

# 杨家城景区物业管理服务合同

甲方（委托方）：神木市杨家城保护开发中心

法人代表：黄晓龙

统一社会信用代码：1261082MB2982685T

地址：陕西省榆林市神木市杨家城景区

乙方（受托方）：神木市惠洁物业管理服务有限公司

法人代表：高小平

统一社会信用代码：91610821MA70AMLR9H

地址：陕西省榆林市神木市滨河新区十一中对面

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》及有关法律法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，依据项目编号为 SMZCZ-202643C 的竞争性磋商文件、乙方响应文件及《成交通知书》，甲、乙双方就神木市杨家城保护开发中心杨家城景区物业管理服务采购项目协商一致，签订本合同，以资共同遵守。

## 第一条 本合同当事人

甲方（采购人）：神木市杨家城保护开发中心

乙方（供应商）：神木市惠洁物业管理服务有限公司

## 第二条 物业基本情况

物业名称：神木市杨家城景区

物业类型：旅游景区及办公综合体

坐落位置：神木市店塔镇杨城村杨家城景区

管理总面积：景区占地面积约 2000 亩，其中建筑面积约 10000 平方米（包括杨家城展览馆、游客服务中心、办公楼、将军祠等），绿化面积约 2000 平方米，广场 2 个，地面停车位 500 个。

**第三条** 乙方提供服务的受益人为本物业的甲方及来访游客、办事人员，本物业的甲方及物业使用人均应履行本合同约定的相应责任。

#### **第四条 服务范围**

本合同的服务范围为杨家城景区全域，包括但不限于：

- 1、景区内所有公共区域、游客通道、办公区域
- 2、景区内配套设施场地、绿化区域
- 3、景区内建筑物及其附属设施
- 4、景区内公共设施设备

#### **第五条 服务内容**

根据《民法典》第九百三十八条规定，物业服务合同的内容一般包括服务事项、服务质量、服务费用的标准和收取办法、维修资金的使用、服务用房的管理和使用、服务期限、服务交接等条款。本合同的具体服务内容如下：

##### **1. 安保服务**

负责景区 24 小时治安巡逻、出入口值守、游客秩序维护、消防安全巡查、突发安全事件应急处置、景区财产安全防护等工作。根据《保安服务管理条例》规定，年满 18 周岁，身体健康，品行良好，具有初中以上学历的中国公民可以申领保安员证，从事保安服务工作。

## 2. 保洁服务

负责景区全域公共区域、道路、卫生间、休闲设施、垃圾收集与清运、公共区域卫生消杀等日常清洁工作，保持景区环境整洁。

## 3. 维修维护服务

负责景区内公共设施设备、水电线路、建筑小品、游乐设施、消防设施等日常巡检、日常维修、紧急维修及养护工作，保障设施设备正常运行。

## 4. 绿化养护服务

负责景区内绿植、花卉的日常修剪、浇灌、等绿化养护工作。

## 5. 综合管理服务

设置项目经理统筹景区物业全部工作，文员负责日常台账整理、数据统计、文件对接、后勤行政等工作；厨师负责景区内部工作人员餐食制作等后勤服务。

## 第六条 人员配置标准

根据《物业服务收费管理办法》的规定，物业服务合同必须约定服务等级和人员配置标准。本合同约定的人员配置如下：

**项目经理：**1 人，全面负责景区物业管理服务统筹、人员管理、与甲方对接、服务质量管控等工作。根据相关标准，项目经理应取得相关职业资格证书或岗位证书，大专学历，从业 5 年以上或本科以上学历，从业 3 年以上。

**文员：**1 人，负责日常办公、资料归档、信息上报、后勤协调等工作。

**保安人员：**3 人，负责景区安保、秩序维护、消防巡查等工作。根据《保安服务管理条例》规定，保安人员必须持证上岗。

**保洁人员：**15 人，负责景区全域日常保洁、垃圾清运等工作。

**厨师：**1 人，负责景区工作人员日常餐食制作、厨房卫生清洁等工作。

**维修人员：**1 人，负责景区设施设备日常维修、紧急维修及日常养护工作。维修人员应持有相应的技能证书；涉及特种设备作业的，应具有特种设备操作证，持证上岗。

根据景区实际运行需求，在甲乙双方协商一致的情况下，不同岗位的人员调配增减可调整。

## 第七条 人员资质要求

根据《物业管理条例》及相关规定，乙方配置的服务人员应满足以下资质要求：

### 1. 保安人员资质要求

年满 18 周岁，身体健康，品行良好，具有初中以上学历，

无犯罪记录，特殊岗位应持证上岗。

## 2. 维修人员资质要求

持有相应的技能证书涉及特种设备作业的，应具有特种设备操作证，持证上岗电工必须有应急管理部門的特种作业证。

## 3. 其他人员要求

项目经理应持有物业项目经理岗位证书或物业管理师职业技能等级证书。所有人员应身体健康，能胜任本职工作，应掌握服务岗位应知应会技能，熟悉景区的基本情况，熟练使用相关设备和工具。

### 第八条 人员管理要求

1、乙方应建立健全人员管理制度，加强对服务人员的管理、教育和培训，提高服务人员的职业道德水平、业务素质和责任意识。

2、乙方应依法保障服务人员在社会保险、劳动用工、劳动保护、工资福利、教育培训等方面的合法权益。

3、乙方应根据服务岗位需要定期对服务人员进行法律、专业知识和技能培训。

### 第九条 合同期限、服务费用及支付方式

1、本合同首期服务期限为 1 年，自 2026 年 4 月 1 日起至 2027 年 3 月 31 日止。

2、服务费用：根据项目（项目编号 SMZCZ-202643C）成交通知书，成交服务费是：1297017 元/年（壹佰贰拾玖万柒仟零壹

拾柒元整)。

3、支付方式：甲方按季度给乙方支付服务费。

#### 第十条 续签条款

1、根据《杨家城景区物业服务方案》，本项目服务期为一年（从合同签订之日起算）。服务期满后根据上年度服务期间完成采购人所要求服务标准情况，在财政资金保障下，保证服务要求、服务质量不变的情况下可以续签，续签时间不超过两年。如政策规定发生变化，服务企业需相应执行或解除合同。

2、续期程序：合同期满前 30 日，任何一方如需终止或变更合同，需提前书面通知对方，双方协商一致后方可执行。

#### 第十一条 维修维护费用

1、包干费用标准：景区物业日常维修、紧急维修及设施设备日常养护费用，由乙方包干承担年度总额 84000 元（大写：人民币捌万肆仟元整）。

2、费用包含范围：该费用包含日常维护和紧急维修的全部成本，具体包括：维修人工费用（不包括物业配备的维修人员工资）、维修配件费用、维修耗材费用、维修工具费用、应急维修费用、日常养护费用等。

3、费用承担规则：若年度维修维护费用超出 84000 元，超出部分由甲方全额承担，乙方需提前向甲方提交费用明细、维修方案及报价，经甲方书面确认后实施，否则甲方有权不予支付超出部分费用。

## 第十二条 绿化及清洁费用

1、包干费用标准：景区日常绿化养护、全域清洁、垃圾清运、卫生消杀、清洁耗材、绿化工具及物料等全部相关费用，由乙方包干承担年度总额 51600 元（大写：人民币伍万壹仟陆佰元整）。

2、费用包含范围：根据《物业服务定价成本监审办法（试行）》规定，该费用明确包含工具、材料和人工成本：

绿化养护费用（第十条）：包括绿化工具购置费、绿化用水费、农药化肥费等

清洁卫生费用（第十一条）：包括购置工具费、消杀防疫费、化粪池清理费、管道疏通费、清洁用料费、环卫所需费用等。

人工成本：保洁人员、绿化人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等（不包括物业配备的人员的工资）。

### 3、费用承担规则：

若年度绿化及清洁费用超出 51600 元，超出部分由乙方承担（根据用户要求）乙方需自行控制成本，确保费用不超支如因特殊情况需要超支，需提前与甲方协商。

## 第十三条 人员薪酬及其他费用

乙方配置的所有服务人员工资、社保、福利、加班、培训、工装、意外伤害保险等全部人工成本，由乙方自行全额承担。乙方运营管理、办公耗材等费用，均由乙方自行承担。

### 费用支付方式

1、本合同约定的乙方包干费用，已包含在甲方应支付的物业服务费中，物业服务费支付方式、标准及周期，由双方另行签订补充协议约定。

2、甲方承担的超出包干部分费用，乙方凭合法有效票据及甲方确认的维修 / 养护清单，按双方约定流程申请支付，甲方在审核无误后及时结清。

#### **第十四条 具体服务标准**

##### **1、安保服务标准**

24 小时在岗值守，巡逻记录完整，景区无重大治安、消防事件，游客秩序井然，保安人员持证上岗，统一着装，文明服务。

##### **2、保洁服务标准**

公共区域无垃圾、无杂物、无卫生死角，卫生间干净无异味垃圾日产日清，环境符合景区运营标准，保洁人员按规定频次进行清洁作业。

##### **3、维修维护标准**

设施设备故障及时维修处置，日常巡检全覆盖，无因维修不及时影响景区运营的情况维修记录完整，档案齐全。

##### **4、绿化养护标准**

绿植长势良好，无大面积枯萎、病虫害、绿化区域整洁美观定期进行修剪、浇灌、施肥等养护工作。

##### **5、人员管理标准**

所有岗位人员按时到岗、履职到位、服务规范，无脱岗、怠

工、违规操作等情况，定期进行培训和考核。

#### 第十五条 甲方权利义务

1、有权对乙方的服务进行监督、检查及考核，并提出整改意见。

2、按时支付物业服务费用，提供必要的办公用房、员工宿舍1间、食堂（餐费乙方自理）及必要的作业用水用电。

3、协调处理在物业交接及服务过程中遇到的非乙方责任问题。

4、因甲方原因导致乙方服务无法达标的，甲方承担相应责任。

5、在托管范围内工程建设项目、工业企业、农业企业产生的建筑垃圾、工业垃圾、农业垃圾等由产出方负责清理。

#### 第十六条 乙方权利义务

1、严格按照招标文件及合同约定的标准提供服务，接受甲方的监督检查。

2、自主管理，但应接受甲方在重大活动、突发事件上的统一调度。

3、依法与服务人员签订劳动合同，缴纳社会保险，自行承担用工纠纷及安全责任。

4、乙方根据物业服务的实际需求配备齐全相关设备和装备。

5、对涉及甲方的信息、图纸等资料严格保密，不得泄露。

6、未经甲方书面同意，不得将本项目整体或部分转包、分

包给第三人。

### 第十七条 违约责任

1、乙方未按服务标准履职，经甲方书面通知后7日内仍未整改的，每发生一次，甲方有权扣除合同年度总价款的1%作为违约金。

2、乙方连续两个季度考核不合格，或发生重大安全责任事故（如火灾、盗窃、人身伤亡），甲方有权单方面解除合同，并要求乙方赔偿全部损失。

### 第十八条 合同生效与终止

生效条件：本合同自双方签字（或盖章）之日起生效。

合同份数：本合同一式两份，甲乙双方各执一份，具有同等法律效力。

附件效力：本合同的附件与本合同具有同等法律效力。

合同终止：合同期限届满或依法解除后，双方应当按照《民法典》第九百四十九条的规定进行交接。

### 第十九条 补充条款

本合同未尽事宜，双方可另行签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。本合同的签订、履行、解释及争议解决均适用中华人民共和国法律。本合同条款如与国家法律、法规、政策相抵触的，以国家法律、法规、政策为准。

甲方（盖章）：神木市杨家城保护开发中心

法定代表人/授权代表（签字）

日期：2026年4月1日



乙方（盖章）：神木市惠洁物业管理服务有限公司

法定代表人/授权代表（签字）：

日期：2026年4月1日



甲方（盖章）：神木市杨家城保护开发中心

乙方（盖章）：神木市惠洁物业管理服务有限公司

日期：2026年4月1日