

西安市未央区三桥街道办事处 物业服务合同

服务内容： 物 业 服 务

委 托 方： 西安市未央区三桥街道办事处

服 务 方： 西安沣东国和资产运营管理有限公司

签订日期： 年 月 日



甲方（委托方）：西安市未央区三桥街道办事处

住所：三桥新街 139 号

乙方（服务方）：西安沣东国和资产运营管理有限公司

住所：沣东新城沣河东路 868 号

甲乙双方根据有关法律、法规的规定，在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲方委托乙方对西咸新区沣东新城三桥街道办事处物业服务相关事宜签订本合同

第一章 物业基本情况

一、物业类型：办公

二、服务内容：三桥街道办事处、三桥街道党群服务中心、三桥街道综合执法二大队三处办公区，公共区域的卫生、设备维修及安保服务。

第二章 组成本合同的文件

一、合同。

二、中标通知书、投标文件、招标文件、补充文件（或委托书）；本合同签订后，双方依法签订的补充协议也是本合同文件的组成部分。

第三章 物业服务期限

一、本合同自 2025 年 12 月 30 日起至 2026 年 12 月 29 日终止。

二、三桥街道办事处、三桥党群服务中心、三桥街道综合执法二大队物业人员须在 2025 年 12 月 30 日到岗进行物业服务。

三、本合同约定的委托期限届满，双方可以协商延续合同期限；双方未就延续合同期限另行达成协议的，本合同期满后即行终止。

第四章 物业服务内容

一、制订物业服务工作标准、管理制度、工作内容并组织实施。

二、负责本物业管理区域内（以下简称“区域内”）的卫生清洁。包括：办公区共用部位、公共区域、指定办公区域、外围卫生清洁，垃圾的收集、清运等工作（垃圾清运费由甲方承担）。

三、负责区域内公共设施的日常维修、养护、运行和管理。

四、负责区域内交通运输工具的引导、停放等工作。

五、负责区域内的公共秩序维护，协助当地治安主管部门开展防盗、消防等安防工作，维护管理公共区域消防设施设备。

六、物业服务人员每周时间：

工程 周一至周五 早 8：30-12：00 午 14：00-18：00

保洁 周一至周六 早 7：00-11：00 午 14：00-18：00

秩序 24 小时制（12 小时 2 班运转）

注：根据甲方工作安排，合理安排加班，加班费用依据实际情况另计费用。人员费用按照 100 元/人/天，如遇国家财税政策变化，双方有权根据未执行合同的税率差调整税款（不含税价保持不变）。

物业费不包含物业人员各项服务所需的工具、耗材材料费，工具、耗材材料费用由甲方承担。服务期内，未经甲方书面同意，乙方不得以任何理由要求增加费用、降低服务标准或减少服务内容。如甲方提出增加相应人员，按照增加的人员所产生的相关费用另行补充议定。

七、物业区内的水、电、气、暖、通讯、有线等费用由甲方自行承担。

八、本合同中未约定的特殊服务事项，可经双方协商另行单独收取费用。



第五章 双方的权利和义务

一、甲方的权利及义务：

（一）有权要求乙方按合同约定的人员配置数量、服务内容及相应服务标准，保质保量的提供服务内容。

（二）遵守管理规约以及物业管理区域内物业共用部分的使用、公共秩序、环境卫生的维护等方面的规章制度。

（三）甲方负责提供服务所需工具设备、辅助材料。

（四）按照合同约定及时支付物业管理费。

（五）提供物业办公室一间、员工宿舍一间（保证秩序维护员、工程人员住宿）；保证正常办公所需的物品和设备；提供工作时间内的用餐条件。

二、乙方的权利义务：

（一）按本合同约定的物业服务事项和标准保质保量的提供物业服务。

（二）对所派遣物业服务人员的安全承担相应保障责任。

（三）未经甲方同意，不得将物业服务整体转包第三方。

（四）涉及专业的水、电大型设施的改造、更新和维修服务，经甲方同意后，可委托专业服务单位实施，由乙方进行协调监督。

（五）确保公共设施设备安全和正常运营。

（六）有关法律规定和当事人约定的其他权利义务。

三、各岗位工作要求：

（一）总体要求：

1、物业服务员工按岗位要求统一着装、言行规范，要注意仪容仪表、公众形象，一些公众岗位录用人员体形、身高要有规

定。

2、管理人员、专业操作人员按照国家有关规定取得物业管理职业资格证书或者岗位证书。

3、管理服务人员形象气质佳，行为规范，服务主动、热情。

4、物业服务人员应合理使用耗材，做好登记，杜绝浪费。

（二）管理人员：

1、工程维修人员

1) 负责区域公共设施和设备等的维护、运行和管理。

2) 负责水电维修的管理，设施设备的运行、维护及保养实施，定期进行巡查记录。

3) 及时准确记录各项维修任务及结果反馈。

4) 完成甲方交办的其他工作。

2、秩序维护员

1) 成立专业的安保机构，具体负责对安防、消防工作安全的各项管理工作。门岗整洁，秩序维护队员统一着装，佩戴有明显的标志。

2) 设专人 24 小时执勤，其中主出入口有专人站岗值守，做好来访人员信息登记，并能熟练处理各类应急事件。

3) 定期进行消防设备的检查，对消防管理人员定期培训，掌握火灾应急处置能力并能熟练使用灭火装置，如发现火灾事故或隐患，及时处理并上报有关部门；

4) 制定突发事件应急预案，严防刑事案件和治安事件的发生，随时处理紧急情况 and 制止突发事件，维护园区工作秩序。

5) 完成甲方交办的其他工作。



3、保洁员：

1) 有健全的保洁制度，制定合理工作计划，对玻璃、死角、缝隙等进行定期彻底清洁，保证无积尘无水印无蜘蛛网；

2) 垃圾定点投放日产日清，无垃圾桶、果皮箱满溢现象，保持垃圾设施清洁、无异味；保证楼道内无乱贴乱画、乱堆放等现象。

3) 进行保洁及绿化管理、绿植养护巡查，发现打扫区域内设施设备损坏及时上报；

4) 各会议室视情况每日清洁不少于 2 次，会前半小时前清洁到位，会后半小时内恢复原样；楼道、楼梯、卫生间、水池台面等公共区域不定时巡逻，时刻保持干燥无灰尘水渍，干净无异味。

5) 完成甲方交办的其他工作。

第六章 物业服务人员配置

西安市未央区三桥街道办事处、三桥党群服务中心及三桥综合执法二队办公楼项目人员配备情况如下：

序号	岗位	三桥街道办事处 物业服务人数	三桥街道党群服务 中心物业服务人数	综合执法二大队 物业服务人数
1	工程	2	0	0
2	秩序班长	1	0	1
3	秩序	2	1	1
4	保洁班长	1	0	0
5	保洁	2	2	1
6	合计	8	3	3

第七章 物业服务收费

一、本物业管理区域物业服务收费方式：

根据甲方对物业人员配置和要求，经甲乙双方协商一致该项目物业服务费按月服务，人员人工总成本包干。

二、物业服务包干费用标准：

物业服务年度包干费用标准为：918800元，大写（玖拾壹万捌仟捌佰元整）物业服务费按季度付款。于每季度（自服务之日起每三个月为一个季度）结束后次季度开始的15个工作日内，甲方根据乙方及甲方项目书面确认的结算清单向乙方支付服务费用。

三、甲乙双方开票信息：

1、甲方开票信息：西安市未央区三桥街道办事处

地址：三桥新街139号

开户行：秦农银行沣东支行

账号：2701030901201000114475

2、乙方开户信息：西安沣东国和资产运营管理有限公司

地址：陕西省西咸新区沣东新城沣河东路868号

开户行：宁夏银行西安沣东支行

账号：1200001612872

此外，乙方在收到甲方支付的上季度服务费用后的15个工作日内，必须根据现场际情况结清上季度实际发生的现场员工费用。否则，甲方有权无限期推迟下一季度服务费用的支付事宜，直到乙方结清应结的现场员工费用。

第八章 违约责任

一、按《中华人民共和国民法典》中的相关条款执行。

第九章 合同的变更、解除与终止

一、本合同履行期间，经甲乙双方协商一致，可以变更本合同的相关条款，并签订书面协议。

二、经甲乙双方协商一致、法律规定或本合同约定的其他可以解除合同的情形发生时，可以解除本合同。

三、合同期满在同等条件下乙方享有优先续约权。

四、本合同终止后，甲乙双方应当共同做好交接事宜，包括物业服务费用清算、相关档案资料的移交等。

第十章 合同生效及其他

一、本合同未尽事宜由双方协商解决或签订书面补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力，补充协议与本合同不一致的以补充协议为准。

二、在本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定处理。

三、本合同履行中如发生争议，双方应当友好协商解决。如协商不成，任何一方均有权向乙方住所地有管辖权的人民法院提起诉讼。

四、本合同自甲乙双方签字盖章之日起生效。

五、本合同一式肆份，甲乙双方各持贰份，具有同等法律效力。

(以下无正文为双方签章处)

甲方名称 (盖章):



乙方名称 (盖章):



代表人 (签字):

Jmth

杨新胜

代表人 (签字):



签订日期: 年 月 日

签订日期: 年 月 日