西安市不动产登记服务中心城南办事大厅
2026年-2027年度专项物业服务合同

甲方（采购人）：西安市不动产登记服务中心

乙方（成交供应商）：西安联诚行物业管理有限公司

一、服务条件

（一）物业服务内容：包括房屋维护服务、设施设备维护服务、保洁服务、公共秩序维护服务、会议与引导接待服务、配合采购人对第三方服务单位管理等相关工作。

（二）服务地点：甲方指定地点。

（三）服务期：1年（2026年7月1日至2027年6月30日）。

二、合同价款

（一）合同总价：大写：人民币壹佰柒拾贰万伍仟元整；小写：￥1725000.00元。

合同总价包括：管理人员及服务人员的工资、加班费、社会保险、福利等，以及乙方物业办公所需的低值易耗品（办公桌椅、电脑、打印机、对讲机、文件柜、电话机等）、安保装备（强光手电、对讲机、反光背心、执勤记录本等）、保洁作业耗材（清洁工具如拖把、扫帚、水桶、抹布、玻璃刮、尘推等、公共场所清洁作业耗材及服务于物业管理服务的其他保洁清洁作业耗材等）、检测维修工具及辅料（测电笔、万用表、摇表、扳手、螺丝刀、管钳等常用工具及基础维修辅料）、企业法定利润、财务费用、管理费用和税金等。

（二）合同总价一次性包死，不受市场价格变化因素的影响。

三、款项结算

（一）付款方式：合同签订后，乙方提出付款申请，经甲方同意后，乙方开具等金额费用发票，甲方收到发票后10日内向乙方转账支付合同总金额的50%；服务期结束前一个月内，乙方提出付款申请，经甲方同意后，对项目进行履约验收，验收合格后，乙方开具等金额费用发票，甲方收到发票后10日内向乙方转账支付剩余合同金额。

（二）支付方式：银行转账。

甲方：【西安市不动产登记服务中心】

户名：【西安市不动产登记服务中心】

开户行：【建行西安朱雀大街南段支行】

账号：【61050171780008683699】

税号：【12610100MB2907423P】

乙方：【西安联诚行物业管理有限公司】

户名：【西安联诚行物业管理有限公司】

开户行：【中国建设银行股份有限公司西安翠花南路支行】

账号：【61001725700052500058】

税号：【91610133628001332A】

（三）结算方式：验收合格后双方填写项目验收单，乙方开具项目费用发票给甲方，乙方持服务合同、等额合规发票、项目验收合格单，与甲方结算。

四、服务保证

（一）乙方应提供详细的服务标准和服务承诺，提供的物业管理服务应达到陕西省物业服务相关指导标准的一级服务标准。

（二）在服务期限内，遵循零干扰服务。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）乙方仅因自身提供的维修、物业服务管理行为存在不当，或未履行合同约定服务义务，造成甲方或第三方人身损害、财产损失

的，由乙方依法承担相应责任及产生的费用；非乙方原因、超出乙方合同服务范围引发的损害，乙方不承担责任。

（四）因房屋建筑质量、设备设施质量或安装技术等原因，达不到使用功能，造成重大事故的，由甲方承担责任并做善后处理。因乙方管理不善或操作不当等原因造成的重大事故，由乙方承担责任并负责善后处理，造成甲方经济损失或工作不便的，应当赔偿甲方的经济损失（产生质量事故的直接原因，以政府主管部门的鉴定为准）。

五、双方的权利和义务

（一）甲方的权利与义务

1. 有权监督成交乙方的物业管理质量水平及行为，就物业管理中出现的有关问题向成交乙方提出合理化建议，乙方应当按照甲方要求限期予以改正。

2. 保证甲方及工作人员遵守经双方协商一致所制定的物业管理制度。

3. 有权要求乙方提供维修、垃圾清运等物业服务。

4. 负责教育工作人员自觉维护和爱护办公区域的环境卫生、治安管理及配套，积极配合管理服务工作。

5. 依约支付乙方物业服务费用。

6. 负责做好垃圾分类宣传工作；各办公室废弃垃圾自主分类，做到分类准确、按类投放。

（二）乙方的权利与义务

1. 按照本合同约定及相关规范向甲方提供垃圾清运、保洁、秩序维护等采购文件、响应文件中要求的物业服务内容。

2. 负责对甲方房屋主体结构、围护结构、部品部件、水电设施等采购文件中要求的设施设备开展日常巡查；巡查发现问题后及时向甲方书面汇报。甲方另行委托乙方实施维修的，双方就维修范围、费用协商一致后，乙方及时组织维修。

3. 每周不少于 2 次开展电梯安全状况日常巡查；电梯年度全面检测工作，由具备法定资质的第三方机构实施并出具检测报告、核发电梯使用标志。

4. 保证乙方工作人员遵守双方制定的物业管理制度，不得影响甲方工作的正常开展。

5. 有权制止违反物业管理制度的行为。

6. 负责向甲方及时报告维修设备、房屋等的损坏状况。如实向甲方提供维修方案、评估结果等资料。

7. 乙方在维修相关设备、设施过程中，因故意或过失造成甲方设备、设施毁坏的，应当承担相应的赔偿责任，造成甲方其他损失的，甲方有权继续追偿。

六、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，组织乙方进行最终验收，验收时乙方应派人员参加，共同对验收结果进行确认，并承担相关责任。验收合格后，填写政府采购项目验收单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. 单一来源采购文件、单一来源采购响应文件、澄清表（函）；

2. 本合同及附件文本；

3. 国家相应的标准、规范。

（四）甲方应在合同期满后七个工作日内验收合毕，如若延期未验收的，则视为验收合格。

七、违约责任

（一）按《物业管理条例》、《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，甲方应当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，根据政府采购监管部门的处理意见，甲方有权依据《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。同时，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）未经甲方同意，乙方不得擅自将本合同服务转包第三方承担。

（五）甲方无正当理由拒绝接受服务，到期拒付服务费的，甲方向乙方偿付本合同总价款3%的违约金。甲方逾期付款的，则每日按逾期金额的0.01%向乙方偿付违约金。

（六）乙方提供的服务达不到合同约定或考核评定标准，甲方有权要求乙方限期整改，整改后仍达不到约定服务标准及考核评定标准的，甲方根据违约情形追究相应责任，从物业服务费用中扣除违约金；

1、单次月度考核不合格整改未到位的，按附件考核表约定扣除当月合同金额1%；

2、乙方持续考核不合格、造成甲方经济损失或存在重大服务缺陷的，甲方除扣款外，有权解除合同，并要求乙方承担合同总价款的20%作为违约金。

（七）在物业服务过程中，如遇下列不可抗力现象，导致合同不能履行时，双方均不承担违约责任，合同终止。

1.自然灾害，如：地震、台风、洪水等；

2.社会异常事件，如：罢工、战争等。

八、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）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。

九、争议解决方式

对本合同执行过程中发生的一切争议，双方应友好协商解决，如协商不能解决，按下列第 2 种方式解决。

1. 向西安仲裁委员会提请仲裁。

2. 依法向采购人所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

十、合同生效及其他

1. 本合同自签订之日起生效。

2. 合同一式 陆 份，甲方 叁 份、乙方 叁 份。

3. 如本合同有未尽事宜，双方协商一致后签订补充合同。

（以下无正文）

甲方（盖章）：

被授权人签字：

日期：2016.8.7

乙方（盖章）：

被授权人签字：

日期：2016.8.7