

中共定边县纪律检查委员会

物业管理服务合同

采购方：中国共产党定边县纪律检查委员会

供应商：榆林荣利来物业管理有限公司

确认方：定边县政府采购中心

日 期：二〇二六年一月八日



物业管理服务合同

采购方（以下简称甲方）：中国共产党定边县纪律检查委员会

法定代表人：高增刚

通讯地址：定边县邮电南巷 10 号

电话：0912-4221506

开户名称：中国共产党定边县纪律检查委员会

账号：26020101040008791

开户行：中国农业银行定边支行

供应方（以下简称乙方）：榆林荣利来物业管理有限公司

法定代表人：毛志峰

通讯地址：陕西省榆林市榆阳区长城南路翰庭大厦 802 室

电话：18091224011

开户名称：榆林荣利来物业管理有限公司

账号：61050169500800002265

开户行：中国建设银行股份有限公司榆林分行

依据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国招标投标法》等国家、地方有关法律、法规、政策和本合同约定，在公平、诚信、平等、自愿的基础上，经协商一致，甲、乙双方就中国共产党定边县纪律检查委员会购置物业服务事项达成协议，共同签订本合同。

一、合同价款：

合同价款为人民币柒拾捌万壹仟陆佰元整（¥781600.00 元）。

报价包括人员工资、食宿、加班、管理、人员的福利、人员的工伤、社会保险、

利润、税金等一切费用。

二、物业服务范围及内容

（一）安全管理服务，维护物业范围内正常的工作秩序、协助单位做好内部的安全防范工作，负责来访人员登记、车辆停放引导指挥；夜晚安全防火巡查；上访人员安抚、秩序维护，接访登记，并跟进引导，确保无误；保安值班室内务清洁工作。拟设立门卫保安、巡逻保安、大厅保安等；

（二）保洁、绿化服务，通过对整体区域内日常清扫工作，对物业区域定时、定点、定人进行废弃物的收集和清运；通过清、扫、擦、拭、除、洗等常规性服务，保持单位公共区域、院落、停车场，公共走廊，通道，楼梯（含扶手），电梯间，电梯轿厢、卫生间等公共活动场所以及附属设施的所有部位（地面、墙面、门、窗、玻璃、消防栓、踢脚线、开关、灯具）等的卫生清洁工作，从而提高单位的环境质量。保洁清洁工作的责任要求：

（1）大门口、院内车道、停车场以及公共走道每日清扫保持地面无白色垃圾、无纸屑、烟头等散落垃圾；

（2）大厅地面、墙面、宣传栏、公告栏等附属设施的清洁，用鸡毛掸掸去灰尘，每日用拖把和湿布拖、擦两遍；

（3）各层公共楼道内的地面、踢脚线、扶手栏杆、墙上附属设施的清洁，每日用拖把和湿布拖、擦两遍；

（4）会议室地面、墙面、桌、椅、门、窗等附属设施的清洁，每日拖、擦、拭两遍；根据会议安排及时打扫，保障会议的顺利召开；

（5）电梯间的地面、电梯门、框、电梯轿厢的清洁，电梯的不锈钢门及内部墙壁，使之光亮、无浮尘、无手印；

（6）所有卫生间地面、墙面、隔断、门、窗、墙柱的清洁；地面、台面无水渍，墙面、便池无污渍，镜面光亮无水印；

（7）绿化带、花园、公共牌、导视牌、凉亭休息椅的清洁等，目视绿化带无明显垃圾、落叶；

（8）整体区域内保洁人员以消毒液喷雾进行消毒；根据单位防疫要求增减频次，对办公区域进行喷洒、擦拭消毒；

保障整体物业区域的垃圾清扫干净，定时、定点、定人确保地面光亮、环境整洁，保证目视地面无杂物、积水，无明显污渍、泥沙等散落垃圾。垃圾日产日清，

垃圾筒、垃圾箱每周清洗一次，遇特殊情况应增加清洗次数。

做好对现有物业区域内的绿化带及公共区域的花卉绿植经常浇灌、施肥、修剪、喷洒农药、杂草清除等养护管理，负有美化环境的责任等；

（三）水电暖零星维修养护，对整体服务区域内水、电、暖日常运行的零星维修养护提供人工服务，所需更换的材料由甲方采购提供；

（四）供暖司炉运行服务，负责冬季整体物业供暖司炉运行工作；

（五）物业档案管理，对基建档案、设备档案、物业记录表册档案及其他档案材料进行管理；

（六）法律法规规定的其他服务项目。

三、服务期限：

本项目物业服务期限一年，合同一年一签。本合同有效期自 2026 年 1 月 1 日起至 2026 年 12 月 31 日止。

四、实行物业管理服务的物业地点及物业基本情况：

中国共产党定边县纪律检查委员会（原党校）位于陕西省榆林市定边县邮电南巷 10 号原定边县党校。定边县纪律检查委员会（原党校）占地面积 16.2 亩，主体建筑面积 6508.8 m²，业务用房 2135.82 m²。办公室、会议室、监控室、活动室、室外停车场、锅炉房、信访大厅、谈话室、绿化一应俱全。

五、付款方式：

自签订合同后，每季度支付一次物业服务费（经采购单位考核合格后方可付款，最终结算价格以扣除考核费用后为准）。每次支付物业服务费乙方必须提供正规税务发票，否则拒付。

六、物业服务办公用房及乙方职工食宿

物业服务办公用房由甲方免费提供，只允许乙方作为办公和存储物资及员工宿舍使用，不得转作他用。双方合同解除之日，由乙方无条件归还甲方。

七、质量保障：

- 1.乙方应组织一支强有力的技术骨干队伍，建立严格的质量管理体系，规范操作。
- 2.整个服务过程符合国家有关技术规范，确保质量合格。

3.整个服务质保期按国家建设质量管理条例执行。

4.确因不可抗拒的自然因素造成服务期延误，由成交人会同采购人协商解决。

乙方须按下列约定，实现目标管理：

序号	指标名称	国家评分标准及指标	管理指标	管理目标实施措施
1	公共设施巡查率	98%	100%	实施巡视制度，保障公共设施完好。
2	外来人员进出登记率		100%	外来人员进入凭有效证件登记。
3	重大刑事案件发生率	1‰以下	0	保安经过培训考核后方能上岗，并每周训练两小时，以保障队伍的素质和状态；落实岗位职责，明确责任。
4	治安案件发生率	1‰以下	0.5%以下	保安经过培训考核后方能上岗，并每周训练两小时，以保障队伍的素质和状态；落实岗位职责，明确责任。
5	清洁、保洁率	99%	100%	确保每天进行保洁工作，实行巡查制度，记录完整，并由有关人员监督执行，以确保整洁干净，垃圾每天清运两次，空气清新，设施完好。
6	有效投诉率	2‰以下	2‰以下	制度完善，提高服务满意率。针对服务投诉的特点和内容，要有重点地规范化服务、客户意见的及时反馈、业务熟知程度、服务设施的齐全和完善，列入每次季度服务检查的必查项目。
7	火灾事故发生率(管理原因)	1‰以下	0	定期对员工进行培训和演习，保安人员负责日常巡视，发现隐患，及

				时处理并通知以确保消防安全。
8	纠错率		100%	定期与甲方沟通，及时纠正工作中的错误。
9	采购方意见反馈满意率		98%	做到上传下达，及时圆满完成采购方布置的任务。
10	人员专业培训合格率	80%	100%	乙方所有服务人员都要进行入职培训、在职培训、定期培训等常规培训，并予以考核，不合格不予上岗；对于特种作业、行业性要求的员工，实行外送有关部门培训、考核，并就有关技术、技能进行定期培训，并予以考核，确保培训合格达100%，以保障工作质量。

八、双方权利义务

1、甲方权利义务：

- (1) 有权审定乙方制定的各类服务计划。
- (2) 有权对乙方的管理实施监督检查，不定期进行检查，按季度进行考评，如因乙方管理不善，造成重大经济损失或管理失误，有权终止合同。
- (3) 协助乙方做好物业管理工作。
- (4) 因乙方管理不当甲方有权责令限期整改，乙方拒不整改或经过整改无果，甲方有权终止合同。
- (5) 有权审查乙方提出的财务预算及决算。
- (6) 有权本着提高服务质量的角度对乙方的服务工作提出意见和建议。
- (7) 按合同约定的费用及支付方式，按时支付物业管理服务费。
- (8) 有权对乙方安排临时性物业服务的突击工作。
- (9) 如发现乙方人员严重违反国家法律、法规或违反甲方的规章制度或存在偷盗等不良行为，甲方有权要求乙方将其解聘，重新补充人员。
- (10) 法规政策规定由甲方承担的其他责任。

2、乙方权利义务：

(1) 根据有关法律、法规政策及本合同的约定，制定物业管理制度和物业管理服务工作计划，建立完整的管理工作程序，报送甲方审定。

(2) 保证从事本物业管理项目的人员具备应有的素质要求，对甲方认为不合适的人员，乙方应作出相应调整。

(3) 乙方必须遵守甲方的各项管理规章制度，接受甲方监督和考核；

(4) 对管理服务涉及专业性、技术性要求较高的工作，经甲方同意后可选聘专业公司承担本物业的专项服务业务，但不得将本物业的管理责任转让给第三方。

(5) 项目负责人每周负责主持周例会，做好记录不断提升服务质量并将重要会议内容及时与甲方沟通汇报。

(6) 乙方服务期间接收甲方提供给乙方使用的固定产权属甲方，乙方不得遗失、破坏和变卖，在合同履行期间，乙方人员人为损坏的应由乙方照价赔偿或重新购置调换。非人为损坏的上报甲方置换。

(7) 建立本物业的物业管理档案并负责及时记载管理情况。

(8) 乙方应牢固树立安全第一的生产意识，认真抓好防火防盗，防中毒工作，积极组织员工掌握消防知识及消防器材的使用，确保安全。

(9) 本合同终止时，乙方应向甲方提交物业管理总结报告，在约定时间内向甲方移交管理的全部物业、固定资产和物料及其各类管理档案，完成后双方签署移交确认书。

(10) 法律、法规规定的其他权利义务。

九、验收：

(1) 验收内容：磋商文件和合同中约定的发包范围全部内容提要。

(2) 验收标准：依据国家验收规范及行业标准，磋商文件及合同进行验收。

(3) 验收组织：由采购人（中国共产党定边县纪律检查委员会）负责成立验收小组，负责验收相关事宜。

十、合同争议的解决：合同执行中发生争议的，甲乙双方应协商解决，协商达不成一致时，可向当地行政仲裁机关申请仲裁或者向定边县人民法院提起诉讼。

十一、安全责任：成交供应商在整个服务过程中所发生的一切安全事故均由企业自行全部承担，与采购人无关。

十二、违约责任：依据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采

购法》《中华人民共和国招标投标法》的相关条款规定和本合同约定，乙方未全面履行合同义务或者发生违约，甲方会同招标组织机构有权终止合同，依法向乙方进行经济索赔，并报请政府采购监督管理机关依法进行相应的行政处罚。甲方违约的，应当赔偿给乙方造成的经济损失。

1、合同终止后，乙方拒不移交管理权，不撤出管理区域及移交有关档案资料等，由此造成甲方一切损失由乙方承担。

2、合同一经签订后，不得擅自变更、中止或者终止合同。对确需变更调整或者终止合同的，应按规定履行相应的手续。

3、为维护公众切身利益，在不可预见情况下，如发生火灾、煤气泄漏、漏电、水管道破裂等情况，乙方因采取紧急避险措施造成财产损失的，甲乙双方协商解决。协商不成的，双方同意可通过司法程序解决。

十三、附则

1、本合同执行过程中，乙方不负责物业管理服务区域内所有的建筑物、构筑物、电梯及水、暖、电配套设施设备等其他设施设备的维修、保养、检测、效验工作，由甲方委托的第三方负责。

2、本合同执行过程中，因房屋建筑质量、设备设施质量或安装技术等原因，达不到使用功能，造成重大事故的，由甲方承担责任。

3、在合同履行中，甲方不能按时足额支付给乙方费用，乙方有权停止服务，直至终止合同。物业工作所需物资（除乙方工作人员服装外）均由甲方统一采购，乙方申请领用。

4、合同终止后，在新的物业企业接管本项目之前，乙方应当应甲方要求继续为甲方提供服务，甲方应足额支付乙方物业服务费用。

5、确因不可抗拒的自然因素造成服务期延误，由甲乙双方协商解决。

6、本合同如因不可抗力必须进行修改时，乙方保证任何改变将不会免除或减少乙方在本合同中应承担的义务，不影响或不侵犯甲方在本合同项下享有的权益。

7、本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方均不承担违约责任并按有关法规政策规定及时协商处理。

8、本合同未尽事宜应由甲乙双方友好协商解决。对本合同或其附件的任何修改或补充均应采用书面形式。修改或补充文件与本合同不一致的，以修改或补充文件为准。附件为本合同不可分割的组成部分，与正文具有同等法律效力。

9、合同正本一式6份，采购人、成交供应商、采购股各执一份，结算时2份。

10、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，双方履行完毕本合同及其有关的所有义务时，本合同终止。

11、本合同及其附件内,空格部分填写的文字与印刷文字具有同等法律效力。

甲方	乙方
中国共产党定边县纪律检查委员会 (盖章)	榆林荣利来物业管理有限公司 (盖章)
法人:	法人: 王亚峰
被授权人:	被授权人:
电话:	电话:
开户名称: 中国共产党定边县纪律检查委员会 账号: 26020101040008791 开户银行: 中国农业银行定边支行	开户名称: 榆林荣利来物业管理有限公司 账号: 61050169500800002265 开户银行: 中国建设银行股份有限公司 榆林分行
时间: 2026年1月9日	时间: 2026年1月9日