政府采购项目：渭南市全民健身中心物业管理服务项目

采购项目编号：ZCSP-渭南市-2026-00269

渭南市全民健身中心物业管理服务采购项目
合 同 书

合同编号：

甲　　方：渭南市体育中心

乙　　方：渭南市体育产业发展有限公司

签订时间：2026 年 8 月

甲方（需方）：渭南市体育中心

乙方（供方）：渭南市体育产业发展有限公司

渭南市政府采购中心2026年8月10日在渭南市市民综合服务中心组织的渭南市全民健身中心2026年物业管理服务项目竞争性磋商采购活动中乙方 为成交供应商，现就有关事宜协议如下：

第一章 项目基本情况

第一条 物业基本情况：

项目名称：渭南市全民健身中心2026年物业管理服务项目

项目类型：公共建筑类物业

项目位置：乐天大街与渭清路十字西南角

项目区域：全民健身中心训练馆大楼及室外（不包含投掷场内）。

服务内容：渭南市全民健身中心项目位于乐天大街与渭清路十字西南角，占地108亩，总建筑面积31095.66mh，建设内容包含综合训练馆及田径投掷综合训练场两大部分。综合训练馆设综合健身馆、竞赛训练馆两大主场馆，器械健身馆、武术训练馆、体操训练馆、艺术体操训练馆四个训练馆.

1、体育馆保洁范围：

1.1、内围：综合训练馆、大厅、1--4楼梯、通道、卫生间、接待室、电梯间、扶梯、公共通道、会议室、训练馆、功能房等。

1.2、外围：各楼层室外平台、楼梯、黑色路面、石材铺设路面、绿化带及绿地、环道健身步道红色路面及公共卫生间、生态停车场(位)、投掷场外围黑色路面、生态停车场、公共卫生间、绿地等场地卫生保洁清扫工作。

第二章 服务事项

第二条 双方约定的服务包括以下内容：

一、常规保洁服务内容及要求

1、保洁人员应每天打扫清洁室内外公共区域、各训练馆、功能房、会议室卫生，做到无纸屑、烟头杂物、废弃物等。

2、区域内垃圾实行袋装化集中收集，在各楼层公共区域设立公共垃圾箱（桶），由指定专人清运、处理。

3、区域垃圾实行分类收集及规范运输至指定地点（可回收垃圾、不可回收垃圾、其他垃圾、有害垃圾），从而达到更高层次的环保效果。

4、及时清扫大区域地面积水、垃圾、烟头，使地面保持干净、无杂物、无积水。

5、对设备、设施、地面等的表面进行清洁、擦拭处理，保持洁净。

6、中心内外围区域内的地面、面盆、卫生间、墙面、门窗等卫生保洁。

7、对各类标识标牌、消防栓、宣传栏进行保洁，与区域负责人沟通后及时清除过期海报、小广告等。

9、执行卫生保洁任务，保洁人员足额上岗，执行保洁时间到位。

10、在规定服务时间内全体保洁人员着装统一，按切实可行的计划流程进行保洁。

11、保洁工作有计划流程，保洁设备、工具、用品、药剂齐全。乙方根据全民健身中心工作性质制定工作流程。

12、在甲方体育场大型赛事活动期间，如需增加保洁，在同等条件下优先考虑乙方，产生费用另行结算。

13. 每天按时完成并认真做好常规保洁任务，保洁人员日常业务和考核由场馆指定专人负责。

14. 如遇上级检查，乙方必须无条件保证全民健身中心的环境卫生干净整洁有序，如因环境卫生问题受到上级批评，甲方有权单方解除合同。

15. 保洁岗位要求：根据甲方要求，乙方向甲方提供22名保洁人员。保洁人员要求：年龄60周岁以内、身体健康、责任心强。

二、安保服务内容及要求

1. 甲方聘用乙方从事保安服务工作，由乙方安排保安员对甲方指定的范围进行秩序维护，协助甲方做好防火、防盗、防破坏等工作，协助甲方预防或制止侵害甲方权益的行为发生；

2. 乙方所派驻的保安员须服从甲方指定人员的管理，协助甲方做好大楼内、园区内的防火、防盗、防破坏工作；做好对甲方区域内的进出人员、车辆等的统计工作；做好甲方园区停车场秩序维护工作，具体服务项目包括：

（1）北岗亭：负责日常外来进出车辆的统计，负责停车场车辆停放的秩序。

（2）北大厅：负责外来人员的出入登记，维护大厅前车辆正常停放秩序。

（3）巡逻岗：负责园区及综合训练馆楼内的秩序维护和治安巡查，控制园区内的治安情况，维护机动车非机动停放秩序，及时发现并制止各种不安全因素。夜间巡逻关闭各楼层对外的大门，关闭灯光、空调。

（4）赛事安保：甲方区域范围内各项赛事活动的安全工作。

（5）如遇特殊情况，甲、乙双方可协商解决，产生的费用需附清单及资料另行结算。

3. 安保执勤岗位要求：根据甲方要求，乙方向甲方提供13名安保人员。安保人员要求：年龄60周岁以内，身高1.70米以上。初中以上文化程度，五官端正，身体健康，政审合格，责任心强；具备处置突发事件能力，退伍军人优先。

4. 执行安保任务，安保人员足额上岗，执行安保时间到位，安保的日常工作和考核由甲方管理人员具体负责。

三、物资配备

保洁所需耗材由乙方负责购买，甲方不再承担任何耗材费用。

第三章 服务质量标准

一、保洁服务质量标准

乙方应建立场馆内、外围（区域）环境管理制度并认真落实，环卫设备实行标准化，清扫保洁由专人负责检查监督。具体区域标准要求如下：

1、场馆室内：

1.1、场馆室内窗明地净无积尘、墙面干净无蛛网，无严重污迹、乱贴乱画等。

1.2、各个功能房卫生整洁、物品摆放整齐有序。

1.3、看台及活动座椅无浮尘、纸屑、烟蒂等。

1.4、各通道、楼梯及楼梯口干净整洁无杂物堆积。

1.5、场馆室内卫生间干净整洁无异味。

1.6、室内垃圾箱垃圾每天及时清理，垃圾不能超过箱容积的2/3，箱体无明显污垢，无乱贴乱画。

1.7、电梯及电梯厅、电梯轿厢四壁光洁明亮，操作面板无污迹、无灰尘、无印迹，地面干净，空气清新、无异味。

1.8、会议室、接待室地面、墙面、干净、无灰尘。

2、场馆外围：

2.1、室外道路无烟头、纸屑、落叶等杂物。

2.2、室外扶梯踏步表面干净，扶手表面干净无灰尘、污渍，不锈钢光亮无尘。

2.3、室外健身场地无烟头、纸屑、废弃物品。

2.4、室外生态停车场内干净整洁无落垃圾杂物。

2.5、室外公共厕所干净整洁无异味。

2.6、室外垃圾桶每天清理干净，无满溢、乱摆放现象，周围无污物、堆积垃圾、污水。

2.7、室外指向牌及各类标识牌干净无灰尘，无乱贴乱画、乱涂乱改现象。

2.8、中心区域内广场干净整洁无积水。

3、乙方应有完善的现场监管机制、相关的管理制度、不同岗位工作流程、操作规程及管理处罚措施。

4、现场需配备足量的符合国家要求、安全可靠的保洁工具、耗材、具备相应的保洁器械。

5、乙方应与现场从业的保洁人员签订符合《中华人民共和国劳动法》等相关规定的合同。

6、乙方应按《中华人民共和国劳动法》相关政策给保洁人员购买人身意外伤害保险及其他劳保待遇。

7、保洁工作时间：

每天应上午8:00前和下午14:00前分别完成两次普扫，保洁应按时清扫服务，严格执行一日两扫，全天保洁制度，每天工作时间不低于9小时，每月定期组织一次深度保洁。如遇活动，严格匹配甲方活动时间，节假日安排保洁值班，严格按照甲方环境卫生量化考核标准执行。

8、下班后及时关闭电器、用电设备、空调、新风开关、自来水、热水阀门。

9.乙方服务质量标准不得低于《陕西省住宅小区物业服务标准》的一级标准和《全国物业管理示范大厦标准及评分细则》。

二、安保服务质量标准

（一）选用标准

(1）健康状况良好、无精神病史；

(2）学历初中以上；

(3）身高不得低于170CM、年龄18至60岁；

(4）没有劳动教养和刑事犯罪纪录：

（5）具备上岗资格证；

（6）原有安保人员和退役军人应优先录用。

（7）乙方应按劳动法相关政策给安保人员购买人身意外伤害保险。

（8）乙方应按《中华人民共和国劳动法》相关政策给安保人员购买人身意外伤害保险。

（二）业务技能要求

（1）具备基本法律知识及与保安相关的政策、规定。

（2）具备普通话和文字表达能力。

（3）具备与岗位职责相应的观察、发现、处置问题能力

（4）具备使用基本消防设备、通讯器材、技术防范设施设备和相关防卫器械技能。

（5）掌握一定方法和擒敌技能。

（6）具备专业岗位服务技能。

（三）岗位守则

（1）在岗期间不得做与工作无关之事。如：玩手机、看书报杂志、串岗聊天等。

（2）工作岗位上严禁吸烟、吸烟必须在指定吸烟区

（3）坚守岗位，严禁擅自离岗，如有特殊情况（喝水上卫生间等），须通知领班或机动岗位人员，等待领班、机动商人员到场并获得批准后方可离岗，时间在5-10分钟以内。

（4）不得酒后上岗，在岗期间必须保持头脑清醒及良好的精神面貌。

（5）任何时间在执勤时严禁睡岗。

（6）按要求统一着装，穿戴整齐，姿态端正。

（7）执勤时如遇突发事件无法处理，应及时上报当班领导、项目主管处理。

（8）严格按照规定标准执勤、礼貌待人、文明用语，保持优良作风。

（四）工作态度

1. 服从上级的工作安排及工作调配。

2. 严于职守坚守本职岗位，不得擅自离岗、串岗或睡岗。

3. 对上级领导、同事和客户要以诚相待，不得阳奉阴违。

4. 团结协作各部门之间、员工之间要互相配合，同心协力地解决困难。

5. 勤勉高效发扬勤奋踏实的精神，优质高效地完成所担负的工作。

三、绿化养护具体要求

1. 养护内容；全民健身园区范围内乔灌木、草坪等绿化养护。

2. 养护标准；按照不同季节做好修剪、除草、施肥、浇水、等日常养护工作（夏秋季6-10月份每月不少于两次修剪）。

3. 养护验收；养护管理人员每月陪同甲方管理人员进行养护验收，并出具验收报告，发现问题及时处理。

四、考核内容和人员分配表

1、服务期开始后，场馆负责人及管理人员对乙方按月进行保洁、安保、绿化工作进行质量考核，月考核分值≥85分为合格，月考核合格后按月支付服务费用，考核不合格扣除当月服务费5%,连续3月考核不合格，甲方有权单方解除合同，核分值分布表详见附件。

考核项目	主要内容（保洁）	分值
基本项目	清扫保洁人员坚守岗位，穿着统一，认真履责，路段清扫作业间隙，清扫保洁工具摆放整齐，不得放入绿化带内，垃圾密闭存放，清扫保洁人员服从管理	10
巡查要求	保洁人员作业期间不得扎堆闲聊、干与工作无关的事情，保洁时应巡回走动，中心园区道路、楼内通道每次巡回保洁间隔不大于 50	15

	分钟。 保安人员白天应巡回走动，中心园区道路、楼内通道；夜班巡逻1小时一次。	
出勤情况	保洁人员必须足额按时上下岗，严格执行一日两扫，全天保洁制度，每月定期组织一次深度保洁。室外普扫要采取推扫方式，严禁轮扫扬尘。普扫时应按各自承担区域先外后内顺序进行全面清扫。每天保洁时间严格匹全民健身配中心开放时间，不得少于9小时。 保安人员必须足额按时上下岗，提前10分钟到岗。	15
垃圾清理	清扫区域保洁到位，①路面、路牙、便道、隔离栏无浮土、无垃圾、渣土、烟头、纸屑、果皮壳、痰迹（每十平方米不超过2处），无砖石杂物（每十平方米不超过1处）；②尘土残存量小于20g/m2；③中心园区内非法宣传品不超过1处；④北广场、室外运动场以及绿化带人行道应整洁、无杂物。	15
生态停车位	生态停车位区域无垃圾落叶及杂物。排水口无污物，严禁焚烧垃圾树叶，无烟头垃圾杂物，雨水口无污物。	15
果皮箱体	每天擦洗中心园区果皮箱两次，做到箱体外表干净卫生；每天清掏果皮箱两次，随满随掏，严禁外溢，妥善管护果皮箱，果皮箱被损坏或	15

	内胆丢失。	
绿化养护	全民健身园区范围内乔灌木、草坪等绿化养护，按照不同季节做好修剪、除草、施肥、浇水等日常养护工作（夏秋季6-10月份每月不少于两次修剪）。	15

全民健身中心人员分配建议表（保洁）

序号	保洁区域	人数	序号	保洁区域	人数
1	全民健身馆一楼	5人	6	垃圾点及周边	1人
2	全民健身馆二楼	4人	7	保洁主管	1人
3	全民健身馆三楼	5人			
4	全民健身馆四楼	2人			
5	中心园区外围	4人			
合计总人数				22人	
备注：保洁人员配置乙方必须按投标承诺足额配备保洁人员不得减少，大型活动期间，服从中心管理人员统一调配。					

（ 安保）

安保区域	人数	备注
北门道闸	3	白二黑一
北大厅门岗	3	白二黑一
机动岗	6	白四黑二
安保主管	1	行政班
合计	13	机动岗服从调剂

1.甲方为保安人员提供必要的工作条件，如办公、照明、防雨、取暖、

降温等用品设施；甲方提供相应物品，日常管护由乙方承担，如有损坏由乙方照价赔偿。

2. 甲方有权对保安人员的工作进行监督、检查和指导，有权要求调换不适合在甲方服务的保安员，有权检查保安员的出勤情况；

3. 重点部位加强技防、物防措施，保证甲方财产安全。对乙方提出的安全隐患及时排查，教育甲方职工支持配合保安服务工作；

4. 甲方不能安排超出保安职责及服务内容之外的工作，需要做一些临时性工作，必须与乙方保安班长协商安排；

5. 甲方变更内部指定管理人员时，应书面告知乙方，乙方收到通知后应立即安排所派驻保安员服从甲方重新指定人员的统筹安排；

6. 所有安保人员必须由服从甲方的统筹安排，甲方发现安保人员违反考核规定的，乙方应当予以调换。

五、安全责任

1、乙方在履行合同中的从业人员在履行职责中的意外伤害、死亡以及财产损失均由乙方自行承担相应责任和所有费用，与甲方无任何法律责任和经济责任。

2、在安保、保洁、绿化管护工作期间，应做好安全警示，避免地面搁置物与堆积物造成侵权，避免地面湿滑、高空坠物或其他由乙方原因造成的侵权。（如保洁、安保工作期间因上述原因造成他人意外伤害，如滑倒、摔伤等），由乙方自行承担所有费用和相应责任，与甲方无任何法律责任和经济责任。

六、乙方声明及承诺

1. 乙方应严格管理所派驻保安员，经常检查指导，加强思想和纪律教育，为甲方提供优质、高效的保安服务；

2. 甲方同乙方所派驻保安员之间不存在劳动、雇佣或劳务关系，乙方

所派驻的保安员均和乙方建立劳务关系，且由乙方缴纳社会保险等其他保险；在合同履行期间，乙方所派驻保安员发生的一切人身意外与甲方无关，由乙方全权负责。

3. 乙方及所派驻保安就保安服务区域内发生的盗、抢等案件，应立即告知甲方指定人员并报警，甲乙双方均应协助警方追回损失；三个月内未追回由乙方承担相应损失。

4. 乙方应当保证其对甲方提供的服务质量，并应尽量保证安排同一保安到甲方工作的连续性；在甲方认为某个保安没有适当履行职责时通知乙方调换，乙方应在5日内派驻更有经验和培训经历的安保；

5. 乙方所派驻保安员应严格执行甲方的有关规定，同时对甲方的不安全隐患提出改进意见和措施，甲方应认真研究考虑予以改进；

6. 保安服务区域范围内的人员受到威胁时，乙方及所派驻保安员应立即采取解救措施，积极协助脱离危险，使损失或伤害减至最低限度，并根据《保安服务管理条例》之规定及原则协助警方调查处理；

7. 乙方派驻保安员执勤期间，应当着装整齐、文明礼貌、处理问题应当果断、迅捷、并有一种专业、谦恭、及时的态度，不得在工作期间处理与工作无关的事情；

8. 乙方应当对甲方进行定期回访，认真听取甲方对保安工作的意见并采取措施进行整改，将整改的结果在限定的期限内进行反馈；

9. 合同履行期间，因乙方怠于履行职责造成的财产损失由乙方承担。

第四章 物业服务期限

第三条 本合同的期限为2026年8月18日至2027年1月17日

第五章 物业服务费用

第四条 服务费的构成：

1、服务人员的工资、加班费、社会保险和按规定提取的福利费等；

2、服务人员培训费；

3、服务人员服装费；

4、企业利润；

5、法定税费。

6、耗材

第五条 服务费

1、服务费：

（1）本服务年费用共计人民币500000元，（大写：伍拾万元整），月费用100000元，（大写：壹拾万元整）。

（2）本服务费中不含特约代办服务产生的费用，具费用根据实际发生金额另行结算。

2、服务费的支付：每月考核合格后，并在乙方提供相应金额的发票后，支付服务费用。

乙方账户：

开 户 行：渭南市临渭区农村信用合作联社白杨信用社

户　　名：渭南市体育产业发展有限公司

账　　号：270501190120100043801

第八条 服务费实行包干制，盈余或亏损由乙方承担。

第六章　双方权利与义务

第六条　甲方权利和义务：

1、审定乙方制定的物业管理方案、制度及其它管理规定。

2、检查监督物业管理方案的实施及制度的执行。

3、交付乙方管理的物业达到设计和使用验收标准的要求。如存在质量问

题、确保施工单位履行工程保修的责任和义务。

4、为乙方提供必需的服务用房、工程技术资料，并在乙方服务期满且未获续约时予以收回。

5、协助乙方约束进驻全民健身中心的工作人员遵守物业管理的各项规定。

第七条　乙方权利和义务

1、制定履行办公楼物业管理服务制度、服务标准和相关方案，不得转包、分包本合同项目，不得将本物业的管理服务责任转给第三方。

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、依据本合同委托服务事项，向甲方提出合理化建议。

4、发生安全事故，在采取应急措施的同时，及时向有关管理部门报告，做好救助工作。

5、乙方所聘用物业服务人员应遵纪守法，服从甲方管理人员的指令，不得泄露秘密。乙方物业服务人员发生的工伤、安全责任事故与甲方无关。

第七章　合同的履行及违约责任

第八条　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，整改后仍达不到约定服务标准的，甲方有权解除合同，如造成经济损失的，乙方应予以赔偿；乙方应履行好基本的管理职责，如出现乙方所聘用人员直接向甲方或者甲方主管单位投诉、信访等事项的，乙方应及时有效处理，如影响甲方工作或者给甲方声誉造成不良影响的，乙方需向甲方支付1000元/次（日）的违约金；因此涉及仲裁或者诉讼的，甲方的律师代理费用及其他损失由乙方承担。

第九条　甲方行为违约导致乙方未能完成服务内容，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决造成乙方经济损失的，应予以赔偿。

第十条　以下情况乙方不承担责任：

1、因不可抗力导致物业管理服务中断的；

2、因维修养护物业共用部位、共用设施设备需要且事先已告知甲方和物业使用人，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的；

3、非乙方责任出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍造成损失的。

第八章　其他

第十一条　本合同未尽事宜，双方应友好协商，可以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。本合同补充协议仍未规定的事宜，按照国家和地方有关法律、法规和规章执行。

第十二条　对合同履行当中的争议，双方应友好协商，协商不一致时，可申请陕西省物业管理协会调解，仍不能取得一致时，可向合同履行地法院提请诉讼。

第十三条　本合同签订后，不以法定代表人改变而改变。合同执行期间，如遇不可抗力（国家大的政策调整、地震、战争等），导致合同无法履行，双方免责；本合同履行过程中，根据市政府的有关文件或者会议精神，成立专门的机构对渭南市全民健身中心的物业等事项进行管理的，新的专门机构代替甲方成为本合同的需方。即：新的专门机构完全享受本合同的权利，承担本合同相应的义务，甲方不再履行本合同需要的职责。

第十四条　乙方应提前进场，熟悉掌握情况，介入大楼的查验、设施设备调试，接受相关培训。

第十五条　乙方承担其聘用的安保、保洁、绿化服务工作人员的人身安全、疾病等责任。

第十六条　本合同一式陆份。甲乙双方各执贰份，渭南市政府采购中心、渭南市财政局采购管理科各备案一份。本合同经双方签字盖章后生效。

采购人名称（盖章）	中标供应商全称（盖章）
地址：　渭清路与310国道十字西北角	地址：陕西省渭南高新技术产业开发区渭清路与乐天大街十字西北角体育馆
邮编：	邮编：714000
法定代表人：	法定代表人：
被授权代表：（签字）	被授权代表：（签字）
电话：0913-3035604	电话：0913-3035621
传真：0913-3035670	传真：
	开户银行：渭南市临渭区农村信用合作联社白杨信用社
	帐号：27050119012010000043801
日期：　2026年 8月 18日	日期：　2026年 8月 18日

备注：以上合同条款中，甲方为采购人、需方，乙方为中标供应商、供方。