

榆林市榆阳区殡仪殡葬事务中心 物业服务合同

甲方：

法定代表人：

统一社会信用代码：

联系地址：

邮编：

乙方（物业服务企业）：西安中海物业管理有限公司

法定代表人：董斌

统一社会信用代码：91610133MA6WKN1N37

地址：西安曲江新区芙蓉南路3号中海大厦3层01.02.07.08单元

邮编：710061

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》及本项目《公开招标文件》（编号：YYZFCG（2025）20号）和乙方《投标文件》，双方就榆林市榆阳区殡仪殡葬事务中心物业服务事项，经平等协商，订立本合同，并共同遵照执行。

第一条 定义

1. “合同”系指由甲乙双方签订的合同中的文件，包括所有的附

件、附录和组成合同部分的所有其他文件。

合同将由采购单位与经评审最终确定的供应商结合本项目具体情况协商后签订。本合同条款为甲方提出涉及乙方的主要条款，投标人在投标文件中应对其进行确认或拒绝。如投标人在其投标文件中未做拒绝或提出修改要求的，采购单位将视作认同。

2. “合同价格”系指根据合同规定，在乙方全面正确地履行合同义务时，甲方应支付给乙方的款项。

3. “管理服务”系指乙方按投标文件规定，结合本项目的设施配置及本物业的类型及使用性质特点，提出物业管理服务定位、目标，为甲方提供优质的物业服务。

4. “甲方”系指通过采购接受合同及物业管理服务的采购单位。

5. “乙方”系指经评审最终确定的供应商。

6. “现场”系指将要提供物业管理与服务的地点。

7. “验收”系指采购人依据国家有关规定或行业标准接受合同所依据的程序和条件。

第二条 适用范围

本合同条款适用于本次采购活动。项目实施范围详见招标文件和投标文件及补充文件等。

第三条 物业基本情况

物业名称：榆林市榆阳区殡仪殡葬事务中心物业服务项目（项目编号：YYZFCG(2025)20号）

物业类型：城市服务

物业管理范围：本项目合同物业管理面积：23.75 万 m²，包含守灵区、火化区、办公区和服务区四部分，主要包括火化区、3 个告别厅、28 座守灵院、大门、设备房、雨水收集池，室外道路、广场、停车场 77841 m²，绿化面积 34104 m²，守灵院建筑面积 12720 m²。

第四条 委托管理服务事项

列入本次综合物业管理服务的范围为：榆林市榆阳区殡仪殡葬事务中心物业服务项目《公开招标文件》全部内容和采购单位交办的其他工作。具体如下：

（一）楼宇综合管理

1. 办公区日常管理；
2. 服务区日常管理；
3. 守灵区日常管理；
4. 火化区日常管理；

（二）环境卫生保洁管理

1. 室内环境卫生管理；
2. 室外环境卫生管理；
3. 垃圾清运管理；
4. 污水清运管理；
5. 油污池清掏
6. 布草清洗
7. 厨房烟机清洗

8. 环境消毒消杀与灭四害管理。

（三）园林绿化管理

1. 室外绿化养护与管理；
2. 苗木补栽补种；
3. 绿化养护设施设备日常安全管理；

（四）基础设施维护与管理

1. 日常维修管理；
2. 供水、供电运行日常使用管理；
3. 弱电消防日常使用管理；
4. 其他设施设备管理；

（五）安保管理

1. 大门管理；
2. 巡逻管理；
3. 车场岗亭值班管理；
4. 消防控制室及视频监控中心管理；
5. 消防设施巡查管理。

（六）客服中心

1. 守灵院日常接待；
2. 用品用具清点管理；
3. 客房服务；
4. 卫生检查；
5. 客户需求对接；

6. 维修及保洁等协调事务处理。

以上管理内容及管理要求详见招标文件。

第五条 物业管理服务质量要求及标准

1. 乙方所提供物业管理服务的质量应达到招标文件的要求。

2. 甲方根据附件 1：《物业管理服务考核内容及评分标准》对乙方的服务质量进行考核。

3. 人员配置、岗位要求

3.1 乙方须按招标文件要求配备物业服务人员，其中岗位有：项目经理、副经理、文员、维修主管、保洁主管、安保领班、守灵院客服、水暖电工、锅炉工、安保员、监控员、室外保洁、室内保洁、绿化员。

第六条 合同期限

6.1 本项目服务期为 3 年，首次合同为一年：首次合同具体时间为 2025 年 9 月 1 日至 2026 年 8 月 31 日；每年度考核合格后，双方于当前年度合约期满前 30 日内签署下一年物业服务合同。

6.2 合同服务期到期时，甲方重新选择协议供应商，乙方须支持甲方此项工作，按照《物业管理条例》第三十九条规定协助做好先后两家物管单位的平稳过渡和交接工作。

第七条 物业管理服务费用

7.1 合同总价：人民币（大写）伍佰壹拾贰万壹仟贰佰陆拾贰元肆角捌分 整/年（¥ 5121262.48 元/年），增值税率：6%，为暂定价，根据业务量结算。包含完成本合同全部工作所需的人工、材

料、设备、管理、保险、税金、利润。

7.2 布草清洗费、油污池清掏费、污水清运费、垃圾清运费及抽油烟机清洗等专项根据业务量据实结算。

7.3 价格调整：除国家政策性调资或甲方书面要求新增服务内容外，合同期内价格不作调整。

7.4 付款方式：按月支付。乙方根据验收合格证明在次月开始前5个工作日内向甲方提供上月服务费等额的发票，甲方在接到发票之日起10个工作日内按发票金额支付到乙方的指定账户，如遇节假日顺延。如乙方未完成前述付款前置内容则甲方有权暂缓支付价款且不承担任何违约责任。

7.5 乙方开户行信息；

西安中海物业管理有限公司

纳税识别号:91610133MA6WKN1N37

地址:西安曲江新区芙蓉南路3号中海大厦3层01.02.07.08单元

电话:029-85263958

开户行:招商银行股份有限公司西安曲江支行

账户:129910476610206

第八条 双方权利义务

8.1 甲方权利义务

8.1.1 甲方审定乙方拟定的管理制度，并根据实际情况提出合理化修改意见。

8.1.2 甲方检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况。有权要求乙方对违反服务承诺的事项进行限期整改；有权对不能胜任岗位工作和不符合用人标准的服务人员进行限期更换。

8.1.3 甲方有权对乙方服务工作质量进行监督检查和考核考评，对达不到采购文件的服务要求和标准的，有权按本合同考核条款进行处罚，并提出限时整改意见。

8.1.4 甲方负责提供办公场所，并指定专人作为甲方联系人予以协调工作。负责与乙方的沟通，交流情况，互通信息。

8.1.5 甲方应教育所属人员尊重乙方工作人员的劳动成果，积极配合乙方工作人员履行好合同所规定的职责和义务。

8.1.6 甲方可建议据实际运行状况调整岗位及运行方式，乙方应在接到甲方书面通知后在甲方要求的时间内完成调换。

8.1.7 甲方须按合同约定支付服务费用，为乙方提供必要的工作场所、资料及协助。

8.2 乙方权利义务

8.2.1 乙方接受甲方的委托事项，进行物业管理，接受甲方的监督、检查和指导，并持续改进；进场后，应根据甲方实际情况及要求，对岗位制度、工作流程、质量标准等应急方案和管理措施进行优化调整，经甲方同意后方可公布实施。乙方在从事服务工作中应当遵守国家法律法规和甲方的规章制度，维护甲方正常的工作秩序。

8.2.2 乙方应须履行安全培训和教育的责任及义务，落实岗位责任考核，督促员工文明工作、安全生产，采取必要的安全防范措施，按规范流程提供服务，服务期内确保不发生安全责任事故。

8.2.3 乙方所有员工上岗前签署相关合同，乙方应保证员工工资、工作时间不得违反榆林市最低工资标准、《中华人民共和国劳动法》（以下简称《劳动法》）关于每月最高工作时间的相关规定，并按照《劳动法》、《中华人民共和国劳动合同法》（以下简称《劳动合同法》）等有关法律、法规缴纳相应保险，合法用工。按期支付员工的工资、福利等待遇。

8.2.4 乙方应保证所有服务人员身体健康，所有上岗人员必须经过严格的岗前培训。

8.2.5 乙方及乙方工作人员在履行本合同过程中发生的工伤、人身损害、设备损害、意外事件等，由乙方承担责任。

8.2.6 乙方提供的配置人员一经确认不得随意更换，乙方不得因任何原因造成岗位人员缺岗，如需更换关键岗位人员需经甲方确认，所更换的人员必须具备和投标文件同等资格条件。

8.2.7 建立、妥善保管和正确使用本物业相关的管理档案，并负责及时记载有关变更情况；

8.2.8 征得甲方同意可选聘专营公司承担本物业的专项管理业务，乙方应保证该专业性服务企业具有完成相关工作所需的资质，但不得将本物业的管理责任转让给第三方；

8.2.9 本合同终止时，乙方必须向甲方移交，从甲方处取得的管理用房及物业管理的设备、档案等资料，并确保移交的资料和设备、设施完好无缺。

第九条 保密与知识产权

9.1 乙方对在服务过程中知悉的甲方及逝者家属信息负有保密义务，违者承担法律责任。

第十条 合同变更、解除与终止

10.1 因法律、政策调整或甲方上级批准文件变更导致服务内容、规模、标准发生变化的，双方应协商并签订补充协议。

10.2 一方严重违约，守约方有权书面通知解除合同并要求赔偿。

10.3 合同期满、双方履约完毕且无争议的，合同自然终止。

10.4 合同解除或终止后，结算条款、保密条款、争议解决条款继续有效。

第十一条 争议处理

11.1 甲乙双方应通过友好协商，解决在执行本合同中所发生的或与本合同有关的一切争端。

11.2 本合同在履行中如发生争议，双方协商解决。无法协调解决的，任何一方有权向甲方所在地人民法院提起诉讼。

第十二条 附则

12.1 本合同自双方法定代表人（或授权代表）签字并加盖公章之日起生效。

12.2 本合同未尽事宜，双方可签订书面补充协议，补充协议与

本合同具有同等法律效力。

12.3 本合同最终解释权归甲方所有。

12.4 本合同正本一式_六_份，甲方执_三_份，乙方执_三_份，
均具同等法律效力。

12.5 合同附件：

附件 1：《物业管理服务考核内容及评分标准》

附件 2：考勤表

附件 3：环境及职业健康要求告知书

附件 4：安全生产管理协议

附件 5：廉洁及保密协议书

甲方（盖章）：



法定代表人（签字）：

或授权代表（签字）：赵伟

签署：日期：2025 年 7 月 23 日

乙方（盖章）：

李斌



法定代表人（签字）：

或授权代表（签字）：

签署日期：2025 年 7 月 23 日

附件1

榆林市民政局项目物业服务考评内容及评分标准

服务公司名称：

考评时间：

考评项目及内容		分值	评分标准	得分	备注
一、综合管理(43分)					
组织机构及制度建设	公司组织机构健全；岗位职责明确；管理制度完善	3分	不符合标准扣1分/项		装订成册、归类存放
	员工日常管理到位；岗位人员数量设置符合招标文件要求；有专职项目经理；员工出勤良好，履职尽责	20分	无专职项目经理、及项目经理更换频繁扣5分；		考勤记录提供纸质版表格；
	各岗位人员有岗前培训；有劳动合同；工程维修人员有从业证书	4分	不符合标准扣1分/项		1.有培训记录（方案、照片），且培训时在工 作群群发； 2.所有员工须有劳动合同档案。
服务质量	每季度进行一次服务满意度测评，满意度须达到85%以上；无服务质量投诉；无拖欠员工工资现象	8分	季度满意度测评低于85%不得分；季度内被服务对象投诉超二次（含2次）此项不得分；拖欠员工工资扣5分，造成严重后果，可扣为负分		
配合与协调	服从甲方工作人员的管理，积极主动配合工作；与甲方单位关系和谐融洽	6分	对投诉服务问题不整改、不落实此项不得分；不服从甲方管理，不按合同履行相应条款此项不得分		

资源节约	节能管理措施到位，有节能管理制度；无长流水和跑冒漏滴现象	2分	无节能管理制度扣1分；发现长流水和跑冒漏滴现象，此项不得分		
二、安保与处置（17分）					
安全保卫	着装上岗，仪容严整；遵守安保纪律，无脱岗漏岗现象	10分	不符合标准扣3分/项（门岗服务态度不端正，执勤用语不文明，对外来车辆和人员未登记，此项不得分）		由于安全保卫措施不到位，安保人员失职造成财产损失、治安纠纷和案件的，此项不得分
	严格外来人员和车辆出入管理，按制度查验登记；态度端正，文明用语，礼貌待人				
	值班及巡查日志完整，交接班手续和交接事项清楚				
	门卫岗亭及工作区域卫生干净整洁，物品摆放有序				
应急处置	有火警、防汛、治安、停电等应急预案，及时妥当处置突发事件	7分	不符合标准扣2分/项		
	定期组织专业人员进行培训及开展应急演练				
三、卫生保洁（10分）					
室外区域	院落及道路目视无杂物、无垃圾、无污渍、冬季无积雪积冰	5分	不符合标准扣1分/项		
	景观、门禁设施及标识宣传牌表面干净无污迹				
	垃圾定点封闭存放，每日按时收集清运，垃圾处理符合垃圾分类要求				

设备维护保养	定期对设备进行维护和保养。	10分	不符合标准扣1分/项	
	对进口设备进行监控和管理，发现问题及时处理。			
	根据需需要协助设备设施的更新和升级。			
	向甲方管理部门报告设备设施维护工作情况。			
	建立维修设备台账，对使用耗材做好记录，杜绝出现耗材浪费和无故损坏、丢失。故意浪费、套取耗材。			
	根据实际需要対油烟机清洗、被服清洗、隔油池清掏			
	设施设备巡查和设备维修保养记录、设备运行记录齐全			
	日常巡查规范，设备运行记录齐全；有设备维护保养计划，及时维修和更换服务合同内的相关设施设备			
	设施设备巡查和设备维修保养记录、设备运行记录齐全			
	定期检查井、坑、管道、沟，及时疏通、清理，保证排污、排水系统畅通			
六、客房服务（10分）				
客服人员	服装统一，仪表仪容、服务用语、行为举止符合规范	4分	不符合标准扣2分/项	
	每季度组织一次业务培训，培训记录完整并有影像资料			

服务要求	建立专业客房管理体系，对客房进行专业化客房服务，为客户营造良好的灵住宿环境。	6分	不符合标准扣2分/项		
	建立设施台账，用品用具台账，严格使用清单程序，做到设施设备、用品用具每次使用后进行清点。设备保障到位				
	设备保障到位、遵守保密纪律				
总分		100分			

甲方（签字）：

甲方管理部门（签章）：

乙方项目经理（签字）：

乙方公司（签章）：



2025年 月考勤表

编制单位：西安中海物业管理有限公司

所属月份：2025年 月份

序号	项目	姓名	岗位	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	事 假	病 假	旷 工	顶 班	加 班	婚 假	轮 休	出勤 天数	员工本 人确认	备注
1	榆林民政局项																																											
2	榆林民政局项																																											
3	榆林民政局项																																											
4	榆林民政局项																																											
5	榆林民政局项																																											
6	榆林民政局项																																											
7	榆林民政局项																																											
8	榆林民政局项																																											
9	榆林民政局项																																											
10	榆林民政局项																																											
11	榆林民政局项																																											
12	榆林民政局项																																											
13	榆林民政局项																																											
14	榆林民政局项																																											
15	榆林民政局项																																											
16	榆林民政局项																																											
17	榆林民政局项																																											
18	榆林民政局项																																											
19	榆林民政局项																																											
20	榆林民政局项																																											
21	榆林民政局项																																											
22	榆林民政局项																																											
23	榆林民政局项																																											
24	榆林民政局项																																											
25	榆林民政局项																																											
26	榆林民政局项																																											
27	榆林民政局项																																											
28	榆林民政局项																																											
29	榆林民政局项																																											
30	榆林民政局项																																											
31	榆林民政局项																																											
32	榆林民政局项																																											
33	榆林民政局项																																											
合计																																												

备注：备注：轮休‘O’，事假‘△’，病假‘☆’，顶班‘※’，加班‘#’

注：

分管领导：

部门负责人：

项目负责人：

经办人：

综合部人事：

附件 3:

环境及职业健康安全要求告知书

本告知书规定了有关榆林市榆阳区殡仪殡葬事务中心对其服务单位在员工职业健康及生态环保领域的基本要求。现将相关内容予以通告，请知悉并遵守。

一、员工健康与安全

1. 对员工的健康与安全负责；
2. 控制危险，并采取最为合理的、可能的预防措施以防止事故及职业病的发生；
3. 制定并落实工作中的安全管理制度，及时发现安全隐患并进行整改；
4. 制定安全技术措施预案，并根据安全预备方案的要求对员工进行作业前的交底；
5. 提供培训并确保员工受到健康与安全问题的教育；
6. 派驻的现场负责人、作业工人应具有相应分判工程的技术素质要求；按规定须持证上岗的岗位，工作人员持证率必须达到 100%，且所持证件在有效期内；
7. 作业人员正确穿戴劳动防护用品，需要高空作业的人员必须佩带安全帽、安全带等防护用品，作业过程中应设置监护人。

三、环境保护

1. 遵守适用的环境法律法规及标准；
2. 施工过程中应保护施工现场周围的环境，防止对自然环境造成不应有的损坏；
3. 废水、固废不得随意排放，应集中妥善处理；
4. 工作过程中避免使用对环境造成较大影响的物料，使用化学药品须向榆林市榆阳区殡仪殡葬事务中心提供《化学药品安全技术说明书》，并单独封闭存放；
5. 施工过程中应调整好作业时间，防止和减轻噪音对周围环境的污染和危害；
6. 作业区域内禁止吸烟，每日工作结束清理施工现场；
7. 将环境污染减至最小，在环境保护方面取得持续改善。

收函公司名称：西安中海物业管理有限公司

(签章)

授权代表签署：

日期：

附件 4:

安全生产管理协议

第一条 总则

1.1 本协议依据《中华人民共和国安全生产法》（2021 修订）第四十六条、《物业管理条例》第三十五条、以及《中华人民共和国消防法》《特种设备安全法》制定，适用于物业管辖区域内所有合作单位。

1.2 协议双方：甲方（榆林市榆阳区殡仪殡葬事务中心）与乙方（西安中海物业管理有限公司）。

第二条 安全管理责任划分

2.1 甲方负责公共区域消防设施、电梯等特种设备的日常维护，乙方负责其承租/作业区域内设备安全管理，定期提供《安全自查记录表》并确保符合国家消防、电气安全标准，双方责任界面以《建筑平面图》（附件 1）红线标注为准。

2.2 乙方开展危险作业¹时，须提前 48 小时向甲方提交《危险作业审批单》，经甲方安全部现场核查后方可实施（依据《安全生产法》第四十八条）。

第三条 交叉作业安全管理

3.1 多单位交叉作业²时，由甲方牵头成立联合安全管理小组，实行“作业许可+三方确认”制度（甲方、乙方、相邻单位³）。

3.2 交叉作业区域须设置高度不低于 1.8 米的硬质隔离

¹ 危险作业：容易造成人身伤亡、设备损坏或财产损失，且事故后果严重，需要采取特别控制措施的作业活动，包括但不限于动火作业、进入受限空间、高处作业、吊装、临时用电、动土、断路等。

² 交叉作业：在同一工作区域或工作时间内，两个或多个不同的作业活动同时进行，且这些作业活动可能相互影响，存在安全风险的情况。

³ 相邻单位：在作业区域内与甲方、乙方存在直接或间接关联的其他生产经营单位或作业主体。这些单位可能同一区域内进行作业，其活动可能对甲方或乙方的安全生产产生影响，或者受到甲方、乙方作业活动的影响。

带（如金属围挡），并由乙方配备专职安全员进行全过程监护。

第四条 应急处置联动机制

4.1 双方应共同制定《突发事件联合处置预案》，明确火灾、电梯困人等各类场景的应急分工，每季度组织进行有针对性的消防演练。

4.2 为确保作业现场与甲方中控室的信息同步，乙方需保持与甲方的信息畅通，以便在突发事件发生时，能够及时、准确地接收并传达相关指令，保障应急响应的高效性。

第五条 消防设施停用期间管理

5.1 因施工需停用消防设施的，乙方应提前 5 个工作日提交《消防设施停用申请》，经甲方报相关部门备案后实施。

5.2 停用期间须落实替代措施：

- a) 每 50 m²配置 2 具 5kg 灭火器，间距不超过 15 米；
- b) 每小时开展 1 次防火巡查并留存记录；
- c) 恢复启用后须经双方联合检测确。

第六条 附则

6.1 本协议争议解决适用《民法典》合同编，未尽事宜按《生产经营单位外包工程安全管理暂行办法》执行。

6.2 协议有效期自签订之日起至____年____月____日，到期前 30 日双方需重新进行安全评估续签。

甲方（盖章）：_____

法定代表人：_____

日期：_____

乙方（盖章）：_____

法定代表人：_____

日期：_____

附件 5

廉洁及保密协议书

甲方：

乙方：

为加强对双方服务项目招投标工作的管理，依法规范招投标工作，促进合同双方诚信共廉，防止违法违纪问题的发生，特制定本协议。

一、甲方保证

1、不得以任何形式向乙方索取贿赂、收受回扣及好处费等，不得接受乙方馈赠的有价证券和贵重物品；

2、不得参加对执行公务有影响的娱乐活动和宴请等消费活动；

3、不利用工作之便为亲友说情；

4、不在规定之外收取其它费用。

二、乙方保证

1、不得向甲方的工作人员行贿、提供回扣或其他好处费等，不得向甲方的工作人员馈赠有价证券和贵重物品；

2、不得为甲方的工作人员购置或长期无偿提供交通工具、通讯工具、家电、办公用品等；

3、不得邀请甲方的工作人员参加对执行公务有影响的娱乐活动和宴请等消费活动；

4、不得以任何其他不正当手段竞争业务。

三、甲、乙双方共同责任

1、不在双方办公场所之外谈业务，不一对一谈业务；

2、对双方所属人员经常进行法制教育和廉政教育；

3、互相监督，发现违约行为可直接举报。

榆林市榆阳区殡仪殡葬事务中心举报电话：XXXXXXX

中海物业管理有限公司举报电话：0755-82890325

四、违约责任

1、甲/乙双方存在人员违约，单位领导必须按照廉政纪律严肃处理。同时，

向双方方通报处理结果。对有索贿受贿等违法行为的当事人,移送司法机关处理。

五、保密条款

1. 乙方应妥善保管甲方提供的一切相关资料,未经甲方同意,乙方不得用作本合同以外的用途或向第三方泄露。乙方应对双方本合同合作事宜以及合作中知悉的甲方商业秘密进行保密,未经甲方同意,不得向第三方泄露。否则,甲方有权向乙方追索由此而引起的直接或间接的经济损失,并保留进一步追究乙方相应法律责任的权利。乙方应保证其有权利取得甲方相关资料的员工承担相同的保密义务。

2. 本合同解除或者终止时,乙方应当立即停止使用甲方提供的一切相关资料,同时应当按照甲方的要求,将资料给予删除或销毁。

3. 保密条款为永久性生效条款,不因合同终止而失效。

六、其他

1、本协议有效时间同中标项目合同的有效时间。

2、本协议作为合同附件,与合同具有同等法律效力,经协议双方代表签字盖章后生效。

双方于_____年____月____日在_____签字/盖章。

甲方(盖章):



乙方(盖章):



负责人(签字):

负责人(签字):

李斌