

西安铁路职业技术学院物业管理服
务项目-三校区物业管理服务项目



服 务 合 同

(HT-20250919-0160)

甲 方：西安铁路职业技术学院

乙 方：陕西欧雅物业管理有限公司

2025 年 09 月

物业保洁服务合同

甲方：西安铁路职业技术学院

乙方：陕西欧雅物业管理有限公司

一、服务条件：

(一) 服务地点：西安铁路职业技术学院港务、自强、龙首校区。

(二) 服务内容：

1、港务校区服务内容

室内保洁建筑面积 135628.02 平方米，包含办公楼、教学楼、实训楼、学生公寓、浴池、地下车库等。

(1) 室内保洁内容

①办公楼、后勤楼、实训楼、学生公寓、各二级学院楼，各楼宇报告厅公共区域走廊、楼梯地面卫生保洁工作。

②服务区域内各楼楼宇散水、雨棚、内外墙玻璃（含纱窗）、楼面、楼顶等部位的卫生。

③服务区域内（含公共卫生间）门帘制作、更换清洗及纱窗清洗工作。

④服务区域内公共卫生间的清扫、保洁（天花板、墙面）及下水疏通工作。其中，办公场所公共卫生间配备、补充卷纸盒、

卷纸、洗手液、卫生球及香薰。其他公共卫生间配备卫生球及香薰。

⑤服务区域内所有电梯（含电梯门及箱体内）的保洁工作。

⑥负责服务区域内服务区域内所有外墙墙面、楼面（3米以下）、玻璃、玻璃门、玻璃门厅、阳台的保洁、擦洗与冲洗工作。同时清理服务区域内违规、过期的张贴物，以保障服务区域内、外墙壁及门窗的洁净。

⑦服务区域内所有室内垃圾桶内、外壁保洁、管护及消毒；垃圾桶内石子的补充、更换、清洗等工作。

⑧训练场地、地下停车场内看台、楼梯间、安全通道、场地、训练器材、进出闸口、公共环境的清洁、保洁工作，其中包含进出口玻璃雨棚、卫生间等的保洁消毒及垃圾的清运。每周对球类场地进行不少于三次全面清洗，每天对地下车库进行清扫，每两周对车库进出口玻璃雨棚进行一次清洗。

⑨浴池需按学校要求开放时间准时营业并做好现场管理与异常情况处置，同时负责浴池日常清洁以保持整洁无杂物、做好日常消毒工作，定期检查设施并及时更换维修损坏部件以确保设备正常使用。

⑩义务协助甲方做好卫生防疫、疾病防控、重大活动临时增加的工作安排。

室外保洁建筑面积 116605.07 平方米，包含道路、人行道、实训楼外场地、楼宇散水、运动球类场等。

(2) 室外保洁内容

①校园室外的清扫、保洁、散水工作。包括：道路路面、人行道、停车场、楼裙散水、雨棚（不高于5米）、屋檐、楼顶、广场等的清扫、保洁工作。

②校园内绿化带内白色垃圾捡拾工作。

③校园主干道的定时洒水（每天早、午两次，雨雪、室外温度0℃以下的天气除外）；道路冲刷工作根据实际情况据实安排。

④校园所有墙体、灯杆、行道树、指定的宣传栏内的违规、过期张贴物、条幅等的清理工作。

⑤校园垃圾分类及每日清运工作。负责垃圾堆放区域日常管护、清理、场地冲洗作业及消毒工作；做好港务校区现有室外固定式与可移动式垃圾桶的日常维修及破损更换工作。

2、自强、龙首校区服务内容

自强校区室内保洁建筑面积（不包含餐厅）60415.74平方米。室外保洁建筑面积44639平方米，包含道路、停车场、建筑物散水、广场、足球场、篮球场、乒乓球场及院内绿化带，垃圾分类及清运。

龙首校区室内保洁建筑面积（不包含餐厅）33761平方米。室外保洁建筑面积4500平方米，包含室外道路、停车场、建筑物散水、运动场及院内绿化带。

(1) 室内保洁内容

①负责室内（不含教室内、餐厅楼内）卫生保洁清工作，包

括但不限于以下内容：所有楼宇室内大厅、楼道、楼梯间地面、墙群、扶手、门窗、设施的卫生保洁工作；教学办公实训楼内教师活动室、休息室、会议室等公共区域的卫生清洁工作。

②公共区域内（含公共卫生间）所有窗帘、门帘及纱窗的清洗保洁工作；公共区域内所有公共卫生间的保洁及下水疏通工作；公共区域内所有玻璃门、玻璃门厅、阳台的清扫、保洁工作；清理室内外公共区域内违规小广告、过期的张贴物等，确保服务区域内外墙壁、门窗的整洁。

③上述服务区域内所有室内垃圾桶、水池、水槽内外壁面的保洁及垃圾下楼至垃圾台等工作。

（2）室外保洁内容

①校园室外道路路面、停车场、广场、运动场及院内绿化带、花园内垃圾清理工作，雨水井口及房屋落水口的清理工作；室外路面雨水井口杂物清理，路面道沿杂草清理，屋面、屋檐、雨棚及落水管口清理。具体包括但不限于以下内容：室外各楼楼宇台阶、散水、雨棚（不高于5米）、屋檐、屋顶等。

②校园垃圾台、垃圾桶清洁及日常管理及维护；室外墙体（3米以下）、灯杆、树干、指定的宣传栏内的违规、过期张贴物、条幅等的清理工作。

③协助校区做好卫生防疫、疾病防控等工作，协助绿化人员做好修剪垃圾的清扫工作。

④校区垃圾清运工作（每天至少一次将校区垃圾由垃圾台清

运至市政街办指定地点。

3、由于位于港务校区的物流产教融合实训基地大楼计划工期 2026 年 3 月 31 日建成，本次合同签订金额中含 2026 年 4 月 1 日至 2026 年 8 月 31 日物流产教融合实训基地大楼保洁服务预留款 12 万元，此部分甲方按实际服务时间及服务期间考核结果支付给乙方。

（三）服务要求

1、港务校区

（1）门厅、楼梯、楼道、电梯等公共区域每天清扫不少于二次，全天候维护。达到地面无垃圾、灰尘、痰迹、污迹；

（2）卫生间每日至少打扫、冲刷三次，全天候维护，办公场所公共卫生间配备卷纸、洗手液（包含纸巾盒的安装、更换）。达到卫生间无污迹、无尿渍、无异味、地面无湿滑现象，隔断、卫生间内墙面、玻璃窗干净，各设施完好整洁。

（3）所有墙面、栏杆、扶手、天花板及附属物无污迹、灰尘、蜘蛛网；墙面无乱涂乱画、无灰尘、无宣传广告；门窗玻璃、窗台及楼梯栏杆、扶手干净整洁。

（4）校内垃圾桶每天清理三次，桶外清洁、无污物，保证无乱涂乱画、水渍，桶内垃圾不超过垃圾桶的 2/3。

（5）室外道路清扫每日二次，做到干净整洁，无垃圾、尘土、落叶及杂草。积水、积雪清理及时。

（6）擦拭校园内指示牌每日一次，做到干净整洁无污迹、

污物。

(7) 路面、广场、运动场：路面干净、无果皮纸屑、包装袋等杂物，无卫生死角。

(8) 绿化带：无果皮纸屑、食品包装袋等杂物。

(9) 垃圾分类及清运：负责校区垃圾分类及清运工作，按照西安市垃圾分类有关要求做好相应工作。购置垃圾桶，摆放数量满足师生日常生活工作要求。生活、厨余垃圾分类、收集及清运，联系分类垃圾车进校清运，将垃圾清运至指定压缩站和末端去向等工作。垃圾桶、垃圾台干净整洁，区域无残留、无臭水、无异味，按规定每日冲洗、消毒、除味。及时更换破损垃圾桶。

(10) 运动球场：地面每周洗地机不少于两次的清洗，做到干净整洁，无垃圾、无灰尘、积水、积雪及时清理。

(11) 地下停车场：地面清扫每日两次，做到干净整洁，无垃圾、灰尘，积水清理及时，每月对进出口雨棚不少于两次清洗。

(12) 足球场：跑道每日清扫不少于两次，健身器材无灰尘，做到干净整洁。积水、积雪及时清理。

(13) 楼体外墙面、玻璃（3米以下）：每年不少于2次整体清洗工作，如学校遇到特殊情况，义务协助甲方做好大型会议、上级检查接待现场卫生保障及服务工作的各项安排及工作。

(14) 投标人须至少进场大型室外扫地车1辆；中型室外扫地车3辆；球类场地洗地机2台；高压洒水冲洗车1辆，室内小型扫地机不少于5台。

(15) 负责保洁区域内所有公建设施设备报修。

(16) 配合学院每年开展校园文化活动不少于3次。

(17) 承包方要有针对本项目的“人员管理及检查考核制度”、“日常保洁工作制度”、“特殊天气应急预案”、“寒暑假保洁工作安排”。做好工作台账的管理。

(18) 要求中标供应商设置考勤机，每天保洁人员上、下班打卡考勤。学校不提供人员住宿。

2、自强、龙首校区

(1) 要求中标供应商设置考勤机，每天保洁人员上、下班打卡考勤，学校不提供人员住宿。

(2) 承包方日常保洁所需设备扫地车、洒水车、清洁清扫工具、铲子、清洁剂、地蜡等清洁用品由承包方负责。

(3) 设立“两扫三检”定时巡回清扫制度。如遇学院有重大活动，须临时增加人员、设备以保障活动顺利开展。

(4) 室外清洁标准

①校区大门前地面整洁无垃圾；

②校园主干道内，每天巡回清扫。目视地面清洁干净，无杂物和污渍，无卫生死角；

③草地、灌木丛等绿化带，每天清扫纸屑、垃圾袋等明显垃圾，每周彻底清扫一次，无杂物和残枝枯叶，及时清除公共绿地上的各种堆积物；

④公共区域路灯、宣传栏目、标识牌等其他室外器械目视无

垃圾、无灰尘、无污迹和水渍；

⑤路面雨水井口、地沟、沙井及檐水楼角目视无垃圾杂物、无积水；

⑥屋面、屋檐及落水管口清理(雨雪季前后)；

⑦校区围墙、建筑物外立面上无悬挂物，无杂物，干净整洁。

⑧每逢雨雪天气，及时清理路面积水、积雪，楼宇门口、门厅及台阶附近，要安放防滑告示牌和增加拖擦次数；地面墙面应根据不同材质，采取合理的清洗方法，以不损坏公物为前提。

(5) 楼宇室内清洁标准

①各楼宇大厅、楼层过道和楼梯台阶循环清扫，无垃圾杂物、无卫生死角，地面(地毯)及边角干净无杂物、无污渍、无尘土，地板光亮，地毯清洁；走廊内摆放物品、文件柜、花盆等物体干净、无尘土；花盆通体干净、盆内无杂物。

②各楼宇各楼层卫生间循环清扫，地面、门板、窗户水台和水池干净整洁，无杂物、污渍和积水、室内无异味，垃圾篓超过三分之二及时清倒垃圾篓垃圾，大小便池及地漏堵塞及时疏通；

③各层通道的、防火门、灯具、楼梯扶手、护栏、指示牌、天花板、灯罩、排风口、墙面悬挂物、楼内公共区域及卫生间墙面、门窗、玻璃等公共设施清洁干净，墙角等处无尘土污渍、蛛网状物；至少每两周清扫一次。

④每日下班前应将室内垃圾清倒干净。

(6) 垃圾清运及消杀标准

①垃圾及时清理到市政街办指定的垃圾中转点,工完场清;对垃圾进行分类清运不过夜,不得出现垃圾外溢,不得在垃圾场内外焚烧废品。

②每日对垃圾集中点进行巡视检查,对垃圾分类清运的操作规范及过程进行监督。

(四)服务期:2025年9月16日—2026年9月15日

二、合同价款

本合同总价款为人民币 3936595.00 元(大写:叁佰玖拾叁万陆仟伍佰玖拾伍圆整)合同履行期间,合同总价固定不变,不再支付任何额外费用,且不受市场价格变化因素的影响。

三、款项结算

(一)付款进度:

付费次序	服务期间	金额	付款时间
第一次付费	预付款	1574638.00 元	合同签订后十个工作日内
第二次付费	2025年9月16日-2025年12月15日	590489.25 元	考核合格后15个工作日内
第三次付费	2025年12月16日-2026年3月15日	590489.25 元	考核合格后15个工作日内
第四次付费	2026年3月16日-2026年6月15日	590489.25 元	考核合格后15个工作日内
第五次付费	2026年6月16日-2026年9月15日	590489.25 元	考核合格后15个工作日内

(二)支付方式:银行转账。

名称: 陕西欧雅物业管理有限公司

开户行: 上海浦东发展银行股份有限公司西安分行

账号: 72010078801400005949

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。

(三) 结算方式：交付期满后填写政府采购项目验收单（一式伍份），发票（按合同总价直开甲方），乙方持中标通知书、政府采购合同、发票、政府采购项目验收单，与甲方结算。

乙方要如实开具发票，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。

四、双方的权利和义务

(一) 甲方的权利和义务

- 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，甲方在乙方保洁人员的服务及清洁质量达不到合同要求时，有权提出异议和要求返工，整改到位、更换人员，如因乙方管理不善，造成重大经济损失或管理失误，以及乙方有委托/转包/分包行为的，甲方有权终止合同；
- 4、甲方为乙方的保洁服务提供必要的水源、电源、办公场所、库房，确保乙方能按合同约定进行正常的保洁工作，保洁过程中产生的水、电费均由甲方承担；

5、甲方应按照合同规定，按时足额向乙方支付本合同项下的服务费。

（二）乙方的权利和义务

1、若甲方在上级单位检查中，因清洁卫生质量问题而遭受处罚，甲方有权依据《西安铁路职业学院物业保洁公司考核办法》向乙方进行追偿并实施相应处罚；

2、乙方承诺提供的保洁人员经过正规的专业培训，无违法犯罪记录，本合同签订后15日内向甲方提供保洁人员的身份证复印件、个人简历、等资料以便甲方备案；

3、乙方根据甲方的教学及管理需要，需随时调整保洁人员的工作时间，且乙方需保证保洁人员按调整的时间进行作业；

4、乙方保洁人员的工资、社会保险及福利等全部费用由乙方自行承担，保洁人员与甲方不存在任何劳动关系。保洁人员在合同期间出现的工伤及其他伤亡事故，均由乙方自行处理并承担相应责任；

5、遵守国家及甲方各项管理法规、制度和合同规定的责任要求，根据甲方授权，对本项目保洁作业实施综合管理，确保实现管理目标，并承担相应责任，自觉遵守甲方检查监督；

6、乙方应积极配合甲方在校区内组织开展的各项活动，并制定寒、暑假期间的保洁服务工作方案；

7、乙方根据甲方的教学及管理需要，调整保洁人员的工作时间，且保证保洁员按调整的时间进行作业；

8、根据有关法律法规及本合同的约定，制订针对甲方单位实际的保洁管理制度、安全管理制度等提交甲方备案；

9、乙方保洁人员须统一着装上岗；

10、本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理。

五、知识产权及承诺

（一）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。

（二）经甲乙双方协商一致，本项目产生的知识产权归甲方拥有。

六、验收

（一）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。

（二）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。

（三）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。

（四）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。

七、违约责任

(一) 违约责任：服务期间，乙方不得无故终止本合同，否则应当向甲方支付合同价款的 30% 作为违约金，同时应赔偿甲方因此遭受的所有损失，包括但不限于停业期间造成的全部损失；

(二) 乙方或其员工、代表、代理等所有相关人员，在履行本合同项下义务时，造成的任何损失和损害，乙方应承担相应的责任，甲方不承担责任；

(三) 乙方未按合同要求提供服务或服务质量不能满足合同要求，经甲方书面提醒后仍不改正，甲方有权终止合同。

(四) 以下情况甲方不承担责任：

1、乙方因工作造成的事故责任和经济损失；

2、乙方未依法规范用工行为，未按国家相关规定办理人员的社保和相关福利等，未杜绝非法用工造成的用工纠纷和不良后果；

3、乙方将保洁服务项目转包他人的。

(五) 其他未尽事宜，按《民法典》中的相关条款执行。

八、合同的变更和修改、中止和终止

(一) 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。

(二)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七条约定执行。

(三)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。

九、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。

(二)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、争议解决

(一)本合同适用法律为中华人民共和国法律。

(二)凡与本合同有关的一切争议,双方应通过友好协商解决。如协商后仍不能达成协议时,按下列第2种方式解决。

1. 提交西安仲裁委员会。

2. 依法向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。因诉讼产生的诉讼费、律师费、保全费、保全担保费、鉴定费、评估费等费用均由违约方承担。在诉讼期间,除必须在诉讼过程中进行解决的问题外,合同其余部分应继续履行。

十一、不可抗力

(一)不可抗力是指合同签订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。

(二)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。

(三)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。

十二、合同生效及其他

(一)本合同自甲乙双方签字或盖章之日起生效。

(二)合同一式6份，甲方执4份，乙方执2份。

(三)未尽事宜由双方在签订合同时具体明确或签订补充合同。

甲方（盖章）

法定代表人



日期：2025年9月15日

乙方（盖章）：

法定代表人



日期：2025年9月15日

