

西安科技大学临潼校区 5 栋学生公寓物业外包服务 采购项目合同



甲方：西安科技大学

乙方：陕西御隆永邦物业保安服务有限公司

签订日期：2026 年 7 月 20 日



CS 扫描全能王

3亿人都在用的扫描App

西安科技大学临潼校区 5 栋学生公寓物业外 包服务采购项目合同

甲方：西安科技大学

乙方：陕西御隆永邦物业保安服务有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《政府采购法》等法律、法规和政策，通过公开招标，甲方将西安科技大学临潼校区 5 栋学生公寓的物业管理服务委托乙方实行专业化物业管理，双方就本物业管理的有关事项达成如下协议：

一、服务条件

（一）服务地点：甲方指定服务地点。

（二）服务期：合同签订后 1 年（2026 年 7 月 21 日至 2027 年 7 月 20 日）。根据《财政部关于推进和完善服务项目政府采购有关问题的通知》（财库〔2014〕37 号）有关规定，本项目在合同期满前，甲方将对乙方进行考核，甲方如果对乙方服务满意，甲方有权决定续签合同 1 年。累计合同履行期限不超过 3 年。

二、合同价款

（一）合同总价一次性包死，不受市场价格变化因素的影响。年服务费 1120000 元（大写：壹佰壹拾贰万元整）。

（二）乙方须在签订合同前向甲方以转账方式交付合同金额的 5% 作为履约保证金，人民币 56000 元（大写：伍万陆仟元整），服务期满后，无息返还乙方。



三、款项结算

(一) 支付方式：银行转账

(二) 货币单位：人民币

(三) 结算方式：

物业服务费按月结算。每月末甲方根据考核结果，下一个月 10 日之前支付上一月物业服务费用。乙方出具正式发票后，甲方通过银行转账方式付款。

四、内容及采购要求

(一) 项目概况

本项目为西安科技大学临潼校区骊山校园 5 栋学生公寓物业整体外包项目。

(二) 服务范围

西安科技大学临潼校区骊山校园 5 栋学生公寓（8-9 号、14-16 号公寓）均无电梯，每栋公寓 6 层。主要业务涉及公寓内部公共区域卫生保洁、生活垃圾收集转运、卫生消毒防疫等业务。

(三) 服务内容

卫生保洁服务方案

1、楼内公共区域墙面、地面、楼梯、扶手、栏杆、窗户等公共区域保持干净，无垃圾、无积水、无污迹、无废弃杂物、无卫生死角，保持空气清新、舒适，无异味；门窗及其边框、窗台、玻璃、天花板、墙面保持洁净；公寓内没有乱挂、乱刻、乱画、乱张贴，做到无污迹、无斑点、无灰尘、无蛛网、无涂画、无刻痕、无野广告。



2、卫生间及水房无跑冒滴漏、长流水、便池无污秽无尿渍无堵塞现象；拖布池、便池、洗漱池及四周墙地每日清洁3次，保持无污物、无异味；茶叶桶、厕纸篓及时清理，保持无满溢；厕所格挡、把手、龙头等，每天清洁。

3、打扫公寓楼宇外责任区及公寓楼顶平台卫生，检查排水管道及消防管道，做到运转正常。

公寓日常管理方案

1、做好公寓设施设备检查，及时报修，保证各项设施设备正常使用。

2、做好学生出入管理，外来人员登记，人员培训及演练，提升安全保障。

3、楼管保持24小时在岗，做好日常来客登记，学生教育管理以及各种日常检查、消杀、防疫记录。

4、加强公寓日常管理，建立住宿信息台账，定期更新公寓内板报，打造公寓文化育人阵地建设，利用公寓设施、环境以及“一站式”服务社区开展文化活动。

设施设备巡视方案

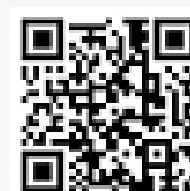
维持日常楼内巡查，做好设施设备检查，及时报修，保证各项设施设备正常使用。

精神文明建设方案

1、定期举办“文明宿舍”评选活动和宣传教育活动

2、日常便捷服务：配合引进的第三方服务公司为公寓师生提供便利，做好服务保障、审核和监管工作。

3、配合学校重大活动开展，无偿配合学校完成工作。



CS 扫描全能王

3亿人都在用的扫描App

（四）人员要求

根据院落面积合理配置项目楼管经理 1 人，楼管 8 人，专职保洁人员 16 人，实行定岗定责。

序号	公寓	人员性质	工作时间	工作内容	人数	备注
1	项目涉及所有公寓	楼管经理	8 小时/天	公寓管理外包服务项目总协调和运行，公寓各项业务培训和指导，接待考核和检查	1	1、年龄 50 周岁以下，身体健康； 2、高中及以上学历； 3、具有 3 年及以上公寓管理经验； 4、身体健康，作风正派，品行端正。
2	5 栋公寓	楼管	24 小时（上一天休一天）	公寓服务、门禁值守，楼内巡查引导，楼内设施报修及环境等	8	1、根据楼内所住男女生安排对应人员； 2、年龄不超过 55 周岁，高中及以上学历； 3、身体健康，作风正派，品行端正。
		保洁	8 小时/天	公寓公共区域走廊、楼梯、水房（含卫生间）、电梯、墙面卫生保洁，学生宿舍的紫外线消毒	16	1、根据楼内所住男女生安排对应人员； 2、年龄不超过 55 周岁，高中及以上学历； 3、身体健康，作风正派，品行端正。

全体人员严格服从甲方日常统一管理、调度和现场考核，严格遵守院区各项规章制度，文明作业、规范上岗、着装整洁。每日按时保质保量完成全部保洁工作，主动配合日常卫生检查、月度综合考核；遇上级督导检查、专项迎检、重大活动、突发应急情况时，无条件及时增派人手、加强重点点位保洁力量，全力做好应急环境卫生保障工作，随时整改各类卫生问题。

备注：物业项目部联系方式：

项目经理：孙珂 19391479007

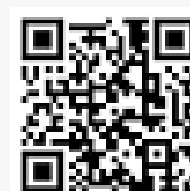


CS 扫描全能王

3亿人都在用的扫描App

（五）、其他服务方案

- 1、乙方按照物业托管条款细则和要求，完成物业托管范围内各个岗位工作职责及管理制度。
- 2、乙方应按照物业托管合同要求，落实重点岗位的安全责任和工种作业规范。
- 3、乙方自行处理物业托管范围内的劳务纠纷，并承担物业活动过程中的一切人员伤亡、意外事故后果。
- 4、乙方应按照物业托管合同考核要求，配合业务对口科室的日常监管与服务项目考核。
- 5、重点岗位人员未经后勤管理部门许可，乙方不得私自更换、减员。
- 6、出现人员调整变化，人员一次请假超过 3 天的情形，乙方必须在甲方业务对口科室备案(书面说明)，且必须临时安排符合条件的人员顶岗。
- 7、乙方管理的资料，文件、图表、巡查记录，聘用人员的信息、从业资格证、健康证等资料，除在物业公司存档外必须接受甲方业务对口科室检查。
- 8、遇重大节日、上级检查、新生报到、军训、招聘会、招生考试、运动会及其他突发事件等特殊情况的，乙方应加大保障服务力度，包含重大活动、节日校园内彩旗、灯笼、彩灯的辅助悬挂，按照甲方要求积极做好各项工作。
- 9、遇极端天气暴雨、暴雪、雷电、冰凌、大风、大雾，地震、火灾等极端天气时，配合甲方进行抢修和灾后恢复工作。



10、服务人员要求：年龄 55 周岁以内，身体健康(健康证)，具有良好的沟通能力，非管理岗位学历要求初中以上学历，医学证明没有传染病等不适合物业工作的疾病。

11、服务人员应统一着装、服从业务部门管理、工作态度端正、为人和蔼、能够文明用语、举止得体、坚决杜绝与师生发生言语及其他冲突事件。

12、建立各项服务的工作制度、岗位职责、档案，完成年度服务工作计划及工作总结。

13、环境卫生服务所需的各项专业设备器具、耗材的供应与更换由乙方承担。

14、甲方不另外提供乙方办公用房，不提供物业公司员工住房；日常劳动工具、员工福利、工服、垃圾中转清理费用、劳动设施设备维修费用等均由乙方自行负责承担。

15、乙方须无条件全部接收甲方该项目原公寓在岗人员（24 人），确保交接期间平稳过渡，并保证为从事本物业服务外包项目的人员提供符合本市法律法规的薪资及各项保险。

16、日常劳动工具、员工福利、工服等由乙方自行负责承担，卫生间配备的洗手液等由乙方负责承担。

17、乙方必须无条件遵守甲方后勤管理部门相关管理办法，并按照其制定的考核办法参加考核。

（十一）、考核标准

为保证学校各项管理工作的有效运转，提高工作效率，增强管理制度



的可行性和操作性，本着“客观、公正、公平、公开”的原则，制定临潼校区学生公寓物业服务外包考核细则。通过量化衡量工作的“质”与“量”，营造良好的工作氛围，同时为学校奖励惩罚、优胜劣汰提供客观依据。

1、监管权限

(1) 监管工作小组对乙方所辖范围内的服务工作进行全面监督检查。在检查过程中乙方必须予以配合，对检查中发现的问题有权责成其限期整改，对整改不到位或造成一定负面影响的可以给予通报批评并进行经济处罚。

(2) 有权查阅乙方服务过程中自查记录、人员配备及物业服务工作开展情况的档案资料。

2、考核组成部分：考核由甲方日常教职员工反馈意见、后勤相关管理机构（后勤处公寓管理服务中心、学校组织的安全卫生检查小组）、临潼校区随机抽查学生代表、临潼校区随机抽查教职工代表四部分按照一定比例进行考核打分。

3、考核形式

(1) 监管微信平台。监管人员通过文字、图片、语音、视频、图文等方式，随时对出现的问题进行提醒，乙方及时有效进行整改，并对整改结果在微信群内进行反馈。

(2) 通过每天不定时巡查、每周定期检查、按月考核方式对乙方进行监管，检查过程既要突出重点，又要覆盖全面，更要注重实效。



(3) 每天巡查成绩，每周定期检查成绩，当月专项检查成绩，教职工及学生代表每季度随机抽取打分成绩，各占月考核成绩一定比例。

(4) 员工人数核查办法，采用随机抽查的方式。

4、考核办法

满分 100 分。每月对乙方进行考核，对于连续 3 个月或一年之内累计 5 个月考核低于 80 分的，甲方有权单方面解除协议，且乙方应赔偿由此给甲方造成的全部损失。

(1) 月考核成绩在 95 分以上者全额付款（含 95 分）。

(2) 月考核成绩在 90 分-95 分按照月应付金额的 97%付款(含 90 分)。

(3) 月考核成绩在 85 分-90 分之间按照月应付金额的 94%付款（含 85 分）。

(4) 月考核成绩在 80 分-85 分之间的按照月应付金额的 90%付款(含 80 分)。

(5) 月考核成绩在 75 分-80 分之间的按照月应付金额的 85%付款(含 75 分)。

(6) 月考核成绩在 70 分-75 分之间的按照月应付金额的 80%付款(含 70 分)。

(7) 月考核成绩在 65 分-70 分之间的按照月应付金额的 75%付款。

(8) 月考核成绩在 60 分-65 分之间的按照月应付金额的 60%付款。

(9) 月考核成绩在 60 分以下者，按照月应付金额的 20%付款。

五、服务保证

(一) 人员雇佣及工资标准



1、乙方须保障人员待遇不得低于甲方所在地最低工资标准和社保最低缴费额。

2、乙方须与员工签订劳动合同，引起劳动关系问题由乙方负责。

（二）乙方提供服务时，服务要求应按不低于国家、省、市有关部门规定的质量标准执行。

1、乙方承诺与拟投入人员均有劳动合同或聘用协议。

2、乙方承诺工作人员按磋商文件落实，具体人员要求与甲方协商确定。

六、甲乙双方的权利义务

（一）甲方责任

1、设相关管理员一名，全面监督、指导、检查、验收乙方工作，发现问题及时通知乙方，要求乙方及时予以处理，对乙方提出的合理建议和要求予以采纳或提供帮助。

2、如遇特殊情况（如外来人员参观、创优检查等情况），需提前通知乙方安排人员进行服务工作。

3、有权制定相应的管理措施、监督检查标准等，以保证乙方按照协议及其他双方议定之要求进行作业。

4、无偿提供卫生保洁工作所需之水电，但办公场所及其他所用水电按学校相关规定如实收费。

5、根据物业管理实际情况增减物业管理面积，并及时与乙方进行沟通协调，做好相应的费用增减，最终以实际面积进行结算。

6、按合同约定为乙方办理结算手续。



（二）乙方责任

- 1、乙方在甲方设立办公场所。并派出一名具有相关管理经验的项目经理（项目经理保证定点在此专职管理此项目），负责日常管理工作质量检查和管理工作中紧急情况的处理，并于每月 25 日之前将当月管理工作总结和下月管理工作计划以书面形式报告甲方。
- 2、乙方要加强管理，提高管理水平。首先定岗、定责，然后要责任到人。将定岗定责人员情况以书面形式报甲方，以便甲方检查。
- 3、为保持安全稳定，平稳过渡，乙方需全部接收甲方现有相关人员，一年内无特殊情况不得无故解聘。
- 4、乙方人员要统一着装，衣帽整洁，佩戴本公司名牌，进入工作现场的出入证由甲方配发，遵守甲方各项规章制度，乙方不得在甲方服务区域内未经甲方同意擅自承揽业务。
- 5、为维护支持乙方的管理工作，凡有破坏环境卫生者由乙方进行处罚（甲乙双方共同制定处罚细则）。
- 6、乙方应保证在甲方上班、开课之前，完成服务工作，做好一日两扫全天保洁和巡查检查工作。
- 7、乙方要根据学校管理工作的需要，配备必需的劳动用具。（如垃圾清运车、路面保洁车，更换陈旧的清扫用具等）按时、按点、按需要统一对公共场所，公用设施进行必要消毒、清洗。保证不留卫生死角。
- 8、垃圾场是垃圾集中点，保证当日垃圾当日清运，定期用 84 消毒液消毒以防止疾病传染。
- 9、乙方的员工住宿由乙方自行在校外解决。



10、乙方员工在工作期间发生工伤事故导致的全部费用由乙方承担，乙方用工应签订劳动合同，并办理各种用工手续。如因用工不当，给甲方造成损失由乙方承担；服务期间的任何劳务纠纷等均与甲方无关，由乙方妥善处理，不得影响甲方正常工作。

11、乙方员工在工作期间不得随意离开工作岗位，若乙方主管负责人不在工作现场，乙方临时负责人应接受甲方主管负责人的监督指导，并按甲方的管理工作标准进行检查。

12、由于乙方在日常管理工作中不慎给甲方设施、材料及甲方客户、物品造成损失，乙方应承担赔偿责任。

13、乙方在承担的管理工作范围内，甲方如因管理工作未达到管理质量标准，被有关政府职能部门（环卫、城管等）处罚，罚款由乙方承担。

14、乙方应建立健全安全管理制度、突发事件应急预案及处理记录、日常管理记录等，以便及时有效的预防、处理各类事件发生。

15、乙方的各类宣传、标识、文化等都应征得甲方审查同意后方可使用，否则进行相应的处罚。

16、乙方应提供所有员工健康证明，管理好自己的员工，不得参与非法宗教活动。

17、乙方必须无条件遵守甲方物业管理部门物业管理办法及退出机制，并按照其制定的考核办法参加考核。

七、服务承诺

以响应文件、澄清表（函）、合同和随服务的相关文件为准。



1、乙方承诺：工作人员服装、清洁工具和耗材物资全额自备：保洁作业全过程所需各类清洁耗材、洗涤清洁剂、消毒湿巾、擦拭抹布、清扫工具等全部物资，由乙方全额自备，按需补给；环境消杀、灭蚊蝇除异味所用环保低毒消杀药剂，全部选用合规无害品类，不对人体、绿植、设施造成伤害，全程自主储备、规范合规使用。物料配备清单依据投标文件《物料配备》。

2、乙方承诺：服务人员总数不得少于 25 人，并且所有服务人员（25 人）须具有健康证明。

3、乙方承诺：项目经理不得同时兼任其他项目的管理岗位，且不得随意更换，如需更换则需经过采购人同意。

4、乙方承诺：为保持安全稳定，平稳过渡，接收采购人 24 名现有相关人员，一年内无特殊情况不得无故解聘。

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合同要求，甲方有权依据《中华人民共和国民法典》有关条款及合同约定终止合同，并要求

乙方承担违约责任。

九、争议解决

执行本合同中产生纠纷，由甲方与乙方双方协商解决；协商不成，向有管辖权的人民法院提起诉讼。

十、合同生效及其他



CS 扫描全能王

3亿人都在用的扫描App

十、合同生效及其他

(一) 合同签订之日起生效。

(二) 乙方在合同履行期间,应严格执行国家的有关法律、法规,遵守学校的一切规章制度,如果在合同期间,乙方发生违法、违规、违约以及其他符合甲方指定的物业外包服务单位退出机制的,甲方有权立即单方面终止合同,并有权从给乙方支付的管理服务费用中扣除违约金。

(三) 本协议一式捌份,甲方陆份,乙方贰份,未尽事宜由双方协商解决,本合同中相关附件与合同具有同等法律效力。

甲方(盖章):



乙方(盖章):



单位地址:

单位地址:陕西省西安市莲湖区

南二环西段银达大厦11005室

法定代表人

(或授权代表):

李长

法定代表人

(或授权代表):

2744

联系电话:

联系电话: 13309255165

日期: 2026年 7月 20日

日期: 2026年 7月 20日

陕西御隆永安物业服务有限公司



CS 扫描全能王

3亿人都在用的扫描App