政府采购项目

单一来源谈判

西安市应急管理局物业管理

服 务 合 同

（编号：XCZX2026-0105 ）

甲　方：西安市应急管理局

乙　方：上海永升物业管理有限公司西安分公司

2026年 9 月

中国　西安

服 务 合 同

甲方：西安市应急管理局

统一社会信用代码：11610100766971169T

住所地：西安市经济开发区凤城七路旭辉中心2号楼

法定代表人：

乙方：上海永升物业管理有限公司西安分公司

统一社会信用代码：91610132MA6U7H3Y75

法定代表人：刘国红

按照政府采购程序组织单一来源谈判确定乙方为西安市应急管理局物业管理服务项目（项目编号：XCZX2026-0105 ）成交供应商。依据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》以及西安市市级单位政府采购中心单一来源谈判文件、成交通知书，经甲、乙双方协商达成如下合同条款。

一、合同标的物内容及数量

序号	服务名称	服务内容	计量单位	服务时间	数量	单价（元）	总价（元）
1	物业管理服务	应急管理局办公场所物业管理服务	㎡	2026年10月1日至2027年9月30日	7835	15	1410300
2	会务保障服务	应急管理局办公场所会务保障、保洁服务	人	2026年10月1日至2027年9月30日	4	20696	248352
合计	1658652元						

物业管理服务包括以下内容：

（一）房屋共用部位设备设施的工程维修与维护

1、建立本项目内公共建筑及设施设备基本状况、维修、异动档案；

2、保持项目公共区域内水、电、气、通讯、数字电视线路、路灯、机电设备、消防装置、道路、排污、排水系统处于良好运行状态，并在发生损坏时及时修复 或积极协调相关职能、专业部门进行修复；

3、对配套系统设备进行日常维护维修；

4、建筑及其设施在国家规定的保修期内协调开发商、承建商进行对应急管理局所有单元内发生的墙体、水、电、气通讯、共用天线、排污、排水系统等建筑 体系保修；保修期后实施有偿服务或协调专业机构或职能部门有偿维护维修。

（二）公共秩序维护工作

1、建立预防性安全防范体系并设立应急机制，配合公安机关进行秩序监控和巡视等工作，但不包含应急管理局人身财产的任何形式的保险、保证或保管责任；

2、对来访客人办理访问手续，控制闲杂人员进入大厦；

3、维护项目的交通秩序；

4、地震、地陷、火灾等突发事件的组织疏导和协助施救工作；

5、定期或不定期巡视、检查项目，必要时包括应急管理局所有单元内部，并可采取必要措施以防止任何人未经开发商同意或违反本协议的约定而占用、变更、损害公共服务设施、设备。

（三）环境卫生

1、保持项目内公共区域和停车(场)库的清洁卫生，定时收取生活垃圾并清运至市政中转站，保障项目清洁卫生良好状态。

2、使用人应自行将垃圾袋装或密闭后清运到物业公司的指定场地。

3、按照政府有关部门的要求对公共绿化区域予以养护，使之处于良好状态。

（四）社区交流组织

1、加强业主间的沟通和文化交流。

2、设立项目信息发布栏，加强与业主的联系和消息发布。

3、不定期举办社区文化活动，促进项目内外文化交流。

4、适时举办消防培训与其它各类培训。

会务保障服务包括以下内容：

1、提供应急管理局租用范围内的保洁入户服务。

2、提供应急管理局会议保障服务。

二、服务条件：

（一）服务地点：西安市应急管理局旭辉中心2号楼7层至10层。

（二）服务期：2026年10月1日至2027年9月30日

（三）甲乙双方协商一致同意，本合同履行期间，若甲方因工作安排调整办公地点，搬离【旭辉中心2号楼7-10层】甲方将提前【60】日采取书面形式通知乙方，明确搬离或退租的时间及退租的面积，本合同服务截止时间最终确定为甲方通知搬离日期，乙方保证无条件配合解除本合同。

三、合同价款

（一）合同总价款为人民币（大写）壹佰陆拾伍万捌仟陆佰伍拾贰元整;¥1658652元。

（二）合同总价包括：物业服务管理费及日常费用。包括但不限于公共物业及配套设施的维护保养费用、空调制冷供暖费、办公费、公区水费、管理服务人员的工资与福利费（服务人员的劳务支出、社会保险、劳保、福利、人身意外保险费、临时性加班的加班费用、制服、食宿）、保洁耗材物资费、工具损耗费、管理费用、法定税费、合理利润等一切费用。

（三）合同总价一次性包死，不受市场价格变化因素的影响。

四、款项结算

(一)分期付款

1、本合同签订之日起 15 个工作日内，甲方按合同条款支付2026年10月1 日— 2026年12月31日服务款项的 100%，即人民币 414663 元即(大写)肆拾壹万肆仟陆佰陆拾叁元。

2、自2027年1月1日起，“根据甲方实际租赁的用房时间，甲方应于每月25日前支付当月服务款项（若甲方 2027年度市级财政预算未下达或未经局党委会审议通过，当月租金累计到下月统一支付，直至财政预算下达且经局党委会审议通过，即每月人民币 138221 元即(大写)壹拾叁万捌仟贰佰贰拾壹元 。

（二）支付方式：银行转账。

（三）结算方式：每次付款前乙方应向甲方提供合法有效的增值税专用发票。乙方持成交通知书、服务合同、发票，与甲方结算。

（四）本合同履行期间，如出现本合同第二条第三款约定情形， 甲乙双方根据实际服务天数结算价款， 甲方超额支付价款，乙方应在收到甲方通知后 15 日予以返还。

五、双方的权利和义务

（一） 甲方的权利和义务

1、甲方有权对乙方人员的工作情况及纪律作风监督检查，明确员工职责范围，对工作中不负责任、违反管理规定的人员，有权提出辞退要求，情况属实，乙方应无条件予以执行。

2、 甲方不得指派服务人员从事与保洁服务无关的事情。

3、 甲方应按时付给乙方服务费用。

（二）乙方的权利和义务、

1、按合同要求给甲方派出合格的服务人员，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。

2、乙方人员在上岗期间着装整洁、仪表端庄，坚守岗位、遵守纪律、认真负责。

3、乙方定期征求甲方的意见，以便及时沟通并做好服务工作。

4、乙方人员因工作失职或疏忽直接造成损失，由乙方处理并承担相关责任。

5、乙方负责现场人员的日常管理和业务培训。

6、本项目公共区域内设备、耗材、清洁试剂、客耗品（卫生纸、洗手液等）全部由乙方提供。

7、设备必须提供采购发票，正规厂家生产，不得租赁或拆借，不得存在安全风险、不得影响每日正常工作。

六、质量保证

（一）乙方应提供详细的服务标准和服务承诺，服务标准应当符合国家、行业和地方相关保洁服务标准。

（二）在服务期限内，乙方不得干扰或阻碍甲方对该办公区域和公共区域的正常使用。

（三）乙方在提供服务时因管理不当或未尽义务，导致甲方或第三方人身损害或财产损失的，应承担全部责任和费用。

（四）乙方须接受甲方的各类检查考核，甲方有权根据有关规定对质量考核标准及奖惩办法作相应的修改。

（五）合同期内，因乙方管理不善且负主要责任，造成重大损失和影响，甲方有权终止合同，经济损失和法律责任由乙方承担。

七、验收

（一）服务内容完成后先由乙方进行自检，自检合格后邀请甲方进行验收。甲方确认乙方的自检内容后，组织乙方（必要时请有关专家）进行最终验收，验收时乙方应派员参加，共同对验收结果进行确认，并承担相关责任（必要时甲方可委托具有相关资质的第三方检测机构/技术专家对产品/设备进行系统验收，由此产生的相关费用由乙方承担，需要国家法定检验部门进行检验或验收的由乙方负责联系）。验收合格后，填写政府采购项目履约验收单（一式伍份）作为对服务的最终认可。

（二）乙方向甲方提交服务实施过程中的所有资料。以便甲方日后管理和维护。

（三）验收依据：

1、单一来源谈判文件、响应文件、澄清表（函）；

2、本合同及附件文本；

3、国家相应的标准、规范。

八、违约责任

（一）合同中未约定的，按《民法典》中的相关条款执行。

（二）乙方未按合同要求提供服务或服务质量不能满足合同要求、响应文件、本项目相关文件的，甲方有权解除合同，乙方应向甲方支付合同总价款 10%的违约金。同时，甲方有权将乙方违约的情况以及拟采取的措施以书面形式报政府采购监管部门，政府采购监管部门有权依据《政府采购法》及相关法律法规对乙方的违法行为进行相应的处罚。

（三）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赔偿。

（四）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 1%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。

（五）乙方违反本合同第九条第(一)款保密约定的，造成甲方损失或甲方向第三方赔偿的，甲方有权解除本合同，乙方应向甲方支付合同总价款20%的违约金，并赔偿由此对甲方造成的全部经济损失。本合同的解除或终止不免除乙方应承担的保密义务。

（六）乙方擅自将本合同服务分包或转包第三方承担，甲方有权解除本合同，并要求乙方支付本合同总价款20%的违约金。造成甲方经济损失的，乙方应当承担全部赔偿责任。

（七）本合同中各条款约定的违约金可自甲方未支付款项中直接扣除，违约金若不能弥补甲方损失的，乙方还应赔偿甲方损失。

（八）甲、乙双方协商一致确定,如出现本合同第二条第 3 款约定情形,甲方因工作安排调整办公地点,甲方不承担任何违约责任。

（九）甲、乙双方协商一致确定，如出现本合同第二条第 3 款约定情形，乙方违反合同第四条第四款未在约定日期内返还对应服务费，每逾期 1 日应支付合同总价款【0.01】%的违约金。

（十）甲、乙双方任何一方违约，除承担本合同约定的违约责任外，还应向对方支付因主张违约产生的全部费用（包括但不限于律师费、诉讼费、差旅费、保全费、保险费、鉴定费、评估费、公告费等）。

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，不得将承接政府服务项目获得的政府、公民个人等各种信息和资料提供给其他单位和个人。如发生以上情况，甲方有权索赔。

（二）甲方有义务保护乙方的知识产权，未经乙方同意，不得将乙方交付的具有知识产权性质的成果文件、资料向第三方转让或用于本合同以外的项目。如发生以上情况，乙方有权索赔，但甲方依据相关法定职责对外公开的除外。

（三）本条款为独立条款，本合同的无效、变更、解除和终止均不影响本条款的效力。

十、争议解决

（一）本合同在履行过程中发生的争议，由甲、乙双方当事人协商解决，协商不成的按下列第 2 种方式解决：

1、提交西安仲裁委员会仲裁；

2、依法向甲方所在地人民法院起诉。

（二）本条款为独立条款，本合同的无效、变更、解除和终止均不影响本条款的效力。

十一、关于送达的约定

（一）本合同项下甲乙双方任何一方向对方发出的通知、信件、数据电文等，应当发送至本合同下列约定的地址、联系人和通信终端。

甲方联系人：朱全

联系电话：18602908299

联系地址：旭辉中心9层916

乙方联系人：田雯婷

联系电话：17729503955

联系地址：西安市经济技术开发区荣熙巷5号旭辉中心5层

十二、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，并经鉴证方确认后生效（如双方变更事项不能达成一致的，仍按原合同履行，否则视为违约）。

十三、合同生效

本合同一式 捌 份，甲方持 伍 份，乙方持 叁 份，本合同甲、乙双方签字盖章后生效，合同执行完毕后，自动失效（合同的服务承诺则长期有效）。

十四、其他事项

（一）西安市财政局政府采购管理处在合同的履行期间以及履行期后，可以随时检查项目的执行情况，对采购标准、采购内容进行调查核实，并对发现的问题进行处理。

（二）单一来源谈判文件、响应文件、澄清表（函）、成交通知书、合同附件均成为合同不可分割的部分。

（三）甲乙双方因不可抗力导致本合同全部或部分不能履行时，发生不可抗力的一方应当在不可抗力发生后30天内书面通知对方，以减轻可能给对方造成的损失。因不可抗力导致本合同全部或部分不能履行时，双方各自承担其因此而造成的损失、损害。

（四）合同未尽事宜，由甲、乙双方协商并经鉴证方确认后签订政府采购补充合同，与原合同具有同等法律效力。

（以下无正文，仅为签字盖章页）

甲 方	乙 方
西安市应急管理局 （盖章）	上海永升物业管理有限公司西安分公司 （盖章）
地址：西安市经济技术开发区凤城七路旭辉中心2 号楼	地址：陕西省西安市经济技术开发区凤城七路旭辉中心项目2号楼1407室
邮编：710000	邮编：710000
法定代表人或被授权代表： （签字）	法定代表人或被授权代表： （签字）
电话：	电话：029-81529906
/	开户银行：中国建设银行西安长庆支行
/	帐号：61050190550000000571
日期：2026年 10月 8 日	日期：2026年 10月 8 日