2026年西安市阎良区委机关大院
物业管理服务项目合同

委托方(以下简称甲方)：西安市阎良区机关事务服务中心

法定代表人：房　鹏

住所地：西安市阎良区凤凰东路1号

受委托方(以下简称乙方)：西安古栎邑物业服务有限责任公司

法定代表人：朱培英

住所地：陕西省西安市阎良区振兴街道办锦都鑫苑11号楼南商铺

根据《中华人民共和国民法典》之相关规定，经甲乙双方共同协商，本着自愿平等的原则，就甲方委托乙方对位于**西安市阎良区凤凰东路1号（阎良区区委机关大院）**提供相应的物业管理服务事宜签订本合同。

一、 项目基本情况

1.项目名称：2026年西安市阎良区委机关大院物业管理服务项目

2.项目类型：区委机关大院物业管理

3.坐落位置：西安市阎良区凤凰东路1号

4.占地面积约：5500平方米；建筑面积约：7000平方米

二、 服务内容及标准

物业管理服务（大院保洁、垃圾收集、绿化养护、公共设施

设备维修养护及安保工作）具体内容：按照区委大院实际情况负责大院保洁、垃圾收集及清运、绿化养护、公共设施设备维修养护及安保工作。具体保洁范围：区委院子、区委院新办公楼4层（公共区域面积约1235平方，地下室面积约500平方），旧办公楼4层（公共区域面积约968平方）、纪委监委办公楼3层（公共区域面积约630平方）、卫生间11间（含卫生间的卫生纸、擦手纸、喷香机、洗手液、消毒液等耗材）、院内公共部位（道路面积约2400平方，车位约80个（面积约660平方）、楼顶（定时检查楼顶落叶和杂物并清理以防下水堵塞）和区委会议室5个（面积约460平方）的会务服务及保洁工作等；垃圾收集：及时清运办公楼及院内的生活垃圾，做到日产日清，垃圾收集时间为每天早上7：00-7：30。绿化养护范围：办公区内花坛、草坪、树木、花卉的浇灌、修剪、施肥、喷药以及日常管理和养护，病虫害防治及院内所有盆栽和花卉的养护等（绿化面积约2500平方米）。公共设施设备维护保养：办公区公共区域内日常水、电、消防、监控、路灯、垃圾桶等公共设施设备的维修保养。安保要24小时门岗值班、负责院内交通秩序维护和车辆（含电动车、自行车）停放管理、安保巡视、消防管理、安全生产及各类突发事件的应急处置，汽车充电桩，非机动车充电桩等的日常巡查管护；按照区机关事务服务中心要求，做好各类活动的秩序维护、安全检查、反恐维稳等临时性工作。

（一）保洁及垃圾收集服务

区委大院及办公楼公共部分卫生干净整洁。每天公共区域清

洁消杀至少两次。对重要部位卫生进行评比公布。具体保洁范围包括办公区院子、院内办公楼公共区域和卫生间（含卫生间卫生纸、擦手纸、喷香机、洗手液、消毒液等耗材）及其它公共部位、楼顶的保洁等。卫生间保持上下水通畅，洗刷间、厕所堵塞应及时上报；墙壁保持整洁，不能有粘贴脏物及乱刻画，瓷片不能有锈碱，顶棚等边角不能有蛛网灰。洗刷间、厕所内玻璃洁净透亮，门面、门框、窗台及窗框内外不能有刻画或灰尘；地面保持干净，不能有泥垢、积水、纸屑、塑料、口香糖污渍等；水池、水盆内外应洁净，不能有污垢、锈斑。厕所没有异味，便池内外保持清洁，不能有粪便等脏物；厕所、洗刷间及休息室内清洁工具摆放整洁，不乱放杂物；卫生间纸篓应及时清倒，纸篓内废弃物不应超过2／3；纸篓内废弃物一律倒入楼外指定垃圾箱内，不得冲入厕所（洗刷间）下水道内。 走廊及楼梯内门、扶手及铁栅栏应干净无灰尘。暖气设施、饮水设施、消防器材、电器开关等应每日擦拭，及时清除墙壁上的踏痕；公共卫生做到地面、墙壁、桌椅、门窗整洁干净，无灰尘、脚印、痰迹、蛛网、无纸屑污物等。区委5个会议室的日常会务服务（矿泉水、茶叶、纸杯等）及保洁工作。绿化带杂物杂草及时清理。

及时清运办公楼及院内的生活垃圾，做到垃圾日产日清。

（二）绿化养护服务

必须有一名专职绿化工负责办公区的绿化管理和日常养护工作。科学、合理、适时的对绿化植被进行浇灌、施肥、喷药、防菌、除虫、补种等养护；对绿化杂草及时进行清除，做到无荒

草、杂草；对绿化范围内的所有草坪、灌木和6米以下乔木进行修剪；做好办公区所有盆栽和花卉的养护。

（三）公共设施设备维护保养

负责办公区公共区域内日常水、电、消防、监控、路灯等维修保养。实行值班报修制度，随时检查，发现损坏的设施设备，要第一时间上报并及时维护修损，确保院内公共区域各项设施设备运行良好，有运行记录；定期检查消防设施设备，确保随时可用。

（四）门卫安保服务

负责办公区24小时门岗值班工作，保证出入口的正常秩序，确保进出畅通；在上班执勤期间对进出办公区的外来人员进行登记排查，做到来访登记被访接送；负责院内交通秩序维护和车辆（含电动车、自行车）停放管理、安保巡视、消防管理（消防器材维保）、安全生产及各类突发事件的应急处置、汽车充电桩，非机动车充电桩等的日常巡查管护；维护值班区域的各类设施设备，做好值班区域清洁工作；负责好信件、报纸等物品的收发管理工作；做好公共部位照明灯具的及时开关工作；按照区机关事务服务中心要求，做好各类活动的秩序维护、安全检查、反恐维稳、疫情防控工作；每月开展一次消防安全、反恐维稳应急演练。完成区机关事务服务中心安排的临时性勤杂工作。

以上三项服务的人员要求：管理人员1名、保洁主管1名，保洁员4名、保安主管1名、保安11名（50周岁以下，持有保安员证）、绿化工1名。

服务质量和标准要符合现行国家、行业标准及采购内容与要求中要求的相关内容，达到合格。

三、服务费用及支付方式

1.服务费用：一年1039800.00元（大写：壹佰零叁万玖仟捌佰元整）。该服务费包括但不限于员工工资(薪酬福利)、工伤保险、节日慰问、培训费、工服、税金、设备维修费等。

2、支付方式：承包经营期内，乙方的管理服务质量达到合同约定的标准要求后，甲方每三个月一次为乙方支付管理服务费用，每三个月末乙方开具发票递交甲方，甲方在收到发票后十个工作日内为乙方支付前三个月承包管理费，并转入乙方指定账户。

乙方账号信息：

名　称：西安古栎邑物业服务有限责任公司

开户行：农业银行阎良区前进路支行

账　号：26150501040008133

四、合同期限

自 2026 年 3 月 1 日起至 2027 年 2 月 28 日止。

五、双方的权利和义务

（一）、甲方的权利和义务

1.依照本合同规定将西安市阎良区委机关大院物业管理服务委托给乙方实行物业管理服务；依照本合同规定内容，接受乙方的服务管理。

2.对乙方的管理实施监督检查指导，查出的问题及时通知乙方整改，必要时发送《合同履行提醒函》限期整改，整改不到位

发送《合同违约风险提示函》，乙方工作人员表现不好或造成不良影响，甲方有权向乙方提出更换要求，乙方应安排合适人员增补。乙方有下列行为，甲方有权单方解除合同，并要求乙方赔偿相应损失。

（1）发送《合同违约风险提示函》后在规定期限内整改不到位；

（2）乙方应按照合同要求全额配备岗位人数，如1.长期缺员全额扣除缺员人数对应服务费（注：服务费为2025年报财政部门人员核算金额）；2.短期缺员按“机关大院物业服务综合评估制度”执行；

（3）乙方或乙方聘用人员给甲方造成重大经济损失或人员伤亡；

（4）乙方在提供服务过程中，违反法律、法规或未按服务清单内容提供服务及其他违反合同约定行为的。

3.日常维修1000元以内由乙方负责；1000元以上由甲方负责维修。

4.结算、审定乙方的物业管理服务费用。

5.法律、法规规定的其它权利和义务。

（二）、乙方的权利和义务

1、清洁、保洁率90%以上，垃圾按要求及时清运；绿化养护达到科学、合理的养护与管理；公共设施设备维护保养达到定期检查设施设备，确保正常使用；安保工作按相关要求的标准执行。

2、配备与劳动强度和服务所匹配的人员和设备，所有服务人员实行统一管理，一律着职业装；保安员上岗前须向机关事务中心报备，经审查同意后方可上岗。

配备保洁主管1名,工作时间为每天8个小时,早上7:00-11:30，下午14：00-17：30；

配备保洁人员4名,工作时间为每天8个小时,早上7:00-11:30，下午14：00-17：30；

配备保安主管1名，每天在岗不少于8小时，并随时保持电话畅通以便应对突发事件。

配备保安人员11名，24小时在岗值班，保安每天不定时巡逻，确保大院安全；

配备绿化人员1名,工作时间为每天8个小时,早上7:00-11:30，下午14：00-17：30；

配备管理人员1名,工作时间为每天8个小时,早上7:00-11:30，下午14：00-17：30；

3.根据甲方授权，对委托区域实施物业管理，确保实现管理目标。执行甲方委托事项，自觉接受物业管理主管部门及有关政府部门的监督、指导，并接受甲方的检查监督。

4.乙方持有效证件与甲方签订合同,物业管理服务人员和专业技术人员持有效岗位证书及资格证书上岗。

5.协助甲方落实防火、防抢、防爆、防破坏等安全防范措施，发现责任区内安全隐患及时处理并汇报甲方。

6.乙方在物业管理服务中，做好生产环节的成本控制，遵循

简约适度原则，在确保正常运转且不影响服务质量的情况下，教育员工自觉节约水、电、物料等，有效降低服务成本。

7.乙方聘用员工仅与乙方发生劳动关系，乙方负责工作人员的作业安全管理，工作人员发生伤亡事故，乙方负全责。乙方应承担与管理服务有关的各项运营费用；其中包括：乙方员工工资、社保费用、培训材料、与承担管理服务有关的所有清洁材料（洗手液、洗洁精、洁厕净、空气清新剂等）、工具（绿化药桶、割草机、油锯、花剪等）、消耗品（卫生间和楼道小垃圾桶、卫生纸、垃圾袋、手套、毛巾、拖布、扫把、簸箕、农药、化肥等）、工作人员工作服、安全保卫装备和其他费用、乙方公司法定税费，物业管理日常办公费用等。

8.法律、法规规定的其它权利和义务。

六、违约责任

1.在合同期内，凡有下列情形之一，甲方有权单方解除合同，并要求乙方承担违约责任：

（1）乙方发生较大安全责任事故并造成重大人身或经济损失的；

（2）乙方被有关部门吊销经营许可证或营业执照的；

（3）未经甲方同意，乙方存在转包、分包或挂靠经营行为的；

（4）达到招标文件所规定的取消资格的内容、违反招标文件的规定或承诺的；

（5）发送《合同违约风险提示函》后在规定期限内整改不

到位；

2. 甲、乙双方任何一方如需提前终止合同，须提前两个月以书面形式通知对方。如果乙方没有违反本合同前述条款所列的可解除合同的条款，甲方提出终止合同的，其应赔偿由此给乙方造成的损失。

3. 甲、乙双方必须信守合同，一方违反本合同约定导致另一方损失的，守约方有权要求违约方赔偿其损失，包括但不限于律师费、诉讼费、差旅费、公证费、鉴定费等。

七、争议解决方式

本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决。协商或调解无效的，任何一方可向合同履行地人民法院起诉。

本合同一式伍份。甲乙双方各执二份，西安市阎良区财政局备案一份，具有同等法律效力。

本合同自甲乙双方共同签字盖章之日起生效。

甲方（盖章）：

法定代表人（签字）：

2026 年 3 月 1 日

乙方（盖章）：

法定代表人（签字）：朱培英

2026 年 3 月 1 日