

政府采购项目

单一来源采购

城北办事大厅**2025**年度物业服务项目

(项目编号: XCZX2025-0156)

甲方: 西安市不动产登记服务中心

乙方: 陕西海悦生活服务有限公司

鉴证方: 西安市市级单位政府采购中心

2025年10月

甲方（采购人）：西安市不动产登记服务中心

乙方（服务商）：陕西海悦生活服务有限公司

鉴证方：西安市市级单位政府采购中心

鉴证方就甲方所需服务，在西安市财政局政府采购管理处的监督管理下，按照政府采购程序组织单一来源采购，确定乙方为城北办事大厅2025年度物业服务项目（项目编号：XCZX2025-0156）成交供应商。依据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》以及西安市市级单位政府采购中心单一来源采购文件、成交通知书，经甲、乙双方协商，鉴证方确认，达成如下合同条款。

一、服务条件

（一）服务地点：西安市经开区凤城八路国金华府小区11号楼底商

（二）服务期：2025年11月14日-2026年11月13日

二、合同价款

（一）合同总价款为人民币¥[489500.00]元（人民币大写：[肆拾捌万玖仟伍佰元整]）。

（二）合同总价包括：物业管理、服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；管理区域水电、基础设施维修维护费用、清洁卫生、绿化管理费用；物业管理区域内秩序维护费用；购买或租赁必需的机械及器材的支出；保洁清洁耗材费用；人员劳保费用；物业服务行政办公费用；物业服务企业固定资产折旧；临时性加班的加班费用；法定税费；合理利润等一切费用。系固定不变价格，不受市场价格变化因素的影响。

三、款项结算

（一）付款方式：合同签订后经服务商申请，采购人审核同意后，10日内一次性支付合同金额489500.00元。支付费用前服务商应提供等

额费用发票，如服务商迟延提供等额费用发票，采购人有权延期付款，并且不承担任何责任。

(二) 支付方式：银行转账。

银行账户如下：

账 号：72130078801800001119

账户名：陕西海悦生活服务有限公司

开户行：浦发银行西安文景路支行

(三) 履约保证金：本项目需缴纳项目履约保证金，金额为项目合同金额的10%。

四、服务保证

(一) 服务商应提供详细的服务标准和服务承诺，服务标准应当符合国家、行业和地方相关物业服务标准。

(二) 在服务期限内，遵循零干扰服务。服务商不得干扰或阻碍采购人对该办公区域和公共区域的正常使用。

(三) 服务商在提供物业服务时因维修、养护、管理不当或未尽义务，导致采购人或第三方人身损害或财产损失的，应承担全部责任和费用。

(四) 因房屋建筑质量、设备设施质量或安装技术等原因，达不到使用功能，造成重大事故的，由采购人承担责任并作善后处理。因服务商管理不善或操作不当等原因造成的重大事故，由服务商承担责任并负责善后处理，造成采购人经济损失或工作不便的，应当赔偿采购人的经济损失（产生质量事故的直接原因，以政府主管部门的鉴定为准）。

五、双方的权利和义务

（一）采购人的权利与义务

1、有权监督或成交服务商的物业管理质量水平及行为，就物业管理中出现的相关问题向成交服务商提出合理化建议，服务商应当按照采购人要求限期予以改正。

2、保证采购人及工作人员遵守经双方协商一致所制定的物业管理制度。

3、有权要求服务商提供维修、垃圾清运等物业服务。

4、负责教育工作人员自觉维护和爱护办公区域的环境卫生、治安管理及配套设施，积极配合管理服务工作。

5、依约支付物业服务费用。

6、负责做好垃圾分类宣传工作；各办公室废弃垃圾自主分类，做到分类准确、按类投放。

（二）服务商的权利与义务

1、负责按合同约定或相关规定，及时向采购人提供房屋、道路、水电设施维修及垃圾清运和公共区域的保洁等物业服务。

2、保证服务商工作人员遵守双方制定的物业管理制度，不得影响采购人工作的正常开展。

3、有权制止违反物业管理制度的行为。

4、负责向采购人及时报告维修设备、房屋等的损坏状况。如实向采购人提供维修方案、评估结果等资料。

5、服务商维修相关设备、设施过程中，因故意或过失造成采购人设备、设施毁坏的，应当承担相应的赔偿责任，造成采购人其他损失的，采购人有权继续追偿。

六、验收

(一) 服务内容完成后先由服务商进行自检，自检合格后邀请采购人进行验收。采购人确认服务商的自检内容后，组织服务商（必要时请有关专家）进行最终验收，验收时服务商应派人员参加，共同对验收结果进行确认，并承担相关责任。验收合格后，填写政府采购项目履约验收单（一式五份）作为对服务的最终认可。政府采购项目履约验收单送采购代理机构一份，并据此退还履约保证金。

(二) 服务商向采购人提交服务实施过程中的所有资料。以便采购人日后管理和维护。

(三) 验收依据：

- 1、单一来源采购文件、单一来源采购响应文件、澄清表（函）；
- 2、本合同及附件文本；
- 3、国家相应的标准、规范。

(四) 采购人应在合同期满后三个工作日内验收完毕，如若延期未验收的，则视为验收合格。

七、争议解决方式

对本合同执行过程中发生的一切争议，双方友好协商解决，如协商不能解决，依法向西安仲裁委员会提请仲裁。

八、保密条款

(一) 服务商应遵守国家有关保密的法律法规和行业规定，并对采购人提供的资料负有保密义务。未经采购人同意，不得将承接政府服务项目获得的政府、公民个人等各种信息和资料提供给其他单位和个人。如发生以上情况，采购人有权索赔。

(二) 采购人有义务保护服务商的知识产权，未经服务商同意，不得将服务商交付的具有知识产权性质的成果文件、资料向第三方转让

或用于本合同以外的项目。如发生以上情况，服务商有权索赔，但采购人依据相关法定职责对外公开的除外。

（三）本条款为独立条款，本合同的无效、变更、解除和终止均不影响本条款的效力。

九、违约责任

（一）按《物业管理条例》《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，采购人应当将服务商违约的情况以及拟采取的措施以书面形式报政府采购监管部门，根据政府采购监管部门的处理意见，采购人有权依据《民法典》有关条款及合同约定终止合同，并要求服务商承担违约责任。同时，政府采购监管部门有权依据《政府采购法》及相关法律法规对服务商的违法行为进行相应的处罚。

（三）在本合同履行过程中，双方对于因违约或造成对方经济、社会效益等损失应当赔偿。

（四）未经采购人同意，服务商不得擅自将本合同服务转包第三方承担，否则，采购人有权解除合同，并要求服务商退还已支付的合同款项，并且向采购人按照合同总金额的30%支付违约金，并赔偿由此给采购人的一切损失。

（五）合同期内，因采购人违约造成成交服务商损失的，采购人应当按照《民法典》等相关规定承担损害赔偿责任。

（六）在物业服务过程中，如遇下列不可抗力现象，导致合同不能履行时，双方均不承担违约责任，合同终止。

1. 自然灾害，如：地震、台风、洪水等；

2. 社会异常事件，如：罢工、战争等。

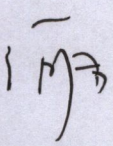
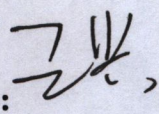
十、合同生效及其他

1、本合同自各方法定代表人或授权代表人签字加盖各自公章之日起生效。

2、合同一式6份，采购人、服务商各执3份。

3、如本合同有未尽事宜，以单一来源采购文件为准，单一来源采购文件未做要求的，由双方依法订立补充合同。

(以下无正文，为签章页)

甲方	乙方
 西安市不动产登记服务中心 (盖章)	 陕西海悦生活服务有限公司 (盖章)
住所：朱雀大街南段21号	住所：西安市经开区凤城八路西北国金中心E座12层11202室
邮编：710018	邮编：710018
法定代表人 或授权代表(签字)： 	法定代表人 或授权代表(签字)： 
电话：	电话：

签署日期：2025年10月31日

1950年10月



1950年10月

1950年10月