# 榆林市交通运输局机关办公楼

# 物业餐饮服务项目

甲　方：榆林市交通运输局

乙　方：陕西华赋实业有限公司



夸克扫描王
极速扫描，就是高效

# 物业餐饮服务合同

甲方：榆林市交通运输局

乙方：陕西华赋实业有限公司

经甲乙双方共同协商榆林市交通运输局办公楼及其附属设施物业及餐饮服务委托乙方管理并达成协议如下：

## 第一章　物业管理服务内容及标准

物业管理服务包括保洁服务、安保服务、会议服务、餐饮服务等。

### 一、基本服务

1、目标与责任:结合甲方要求及物业服务实际情况，制定年度管理目标，明确责任分工，并制定配套实施方案。

2、服务人员要求

（1）每季度至少开展 1 次岗位技能、职业素质、 服务知识、客户文化、绿色节能环保等教育培训，并进行适当形式的考核。

（2）根据甲方要求对服务人员进行从业资格审查，审查结果向甲方管理人报备。

（3）服务人员的年龄、工作经验及资格条件应当与所在岗位能力要求相匹配，到岗前应当经过必要的岗前培训以达到岗位能力要求，国家、行业规定应当取得职业资格证书或特种作业证书的，应当按规定持证上岗。

（4）如甲方认为服务人员不适应岗位要求或存在其他影响工作的，可要求乙方进行调换。

（5）着装分类统一，佩戴标识。仪容整洁、姿态端正、举止文明。用语文明礼貌，态度温和耐心。



夸克扫描王
极速扫描，就是高效

（6）每季度至少开展 1 次对服务人员进行保密、思想政治教育的培训，提高服务人员保密意识和思想政治意识。新入职员工应当接受三级安全教育培训，进行必要的人员工作经历审查，合格后签订劳动合同方可上岗。

3、服务改进

（1）明确负责人，定期对物业服务过程进行自查，结合反馈意见与评价结果采取改进措施，持续提升管理与服务水平。

（2）对不合格服务进行控制，对不合格服务的原因进行识别和分析，及时采取纠正措施，消除不合格的原因，防止不合格再发生。

（3）需整改问题及时整改完成。

4、应急保障预案

（1）重点区域及安全隐患排查。结合项目的实际情况，对重点部位及危险隐患进行排查，并建立清单/台账；应当对危险隐患进行风险分析，制定相应措施进行控制或整改并定期监控；随着设施设备、服务内容的变化，及时更新清单/台账，使风险隐患始终处于受控状态。

（2）应急预案的建立。根据办公楼隐患排查的结果和实际情况，制定专项预案，包括但不限于：火情火警紧急处理应急预案、紧急疏散应急预案、停水停电应急预案、恶劣天气应对应急预案等。

（3）应急预案的培训和演练。应急预案定期培训和演练，组织相关岗位每半年至少开展一次专项应急预案演练；留存培训及演练记录和影像资料，并对预案进行评估，确保与实际情况相结合。

（4）应急物资的管理。根据专项预案中的应对需要、必要的应急物资，建立清单或台账，并由专人定期对应急物资进行检查，如有应急物资不足，及时汇报甲方购置齐全，确保能够随时正常使用。

5、服务方案及工作制度



夸克扫描王
极速扫描，就是高效

（1）制定工作制度，主要包括：物业、餐饮服务管理制度、公用设施设备相关管理制度等。

（2）制定项目实施方案，主要包括：人员培训方案、岗位理论知识及实操方案、应急方案等。

（3）制定物业服务方案，主要包括：公用设施设备维护服务方案、保洁服务方案、安保服务方案、会议服务方案、餐饮服务方案等。

6、信报服务

（1）对邮件、包裹和挂号信等进行正确分理、安全检查和防疫卫生检查。

（2）及时投送或通知收件人领取。

（3）大件物品出入向甲方报告，待甲方确认无误后放行。

**二、保洁服务**

1、基本要求

（1）建立保洁服务的工作制度及工作计划，并按照执行。

（2）做好保洁服务工作记录，记录填写规范、保存完好。

（3）作业时采取安全防护措施，防止对作业人员或他人造成伤害。相关耗材的环保、安全性等应当符合国家相关规定要求。

2、办公用房区域保洁

（1）大厅、楼内公共通道：

①公共通道保持干净，无异味、无杂物、无积水，每日至少开展1次清洁作业。

②门窗玻璃干净无尘，透光性好，每周至少开展1次清洁作业。

③指示牌干净，无污渍，每日至少开展1次清洁作业。



夸克扫描王
极速扫描，就是高效

（2）电器、消防等设施设备：

①配电箱、设备机房、会议室音视频设备、消防栓及开关插座等保持表面干净，无尘无污迹，每周至少开展1次清洁作业。

②监控摄像头、门禁系统等表面光亮，无尘、无斑点，每月至少开展1次清洁作业。

（1）楼梯及楼梯间保持干净、无异味、无杂物、无积水，每日至少开展1次清洁作业。

（2）开水间保持干净、无异味、无杂物、无积水，每日至少开展1次清洁作业。

（3）作业工具间：

①保持干净，无异味、无杂物、无积水，每日至少开展1次清洁作业。

②作业工具摆放整齐有序，表面干净无渍，每日消毒。

（4）公共卫生间：

①保持干净，无异味，垃圾无溢出，每日至少开展2次清洁作业。

②及时补充厕纸等必要用品。

（5）电梯轿厢：

①保持干净，无污渍、无粘贴物、无异味，每日至少开展1次清洁作业。

②灯具、操作指示板明亮。

（6）平台、屋顶、天沟保持干净，有杂物及时清扫，每月至少开展1次清洁作业。

（7）石材地面、内墙做好养护工作，每季度开展1次清洁作业。

（8）地毯干净、无油渍、无污渍、无褪色，每月至少开展1次清洁作业。



夸克扫描王
极速扫描，就是高效

3、公共区域保洁

（1）每日清扫道路地面、停车场等公共区域2次，保持干净、无杂物、无积水。

（2）雪、冰冻等恶劣天气时及时清扫积水、积雪，并采取安全防护措施。

（3）各种宣传栏等保持干净，每月至少开展1次清洁作业。

（4）清洁室外照明设备，每月至少开展1次清洁作业。

4、垃圾处理

（1）在指定位置摆放分类垃圾桶，并在显著处张贴垃圾分类标识。分类垃圾桶和垃圾分类标识根据所在城市的要求设置。

（2）桶身表面干净无污渍，每日开展至少1次清洁作业。

（3）每个工作日内要对楼层产生的垃圾，进行清理分类，并运至垃圾集中堆放点。

（4）垃圾装袋，日产日清。

5、卫生消毒

办公用房区域、公共场所区域和周围环境预防性卫生消毒，消毒后及时通风，每周至少开展1次作业。

**三、安保服务**

1、基本服务

（1）建立保安服务相关制度，并按照执行。

（2）对巡查、值守及异常情况等做好相关记录，填写规范，保存完好。

（3）配备保安服务必要的器材。

2、出入管理

（1）办公楼（区）主出入口应当实行24小时值班制。

（2）设置门岗。



夸克扫描王
极速扫描，就是高效

（3）在出入口对外来人员及其携带大件物品、外来车辆进行询问和记录，并与相关部门取得联系，同意后方可进入。

（4）大件物品搬出有相关部门开具的证明和清单，经核实后放行。

（5）排查可疑人员，对于不出示证件、不按规定登记、不听劝阻而强行闯入者，及时劝离，必要时通知公安机关进行处理。

（6）配合相关部门积极疏导上访人员，有效疏导如出入口人群集聚、车辆拥堵、货物堵塞道路等情况。

（7）根据物业服务合同约定，对物品进出实行安检、登记、电话确认等分类管理措施。大宗物品进出会同接收单位收件人审检，严防违禁品（包括毒品、军火弹药、管制刀具、易燃易爆品等）、限带品（包括动物、任何未经授权的专业摄影设备、无人机等）进入。

（8）提供现场接待服务。

①做好来访人员、车辆进出证件登记，及时通报。

②严禁无关人员、可疑人员和危险物品进入办公楼（区）内。

③物品摆放整齐有序、分类放置。

④现场办理等待时间不超过5分钟，等待较长时间应当及时沟通。

⑤对来访人员咨询、建议、求助等事项，及时处理或答复，处理和答复率100%。

⑥接待服务工作时间应当覆盖甲方工作时间。

⑦与被访人进行核实确认；告知被访人的办公室门牌号；告知访客注意事项（根据实际需要填写注意事项）。

3、值班巡查

（1）建立24小时值班巡查制度。

（2）制定巡查路装修区域的巡查线，按照指定时间和路线执行，加强重点区域、重点部位及。

夸克扫描王
极速扫描，就是高效

（3）巡查期间保持通信设施设备畅通，遇到异常情况立即上报并在现场采取相应措施。

（4）收到监控室指令后，巡查人员及时到达指定地点并迅速采取相应措施。

4、监控值守

（1）监控室环境符合系统设备运行要求，定期进行检查和检测，确保系统功能正常。

（2）监控设备24小时正常运行，监控室实行专人24小时值班制度。

（3）监控记录画面清晰，视频监控无死角、无盲区。

（4）值班期间遵守操作规程和保密制度，做好监控记录的保存工作。

（5）监控记录保持完整，保存时间不应少于90天。

（6）无关人员进入监控室或查阅监控记录，经授权人批准并做好相关记录。

（7）监控室收到火情等报警信号、其他异常情况信号后，及时报警并安排其他安保人员前往现场进行处理。

5、车辆停放

（1）车辆行驶路线设置合理、规范，导向标志完整、清晰。

（2）合理规划车辆停放区域，张贴车辆引导标识，对车辆及停放区域实行规范管理。

（3）严禁在办公楼的公用走道、楼梯间、安全出口处等公共区域停放电动车辆或充电。

（4）非机动车定点有序停放。

（5）发现车辆异常情况及时通知车主，并做好登记；发生交通事故、自然灾害等意外事故时及时赶赴现场疏导和协助处理，响应时间不超过3分钟。



夸克扫描王
极速扫描，就是高效

6、突发事件处理

（1）制定突发事件安全责任书，明确突发事件责任人及应承担的安全责任。

（2）建立应急突发事件处置队伍，明确各自的职责。

（3）识别、分析各种潜在风险，针对不同风险类型制定相应解决方案，并配备应急物资。

（4）每半年至少开展1次突发事件应急演练，并有相应记录。

（5）发生意外事件时，及时采取应急措施，维护办公区域物业服务正常进行，保护人身财产安全。

（6）办公区域物业服务应急预案终止实施后，积极采取措施，在尽可能短的时间内，消除事故带来的不良影响，妥善安置和慰问受害及受影响的人员和部门。

（7）事故处理后，及时形成事故应急总结报告，完善应急救援工作方案。

**四、会议服务**

1、会议受理：接受会议预订，记录会议需求。

2、会前准备：根据会议需求、场地大小、用途，明确会议桌椅、物品、设备、文具等摆放规定，音、视频设施保障措施。

3、引导服务：做好引导牌并放置在指定位置，引导手势规范，语言标准。

4、会中服务：会议期间按要求加水。

5、会后整理：对会议现场进行检查，做好会场清扫工作。

**五、餐饮服务**

1、服务范围



夸克扫描王
极速扫描，就是高效

工作日早餐、午餐、晚餐，另外需无偿保障临时加班用餐、 各类公务接待用餐和会议、培训等用餐任务(服务时间段包含双休日、节假日)

2、工作内容

承担餐厅餐饮、公务接待、会议用餐、餐厅保洁 等业务和与此相关的管理工作。

3、工作要求

(1)餐厅食堂不得对外开放，利用国有资产，为已牟利，餐厅食堂仅承担单位职工的餐饮保障。

(2)菜品质量需严格按照甲方要求制作，甲方可要求乙方随时提供餐厅相关数据。

(3)具体要求标准的最终解释权归甲方所有。

4、质量标准

(1)乙方在服务过程中要严格服从甲方对生产场地、工作及生活环境的安排和要求，服从甲方现场标准的相关管理规定，重点考评服务数量、质量、合同履约情况。

(2)当就餐满意度调查过半不满意时，甲方可要求乙方进行整改，整改后仍没有达到效果的，甲方可进行考核。

(3)乙方必须制定细致的工作管理规范和服务质量标准，参考《国家机关健康食堂标准》、《国家机关食堂管理办法》。

(4)乙方承担在履行业务过程中的所有必须费用由甲方承担水、电、气、烹饪原材料费用等。

(5)餐具保持完好率(指餐具无裂缝、豁口或破损)在98%以上，餐具补充按损耗10%标准执行，每月凡超过10%标准以外的餐具补充均由



夸克扫描王
极速扫描，就是高效

乙方无条件承担，凡低于10%标准以内的均由甲方补充。

（6）餐厅和操作间的病媒防治工作，必须聘请具有专业资质的病媒防治专业消杀灭公司(在征得甲方同意后)具体组织实施，病媒防治消杀灭所产生的费用由甲方根据乙方所承包区域面积计算承担。

## 六、配置人员

| 部 门 | 岗 位 | 岗位所需总人数 | 工 作 内 容 | 岗 位 要 求 |
|---|---|---|---|---|
| 管理人员 | 项目主管 | 1 人 | 按照物业服务合同， 负责项目的整体运营。 | 45周岁以下(需提供身份证复印件)，大专以上学历，持物业相关证书，3 年以上工作经验。 |
| 客服部 | 会议服务 | 2人 | 负责会议室管理、清洁，会前准备、会议 服务、会后归整等。 | 女性，40周岁以下 （需提供身份证复印件）， 气质佳， 服务意识强。 |
| 安保部 | 保安员 | 6人 | 三班倒，每班2人,1人负责大厅接待，1人负责巡逻，临时/ 突发事件的处理。 | 男性，持保安证，50周岁以下（需提供身份证复印件）， 服从工作安排,服务意识强。 |
| | 监控员 | 3人 | 三班倒，每班1人， 负责监控设备管理维护，发现异常及时联系巡逻岗处理。 | 男女不限，50周岁以下（需提供身份证复印件）， 持消 防员证，认真负责。 |
| | 门卫 | 3人 | 两班倒，每班1人， 负责门房值守，车辆出入管理，秩序维护等。 | 男性，55周岁以下 （需提供身份证复印件),认真负责， 服务意识强。 |
| 保洁部 | 保洁员 | 3人 | 1-3层1人,4-6层1 人，外围及住宅区1 人，负责卫生的清洁维护，垃圾清理、消杀等工作。 | 女性，50周岁以下（需提供身份证复印件),吃苦耐劳，服从安排。 |



夸克扫描王
极速扫描，就是高效

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 工程部 | 维修工 | 1人 | 负责设施设备的排查维护，零星维修的及时处理。 | 男性，55周岁以下 （需提供身份证复印件），持电工证， 专业技能强，2年以上工作经验。 |
| 餐饮部 | 管理员 | 1人 | 负责餐饮部的整体管理 | 50周岁以下（需提 供身份证复印件）， 2年以上相关工作经验，有一定的团队协作管理能力。 |
| | 主厨 | 2人 | 每日三餐的制作加工 | 男性，55周岁以下 （需提供身份证复印件），提供厨师证。 |
| | 面点 | 1人 | | 男女不限，50周岁以下，（需提供身份证复印件）提供面点师相关证书。 |
| | 帮厨 | 1人 | | 女性，45周岁以下。（需提供身份证复印件） |
| | 洗碗清洁工 | 1人 | 清洗餐具，餐厅卫生清洁 | 女性，50周岁以下 （需提供身份证复印件）。 |
| | 服务员 | 1人 | 刷卡管理，就餐补餐服务 | 女性，40周岁以下 （需提供身份证复印件）， 气质佳，服务意识强。 |
| 合计 | | 26人 | | |

所有人员持健康证上岗。



夸克扫描王
极速扫描，就是高效

## 第二章　合同双方的责任

### 一、甲方责任和义务

1、按合同约定向乙方支付物业及餐饮服务费。

2、为乙方提供作业用水、电；提供存放清洁工具、用品场所及物业管理办公室。

3、对乙方物业管理质量及时监督检查，发现问题及时反馈给乙方。

4、严格要求乙方工作人员遵守甲方管理制度，共同维护甲方 内部环境，爱护相关设施。

5、安排专人协调乙方与甲方内部有关部门的工作衔接，配合乙方顺利开展物业及餐饮服务管理工作。

### 二、乙方责任和义务

1、乙方要遵照《中华人民共和国劳动合同法》聘用派驻甲方所需工作人员。

2、乙方工作人员在业务上受乙方的领导，同时受甲方的监督管理。

3、认真完成甲方规定的作业内容并达到物业管理、安保及餐饮服务项目标准。

4、乙方人员上岗时要统一着装，佩带工作证，自觉遵守甲方各项规章制度。

5、负责对派遣员工的安全生产教育，对派遣员工在物业安保及餐饮服务中的安全生产责任负责。

6、乙方在物业及餐饮管理中应严格要求服务人员，做好各项防护措施，不得擅自挪用甲方的物品，如因物业及餐饮管理不当而引发的人员伤害等安全问题由乙方承担责任。



夸克扫描王
极速扫描，就是高效

7、爱护甲方内、外各项设备设施，注意节水节电。

8、如出现因乙方餐饮服务不到位导致食品安全事故的情况，甲方有权立即终止乙方餐饮服务。

9、乙方物业管理工作必须遵守甲方规定的时间要求，如有变更，双方协商解决。

10、甲方要求完成的其他服务事项。

## 第三章　其他事项

1、公共区域耗材及办公性用品由甲方自备。

2、保洁服务所需工具和各类用品费用由甲方承担。

3、安保服务所需通讯等警用器具由甲方提供，涉及安防、消防设施设备更换的，由乙方提出方案或建议，经甲方同意后方可实施，费用由甲方承担。

4、简单维修服务所涉及工具由甲方自备；所需维修材料由乙方根据库房库存情况提前向甲方提交计划清单，具体采购由甲方负责；凡涉及设备更新、改造、更换等中大型维修工程，由乙方提出方案或建议，经甲方同意后方可组织实施，费用由甲方承担。

5、特殊部位清洗、保洁开荒、化粪池清理费用由甲方承担。

6、在执行合同期间发生纠纷，双方通过友好协商解决。经协商无法达成一致，双方有权向当地仲裁委员会申请仲裁。

7、超越合同(含甲方招标文件要求和乙方投标文件承诺约定)规定以外范围的物业及餐饮管理，或需增加工作任务或延长工作时间，经双方协商后可增定补充协议，费用另算，也可调整变更物业及餐饮管理费用解决。



夸克扫描王
极速扫描，就是高效

8、如遇不可抗拒力因素时，甲乙双方需就物业及餐饮管理费用进行协商。

9、本合同一经签订，即具法律效力，任何一方不得违反。如任何一方需要中途解除合同，必须和另一方就剩余事项协商达成一致意见，否则视为单方毁约，需赔偿对方合同规定的剩余期限物业、安保及餐饮管理费用总额的50%。

10、本合同未尽事宜可另行补充说明，补充协议与本合同具有同等法律效力。

## 第四章 合同基本条款

### 一、服务保证

1、提供的服务必须满足招标文件要求。

2、符合国家要求，确保服务达到最佳状态。

### 二、服务承诺

以响应文件、澄清表（函）、合同等相关文件为准。

### 三、违约责任

1、按《中华人民共和国民法典》 中的相关条款执行。

2、未按合同要求提供服务或服务质量不能满足合同要求，甲方有权依据《中华人民共和国民法典》有关条款及合同约定终止合同，并要求成交供应商承担违约责任。

### 四、争议解决

若本合同执行过程中产生纠纷，由甲方与乙方双方协商解决；若协商不成，向甲方所在地的人民法院提起诉讼。



夸克扫描王
极速扫描，就是高效

## 第五章　费用结算及合同期限

### 一、服务条件

1、服务地点：陕西省榆林市榆阳区航宇路 99 号。

2、服务期：期限为1年，2026 年 8 月 21 日至 2027 年 8 月 21 日。

3、服务合同人员：26人。

### 二、合同价款

本次招标采购是乙方为甲方提供物业及餐饮服务，甲方付给乙方费用，合计人民币：大写：柒拾伍万陆仟陆佰元整，（小写：¥756600.00.元）。

### 三、款项结算

1、支付方式

(1)本项目物业及餐饮服务费用采取包干制，自合同签订之日起，60日内甲方支付给乙方合同总费用的50%，即人民币：大写：叁拾柒万捌仟叁佰元整，（小写：¥378300.00元）。乙方向甲方开具半年全额发票，以便于甲方向榆林市财政局提交审核。

(2)甲方为财政拨款单位，如出现未能按时足额支付物业及餐饮服务费用的情况，甲方应积极协助乙方与财政拨款单位沟通，乙方不得以甲方违约为由提出任何索赔。

2、支付信息：

公司名称：陕西华赋实业有限公司

税号：916101133971145822



夸克扫描王
极速扫描，就是高效

地址：陕西省榆林市榆阳区芹河镇未来社区第五居民小组思旭江排骨烩菜馆2楼

开户行：陕西榆林农村商业银行股份有限公司榆阳支行

账号： 27100135201959001627O5

3、一年服务期结束后经甲方考评优秀，甲方将与乙方续签合同。

4、本合同从签字、盖章之日起生效。

5、合同一式七份，甲方两份，乙方、市采购中心各执一份；政府采购监管机构备案一份，乙方办理结算两份，具有同等法律效力。

甲　　方：（盖章）

甲方代表：（签字）

联系电话：13772336192

签订日期：2026年7月30日

乙　　方：（盖章）

乙方代表：（签字）

联系电话：18329298877

签订日期：2026年 7月30日



夸克扫描王
极速扫描，就是高效