

# 陕西省西咸新区婚姻登记处办公场地 租赁及物业保障项目合同

甲方（采购人）：陕西省西咸新区开发建设管理委员会

乙方（中标人）：西安昆明池景区运营管理有限公司

陕西省西咸新区婚姻登记处办公场地租赁及物业保障项目（项目编号：SXHC2025-111），由陕西华采招标有限公司组织公开招标，陕西省西咸新区开发建设管理委员会（以下简称“甲方”）确定西安昆明池景区运营管理有限公司（以下简称“乙方”）为该项目的中标人。

依据《中华人民共和国民法典》和《中华人民共和国政府采购法》之规定，经双方在平等、自愿、互利的基础上，签订本合同，共同信守。

## 一、房屋位置、面积、用途

- 1、房屋位置：昆明池景区七夕连理苑区域；
- 2、房屋面积：2388.20 m<sup>2</sup>；
- 3、房屋用途：办公。

## 二、合同价款

（一）合同价款为合计人民币（大写）：壹佰陆拾捌万柒仟伍佰伍拾叁元陆角整（¥ 1687553.6）。

其中：

- 1、办公场地租赁：租金单价：45 元/m<sup>2</sup>/月，年度租金总额：1289628.00 元/年。实际以甲方核定面积据实结算。
- 2、物业保障服务：物业费单价：9 元/m<sup>2</sup>/月，年度物业费总额：257925.60 元/年。实际以甲方核定面积据实结算。
- 3、水电费按国家相关标准收费据实结算，不得超过最高限价

·140000:00 元/年。

(二) 合同价款是指本次服务内容所需的全部费用,包括但不限于租赁费、物业费、水电费、人工费、管理费、税金等一切相关费用。

**三、委托工作内容:** 保洁服务、维修服务、秩序维护管理、会务接待管理及网络水电管理服务等。

#### **四、款项结算**

(一) 付款方式:

1、办公场地租赁: 房屋租金按年据实结算, 每年合同签订后, 半年房屋租赁服务结束后 30 日内, 甲方向乙方支付一年的租赁费。

2、物业保障服务: 物业服务费按年据实结算, 每年合同签订后, 半年物业服务结束后 30 日内, 甲方向乙方支付一年的物业服务费。

3、水电费按国家相关标准收费据实结算, 不得超过最高限价 140000 元/年。

(二) 结算方式: 银行转账。

乙方账户信息:

开户银行: 重庆银行沱东支行

户 名: 西安昆明池景区运营管理有限公司

账 号: 8706 0202 9001 5298 48

乙方应保证其提供的银行账户准确有效, 如发生变更, 应提前十个工作日书面通知甲方。否则因乙方银行账户的不准确性而给甲乙双方造成任何损失和责任, 均由乙方承担赔偿责任。

(三) 结算单位: 由甲方负责结算, 乙方在每次接受付款前, 开具符合法律规定及甲方要求的等额发票给甲方, 否则甲方有权拒绝付款并不承担任何责任。

#### **五、商务要求**



(一) 服务期：1年，本年度合同服务期自【2026】年【2】月【21】日至【2027】年【2】月【21】日。在采购内容不变、服务价格不变或降低的情况下，可按照原采购合同进行续签，若在合同实施过程中出现预算调整、需求变更或乙方服务无法达到甲方要求等情况，合同终止，由甲方重新组织采购。

(二) 租赁期满，乙方有权收回全部出租房屋，甲方应如期交还。同等条件下，甲方享有优先续约权。同时乙方在租赁期间出售租赁房屋，应当提前一个月通知甲方，甲方在价格、付款方式同等条件下有优先购买权。

## 六、双方的权利和义务

### (一) 甲方的权利与义务

#### 办公场地租赁：

1、所有房屋的设施由甲方在收房时验明，交付之前因乙方原因发生的费用由乙方结清；如交付之前存在因其它任何第三方原因发生的费用，由该第三方自行承担。自交付之日起，因甲方使用不当或人为原因导致房屋及其配套设施物品损坏的，由此产生的维修或更换费用由甲方承担。因房屋本身固有质量缺陷或自然损耗导致的损坏及相关损失，维修责任及赔偿责任由乙方承担。若因地震、战争、恐怖袭击等不可抗力因素造成的后果双方均不承担责任。

2、甲方应按规定时间及时、足额向乙方缴纳房屋租金。

3、甲方不得在共用楼道内堆放物品或从事与租房用途无关的活动或任何非法活动。

4、甲方在租赁期满后不可因拆除装修造成承租房屋及配套设施的损坏，否则应承担相应的赔偿责任。

5、在租赁期内，若因甲方原因造成房屋和附属设施损坏的，甲

方应以书面形式报给乙方，并应当根据乙方的要求进行维修或者赔偿。除甲方人为损坏外，房屋内部附属设施（包括但不限于照明灯具、暖通空调、给排水、弱电网络等）因自然损耗或质量故障导致的维修及更换费用，均由乙方承担。

6、甲方在房屋使用中，应严格遵守国家、省、市及地方关于安全生产的各项法律法规及规章制度，严格落实消防安全责任，服从消防安全管理，落实安全生产目标责任书。

物业保障服务：

1. 甲方有权指导乙方物业人员的各项工作，监督乙方合同执行效果。

2. 支持、确定物业人员贯彻执行服务区域内各项安全操作规范制度，教育本单位职工接受安保检查管理。

3. 甲方有权检查乙方物业人员的劳动合同及社会保险凭证，有权要求乙方更换不合格人员。

4. 甲方有权根据《服务履约能力考核表》（见附件）对乙方服务情况进行考核，对未达标的无效服务情形，有权从应付物业费中按约定标准扣除相应违约金。

5. 甲方有权对进入服务区内物业人员进行年龄核对，以身份证为准。

6. 甲方有权对物业人员进行合理询问，依据合同检查是否执行岗位服务内容。

（二）乙方的权利与义务

办公场地租赁：

1. 乙方在交房时应保证相关配套设施能正常使用，并完整地交付给甲方。

2. 若因出租房屋质量问题，致使甲方人身或财产遭受损害，所造成的一切损失，乙方应承担全部责任，包括直接损失和可预见的间接损失。

3. 在本合同有效期内，乙方应对出租的房屋的质量负责，若出现房屋质量问题，甲方应及时告知乙方，双方进行问题责任判定后，若因甲方的自身行为从而导致该房屋产生质量问题，应由甲方负责安排维修，并承担相应维修费用；若属乙方责任范围，乙方应在接到甲方书面或口头通知后 2 小时内响应，24 小时内完成一般性维修。紧急情况下（如漏水、断电、结构安全隐患等），乙方须在 2 小时内到场处置，并持续跟进直至问题解决。若乙方未在规定期限内进行维修，甲方有权自行或委托第三方维修，相关费用由乙方承担，甲方可从应付租金或履约保证金中直接扣除。

4. 在本合同有效期内，乙方应保证该房屋内部的配套设施能够正常使用。

5. 租赁期间，如果该房屋的产权人发生变更，乙方应在变更后 30 日内向甲方函件告知，但不影响本合同效力。

物业保障服务：

1. 乙方为甲方提供的物业人员必须符合物业服务公司的要求，培训达标后持证上岗。

2. 乙方应遵照《中华人民共和国劳动法》，与物业人员签订劳动合同，应根据《中华人民共和国劳动法》《工伤保险条例》等法律法规规定，为物业人员提供社会保险等福利，并向甲方提供劳动合同、社会保险原件，经甲方确认后，由甲方留存劳动合同、社会保险复印件。

3. 满足甲方物业服务服务质量要求，经甲方与乙方双方负责人

确认，对达不到本项目招标要求所述条件要求的人员进行更换。

4. 乙方物业服务人员在甲方与乙方双方确认的区域内，实施卫生清扫服务、接待服务（含景区接驳电瓶车接待服务）、公共设施维护服务、巡逻服务、车辆指挥管理，防止侵害甲方财产安全行为发生，做好防火、防盗、防破坏的工作，维护甲方正常工作秩序。

5. 物业服务人员应做好办公区域安全保障工作，加强区域内的巡视，防止办公区域内设备设施及相关物品丢失；根据甲方不同区域的不同特点，做好防火、防盗、防破坏工作，如遇紧急事件，及时向相关领导汇报。

6. 物业服务人员应详细做好交接班记录及访客登记工作，认真核对交接物品及值岗期间的一切工作情况。

7. 乙方物业服务人员在甲方服务区域内违法、犯罪，乙方应负全部责任。

8. 如乙方物业服务人员在经营服务中为抢救甲方生命、财产致伤、致残、致死亡，其赔偿费用应从工伤保险基金中支付，甲方只按照合同约定承担相应付款义务。

9. 对甲方区域内的安全隐患应及时提出书面建议并积极配合改进、解决。

## **七、其他事项**

（一）乙方不得转让、分包给其它单位或个人。

（二）乙方的投标文件和承诺等内容将列入合同。

（三）除本合同另有明确约定外，本合同履行过程中涉及的其他未尽事宜，均应参照招标文件及投标文件的相关规定执行。招标文件、投标文件与本合同具有同等法律效力。若前述文件内容存在冲突，按以下顺序优先适用：1. 本合同中双方明确约定的特别条款；2.

本合同中的一般条款；3. 投标文件；4. 招标文件。前述文件均为本合同不可分割的组成部分，共同构成约束合同双方权利义务的完整依据。

## 八、违约责任

（一）按《中华人民共和国民法典》中的相关条款执行。

（二）未按合同要求提供服务或服务质量不能满足本次招标要求，甲方会同监督机构、采购代理机构有权终止合同和对乙方违约行为进行追究，同时按政府采购法的有关规定进行相应的处罚。

（三）任何一方因不可抗力原因不能履行协议时，应尽快通知对方，双方均设法补偿。如仍无法履约协议，可协商延缓或撤销协议，双方责任免除。

（四）若乙方未按合同约定提供服务，甲方有权要求乙方限期整改，乙方拒不整改或经整改后仍不符合甲方要求，甲方有权单方解除合同并要求乙方支付合同总价款 20% 的违约金，因此给甲方造成损失的，乙方应该赔偿全部损失，包括但不限于直接损失、间接损失。

## 九、合同争议解决的方式

本合同在履行过程中发生的争议，由甲、乙双方当事人协商解决，协商不成的按下列第（二）种方式解决：

（一）提交西安仲裁委员会仲裁；

（二）依法向甲方所在地人民法院起诉。

## 十、合同生效

（一）本合同须经甲、乙双方的法定代表人（授权代表）在合同书上签字并加盖本单位公章后正式生效。

（二）合同生效后，甲、乙双方须严格执行本合同条款的规定，全面履行合同。

（三）本合同一式【陆】份，甲方执【肆】份，乙方执【贰】份。

(四) 本合同如有未尽事宜，甲、乙双方协商解决。可签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力，内容与本合同不一致的，以后签订的补充协议为准。

(五) 本合同记载的地址和联系方式适用于双方往来联系、书面文件送达以及争议解决时法律文书的送达。因地址和联系方式错误而无法直接送达或妥投的，自交邮后的第三日视为送达。一方拟变更地址或联系方式的，应提前书面通知对方，且在对方实际收到变更通知后才发生变更效果，否则一方应按照原信息进行的送达一经送出即视为送达成功。

(以下无正文)

甲方 

地址:

邮编:

法定代表人

或授权代表:

日期:

李志峰

乙方 

地址:

邮编:

法定代表人

或授权代表:

日期:

亮王颖

## 附件

服务履约能力考核表

序号	考核单元	考核要素	考核标准	考核操作方法	分值	评分
1	接待服务	接待效果	接待过程衔接顺畅，场面整洁有序，接待人员服务态度热情及礼仪规范。	考核依据：由于乙方自身疏忽导致接待衔接不顺畅，对讲解员有效投诉的本项不合格。	5	
2			接待资源安排妥当。	考核依据：造成投诉累计3次。	5	
3	会务服务	会务接待	1. 所有会议室支持有力，无客户投诉； 2. 会务接待需求确认及时，按规范执行，着装整洁，流程完善，处置得当； 3. 会务服务周到，举止专业。	1. 所有公共区域支持有力，无客户投诉； 2. 会务服务应当流程清楚，专业高效，投诉累计3次，则本项不合格。	5	
4		保洁工具管理	清洁工具房，工具洁净，无交叉使用，乱丢乱放。	抽查清洁工具房。	5	
5		清洁质量	抽查公共区域，办公区，卫生间清洁。	抽查5个点，2处以上不合格则本项不合格。	5	
6		室内墙面天花板清洁度良好	平整无污渍，涂料无明显色差。	出现2处以上不合格，该项不合格。	5	
7		地面清洁度良好	平整无污渍，踢脚线平直，与墙、地面接口紧密。	出现2处以上不合格，该项不合格。	5	
8		洗手间设施完好	台面、镜面无破损，隔断板、门、门把、门锁正常。	出现2处以上不合格，该项不合格。	5	
9		室内设施	座位	卡位、椅子、活动柜无明显破损；家具上强电、弱电配套插座牢固，无裸露电线、松动。	如出现破损家具，而乙方无上报记录或跟进记录，则视为监管失效，出现2次以上，该项不合格。	5
10		末端风机盘管、空调机、	运行控制正常，无噪音、震动、漏水。	出现2处以上未有记录的缺陷则不合格。	5	



序号	考核单元	考核要素	考核标准	考核操作方法	分值	评分
20		值班人员掌握各类操作程序和应急处理预案	有各类操作程序和停电应急预案，并进行有效培训。相关案例及时上传。	抽查当班值班人员是否能回答出相应应急程序。	5	

注：考核机制及目标考核机制可分为半年度和年度考核 2 类：

- 1、半年考核：每半年由甲方根据服务考核的要求和日常表现进行量化评分，达到 90 分以上的，甲方全额支付当年度服务费用，如有扣分项目，须立即整改，并出具整改报告。考核得分低于 90 分的，支付服务费时按每扣 1 分扣除当年物业管理费用的 2% 后支付（如当年得分为 89 分，则扣除当月服务费的 2%）。
- 2、年度考核：合同服务到期前，以书面形式向甲方提供年度服务总结，并经甲方确认通过后续签下一年度服务合同。
- 3、在服务过程中，乙方发生重大安全事故，甲方有权一票否决。

Handwritten text and a red circular stamp on the left margin.

Handwritten text and a red circular stamp on the left margin.

Handwritten text in a blue box at the bottom left corner.