



弘盛万佳
HONGSHENG WANJIA

物业服务采购项目服务合同

项目编号：SXZHZC2025-CS245

甲方（采购人）：西安市长安区第三中学

乙方（供应商）：弘盛万佳（陕西）商业管理服务有限公司



扫描全能王 创建

物业服务采购项目服务合同

采购人（全称）：西安市长安区第三中学

供应商（全称）：弘盛万佳（陕西）商业管理服务有限公司

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》及其他有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚信的原则，双方就下述项目范围与相关服务事项协商一致，订立本合同。

一、项目概况

1. 项目名称：物业服务采购项目

2. 项目内容：校园总面积 42503 m²，其中老高中楼 4 层、综合实验楼 6 层、高中楼 5 层、自强楼 4 层、小实验楼 4 层、聚丰园教职工宿舍楼 4 层、单身教职工楼 4 层、主教学楼 5 层、男生公寓 7 层，女生公寓 6 层（不含公寓 B 楼），学校操场，校园内所有设施及花园。

3. 项目地点：西安市长安区第三中学

二、组成本合同的文件

1. 协议书；

2. 成交通知书、磋商响应文件、竞争性磋商文件、澄清、磋商补充文件（或委托书）；

3. 相关服务建议书；

4. 附录；

本合同签订后，双方依法签订的补充协议也是本合同文件的组成部分。

三、合同总价

合同总价：大写：壹佰零捌万玖仟陆佰陆拾元零角零分。

（¥：1089660.00 元）。

合同总价即中标价，合同总价一次包死，合同价格为含税价，供应商（中标人）提供产品所发生的一切税（包括增值税）费等都已包



含于合同价款中。（工资核定为：保洁和宿舍管理人员 11 个月，水电工 12 个月，劳务人员 10 个月工资）

四、结算方式

付款条件说明：按月支付，据实结算。

五、服务期限

自合同签订之日起服务期 1 年（履行期限 2025 年 12 月 28 日至 2026 年 12 月 27 日）。

六、权利与义务

（一）甲方的权利和义务

1. 甲方有权享有乙方按照文件约定提供的服务。
2. 甲方有权要求乙方提供符合本项目服务要求的人员，且提供的服务质量达到约定标准。如乙方违反协议约定，未达到服务质量要求的，甲方有权要求乙方限期改正，逾期未改正的或改正后仍给甲方造成损失的，乙方应承担相应的处罚费用及法律责任。
3. 甲方须按合同约定支付给乙方服务款项。

（二）乙方的权利和义务

1. 根据本合同的规定向甲方收取相关服务费用。
2. 按照合同约定向甲方提供服务。
3. 严格按照操作规范进行作业，工作中的安全事故由乙方负责。
4. 国家法律、法规所规定由乙方承担的其它责任。

七、内容及要求

1. 学生公寓服务

学生公寓 24 小时管理服务，遵照《住宿学生守则》，《宿舍管理条例》，严格按照教官岗位职责，教官行为规范及宿管员岗位职责，中学生宿舍管理行为督导和内务标准细则及量化考核扣分制度实行。每天早上清查宿舍人员离开，晚间学生住宿人数核查、登记、反馈；



学生晚间突发情况处理;日常宿舍卫生;夜间巡查;优秀宿舍评比,全心全意为学生服务,做好宿舍区安全保卫、清洁卫生、住宿纪律、思想教育等宿舍管理和服务工作。努力达到“内务整洁、管理有序、关系融洽”等要求。

2. 保洁服务

负责校园内教学楼、实验楼、公寓楼、大门内整个院落、所有玻璃门窗等区域的卫生保洁。

保洁标准:地面无杂物纸屑、枯枝落叶;墙面、栏杆、扶手、窗台、报刊亭、楼梯台阶、宣传牌匾、橱窗、广告牌、无污渍,无灰尘;墙壁无蜘蛛网;公共卫生间无异味;固定垃圾箱、桶外表、地面无泥点,无油渍。清洁工具摆放规范,卫生环境干净明亮整洁。(卫生死角无法祛除的、外墙壁修缮后的水泥沙浆或自然老化除外,不含建筑装饰装修、改建、修缮工程竣工的保洁)。

3. 绿化服务

熟练掌握花卉树木绿篱草地的日常养护,清楚各种养护规程,并按规程对责任区的花草树木及时进行修剪整型、清理施肥、防病防虫等,做到无枯枝烂叶杂草,病虫害消杀及时,整体造型美观大方。

4. 综合管理

(1)档案管理——建立物业管理档案,包括服务记录及基础档案,包括与校园物业相关联的水、电线路,管网、管井,给排水的施工档案。

(2)服务监督——接受校方职能部门和师生的外部监督,建立自身内部服务检查监督体系,不断完善管理服务。

(3)服务报告——定期向学校报告服务情况,做好服务工作的同时有责任向校方提供合理化建议,以提高管理效率和服务质量。

(4)设施设备——为完成本项目所需的设施设备均由中标单位自行负责,学校概不提供。



5. 服务标准

1. 学生公寓服务

(1) 质量目标要求

a. 严格执行作息时间及登记制度，每天检查督促学生按时上课，登记不上课的学生名单并报甲方相关部门；严格执行宿舍作息制度，负责住宿学生出入检查、学生之间矛盾排查、午夜查房点名、巡视违纪、违规，不遵守公寓楼各项管理制度和作休时间的学生、打闹闹舍的学生；学生疾病记载，与家长沟通和应急处理。

b. 要保障住宿学生的安全，及时处理各种安全隐患，包括水、火、电等，因学生自身行为造成的安全隐患及事故责任除外；严格落实在公寓楼内禁烟、禁火和违禁品检查登记工作，处理晚间学生突发事件。如权限以外，要及时上报学校值班领导和主管部门，重大火情及刑事案件要及时上报甲方，因学生自身原因故出现急危事件或者病难时、乙方应立即向甲方值班领导汇报或拨打 120 急救进行送医。

c. 负责公寓楼各楼层及宿舍内消毒。

d. 上岗人员仪表整洁，统一着装，挂牌上岗，规范管理，礼貌待人。

2. 保洁服务

(1) 学生宿舍楼卫生保洁要求

责任区域：走廊、楼梯、花园栏杆、扶手、应急指示灯、消防栓、灭火器、门、窗 2 米以下墙壁、天花板、蜘蛛网、屋顶天面、宣传牌、地面口香糖迹。

清洁工作内容：每天清扫两次，上下午湿拖各一次，随脏随扫，每周立体清洁一次，每月扫蜘蛛网一次，清洁花头垃圾一次。

卫生标准：干净，无杂物纸屑、枯枝落叶，无痰迹、污迹、手印。

(2) 教学楼卫生保洁要求



责任区域：楼体整体区域，栏杆扶手、门窗、灭火器、消防栓、宣传牌匾、橱窗、天面屋顶、花园、公共卫生走廊、楼梯间。

清洁工作内容：每天清扫两次，上下午湿拖各一次、随脏随扫，每周立体清洁一次，每月扫蜘蛛网一次，清洁花头垃圾一次。

卫生标准：干净，无杂物纸屑、枯枝落叶，无积尘、痰迹、污迹。

(3) 教师公寓楼卫生保洁要求

责任区域：楼体整体区域，栏杆扶手、门窗，灭火器，消防栓、宣传牌匾、橱窗、天面屋顶、花园、公共卫生走廊、楼梯间。

清洁工作内容：每天清扫两次，上下午湿拖各一次、随脏随扫，每周立体清洁一次，每月扫蜘蛛网一次，清洁花头垃圾一次。

卫生标准：卫生标准：干净，无杂物纸屑、枯枝落叶，无积尘、痰迹、污迹。

(4) 校园卫生保洁要求

责任区域：路面、庭院。

清洁工作内容：每天清扫两次，随脏随扫，每周立体清洁一次。每月彻底清洗一遍重点地面，不留卫生死角。

卫生标准：干净整洁，无杂物果皮纸屑、枯枝落叶，无痰迹、污迹、油渍、积土。

(5) 公共卫生间卫生保洁要求

责任区域：教师宿舍、风雨操场、教学大楼各栋各楼层公共卫生间。卫生间门，大、小便槽，洗手台，宣传牌，文化展板，墙身、窗台、玻璃、垃圾桶、天花板、地面口香糖迹。

地面清洁工作内容：地面每天用清洁剂拖地，保持干净；洗手台、洗手盆用抹布每天清洁两次，随时清抹水渍，清除污垢；大、小便槽随时保洁，随时冲洗污物；及时清倒垃圾桶。每周消毒两次，每月大清洁一次。



卫生标准：无水渍，无污垢，无污渍，无积水，无臭味，无手印、痰迹、污迹。

（6）校道、花圃、庭院、路面卫生保洁要求

责任区域：校道、篮球场、石凳石径、台阶篮球架、垃圾桶、旗杆，2 米以下宣传牌、展览板、展示板，排水旱沟渠，球场花池、座板、座凳、校园凉亭、座椅。

清洁工作内容：每天清扫两次，随脏随扫。每周清洁两次（每次干、湿布各抹一次）每月大清洁一次。

卫生标准干净，无杂物纸屑、枯枝落叶，无痰迹、污迹，无累积泥垢。

（7）垃圾转运卫生保洁要求

责任区域：各垃圾桶点垃圾收集、分拣、转运，垃圾站的清理。

清洁工作内容：每天收集两次，清扫两次，清洗一次。

卫生标准：无垃圾过夜，无污渍、无痕迹、无臭味、无污垢、无脏水。

（8）绿化服务

1. 草坪保持平整，高度不应超过 10 公分，超过时应及时进行剪切。
2. 绿篱超过平齐线 10 公分时应进行修剪，绿篱根部无死枝枯叶及杂物。
3. 根据气候状况和季节适时组织浇灌、施肥和松土，根据情况除病虫害，确保花草树木长势良好。

八、人员配置要求

1. 物业管理：物业经理 1 人。
2. 学生公寓管理：主教官 1 人，副教官 1 人；宿舍管理员 6 人。
3. 卫生保洁：保洁主管 1 人；楼宇保洁员 9 人；院内保洁员 3 人；垃圾分类员 1 人。



4. 水电维修：维修主管 1 人；电工 1 人；水工 1 人；后勤维修工 3 人；绿化工 1 人。

九、考核（验收）标准和方法

1. 保洁标准；地面整洁地面无垃圾杂物、无积水、无明显污渍油迹；栏杆、指示牌无污渍、水迹及明显灰尘；外墙（2 米以下）无污渍、水迹及明显灰尘；垃圾桶无明显灰尘污渍，不过满；阴沟、沙井、天台无明显杂物；道路整洁，无堆放杂物现象；校园内宣传报栏、橱窗内外的清洁清理；清理校园责任区内未经批准及张贴期限外的各类张贴物；楼宇附属停车场无明显灰尘、无垃圾杂物、无积水；卫生间无异味，整洁明亮；走廊、角落无蜘蛛网。

2. 成交供应商应组织保洁人员每天检查保洁范围内垃圾，如第一次扔下垃圾到第二次检查，垃圾还在，学校将在向成交供应商支付保洁承包费用时按照每次 50 元标准扣除保洁承包费用。

3. 若学校发现成交供应商的保洁员未能按照本磋商文件要求完成保洁工作学校有权要求保洁公司更换该保洁人员。

十、合同争议的解决

合同中未定事宜，由双方协商解决。合同执行中发生争议的，当事人双方应协商解决，协商达不成一致时，可向当地人民法院直接提起诉讼。

十一、合同一经签订，不得擅自变更、中止或者终止合同。对确需变更、调整或者中止、终止合同的，应按规定履行相应的手续。

十二、违约责任

依据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国政府采购法实施条例》的相关条款和本合同约定，中标供应商未全面履行合同义务或者发生违约，采购单位会同采购代理机构有权终止合同，依法向中标供应商进行经济索赔，并报请政府



采购监督管理机关进行相应的行政处罚。采购单位违约的，应当赔偿给中标供应商造成的经济损失。

十三、合同订立

1. 订立时间 2025 年 9 月 10 日

2. 订立地点：西安市长安区第三中学。

3. 本合同一式三份，具有同等法律效力，甲方各执二份，乙方执一份，自双方签字盖章后生效，合同执行完毕自动失效。

采购人：西安市长安区第三中学（盖章） 供应商：弘盛万佳（陕西）

商业管理服务有限责任公司（盖章）

地址：西安市长安区青年南街

地址：西安市航天基地

邮政编码：710100

邮政编码：710100

法定代表人：郑永利

法定代表人：赵萍

经办人：刘亚明 李江 马新

经办人：何利强

开户银行：秦农银行长安区韦曲

开户银行：中国建设银行股份

南街支行

有限公司西安长安区支行

账号：2701087101201000023388

账号：6105 0170 0009 0000 2046

电话：029-85292558

电话：029-89259939

2025 年 9 月 10 日

2025 年 9 月 10 日

