

项目编号： ZCCG2026-D002

子长市中学
新校区物业服务采购合同

甲 方： 子长市中学

乙 方： 陕西麦达物业服务有限公司

见证方： 子长市政府采购中心

签订日期： 2026 年 02 月 01 日

子长市中学新校区物业服务采购合同

甲 方：子长市中学

乙 方：陕西麦达物业服务有限公司

见证方：子长市政府采购中心

根据《中华人民共和国政府采购法》及法律法规规定，按照市财政局的安排，对子长市中学关于物业服务采购项目，于2026年1月12日在陕西政府采购网发布竞争性磋商公告，于2026年1月23日采用竞争性磋商的方式实施采购，确定陕西麦达物业服务有限公司为子长市中学关于物业服务采购项目成交供应商。为了增强甲、乙双方责任，依据《中华人民共和国民法典》和政府采购政策规定，按照竞争性磋商采购结果，特订立本合同，以便共同遵守。

第一条：服务地址:子长市中学新校区

第二条：服务内容：

一、安保服务内容：

1、按照学校门禁管理制度，严防无关人员和车辆进入校区，杜绝学校各类物资私自运出校门。

2、按照校园内交通安全管理规定，疏导校园交通秩序，避免车辆乱停乱放和校园交通安全事故的发生。

3、按照校园安全管理的相关规定，做好防盗及消防安全工作，保障校园财产和人身安全，始终保持有两名保安人员在校园内不定期巡查管理，盘查不明人员。

4、按照校园管理相关规定，维护校园学习工作生活秩序，及时清退校园内闲杂人员和车辆，确保安全通道、消防通道等重点部位安全功能的完备。所按照校园安全应急事件的处理预案，及时有效处理校内应急事件。有效制止校园内的打架、斗殴、酒后滋事、盗窃事故的发生，发现火灾事故要第一时间报告，并积极参与灭火。

5、按照相关规定，值守视频监控室、消防控制室等重点及要害部位，确保人防、技防等安全措施有效运转。

6、按时做好教学楼、师生公寓楼大门等的每日开启、落锁工作。

二、保洁服务内容:

1、要求室内外保洁每天早晨 7:00 上班。

2、教学楼、师生公寓楼的楼道、公共卫生间、楼梯、地面、台阶干净明亮，每天不少于两次清扫，无垃圾、无杂物、无污迹。定期清理屋顶、地面排水沟里的垃圾、杂物。

3、水龙头、楼梯扶手和洗手池干净明亮，每天不少于 1 次擦拭，无尘土、无杂物、无污迹。

4、垃圾桶必须保持干净、及时清洗，将收集的垃圾送至楼下大垃圾桶内。

5、公共卫生间每天至少打扫两次，保持清洁干净、无污垢、无积水、无异味。

6、路面、人行道、道沿上、小操场每天不少于2次清扫，树丛、草丛中无杂草、枯枝、垃圾等。积水、积雪清理及时。

7、大操场（标准运动场）每周清扫1次，保持干净；

8、配合甲方完成草坪、树木的修剪、浇灌及杂草清理，修剪频次、标准按甲方要求执行，相关工具及耗材由甲方提供。

9、垃圾桶外观洁净、摆放整齐，及时将垃圾清运至垃圾箱中。按照节能减排、绿色环保的要求，制定垃圾收集、分类、处置方案并实施。

10、疫情防控期间，按照国家及陕西省、子长市防疫部门最新规定的频次和标准，完成指定区域消杀工作，消杀物资由甲方按时提供；防疫政策调整的，按新政策执行，双方不再另行签订补充协议。

三、公寓管理

负责学生宿舍的日常生活起居、秩序维护和洗浴间、更衣室、卫生间及楼梯楼道内公共区域的卫生清理和保洁工作。

1、负责全校住宿学生公寓管理工作，落实学校宿管制度。

2、发挥和提高公寓管理的教育职能，培养学生良好的生活习惯。

3、配合学校做好学生的日常管理工作，维护住校学生的正常生活秩序。

4、维护公寓生活纪律，为学生创建安静、整洁、温馨的生活环境。

5、按照甲方公寓量化考核制度，每日对各宿舍的内务卫生和纪律进行量化考核。

6、配合学校主管部门其他公寓管理工作。

四、工程维修

1、维修工主要负责水电系统维护、供暖期间的维护及校舍门窗、桌凳、锁具、学生公寓家具、床的维修及地面砖、墙面砖破损等零星维修工作（工程维保期内，属工程方的由甲方协调工程方负责维修）。

2、制订物业管理区域共用设施设备年度养护及维修计划，保养和维修记录齐全。

3、设施设备运行良好，有运行记录；有保养、检修制度，并在工作场所公示；设施设备及责任人均应挂牌标识。

4、设备运行严格执行操作规程，无重大管理责任事故，有突发事件应急处置预案和处理记录。

5、设备用房应保持整洁、通风、无漏水、漏电和鼠害现象。

6、定期检查消防设施设备，可随时启用，保持消防通道畅通。

7、每日至少 1 次对共用设施设备进行巡检，巡检记录规范齐全。特种设备的巡检按相关标准执行。

8、公用设施设备需要维修或者更新改造的，及时维修、根据情况向学校主管领导汇报请示，根据决定和国家相关规定，组织维修。

9、实行 24 小时值班报修制度。急修应在接到报修通知后 30 分钟内到达现场，范围包括但不限于突发大面积停水停电、消防设施故障、燃气泄漏等危及人身财产安全的情形；一般维修应在接到报修通知后 24 小时内到达。若因校园区域较远、交通管制等客观因素延迟的，乙方应及时告知甲方，乙方不承担违约责任。

10、共用照明设施完好率不低于 90%，每月 5 日前甲乙双方共同统计确认；发现破损的，乙方应在 24 小时内维修，维修材料由甲方提供，因甲方未及时提供材料导致完好率不达标，乙方不承担责任。

11、物业管理区域主要道路及停车场交通标识齐全（标识由甲方负责制作）。

12、物业管理区域设有水景系统的，应及时维护、定时开放。

13、对可能危及人身安全隐患的设施设备、场所，设有明显警示标识和防范措施。

14、对雨水、污水管道每两个月检查一次，每年对公共

雨水、污水管道全面检查一次，确保排水通畅。

15、配合甲方完成绿化养护工作。

16、配合学校各种大型活动。根据甲方通知，在国家法定节假日期间协助学校完成服务区域内的彩旗、横幅等悬挂工作。

五、热水供应保障、冬季供暖保障服务

1、热水供应保障

设备运行：负责学校浴室、开水房等热水供应设备的日常操作、运行监控和基础维护。

时间保障：严格按照学校规定的时间段供应热水，保证水温达标、水量充足。

安全检查：定期检查锅炉（包括空气能）、管道、阀门的安全状况，防止烫伤和泄漏事故。

2、冬季供暖保障

供暖运行：负责换热站的操作运行，确保在供暖季室内温度达到国家或地方规定的标准（通常不低于 18℃）。

设备维保：负责供暖设备的日常保养、除垢、加压测试及停暖后的检修维护。

燃料管理：涉及燃气锅炉，负责燃料的规范管理与安全存放。

因甲方设施老化、管网破损等非乙方原因导致温度不达标的，乙方不承担违约责任，甲方应及时整改。

第三条：服务期限

本合同期限：自合同签订之日起至 2027 年 1 月 31 日服务终止，服务期一年。

第四条：费用费用及支付方式：

1、**服务费用**：本项目年度服务费用为人民币壹佰伍拾贰万玖仟捌佰捌拾元整（1,529,880.00 元）。该费用为固定总价，不受市场价格变化因素的影响，服务期内甲方不再支付任何额外费用。

2、**支付方式**：合同签订后，10 个工作日内，甲方向乙方预付年服务费的 40%，即人民币陆拾壹万壹仟玖佰伍拾贰元整（¥611,952.00 元）；乙方于 2026 年 9 月 15 日前完成服务并通过甲方考核合格后 10 个工作日内，甲方向乙方支付年服务费的 40%，即人民币陆拾壹万壹仟玖佰伍拾贰元整（¥611,952.00 元）；本合同期满，且乙方完成全部服务并经甲方最终验收合格后 10 个工作日内，甲方向乙方支付剩余 20%，即人民币叁拾万零伍仟玖佰柒拾陆元整（¥305,976.00 元）。

3、每次付款前乙方提供等额发票。

4、甲方付款采用电汇方式支付。

5、鉴于甲方资金来源于政府财政，其拨付需遵循政府财政资金支付流程及甲方内部审批规定。乙方对此充分知悉并理解，若因上述流程原因导致甲方付款延迟，乙方同意不追究甲方逾期付款违约责任。但甲方仍应在本合同约定条件

成就后，及时向乙方支付全部应付费用。

第五条：甲方责任与义务

1、对乙方提供的服务工作有监督、检查和指导的权力，对工作不称职和不符合要求的人员有建议更换权。

2、为乙方人员提供保洁专用工具仓库，保洁人员储物间。

3、为乙方提供保洁耗材及防疫物资，由乙方秉承节约原则及结合实际使用情况，每月底30日前向甲方提交下月所需保洁耗材及防疫物资清单，由甲方统一采购。

4、遵照本合同，按时向乙方支付服务费。甲方按月进行服务质量考核，并根据考核情况，支付当年物业管理费用；

5、有义务确保保洁硬件设施的完好，乙方在保洁工作中发现问题时应及时以书面形式告知甲方，甲方可邀请乙方人员维修（维修材料由甲方提供），甲方不需另外支付维修费用，乙方人员维修不了的，甲方自行联系专业人员维修，维修费用甲方自行承担。

6、乙方所雇全部人员需按照甲方安全规定开展相关工作，如违反规定，责任自负。服务人员在上班期间所发生的一切安全事故由乙方全部负责，甲方有义务协助处理。

7、甲方负责提供保安技术装备、维修设备、保洁劳动工具等。

8、甲方应在合同生效之日起30日内向乙方移交以下资

料：竣工总平面图，单体建筑、结构、设备竣工图，配套设施、地下管网工程竣工验收资料；共用设施设备清单；设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；物业质量保修文件和物业使用说明文件；维修、保养物业形成的技术资料；物业管理所必需的其他资料。

9、甲方在合同签订之日起2个工作日内，必须自行在陕西省政府采购网完成合同公示。

10、甲方在项目验收合格后2个工作日内，必须自行在陕西省政府采购网完成履约验收公示。

第六条：乙方责任与义务

1、乙方提供的服务人数：项目负责人1人，公寓管理不低于26人，保安不低于14人，保洁不低于13人，工程维修不低于2人。乙方在不影响正常物业服务工作的前提下，可根据工作内容、工作强度等情况自行调配岗位人员数量，甲方不予以干涉或者拒绝。

2、乙方保安人员须接受甲方保卫处的监督、检查和指导，保洁人员须接受甲方总务处和物业办的监督、检查和指导。

3、乙方人员须遵守甲方制订的管理区域内的各项规章制度，对管理区域内发现有违反安全管理制度行为者，应当予以劝阻、制止并及时向甲方报告。

4、乙方负责服务人员的工资、奖金和各项福利待遇的

发放，并承担相应的用工风险。

5、乙方提供的保安、保洁等人员不符合本合同约定的条件或违反甲方的规章制度，甲方向乙方提出更换建议后予以更换。若甲方提出人员更换的，甲方需要向乙方提供书面文件材料予以佐证。

6、乙方人员在履行职责时，应当身着统一的保安、保洁服装，佩戴标志。做好执勤内防火、防盗、防破坏、防爆炸、防治安灾害事故的工作，纠正和制止违反安全管理的行为。

7、乙方保洁及安保人员在工作中发现甲方存在的安全隐患和漏洞要及时对甲方进行口头或者书面告知，由于甲方不重视或不及时采取整改措施，而造成的损失及出现的后果，乙方不承担责任。

8、乙方服务人员须经过专业培训，特殊岗位应配备具有专业知识的人员。

9、乙方必须按照甲方提出的工作考核办法执行学校物业管理工作的。

第七条：质量保证

1、服务方案和方式科学、可行，人员配置合理，全面满足要求。

2、符合国家有关服务规范要求，确保各项服务达到最佳运行效果。

3、乙方应配备年轻化、专业化、高素质、复合型的管理团队，全面满足人员数量、专业能力、职业资格要求，并具备良好的诚信守约能力，始终保持良好的诚信守约能力和企业美誉度。

4、为提高服务质量，加强管理效率，乙方对本项目实行平台化和信息化管理。实现学校物业管理服务线上服务和线下服务标准相融合；管理标准与线下服务相融合；物业服务与学校师生相融合。

5、甲方必须建立稳定、质量过硬、配送及时物资供应商，能够随时确保项目正常管理的物资及时配送。为现场提供丰富物资配备和支持。

6、双方共同建立和完善全面系统制度流程体系，为本项目物业服务提供规范健全的制度流程保障，建立和形成完善的服务质量监督检查体系，导入和推行师生满意度调研体系，不断完善和改进学校物业服务质量。共同实现校企合作、服务育人的物业管理目标。

第八条：验收和考核

1、甲方应在合同生效后 5 个工作日内，向乙方出具书面月度物业考核标准及评分细则，甲方每月根据物业服务标准对乙方物业服务进行考核，形成月度考核表，月度考核表作为物业费支付和服务验收依据。

2、服务期满后，甲方组织相关人员（必要时请有关专

家) 进行验收, 确认服务标准和服务方式是否达到采购要求。验收合格后, 填写项目验收单 (一式叁份) 作为对项目的最终认可。

3、乙方向甲方提供服务过程中的所有资料全部交由甲方归档留存, 以便甲方日后管理。

4、验收依据

(1) 磋商文件、响应文件、澄清表 (函) ;

(2) 本合同及月度考核表;

(3) 国家相应的标准、规范;

第九条: 违约责任

1、对于乙方未履行本合同的职责, 甲方有权要求乙方限期整改, 若连续两次限期内乙方未按照要求整改到位, 乙方每日支付月服务费总额的 1% 作为违约赔偿金, 乙方拒不支付的, 甲方有权在下次支付的服务费中扣除或者有权提前解除合同, 乙方并赔偿甲方损失。

2、未经乙方书面同意, 在双方终止合同之日起半年内, 甲方不得直接或间接聘用乙方员工 (原有甲方人员除外) 。

3、甲乙双方任何一方违约, 导致合同无法正常履行的, 由违约方向守约方赔偿本合同总价款的 10% 服务费作为违约金。

4、甲方延迟向乙方按照合同约定支付费用的, 延迟超过 60 日的, 乙方可解除合同, 且要求甲方按照合同总金额

的 10%承担违约责任。如因此而导致的员工的工资的延迟发放等产生的劳动用工责任，由甲方承担。

第十条：本合同执行过程中的未尽事宜，双方应本着实事求是友好协商的态度加以解决。

因合同执行过程中双方发生的纠纷，可由双方协商解决或由双方的主管部门协调，若达不成协议，双方中任何一方就本合同产生的纠纷向项目执行地的人民法院起诉。

第十一条：监督和管理

合同订立后，双方经协商一致需变更合同实质性条款或订立补充合同的，应先征得见证方部门同意，并送其备案。

本合同一式陆份，均加盖骑缝章，甲方贰份、乙方贰份，子长市政府采购中心执壹份，子长市财政局采购科执壹份。

本合同自签订之日起生效。

以下无正文。

甲方：子长市中学

法定代表人：

地址：子长市稍木则沟

电话：0911—7113775

邮编：717300

乙方：陕西麦达物业服务集团有限公司

账户名称：陕西麦达物业服务集团有限公司

开户银行：招商银行股份有限公司西咸新区上林路支行

账号：910901085110666

法定代表人：

地址：

开户银行：

帐号：910901085110666

电话：

见证方：子长市政府采购中心

法定代表人：

项目经办人：

电话：0911-7024684

时间：2026年2月1日