

综合楼、物联网物业服务合同

本合同为第1阶段合同

甲方: 西安浐灞国际港管理委员会

乙方: 西安国际陆港物业管理有限责任公司

委托方：西安浐灞国际港管理委员会（以下简称甲方）

受托方：西安国际陆港物业管理有限责任公司（以下简称乙方）

根据《中华人民共和国民法典》、国务院《物业管理条例》、《陕西省物业管理条例》、《中华人民共和国政府采购法》及实施条例等法律法规，在平等、自愿、友好协商一致的基础上，就甲方、委托乙方开展物业服务相关工作事宜，双方达成本合同，以资共同信守：

第一条 乙方接受甲方委托，开展本合同约定范围内的物业服务工作。

第二条 委托物业基本情况

（一）委托综合楼物业服务的范围（以下简称综合楼）：西安浐灞国际港管理委员会综合办公楼、原管委会办公室 A 座 B 座、规划展示馆、信访大厅、公共卫生间、新建停车场、鱼池及周围环境等区域的物业服务；

（二）委托物联网产业园办公区物业服务的范围（以下简称物联网产业园办公区）：西安浐灞国际港管理委员会（市场监管局）107-108、109-110、303、410-417 室；西安浐灞国际港管理委员会（房管局）113-115 室；西安浐灞国际港管理委员会（税务局）219、302、305、306、308、405、413 室；西安浐灞国际港管理委员会（公共卫生间）101/117/121 室。

（三）坐落位置：

1. 西安浐灞国际港港务大道 6 号（综合楼物业）；
2. 西安浐灞国际港港务大道 7 号（物联网产业园办公区）。

（四）管理面积：综合楼共 139873.7 平方米；物联网产业园办公区 9101.65 平方米。

第三条 自合同签订之日起三年，每一年为一个阶段，按阶段签订合同。

本次为第 1 阶段（第 1 年）合同，自 2025 年 4 月 25 日起至 2026 年 4 月 24 日止。

上一阶段合同期满后，双方均无异议，协商后续签下一阶段合同，续签时合同其他内容不予改变。若乙方上一阶段的服务不能满足甲方要求，甲方可拒绝同乙方续签。

第四条 委托管理服务范围

（一）综合楼区域：

1. 西安浐灞国际港管理委员会综合办公楼、原管委会办公室 A 座 B 座及规划展示馆建筑面积，信访大

厅、公共卫生间等 45165.45 平方米；

2. 综合楼周围(含节能广场)及园区道路面积(包含鱼池面积)，停车场及新增绿化面积约为 94708.25 平方米。

(二) 物联网产业园办公区区域：

1. 西安浐灞国际港管理委员会（市场监管局）107-108、109-110、303、410-417 室 3654.05 平方米。

2. 西安浐灞国际港管理委员会（房管局）113-115 室 243.6 平方米。

3. 西安浐灞国际港管理委员会（税务局）219、302、305-306、308、405、413 室 4426 平方米。

4. 西安浐灞国际港管理委员会（公共卫生局）101、117、121 室 778 平方米。

第五条 委托管理服务基本事项

(一) **综合楼物业服务内容：**包括但不限于以下方面：安全保障服务、保洁服务、会议服务、绿化服务、更衣室、浴室的管理及服务、建筑设施的维修养护和管理、房屋建筑共用部位的维修养护和管理、工程设备设施维护、其他日常服务等。

(1) 安保服务：

①从事保安服务的人员必须参加国家保安员资格考试，并取得国家保安员资格证书，持证方准上岗，负责服务范围内的公共安全、财物安全、公共秩序的维护和处理工作；

②负责联系分送桶装饮用水，做好领用记录并进行统计，监督桶装水的使用情况，确保桶装水按规定领用，保证饮用水水桶的总桶数量；

③负责协助业主物品搬运，提供板车等工具；

④负责每年免费组织一次园区的治安消防及突发事件应急预案演练。

(2) 保洁服务：

①负责服务范围内的环境保持、卫生清洁、垃圾的收集、清运；

②协助资产盘点、贴标等相关工作；

③负责更衣室、浴室的管理、清洁工作；

④负责重要领导办公室专项清洁及各办公室、会议室的入室清洁工作。

(3) 客户服务：

①负责服务范围内各种会议服务。包括会议前会议室布置服务、会议的礼仪服务、负责会议的音响调试播放服务、负责会议的茶水服务、负责会后清洁整理服务；

②负责提供前台服务、客服管理、消防管理等其它日常服务；

③负责综合办公楼及规划展示馆来访人员的接待、咨询、督导、电话、记录等服务。在规划展示馆入口，安排单人单岗，负责接待、咨询等相关工作；

④负责重大接待活动的客服工作；

⑤负责文印室复印文件、装订文件等，严格执行管理制度，做好相应纪录；

⑥负责楼内各办公室报纸、杂志、信件等的收发、分发；

⑦负责委领导办公室、休息室的日常服务，负责委领导办公室绿植的日常养护。

(4) 工程维修服务

①专项所有的工程维修，费用在 1000 元以下的，由乙方直接维修；维修费用在 1000 至 10000 元之间的，由乙方向甲方上报请示，经甲方现场查看并批准后，由乙方进行维修；维修费用在 10000 元以上的，由乙方上报请示，甲方查看现场，按照甲方意见进行维修。

②负责定期检查后的维修、日常检查后的维修、突发紧急维修等；

③负责服务范围内建筑设施、房屋建筑共用部位小维修、养护、及管理。包括：楼盖、屋顶、外墙面、楼梯间、走廊通道、门窗、墙面、天花板、防盗网、洗手间；

④负责服务范围内的共用的中央空调、多媒体系统、楼内消防设施设备、电梯、楼内智能化系统、弱电系统(应急照明系统)、房屋建筑设施大型维修等所有物业服务事项的维修、养护、管理和运行服务；

⑤负责综合办公楼门禁系统、监控系统日常维修及规划展示馆地面石材保养等服务；

⑥负责综合楼南门外景观湖的清淤服务，除日常保洁服务外，于每年 4 月 20 日前完成清理；

⑦免费制作各类节能降耗标识及其他温馨提示标识牌；

⑧协助通讯系统、网络系统的维护、维修；

⑨如有未尽维修维保事宜，进行专项请示汇报。

(二) 物联网产业园办公区物业服务内容：物业服务包含但不限于物业公司日常服务：房屋设施设备运

行维护，环境卫生服务、绿化服务，服务区域内的车库（场），交通消防和公共秩序协助服务等。

（1）安保服务：

- ①负责管理服务范围内夜间安全协防防范和巡查工作；
- ②负责管理服务范围内全天出入来访人员的询问，登记工作；
- ③负责管理服务范围内全天大型物品出入的登记工作；
- ④负责全年国家法定节假日管理服务范围内全天 24 小时的安全协防防范和巡查工作；
- ⑤负责全年国家法定节假日管理服务范围内全天 24 小时的出入来访人员的询问，登记工作；
- ⑥负责全年国家法定节假日管理服务范围内全天 24 小时大型物品出入的登记工作；
- ⑦从事保安服务的人员必须参加国家保安员资格考试，并取得国家保安员资格证书，持证方准上岗。

（2）入室保洁服务：

- ①负责会议室卫生清洁，每天不少于 1 次，随时处于备会状态；
- ②负责办公室桌面、地面卫生清洁、垃圾收集，每天不少于 2 次；
- ③负责公共区域每日垃圾收集，地面及设施的清洁；
- ④配合各办公区域临时性保洁服务工作。

（3）工程维修服务：

①负责甲方委托服务范围内的建筑设施，房屋建筑共用部位的维修、养护、管理工作，保证服务范围内建筑设施、房屋建筑共用部位完整完好；

②负责变配电室、空调机房、消防泵房的日常维护及正常使用，保存并及时更新弱电系统运行资料，制定设备安全运行、岗位责任制、定期巡回检查、维护保养、运行记录管理、维修档案等管理制度，并严格执行；

③负责设备及机房环境整洁，无杂物、灰尘，无鼠、虫害发生，机房环境符合设备要求；

④负责对空调系统、供电系统、公共照明、消防系统、给排水系统及电梯设备等设备的运行维护。

第六条 其他要求

（1）设立客户服务中心，安排专人负责值班电话 24 小时接听、记录、工作分拨，建立客服电话处理

的专门制度，及时处理客服电话的需求。

(2) 服务标准：除特殊情况外，15 分钟内必须有工作人员到需服务的部门处理客户需求，一般维修需求在本工作日内解决。如有特殊情况，需及时与需求人及后勤管理人员沟通，尽快协商处理。

(3) 西安浐灞国际港秩序维护部服务标准、物业保洁服务标准、会议服务标准、绿化服务标准、更衣室、浴室的管理及服务标准、建筑设施房屋建筑共用部位的维修养护标准、工程设备设施管理服务标准、重要区域办公室服务质量标准均需按照《物业管理条例》、《陕西省物业管理条例》相关要求执行。

第七条 甲方的权利和义务

1. 有权对乙方拟定的物业管理方案提出修改意见，制定考核办法，监督检查乙方对本合同的履约情况并处理其中产生的问题。

2. 有权对乙方的物业服务年度计划提出调整意见。

3. 有权要求乙方配合提供物业工作人员身份信息的相关材料。

4. 有权要求乙方管理人员和专业技术人员，必须持有资格证书，因乙方管理人员和操作人员操作使用不当，造成设备损坏形成经济损失的，确属乙方人员操作失误，费用(含鉴定费)由乙方承担。

5. 综合楼物业服务需向乙方提供独立的办公场所及办公家具，甲方视乙方服务人员人数情况经双方协商后确定房间。

6. 向乙方提供物业服务所必需的相关资料，包括：①配电室设备图纸和室外电缆走向图纸；②楼内和库区电器设备强弱电施工线路图纸；③楼内和库区上水下水管路及消防管路施工图纸；④整体消防和监控强弱电施工图纸；⑤大楼和库区建筑结构图纸；⑥提供大楼和库区平面图等资料。

7. 按合同约定向乙方交纳物业服务费用。

8. 按照合同约定及时支付综合楼内①门禁系统维修；②甲方所属的会议系统维修维保；③监控系统维修；④外立面清洁、东南门景观湖清洗、地毯清洁、生态大厅绿植更换、灭四害消杀及定期检查后的维修、日常检查后的维修、突发紧急的维修等(如：电气线路的各类故障，包括楼内设备、公用设施的维修和更换；阀门管道等供水系统、污水系统的维修，甲方临时委派的突发紧急维修等)以及服务范围内建筑设施、房屋建筑共用部位小维修、养护、及管理(包括楼盖、屋顶、外墙面、楼梯间、走廊通道、门窗、墙面、天花

板、防盗网、洗手间)所产生的常规维修费用。其中,每月累计维修费用(人工费和材料配件)在1000元(含1000元)以下的,由乙方承担;每月累计超过1000元的,由甲方核实后,费用由甲方全部承担。

9. 甲方应在电卡中预付电费,先支付后使用,插卡用电,电费不足时自行至物联网产业园办公区物业办公室预充电费;或电费按照实际用量抄表结算,与物业费同时结算并支付。

10. 法律、法规规定的其他义务。

第八条 乙方的权利及义务

1. 按照合同约定,自主开展物业管理服务活动。

2. 重要岗位(如工程、协防人员等),乙方应保持配备相对稳定的工作人员。

3. 有权要求甲方按合同约定及时足额向乙方支付物业服务费用。

4. 严格遵守国家的法律法规和行业标准以及西安浐灞国际港制定的各项制度。

5. 严格按照合同的承诺,向甲方提供优质服务。

6. 建立、妥善保管和正确使用管理服务档案,并负责及时记载有关的变更情况;向甲方定期提交物业服务工作会会议记录、设备运行情况记录。

7. 对委托范围内的共用设施不得擅自占用和改变使用功能。

8. 本合同终止时,乙方应向甲方移交全部管理用房、办公家具。

9. 乙方应对员工做好保密教育工作,禁止员工对外泄露甲方任何资料及信息。

10. 乙方应对甲方的所有固定财产负有安全保证的义务,如若因乙方失责所致出现偷盗造成损失,乙方应给甲方予以赔偿损失。

11. 本合同签订后甲方向乙方按每月抄表结算上年度电费数额并支付相应电费,乙方负责代收代缴。综合楼电费收取标准每年暂定为3500000.00元,物联网产业园办公区电费收取标准每年暂定74500.00元,按照月度实际计量据实结算(单位电价包含基础电费和公摊电费)并根据西安市目录电价实时调整。

12. 法律、法规规定的其他义务。

第九条 合同价款

(一) 合同形式: 固定单价合同

合同单价为完成本项目所要求单项内容且验收合格的所有费用,包括但不限于人工费(含工资、人工

费、社保、降温费、高温津贴、取暖费、慰问、体检、商业险等所有福利待遇，工资、福利待遇和社保标准按当地最新政策执行）、维修费（1000 元以内）、材料费、水费（物联网产业园办公区）、办公费、保险、招标代理服务费、利润、税金、风险、协调费用及完成工作准备阶段、实施阶段、交付阶段、验收阶段等其他一切相关费用。

合同暂定总价（大写）：叁仟柒佰叁拾柒万肆仟叁佰肆拾元伍角陆分（小写）：¥ 37374340.56 元。

其中：

第一阶段（第一年）暂定合同价（大写）：壹仟贰佰肆拾伍万捌仟壹佰壹拾叁元伍角贰分（小写）：¥ 12458113.52 元；

第二阶段（第二年）暂定合同价（大写）：壹仟贰佰肆拾伍万捌仟壹佰壹拾叁元伍角贰分（小写）：¥ 12458113.52 元；

第三阶段（第三年）暂定合同价（大写）：壹仟贰佰肆拾伍万捌仟壹佰壹拾叁元伍角贰分（小写）：¥ 12458113.52 元；

合同价格为含税价，乙方提供产品所发生的一切费用（包括增值税等相关税费）等都已包含于合同价款中。

（二）费用组成

1. 综合楼物业服务费合计：10902838.56 元/年，分项费用如下：

（1）物业费：综合办公楼、原管委会办公室 A 座 B 座及规划展示馆、信访大厅、公共卫生间、垃圾中转房、洗车房（合计：45165.45 平方米）15 元/m²/月（含税），共计人民币 8129781.00 元/年。

（2）物业费：综合楼周围（含南广场）及园区道路、新建停车场及新增绿化面积（包含鱼池面积）（合计：94708.25 平方米）2.44 元/m²/月（含税），共计人民币 2773057.56 元/年。

注：专项服务及费用：专项维修产生的费用需经甲方同意后，乙方实施，超过 1000 元以上的费用由甲方承担。乙方收取 15% 的管理费（不包含在本次物业服务费中）。

2. 物联网产业园办公区物业服务费合计：1555274.96 元/年，分项费用如下：

（1）基础物业费：按照建筑面积（合计：9101.65 平方米）8 元/m²/月计（含税），共计人民币 873758.40 元/年。

（3）取暖费和冷气费（即空调费）：按照月度计算 5.8 元/m²/月（含税），共计人民币 422316.56 元/年。其中供暖时间和制冷时间按每年各 4 个月，共计 8 个月暂定，具体为：每年 11 月 15 日至次年 3

月15日；制冷时间和冷气费计收时间为：每年5月15日至9月15日。若实际供暖、制冷时间期限延长的，双方按照实际供暖、制冷时间结算收取相关费用。

(3) 特约保洁服务费：根据物业项目实际情况，乙方为甲方配备不定岗制保洁员 9 名，保证每天早晚最少两次卫生清洁服务，特约服务费按照 2400 元/人/月（含税），共计人民币 259200.00 元/年。

（三）付款方式及付款依据

1. 综合楼物业服务费付费方式及时间

在服务期内，按季度（三个月）为周期结算付款。每季度的第一个月支付该季度的物业费，季度末据实结算并支付该季度专项费用。

2. 物联网产业园办公区物业服务费付费方式及时间

(1) 物业服务费和特约保洁服务费的支付方式：按季度（三个月）为周期结算付款，每季度的第一个月支付该季度的物业费及特约保洁服务费。

(2) 取暖费和冷气费支付方式：甲方应在乙方提供空调供暖、制冷服务前 20 日内预付相关费用，如甲方书面表示无需供暖或制冷服务的，应按照上述费用支付 30% 的空调空置费。

3. 甲方应按照合同约定期限或收到乙方物业缴费通知单后七个工作日内通过银行转账方式将物业服务费、空调费、特约服务等费用支付乙方指定银行账户的，视为履行付款义务。甲方付款前乙方应提供等额增值税发票。如因乙方缘故(如开具增值税发票延误等)导致甲方无法按时付款，甲方不承担违约责任。

第十条 甲方在职期间的员工车辆及公务用车，免费在指定区域停放。综合楼由党政办履行相关审批手续方可停放；物联网产业园办公区由相对应部门出具签章车辆明细后方可免费停车。

第十一条 物业服务项目的增减及物业服务费用标准的调整，经甲方、乙方协商后可作为本合同补充条款。

第十二条 合同的续约及终止

1. 甲方如新增加物业服务管理业务，甲乙双方协商后，由甲方追加相应的物业费用。

2. 合同约定的服务期满后，本合同自然终止。如双方达成继续物业服务合同，应在该合同期满前一个月内协商续签合同。

3. 合同期满后在同等条件下，乙方享有优先续签权。

4. 未续签合同，合同终止后，甲、乙双方应本着友好协商的原则，做好债权债务的清理、交接和善后工作。

第十三条 违约责任

1. 乙方提供的服务未达到甲方所需标准，应与甲方协商按要求进行整改(党政办为甲方服务标准认定机构)。甲、乙双方因任何一方无正当理由提前终止合同，应向对方支付相当于一个月的物业服务费用作为违约赔偿金。给对方造成经济损失按照实际进行赔偿。

2. 甲方无正当理由不得延期支付物业服务费用。

3. 合同任何一方不得透露对方的商业秘密，给对方造成损失的，违约方应承担赔偿责任。

第十四条 在服务过程中，因下列事由所致的损害，乙方均不承担赔偿责任：

1. 因天灾、地震等不可抗力事由所致的损害。

2. 因抢劫、盗窃、破坏、爆炸、火灾、刑事犯罪等违法行为等事由所致的损害；但因乙方管理不善，未尽到合理的管理职责，不能在此免责范围内。

3. 因本合同标的物本身固有瑕疵所致的损害。

4. 因第三方之故意、过失所致的损害。如乙方未尽到管理义务，或在发现后未能及时制止致使损害扩大，乙方不能免责。

5. 甲方办公区域内个人财物损失。

6. 因乙方书面建议甲方改善共用部分(含共用部位、共用设备设施)，而甲方未采纳所致的损害。

7. 因甲方(包括业主委员会)或他方指挥调派乙方工作人员所致的损害。

8. 本合同标的物之共用部分(含共用部位、共用设备设施)自然或人为的任何损坏。但因乙方故意或重大过失所致的，不在此免责范围内。

9. 停车区域内，车辆被窃、被破坏或车内财物被窃的损失，但因乙方管理不善，未尽到合理的管理职责，不能在此免责范围内。

第十五条 监督和管理

1. 政府采购合同履行中，甲方需追加与合同标的相同服务的，在不改变合同其他条款的前提下，可以与乙方协商签订补充合同，但所有补充合同的采购金额不得超过原合同采购金额的百分之十。

2. 甲乙双方均应自觉配合有关监督管理部门对合同履行情况的监督检查，如实反映情况，提供有关资料；否则，将对有关单位、当事人按照有关规定予以处罚。

第十六条 组成本合同的文件

1. 协议书；
2. 中标通知书、投标文件、招标文件、澄清、招标补充文件；
3. 相关服务建议书；

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。

第十七条 附则

1. 本合同在履行过程中发生的争议，由甲方、乙双方协商解决，协商不成的，任何一方均有权向西安仲裁委员会仲裁。
2. 本合同未尽事宜，可由协商约定后签订补充合同，补充合同与本合同具有同等效力。
3. 合同执行期间，如遇不可抗力，导致合同无法履行时，甲、乙双方应按照法律法规及时协商处理。
4. 本合同附件为本合同有效组成部分，与本合同具有同等法律效力。
5. 本合同一式肆份，甲方执贰份，乙方执贰份，具有同等法律效力。
6. 本合同经双方法定代表人或委托代理人签字或盖章后即生效。

(以下无正文)

甲方（盖章）：西安浐灞国际港管理委员会



法定代表人（或委托代理人）：

2025年 4月 25日

乙方（盖章）：西安国际陆港物业管理有限责任公司



法定代表人（或委托代理人）：



2025年 4月 25日