

西咸新区泾河新城第三学校物业服务合同



甲方：西咸新区泾河新城第三学校

乙方：西咸新区泾河新城产发运营管理有限公司



根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》以及国家法律、法规的有关规定，经甲乙双方共同协商，经过甲、乙双方充分协商，就甲方西咸新区泾河新城第三学校物业服务项目事宜达成如下协议，以资双方共同遵守。

一、服务条件

(一) 服务地点：西咸新区泾河新城第三学校

(二) 服务期：自 2025 年 5 月 1 日至 2028 年 4 月 30 日

二、合同价款

(一) 合同总价款为人民币 2517000.12元，¥ 贰佰伍拾壹万柒仟元壹角贰分（大写）。

(二) 合同总价包括：人员工资薪酬、福利、社保、税金及管理费、派遣费、消防维保费等，本项目所需服务的全部费用。

(三) 合同总价为包干价，合同期内不受市场价格变化因素的影响。

三、付款方式

按照学年学期进行支付，学期末乙方需与甲方确认费用，经甲方确认后，乙方应提供等额增值税发票，甲方收到发票后三十个工作日内向乙方支付当期物业费 419500.02 元（大写 肆拾壹万玖仟伍佰元零贰分）。

四、管理服务人员配置标准

项目管理部编员共15人。

项目经理1人：实施项目综合管理，负责学校物业工作的正常运转以及规范管理。负责校园设备、设施维修保养工作，保障校园设备、设施正常运转。

保洁员6人：负责公共区域内的清洁卫生及垃圾分类等工作（不包含教室、办公室卫生清洁）。

保安员4名：负责治安、保卫防范、车辆管理工作，维护正常治安秩序等工作。

工程维修、消防维护3人：负责学校的日常普通维护修缮、公共设备、消防设施的维护保养等工作。

绿化人员1人：负责学校绿化养护。

所有人员薪资均含社保及其他福利、税金、管理费、派遣费等。

五、管理服务内容

1. 服务范围：

(1) 安保：负责学校区域内的学校秩序维护，24 小时日常门禁管理、值班，白天 2 人，晚上 2 人，按照学校要求进行外来人员管控，负责接送学生期间的秩序维护等，并负责因维护学校区域内的公共秩序和做好安全防范需要而涉及的其他工作，以及学校周边区域的安全防范（“学校周边区域”指学校开展正常教学活动、上下学期间涉及的学校物业红线周边的安全防范工作，如进出学校的大门口等）；

(2) 保洁：负责学校教学楼卫生间、楼梯楼道日常卫生清洁；综合楼、公寓楼、报告厅、风雨操场及园区公共卫生清洁；

(3) 工程：负责学校区域内设施设备的日常维修维护、保养、巡检和管理工作；管理相关的工程图纸、档案与竣工验收资料等；

(4) 消防：负责学校区域内消防设施设备的日常巡查工作，配合消防维保单位进行消防设施设备的定期维护、保养工作；

(5) 负责学校区域内绿地、景观的绿化养护和管理工作；

(6) 负责保管甲方移交的全部资料（如有），负责按照国家和地方的物业管理法规之要求建立、保管相关档案和资料。

2. 服务标准：

服务标准详见附件 1《泾河新城第三学校物业服务标准》。

六、双方的权利和义务

（一）甲方的权利和义务

1. 甲方拥有西咸新区泾河新城第三学校的使用权和管理权，拥有对物业服务的使用权、监督权和验收权。

2. 甲方有权要求乙方按照本合同约定提供物业服务，并对乙方服务质量进行考核，且有权在考核不合格的情况下对乙方进行处分（包括扣除相应部分服务费等）。

3. 甲方有权要求乙方制定详细的物业服务计划并报甲方确认，乙方应按照确认的物业服务计划组织实施，甲方有权对乙方的实施情况进行监督、考核。

4. 甲方有权对乙方的工作进行监督并提出合理化建议。对甲方提出的合理意见和建议，乙方应在 2 个工作日内予以答复，双方确认后，应按照约定实施；情况紧急时，应立即实施并通知甲方。

5. 甲方有权对乙方物业服务费用进行核查、确认。

6. 甲方有权对乙方支付员工工资及缴纳各项社会保险等费用情况进行监督。

7. 甲方在条件允许的情况下，可以为乙方人员提供必须的办公、生活场所，承担正常的办公能耗费用（如水费、电费、网费）。

8. 依照合同约定向乙方支付服务费及其他本合同约定应当由甲方承担的费用。

（二）乙方的权利和义务

1. 乙方有义务按照甲方的需求制定详细的物业服务计划，根据法律、法规和学校管理规定的授权制订物业服务的有关制度，并组织实施。

2. 乙方有义务按照合同约定进行人员招聘、培训、考核及日常管理等。

3. 乙方如需将消防维保工作委托给具有资质的专业单位提供服务的，应事先取得甲方的书面同意；但甲方的同意不免除乙方对甲方承担的物业服务责任，乙方应与其委托单位共同向甲方承担责任。

4. 乙方不得将全部物业服务一并或分解后分别委托给其他单位或个人。

5. 委托期间，由乙方负责编制物业服务区域内房屋、附属建筑物、构筑物、设施、设备等的维修养护计划。

6. 本合同终止时，乙方必须向甲方移交全部管理用房。

7. 本合同终止，但因甲方未续签合同，也未书面告知暂停服务，从而产生的服务费用由甲方承担。

七、质量保证、服务验收

质量保证：保证所供物业管理服务期内的服务标准按照合同执行。

服务验收：甲方应在乙方完成相关服务工作后及时对服务质量、服务成果按政府采购相关要求及合同进行验收。

八、违约责任

（一）按《民法典》中的相关条款执行。

（二）乙方提供的服务不符合本项目相关文件和本合同规定的，甲方有权拒绝，并要求乙方按期进行整改，如未按期进行整改，给甲方带来经济损失的，由甲方出具书面通知并经乙方确认后，向甲方支付本合同总价款1%的违约金。

（三）乙方未能按照本合同约定时间提供服务或完成约定的项目服务内容的，从逾期之日起每日按本合同总价款0.5%的数额向甲方支付违约金；逾期15日以上的，甲方有权终止合同，由此造成的甲方经济损失由乙方承担。

（四）在本合同履行过程中，双方因违约或造成对方经济、社会效益等损失的

应当由甲乙双方协商解决。

九、保密条款

(一) 乙方应遵守国家有关保密的法律法规和行业规定，并对甲方提供的资料负有保密义务。未经甲方同意，不得将承接本项目各种信息和资料提供给其他单位和个人。如发生以上情况，当事人有权索赔。

(二) 本条款为独立条款，在合同有效期内乙方应遵守本条款之规定。

十、争议解决

本合同履行过程中发生的纠纷双方应协商解决。协商不成的，合同任何一方均有权向甲方所在地人民法院提起诉讼。

十一、合同变更

在合同的执行期内，双方均不得随意变更或解除合同。如因项目需求情况发生变化，需要项目变更的，应双方协商后签订项目变更协议。

十二、合同生效

本合同一式八份，甲方持二份，乙方持六份，本合同双方签字盖章后生效，合同执行完毕后，自动失效。

十三、其他事项

合同未尽事宜，由双方协商确认后签订补充协议，与原合同具有同等法律效力。
(以下无正文)

甲方：西咸新区泾河新城第三学校 (盖章)

法定代表人 (或委托代理人)：

签订日期：2025年 9 月 15 日



乙方：西咸新区泾河新城产发运营管理有限公司 (盖章)

法定代表人 (或委托代理人)：

签订日期：2025年 9 月 16 日



签约地点：西咸新区泾河新城第三学校

签约时间：2025年 9 月 16 日

附件 1

泾河新城第三学校物业服务标准

一、秩序维护工作标准

1. 实施 24 小时全面防范，“三岗”结合，即巡逻岗、守卫岗、机动岗三岗联合防范，做好点、线、面的配合与互动，确保无治安死角。
2. 秩序维护巡逻统筹安排，根据学校的地形、地貌、建筑及功能布局，合理制定学校的安全护卫巡逻路线与时段，并随时对巡逻进行有效监控。
3. 门岗建立外来人员来访、车辆和物资出入登记制度，严格禁止无关人员进校。
4. 接送学生时段严格管理好周边车辆停放，维护好学生安全。

二、环境维护工作标准

1. 道路整洁干净，无纸屑、果皮、塑料袋、烟头等垃圾，无积水、积雪。每个课间休息后进行检查与维护。
2. 办公楼、公寓各层地面整洁、干净，无纸屑、果皮、塑料袋、烟头等垃圾，墙面与门窗干净，整洁。在每个课间休息后进行检查与维护。
3. 卫生间干净整洁，无异味、无苍蝇、无堵塞现象。各个课间休息后进行检查与维护。
4. 严格实施垃圾分类，集中堆放并每天进行清理，确保周边干净整洁。

三、水电维修工作标准

1. 确保各类设施设备完好，始终保持正常使用状态。
2. 维修工作应及时有效，原则上水电供应问题，应在接单通知后立即派人进行维修，避免影响教学活动开展；简单维修自接到报修通知后于当天内完成，如不能在当天内完成的或需请外单位配合完成的，需与报修部门约定时间完成，并做好记录工作。
3. 维修应要原样修复，恢复原使用功能及美观。不得进行补丁式的维修，不得未经同意更改原功能、式样及乱拉线路等。保证各类房屋建筑及附属设施正常完好。
4. 室外铁制、木制构件要定期进行检修，屋面、檐沟、雨水口等要定期清理。
5. 排水设施每年应进行一次以上疏通清理，保持管道畅通。井盖板损坏及时修复。
6. 水表、阀门、电表、开关、插座等要经常检查、维护、保养。

7. 各楼及公共部位的照明系统和路灯系统(含景观照明)要定时检查并及时修复。
确保用电安全，正常完好率不小于 90%。

四、消防维护保养内容及标准

序号	大项	子项	维保次数	维保周期	维护范围内容	养护标准
1	火灾自动报警系统	火灾报警控制器	12	每月	按照国标 GB50166-2016 的要求进行软、硬件的测试和维护，主要内容有： 1. 主机全功能检查(按主机完成功能逐项检查，如报警、显示、操作、联动、编程、巡检、通讯等项) 2. 主机全性能测试(对主机的重要工作点进行测试，如回路收发码电路、供电电路、主频电路、网络通讯电路，主要指标有电压、电流、温度、噪声、带载能力) 3. 主机工作环境保养(包扩备用电源的充放电保养、主机内外的专业保洁) 4. 主机编程内容的维护(包括设备点表、联动关系表等)	主机正常运行，无故障
2		感烟感温火灾探测器	12	每月	按照国标 GB50166-2016 的要求对各类探测器进行维护保养，主要内容有： 1. 现场运行环境下的功能测试，分四批（按季）对全厂探测器进行一遍现场测试，并记录测试结果、核对物理位置。 2. 根据现场测试结果或主机报警信息，对处于污染或故障边缘的探测器进行维修保养.	探测器探测性能良好
3		手动报警按钮	12	每月	按照国标 GB50166-2016 的要求对各类探测类设备进行维护保养，主要内容有： 1. 现场运行环境下的功能测试，分四批（按季）对全厂探测器进行一遍现场测试，并记录测试结果、核对物理位置。 2. 根据现场测试结果或主机报警信息，对处于污染或故障边缘的探测器进行维修保养.	设备运作功能正常可靠
4		消火栓按钮模	12	每月	按照国标 GB50166-2016 的要求进行探测器类设备进行维护保养，主要内容有： 1. 每季试验火灾报警装置的声光显示。	设备运作功能正常可靠

		块报警模块			2. 每季试验水流指示器、压力开关等报警功能、信号显示。 3. 每季对不可恢复的手动火灾报警按钮应采取模拟动作的方法使报警按钮发出火灾报警信号，报警按钮应发出火灾报警信号。 4. 每季通过手动或自动测试各控制模块输出指令，联动控制设备；由监视模块反馈联动设备的动作状态。 5. 每季对所用模块进行外观及安装检查。出现因安装年久，螺丝生锈、大型机械碰撞导致模块固定松动或损坏，进行加固或更换。 6. 每季在维保过程中检查发现模块明配管脱落、配装软管老化等现象，应及时加以维修处理。	
5		报警回路线路	4	每季度	按照国标 GB50166-2016 的要求进行回路线、电源线、远程启动线维护及测试（排除短路、断路、接地等故障）如下： 1. 测试各种功能线之间阻值是否存在短路现象。若出现短路，根据施工图纸进行分段排除。 2. 各种功能线出现断路现象，根据断路的区域进行设备性能、人为造成、设备损坏、线路接头氧化等现象实际分析排除。 3. 各种功能线在测量接地时，应用 500V 兆欧表测量每个回路导线对地的绝缘电阻，且绝缘电阻值不应小于 20MΩ。 4. 在检修线路时，若发现消防使用的各种功能线因老化、部分线外皮损坏无法正常使用，应根据实际情况更换，更换线路应根据国家标准重新布线。	线路传输信号正常
6		网络系统软硬件	4	每季度	按照国标 GB50166-2016 的要求对网络软、硬件和线路测试及维护如下： 1. 目测观察各网卡工作指示灯的状态，并手触摸各网卡温度状态。 2. 通过 CRT 图形软件内的复位后，由网络发出指令，观察各分机是否执行复位命	系统和设备正常运行

				令。 3. 检测各网络节点之间的通讯状态。 4. 通过装有维护软件的电脑分别通过各主机数据口，以网络连接跨机读取相邻分机的运行状态，测试网络数据吞吐率。	
7	防火卷帘门	12	每月	按照国标 GB50166-2016 的要求进行以下维护： 1. 手动测试防火卷帘门按钮及其上、下、停功能。 2. 检查并整理防火卷帘门控制箱内部线路，清洁内部灰尘，检查工作状态时控制箱外灯显示状态。 3. 对卷帘门工作链条的保养，门中之间钢板的连接检查及两侧滑道的保养。 4. 模拟测试卷帘门两侧的烟感探测器，当探测器报警将火警信息传输到主机通过逻辑编程启动相应防火卷帘，观察防火卷帘运行是否符合要求。并进行相应的调试。 5. 防火卷帘门动作后应注意其下降过程是否平稳，有无阻塞现象，落底后是否严密。 6. 防火卷帘各连接处的连接及零部件安装是否牢固、可靠。 7. 框架与防火卷帘之间的密封是否符合标准。	系统和设备正常运行
8	正压送风和防排烟系统	12	每月	按照国标 GB50166-2016 的要求进行以下维护： 1. 对所有排烟阀、送风阀、防烟阀、防火阀、正压送风设备每半年进行一次的检查、保养、启动试验，采取在月检时分区分层轮流抽查方式进行。 2. 对有双电源供电的应检查试验双电源自动切换情况，通过电压换相开关或万用表测量电压是否正常，查双电源箱外观完好情况，备电续航测试。 3. 对排烟机进行 6 项维护检查。 4. 对排烟机进行就地、远程启动一次，通	系统和设备正常运行

				过目测、听声、手触摸观察风机、电动机运行情况,在启动风机过程检查控制箱各指示灯及消防联动控制器远程信号是否正常亮灯、显示。每年对电机线圈、动力电缆进行绝缘测试,将测试结果记录备查。 5. 对检查试验中发现的故障问题及时进行处理并清洁设备,对于故障问题较大无法即时处理的应及时上报并提出整改处理方案。	
9	消防电话系统	12	每月	1. 消防电话主机外观,分机电话外观,电话插孔外观。 2. 通话质量及主机功能测试,电话主机和分机的清洁。 3. 现场用消防电话分机插电话插孔,消防电话主机应有通讯信号及通话质量清晰。 4. 手动测试电话主机操作面板的功能键和显示灯是否正常。 5. 电话的通讯线在测量接地时,应用500V 兆欧表测量每个回路导线对地的绝缘电阻,且绝缘电阻值不应小于 20MΩ。	系统和设备正常运行
10	消防供水设施(消防泵喷淋泵、消防水池、高位水箱)	12	每月	按照国标 GB50261-2017 的要求进行功能检测及维护如下: 1. 对消防泵和喷淋泵的控制柜手动、自动切换的测试。 2. 检测消防泵和喷淋泵控制柜内主要配件,并及时更换因常年潮湿腐蚀的端子和线路、启停按钮、转换开关等部件。 3. 手动状态测试启动消防泵和喷淋泵主备泵运行状态。 4. 检查消防泵和喷淋泵各管道因常年潮湿腐蚀保养处理。 5. 检查消防和喷淋泵内各压力表状态,并对压力表的保养;喷淋泵配装的压力警铃、压力开关、电磁阀的维护。 6. 消防泵和喷淋泵控制柜处于自动状态,消防控制室远程启动、停止功能测试。 7. 消防栓内远程启泵按钮自动启动消防	系统和设备正常运行

				泵 8. 启动消防泵和喷淋泵线路(短路、断路、接地的排除)，避免因线路问题无法启动泵。 9. 启动消防泵时消防管网供水及静压测试。 10. 水枪口充实水柱不应小于 13 米。	
11		2	每半年	按照国标 GB50261-2017 的要求进行检查、保养如下： 1. 消防水池、消防水箱及消防气压给水设备应每月检查一次，并应检查其消防储备水位及消防气压给水设备的气体压力。同时，应采取措施保证消防用水不作它用，并应每月对该措施进行检查，发现故障应及时进行处理。 2. 消防水池、消防水箱、消防气压给水设备内的水，应根据当地环境、气候条件不定期更换。 3. 寒冷季节，消防储水设备的任何部位均不得结冰。每月应分三次检查设置储水设备的房间，保持室温不低于 5 度。 4. 每年应对消防储水设备进行检查。 5. 钢板消防水箱和消防气压给水设备的玻璃水位计，两端的角阀在不进行水位观察时应关闭。	满足设计要求
12		2			
13	自动喷水灭火系统	12	每月	按照国标 GB50261-2017 的要求以每年进行检查、保养如下： 1. 检查增压系统对管网增压情况：打开排水阀→管网压力缓慢下降→至下限压力时增压泵自动启动补压→关闭排水阀→管网压力缓慢上升→至上限压力时增压泵自动停止。 2. 检查系统管网、阀门、水泵接合器是否完好，是否漏水、脱漆现象。 3. 检查系统喷头外观是否完好，是否漏水现象。 4. 检查报警阀组完好情况及运行情况 5. 末端试水及末端水压检查、末端设施维	可以正常使用

				护、完善，最不利末端要有 0.05MPa 工作压力 6. 按自动灭火相关报警阀调试方法开启试验装置进行报警功能试验。 7. 自动灭火系统水流指示器和压力开关同时报警启动喷淋泵功能的测试。	
14	报警阀	12	每月	按照国标 GB50261-2017 的要求进行功能检测、保养如下： 1. 检查水源蝶阀是否处于全开状态。 2. 检查湿式报警阀上下腔压力是否为系统设计压力。 3. 按湿式报警阀调试方法开启试验装置进行报警功能试验。 4. 每年应拆卸报警阀阀瓣检查密封橡胶垫片及清除沉淀在阀腔内的杂物，同时清洗过滤嘴。 5. 报警阀和控制阀的阀瓣及操作机构应动作灵活、无卡涩现象，阀体内应清洗、无异物堵塞。 6. 检查水力警铃的铃锤应转动灵活、无阻滞现象；传动轴密封性能好，不得有渗漏水现象。 7. 对系统所有的末端试水阀和报警阀旁的放水试验阀进行一次放水试验，检查系统启动、报警功能以及出水情况是否正常。	系统和设备正常运行
15	消火栓系统	12	每月	1. 消防栓箱内配置齐全，各项配件完好，消防栓口静压符合设计或者规范要求。 2. 试验消防栓按钮，消防栓水泵启动，各项联动设施动作，消防中心有报警信号。 3. 各阀门处于正常的开或者关状态且有明显标志，阀体完好不漏水。 4. 消防栓系统水泵接合器外观完好配置齐全，无变形，无渗漏，无缺损。 5. 消防栓喷射时，其充实水柱达到设计或者规范要求。 6. 安全泄压阀和水锤吸纳器外观完好工作灵敏，可靠，有效。	正常运行

				7. 减压阀和过滤器外观完好,减压阀工作稳定,可靠,且减压比例准确,过滤器内无杂物,水流畅通。 8. 阀门开关灵便,有效,无锈,脱漆或者渗漏。	
16	应急照明疏散指示系统	12	每月	1. 应急灯、出口指示灯、疏散指示灯外观完好,充放电正常; 2. 应急灯、出口指示灯、疏散指示灯蓄电量达到规范要求。	正常运行
17	应急广播系统	12	每月	1. 试验火灾应急广播设备的功能是否正常。在试验中不论扬声器当时处于何种工作状态,都应能紧急切换到火灾事故广播上,音响清晰; 2. 检查保养消防扬声器,测试楼层扬声器的效果,声响是否响亮清晰;	正常运行
18	气体灭火系统	12	每月	1. 检查电磁阀与控制阀的连接导线是否完好,端子有否松动或脱落。 2. 从启动钢瓶上卸下电磁阀,检查其动作是否灵活。 3. 卸下报警及控制系统与执行机构的连接装置,用模拟试验方法,检查自动控制、报警及延时功能的灵敏度和动作可靠性。 4. 检查贮存容器开启机构灵活可靠性。 5. 检查灭火剂贮存容器阀和启动容器阀的安全装置和管路安全阀放气口。 6. 检查所有钢瓶外表有无腐蚀和镀层脱落现象。 7. 对系统中所有软管进行外观检查,若发现有任何缺陷,更换或对软管进行耐压试验。 8. 将止回阀从系统上卸下,检查其密封情况和开启动作灵活程度。 9. 用气动和手动方式,检查所有选择阀的开启动作是否灵活可靠。	正常运行

五、其他

如国家、陕西省、西安市、西咸新区制定的物业服务标准高于本合同所列标准的,应按国家、陕西省、西安市、西咸新区制定的物业服务标准执行。

六、服务期限

3 年

七、管理服务人员配置标准

项目管理部编员共 15 人。

项目经理 1 人:实施项目综合管理,负责学校物业工作的正常运转以及规范管理。
负责校园设备、设施维修保养工作,保障校园设备、设施正常运转。

保洁员 6 人:负责公共区域内的清洁卫生。

保安员 4 名:负责治安、保卫防范、车辆管理工作,维护正常治安秩序,日常绿化养护工作。

工程维修、消防维护 3 人:负责学校的日常普通维护修缮、公共设备、消防设施的维护保养工作。

绿化人员 1 名:负责学校绿化养护工作。

所有人员薪资均含社保及其他福利、税金、管理费、派遣费等。