西安市工商行政管理局旅游市场监督管理分局

2025年度物业服务承包合同书

（服务类）

项目编号：XCZX2025-0052-2

甲方：西安市工商行政管理局旅游市场监督管理分局

乙方：陕西盛远物业管理有限公司

日期：2025年7月25日

甲方：西安市工商行政管理局旅游市场监督管理分局

地址：西安市碑林区友谊东路298号

联系人：韩老师

联系电话：029-87823018

乙方：陕西盛远物业管理有限公司

法定代表人：李宏杰

地址：西安市未央区太华北路415号华远锦悦中心1806

联系人及联系方式：张超17629000391

统一社会信用代码：91610113311047252J

甲方所需服务，按照采购程序，确定乙方为中标供应商。依据《中华人民共和国政府采购法》及实施条例、政府采购货物和服务招标投标管理办法、《中华人民共和国民法典》、乙方招投标文件正本、中标通知书，经甲、乙双方协商，达成如下条款。

一、服务区域

1、物业服务管理服务区域：西安市碑林区友谊东路298号办公楼和友谊东路260号办公楼。具体包括：（1）友谊东路298号办公楼：大楼共计11层（地上10层，地下1层），建筑面积约10903㎡，主要涵盖10KV 高压变配电室、发电机房、水泵房、车库、监控室、电梯机房、中央空调机房、会议室、卫生间等服务面积。物业管理服务内容：建筑维护修缮、设施设备的运行维护及维修、会议室管理、保安、保洁、停车场管理、消防管理等；（2）友谊东路260号办公楼：大楼共

计6层，建筑面积3129、30㎡，主要涵盖配电室、监控室、卫生间及办公室等服务面积，设有保安、保洁、会议、水电等日常维修岗位。

2、餐饮服务区域：西安市碑林区友谊东路298号办公楼食堂

（1）提供日常约280人的工作餐的食材采购、加工、制作；

（2）餐厅所辖区域卫生清洁服务；

（3）餐厅所辖区域各类设备、设施安全运行。

二、服务要求：

1、总体服务要求

（1）供应商派驻我支队人员要求身体健康，服装统一，仪表端庄，工作认真负责，接待群众态度和蔼、语言文明规范。工作时间应保持在岗在位，严禁脱岗；

（2）服务事项由甲方安排人员会同项目负责人，每月月初考核上月工作完成情况，考核结果逐月向服务公司书面反馈；考核连续6个月不达标或派驻人员给我支队造成严重不良影响的，甲方有权依据合同约定终止合同；

（3）物业派驻我单位工作人员如在机关餐厅就餐，应与我单位干部实行统一的收费标准。

2、保安管理服务

（1）一楼大厅，工作时间执勤，做好办事人员业务指引工作，随时关注大厅动态，发现隐患及时处置或上报；

（2）办公楼出入口，工作时间执勤，对上楼人员通报、登记，非工作时间关闭卷帘门；

（3）车辆出入口，做好进出人员和车辆登记工作；

（4）建立楼内安全巡查制度，定时巡查，发现隐患及时处置或上报；

（5）停车位划线定位，指引车辆按照位置停放，上下班时间引导车辆进出；

（6）做好地面车场进出指引工作；

（7）做好消防器材定期检查及使用准备工作；

（8）消防器材干粉更换、安保工具等由甲方负责；

（9）监控岗、门岗主要职责：负责办公楼门卫、来客登记、地下停车场及大门口外车场管理、定期巡查办公楼公共安全，大门岗及监控室24小时值守。

3、保洁管理服务

（1）办公楼公共区域楼道地面、墙面、天花板、卫生间的清洁；

（2）电梯厅和轿厢的日常清洁；

（3)部分办公室、会议室的内部保洁工作，公共区域面积共计6381、41㎡，要求配置固定人员进行清洁；

（4）楼顶的定期（一月一次）清洁；

（5）办公垃圾收集至指定地点；

（6）化粪池清理、垃圾清运、外墙清洗、地毯清洗、室内玻璃窗、窗帘清洗等由甲方负责，甲方也可委托供应商提供相应清洁服务，费用双方另行协商确定单独支付；

（7）工具和清洁用品由甲方负责。

4、会议服务

（1）服务内容包括会议室保洁、会场布置、倒水、灯光音响投影等服务工作，要求会议室保持开会使用正常状态；

（2）会议服务所需纸笔等由甲方负责。

5、水电等日常维修

（1）办公楼的变配电系统、空调系统等的日常运行；

（2）更换灯、插座、开关及线路维修；

（3）更换水龙头及楼内管道维修；

（4）更换维修门锁、桌椅、柜子配件等；

（5）维修所需原材料或零配件由甲方负责，物业负责提供人工服务；

（6）电梯维保、中央空调系统、变配电系统、监控及消防系统维保等外委项目由甲方委托资质单位负责。

6、餐饮服务

（1）供餐模式：自助式；

（2）供餐时间：工作日早中两餐，早餐供应时间：8:10——8:50，午餐供应时间：12:00——13:00；

（3）供餐内容：早餐供应：菜品不少于4种，开胃小菜不少于2种，馒头、包子、花卷、油饼、油条等主食不少于2种，稀饭、豆腐脑、豆浆、牛奶、油茶、胡辣汤等汤品类主食不少于2种，煮鸡蛋、茶叶蛋、煎鸡蛋每日早餐不少于两种；午餐供应：炒菜菜品不少于4种（其中纯荤菜1种、荤素搭配菜2种、素菜1种），杂粮不少于1种，中西点不少于1种，主食不少于2种、汤品不少于2种、水果或酸奶不少于1种。法定节假日根据甲方需求提供不少于30人的工作餐（早餐和午餐）；

（4）餐厅食材采购（包含主、副食等全部食材，调味品等，费用包含在服务费中，由供应商负责采购），食材和库房管理工作；

（5）根据《财政部农业农村部国家乡村振兴局关于运用政府采购政策支持乡村产业振兴的通知》（财库〔2021〕19号）要求，供应商应承诺食堂食材采购份额不低于10%通过脱贫地区农副产品网络销售平台（832平台）采购脱贫地区农副产品；

（6）负责食堂食品卫生安全等工作；

（7）甲方负责场地内的水、电、气等能耗费用；

（8）饭菜的加工、制作要严格按照《国家食品安全法》要求进行，确保食品卫生安全。严格按安全操作规程使用、保管设备、设施。如饭菜质量出现食品卫生安全问题，要承担相应的法律责任

三、服务期：一年，2025年7月25日-2026年7月24日。

四、合同价款

1、本合同总价款为人民币贰佰壹拾伍万玖仟贰佰肆拾壹元陆角（小写￥2159241.60）。合同履行期间，合同总价固定不变，不受市场价格变化因素的影响。

2、总报价包括完成本项目所需的物业服务费、餐饮服务费、人员工资、社会保险及按规定提取的福利费、行政办公费用、企业固定资产折旧、临时性加班的加班费用、法定税费及合理利润等全部费用。甲方不再额外承担其他任何费用。

五、款项结算

1、付款进度：按季度支付，每季度结束前，甲方根据乙方本季度的评价结果支付该季度费用，连续两个季度评价结果为“好”等次的，可以提前支付第三季度费用，第四季度费用于2026年6月底前完成支付。每季度评价为“较好”和“一般”等次的，扣减当季度费用的10%。

2、支付方式：银行转账。

名称：陕西盛远物业管理有限公司

开户行：恒丰银行股份有限公司西安经开支行

账号：802913010122800364

甲方仅认可上述指定账户并向该账户付款。否则甲方有权拒绝向指定账户之外的任何账户付款，并且由此导致的付款延迟责任由乙方承担。

3、结算方式：乙方如实开具发票，不得变更开票内容，乙方开具发票出现税务争议时，乙方需承担税款、滞纳金、罚款等赔偿责任以及其他相关责任。

六、双方的权利和义务

1、甲方权利义务：

（1）对本项目实施监管和指导。

（2）甲方负责按照本合同约定的指标考核乙方，具体考核的方式及内容由甲方决定。

（3）乙方进场服务人员上岗前需经过甲方确认，甲方有权对人员提出调整要求，乙方需积极配合。

（4）乙方的物业服务方案、餐饮服务方案经甲方审核通过后方可实施。

2、乙方权利义务：

（1）要求甲方为本合同标的的服务工作开展提供必要的资料和便利。

（2）要求甲方按本合同约定支付合同款项。

（3）乙方不得擅自将本合同委托事项转委托/转包/分包给第三方。

（4）乙方负责合同中的从业人员及财产意外伤害、死亡或损失均由乙方自行承担所有费用和相应责任，与甲方无任何法律责任和经济责任。

（5）乙方统一为员工配置岗位相一致的服装，保证所有员工在上班期间服装规范、整洁，保持良好的形象。

七、知识产权及承诺

1、乙方保证所提供的服务或其任何一部分均不会侵犯任何第三方的专利权、商标权、著作权或其他合法权益，否则视为乙方违约，由此产生的一切损失由乙方承担。

2、经甲乙双方协商一致，本项目产生的知识产权归甲方拥有。

八、质量保证

1、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、行业和地方相关服务标准。

2、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。

3、乙方在提供服务时因维修、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。

4、乙方应严格履行投标文件中的承诺，不得随意减少，投标文件为本合同组成内容的一部分，同样具备合同效力。

九、验收

1、服务期满后，甲方根据招标文件和投标文件及相关文件，进行验收，确认服务标准和服务方式是否达到采购要求。

2、甲方组织乙方（必要时请有关专家）进行验收，验收合格后，填写政府采购项目验收单（一式伍份）作为对项目的最终认可。

3、乙方向甲方提供服务过程中的所有资料，以便甲方日后管理。

4、验收依据：

（1）招标文件、投标文件、澄清表（函）；

（2）本合同及附件文本；

（3）国家相应的标准、规范。

十、违约责任

1、未按合同要求提供货物或货物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。

2、质量责任

乙方服务质量不符合招标文件、本合同或国家标准的，每发现一次扣减当期服务费1%；同一问题重复发生3次的，甲方有权终止合同。

3、转包/分包责任

乙方擅自转包或分包的，甲方有权立即终止合同，乙方应支付合同总额10%的违约金，并赔偿甲方重新采购的差价损失。

4、食品安全责任

因乙方原因导致食物中毒或食源性疾病事件的：

（1）承担受害人的全部医疗费、误工费及赔偿金；

（2）支付甲方20万元/次的惩罚性违约金；

（3）承担政府部门罚款及其他法律后果。

十一、合同的变更和修改、中止和终止

1、本合同一经生效，合同双方均不得擅自对本合同的内容（包括附件）作任何单方的修改。但任何一方均可以对合同内容以书面形式提出变更、修改、取消或补充的建议，经双方同意后，以补充协议方式由双方法定代表人或其授权代表签字后生效。

2、甲方因乙方不履约或乙方其他原因而解除合同的，乙方须返还甲方全部费用、赔偿甲方由此产生的损失并承担其他相关责任，相应责任承担方式按照本合同第十条约定执行。

3、乙方因甲方不履约或甲方其他原因而解除合同的，乙方不予返还甲方已付乙方已提供相应服务的费用款项，甲方赔偿乙方由此产生的损失并承担其他相关责任。

十二、保密条款

1、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。

2、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。

十三、争议解决

1、在执行本合同中发生的或与本合同有关的争端，双方应通过友好协商解决，经协商在15个日历日内不能达成协议时，则向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼解决争议；

2、在诉讼期间，本合同应继续履行。

十四、不可抗力

1、不可抗力是指合同签字后发生的非甲乙双方所能控制的、并非合同方过失的、无法中止的、不能预防的事件，包括战争、地震等重大自然灾害、重大公共卫生紧急事件、或者法律法规变动等。双方互不负违约责任。

2、受到不可抗力影响的一方应在不可抗力事故发生后，五日内将所发生的不可抗力事件的情况书面通知另一方，并另一方尽快审阅确认，受影响的一方同时应尽量设法缩小这种影响和由此而引起的延误，一旦不可抗力的影响消除后，应将此情况立即通知对方。

3、当不可抗力发生后，如果服务并未因此中断或受到影响的，则就本合同执行来说，视为不可抗力未发生。

4、不可抗力事件延续15个日历日以上，双方应通过友好协商，确定是否继续履行合同。

十五、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2份。

3、未尽事宜由双方在签订合同时具体明确或签订补充合同。

（以下无正文）

（本页无正文）

甲方（盖章）：西安市工商行政管理局旅游市场监督管理分局

地址：西安市碑林区友谊东路298号

代表人（签字）：

电话：

开户银行：

账号：

日期：2025年7月25日

乙方（盖章）：陕西盛远物业管理有限公司

地址：西安市未央区大明宫街道华远锦悦社区太华北路415号华远锦悦1幢4单元2801

代表人（签字）：

电话：

开户银行：恒丰银行股份有限公司西安经开支行

账号：802913010122800364

日期：2025年7月25日