

长安区保障性住房日常运营管理项目

服务合同

甲方：西安市长安区住房保障中心

乙方：西安市长安区建设局综合服务管理处

2025 年 12 月

中国 西安



服务合同

甲方：西安市长安区住房保障中心

乙方：西安市长安区建设局综合服务管理处

就甲方所需服务，按照政府采购程序组织竞争性磋商，确定乙方为长安区保障性住房日常运营管理项目（采购项目编号：ZY2025-ZB-CS1117）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》以及竞争性磋商文件、成交通知书，经甲、乙双方协商，达成如下合同条款。

一、合同标的物内容及数量

序号	服务名称	服务期限	金额
1	长安区保障性住房日常运营管理	一年	960000.00 元
合计	960000.00 元（大写：玖拾陆万元整）		

二、服务条件：

（一）项目概况

西安市长安区住房保障中心按照市住保办印发《关于印发 2025 年保障性住房工作实施方案的通知》（市住保办〔2025〕1 号），要求各区县要“成立或整合保障房运营企业、完成一公司专营一类保障房”的工作任务，减少和规范委托运营，发挥专业管理作用，提高运营效率和资产收益率，提升精细化管理水平。

针对长安区保障性住房日常运营管理项目，现特向社会购买包括劳务聘用在内的运营管理服务。

长安区保障性住房地址位于西安市长安区

长安区保障性住房房源信息

总房源 2298 套房源

1、中海长安府公租房，房源 971 套，住宅建筑面积 7.38 万平方米

2、金茂府公租房，房源 224 套，住宅建筑面积 1.59 万平方米

3、悦美国际公租房，房源 403 套，住宅建筑面积 2.07 万平方米

4、万科二期公租房，房源 252 套

住宅建筑面积 1.22 万平方米

5、沃呈常宁公租房小区，房源 26 套，住宅建筑面积 0.2 万平方米

6、双竹村廉租房，房源 372 套，住宅建筑面积 1.86 万平方米

7、盛世长安公租房，房源 50 套，住宅建筑面积 0.25 万平方米

本合同金额包含基础费用、业务服务费用【入住管理、退出及续租管理、房屋使用巡查管理、房屋承接接收管理、房屋维修养护管理、租金管理、综合管理七项内容】等。除以上管理费用外，如产生其他专项维护费用，由乙方以书面形式提出，双方另行协商确定费用标准及支付方式。

（二）服务内容：

长安区保障性住房日常运营管理。

1、主要工作如下：入住管理、退出及续租管理、房屋使用巡查管理、房屋承接接收管理、房屋维修养护管理、租金管理、综合管理、日常接待工作、日常文件的整理工作。

2、对各物业企业进行日常工作考核评价。

3、办理上级领导交办的工作、办理采购人交办的工作等。

负责日常运营管理所需要的以下费用的支出：包括上述基础费用，业务服务费用，网络（专线）费，通讯费，日常办公费及耗材费，办公场所绿化费，办公场所内所有物品的日常维护及维修费用，相关其他费用及乙方为履行本合同过程所提供的一切服务的税费。

（三）服务要求

1、接到采购人的用工需求后，5 个工作日内向采购人提供符合要求（男女不限，年龄 20-45 岁，具备相关运营服务经验，形象好气质佳，熟练运用电脑办公）的工作人员的汇总明细资料。

2、及时聘用人员到岗工作，并负责所有聘用人员的人事、劳资、社会保险、计生、党团、基础上岗培训等人事管理工作。

3、上岗人员要求服装统一，注意仪容仪表，力求着装整洁、大方、得体，充分体现职业风格。

4、负责为聘用人员办理劳动用工手续（签订劳动合同）、结算发放工资、发放经济补偿金、缴纳社会保险、处理保险理赔、管理人事档案及党组织关系、提供员工培训等管理服务。

5、负责对聘用员工进行经常性职业道德教育，监督检查聘用员工执行采购人的各项规章制度情况，依据劳务聘用协议的约定对违法违规员工进行处理，及时更换不能胜任工作的聘用人员，维护采购人的正常工作秩序。

6、负责处理合同服务期内所有劳务、劳资纠纷和调节管理纠纷，落实采购人根据规章制度和工作需要所提出的其它管理要求。

7、聘用公司应教育聘用人员遵守国家法律法规以及采购人的机关规章制度、管理规范 and 劳动纪律，服从和执行采购人的工作安排和调度，接受采购人管理人员的监督。因劳务派遣人员失职、故意行为、违法犯罪行为造成采购人经济损失的，聘用公司除协助采购人对聘用人员进行处理外，还应承担相应的管理责任。

8、聘用公司须保证按照合同约定的时间和采购人核定的标准，及时、足额向全体聘用人员发放工资和福利，及时缴纳社保。因聘用公司挪用聘用人员相关费用所引起的一切法律责任和社会影响均由聘用公司承担，采购人有权提前终止服务合同。聘用公司应承担聘用人员在工作中发生意外身故、意外残疾、意外伤害的责任。

9、按采购人所要求招聘工作人员，负责一切与本项目相关的办公费用，接受采购人的检查和监督，任何因未及时缴纳费用造成的工作影响均由成交供应商负责。

10、服务期间全程接受采购人的业务管理，认真完成各项服务工作，所有业务均需按采购人要求进行办理，办公区需提供2部以上咨询服务电话，确保业务的正常进行。不得从事任何未经采购人所同意的业务，接受采购人的培训，保证办公区公共安全和环境卫生。

11、服务期间，经采购人核实因劳务派遣人员工作失职、态度恶劣、违反相关工作制度等情况，受到办事群众投诉累计每月三次以上（含三次），采购人有权要求立即辞退被投诉聘用人员，如成交供应商拒不退聘聘用人员，采购人有权终止该合同。

12、随时接受采购人的检查和监督，发现问题5个工作日之内进行整改。

13、成交供应商应遵守国家有关保密的法律法规和行业规定，并对采购人提供的资料负有保密义务。未经采购人书面同意，不得将承接政府服务项目、公民个人等任何信息和资料提供给其他单位和个人。如发生以上情况，采购人有权索赔，成交供应商应赔偿因此给采购人造成的全部损失，但乙方依据相关法定职责对外公开的除外。

（四）服务地点：采购人指定地点。

（五）服务期：自签订合同之日起十二个月，以双方签订合同时约定的起止时间为准。合同到期前，经采购人考核合格后，可决定是否续签采购合同。

三、合同价款

合同总价，包括上述基础费用，业务服务费用，网络（专线）费，通讯费，日常办公费，绿化费，办公场所所有物品的日常维护及维修费用，办公场所内消防设备、所有附着设备的日常维护与维修费用、办公场所内运行相关其他费用及乙方为履行本合同过程所提供的一切服务的税、费。超出合同服务范围的需求，

由乙方以书面形式提出，双方另行协商确定费用标准及支付方式。

四、款项结算

(一) 服务费每季度支付一次，第一季度服务完成，达到付款条件之日起15日历日，支付合同金额的25%；第二季度服务完成，达到付款条件之日起15日历日，支付合同金额的25%；第三季度服务完成，达到付款条件之日起15日历日，支付合同金额的25%；第四季度服务完成，达到付款条件之日起15日历日，支付合同金额的25%。

(二) 每月住房运营管理服务费=合同总价款/12个月

(三) 申请付款时，成交单位须提供正式的税务发票，采购人凭成交单位开具的税务发票进行付款。

(四) 本合同约定的费用由财政拨付，如因不可抗力、财政原因或政策影响等因素导致款项未能按合同约定时效、比例支付的，甲方不承担违约责任，乙方不得以此为由拒绝履行合同约定的责任和义务。

(五) 支付方式: 银行转账。

账户名: 西安市长安区建设局综合服务管理处

开户银行: 中行西安长安区樱花广场支行

帐号: 103722797549

五、双方的权利和义务

(一) 甲方的权利和义务

1、甲方有权利对乙方指派工作人员进行业务培训及指导，有权向乙方提出指派工作人员管理的意见和建议，并教育督促本单位员工支持配合乙方指派工作人员履行职责。

2、甲方有权对乙方指派工作人员进行工作安排、调度、监督和考核其工作质量。

3、甲方有权根据工作需要和乙方指派工作人员的工作表现，调整乙方指派工作人员的工作岗位并告知乙方，由乙方负责与指派工作人员协商。

4、如果由于乙方的责任而造成甲方不能按时付款的，甲方不承担违约责任。

5、甲方有权审定乙方提交的服务方案、制度及其他管理规定。

6、甲方有权检查、监督、考核乙方服务的实施和管理制度的执行情况。

7、甲方有权审核乙方年度工作计划、工作报告，并提出整改意见。

8、乙方未按本合同及招标、响应文件的约定履行的，甲方有权进行催告，乙方未按甲方要求整改的，甲方有权解除本合同，未支付的费用不予支付，甲方还有权要求乙方赔偿全部直接和间接损失。

(二)乙方的权利和义务

1、乙方应按照甲方的要求指派合格并满足甲方要求的工作人员，并对其指派工作人员进行经常性的职业道德教育，监督检查指派工作人员执行甲方的各项规章制度情况，对违反规章制度或不符合甲方要求的指派工作人员进行处理，及时更换不能胜任的指派工作人员，维护甲方的正常工作秩序。

2、乙方应向甲方提供指派工作人员有关资料，包括个人信息、健康证、劳动合同、社会保险证明、学历证明等个人资料。

3、乙方所指派工作人员的劳动人事关系归属乙方，与甲方无关。乙方应负责为指派工作人员办理劳动用工手续(签订劳动合同)，负责指派工作人员的工资、社会保险、福利待遇、基础上岗培训等人事管理工作，并负责合同服务期内所有劳动、劳务、劳资纠纷和调节管理纠纷以及因其指派工作人员引起的全部纠纷。乙方应对其所指派的工作人员的所有行为及其后果独立承担全部责任，如因其指派的工作人员出现工伤、疾病、意外伤害，或侵犯甲方或其他任何主体的任何权利，或造成指派工作人员自身或任何主体人身或财产损害，或引发任何纠纷或投诉等，均由乙方自行负责及时妥善处理，甲方对此不承担任何责任，如因此给甲方造成损失，乙方应赔偿甲方全部损失。

4、乙方应按时足额缴纳相关费用，负责一切与办公场所的相关办公费用，并接受甲方的检查和监督，任何因未及时缴纳费用而对办公场所造成工作影响的后果均由乙方负责，甲方对此不承担任何责任，给甲方造成损失的，乙方应当赔偿甲方全部损失。

5、乙方有义务对办公场所所有物品以及建筑进行妥善使用，服务期间所有办公家具、办公设备、公共设备以及建筑内所有附着物品的损坏均由乙方负责，若因未及时修复或更换所产生的一切后果均由乙方负责。

6、乙方应于合同约定的起始时间提前10日进驻服务地点，尽快熟悉相关工作，以合同约定的起始时间提供服务。与之相同，乙方应于合同期满前10日，与下一任服务公司做好交接配合，友好相处，给下一任服务公司提供熟悉相关工



作的条件。

7、未经甲方书面同意，乙方不得转包、分包本合同项目，不得将本合同约定的服务内容部分或全部转给第三方，否则甲方有权解除合同，并有权要求乙方支付本合同总价5%“即为人民币大写：肆万捌仟元整，小写：48000.00元”的违约金，并赔偿由此给甲方造成的全部直接和间接经济损失。

8、乙方应严格按照本合同以及招标、响应文件的约定履行合同义务，并保证服务质量和服务的及时性。

9、乙方应充分考虑到合同履行期间可能带来的人身伤害，应做好相应的保护措施以及购买相应的商业保险等，在项目实施过程中发生的任何事故所导致的责任（包括但不限于：民事责任、刑事责任、行政责任）全部由乙方负责，与甲方无关。

六、质量保证

乙方所供服务必须执行下列条款：

(一)在服务范围内按具体工作内容和要求制定详细的工作方案，工作方案科学、合理、可靠并符合甲方要求。

(二)乙方指派的工作人员技术队伍配备合理。有针对本项目的专项服务小组，项目负责人、工作人员分工明确(应有具体成员名单，包括姓名、工作职责、联系方式等)。

(三)有各类突发事件的应急预案和措施，有明确具体的承诺。

(四)服务期间，如经甲方核实因乙方指派的工作人员工作失职度恶劣、违反相关工作制度等情况，受到办事群众投诉累计每月三次以(含三次)，甲方有权要求立即更换被投诉工作人员，如乙方不予更换工作人员，甲方有权解除该合同，除剩余合同款项不予支付外，甲方还有权要求乙方支付本合同总价款3%“即为人民币大写：贰万捌仟捌佰元整，小写：¥ 28800.00元”的违约金，如给甲方造成损失的，乙方还应赔偿甲方全部损失。服务商提供的服务，若发生侵权而产生的一切后果，由其负责。甲方保留索赔权利。

七、验收

(一)乙方应向甲方提供服务过程中的所有资料，以便甲方日后管理和维护。服务期结束后，甲方根据合同要求，进行验收，确认服务标准和质量。验收合格后，填写项目验收合格单作为对项目的最终认可。

(二)验收依据

- 1、本合同及附件文本；
- 2、国家相应的标准、规范。

八、违约责任

(一)按《中华人民共和国民法典》中的相关条款执行。

(二)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,甲方有权解除合同,除剩余合同款项不予支付外,甲方还有权要求乙方支付本合同总价款5%“即为人民币大写:肆万捌仟元整,小写:48000.00元”的违约金,如给甲方造成损失的,乙方还应赔偿甲方全部损失。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)乙方无正当理由提前终止合同,乙方应向甲方支付合同总价5%“即为人民币大写:肆万捌仟元整,小写:¥48000.00元”的违约金,且乙方应当向甲方赔偿由此给甲方造成的全部直接及间接经济损失。

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。未经甲方书面同意,不得将承接政府服务项目获得的政府、公民个人等任何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,乙方应赔偿因此给甲方造成的全部损失,但乙方依据相关法定职责对外公开的除外。

(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)本合同在履行过程中发生的争议,由甲、乙双方当事人协商解决,协商不成的按下列第2种方式解决:

- 1、提交西安仲裁委员会仲裁;
- 2、依法向合同履行地所在西安市长安区人民法院起诉。

(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。

十一、合同变更

在合同的执行期内,双方均不得随意变更或解除合同。如因项目需求情况发生变化,需要项目变更的,应双方协商后签订项目变更协议(如双方变更事项不能达成一致的,仍按原合同履行,否则视为违约)后生效。

十二、合同生效

本合同一式伍份,甲方持叁份,乙方持壹份,招标代理机构持壹份,本合同甲、乙方各方签字盖章后生效,合同执行完毕后,自动失效(合同的服务承诺则长期有效)。

十三、其他事项

(一) 合同未尽事宜，由甲、乙双方协商后签订政府采购补充合同，与原合同具有同等法律效力。

甲方	乙方
西安市长安区住房保障中心 (盖章)	西安市长安区建设局综合服务管理处 (盖章)
地址: 西安市长安区西长安街45号	地址: 韦曲镇青年路西段
法定代表人:	法定代表人:
被授权代表: (签字) 徐刚	被授权代表: (签字) 张水
电话: 029-85293381	电话: 029-85291344
传真: 029-85293381	传真: 029-85291344
	开户银行: 中行西安长安区樱花广场支行
	帐号: 103722797549
日期: 25年12月22日	日期: 25年12月22日