

咸阳市秦都区天王学校（人民路校区） 物业服务合同

甲方：咸阳市秦都区教育局

乙方：咸阳市秦都区天王学校（人民路校区）

丙方：咸阳正凯利昌物业有限公司

物业服务合同

合同号：XYSGXYZ-CHSY-2025-001

甲方（采购人）：咸阳市秦都区教育局

法定代表人：段明辉

地址：陕西省咸阳市秦都区咸通路中段

联系电话：029-33372636

乙方（使用方）：咸阳市秦都区天王学校

法定代表人：袁媛

地址：陕西省咸阳市秦都区胜利街4号

联系电话：029-33656118

丙方（供应商）：咸阳正凯利昌物业有限公司

法定代表人：张宏斌

地址：咸阳市秦都区文兴路169号智汇原领创大厦

联系电话：029-32100900

鉴于甲方于2025年11月份公开组织招标《咸阳市秦都区教育局秦都区博睿等三所学校购买物业服务政府采购项目》

（二次）（以下简称“本项目”），丙方已成功中标本项目。

现根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国劳动法》

《中华人民共和国劳动合同法》和国家有关法律法规，甲、乙、丙三方经友好协商，在自愿、平等的基础上，就本项目物业服务事宜达成如下协议。

一、服务范围

咸阳市秦都区天王学校（人民路校区）学校后勤物业含：安保、保洁、维修、绿化等，包括车场管理、秩序维护、文明建设及领导交办的其他服务管理工作。

二、服务内容

（一）安全部

1. 负责校园内安保协防工作，维护校园安全稳定。
2. 负责校园门岗24小时值班和校园门外秩序维护工作，确保校园出入规范有序。
3. 负责夜间安全巡查工作，及时发现并处理安全隐患。
4. 负责进出人员管理，文明接待访客和学生家长，严格查验学生出入校手续，保障校园人员安全。
5. 配合学校进行紧急疏散预案演练等工作，提高校园应急处置能力。
6. 负责各个楼宇消防疏散应急预案、重大活动秩序维护方案、防盗防火应急预案、校园维稳工作预案等安保协防预案的编制与实施（预案需经学校审核通过后方可实施），确保各项预案科学合理、行之有效。

（二）保洁部

负责校区公共区域环境卫生的保洁工作，包括校区道路、广场、运动场、地下室、闲置用地、公共区域卫生间、屋面及屋面下水管、地表排水沟道、墙体附属公共设施、地表附属公共设施等公共区域的日常保洁，保持校园环境整洁美观。

（三）维修服务

1. 负责校园内各种设备的日常维修，包括水电气暖管线维修、水电气暖终端维修等，确保校园内各项水电气等设备正常运行。

2. 负责便池排水阀组件更换，堵塞物常规清理等工作，保障卫生间正常使用。

3. 负责教学场所、办公场所及学生宿舍日常维修，包括教学场所桌、椅、门、窗、门牌、锁、纱窗、玻璃、窗帘杆、黑板、讲台、风扇、楼梯扶手等基础设施维修。

4. 接到维修任务，应做到故障判断准确，保证维修质量，提高工作效率，尽量不影响师生的工作、学习和生活，为他们提供方便。同时注意各工种间的配合，自觉做好维修场地的收尾工作，保持和维护场地整洁。

5. 定期检查水、电、门、窗等公共设施的完好情况，发现有损坏应查清责任，并及时通知相关班主任和主管部门。

（四）绿化服务

全校公共区域所有绿植灌溉、施肥、修剪、除草、松土、病虫害、低温危害与防寒的保养、保护和美化。

三、运作方式

（一）物业

乙方负责提供房屋、设施设备、劳动工具、设备维护、易耗品、垃圾清运及人员工资，丙方提供人力保障及服务。

（二）服务管理团队

丙方负责服务管理团队的组建、培训、管理，确保团队成员具备专业素质和服务能力，为乙方提供专业规范的服务、干净温馨的环境、舒服便捷的体验。

（三）超出合同范围的服务

乙方要求丙方提供的超出合同约定范围的服务，双方可协商费用，由乙方予以支付。

四、人员配置

项目人员总配置12人，其中项目经理1人（兼保洁员）保洁员5人，绿化养护工1人，水电工1人，木工1人，安保3人。

身体素质：身体健康，具有符合岗位的相关工作能力。

思想素养：心理健康，思想端正，举止文明，具有良好品德修养，热爱本职工作。

五、合同约定及支付方式

（一）合同有效期

双方约定本委托合同签订的有效期为一年，即自2025年12月1日至2026年11月30日。

（二）服务总费用

服务总费用为566946.24元/年（大写：伍拾陆万陆仟玖佰肆拾陆元贰角肆分）合同服务总费用可根据后续实际运作和同行业市场情况经三方商议进行调整。

（三）费用支付

乙方按照合同约定及时向丙方每月结算一次物业服务费，确保丙方服务工作的正常开展。

（四）结算方式

服务费每月结算一次，丙方次月5日前向乙方提交结算单，经乙方确认无误后，按要求为其开具增值税普通发票。乙方于见票之日起5个工作日内（如遇休息日或节假日，付款日期顺延），以银行转账的方式将服务费转入丙方指定账户。

（五）收款账户信息

名称：咸阳正凯利昌物业有限公司

开户行：西安银行股份有限公司咸阳西咸大道支行

账号：332011580000043349

六、权利与义务

（一）甲方权利与义务

1. 甲方有权对丙方提供的物业服务进行监督检查，有权要求丙方按照本合同约定的服务内容、标准及要求提供服务。

2. 乙方应按照本合同约定的支付方式及时、足额向丙方支付服务费用。

3. 甲方应协调乙方与丙方之间的关系，协助解决服务过程中出现的相关问题。

（二）乙方权利与义务

1. 乙方有权对丙方提供的物业服务进行日常监督考核，有权要求丙方及时整改不符合本合同约定的服务内容或标准的情况。

2. 乙方应向丙方提供开展物业服务所需的必要条件，如耗材、工具、办公场地、员工更衣室、水电供应等基本保障条件。

3. 乙方应对丙方服务进行月考核，作为支付物业管理费的依据。

（三）丙方权利与义务

1. 丙方有权按照本合同约定收取服务费用。

2. 丙方应按照本合同约定的服务内容、标准及要求，配备专业的服务人员及设备，认真履行物业服务职责，确保服务质量达到本合同约定的标准。

3. 丙方应接受甲方和乙方的监督检查及考核评估，对提出

的意见和建议应及时整改落实。

4. 丙方应遵守学校的各项规章制度，在提供服务过程中保障学校师生的人身安全和财产安全，如因丙方原因导致发生安全事故或造成其他损失的，由丙方承担全部责任及由此产生的费用。丙方应对所录用人员定期进行安全教育及业务培训，丙方所有人员出现人身安全事故，由丙方承担全部责任及费用，并承担由此引起的所有法律纠纷。

七、违约责任

1、丙方对甲乙双方委托的所有物业管理服务项目不得外包或转包。如有此情况发生，甲乙双方有权终止合同，造成的损失丙方自负。

2、因乙方为财政全额拨款单位，对上级拨款不及时造成延误支付，不视为违约。

八、合同的变更、解除与终止

1. 本合同的任何变更或补充需经甲乙丙三方书面协商一致，并签订书面变更或补充协议。未经书面协商一致，任何一方不得擅自变更本合同内容。

2. 在合同履行期间，若出现下列情况之一，甲方有权单方解除本合同：

- 丙方未能按照本合同约定的服务内容、标准及要求提供服务，且经乙方多次督促整改无效的；

- 丙方出现重大安全事故或其他严重影响学校正常教学及

日常活动的情况;

- 丙方擅自将本合同项下的服务转包或分包给第三方的。

3. 在合同履行期间, 若出现下列情况之一, 丙方有权单方解除本合同:

- 甲方或乙方未按照本合同约定的支付方式及时、足额支付服务费用, 且逾期超过60个工作日的;

- 因不可抗力等不可预见、不可避免的因素导致本合同无法继续履行的。

4. 合同期满, 合同自然终止。合同终止后, 丙方应在3日内撤离物业区域, 并配合甲方完成交接(包括设施设备清单、资料档案、未结事项等)。

九、不可抗力

1. 本合同所称不可抗力是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况, 如自然灾害、政府行为、社会异常事件等。

2. 在合同履行过程中, 若一方因不可抗力事件不能履行本合同约定的义务, 应在不可抗力事件发生后的30个工作日内通知对方, 并提供相关证明文件。在不可抗力事件影响消除后的30个工作日内, 双方应协商恢复履行本合同的事宜。若因不可抗力事件导致本合同无法继续履行, 双方互不承担违约责任。

十、争议解决

本合同履行过程中发生的任何争议, 由三方首先协商解决; 协商不成的, 任何一方可向合同签订地的人民法院提起诉讼。

十一、其他条款

1. 本合同自三方签字（盖章）之日起生效，一式捌份，甲、乙、丙三方各执二份，咸阳市秦都区政府采购中心、区财政局采购科各执一份，具有同等法律效力。

2. 本合同未尽事宜，可由三方另行协商补充约定，并以书面形式作为本合同的补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

(以下无正文，本页为合同签章页)

甲方（盖章）：咸阳市秦都区教育局

法定代表人或委托代理人（签字）：

签订日期：2025.12.1



乙方（盖章）：咸阳市秦都区天王学校（人民路校区）

法定代表人或委托代理人（签字）：

签订日期：2025.12.1



丙方（盖章）：咸阳正凯利昌物业有限公司

法定代表人或委托代理人（签字）：

签订日期：2025.12.1



附件1

保洁人员服务要求及标准

1. 有明确的管理制度、岗位职责和各类人员工作职责。保持院区干净整洁，卫生合格率达清洁100%、清洁保洁率达100%；清洁规程符合学校要求，并适时改进，满足需要。

2. 要配合学校做好上级单位及有关部门检查前的卫生保洁工作。

3. 课间在指定点位进行安全岗值守，协助保障学生课间活动安全。

4. 每日常规工作范围：

教学区域

地面、储物柜、窗台、书架、楼道窗框等。

楼道垃圾桶盖；楼梯地面及扶手；窗台。

厕所洗手池台面；暖气片；劳动工具。

会议室、党建室、接待室、报告厅的地面及桌椅。

文体楼

楼内区域：看台及护栏、地下地库、地下功能用房、地下部室。

厕所洗手池台面；直饮水机。

公共区域

校内各公共区域、书架、校外电动车车棚地面、东西路面及路南家长等待区域、校门口宣传栏。

设施设备

楼道的电灯、消防栓、宣传画、直饮机；厕所水龙头。

5. 周工作内容

- (1) 楼顶地面。
- (2) 清洗厕所门帘。
- (3) 各个区域的玻璃门。

6. 月工作内容

(1) 教学楼、文体楼等外墙玻璃、灯管、空调罩除尘、冲洗。

- (2) 墙立面、墙面灰尘、蜘蛛网清扫。
- (3) 玻璃顶冲洗。
- (4) 楼道顶及周围除灰。

7. 学期保洁常规内容

- (1) 开学前校园环境卫生大清扫，清洗窗帘。
- (2) 学期中校园大型检查重点线路卫生大清扫。
- (3) 学期末校园环境卫生大整理，清洗礼堂椅椅套。

8. 保洁标准

日保洁标准：

教学区域：

(1) 地面无纸屑、尘土；储物柜、窗台、书架、直饮机等物品无尘土。

(2) 楼道垃圾桶盖无尘土、无垃圾；楼梯地面及扶手无尘

土。

(3) 厕所无异味；洗手池台面无水渍；暖气片无尘土、垃圾；劳动工具摆放整齐。

(4) 会议室、党建室、接待室、报告厅、地面无纸屑、桌椅无尘土、物品摆放整齐。

文体楼：

(1) 地面、楼道拐角窗台、窗框无纸屑、无尘土、无蜘蛛网；楼梯下面无堆积杂物。

(2) 地库楼梯、地面无纸屑、无尘土；上墙制度干净。

(3) 垃圾台垃圾桶摆放整齐，四周无垃圾、杂物；垃圾桶盖干净无尘土。

(4) 厕所无异味；洗手池台面无水渍；暖气片无尘土、垃圾；劳动工具摆放整齐。

公共区域：

(1) 院子、绿化区、操场路面无纸屑、无垃圾。

(2) 大楼梯地面无纸屑、无垃圾。

(3) 地库台阶无纸屑；楼梯扶手无尘土。

(4) 看台干净无纸屑、无尘土；

(5) 自行车车棚地面无纸屑、无垃圾。

(6) 中庭院及绿化带，从东门到西边的道路无纸屑、垃圾，无烟头。

设施设备：

(1) 设施设备运转正常。

(2) 没有损坏或脱落。

周保洁标准

(1) 楼顶地面每周清扫一次，无杂物、无尘土。

(2) 每周清洗厕所门帘一次，无污渍。

(3) 各个区域的玻璃门每周擦洗一次，无灰尘。

月保洁标准

(1) 教学楼、文体楼等外墙玻璃、灯管、空调罩除尘、冲洗后无灰尘、无污渍。

(2) 墙立面、墙面灰尘、蜘蛛网清扫，无灰尘。

(3) 玻璃顶冲洗，无污渍。

(4) 楼道顶及周围除灰，无灰尘。

全年绿化养护工作时间安排

根据对学校校园绿化现状分析，结合本市季节特点编制了月度养护方案如下：

一月份：本月是全年中气温最低的月份，露地树木处于休眠状态。须做好以下工作：

1、冬季修剪。2、行道树修剪。3、防治害虫：利用冬季做好害虫虫蛹、重茧的灭杀工作。4、绿地养护：绿地内防冻浇水。

冬季修剪：全面进行整形修剪作业，对树木上的枯死枝、

伤残枝、病虫枝以及妨碍架空线和建筑物的枝杈进行修剪。

防寒：随时检查树木的防寒情况，发现防寒物有漏风现象等问题，应急时补救。

积肥。

维护：对于易受损坏的树木要加强保护，必要时可以采取捆裹树干的方法加强保护。

处治病虫。

二月份：气温较上月有所上升，树木处于休眠状态。须做好以下工作：

1、日常基本养护。2、修剪。3、防治害虫。

修剪：继续进行树木修剪，月底以前结束。

堆雪（撒过化雪盐的雪不能堆在绿地上，并应注意不能将雪压倒树木或压歪篱带）。

处治病虫。

防寒：随时检查树木的防寒情况，发现防寒物有漏风现象等问题，应急时补救。

积肥。

维护：对于易受损坏的树木要加强保护，必要时可以采取捆裹树干的方法加强保护。

春季绿化工程的准备。

三月份：气温继续上升，中旬以后树木开始发芽，下旬有

些树木开花。须做好以下工作：

1、植树。2、灌水。3、施肥。4、防治病虫害。

植树：土壤解冻以后，应立即抓紧时机植树，以先刨好树坑，并做到：随掘苗、随运输、随栽种、提高植树成活率。

春灌：为防止春旱，对需要树木及时灌溉。

拆除部分防寒物：冬季防寒所加的防寒物，可部分撤除，但不能过早。

施肥：土壤解冻后，有应施用积肥的树木施基肥。

修剪：冬季整形修剪没有结束的应抓紧时间剪完。

防治病虫害。

四月份：气温继续上升，树木均已发芽、展叶、开始进入生长旺期。须做好以下工作：

1、植树。2、灌水。3、施肥。4、修剪。5、防治病虫害。
6、绿地养护。7、草花养护。8、清除杂草。

继续植树：抓紧时间争取在树木发芽之前完成植树工程任务。

灌溉。

施肥：继续施基肥。

修剪：剪除冬、春季干梢的枝条，修剪绿篱。

防治病虫害。

看管维护：很多树木正开花旺期，应加强管理，防止人为

破坏。

拆除全部防寒物：冬季为防寒所加的防寒物应当撤除，但不能过早。

五月份：气温急剧上升，树木迅速生长。须做好以下工作：

1、浇水。2、修剪。3、防治病虫害。

灌溉：树木抽条、展叶盛期，需水量很大，应适时灌溉。

施肥：可结合灌溉追施化肥。

修剪：剪残花、新植树木剥芽、去孽等。

预防病虫害。

六月份：气温继续上升，树木加速生长。须做好以下工作：

1、浇水。2、施肥。3、修剪。4、排水工作。5、防治病虫害。6、做好树木防汛前的检查工作，对松动、倾斜的树木进行扶正、加固及重新绑扎。

灌溉。

施追肥。

修剪：雨季将来临，可将过大过密树冠适当疏剪，与电线有矛盾的枝杈也应修剪，部分花灌木的修剪。

中耕锄草：及时消灭绿地内的野草，防止草荒。

准备排是：雨季将临，应预先挖好排是沟，作好排是防涝的准备工作。

预防病虫害。

七月份：本月气温最高，中旬以后开始进入雨季，多暴风雨。须做好以下工作：

1、施肥。2、行道树维护。3、防治病虫害。4、清除杂草。排涝；大雨过后应及时排水防涝。

施追肥。

巡查、救危：雨季期间多暴风雨，容易发生树木倒歪等危险情况，应事先做好劳力组织、物资材料、工具设备等方面的准备，并随时进行检查，发现险情及时处理。

预防病虫害。

修剪（有些树木进行夏修剪）。

八月份：温度依然很高，降雨量大，各类植物生长繁茂。

须做好以下工作：

1、排涝。2、行道树维护。3、修剪。4、中耕除草。5、防治病虫害。

排涝。

巡查救险。

继续移植长绿树。

修剪：除一般树木修剪外，还可以对绿篱进行整形修剪，黄杨篱应在八月上旬修完，防止冬季哨尖。

除草：绿地内消除杂草，并可结合除草进行施肥。

预防病虫害。

九月份：气温下降，临近国庆节。须做好以下工作：

1、修剪。2、施肥。3、草花养护。4、防治病虫害。

准备迎国庆：伐除死树、修剪干枯枝条、绿篱进行整形修剪、绿地内整理园容，做到绿树青枝绿叶，园容干净整齐。

施肥：对一些生长较弱枝条不够充实的树木追施磷、钾肥。

草花维护：草花进入旺盛生长期，加强草花管理。

防治病虫害。

十月份：气温继续下降，有的树木开始落叶。须做好以下工作：

1、秋季植树。2、绿地养护。3、防治病虫害。

积肥：集中落叶积肥。

灌溉：草花仍在生长，此时易秋旱，注意对草花等不耐旱绿化植物及时浇灌。

防治病虫害。

十一月份：气温急剧下降，乔木、花灌木陆续进入休眠期。须做好以下工作：

1、栽植耐寒植物。2、翻土。3、浇水。4、防治各种虫害。

灌溉。

防寒：对不耐寒的树木作好防寒工作，灌木可搭风障，宿根可培土。

防治病虫害。此时树叶下落，害虫多以虫包、虫茧、形态

越冬，暴露明显，可以人工捕捉杀灭。

有条件的可以在土壤封冻前施基肥。

十二月份：气温很低，时常大风降雪。须做好以下工作：

1、冬季修剪。2、消灭越冬病虫害。

修剪。

防寒。做好防风防雪工作