

政府采购项目

项目编号：

YDZC2025-0401

西安火车站出站通道及地下停车场 物业管理服务项目

服务合同

甲方：西安火车站地区管理委员会

乙方：西安尚勤物业管理有限公司

2025年5月

中国西安

物业服务合同

甲方：西安火车站地区管理委员会

乙方：西安尚勤物业管理有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《西安市物业管理条例》，甲乙双方本着自愿、平等、信用、协商一致的原则，就甲、乙双方的权利义务，特制订本合同。

第一条 服务的物业基本情况

项目名称：西安火车站出站通道及地下停车场物业管理服务项目

项目地址：西安火车站北广场及地下交通枢纽

服务内容：西安火车站北广场（丹凤门广场）及地下交通枢纽保洁服务、地下交通枢纽安保服务和设施设备（安防、消防、楼梯、44部电梯等）的安全巡查服务、防汛检查（汛期安全隐患排查等）服务。

保洁服务区域为北广场地面的保洁工作（包括绿化带内的卫生捡拾）；交通枢纽地下一层、地下二层的保洁工作（包括七间独立公共卫生间及母婴室）。

保安服务区域为地下交通枢纽一层、二层的安保服务及设施设备（安防、消防、楼梯、44部电梯等）的安全巡查服务及汛期安全隐患排查服务。

建筑面积：火车站北广场（丹凤门广场）113095平方米；其中两侧公园67975平方米。交通枢纽地下一层面积66782.91平方米，地下二层面积41384.53平方米，交通枢纽合计面积108167.44平方米。

第二条 服务范围与内容

（一）保洁服务具体范围

1、西安火车站北广场（丹凤门广场及地下交通枢纽）：东至北广场东非机动车辆引桥入口处，西至北广场西非机动车辆引桥入口处，南至火车站北站房雨檐，北至丹凤门广场及地下交通枢纽市政道路。

2、西安火车站地下交通枢纽：负一：公交枢纽、车辆循环车场、3间公用卫生间；负

二：东、西停车场、出站通道北侧区域（负二旅客服务中心区域）、4间公用卫生间及母婴室。

（二）保安服务具体范围

西安火车站地下交通枢纽：地下交通枢纽东、西进出口至地下负一负二层区域。

（三）服务标准

1、保洁服务标准

（1）24小时负责区域内公共区域的日常保洁，包含电梯、楼梯、楼梯间、走廊通道、公共卫生间、母婴室、停车场区域等。

（2）公用墙面、门、玻璃、开关、消防栓、报警器、指示牌、灯具等无污渍、无灰尘。

（3）走廊通道地面、楼梯扶手干净光亮，无灰尘、无纸屑烟头。

（4）绿化带内无纸屑、杂物。

（5）枢纽内扶梯干净光亮无灰尘、无手印，无油渍。

（6）烟灰桶、垃圾桶光亮无灰、无痰迹、无污物。

（7）区域内的垃圾清运工作，做到日产日清。

2、环境卫生管理标准

（1）北广场（丹凤门广场及地下交通枢纽）：

1) 地面：每日清扫捡拾，其中广场砖地面每周拖擦或冲洗一次，目视地面干净，地面垃圾滞留时间不超过30分钟。

2) 绿花带：每天进行垃圾捡拾及检查。

3) 休息座椅：座椅干净、周边烟头纸屑等滞留时间不超过30分钟。

4) 积水、积雪清扫及时。

（2）公共卫生间及母婴室：

1) 每天全面清洁三次，保持无明显异味，每周消杀一次，特殊时期每日两次。

2) 每间卫生间及母婴室24小时需配专人保洁。

（3）负一负二停车场：

- 1) 每天打扫地坪、车道、斜坡车道，及时捡拾垃圾。
- 2) 雨天勤巡视，及时清理积水、污物。

(4) 垃圾的收集与处理：

- 1) 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。
- 2) 设有垃圾中转站的，根据实际需要进行冲洗、消杀，有效控制蚊、蝇等害虫孳生。

3、安保服务标准

- (1) 指定区域 24 小时巡逻及秩序维护。
- (2) 处理区域内各类应急事件。
- (3) 停车场出入口管理，停车场日常巡逻、车辆进出管控、消防安全等。
- (4) 重点要害部位的安全防范，确保治安、刑事案件责任事故零发案。
- (5) 对车辆进出、调度、停放和通道的秩序维护。
- (6) 负责地下交通枢纽设施设备（安防、消防、楼梯、44 部电梯等）的安全巡查工作，发现系统故障或隐患、险情必须在第一时间（不低于 20 分钟）上报指定单位，保障设施设备的正常运转，消除隐患，杜绝事故。
- (7) 每天消防安全员带队检查管辖区域。

第三条 合作期限及付款方式

1、合作期限：服务期为三年，合同一年一签。本合同为第一阶段，自2025年05月01日至2026年04月30日止。合同期满，乙方在无违约的前提下双方续签第二阶段合同。

2、合同年金额：人民币 8097950 元，（大写：捌佰零玖万柒仟玖佰伍拾元整）。三年总合同金额人民币 24293850 元（大写：贰仟肆佰贰拾玖万叁仟捌佰伍拾元整）。该费用主要包含但不限于：人员工资、社保金、工作人员意外伤害险、服装劳保、法定假补贴、增值税、安保器材、保洁清扫用品用具、高温补贴、住宿租赁房屋费、员工餐费、管理费、利润等。乙方承诺：该费用能够满足乙方完全履行本合同服务所需，除此费用外，甲方不再承担乙方为履行本合同所产生的任何费用（包括但不限于工作人员的任何其他费用）和损失。

3、支付方式：物业服务费实行按月后付制。乙方在未违约、人员足员上岗的情况下，甲方收到乙方相应数额的合法有效的增值税发票后，于每月 20 日前向乙方支付上月服务费计：人民币 674829.16（大写人民币陆拾柒万肆仟捌佰贰拾玖元壹角陆分）。

4、服务期限内，因甲方特殊要求（包括应急等事件）所产生的费用，双方另行结算。

5、结算方式：银行转账。

6、乙方收款信息：

账户名称：西安尚勤物业管理有限公司

账户号码：215011580000018356

纳税识别号：91610102MA6TYABX70

开户银行和账号：西安银行朝阳门支行

地址和电话：西安市新城东四路北区 59 号尚勤大厦 1 幢 1 单元 10705 室

第四条 甲方权利和义务

1、甲方有权利对乙方的管理质量进行随时检查，并要求乙方对管理中存在的问题进行整改。

2、甲方有权对乙方承诺的服务事项进行监督并提出合理化建议。

3、审定乙方拟定的保洁、保管理方案及应急方案。

4、审核由乙方递交的有关物业管理服务建议性、整改、约定费用结算等书面材料。

5、甲方有权要求乙方撤换不符合用工要求的员工。

6、审核因甲方特殊要求（包括应急事件等），乙方所负责的卫生清洁、清运、安保服务等，所产生的额外费用与乙方据实结算。

7、在乙方无违约的情况下甲方应按照规定，按时足额向乙方支付本合同项下的服务费及其它应付费用。

8、甲方不得超出本合同约定的检查、监督、建议等权利，不合理干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理活动。

9、在合同生效后，根据乙方工作需求，向乙方提供办公用房。

10、协调处理本合同生效前发生的管理遗留问题。

11、应乙方请求，协助乙方处理相关物业管理过程中的矛盾纠纷，但相关责任和法律后果由乙方自行承担，与甲方无关。

12、法律、法规规定的其他权利和义务。

第五条 乙方权利和义务

1、乙方应当从物业管理服务目标定位要求出发，制订本物业管理各项规章制度和考核制度，按照管理方案和安全操作规程进行服务，确保有效地开展各项物业管理服务工作。乙方制定的物业管理制度和考核制度需向甲方备案。

2、负责本物业服务合同责任内的日常管理服务，积极做好甲方相关机动事务（应急工作等）的配合工作。遇重大活动时，乙方在物业服务范围内的区域应按照甲方的要求进行物业服务。

3、依照相关法规和西安火车站地区管委会的相关规定，在本合同范围内，对违章违规行为进行协调和处理。

4、接受行业主管部门及有关政府部门的监督、指导，并接受甲方的合理监督。

5、对西安火车站的共享设施不得擅自占用和改变其使用功能，如在管理中需扩建、完善配套项目，须经甲方批准后方可实施。

6、乙方按工作需要，在西安火车站内设立物业管理办公室。

7、积极配合甲方开展人文宣传活动，以及各项人性化服务工作。

8、合理安排物业服务人员，并对上岗人员进行岗位培训、职业道德、操作技能、礼貌礼仪等相关培训，端正服务态度，提高服务质量，遵守各项规章制度及工作规范。保证从事本物业管理服务项目的人员具备相应的职业资格和应有的素质，做好从业人员资格审核。如需调整主要管理人员及技术骨干应事先通报甲方，对甲方提出认为不适合的在岗人员，乙方应在接到甲方变更在岗人员要求后及时作出调整。

9、乙方应与提供物业服务的相关人员签订劳动合同，建立劳动关系，并承担用工主体责任。乙方负责管理相关人员承担员工工资、保险、劳保福利、节假日加班费及其他一切费用，并为所有服务期内的在岗人员交纳人身安全保险。相关劳动争议、人身损害赔偿等纠纷，由乙方处理并承担相应法律后果。

10、乙方所有人员必须统一规范着装，佩戴工卡，文明用语，礼貌服务，在

保证工作质量的前提下，节能降耗运行，降低作业成本。

11、人员配置情况（见附件）。

12、乙方应协助甲方做好本物业管理区域的安全生产和事故防范工作，对从事本物业的从业人员应进行安全操作培训；遵守有关环境保护和职业健康管理职责要求。根据甲方要求，采取详细的事故防范措施，制定应急预案，并组织演练，避免发生安全事故。发生安全事故时，乙方在采取应急措施的同时，及时向甲方报告，保护好现场、协助做好处置工作。若非因甲方原因造成的安全事故及造成人员伤亡、财物损失的，一切责任由乙方承担。

13、乙方应就本合同的内容及履行合同过程取得的甲方资料、知悉的秘密等进行保密，未经甲方书面同意乙方不得泄露给任何第三方，本保密义务在本合同终止、解除后仍然有效，若违反的视为乙方违约。

第六条 履约验收

（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）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。验收时乙方应派员参加，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作为对服务的最终认可。

（三）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
- 4、双方拟定的其他条款。

保洁服务和质量必须达到《西安市城市市容和环境卫生管理条例》（2012年1月6日陕西省第十一届人民代表大会常务委员会第二十七次会议批准）、《西安市城市管理和综合执法局关于印发西安市环卫保洁精细化作业指引的通知》（市城管发〔2023〕132号）、西安市新城区城市管理关于委员会办公室《关于下发西安市新城区城市道路清扫保洁标准执行情况检查考核办法的通知》及我委制定的《西安火车站地区管理委员会对第三方保洁公司的考核管理办法》。

保安服务和质量，日常检查考核由甲方指定业务使用科室负责，综合采取日常抽查、集中检查以及定期开会通报等方式进行。甲方根据每月考评结果，汇总计算年度综合考核成绩。在考核中，除了对乙方正面履职的考核，同时也注重负面清单的考核。乙方在服务期内有以下行为之一的，每发生一次，乙方应向甲方支付违约金 5000 元；若乙方对此不予整改，又发生同样问题的，乙方应再向甲方支付违约金 10000 元。甲方多次（3 次以上，包含 3 次）发现问题，乙方没有整改的，视为乙方严重违约，甲方有权解除本合同，并要求乙方按照本合同总金额的 20%承担违约责任并赔偿因此而给甲方造成的损失。乙方同意该违约金从服务费中抵扣。

- ①上级部门督办或领导批示的或指出的问题，未及时整改到位；
- ②因乙方原因而发生重要舆情、安全事故或其他严重问题的。
- ③工作严重失职、渎职，给甲方造成不良影响；
- ④有吃、拿、卡、要等行为，严重影响甲方政府形象。
- ⑤经举报查实有违纪违规行为。
- ⑥被依法追究刑事责任。
- ⑦如发生重大事件或造成人员伤亡情况未第一时间报备造成恶劣影响。
- ⑧未足员上岗。
- ⑨弄虚作假，需报考勤，骗取服务费。
- ⑩月度检查考核连续两次得分 70 分以下
- ⑪有其他违约现象。

第七条 违约责任

1、如因乙方违约或未按本合同有关规定履行职责造成管理不善甚至发生重大安全事故，一切责任由乙方承担，还应向甲方支付合同总价款 5%的违约金，并赔偿由此给甲方造成的经济损失（包括但不限于诉讼费、律师费、差旅费等），甲方有权直接在乙方服务费用中扣除。同时甲方有权解除合同。

2、乙方无正当理由提前终止合同或不履行合同责任，应向甲方支付合同总额 5%的违约金，该金额不足以弥补损失（包括但不限于诉讼费、律师费、差旅费等），由乙方补齐，甲方有权直接在乙方服务费用中扣除。

3、甲、乙任何一方无正当理由提前终止合同或不履行合同责任，并给对方

造成经济损失的，应向守约方支付合同总额 5%的经济赔偿，该金额不足以弥补损失的，不足部分由违约方补齐。

4、在乙方无违约的情况下，甲方应依据合同约定，按期足额付款。

第八条 其它事项

1、双方约定，自本合同生效之日起__日内，根据甲方物业服务事项，甲乙双方办理完成相关接管手续。

2、本合同执行期间，如遇不可抗力的自然因素(如暴雨、地震等不可抗事件)造成人员伤亡，经济损失的，双方应相互体谅，共同协商，及时进行妥善处理。

3、经双方协商一致，可对本合同有关条款进行更改或补充，以书面形式签订补充协议为准，补充协议与本合同具有同等效力。

4、本合同附件经双方确认盖章后，具有同等效力。

5、乙方并非甲方的代理人，乙方行为的法律后果由乙方自行承担。经甲乙双方协商一致,合同终止；合同期届满，合同终止。

6、本合同在履行中如发生纠纷，应友好协商或报请主管部门调解，调解不成的，提请甲方所在地的人民法院起诉。

7、合同壹式陆份，其中甲乙双方各执叁份。

8、本合同自双方签字盖章之日起生效。

以下为合同签署页

(此页无正文)

甲方名称： 西安火车站地区管理委员会 (盖章)

法定代表人：(签章) _____

被授权代表：(签字) _____

联系地址： 西安市新城东八路 101 号

联系电话： 029-87414356

日 期： 2025 年 5 月 1 日

乙方名称： 西安尚勤物业管理有限公司 (盖章)

法定代表人：(签章) _____

被授权代表：(签字) _____

联系地址： 西安市新城东四路北区 59 号尚勤大厦 1 幢 1 单元 10705 室

联系电话： 029-87361682

日 期： 2025 年 5 月 1 日

附件：人员配置清单

人员配置清单

序号	配置人员	配置人数
1	保洁项目经理	1人
2	保安项目经理	1人
3	保洁主管	2人
4	保洁人员	123人
5	保安人员	77人
总计		204人