

物业服务合同

甲方：西安曲江新区管理委员会

乙方：陕西信元智汇服务有限公司

一、合同内容（标的、范围、质量等）：

负责曲江新区城市管理和综合执法局数据中心办公、住宿等区域正常的环境保洁、秩序维护，所有相关设施设备、安全协防和餐饮的管理及服务。

（一）服务范围包含西安市雁塔区红锦路与花朝路十字数据中心房屋实用面积共计为 11313 m²，1 至 4 层实用面积为 5990.8 m²，6-12 层公共区域为 3597.2 m²，办公楼共计面积为 9588 m²，地下仓储库房类面积共计 1725 m²。

（二）物业公用设施设备的运行、维修、养护和管理

- 1.供水设备运行正常、设施完好无渗漏、无污染。
- 2.供电设备运行正常，公共照明及设备完好。
- 3.各种车辆按规定位置停放、管理有序。
- 4.电梯及消防设施维保。

（三）公共秩序维护管理

- 1.小区大门口设置保安实行 24 小时值班制度。
- 2.保安人员熟悉环境，文明执勤、训练有素、语言规范、认真负责。

（四）食堂餐饮服务

- 1.负责数据中心职工的用餐供应和接待。
- 2.负责餐饮设备的安全操作及餐厅水、电、火、气的安全使用。
- 3.负责餐厅卫生清洁与维护，符合餐饮卫生标准。



4.确保饭菜质量达到要求,符合国家食品安全标准。

5.确保餐饮服务人员素质符合需求

供餐品种要求:按餐厅管理部门要求供餐。

二、合同价款

1、合同总价:

本合同费用总额为(含税价)人民币(大写)贰佰壹拾肆万伍仟元整,¥:2145000.00元

2、合同总价包括:完成服务要求所需的一切费用。

3、合同总价一次包死,不受市场价变化的影响。

三、合同结算

1、付款比例:

本合同的物业管理服务费按月进行结算,每月月底甲方有权对乙方该月物业服务工作进行验收考核,按照考核费用确认单金额,在乙方提供正式发票后30日内,向乙方支付上月物业管理服务费。

2、结算方式:银行转账。

3、结算单位:由采购人负责结算,乙方开具相应合同价款的发票交采购人。

四、履行期限、地点及方式:

1、履行期限:从[2025]年[11]月[08]日起至[2026]年[11]月[07]日止,共计[12]个月。

2、地点:按照采购人要求

3、方式:按照采购人要求

五、服务工作要求和质量保证

各项具体工作的质量标准和作业规范,按国家相关标准、规范执行。

六、绩效评价与资金支付条款

1. 绩效评价机制

甲方负责对乙方的服务成果进行绩效评价,评价内容包括但不限于服务质量、时效性、合规性及用户满意度,绩效评价采用百分制,总分为 100 分。

2. 资金支付规则

根据绩效评价结果,甲方按以下比例支付合同款项:

优秀 (≥ 90 分): 支付合同款项的 100%;

良好 (80-89 分): 支付合同款项的 90%;

合格 (60-79 分): 支付合同款项的 70%;

不合格 (< 60 分): 不予支付合同款项。

七、验收

1. 验收依据:

1-1、合同文本、合同附件、磋商文件、响应文件。

1-2、国内相应的标准、规范。

八、甲方的权利和义务

1、代表和维护产权人、使用人的合法权益。

2、有权要求乙方执行相关规定、制度及办法等。

3、检查、监督和考核乙方管理工作的实施及制度的执行情况,根据考核办法及考核验收结果核算费用。

4、按合同约定支付管理服务费用。

5、向乙方提供管护所需的水源、电源等。

6、在条件许可的情况下,向乙方提供适当的管理用房和工具放置场所。

7、如果管护中出现问题相关人员有意见、投诉，或在重大活动及上级检查中出现的重大问题，甲方有权对乙方提出批评、警告限期整改，乙方有义务按照甲方要求进行整改。

8、为保证工作顺利开展，对乙方委派至甲方工作的人员中不称职者，甲方有权提出更换。

9、甲方有权对乙方保洁员工资、福利、保险、工器具的发放和配备进行监督检查。。

九、乙方的权利和义务

1、根据有关法律、法规及本合同的约定，在本合同签订后3日内制定相关物业管理方案及标准，报送甲方审批。如甲方对物业管理制度及标准有异议，乙方应按甲方要求进行修改。

2、乙方应按照合同约定严格履行目标管理，遵守甲方制定的相关管理规定及规章制度，保质保量完成本合同范围内的各项物业委托管理工作。

3、接受甲方检查、监督、考核并进行有效的改进。

4、对违反公司法规、规章的行为，提请甲方有关部门处理，且乙方有权针对具体行为并根据情节轻重，采取批评、规劝、警告、制止等措施。

5、乙方及乙方的工作人员应在工作中爱护甲方的设施和设备，有责任节水节电，保护环境，人为损坏和有意浪费的一经查实照价赔偿。乙方工作人员在履行本合同过程中的一切行为将被视作乙方行为，由乙方承担责任。

6、管理用房仅用于日常办公及搁置机具，不得擅自占用、居住和改变使用功能，亦不得以任何方式提供给任何第三方使用，对区域内的公共设施不得擅自占用和改变使用功能，如有违反，甲方有权立即采取一切措施停止乙方对管理用房的使用。如确需

改、扩建或完善配套项目时，将具体事项提交报告，由甲方审批方案同意后方可实施。

7、乙方在履行本合同和实施合同约定的工作过程中，应维持公司设施、设备良好运行状态；如发现有损坏和故障情况，应及时报告甲方进行维修及更换。

8、乙方工作人员，统一着装并佩带胸牌；在工作中文明行为规范并使用文明用语，态度良好不得与游客争吵、斗殴。同时因乙方工作人员上述行为引发的一切人身、财产损失和法律责任，均由乙方自行承担。

9、乙方必须为其自聘工作人员办理人身意外伤害保险和社会保险，加强工作人员安全生产教育管理，全年安全教育培训不少于12次。

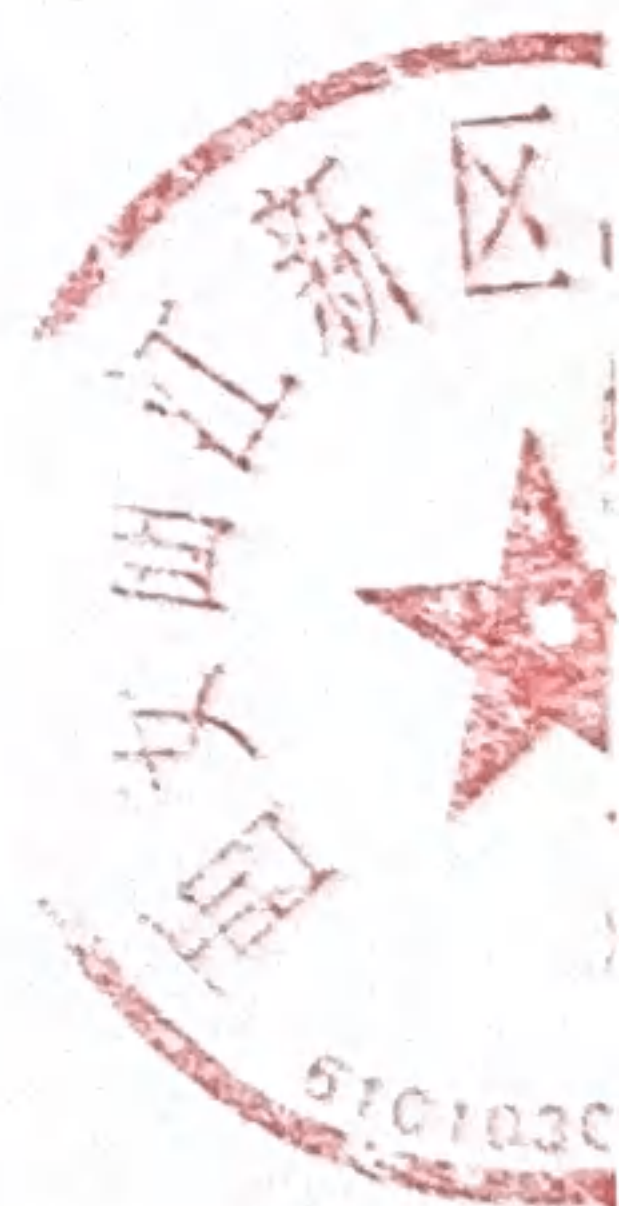
10、乙方应对工作人员进行相应的岗位培训。定期进行岗位知识、工作技能、应急预案和思想教育、学习、培训，全年业务培训工作不得少于12次。

11、乙方必须遵循安全作业和文明作业的规定，在履行本合同的过程中，采取严格的安全防范措施。

12、乙方必须满足区域保洁、工程维保、秩序维护工作需要，及时购买响应工具并配发到位。由甲方为乙方配发的物品其所有权归甲方，合同期满后甲方有权收回，乙方不予交接的，甲方有权扣除相关费用。

13、乙方应向甲方提供人员名册和网格化管理图，遇有人员变化时应及时变更，并向甲方提供备案。

14、乙方须加强对工作人员的维稳管理，及时化解矛盾，不允许将解而未决的问题上交管委会，严禁出现人员上访现象。如



因乙方原因，出现一个月有保洁员3人次投诉、上访现象，甲方将依据有关规定，对乙方进行重处。

十、安全责任

1、乙方负责其工作人员等的人身、财产安全。若其工作人员发生安全事故，由乙方自行承担全部责任。

2、乙方在履行合同期间所发生的第三方人身、财产伤害，由乙方承担全部法律责任。若因此使甲方受到损失，甲方有权向乙方追偿，追偿范围包括但不限于违约金、律师费、诉讼费和赔偿金。

3、本合同期内，凡因乙方的违规操作或者疏于管理而导致的对区域内建筑物、管理用房、设施设备、植被等造成损毁或涉及人身伤害，由乙方承担所有赔偿责任。

十一、违约责任

1、除法律规定或双方另有约定外，乙方违反本合同约定，不能完成本合同约定服务内容及质量的或未能达到物业服务标准，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改或者整改三次后仍达不到甲方的需求，甲方有权解除、终止本合同。乙方应向甲方承担合同总价款20%的违约金。

2、因甲方行为违约导致乙方未能完成管理服务内容，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期不解决的，乙方有权终止本合同。

3、因乙方违法、违规或与第三方争议导致牵连甲方导致商誉、经济损失的，乙方同意向甲方赔偿全部损失以及甲方为解决相关争议支付的各项费用，如律师费、差旅费、公证费、保全费、诉讼费等。

4、若乙方所承包的物业管理区域因乙方管理原因受到上级部门批评或造成负面影响时，视为乙方违约，甲方根据情况，从当月审定的承包费用中扣除 1.5%-10% 作为违约金，造成严重影响时，甲方有权单方面解除合同，并赔偿因此给甲方造成的损失。

5、工作人员因不按安全操作规范作业而发生人身伤亡事故及其他损害时，视为乙方违约，甲方每次从该季度承包费用中扣除 10000 元作为违约金。由此产生的一切责任与赔偿，与甲方无关。

6、除法律规定和双方另有约定外，任何一方违反本合同约定，均应向另一方赔偿因此而遭受的经济损失。

7. 甲方逾期付款，每逾期一日，以应付未付款项为基数按照合同订立时一年期 LPR 的标准支付违约金。

十二、不可抗力事件处理

1、因不可抗力造成违约的，遭受不可抗力一方应及时向对方通报不能履行或不能完全履行的理由，并在随后取得有关权威机构出具的证明后的 15 日内向另一方提供不可抗力发生以及持续期间的充分证据。基于以上行为，允许遭受不可抗力一方延期履行、部分履行或者不履行合同，并根据情况可部分或全部免于承担违约责任。

2、本合同中的不可抗力指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。包括但不限于：自然灾害如地震、台风、洪水、火灾；政府行为、法律规定或其适用的变化或者其他任何无法预见、避免或者控制的事件。

十三、合同组成

1、成交通知书

2、合同文件

十四、解决争议的方法

凡因本合同引起的或与本合同有关的争议,双方应友好协商解决。协商不成时,双方均同意采用以下第(1)种争议解决方式:

(1) 甲、乙双方均同意向(甲方所在地人民法院)提起诉讼。

(2) 甲、乙双方均同意向(仲裁委员会)提起仲裁。

十五、合同生效及其它

1、合同未尽事宜、由甲、乙双方协商,作为合同补充,与原合同具有同等法律效力。

2、本合同正本一式陆份,甲方执伍份、乙方执壹份,备案1份。

3、合同经甲乙双方盖章、签字后生效,合同签订地点为陕西西安。

4、生效时间:2025年11月08日。

十六、合同附件

《曲江新区市政数据中心工作人员物业服务预算专项业务费绩效目标表》

甲方名称(盖章):

地址:

代表人(签字):

电话:

开户银行:

帐号:

乙方名称(盖章):

智汇服务有限公司

地址:陕西省西安市经济技术开发区未央路142号第二长途通信枢纽楼附属办公楼二层

代表人(签字):

电话:18066800098

开户银行:交通银行北京市分

2025.11.8



行营业部

帐号：990204012101003301

附件：物业服务考核表

号	项目	考核内容	分值	得分
1	制度措施情况 (10分)	制度措施完善，修订、修改制度及时，制度措施落实到位。	10分	
2	食品卫生安全情况 (45分)	禁止购买熟食，违反《食品安全法》，造成伤害和食物中毒的，由中标人负责全部医疗费用，并承担由此造成的民事、刑事责任及经济赔偿责任。	5分	
		食材新鲜，不得使用腐烂、变质、过保质期食材。操作间、存储间空间不得出现虫类、鼠类等痕迹。食品加工环节、制作环节、售饭环节卫生、规范、安全，禁止使用违禁食品添加剂。	5分	
		餐具要提前洗净和消毒，必须符合食品卫生安全要求。有热度、无水珠，无异味、霉斑。餐具消毒记录完整、规范。	5分	
		后厨荤类池和疏菜池要分开清洗，不允许洗其他物品。水池保持干净卫生。操作台等做饭器具台面不得出现油烟等痕迹。	5分	
		下班后食品加盖保存、检查安全事项、填写检查记录、物品摆放整齐。生熟分开、生熟食品盛装器皿分开、生熟冰箱分开、食品不得混放。	5分	
		员工个人服装干净整齐、要勤剪指甲、男员工头发要勤剪、女员工上班时不许配戴戒指、项链。	5分	
		饭菜不允许出现夹生、焦味、异味，不允许发现异物如沙子、虫、烟头、草绳、碎玻璃等。	5分	
		饭菜按规范留样(每个品种100克)，留样记录完整。	5分	
		操作间不得存放有毒有害危险物品，操作间内禁止吸烟，闲杂人员禁止进入操作间。	5分	
3	设施设备运转情况 (10分)	供水、供电设备设施及时维护检查，操作按规范进行，要保持干净。	3分	
		用水后及时关闭开关，用电后要及时关闭电源，用气后要及时关闭气源及总阀。	3分	
		燃气管道、水管、电路有问题及时报告	4分	

4	日常工作 (35分)	人员配备符合要求，不能少于规定人数。	5分	
		各种车辆按规定位置停放、管理有序	4分	
		小区大门口设置保安实行24小时值班制度	5分	
		保安人员熟悉环境，文明执勤、训练有素、语言规范、认真负责	4分	
		服从管理、听从指挥，不允许出现吵架、打架事件，对所提意见和建议及时整改。	4分	
		公共设施及用品按照要求清洗消毒，餐厅、餐具物品摆放整齐、擦拭干净。	5分	
		灭蝇灯、消毒灯做到专人定时开启。	3分	
		工作人员要会使用灭火毯、消防设施器材，要有事故防范的基本技能。	5分	
		总得分	100分	

其它	凡造成食物中毒事故，乙方除承担一切刑事、民事（含经济赔偿）责任外，还将被处以10万元人民币的罚款，并终止合同。
----	---

注：
1. 绩效评价机制 甲方负责对乙方的服务成果进行绩效评价，评价内容包括但不限于服务质量、时效性、合规性及用户满意度，绩效评价采用百分制，总分值为100分。
2. 资金支付规则 根据绩效评价结果，甲方按以下比例支付合同款项： 优秀（≥90分）：支付该季度合同款项的100%； 良好（80-89分）：支付该季度合同款项的90%； 合格（60-79分）：支付该季度合同款项的70%； 不合格（<60分）：不予支付该季度合同款项。

曲江新区市政数据中心工作人员物业服务预算专项业务费绩效目标表			
项目名称		曲江市政数据中心工作人员物业服务	
主管部门		城管执法局	
资金金额 (万元)	实施期资金总额	214.5	
	其中：财政拨款	214.5	
	其他资金		
总体	目标 1：提升物业服务效率，优化资源配置，确保服务覆盖率达 100%。		

目标	目标 2：保障物业设施安全稳定运行，全年重大安全事故率为 0。						
	目标 3：提高服务对象满意度，用户综合满意度≥90%。						
年度绩效指标	一级指标	二级指标	指标内容	指标值	分值	得分	备注
	产出指标	数量指标	完成年度物业维护次数	≥120 次	10		
		质量指标	设施维护合格率	≥95%	20		
		时效指标	应急响应时间达标率	≥30 分钟	10		
		成本指标	预算执行率	100%	10		
	效益指标	经济效益指标	年度成本降低率	≥2%	10		
		社会效益指标	服务对象投诉率	≤3%	10		
		生态效益指标	节能减排措施覆盖率	80%	10		
		可持续影响指标	设施平均使用寿命延长率	有效提升	10		
	满意度指标	服务对象满意度指标	用户满意度调查得分	≥90(满分100 分)	10		
	总分				100		