

正本

西安市雁塔区农业机械化学学校教职工

住宅小区物业管理服务采购项目

物业服务合同

甲方：西安市雁塔区公产管理所

乙方：陕西嘉信物业服务有限公司

日期：2026年6月17日

## 第一章 总则

### 第一条 合同双方当事人

甲 方：西安市雁塔区公产管理所

乙 方：陕西嘉信物业服务有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》及其他有关法律、法规之规定，就甲方选聘乙方对西安市雁塔区农业机械化学学校教职工住宅小区提供物业管理服务事宜，订立本合同。

### 第二条 物业基本情况

物业类型：高层住宅；

坐落位置：西影路 47 号（雁塔区农业机械化学学校教职工住宅小区）；

占地面积：18 亩；

建筑面积：30622 平方米；

户数：256 户（三室户型 64 户，二室户型 192 户）；

物业管理服务的构成细目见《附件 1》。

**第三条** 乙方提供服务的受益人为本物业的全体业主和物业使用人，本物业的全体业主和物业使用人均应对履行本合同承担相应的责任。

## 第二章 物业服务内容

**第四条** 物业共用部位的维修与管理。包括房屋主体承重结构(含基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋面等)、户外墙面、门厅、楼梯间、走廊通道、道路、绿地、地下停车场等。

**第五条** 物业共用设施设备及其运行的维护与管理。主要包括：小区上下水系统，消防设施设备、配电室、路灯、集中供暖设备及其管道、水泵房、电梯等。

**第六条** 环境卫生、绿化管理服务。主要包括楼道、走道、门厅、屋顶、天台等部位的定时清扫、内墙壁的除尘，公共门窗的清洁、绿化、园地、路面的清扫，生活垃圾和建筑垃圾的清运、灭鼠、灭虫害施洒药物等。

**第七条** 管理区域内公共秩序、交通、车辆停放等管理。

**第八条** 装饰装修管理服务。包括房屋装修的建筑物安全、拆除垃圾处理、装修施工的巡视、检查等。

**第九条** 物业档案资料的管理。具体包括物业管理区域内的各类物业、设施的验收接管档案(图、卡、册)，物业分户产权清册、业主使用人情况表(含房屋租售情况)、共用设备、公共设施运行、保养、维修记录等物业资料的管理。

**第十条** 业主房屋自用部位、自用设施设备的维修养护，在当事人提出委托时，乙方应接受委托并合理收费。

### 第三章 物业服务质量

### **第十一条 物业共用部位**

- 1、房屋管理：房屋外观整洁、空调安装统一有序。
- 2、房屋维护：房屋零修、急修及时率 90%以上，房屋零修合格率 100%。

### **第十二条 物业共用设备设施**

- 1、设备运行：设备运行良好，有运行记录，有保养、检修制度。
- 2、设备设施维护：设备设施有维护保养人，有巡视日志，有检查记录。
- 3、设备设施的管理：设备设施有保养检查计划，有明显标志。

### **第十三条 电梯**

- 1、电梯运行：电梯运行良好，有运行记录，有保养、检修制度。
- 2、电梯日常维修管理：有保养、检修计划，确定维护保养单位，签订维保合同，有相关维保记录。

### **第十四条 环境卫生、绿化**

- 1、环境卫生：公共区域每天两次清扫，全天保洁，垃圾及时清理。
- 2、绿化管理：花草树木长势良好，无大面积病虫害、草坪、绿篱保持整齐美观。

### **第十五条 公共秩序、消防、交通**

- 1、公共秩序：实行 24 小时值班、巡逻制度，并且有相关记录。
- 2、消防：消防设备设施由专人定期检查并有相关记录。
- 3、交通：进出管理区域的车辆登记管理，上下班高峰期主干道

有专人疏导交通。

#### **第十六条 装饰装修**

1、装修管理：依据建设部第 110 号令《室内装饰装修管理办法》、《业主管理规约》、《装修须知》及相关规定。

2、建筑垃圾处理：按政府相关规定进行建筑垃圾处理。

#### **第十七条 档案资料**

1、承接档案：房屋及其它设施设备档案分类成册，查询方便。

2、业主档案：业主档案基本齐全，按楼分类，查询方便。

3、设备、设施档案：设施设备档案及各类运行记录分类成册，集中管理，方便查询。

#### **第十八条 物业维修时限和满意率**

1、小修：接到业主报修应按约定时间到场。

2、急修：30 分钟到达现场。

3、满意率：每半年或一年征询业主、使用人满意率，达 75%以上。

### **第四章 物业服务期限及约定**

**第十九条** 物业服务期自二零二六年一月一日起至二零二六年十二月三十一日止。

**第廿条** 本合同服务期限未满前，甲方拟对西安市雁塔区农业机械化学校教职工住宅小区进行市场化管理并与新选聘的物业服务企

业签订物业服务合同时，本合同自行终止。

## 第五章 物业服务费用

**第廿一条** 物业服务费的成本构成，一般包括管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；物业共用部位、共用设备设施的日常运行、维护费用；物业管理区域清洁卫生费用；物业管理区域绿化养护费用；物业管理区域秩序维护费用；办公费用；乙方固定资产折旧。

### **第廿二条** 物业服务费计费方式

西安市雁塔区农业机械化学学校教职工住宅小区物业服务费核定标准为：1.53 元/平方米·月(含电梯运行费用)。经研究，区内干部职工的缴纳标准为：20 元/(小户)月，25 元/(大户)月。

住户缴费标准与物业公司收费标准的差额部分共计：人民币      
(¥49.6 万元)，甲方按季度支付。

### **第廿三条** 其它费用标准

- 1、垃圾费：6 元/月·户(此费随政府价格调整而调整)。
- 2、电费：按相关规定收取(公摊部分合理分摊)。
- 3、水费：按相关规定收取(公摊部分合理分摊)。
- 4、暖气费：按相关规定收取(公摊部分合理分摊)。
- 5、机动车辆停放服务费、张贴广告等费用按相关规定收取。
- 6、公用设施设备的运行费用(包括用水、用电所产生的费用)由

全体业主/物业使用人按建筑面积，合理分摊。

7、其它规定收取的费用：按相关规定或运行成本+管理费用收取。

#### **第廿四条 计费起始时间**

从本物业服务合同生效之日起计费；本物业服务合同终止时止。

#### **第廿五条 维修责任**

1、物业共用部位、共用设备设施的小修、维护费用，保修期间由甲方承担。保修期满后由乙方承担。物业共用部位、共用设施设备大修、中修和更新改造费用，保修期内由甲方承担，保修期满后，运行维护费用应当按专项维修资金支付乙方。

2、物业服务区域内，供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等相关管线和设备设施的维修养护，应由其供应单位承担。

**第廿六条** 乙方对业主房屋自用部位、自用设备维修养护及其他特约服务为有偿服务，费用按当事人的约定收取。

## **第六章 权利义务**

#### **第廿七条 甲方权利义务**

1、审定乙方制定的物业管理服务工作计划，检查监督乙方物业管理服务实施情况。

2、负责审定业主管理规约，并向物业买受人明示和说明。

3、按照国家有关规定，在销售物业时，向购房人代收专项维修资金。

4、按照有关规定向乙方提供物业管理用房，其中包括办公用房、员工宿舍等其它用房。物业管理用房属甲方所有，由乙方在本合同期限内无偿使用，但不得改变用途，本合同终止，乙方应将物业管理用房交还甲方。

5、甲方应向乙方移交以下资料：

(1)竣工总平面图、单体建筑、结构、设备竣工图、配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料；

(2)设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；

(3)物业质量保修文件和物业使用说明文件；

(4)物业管理所必需的其他资料。

6、组织协调乙方对共用部位、共用设备设施进行承接查验。

7、当业主和使用人不按规定缴纳物业服务费时，协助催缴。

8、协调处理本合同生效前的遗留问题。

9、协助乙方做好物业管理区域内的物业管理工作。

10、不得擅自处分物业共用部位、共用设施设备。

## **第二十八条 乙方的权利义务**

1、根据《物业管理条例》及本合同的约定，在本物业区域提供物业服务，向业主或者物业使用人收取物业服务费用。

2、承接本物业时，负责对共用部位、共用设备设施进行承接查验。

3、有权要求相关业主及物业使用人参与配合乙方的管理服务工作。

- 4、委托专业性服务的企业承担本物业的专项服务业务。
- 5、不得将整体物业管理委托给第三方。
- 6、对业主和使用人违反《业主管理规约》的行为，有权根据情节轻重，采取劝阻，制止或根据相关法律、法规及《业主管理规约》采取相应措施。
- 7、接受供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等单位的委托，向最终用户代收相关费用，不得向业主收取手续费等额外费用。
- 8、对物业管理区域内违反有关治安、环保、物业管理、装饰装修和物业使用等方面法律、法规的行为，应当制止，并及时向有关部门报告。
- 9、协助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，及时向有关管理部门报告，协助做好救助工作。
- 10、遵守国家有关规定，教育工作人员在维护物业管理区域内的公共秩序时，履行职责，不得侵害公民的合法权益。
- 11、向业主和物业使用人告知物业使用的有关规定和装饰装修禁止行为及注意事项。
- 12、负责编制房屋、附属建筑物、设施设备、绿化的年度维修养护计划，并组织实施。
- 13、向业主和物业使用人告知物业使用的有关规定。
- 14、每年会同甲方进行一次物业服务满意率调查。

## 第七章 其他事项

**第廿九条** 本物业范围内的房屋、设施、设备维修一次性维修费用超过 500 元(含 500 元)应由专项维修资金列支。

## 第八章 专项维修资金

**第卅条** 本物业管理区域未缴存专项维修资金的，由甲方负责筹集解决。因专项维修资金未到位，影响到物业共用部位、共用设施设备的维修、更新、改造等造成后果的与乙方无关。

## 第九章 合同变更、解除和终止

**第卅一条** 甲方重新选聘物业管理企业或因其他原因本合同终止时，乙方应在合同终止之日起 15 日内撤出本物业，移交物业管理用房以及与本物业的物业管理有关的全部档案资料。

**第卅二条** 本合同终止后，甲乙双方应做好债权债务的处理，包括物业管理费用的清算，对外签订的各种协议等；乙方应协助甲方做好物业服务的交接和善后工作。

## 第十章 违约责任

**第卅三条** 因甲方行为违约导致乙方未能完成管理服务内容，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期不解决的，乙方有权终止合同。造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方相应的经济赔偿。

**第卅四条** 乙方提供的服务达不到合同约定标准，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改或者整改后仍达不到约定服务标准的，

甲方有权终止合同；造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方相应的经济赔偿。

**第卅五条** 甲、乙任何一方无正当理由提前终止合同的，应向对方支付人民币壹拾万元的违约金；给对方造成的经济损失超过违约金的，还应给予相应赔偿。

## 第十一章 第十一章 附 则

**第卅六条** 本合同在执行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决；协商不成的，按下述第 2 种方式解决。

- 1、提交仲裁委员会仲裁。
- 2、依法向人民法院起诉。

**第卅七条** 本合同未尽事宜，可由双方约定后签订补充协议。

**第卅八条** 本合同之附件均为合同有效组成部分。本合同及附件内容，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

**第卅九条** 本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律、法规规定及时协议处理。

**第四十条** 因房屋建筑质量、设备设施质量或安装技术等原因造成重大事故的，由甲方承担责任并作善后处理。产生质量事故的直接原因，以政府行政主管部门的鉴定为准。

**第四十一条** 本合同连同附件共贰拾贰页，正本壹式贰份，甲、乙双方各执壹份；副本壹式肆份，甲、乙双方各执贰份。本合同正本副本具有同等法律效力。

第四十二条 本合同条款如与有关法律、法规、规章和规范性文件抵触，该条款无效。

第四十三条 本合同自双方签字盖章之日起生效，至合同约定终期失效。

甲方：西安市雁塔区公产管理所

乙方：陕西嘉信物业服务有限公司

法定代表人

法定代表人

或委托代理人：陈子钰（签字或盖章）

或委托代理人：\_\_\_\_（签字或盖章）

开户银行：\_\_\_\_\_

开户银行：西安银行西安电子城支行

帐号：\_\_\_\_\_

帐号：481011580000058290

电话：029-85264437

电话：029-85357708

地址：雁塔区电子二路 32 号

地址：西安市雁塔区吉祥路 298 号

时间：2020年 6月 17日

时间：2020年 6月 17日

附件：

- 1、“雁塔区农业机械化学校职工住宅小区”物业构成细目
- 2、“雁塔区农业机械化学校职工住宅小区”业主管理规约
- 3、“雁塔区农业机械化学校职工住宅小区”物业管理服务标准

附件 1

西安市雁塔区农业机械化学学校教职工住宅小区

物业构成细目

1、房屋共用部位：

共用部位是指房屋主体承重结构部位(包括基础、内外承重墙体、柱、梁等)户外墙面、门厅、楼梯间、走廊通道等。

2、房屋共用设施设备：

是指共用的上下水管道、落水管、水箱、加压水泵、供电线路、电梯、集中供暖设备及管道等，照明、消防设施、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、公益性设施和共用设备设施使用的房屋等。

## 附件 2

### 西安市雁塔区农业机械化学校教职工住宅小区 业主管理规约

为落实西安市雁塔区农业机械化学校教职工住宅小区物业区域内的物业管理，维护全体业主的合法权益，维护公共环境和生活秩序，保障物业的安全与合理使用，根据《物业管理条例》及国家有关法律、法规、政策、制定本规约。本物业区域内的全体业主共同遵守。

#### 一、物业的使用、维护、管理

1、业主在装修房屋时，应遵守国家有关装饰装修管理规定，对于违规违章装修而又不接受劝告、劝阻者，物业管理公司可采取相应措施予以制止，防止事态进一步扩大。

2、对异产毗连的房屋，相邻各方应当按照有利工作、方便生活、团结互助、公平合理的精神，正确处理截水、截气、截暖、排水、通行、通风、采光等方面的相邻关系。

3、业主对房屋的使用、维护，必须符合城市规划、物业管理、消防和环境保护等部门的要求，并应按照有利使用、共同协商、公平合理的原则，正确处理毗邻关系。业主或使用人对共有、共用的门、厅、阳台、屋面、楼道、厨房、厕所以及院落，上下水设施、供冷(暖)设施、通风设施，应共同合理使用并承担相应义务。

4、业主使用公用部位、共用设施设备，已经或可能妨碍、危

害公共利益或第三人利益或有碍外观统一、市容观瞻，应及时整改，拒不进行整改的，物业管理企业可代为整改，费用由业主承担。

5、业主如委托物业管理企业对其自用部位，自用设施设备进行维修养护时，应支付相应的费用。

6、业主出租、出借或转让房屋时，应告知使用人，并要求其遵守本业主管理规约和物业管理企业的各项管理规定。业主与使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用的从其约定，但须告知物业管理企业，若发生违法、违规、违章行为，业主承担连带责任。

7、业主使用本物业内有偿使用的文化娱乐体育设施和停车场等共用设施场地时，应按规定缴纳费用。

8、业主应爱护物业区域内的一草一木，损坏公用设施设备，必须负责照价赔偿。

9、自觉维护公共场所的整洁、美观、畅通及共用设施的完好。

10、加强精神文明建设，弘扬社会主义道德风尚，互助互爱，和睦相处，共同创造良好的工作和生活环境。

11、业主对物业管理企业的服务工作如有意见或建议，可直接向物业管理企业提出，不得以个人利益影响或损害业主的共同利益。

12、在本物业区域或范围内，禁止下列行为：

(1)改变房屋结构、外貌(含外墙、外门窗、平台等部位设施的颜色、形状和规格)、设计用途、使用功能和平面布局等；

(2)对房屋的内外承重墙、梁、柱、板、平台等结构构件进行违章凿、拆、搭、建；

(3)占用、移动或损坏物业楼梯、扶栏、通道、屋面、地下室、平台、停车场等共用部位；

(4)损坏、拆除、移动、改造供电、供水、供气、排水、供暖、电梯、通讯、有线电视、排污、消防等共用设备设施；

(5)随意堆放杂物、丢弃垃圾、高空抛物；

(6)存放易燃、易爆、剧毒、放射性等物品和排放有毒、有害、危险物质等。发出超过规定标准的噪音；

(7)影响市容观瞻或本物业外观的乱搭、乱挂、设立广告牌等；

(8)随意停放车辆，随意倾倒或抛弃垃圾、杂物；

(9)聚众喧闹、噪音扰民等危害公共利益或其他不道德的行为；

(10)饲养家禽、家畜及未登记宠物；

(11)改变公共建筑和共用设施用途；

(12)占用、挖掘物业管理区域的道路、场地；

(13)法律、法规、规章禁止的其它行为。

13、业主需要装饰装修房屋的，应当事先告知物业管理企业，并按照装饰装修须知与物业管理企业签订装饰装修管理协议，并办理有关手续，工程投资额在 30 万元以下或者建筑面积 300 平方米以下，执行建设部颁布的《住宅室内装饰装修管理办法》。工程投资额在 30 万元以上，或者建筑面积在 300 平方米以上，执行建设部颁布的《建筑装饰装修管理规定》。

14、利用物业共用部位、共用设施设备场地进行经营的，应当征得相关业主、物业管理企业的同意后，按照规定办理有关手续。

15、业主所拥有的物业存在安全隐患，危害公共利益及他人合法权益时，责任人应当及时整改，有关业主应当给予配合。责任人不履行整改义务的，可以由物业管理企业整改，费用由责任人承担。

16、业主饲养宠物，应遵守西安市的有关规定，办理饲养宠物登记手续，即时清理宠物排泄物。

17、机动车按规定需在住宅小区内行驶时，时速应低于 5 公里；车辆出入应按要求出示证件；机动车应按指定位置停放，夜间停放，防盗报警应设置为静音状态，发生噪音应迅速解除。

## 二、业主应当履行的义务

1、遵守国家物业管理法规、政策和本规约，配合物业管理企业的各项工作，妥善处理相邻关系，遵守物业管理企业按有关规定和本规约制定的管理细则及各项规章制度。

2、遵守物业管理区域内物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面规章制度。

3、遵守物业服务合同，自觉维护业主的共同利益。

4、业主应当在入住时，对业主管理规约予以遵守承诺。

5、积极参与创建国家、省、市级物业管理示范活动，协助物业管理企业做好各项管理服务工作。

6、按照国家有关规定交纳专项维修资金。

7、按时交纳物业服务费用。

8、法律、法规规定的其他义务。

### 三、违反本规约应当承担的责任

1、业主违反本规约，物业管理企业有权予以劝阻，阻止并报告行政机关依法予以处罚，造成经济损失的，应追究其赔偿责任。

2、业主或使用人逾期交纳物业服务费的，物业管理企业应按每天加收千分之三的滞纳金，督促其限期交纳，逾期仍不交纳的，物业管理企业可以向人民法院起诉。

3、业主违反本规约，造成共用部位、共用设施、设备或其他业主自用部位、自用设施设备损坏，责任人负责修复或赔偿经济损失，并承担相应的民事责任。

4、业主、使用人与业主使用人之间，业主与物业管理企业之间产生的纠纷，可通过协商和调解的方式解决，也可申请仲裁或向本物业所在地人民法院提起民事诉讼。

5、业主或使用人阻挠他人对毗连的房屋进行维修，造成房屋及他人人身伤害和财产损失的，阻挠人应承担赔偿及法律责任。

6、业主私自以甲方或其他组织名义在小区从事违反法律、法规的活动对物业管理企业造成经济损失的，除依法追究刑事责任外还应承担相应的民事赔偿责任。

### 附件 3

## 西安市雁塔区农业机械化学学校教职工住宅小区

### 物业项目管理服务标准

| 项目       | 内容与标准   |
|----------|---|
| (一) 基本要求 | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建立质量管理体系, 各项管理制度健全, 各岗位职责明确, 有具体工作标准, 有落实措施和考核办法。</li> <li>2. 所有员工统一着装, 佩戴工牌, 规范标准服务用语, 持证上岗率 85%以上, 其中企业经理、部门经理、管理员 90%持有物业管理上岗证书; 特种作业员工 100%持有政府专业管理部门颁发的有效上岗证书。</li> <li>3. 按规定签定“物业管理服务合同”, 公开服务标准、收费标准和依据, 公示服务、监督联系电话。</li> <li>4. 小区实行每周六天、每天 12 小时接待服务, 受理业主、使用人报修、投诉、救助, 有效投诉办结率 90%以上。</li> <li>5. 每半年至一年征询一次业主、使用人对物业管理工作的意见, 达到业主、使用人基本满意。</li> <li>6. 房屋及其共用设施设备档案和住户资料档案基本齐全, 分类成册, 查阅方便。</li> <li>7. 多方面运用计算机管理。</li> </ol> |
| (二) 房屋管理 | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 按有关法规政策规定和物业管理服务合同及业主管理规约的约定, 对房屋及配套设施进行管理服务。</li> <li>2. 房屋外观(包括屋面、天台)完好、整洁, 无污迹、无缺损现象, 涂料墙面定期粉刷; 房屋外墙及公共空间无乱涂、乱画、乱张贴、乱悬挂现象; 室外招牌、广告牌、霓虹灯按规定设置, 整齐有序; 房屋零修、急修及时率 90%以上; 房屋零修工程合格率 95%以上。</li> <li>3. 对违反规划私搭乱建及擅自改变房屋用途现象, 及时劝告、阻止、报告并协助有关部门依法处理。</li> </ol>   |

|                       |   |
|-----------------------|---|
|                       | <p>4. 空调安装统一有序。有条件的应组织实施冷凝水集中排放。</p> <p>5. 无超出设计或统一设置的外凸防盗网、晾衣架、遮阳篷以及屋顶平台护栏等。</p> <p>6. 房屋装修符合规定。有小区装修管理制度和装修管理协议；有对装修公司及装修人员登记、巡查记录；对私改乱拆管线、损坏房屋结构和他人利益现象及时劝止、报告。</p> <p>7. 与装修施工方签定装修施工合同，有效监督他们的施工行为，确保按规定进行。</p> <p>8. 每日严格按照公司制定的“装修须知”、国家建设部 110 号令《住宅室内装饰装修管理办法》及《物业管理条例》，按装修相关管理制度对装修现场进行每日一次检查，并有记录，对存在的问题及时纠正，保证其它业主的利益。</p> <p>9. 装修垃圾用袋装好后，放在指定位置，不允许存在乱倒乱放的现象。</p> <p>10. 小区主出入口有小区平面示意图，主要路口设有路标，有幢号标志。</p>                       |
| <p>(三) 共用设施设备维修养护</p> | <p>1. 有完整的设备安全运行、维修养护和卫生清洁制度，并在工作场所明示。设施设备及责任人均应挂牌标识。有设备台账、运行记录、检查记录、维修记录和保养记录。</p> <p>2. 设备运行严格执行操作规程，无重大管理责任事故，有突发事件应对预案和处理措施、处理记录。</p> <p>3. 定期检查消防设施设备，确保随时启用。</p> <p>4. 设备主管或设备员每周 2-3 次对共用设施设备进行巡视，并有巡视记录（如供水、供电、供热、监控系统及电梯等）。</p> <p>5. 实行 24 小时报修值班制度，急修 30 分钟内到达现场，一般维修一天之内或在双方约定的时间到达现场；对投诉处理结果应建立回访制度，有回访记录，年回访率 70%以上。</p> <p>6. 庭院灯、楼道灯、围墙灯、喷泉灯、车库灯、指示灯等完好率 95%以上，并按规定时间开关。</p> <p>7. 道路、广场、停车场平整无残缺，涵洞通畅无损坏；护栏、围墙完好无破损，定期清洗和粉</p> |

|                   |  |
|-------------------|--|
|                   | <p>饰。</p> <p>8. 对有危及人身安全隐患的设施设备，设有明显标志和防范措施。</p> <p>9. 对蓄水池、二次供水水箱，按规定定期清洗、消毒、加药，水质符合卫生要求。</p> <p>10. 定期对给水管网保养一次，主要阀门、阀体开启灵活，无漏水现象。</p> <p>11. 雨、污水管道每月检查一次，每年对公共雨、污水管道全面疏通一次，确保排水通畅。</p> <p>12. 化粪池每六个月检查一次，每年清掏、疏通1-2次。</p> <p>13. 上门服务必须携带鞋套、工具包、工具垫布，做到工完料清场净。</p> <p>14. 在接到相关部门和单位的停水、停电通知后，及时通知用户。</p>   |
| <p>(四) 公共秩序维护</p> | <p>1. 小区主出入口 24 小时值班，正门 8 小时立岗，区内实行定岗与流动巡逻相结合原则，重点区位每三小时巡查一次，并有巡查记录。</p> <p>2. 设有安全防盗监控报警系统的，应有专人 24 小时值守，摄录像资料至少保留一周。</p> <p>3. 进出小区车辆实行登记管理，引导车辆出入，有序停放。</p> <p>4. 门卫建立并实施来客来访登记制度，防止推销人员、废品回收人员、做生意人员、散发传单人员等闲杂人员的进入。</p> <p>5. 对区内搬家户实行严格的出门证管理制度，保障区内住户的财物安全。</p> <p>6. 对进出小区的装修施工人员、服务人员实行临时出入证管理；对可疑人员应进行盘问、登记；对来访客人指引路径。</p> <p>7. 对小区公共娱乐设施、水池、设备房、顶层天台等危险隐患部位，设置安全防范警示标志。</p> <p>8. 对火灾、水浸、电梯困人等突发事件有应急处理预案。</p> <p>9. 定期对消防设施设备进行检查、维修、保养，确保区内消防设施设备运行良好。</p> <p>10. 每年在小区进行一次消防知识的培训和模拟现场演示活动。</p> |

|                 |  |
|-----------------|--|
| <p>(五) 保洁服务</p> | <p>一、小区公共场所、公共绿地、主次干道（不少于以下频次）</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 公共绿地 1 次/天清理</li> <li>2. 硬化地面 2 次/天清扫</li> <li>3. 主次干道 2 次/天清扫</li> <li>4. 室外标识、宣传栏、信报箱、雕塑小品 1 次/20 天擦拭</li> <li>5. 水池、沟、渠、沙井 1 次/天清理</li> </ol> <p>二、楼宇内公共部位</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 所有通道、楼梯 1 次/天拖扫</li> <li>2. 高层电梯厅（白天）2 次/天拖扫</li> <li>3. 高层消防通道 1 次/15 天拖擦</li> <li>4. 公共活动场所 1 次/天清扫</li> <li>5. 楼道玻璃（不含高层及全封闭式玻璃）1 次/60 天擦拭</li> <li>6. 扶手、栏杆、开关面板 1 次/3 天全面擦拭。</li> <li>7. 消防栓、灭火器、过道门、踢角线 1 次/20 天全面擦拭。</li> <li>8. 公共卫生间 2 次/天全面擦拭</li> <li>9. 积水、积雪及时清扫。</li> <li>10. 室外不锈钢扶手、护栏、娱乐健身设施、柱灯、音响、石桌、石凳、花钵（盆）、灯罩、灯具、停车场（库）出入口的阳光板、减震板等定期擦洗，保持干净、明亮、无积尘。</li> <li>11. 清洁完后，清洁区域（部位）无垃圾、无杂物、无异味，并进行保洁巡查。</li> </ol> <p>三、电梯清洁</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 每日 1 次清扫轿厢地面垃圾、沙粒等（全天保洁）。</li> <li>2. 每日 1 次擦洗电梯门表面、电梯轿厢内壁、门及指示板。</li> <li>3. 每周 1 次对电梯表面涂保护油，以保持电梯表面的光洁明亮。</li> <li>4. 每月 1 次对电梯轿厢内的灯饰、排气扇进行清洁。</li> </ol> |
|-----------------|--|

|                   |   |
|-------------------|---|
|                   | <p>四、垃圾的处理与收集</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 合理布设垃圾桶、果壳箱。</li> <li>2. 垃圾每日收集 1 次，做到日产日清，无垃圾桶、果壳箱满溢现象。</li> <li>3. 设有垃圾中转站的，根据实际需要进行冲洗、消杀，有效控制蚊、蝇等害虫孳生。</li> <li>4. 垃圾桶、果壳箱每日清理，定期清洗，保持洁净。</li> </ol> <p>五、饲养家禽、家畜、宠物管理</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 禁止饲养家禽、家畜，对违反者及时劝止、报告，并配合有关部门进行处理。</li> <li>2. 饲养宠物必须符合相关规定，对违反者及时劝止、报告，并配合有关部门进行处理。</li> </ol> |
| <p>(六) 绿化养护管理</p> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 花草树木适时浇灌、施肥、松土，无枯死、无杂草、无损坏、无大面积虫害现象，长势良好。</li> <li>2. 对绿篱、花球、乔灌木进行及时修剪，做到平整圆滑，无下垂影响观瞻的枝叶。</li> <li>3. 枯死的花草树木，必须在一周内清除，并及时补栽或补种缺少绿化的地方，保证小区无绿化空白地。</li> <li>4. 绿化地设有宣传牌，宣传绿化常识，提示爱护花木。</li> <li>5. 定期灭虫除害。喷洒农药、投放鼠饵必须提前告知业主、使用人。</li> </ol>   |
| <p>(七) 特约服务</p>   | <p>根据区内住户的需求，并针对各个层次开展各种各样特约服务项目。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 为住户提供菜单式家政服务：介绍保姆、钟点工、开锁、修锁、接送学生、看护老人等；</li> <li>2. 房屋中介服务：为业主出租、出售空置房等；</li> <li>3. 清洗保洁服务：地板打蜡、地毯保洁、玻璃清洁、清洗油烟机、空调移机加氟等；</li> <li>4. 水、电维修：疏通下水、更换洁具、更换阀门、三通、水暖维修、更换水电表、空开，室内布线等服务。</li> </ol>   |

# 中瑞达项目管理有限公司

## 成交通知书

(项目编号: ZRD-2026XAZC657)

陕西嘉信物业服务有限公司:

受 西安市雁塔区公产管理所 委托, 中瑞达项目管理有限公司 代理的 西安市雁塔区农业机械化学学校教职工住宅小区物业管理服务采购项目 (ZRD-2026XAZC657), 2026年6月15日 采用 竞争性磋商 采购方式, 经 (磋商小组) 评审, 西安市雁塔区公产管理所 确定 陕西嘉信物业服务有限公司 为成交供应商, 成交金额为: ¥496,000.00 元 (大写: 人民币肆拾玖万陆仟元整)。

请 贵单位 于本《成交通知书》发出之日起 25 日内, 按照采购文件确定的事项与 西安市雁塔区公产管理所 签订政府采购合同。

采购人联系人: 陈子钰

联系方式: 13991361179

中瑞达项目管理有限公司

2026年6月15日



温馨提示:为缓解中小企业融资困难,西安市财政局发布了关于做好西安市政府采购信用融资工作的通知,贵单位如有融资需求,可登录“陕西省政府采购网-陕西省政府采购金融服务平台”了解详情。



