标准及甲方根据管理需要提出的合法、合理要求。

二、合同价款

本合同总价为人民币（大写）：壹佰零玖万伍仟元整（¥1,095,000.00元）。此价格为磋商总价，包含完成本项目所需全部费用（人工费、物料费、设备费、管理费、税费、保险费、应急处置费等一切相关费用），在合同履行期内，不受任何市场价格变化、人工成本上涨等因素影响，乙方不得以此为由要求增加费用或降低服务标准。

三、款项结算

（一）支付方式：银行转账（甲方指定账户向乙方本合同约定账户支付，乙方不得擅自变更收款账户，如需变更需提前 15 个工作日向甲方提交书面申请并经甲方书面同意）

（二）货币单位：人民币

（三）结算方式：

按月结算，每月末甲方组织对乙方当月服务质量进行综合考评，考评结果作为费用支付的唯一依据：考评合格的，乙方应在次月 5 日前向甲方提供合规、有效、足额的增值税普通 / 专用发票（具体发票类型由甲方指定）；考评不合格的，甲方有权暂停支付当月费用，责令乙方限期整改，整改合格后再行支付，整改期间产生的费用由乙方自行承担。甲方在收到合规发票后 10 个工作日内以银行转账的方

式向乙方支付上个月相应金额的物业服务费用。乙方未按要求提供发票或发票不符合规定的，甲方有权顺延付款，且不承担任何违约责任。

（四）乙方账号信息

账户名称：陕西盛远物业管理有限公司

开户银行：恒丰银行股份有限公司西安经开支行

银行账户：802913010122800364

方保证上述账户信息真实、准确、有效，如因账户信息错误导致付款失败、款项错付等损失，由乙方自行承担。

四、服务内容及要求

（一）安保服务

1、服务内容包含 日常门岗值勤，安全防范、安全巡查、监控管理、车辆管理及安全秩序维护工作，服务范围为广场、通道、停车场、建筑物、围墙周边、消防通道、公共区域及甲方指定的所有管控区域。

2、确保所区大门24 小时（三班倒）有持证上岗、着装规范的安保人员执勤，保证工作时间做到出入有登记，来访有电话，处事有结果；

3、协防 24 小时值班看守，值班人员不得脱岗、睡岗、擅离职守，不得从事与值班无关的活动；

4、做好进出人员的登记，登记信息包括但不限于姓名、身份证号、联系电话、来访事由、进出时间、车辆号牌等，登记记录保存期限不少于 1 年，甲方有权随时查阅、调取；

5、引导各类车辆进出交通，确保车辆正常的停放，严禁车辆乱停乱放，确保消防通道、应急通道全天畅通；

6、保障区域内的安全巡查、停车场巡查、秩序维护等工作，制定详细的巡查路线和巡查频次表，确保区域内 24 小时全天候公共秩序管理，做好巡查记录，巡查记录需经甲方值班人员签字确认；

7、负责警犬的喂养，严格按照甲方的标准和要求执行，保证警犬的健康状况和执勤状态。

8、交接班：有详细完整的交接班记录，记录内容包括当班期间的工作情况、异常事项、待办事项等，交接班双方签字确认，无交接记录或记录不全的，由当班人员承担全部责任；

9、值班室：保持值班室、大门口环境整洁、有序；

10、夜间：工作人员下班后关闭大门，对办公室门窗及楼道窗户关闭情况进行全面、细致的安全检查，关闭各楼道内不必要的电灯；

11、根据甲方的需求，提供力所能及的帮助，不得以任何理由推诿、拒绝；

12、对火灾、水浸、防火、防盗等突发事件有应急处理预案（每年进行一次消防演习，演习方案、过程、结果需报甲方备案）。

13、应急响应：接到火警、警情后3 分钟内到达现场，并报甲方领导与警方，协助采取应急处置措施，直至事件妥善处理，因响应不及时、处置不当造成甲方损失的，由乙方承担全部赔偿责任。

（二）保洁服务

1、服务内容包含办公区域、其他区域（院区）、电梯、垃圾的收集与处理、其他设施、公共设施、洗手间、茶水间、休息区、天台、天沟、楼梯扶手、外墙立面、材料分类保洁服务，所有保洁区域做到全覆盖、无死角，保洁频次符合本条款约定，保洁标准不低于国家、省市相关卫生标准及甲方要求。

2、办公区：不同材质的地表面应保持材料的原有色泽，无雾化现象出现。砖面及拼缝、边沿线等处应洁净，无积垢、灰尘、纸屑、食品残渣、水迹和胶粘物等，保持地面干燥清洁；大厅环境应整洁，大理石墙面应清洁光亮，地面无纸屑和水迹；内墙面、天花、顶角、转角及墙踢脚等处无积尘、霉斑和蜘蛛网；玻璃门、玻璃窗、等表面应洁净、明亮，无水迹、指印和张贴物；窗台及上下四周接缝处等应光洁，无灰尘、水迹和霉斑；门面、门框、门背等应保持本色光泽、花纹清晰，无油迹和灰尘，金属门饰、门锁、门附件等应保持金属光亮，无锈斑、污迹和水迹。入室保洁的办公区域会议室、办公室家具应保持表面无灰尘。辅助设施的物件表面无积尘和污迹，每周至少彻底清洁 1 次，每日定时保洁。

3、其他区域（院区）：保持路面基本无积水、油污、垃圾；绿化带无白色垃圾；院内设施表面无积尘；每日做好巡视检查，发现问题及时处理，做好保洁记录。

4、电梯：电梯召唤面板光亮，无指印和污迹；垂电梯轿厢门和内壁面应保持光亮洁净，无指印、污迹和胶黏物；楼梯间大理石、花岗石墙面应保持光亮，无污迹；玻璃幕墙应清洁明亮，有透视度；地面无纸屑和水迹。

5、垃圾的收集与处理：生活垃圾日产日清，垃圾袋装化，垃圾桶、果壳箱无满溢现象，保持垃圾桶清洁无异味。

6、其它设施：照明灯具(包括应急灯)应保持清洁明亮，灯具无积尘；灯罩应明亮，无灰尘和蜘蛛网；各楼层的风机和风口百叶窗无积尘、油垢和蜘蛛网；消防排烟装置、报警装置和外露管道应无积尘和污迹；消火栓箱玻璃应清洁明亮，箱内和消防带、水嘴、阀门无积尘；空调主机及挂机干净，应无积尘和污迹。

7、公共设施：门前金属标牌和大理石墙面应保持光滑、光亮，无水迹和灰尘；平台台阶应保持清洁，无纸屑、痰迹和污迹；楼梯无痰迹、油污、纸屑和废弃垃圾；扶手栏杆应洁净，无污迹和灰尘；垃圾放置处应定期消毒，保持干净、卫生，周边无垃圾、蚊蝇和臭味；外围场地应保持干净、平整，无积水、残叶和垃圾；门前无泥沙，花坛内无烟蒂、杂物，走道和路边无废弃物。

8、洗手间：镜面应明净，无水迹、指印和雾水；台盆和台面应有光泽，无积垢、锈迹、皂迹和毛发；面池水龙头应保持光亮，无水迹、皂迹和污垢；便斗内应放置卫生球，无黄斑、锈迹和污垢；坐便器、大便池外部无污垢，内部无黄斑。便盖无水迹和污迹；废纸篓无污迹和臭味；地面无污秽物、水迹和脚印。

9、茶水间：茶水篮内无茶叶残杂物，茶水桶无异味散发；垃圾桶内垃圾不得超过桶口，桶表面无污迹，桶内无积水和异味散发，随满随清；保持茶水间地面、台面干燥，防止积水滑倒。

10、休息区域：座椅应保持清洁，水迹和污迹；烟灰缸表面无积垢，缸内烟蒂不超过五个；地面应保持整洁，花盆内无烟蒂、杂物，绿叶无浮灰。

11、天台、天沟：天台应保持清洁、无垃圾、烟蒂和堆积物；天沟无淤泥、杂物，保持落水畅通，每季度至少疏通 1 次，雨季前重点检查疏通。

12、楼梯、扶手：地面应保持整洁，无污秽物、水迹和脚印；保持不锈钢扶手干净、明亮。

13、外墙立面：外墙立面保持材料原有光泽，无积灰和污迹，每半年至少全面清洁 1 次；

（三）绿化服务

1、服务内容包含区域内花草树木的绿化浇水、修剪、施肥、除草、巡查、病虫害防治等，因乙方养护不当导致植物枯萎、死亡的，乙方应在 3 日内无偿补植补种。

2、每周巡查，及时修剪枯枝、病虫枝；

3、每半年施肥一次，施用复合肥，保证长势旺盛；

4、浇水。春、夏季按天气不同每周浇水 1 至 3 次，秋、冬季每 10 天浇 1 次水，因天气炎热干旱而出现缺水时，则必须相应增加浇水次数，保证所有植物不因缺水而出现枯萎黄叶；

5、病虫害防治。根据病虫害的发生及发展情况，每年不少于两次进行喷洒农药防治，喷洒农药时设置警示标志，避免人畜接触；必要时可增加次数，确保病虫害防治及时、有效，植物无明显病虫害痕迹。

（四）设施设备维修维护管理服务

1、服务内容包含做好设施设备保障工作，包括设施设备的登记、管理、日常维护、维修、保养、检测等工作。

2、为维保项目正常运转提供技术保障，配备持证上岗的水电工、维修工等技术人员，确保系统的正常运转；

3、每月对所维护的维保系统进行一次巡检维护，及时排除设备和系统故障隐患，并做好相应检修记录；维修人员每天对共用设施设备进行巡视，有巡检记录。并建立完善的档案管理制度，建立齐全的管理服务档案（包括设备管理档案、日常管理档案、维修保养档案、检测档案等）。甲方随时抽查档案管理情况，以便日常监督；

4、能及时排除办公用电、用水故障隐患，最好给排水、污水处理设备等的日常维修工作，并做好详细、可追溯的记录。设施设备运

行良好，有运行记录；有保养、检修制度，并在工作场所明示；设施设备及责任人均挂牌标识，标识清晰、规范；

5、每日安排足够数量、持证上岗的水电工在岗，以保证甲方水电正常运行。对有危及人身安全隐患的设施设备，立即设置明显的安全警示标志和有效的防范措施，并第一时间上报甲方，及时整改；

6、实行8小时正常工作时间内专人值守、24小时电话畅通的报修值班制度，紧急维修10分钟内到达现场，一般维修一天之内或在双方约定的时间到达现场。对投诉处理建立回访制度，有回访记录，回访结果需经甲方相关人员签字确认；

7、定期做好对水、电、燃气能耗的统计、分析工作，每月5日前向甲方提交上月能耗统计分析报告及节能建议，在甲方的指导下努力开展节能工作，制定具体、可行的节能措施并不断挖掘潜力，提高能源使用效率；

8、设备运行严格执行操作规程，杜绝重大管理责任事故发生，因乙方操作不当、维护不及时导致的设备损坏、安全事故，由乙方承担全部责任及赔偿。有突发事件应急处理措施和处理记录；

9、上门服务应文明礼貌，并做到工完料清场净；

10、为了节约用电，大楼灯光按规定时间开关；

11、日常零星简单维修，由乙方无偿承担，常规维修耗材由乙方自行承担；特殊材料、大型配件的材料费由甲方承担，乙方需提前向甲方提交材料采购申请及报价，经甲方书面同意后采购。需协调设备厂家及其他专业维修，维修费及材料费由甲方承担，乙方做好协助。

（五）会议管理服务

1、服务内容包含会议服务、会议场地及设备的管理、会议后勤保障等，保证会议服务全程规范、高效、有序，符合甲方的会议要求及保密规定。

2、乙方设置专门的会议接待人员，负责陕西省女强制隔离戒毒所定期及临时的会议接待服务，并安排经过专业培训、具备相应素质、无不良记录的人员进行服务，严格落实甲方的保密制度，严禁泄露会议内容、甲方工作信息等，如有违反，乙方承担全部责任及甲方的一切损失，严格遵守甲方的工作纪律和各项管理规定；

3、主要为会场布置、座位摆放、参会人员迎接与指引服务、茶水服务等。

4、着装要规范，衣着干净整洁，形象气质佳，标准普通话，不穿高鞋、不留（装扮）指甲、不浓妆艳抹，上岗前不吃异味食物；

5、在甲方对会议室使用、调配安排下，负责做好会前、会中、会后服务，会议期间全程在岗，不得擅自离岗，及时响应参会人员的合理需求；

6、随时保持会议室的干净、整洁，物品摆放整齐。

（六）餐饮服务

1、服务内容包含原材料验收、加工、食堂卫生及食堂管理及日常供应“及食品留样、卫生防疫、食品安全保障等，所有餐饮服务严格遵守《中华人民共和国食品安全法》《餐饮服务食品安全操作规范》等国家及省市相关法律法规，确保食品安全，杜绝食品安全事故。

2、原材料验收：由乙方指派专人负责对甲方采购的肉类、蔬菜和干杂等原材料进行验收验收标准包括但不限于质量、新鲜度、保质期、规格、数量等，验收合格后方可入库使用。严禁验收、使用不合格、过期、变质的原材料。

3、加工：根据甲方要求进行加工、供应工作。

4、食堂卫生：保证在职职工就餐区、伙食食材加工区、食材集散区、服务人员活动区的清洁度，保证就餐区、加工区域内的清洁度和舒适度，工作区按计划落实卫生要求，每日对食堂所有区域进行全面消毒，做好消毒记录。

5、食堂管理及日常供应：对伙食供应的日常生产、人员做好管理工作，所有食堂工作人员必须持有效健康证上岗，每年进行一次健康体检，无健康证者不得上岗；有专人负责食品质量、消防卫生等安全工作；制定相应的管理流程及应急预案；配合甲方进行物资管理，并做好日常统计等工作，甲方有权随时检查食堂管理、食材库存、卫生情况等，乙方应无条件配合。

（七）特色服务

1、服务内容包含特色活动服务及文化特色食品。

2、因工作特殊性，在传统节日、重大节日时甲方仍需坚守岗位，为对在节假日工作的干警职工一些人关怀，乙方根据不同节日利用工作之余组织富有传统文化色彩的小活动（如在元宵节组织猜灯谜、对对联等活动）、供应有关节日文化特色食品（如端午节供应粽子、冬至供应水饺等），活动方案、食品品类需提前报甲方审核确认，确保活动安全、有序，食品卫生、合格；既弘扬了中国传统文化又缓解干警职工在节假日工作的疲劳心态。

五、服务保证

（一）人员雇佣及工资标准

1、乙方须保障所有人员待遇不得低于甲方所在地最低工资标准和社保最低缴费额，并按时足额发放工资、缴纳社会保险，如乙方未按规定执行，引发的一切劳动纠纷、法律责任由乙方自行承担。

2、乙方须与员工签订劳动合同，引起劳动关系问题由乙方负责，建立完整的人员档案，档案包括劳动合同、身份证复印件、健康证、资格证、体检报告等，甲方有权随时查阅，因未签订劳动合同引发劳动关系问题的，由乙方承担全部法律责任及经济赔偿，给甲方造成不良影响或损失的，乙方应另行赔偿。。

(二) 乙方提供服务时，服务要求应按不低于国家、省、市有关部门规定的质量标准执行。

1、乙方承诺与拟投入人员均有劳动合同或聘用协议，并按规定缴纳社会保险。

2、乙方承诺工作人员按磋商文件落实，具体人员要求与甲方协商确定。

六、服务承诺

以响应文件、澄清表（函）、合同和随服务的相关文件为准。

七、验收要求

由甲方和乙方共同对项目整体进行验收。其内容包括但不限于：确认乙方的营业执照、相关经营资质、厨房操作人员组成、厨房人员管理方案、各岗位人员数量、管理资质及人员证件（身份证、健康证、资格证、体检报告等），以及操作人员身体健康情况、服务人员履职情况、设施设备运行情况、服务质量达标情况、食品安全情况等。对其服务指标、服务质量、厨房操作人员的技术水平和健康是否满足甲方的使用要求进行逐项检查。

(一) 厨房操作人员组成、人员管理方案通过验收达不到招标文件要求和投标文件承诺和本合同约定的，或在使用中出现問題、瑕疵等，将视为服务验收不合格，乙方应无条件免费在3日内调整人员组

成、完善管理方案，整改期间的服务由乙方自行保障，不得影响甲方正常工作；

（二）操作人员的技术水平和健康状况不能满足厨房操作要求的，以及其他相关岗位人员等不符合招标文件以及投标文件中要求的，乙方应在甲方要求的期限内无条件、无偿进行人员调整，保证项目的顺利实施，因人员调整不及时给甲方造成损失的，由乙方承担赔偿责任；

（三）若发现乙方有弄虚作假的，在投标阶段故意或随意夸大人员组成、服务能力的，乙方应无条件进行整改变更，并按合同总价的20%向甲方支付违约金，同时赔偿甲方因此造成的一切经济损失，甲方有权单方解除合同；

（四）验收合格后，填写验收单，双方签字盖章后生效，验收单作为服务费支付的重要凭证；验收不合格的，乙方应限期整改，整改后仍不合格的，甲方有权暂停支付费用、扣除违约金直至解除合同。

八、违约责任

（一）按《中华人民共和国民法典》中的相关条款执行。

（二）未按合同要求提供服务或服务质量不能满足合同要求，甲方有权依据相关法律法规及本合同约定责令乙方限期整改，整改期间按当月服务费的50%支付，整改后仍不合格的，甲方有权单方终止合同，并要求乙方按合同总价的30%支付违约金，违约金不足以弥补甲方损失的，乙方应继续赔偿。

（三）乙方未能达到服务标准，甲方有权要求乙方限期整改，整改期限一般不超过3日，特殊情况不超过7日，逾期不整改的甲方有权终止合同，乙方应按合同总价的20%向甲方支付违约金，造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方全额经济赔偿。

(四) 因甲方原因导致乙方未能达到服务标准,乙方有权要求甲方在一定期限内解决,预期未解决造成乙方经济损失的,甲方应给予乙方合理的经济赔偿(乙方需提供充分、有效的损失证明)。

(五) 乙方派驻人员违反甲方管理规定、保密制度或因履职不当给甲方造成损失、不良影响的,乙方应立即更换相关人员,并赔偿甲方的全部损失,同时按损失金额的 2 倍向甲方支付违约金。

(六) 乙方因自身原因擅自停工、歇业或终止服务的,视为乙方严重违约,甲方有权单方解除合同,乙方应按合同总价的 50% 向甲方支付违约金,并赔偿甲方因此造成的一切损失。

(七) 因乙方原因导致食品安全事故、安全事故、消防事故等各类事故的,乙方应承担全部法律责任及经济赔偿责任,甲方有权单方解除合同,乙方应按合同总价的 50% 向甲方支付违约金。

九、争议解决

执行本合同中产生纠纷,由甲方与乙方双方协商解决;协商不成,任何一方均有权向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

十、合同生效及其他

(一) 本合同自签订之日起生效。

(二) 合同份数由甲方和乙方具体商定。

(三) 未尽事宜由双方在签订合同时具体明确。

(四) 本合同作为招投标项目的履约依据,与招标文件、乙方响应文件、澄清文件等具有同等法律效力,如内容不一致的,以本合同约定为准(本合同未尽事宜,按招标文件执行)。

(五) 本合同终止或解除后,乙方应在 7 日内完成所有人员、设备、物资的撤离,并向甲方办理完服务资料、设施设备档案、钥匙

等相关物品的移交手续，确保甲方物业服务的无缝衔接，撤离期间不得损坏甲方的任何财物，否则照价赔偿。

(六) 乙方提供的物业服务人员构成，详见附件一《岗位清单》。

甲方（盖章）： 陕西省女强制隔离戒毒所
乙方（盖章）： 陕西盛远物业管理有限公司

法定代表人或授权代表（签字）： 法定代表人或授权代表（签字）：

日期： 2026年4月16日

日期： 2026年4月16日

附件一：《岗位清单》

盛远物业女戒所岗位配置清单

部门	岗位	人数
项目经理		1
后厨	大厨	1
	面点	1
	帮厨	2
	洗碗	1
	保洁	1
秩序维护部		3
工程部		3
保洁部		4
环境绿化部		1
保安		4
合计		22