

西安沣东第六小学2025年物业管理服务项目

物业服务合同

甲方：西安沣东第六小学

乙方：陕西颍阳致远物业综合服务有限公司

2025年6月30日



物业服务合同

甲方：西安沣东第六小学

乙方：陕西颍阳致远物业综合服务有限公司

西安沣东第六小学2025年物业管理服务项目(项目编号：LZBA2025-1027)，在陕西省西咸新区沣东新城财政金融部的监督管理下，由龙寰项目管理咨询有限公司组织竞争性磋商。西安沣东第六小学(以下简称“甲方”)确定陕西颍阳致远物业综合服务有限公司(成交单位名称)(以下简称“乙方”)为成交单位。

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》、《中华人民共和国政府采购法实施条例》，甲方通过竞争性磋商采购西安沣东第六小学2025年物业管理服务项目，并接受了乙方以价格人民币叁拾陆万肆仟捌佰元整(成交金额大写)提供的服务，就西安沣东第六小学物业服务事宜达成一致，签定本合同。

第一条 项目基本情况

物业类型：学校物业

地 址：西安市汉池路与昆明十六路交汇处西北角

建筑面积：24649 平方米

第二条 双方约定的物业服务内容：

(一)保洁：



1、环境清洁

服务内容：楼梯、大厅、走廊、卫生间等所有公共部位、公共场所的日常清洁保养，垃圾等废弃物清理等。绿化养护，日常修剪。

办公楼内外环境保洁：服务期为10个月，每日至少全面打扫3次，中间不定时巡视维护环境卫生。只要负责服务区域内的公共区域环境卫生，打扫公共走廊、楼梯、墙面、通道、卫生间、门窗玻璃、图书室、多功能厅、会议室、接待室、操场等公共区域；负责将垃圾收集到指定位置。

2、夜巡秩序服务

服务期为12个月，负责全校安全保卫，门岗及重点部位巡查等日常秩序维护工作，白天负责上下学门口执勤，晚上夜巡值班。

(1) 24小时门卫值班；

(2) 工作时间内门岗的值班；

3、工程维护及设施设备管理维护

工程维修期为12个月，负责全校公共管道阀门、电源等开关位置，日常简单维修工作，更换灯泡、维修水龙头、门窗等，定期巡查消除工程隐患工作，以及园区绿化服务。维修耗材甲方负责采购。

第三条 物业服务标准：

1、服务要求

(1)、保密性：要求物业工作人员必须具备良好的政治素质，通过严格审核和培训，定期开展思想政治和保密教育工作的培训。

(2)、安全性：物业公司工作人员应主动接受审核、检查，并周密做好防火、防盗、防爆、防破坏、防事故工作，确保办公楼安全。



(3)、规范化和标准化服务：按全国物业管理示范大厦标准及ISO9001 国际质量标准进行规范服务。配备的会议、工程、协防、保洁工作人员要求身体健康、统一着装，普通话标准，做到举止大方，谈吐文雅，服务标准规范。

2、门卫秩序维护服务：

(1)、服务范围包括日常门岗值勤，安全防范、巡查，消防、监控管理，车辆停放管理等工作，包括广场、通道、停车场、建筑物等。

(2)、保证工作时间做到出入有登记，来访有电话，处事有节奏；

(3)、服务时间：协防24小时值班看守；

(4)、交接班：有详细完整的交接班记录；

(5)、值班室、大门口清洁：保持值班室、大门口环境整洁、有序；

(6)、夜间：工作人员下班后关闭大门，对办公室门窗及楼道窗户关闭情况进行必要的安全检查，关闭各楼道内不必要的电灯。

(7)、消防巡查：消防箱完好无损，定期检查，发现问题及时报告；

(8)、应急响应：接到火警、警情后3分钟内到达现场，并报招标人领导与警方，协助采取有关措施；

(9)、根据招标人的需求，搬运物资并提供力所能及的帮助；

(10)、工作纪律：协防人员在工作期间要接受招标人的领导和监督，遵守招标人的有关规章制度。

3、工程设备维修养护服务：

(1)、设施设备运行良好，有运行记录；有保养、检修制度，并在工作场所明示；设施设备及责任人均挂牌标识。



(2)、设备运行严格执行操作规程，无重大管理责任事故。有突发事件应急处理措施和处理记录

(3)、定期检查消防设施设备，确保随时投入使用。

(4)、维修人员每周2至3次对共用设施设备进行巡视，有巡检记录。并建立完善的档案管理制度，建立齐全的管理服务档案（包括设备管理档案、日常管理档案等）。甲方随时抽查档案管理情况，以便日常监督。

(5)、实行 8小时报修值班制度，紧急维修10分钟内到达现场，一般维修一天之内或在双方约定的时间到达现场。对投诉处理建立回访制度，有回访记录。

(6)、为了节约用电，大楼灯光按规定时间开关。

(7)、对有危及人身安全隐患的设施设备，设有明显标志和防范措施。

(8)、定期检查、保养给排水管道。

(9)、上门服务应文明礼貌，并做到工完料清场净。

(10)、维修费用由甲方承担。

4、卫生保洁绿化服务：

(1)、保洁范围：甲方所属物业的建筑物内公共区域、公共通道、设备、设施的保洁；办公室、活动室、文化展厅及卫生间的卫生保洁。

(2)、保洁时间为7：00-19：00。制定保洁清扫计划，保持建筑内外环境整洁，消灭卫生管理死角，给人以清新、舒适的感觉。

(3)、具体保洁要求



区域	项目及内容	要求	标准
	办公室地面	每天清洁一次， 不断巡回	无纸屑、烟蒂、杂物、果壳、无死角
	各类灯具、指示牌	每日至少一次	清洁、无灰尘和蜘蛛网
	各类不锈钢材料	每日至少一次	清洁、光亮
	各类不锈钢材料上光	每月至少二次	保持光亮
建筑物外公共区域	清洁垃圾桶、消防设备及烟灰缸	不断巡回	无污迹、无满溢、无异味
	公共区域内座椅	每日至少二次	整齐、清洁、无灰尘
	空调风口	每日至少二次	无积灰、无蜘蛛网
	道路	每天清扫一次， 不断巡回	保持干净、整洁、无杂物、积水
	广场设施	不断巡回	保持干净、整洁、无灰尘
	活动室、文化展厅	每天两次	保持干净、整洁、无灰尘
	梯级	每天三次	保持干净、整洁、无灰尘
公共卫生间	厕位、小便池内	不断巡回	不留污物、尿碱、消毒
	厕位、小便池周围	不断巡回	无异味、无污迹
	拖擦地面、擦洗面盆	不断巡回	无积水、无污迹
	窗、门、墙壁四周	每日至少一次	无灰尘、无蜘蛛网
	倾倒手纸篓、垃圾桶	不断巡回	无污迹、无满溢、无异味
	清洁照明、排风口、灯罩	每日至少二次	无积灰、无蜘蛛网
	镜面	不断巡回	无积水、水珠、手印，保持光亮



其他	楼面	每周一次疏通排水管道，及时清理垃圾	无积水，无垃圾，保持排水管道畅通。
	篮球场	每周冲洗一到两次，篮球架的维护	无积水，无灰尘，无垃圾，篮球架能正常使用。
	停车位	每天清扫一次	保持干净

(4)、乙方要为服务现场配备日常保洁工具及日用品，如大小扫把、大小地拖扫、垃圾铲、抹布、小地铲、钢丝球、玻璃刮、垃圾袋、洗衣粉、洗洁剂、洁厕精、樟脑丸、玻璃水、不锈钢保洁剂等。洗手间的日常消耗品如纸球、厕纸等由甲方供应。

(5)、绿化养护范围：具体负责甲方所有绿化养护。

(6)、绿化养护所需水电、杀虫剂、化肥等由甲方负责，绿化所需工具由乙方负责。苗木费用由甲方负责。

(7)、养护要求：

a 除草：每月一次，杂草要连根拔起，并把杂草等清理出去。

b 修剪：修剪要求每月一次。剪下的树叶及时清除，保持整形的几何面基本平整，大部分枝条之间长短差不超过 2-4cm，枯枝剪除。

c 病虫害防治一年二次。6月底至7月中旬进行。行道树要视病虫害发生情况及时进行；一般的树种，视病虫害发生情况及时进行。其他寄生性植物及病害防治对象应及时清除。草坪锈病，灌木都应及时检查及时防治。喷洒药剂时做到均匀细致。事后要检查，对效果不好的要重新喷药，同一树种病虫害株害率控制在5%以下，死亡率在1%以下。

(8)、新种树木养护



a 绿地新种树木养护，第一次浇透水后，以后浇水及其他养护归花房管理。无特殊原因成活率在 95%以上。

b 地被植物养护，无特殊原因成活率(面积比)在 95%以上，没有面积超过1m²以上的成块草皮死亡。调整补缺新种树木养护：没有特殊原因成活率在90%以上。

(9)、清除枯枝死树

a凡清理的枯枝死树必须放到指定地点，并堆放整齐。

b乔木的清除枯枝工作：高大行道树的清洁工作及时进行，不得挂树一周以上。

c 灌木绿篱的清除枯枝工作，应随时进行，不得超过一周以上。死树：一经发现随时清除。

(10)、抗旱

a使用消防水必须先请示管理部门，经同意后方可使用。

b种植已超过一年以上的树种保存率在99%以上。

c种后不到一年的新种树木，成活率在95%以上。

第四条 双方的权利与义务

(一)、甲方的权利与义务：

1. 甲方有权享有乙方按照上述约定提供的服务。

2. 甲方有权要求乙方提供符合本项目服务要求的人员，且提供的服务质量达到前述约定标准。如乙方违反协议约定，未达到服务质量要求



的，甲方有权要求乙方限期改正，逾期未改正的或改正后仍给甲方造成损失的，乙方应承担相应的法律责任；

3. 甲方有权根据服务要求和标准考评乙方服务质量，如乙方提供的服务考评不合格或不符合约定的，甲方有权按照一定比例减少支付服务费用，具体减付比例结合乙方提供服务未达到约定的范围，严重程度、给甲方造成的损失情况等确定。

4. 除本合同约定的服务费用外，乙方不得向甲方及其甲方人员收取其他任何费用，如甲方发现乙方有此类行为，甲方有权要求乙方清退所收费用，退还利息并支付违约金；

5. 对乙方相关服务资料的所有权、使用权的约定：归甲方所有。乙方不得以任何借口留存，否则承担由此产生的一切法律和经济责任。未经甲方允许，任何单位和个人不得转让和使用本项目的相关内容。

6. 在服务实施过程中，甲方应为乙方提供必要的工作便利与指导，配合乙方履行职责。

7. 甲方不得将本合同的内容向甲乙双方以外的、与签订和履行本合同无关的任何第三方透露，不得泄露乙方的商业秘密（包括本合同及其附件和合同签订前的各项方案）。

（二）、乙方的权利和义务

1. 要求甲方为本合同标的的服务工作开展提供必要的资料和便利。
2. 要求甲方按本合同约定支付合同款项。
3. 按合同要求给甲方派出合格的工作人员，依据岗位职责结合甲方



交予的任务执行服务工作；遵守甲方制定的各项规章制度，为甲方提供保障服务。

4. 乙方不得擅自将本合同委托事项转委托/转包/分包给第三方。

5. 乙方负责现场人员的日常管理和业务培训，并承担其职务行为职责。

6. 乙方严格按照合同中所承诺的服务程序及标准进行程序化保洁、门卫值守等，按时保质保量完成甲方要求的服务工作。

7. 乙方上岗人员统一着装，佩戴工牌。

8. 乙方应安排适宜的人员为甲方提供服务，甲方如不满意乙方员工的服务，可建议乙方及时调换，双方应在最短时间内及时沟通并恢复正常工作。

9. 乙方在服务中损坏甲方的物品由双方协商解决。

（三）、甲方违约责任

1. 由于甲方的原因或因不可抗力的自然因素影响，则服务周期顺延。

2. 对于乙方提供的资料以及属于乙方的内容，甲方有义务保密，不得向第三方提供或用于本合同以外的项目，否则乙方有权要求甲方按本合同项目款总额的20%赔偿损失。

（四）、乙方违约责任

1. 合同签订后，如乙方擅自中途停止或解除合同，乙方应向甲方双倍返还定金。没有约定定金的，乙方向甲方赔偿服务价款。



2. 在甲方提供了必要的工作、生活条件，并且保证了项目款按时到位，乙方未能按合同规定的日期提供服务时，应向甲方赔偿拖期损失费，每天的拖期损失费按合同约定的项目总价款。

3. 因天气、交通、政府行为、甲方提供的资料不准确等客观原因造成的服务周期拖期，乙方不承担赔偿责任。

4. 服务实施过程中，乙方未按磋商响应文件约定配备服务人员或乙方派驻服务力量无法胜任项目实施要求的，甲方有权提出增加人员和充实技术力量，乙方应立即安排实施，其费用被认为已含在合同价格之中。如乙方拒绝增加人员或充实技术力量，甲方有权利解除合同，乙方应承担由此给甲方造成的经济损失。

5. 乙方有责任按甲方要求提交项目资料。如乙方未能按规定的服务周期提供服务，每延误一天，应付逾期违约金人民币（但由于受天气等不可抗力的自然因素影响，则工期顺延），逾期10天以上的，甲方除有权终止履行合同外，乙方应承担因延期造成的损失。同时，甲方有权根据乙方所承担服务的质量是否符合要求而对服务的内容进行调整。

6. 乙方提供的服务质量不合格的，乙方应负责无偿予以采取补救措施，以达到质量要求。因服务最终不符合合同要求（而又非甲方提供的资料原因所致）造成后果时，乙方应对因此造成的直接损失负赔偿责任，并承担相应的法律责任（由于甲方提供的资料原因产生的责任由甲方自己负责）。



7. 在合同期内和合同终止后，乙方应负责所有资料的保密，非经甲方书面认可，不得向任何人以任何方式提供任何资料。严格按甲方要求程序传递各种资料，否则甲方有权单方解除合同，并追回所付项目款。

8. 乙方不得将本项目的任何部分转包或分包给其他任何单位和个人。若擅自转包或分包本合同标的，甲方有权解除合同，并可要求乙方偿付预算30%的违约金，同时追究其法律责任。

第五条 服务期限及人员编制

- 1、服务地点：甲方指定地点。
- 2、本合同期限：一年，2025年7月01日至2026年6月30日。
- 3、人员编制：夜巡秩序员2名、保洁员7名（含保洁领班1名）、水电维护工1名。

第六条 合同价款

本物业服务费为人民币¥364800.00元，（大写：人民币叁拾陆万肆仟捌佰元整）（含人员工资、雇主责任险、节日福利、员工工服等）。保洁员所有日常保洁耗材、清扫工具均由乙方提供。

第七条 付款方式：

- 1、物业服务费按月结算，乙方按照该期服务费用开具等额正式发票，甲方收到发票之日起5个工作日内向乙方支付该期物业服务费。



2、每期服务费用为¥36480.00元，（大写：叁万陆仟肆佰捌拾元整），物业服务期满3个月后，一次性支付全年费用。

3、支付方式：银行转账。

第八条 以下情况乙方不承担责任：

- 1、因不可抗力导致物业管理服务中断的；
- 2、非乙方责任出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍造成损失的。

第九条 其他事项

1. 甲乙任何一方按照本合同规定索取违约金或赔偿金时，应书面通知违约方并说明违约金或赔偿金额；违约方应在收到对方发出的书面索赔通知的十个工作日内按索赔要求支付违约金或经济赔偿；如违约方对违约金或赔偿金额有异议，应在收到通知后七个工作日内通知对方，双方应在收到对方的通知或答复后尽快协商明确违约责任。

2. 因执行本合同发生的一切争议，双方应首先友好协商解决。经协商不能解决，应向甲方所在地人民法院提起诉讼。在诉讼期间，除必须在诉讼过程中进行解决的问题外，合同其余部分应继续履行。

3. 甲、乙双方有一方有正当理由要求变更本合同，须提前一个月以书面形式通知对方并协商解决，双方应签署变更合同。



4. 本合同期满双方不再续约或者因一方违约导致本合同无法履行，则本合同终止。但合同的终止不得损害第三方的利益，双方应为此做出合理安排。

5. 未经对方同意，甲乙任何一方不得将本合同部分或全部权利和义务转让给第三方。

6. 本合同中涉及的所有“通知”、“同意”、“确认”等事项均应以书面形式做出，并作为依据。

7. 本合同有关附件及补充合同是本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力；本合同未尽事宜，双方另行协商并签署补充合同，作为本合同的附件，具有同等法律效力。

8. 本合同一式伍份。其中甲方贰份，乙方贰分，陕西省西咸新区沣东新城财政金融部备案壹份。

9. 本合同由甲乙双方共同签字盖章之日起生效。

以下无正文



甲方名称：（盖章）

地 址：西安市汉池路与昆明十六路
交汇处西北角

邮 编：710116

电 话：029-98140615

传 真：/



代表签字或盖章：

[Handwritten signature]

2025 年 7 月 1 日

乙方名称：（盖章）

地 址：陕西省西咸新区沣东新城三桥新街
润沣大厦1309B

邮 编：710086

电 话：029-89142615

传 真：/

开户银行：陕西秦农农村商业银行股份有限
公司徐家庄支行

帐 号：2701022801201000038971

代表签字或盖章：

[Handwritten signature]

2025 年 7 月 1 日

