

西安高新区第三小学 物业管理合同

甲方（发包方）：西安高新第三小学

乙方（承包方）：西安旗帜量行物业服务有限责任
公司

日 期：2026 年 9 月 1 日



物业管理合同

甲方：西安高新第三小学(以下简称“甲方”)

乙方：西安旗帜量行物业服务有限责任公司(以下简称“乙方”)

甲方将学校物业管理服务方面的工作委托乙方管理服务。乙方将通过严格科学的管理、热情优质的服务为学校的教学、科研和生活创造整洁、优美、舒适、安全、宁静、便捷、及时、可靠的环境，为此双方达成如下协议：

一、甲方责任、权利、义务

(一) 对校园内的一切公共设施和设备享有所有权，并对国有资产的保护、使用和监督权。

(二) 负责对乙方管理与服务进行工作查询与监督。

(三) 负责按规定向乙方支付物业经费和运行费。

(四) 负责了解掌握乙方经费运行情况，对违反财务规定的行为提出意见。

(五) 甲方可视完成物业管理的优劣向乙方提出奖励意见和处罚意见。

(六) 乙方委派人员与乙方成立劳动关系，委派人员的管理、工资发放、安全教育及安全培训等均由乙方负责，相关用工风险与甲方无关，由乙方自行负责。



(七) 甲方每月进行月度考核，考核结果为：优秀，服务费用按100%进行支付；考核结果为：一般，服务费用按95%支付；考核结果为：差，服务费用按90%支付，并要求限期整改，如未达到要求，甲方有权提出终止合同。

二、乙方责任、权利、义务

(一) 按协议内容保质保量地完成物业管理与服务工作。

(二) 对校内的公共设施及地面不得擅自占用或改变其使用功能，如需改变应经甲方同意后方可实施。

(三) 定期向甲方通报工作情况，对甲方提出合理的整改意见有义务执行。

(四) 未经甲方同意不得将本物业管理内容和责任转移给第三方。

(五) 乙方应建立并保存详细的物业管理档案资料，并报送甲方备案。

(六) 乙方委派人员不得与甲方工作人员、甲方学生家长发生冲突，否则由此产生的甲方损失均由乙方承担。

(七) 乙方委派保安人员及所有特种设备操作人员均需要按要求持证上岗，所有工作人员做到岗前培训，季度培训



(八) 乙方提供保洁基础工具, 确保甲方日常工作顺利进展。

三、委托管理内容

(一) 教学楼、室外操场、走廊、楼梯及楼梯周边的窗台、护栏、墙裙; 各楼层卫生瓷及楼道内的公共设施等; 各楼层卫生间及卫生间内公共设施的日常维护与清洁。

(二) 操场、公共设施等的日常维护与清洁。

(三) 学校整体室外环境的日常维护与清洁。

(四) 楼内厕所: 卫生瓷、地面、拖布池、洗手池等卫生间内公共设施的维护与清洁。

(五) 暑、寒假期间校园卫生的定期维护及清扫(或学校其他临时工作)。清扫操场及室外环境时要及时清理落水篦子, 保持正常排水。

(六) 门卫服务: 全天24小时保证学校校门有人值守。学校门岗, 学校校园电子监控(24小时监控), 学校日夜巡逻, 学校财产安全等, 做好学校进出安全秩序管理、来访登记、巡逻安全秩序事故预防、突发事件处理等秩序维护工作, 实行24小时值班制。



四、服务标准

(一) 保洁服务标准

	保洁内容	质量标准及要求
教学楼	楼梯、台阶	无灰尘、无印迹、无水渍、无垃圾
	护栏	光亮无尘、无水渍、无擦拭痕迹
	走廊地面、走廊墙顶、墙面	无灰尘、无脚印、无污渍、无垃圾；墙面、墙顶无灰尘、蜘蛛网等
	开关、顶灯	擦拭无灰尘、无污迹
	消防设备、灭火器箱	保持清洁、无灰尘、无印迹、设备是否正常
	窗台	目视无尘土、无擦拭痕迹、无杂物、垃圾
	门厅及走廊玻璃	玻璃光亮、洁净、无手印、无擦拭痕迹
室外	环境卫生	地面无字纸、塑料袋、树叶等垃圾杂物，地面整洁无污迹，雨后地面(含塑胶场地)无积水
	漏水口杂物清理	漏水口杂物清理，保持排水畅通



	电动车、自行车棚	地面干净、无垃圾、无纸屑
	垃圾箱、绿化带内的宣传牌	保持垃圾箱外地面干净、无污物，冲刷及时，垃圾箱表面干净，箱外垃圾及时清理到箱内，宣传牌无尘土
	校园文化专栏	玻璃干净无尘土、无污渍
卫生间	皮帘及纱窗	无灰尘、无污渍
	地面	无水渍、无垃圾、无锈、无味、无污渍
	便池	无锈渍、无水渍
	洗手池	无水渍、无泥渍
	拖布池	无手印、无尘土、无污渍
	地面	无明显杂物、勤更换垃圾袋、无异味
	管道、隔断、门等设施	无灰尘、无污渍
大小会议室	地面、桌椅、窗台等设施	地面干净无杂物、垃圾；桌椅摆放整齐，桌面干净，桌洞无垃圾，杂物；窗台等其他设施干净
操场	地面卫生、设施摆放	操场无杂物、垃圾等，看台保持整洁，体育馆内地面干净，玻璃门窗光亮，设施摆放整齐



（二）公共秩序维护

1、学校出入口执行24小时值班，重点区域、重点部位每2小时巡查一次，并有巡查记录。

2、设有安防监控报警系统的，应24小时值守，摄录像资料按约定期限保留。

3、进出学校的车辆实行登记管理，引导车辆出入，有序停放。

4、对进入学校的装修施工人员、服务人员实行临时出入证管理。

5、对火灾、治安、公共卫生等突发事件有应急处理预案，事发时及时报告甲方和政府有关部门，并协助采取相应措施。

五、违约责任

（一）甲方违反合同规定，使乙方未能完成合同规定的服务和管理目标，乙方有权视不同情况限期向甲方提出解决意见(双方协商)。如逾期仍未解决，乙方有权终止合同，所造成的乙方经济损失由甲方予以经济赔偿。

（二）乙方违反合同所规定的内容或未达到的服务标准，或师生员工反映强烈且不能及时解决的，甲方有权要求



乙方限期整改(双方协商),如逾期不改,甲方有权终止本合同。另行安排其他物业管理机构代替。给甲方造成的经济损失,乙方应给予赔偿(包括但不限于甲方另行安排其他物业代替所产生的所有费用、甲方为处理上述事宜所产生的律师费、诉讼费等)。

六、岗位编制及费用标准

(一)乙方根据甲方工作需要,委派13名人员到本合同所指定的区域从事各项物业工作;

(二)物业服务实行包干制,具体费用单价为:45475.00元/月,合计:小写545700.00元/年(大写:人民币伍拾肆万伍仟柒佰元整);

(三)付款方式:甲方按月度以转账形式向乙方支付、考核确认后全部款项,小写:¥45475.00元(大写:肆万伍仟肆佰柒拾伍元整)乙方向甲方开具等值增值税普通发票。

七、委托合同期限

本合同有效期为壹年,自2026年9月1日至2027年8月31日止。本合同试用期三个月,试用期内甲方如对乙方服务不满意可随时提出终止本合同。合同期满后,若续约,甲乙双方另行签订书面合同。



八、合同终止

任何一方决定在本合同期限届满后不在续约的，均应当在期满1个月前书面通知对方。

九、其他

(一) 本合同未尽事宜由双方协商解决，并以书面协议签订补充协议。补充协议与本合同具有同等法律效力。

(二) 因本协议引起的纠纷，双方应当友好协商，协商不成的，由甲方所在地人民法院管辖。

(三) 本合同共肆份，甲、乙双方各执贰份，具有同等法律效力，经双方签字盖章后生效。

甲方（公章）：

法定代表人（签章）：

税号：

账号：

开户行：



乙方（公章）：

法定代表人（签章）：

税号：91610104081048427W

账号：26125601040002896

开户行：中国农业银行股份
有限公司西安幸福中
路支行



2026年7月23日

2026年7月23日

