

西咸新区沣西东马坊小学（创新港西安交通大学附属小学东马坊分校）物业服务合同

甲方：西咸新区沣西东马坊小学（创新港西安交通大学附属小学东马坊分校）

合同对接人及联系方式：赵丹阳 18691952573

乙方：陕西沣西服务发展有限公司

合同对接人及联系方式：卢彤 15929878767

甲、乙双方经友好协商，本着平等、自愿、公平、诚信、守法的原则，经双方协商一致，根据《中华人民共和国民法典》等法律法规规定，就乙方为甲方提供基础物业服务事宜签订本合同，以兹共同遵守。

一、项目名称及项目地址

项目名称：西咸新区沣西东马坊小学（创新港西安交通大学附属小学东马坊分校）物业服务

项目地址：陕西省西咸新区沣西新城丰耘路以东、资川里二路以南、莲蔚以西区域

二、物业服务内容

（一）环境卫生管理

- 1.建立和落实环境卫生管理制度，环卫设施齐备；
- 2.实行标准化清扫保洁，各区域安排专人负责清理。楼梯、扶手、大厅、走廊等，所有公共区域保持清洁，不得堆放杂物，



无废弃物、污渍，卫生间干净整洁。垃圾实行袋装化，及时清理并清运到指定地点，确保所负责区域容貌整洁；

3.协助学校对全校的蚊虫、老鼠等进行消杀；

4.清扫标准

(1) 公共区域地面及附属物：每日一扫，全天保洁，地面干净整洁，无卫生死角，地面洁净显光泽；无灰尘、无废弃物、无污迹、无痰迹、无水渍及粘附物、无垃圾、无烟头、无泥沙等；

(2) 公共区域的门窗、玻璃：定时擦洗公共区域内非高空区的门窗、玻璃；

(3) 公共区域卫生间（不含教室内卫生间）：清扫卫生间内所有设施设备。定时清洁洗手盆，台面，镜面；每个格挡内的垃圾桶随满随倒。

(4) 定时清洁楼梯扶手、楼梯下区域，及时发现并清理楼梯下堆放的杂物、垃圾（建筑施工垃圾除外）；楼梯扶手干净无污物；

(5) 清扫区域以一楼、二楼、三楼、外围操场等使用区域为主，四层以上未开放。

(二) 秩序维护管理

1.严格执行学校出入管理的相关规定，对来访的出入人员、车辆进行登记和有序指引；

2.对校内教学楼、报告厅、操场、地库及消防通道围墙周边等进行巡查，24小时值班，重要区域、重点部位定时巡查，及



时发现和处理各种事故隐患，迅速有效地处置突发事件；

3.对进出学校管理区域的装修施工人员、服务人员做好登记。

（三）工程维修管理

1.负责除属于高空作业范畴的学校紧急小型维修（更换灯泡、插座、教室停送电等）；

2.配合、协调处理各项目因工程方面的应急维修，熟练使用工具应对各类事件；

3.保障低压配电设备的安全运行，按时巡视低压运行设备；一般性日常保养（不含设备年检校验），发现问题及时上报，按物业管理要求做好工程档案并抄录电器仪表，整理上报有关技术资料。

（四）消防安全管理

1.值守消防控制室且持证上岗；

2.对火灾报警控制器（联动型）和控制室内其他消防系统进行检查，并对运行情况进行实时处理、记录及汇报；

3.建立健全消防控制室档案。

（注：消防年度检测、消防维护保养和消防设施设备维修应由具备资质的第三方专业消防检测维保公司负责，费用由甲方承担）

三、物业服务期限

本合同物业服务期限为1年，自2026年1月20日始至2027年1月19日止。

四、甲乙双方责任与义务



（一）甲方责任与义务

- 1.甲方对乙方的工作进行监督检查，有问题及时提出，双方协商解决；
- 2.甲方对乙方服务质量有异议时，可直接向其负责人投诉；
- 3.甲方协助乙方做好物业管理区域内的安全防范工作，发生安全事故时，在采取应急措施的同时，及时向有关行政管理部门报告，协助做好救助工作；
- 4.甲方应遵守相关法律法规，配合物业管理服务，合理使用并保护物业服务区域内的公共物品及设施；
- 5.甲方应尊重乙方工作人员的工作，对乙方工作人员履行职责的行为予以支持、配合；
- 6.甲方为乙方提供正常的办公用房及承担正常的办公能耗费用（水电、网络费用）；
- 7.甲方应根据本合同约定按时足额向乙方缴纳物业管理服务费用及其他相关费用；
- 8.工程、消防维修相应备品备件，高压设备及水箱年检费用应由甲方承担；
- 9.甲方有权按照本合同约定检查乙方人员到岗情况，如出现人员配置不达标，甲方有权要求乙方限期增减或调整；
- 10.法律、法规等规定的其他权利和义务。

（二）乙方责任与义务

- 1.严格按照有关规定和本合同约定，制定物业管理服务制度，



并提供物业服务内容;

2.乙方有权要求甲方配合其物业管理服务;

3.依照本合同约定向甲方收取物业管理服务费及双方合同的其它费用;

4.乙方负责学校公共区域的卫生清洁、秩序维护、工程维修、消防安全管理;

5.乙方对甲方违反物业管理制度的行为,有权根据情节轻重,采取劝阻、制止及其他合法措施;

6.乙方应协助甲方做好临时性工作;

7.乙方有权拒绝承担本合同以外的职责,在本合同服务范围外发生的意外和不安全事故,乙方不承担责任;

8.乙方工作人员在校工作期间应遵守学校有关规定与管理制度;

9.乙方工作人员应按季节统一穿着制服,保持仪容仪表整洁、端正;

10.乙方应按照合同约定配置物业服务人员,出现人员配置不到位的应及时向甲方报备,并在甲方的允许期限内完成整改;

11.乙方应配置 55 周岁以下的保安服务人员;

12.法律、法规等规定的其他权利和义务。

五、物业服务费用及付款方式

(一)本合同物业服务费用为伍拾柒万陆仟陆佰伍拾壹元陆角陆分(小写: ¥576651.66 元)。



①合同签订6个月后的十个工作日内支付至本合同总价款的30%，即壹拾柒万贰仟玖佰玖拾伍元伍角整（小写：¥172995.50元）；

②合同签订12个月后的十个工作日内，乙方履行完本合同约定服务内容完成后一次性支付本合同价款的剩余款项，即肆拾万零叁仟陆佰伍拾陆元壹角陆分（小写：¥403656.16元）。

付款前，乙方应提供等额增值税普通发票给甲方，甲方收到发票后于10个工作日内将费用转至乙方账户。该基础物业服务费用已包含乙方履行本合同全部义务所需的人员工资、社会保险、员工福利、员工劳保、物业税金、管理费等所有费用。

发票提供：乙方必须保证发票票面信息全部真实，如乙方开具的发票有误，需重新提供。

（二）付款方式：乙方开具等额的增值税普通发票，甲方收到发票后于10个工作日内将费用支付至以如下账户：

名称：陕西沅西服务发展有限公司

税号：9161 1104 3056 3911 21

单位地址：陕西省西咸新区沅西新城总部经济园区8#楼三层

开户银行：工行陕西咸阳陈阳寨支行

银行账户：2604 0462 0900 0028 407

六、违约责任

（一）甲方未按照本合同约定付款的，每迟延一日，应向乙



方支付本合同约定季度物业服务费用 0.5 % 的违约金，迟延 15 日，乙方有权暂停物业服务，因此造成的责任、损失均由甲方自行承担。

(二) 本合同履行过程中，任何一方未履行本合同约定的义务的，守约方有权要求违约方 12 小时内改正，违约方应当按照守约方的要求完成改正，否则，违约方应赔偿由此给守约方造成的损失。

(三) 合同履行期内，如遇政策原因或上级行政主管部门政策调整，双方依据新政策执行，本合同自动终止，但甲方应按照乙方所服务的实际期限支付产生的全部费用。

(四) 以下情况乙方不承担责任：

1. 因不可抗力导致的服务中断或物业的贬损；
2. 因维修保养物业共用部位、共用设施设备需要且事先已告知甲方，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的；
3. 乙方已履行本合同约定义务，但因项目建设本身固有瑕疵造成损失的；
4. 因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；
5. 因非乙方责任出现的突发事件，如出现火情、抢劫等事件，乙方为控制局面、减少甲方或第三方及共用部位的损失，而采取相应正当措施时，造成损失的。

七、争议的解决



本合同未尽事宜，由甲、乙双方另行协商解决。协商不成时，双方同意提交乙方住所地人民法院解决。

八、其他

本合同一式陆份，甲方执贰份、乙方执肆份，本合同自双方法定代表人签字或盖章（或授权代表签字）并加盖公章（或合同专用章）之日起生效，均具有同等法律效力。

九、协议附件

附件：《西咸新区沣西东马坊小学物业服务费用明细表》

甲方（盖章）：
法定代表人（签章）：
或授权代表（签字）：

乙方（盖章）：
法定代表人（签章）：
或授权代表（签字）：



签订时间：2020年 1月20日



附件

西咸新区沣西东马坊小学物业服务费用明细表

序号	费用项目	岗位	人数	工资及福利 月/人(元)	体检费 年/人(元)	保险 年/人(元)	月费用(元)	年费用(元)	备注
1	人工成本	项目经理	1	18715.83	1500	145	18852.92	16159.64	
		综合主管	1	12899.17	1500	145	13036.25	11173.93	
		保洁员	3	2871.67	200	400	8765.00	105180.00	
		秩序维护员	2	4646.67	200	400	9393.33	112720.00	
		门岗	2	3321.67	200	400	6743.33	80920.00	
		消防设施操作员	1	4305.00	200	400	4355.00	52260.00	
		工程维修	1	6987.17	600	150	7049.67	84596.00	
		小计	11					463009.57	
2	物业耗材							6500.00	
3	管理费 15%							70426.44	
4	税费 6.8%							36715.65	
5	合计							576651.66	

