

项目编号: XQCG(2025)010 号

咸阳市秦都区金山学校物业服务合同

甲方: 咸阳市秦都区教育局

乙方: 咸阳市秦都区金山学校

丙方: 陕西鑫隆物业管理有限责任公司

日期: 二〇二五年十月

咸阳市秦都区金山学校物业服务合同

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）：咸阳市秦都区金山学校

法定代表人：张宏民

地址：咸阳市秦都区金华路2号

联系电话：029-33379193

丙方（供应商）：陕西鑫隆物业管理有限责任公司

法定代表人：孙俊平

地址：咸阳市秦都区彩虹一路龙湖彩虹郦城34号楼S2024号

联系电话：029-33335635

鉴于甲方于2025年9月份公开组织招标《咸阳市秦都区教育局秦都区博雅等三所学校购买物业服务政府采购项目》（以下简称“本项目”），丙方已成功中标本项目合同包3（咸阳市秦都区金山学校物业服务项目），现甲乙丙三方经友好协商，就本项目物业服务事宜达成如下协议：

一、 物业基本情况

物业名称：咸阳市秦都区金山学校

物业位置：咸阳市秦都区金山公司家属院内

物业范围：教学楼、实验楼、图书馆、体育馆、合班教室等；教师餐厅、卫生间等；操场、校园道路、绿化带、地下停车场、围



墙、大门、室外公共设施；

二、服务期限

本合同服务期限为壹年，自 2025 年 10 月 16 日起至 2026 年 10 月 15 日止。合同期满前 30 日，双方可协商续签事宜；

三、服务内容与标准

丙方提供的物业服务包括：

（一）常规服务

1. 房屋及设施管理

（1）对教学楼、办公楼等建筑共用部位（屋顶、外墙、楼梯间、走廊等）进行日常巡查（每日至少 1 次），发现破损、渗漏等问题及时记录并报甲方；

（2）定期维护公共门窗、护栏、楼梯扶手等，确保无松动等安全隐患；

（3）建立共用设施设备（如电梯、水泵、消防系统、配电系统等）台账，按规范进行日常保养；

（4）重大隐患立即上报。

2. 环境卫生管理

（1）校园公共区域（道路、操场、绿化带等）每日清扫 2 次，垃圾日产日清（垃圾收集点每日清理 ≥ 2 次）；

（2）教学楼、办公楼等室内公共区域（走廊、楼梯等）每日清扫 2 次，拖洗 ≥ 2 次；

（3）厕所每日清洁 ≥ 3 次，定期消毒（夏季每日 1 次，冬季每 2 日 1 次），无异味、无污渍；

（4）垃圾分类管理（按当地要求设置可回收/厨余/其他/有害垃圾桶），定期清运至指定处理点；

一

二

陝

三

四

(5) 地面无杂物、无积水、无污渍；公共区域无明显暴露垃圾；卫生间清洁无异味；垃圾分类符合规定。

3. 绿化养护管理

(1) 对校园内草坪、灌木、乔木等进行定期修剪（草坪每月至少 1 次，灌木每季度至少 1 次，乔木每年春季/秋季各 1 次）；

(2) 病虫害防治（按季节喷洒低毒药剂，每月巡查 ≥ 1 次）；

(3) 浇水、施肥（根据季节调整，干旱季节每周浇水 ≥ 2 次）；

(4) 及时补植枯死苗木。草坪整齐无杂草；灌木/乔木修剪规范，无病虫害；绿化带无裸露黄土。

4. 水电维修维护

(1) 对校园设施设备进行安全巡查，每日两次，并做好记录；

(2) 检查教室门、窗、照明、水电暖的完好性，发现问题及时报修。日常维修不超 2 小时；

(3) 定时关闭无课教室的灯光、风扇、空调等设备，避免资源浪费，每天至少巡查 2 次；

(4) 遇极端天气、火灾等紧急情况，按预案疏散人员并上报，配合相关部门处理；

(5) 做好防火、防盗、防漫水等工作，发现突发事件、异常情况要及时向甲乙双方报告；

(6) 认真做好每日安全巡查情况记录，确保学校设施设备正常运转。

5. 其他常规服务

(1) 配合甲乙双方开展校园活动（如开学典礼、考试、运动会等）的临时保洁、秩序维护；

(2) 寒暑假临时安排工作；

(3) 其它学校临时安排工作;

(4) 服务响应及时, 沟通顺畅。

6. 应急服务

校园发生突发事件时, 配合甲乙双方及相关部门完成处置 (如疏散人群、控制现场、协助救援等)。

四、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。

五、物业服务费及支付方式

服务费用标准：物业服务费总额为：人民币 399996.00 元/年（大写：叁拾玖万玖仟玖佰玖拾陆元整）。合同总费用包括管理人员、服务人员的服装、工资、养老保险、医疗保险、工伤保险、失业保险、团体意外险和按规定提取的福利费等；相关服务人员法定节假日加班费；法定税费；合理利润等一切费用。不受市场价格变化因素的影响，采购人不再为此增加任何费用。

支付方式：丙方按月开票，甲乙双方通过银行转账支付，次月 10 日前支付上月的服务费。丙方根据甲乙双方要求合理配备物业服务人员，甲乙双方按丙方实际上岗人数支付服务费，丙方应足额配备物业服务人员。

六、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。

七、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）。

八、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。

九、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、其他条款

1. 本合同自三方签字（盖章）之日起生效，一式六份，甲、丙双方各执一份，乙方执两份，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。

甲方（盖章）：咸阳市秦都区教育局

法定代表人（签字）：



签订日期：2025年10月14日

乙方（盖章）：咸阳市秦都区金山学校

法定代表人（签字）：

张永民

签订日期：2025年10月14日

丙方（盖章）：陕西鑫隆物业管理有限责任公司

法定代表人（签字）：

孙发平

签订日期：2025年10月14日