

政府采购项目

单一来源采购

西安市智慧环保综合指挥中心
物业管理服务
服务合同

(编号: XCZX2025-0045)

甲方: 西安市智慧环保综合指挥中心

乙方: 深圳市圣廷苑物业管理有限公司

2025 年 5 月

中国 西安

服务合同

甲方：西安市智慧环保综合指挥中心
乙方：深圳市圣廷苑物业管理有限公司

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，照政府采购程序组织单一来源采购，确定乙方为西安市智慧环保综合指挥中心项目（项目编号：XCZX2025-0045）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，达成如下合条款。

一、合同标的物内容及数量（以响应文件正本和澄清表〈函〉为准）

序号	服务名称	服务内容	计量单位	服务时间	数量	备注
1	西安市智慧环保综合指挥中心物业管理服务	物业管理服务		2025 年 5 月 16 日至 2026 年 5 月 15 日		
合计						
说明						

二、服务条件

- （一）服务地点：甲方指定地点。
- （二）服务期：自 2025 年 5 月 16 日至 2026 年 5 月 15 日。

三、服务内容

(一) 空调、新风系统及电梯保障：夏季制冷 4 个月（6 月 1 日-9 月 30 日），冬季采暖 4 个月（11 月 15 日-次年 3 月 15 日），其他时段空调新风正常供应，维护保养指挥大厅、联席会议室、视频会议室备用空调。

(二) 保安服务：公共区域 24 小时保安值勤，节假日及夜间不定时巡逻，公共闭路监控 24 小时执勤，消防、治安等应急事件处理。

(三) 保洁服务：指挥大厅、电梯大厅、走道、楼梯、卫生间等区域保洁服务。道路路面及时清扫，区域生活垃圾及时清运，确保清洁。

(四) 绿化服务：对公共区域绿化进行适度的移栽、浇水、修剪、补苗，保持绿化完好美观，保持日常养护。

(五) 设备设施维保服务：共用区域照明系统、配电系统、消防设施设备、安防系统定期检查、日常维修和管理，中央空调、新风系统日常维修和管理，物业共用部位和相关场地的清洁卫生，垃圾的收集、清运及雨、污水管道的疏通，保障水、电正常供应，保障工作、生活正常开展。

(六) 停车服务。服务商提供采购人 21 张工作使用车辆车牌，并免费提供会议临时停车服务（导调车辆，指定专用车位等）。

四、服务要求

(一) 空调、新风系统及电梯保障：夏季制冷 4 个月（6 月 1 日-9 月 30 日）温度不得高于 26 度。

(二) 冬季采暖 4 个月（11 月 15 日-次年 3 月 15 日）温度不得低于 20 度。

(三) 除第一项和第二项外其他时段供应新风，空调及供应时段为每日 8:30-18:30，供应时间不得低于 10 小时。

(四) 电梯（3 部）。出现问题需在 1 小时内上门查看，3-5 小时内解决，电梯每 15 天维护保养一次，维护保养结果需上报采购单位。

(五) 公共区域 24 小时保安值勤，节假日及夜间不定时巡逻，公共闭路监控 24 小时执勤，消防、治安等应急事件处理。

(六) 指挥大厅、电梯大厅、走道、楼梯、卫生间等区域保洁服务。2

名保洁员周内早上 8:30 至晚 5:30 对指挥大厅、电梯大厅、走道、楼梯、卫生间等区域及时清扫，生活垃圾及时清运，确保干净整洁；

(七) 对公共区域绿化进行适度的移栽、浇水、修剪、补苗，保持绿化完好美观，保持日常养护。

(八) 共用区域照明系统、配电系统、消防设施设备、安防系统定期检查、日常维修和管理，中央空调、新风系统日常维修和管理，物业共用部位和相关场地的清洁卫生，垃圾的收集、清运及雨、污水管道的疏通，保障水、电正常供应，保障工作、生活正常开展。

(九) 对上述第八条中设施设备出现故障，需在 1 小时内及时查看情况，3-5 小时内解决。

五、合同价款

(一) 合同总价款为人民币(大写) 玖拾玖万贰仟伍佰元整，¥ 992500 元。

(二) 合同总价包括：管理人员和服务人员的人工费(工资、社保、福利等)、节假日加班费、员工培训费、办公经费、员工食宿费、清洁材料、办公区公共区域绿植配备、保洁设施设备及工具、各类设施设备维护保养费，工程维修工具、消防器材采购、劳保及人身意外保险费，中央空调夏季制冷电费及冬季供暖燃气费等公共能耗费，物业服务所需之低值易耗品，办公区日常宣传品制作及因宣传工作需要所产生的其它费用，企业法定利润、财务费用、管理费用和税金及乙方认为需要的其他一切费用。

(二) 合同总价一次性包死，不受市场价格变化因素的影响。

六、款项结算

(一) 合同签订后 15 个工作日内支付合同总价款的 30% 作为预付款。即人民币(大写) 贰拾玖万柒仟柒佰伍拾元，¥ 297750 元。

(二) 2025 年 10 月 1 日前支付合同总价款的 20%，即人民币(大写) 壹拾玖万捌仟伍佰元，¥ 198500 元；

2025 年 12 月
玖拾玖万贰仟伍佰元整
2026 年 1 月
玖拾玖万贰仟伍佰元整

2025 年 12 月 1 日前支付合同总价款的 20%，即人民币（大写）壹拾玖万捌仟伍佰元，¥ 198500 元；

2026 年预算下达后支付合同总价款的 20%，即人民币（大写）壹拾玖万捌仟伍佰元，¥ 198500 元；

（三）服务期满并验收合格后，供应商出具发票后 10 个工作日内支付剩余合同总价款的 10%。即人民币（大写）玖万玖仟贰佰伍拾元，¥ 99250 元。

（四）支付方式：银行转账。

（五）结算方式：验收合格后填写项目验收单（一式五份），发票按照验收金额直开甲方，乙方持服务合同、等额合规发票、项目验收合格单，与甲方结算。

七、双方的权利和义务

（一）甲方的权利和义务

1、有权监督成交乙方的物业管理管理质量水平及行为，就物业管理中出现的有关问题向成交乙方提出合理化建议，乙方应当按照甲方要求限期予以改正。

2、保证甲方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、有权要求乙方提供维修、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，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）乙方的权利和义务

1、负责按合同约定或相关规定，及时向甲方提供房屋、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、保证乙方工作人员遵守双方制定的物业管理制度，不得影响甲方工

作的正常开展。

3、有权制止违反物业管理制度的行为。

4、负责向甲方及时报告维修设备、房屋等的损坏状况。如实向甲方提供维修方案、评估结果等资料。

5、乙方维修相关设备、设施过程中，因故意或过失造成甲方设备、设施毁坏的，应当承担相应的赔偿责任，造成甲方其他损失的，甲方有权继续追偿。

八、质量保证

（一）乙方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。乙方不得干扰或阻碍甲方对该办公区域和公共区域的正常使用。

（三）乙方在提供物业服务时因维修、养护、管理不当或未尽义务，导致甲方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，由甲方承担责任并作善后处理。因乙方管理不善或操作不当等原因造成的重大事故，由乙方承担责任并负责善后处理，造成甲方经济损失或工作不便的，应当赔偿甲方的经济损失（产生质量事故的直接原因，以政府主管部门的鉴定为准）。

九、验收

（一）服务内容完成后先由乙方进行自检，自检合格后邀请甲方进行验收。甲方确认乙方的自检内容后，组织乙方（必要时请有关专家）进行最终验收，验收时乙方应派人员参加，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) 乙方向甲方提交服务实施过程中的所有资料。以便甲方日后管理和维护。

(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) 甲方应在合同期满后三个工作日内验收合格，如若延期未验收的，则视为验收合格。

十、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，甲方应当将乙方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，甲方有权依据《民法典》有关条款及合同约定终止合同，并要求乙方承担违约责任。同时，政府采购监管部门有权依据《政府采购法》及相关法律法规对乙方的违法行为进行相应的处罚。

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

(四) 未经甲方同意，乙方不得擅自将本合同服务转包第三方承担。

(五) 合同期内，因甲方违约造成成交乙方损失的，甲方应当按照《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。

十一、保密条款

(一) 乙方应遵守国家有关保密的法律法规和行业规定，并对甲方提供的资料负有保密义务。未经甲方同意，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，甲方有权索赔。

(二) 甲方有义务保护乙方的知识产权，未经乙方同意，不得将乙方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，乙方有权索赔，但甲方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。

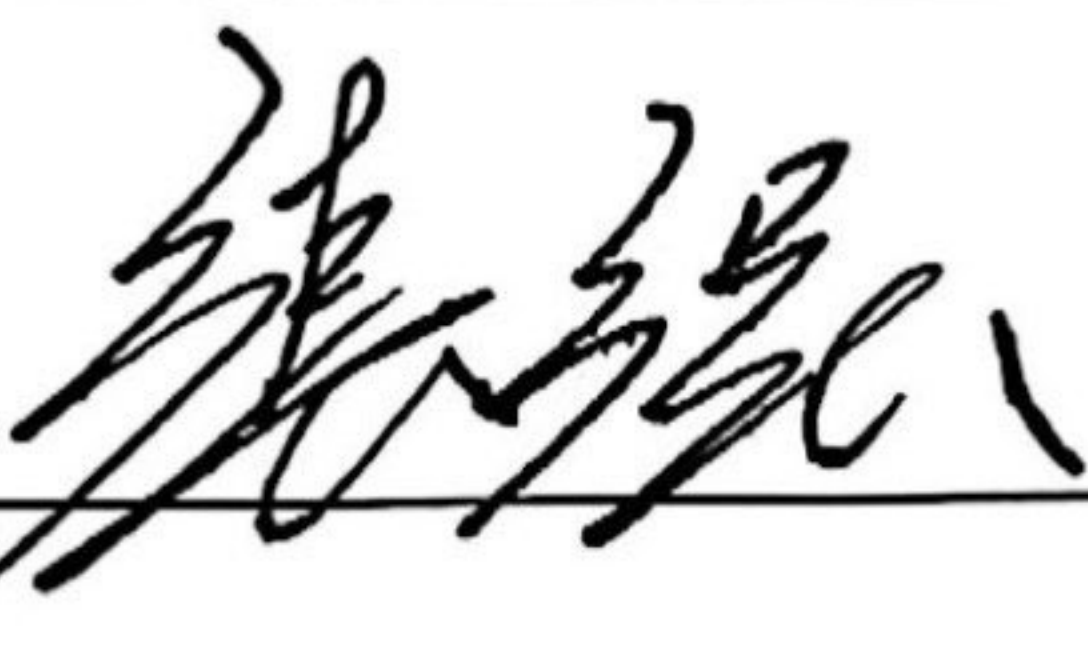
十二、争议解决

对本合同执行过程中发生的一切争议，双方应友好协商解决，如协商不能解决，按下列第 2 种方式解决。

- 1、向西安仲裁委员会提请仲裁。
- 2、依法向采购人所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

十三、合同生效及其他

- 1、本合同自签订之日起生效。
- 2、合同一式 4 份，甲方、乙方各执 1 份，乙方办理结算 2 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。

甲 方	乙 方
西安市智慧环保综合指挥中心 	深圳市圣廷苑物业管理有限公司 
地址： 西安市经济技术开发区明光路86号 20幢联益中心3楼	地址： 西安市经济技术开发区明光路86号20幢 联益中心4楼
邮编： 710018	邮编： 710018
法定代表人：	法定代表人：
被授权代表：（签字） 	被授权代表：（签字） 
电话： 029-8651 1233	电话： 029-8366 7979
传真：	传真：
	开户银行： 中国工商银行深圳西海岸支行
	帐号： 4000023919200266285
日期：2025年5月14日	日期：2025年5月14日