

榆神工业区管理委员会 办公楼及规划展厅物业服务合同

甲 方（购买方）：榆神工业区管理委员会

统一社会信用代码：12610800MB2926341A

法 定 代 表 人：刘小波

乙方（服务供应方）：榆林市榆神工业区清源物业有限公司

统一社会信用代码：91610806MA7033X39Y

法 定 代 表 人：尚进

根据《中华人民共和国民法典》《机关事务管理条例》《物业管理条例》以及《中央国家机关购买后勤服务管理办法》《中央国家机关购买后勤服务指导性目录》等有关规定，遵循公开、公平、公正和诚实信用的原则，甲乙双方经协商一致，订立本合同。

第一条 项目基本情况

1. 项目名称：机关办公区及规划展厅物业服务项目

2. 服务地点：榆神工业区管理委员会办公楼及规划展厅

3. 服务范围：详见本合同附件一《物业项目基本情况及服务范围清单》。

4. 采购方式：☒公开招标 ☐邀请招标 ☐竞争性谈判 ☐竞争性磋商 ☐询价 ☐其他：_____

第二条 合同期限

委托管理服务期限为三年，合同一年一签，本年度合同自2026年7月30日起至2027年7月30日止。本年度

合同期满，经双方协商一致并履行相关程序后可以续签。

第三条 服务内容与要求

乙方应根据《中央国家机关购买后勤服务指导性目录》中“机关物业服务”相关类别及等级要求，提供专业化、标准化的服务。具体包括但不限于以下内容，详细要求及标准见附件二《物业服务标准与质量要求》：

1. 综合管理服务：建立规范的管理制度、服务流程、应急预案；设置客户服务中心（专人专工位专电话），提供报修、咨询、投诉受理等服务；按要求进行人员、档案、信息管理。

2. 房屋建筑及附属设施维修养护服务：对办公用房、附属用房的共用部位进行巡查、维护、保养和小修。

3. 设施设备运行维护服务：保障供配电、给排水、电梯、空调、消防、安防监控、网络机房等共用设施设备的正常运行、日常维护、定期检测和应急抢修。

4. 环境卫生服务：对公共区域、室内（含领导办公室、会议室、新启用的办公室等特定区域）进行清洁、消毒、垃圾收集与分类清运、病虫害防治等。

5. 秩序维护与安全服务：提供门卫值守、安全巡逻、车辆交通引导与停放管理、大型活动秩序维护、安全监控值守及协助做好内部安全防范工作。

6. 会议服务支持：提供指定会议场所的保洁、台型布置、茶水服务及基本设备保障。

7. 绿化养护服务：对办公楼公共区域及规划展厅绿植进行浇水、施肥、修剪、病虫害防治及更换等工作。

8. 节能减排服务：协助甲方开展节能宣传、能耗监测、设

施节能改造建议及日常节能管理。

9. 餐饮服务：为机关干部职工提供早中晚餐、同时负责管委会及各直属企事业单位接待餐。

10. 办公家具搬运安装维修服务：提供办公楼及规划展厅办公桌椅、沙发、文件柜等通用办公家具的日常维护及临时调配办公家具的搬运安装。

11. 工程维修服务：更换破损地板及楼门前地砖、更换楼内办公室破损窗帘、清洗玻璃幕墙、清洗楼外石材、清洗楼内办公室窗帘、清洁保养楼内地板、办公楼前后除草等。

12. 负责代收、代缴运营水费、天然气费。

13. 物业管理服务期间形成的档案资料的管理，甲方交代的其它事项。

第四条 服务人员要求

1. 人员配置：乙方应根据附件三《服务人员配置方案》足额配备符合岗位要求的管理与作业人员，并报甲方备案。未经甲方书面同意，不得擅自变更主要管理人员。

2. 资格要求：乙方派驻人员应符合国家及行业规定的从业资格要求。涉及特种作业的，必须持证上岗。乙方应对所有员工进行背景审查和安全保密教育。

3. 更换：甲方对不称职的乙方人员有权提出更换要求，乙方应在接到通知后 5 个工作日内予以调换。

第五条 服务质量考核与绩效管理

1. 考核依据：甲方依据附件四《后勤服务考评管理办法》对乙方服务质量进行定期考核。考核指标应包括服务响应时效、设备完好率、环境达标率、安全事件率、甲方满意度等。

2. 考核结果应用：考核结果与服务费用支付、合同续签等挂钩。具体奖惩机制在附件四中明确。

3. 持续改进：乙方应根据甲方反馈和考核结果，定期提交服务质量改进报告。

第六条 服务费用及支付

1. 费用总额：本年度合同总金额为人民币 ¥ 2164371.6 元（大写：贰佰壹拾陆万肆仟叁佰柒拾壹元陆角整）。

2. 费用构成：费用包括但不限于人工费、物料消耗费、设备维护费、管理费、税费、保险费及合理利润。乙方为履行合同所需的一切费用均包含在内，除本合同另有约定外，甲方不再支付任何其他费用。

3. 支付方式：

结算方式：合同签订后甲方付给乙方全年费用的 60%；之后每季度末支付全年费用的 10%，于本合同期满前付清全部物业服务费用。

支付流程：乙方于每个支付周期届满后 10 个工作日内，向甲方提交经双方确认的《服务考核确认单》及符合要求的发票。甲方审核无误后支付费用。

支付比例：支付金额根据附件四的考核结果确定。

乙方账户信息：

开户名： 榆林市榆神工业区清源物业有限公司

开户行： 长安银行股份有限公司榆神工业区支行

账 号： 806052401421002904

第七条 双方权利义务

（一）甲方权利与义务

1. 审定乙方的服务方案、年度计划及主要管理制度。

2. 对乙方的服务实施全过程监督、检查与考核，并提出整改意见。

3. 为乙方提供必要的物业服务用房、设备机房及库房。

4. 按合同约定及时支付服务费用。

5. 对属于甲方产权或责任范围内的遗留问题负责处理。

6. 协调乙方与机关内部各单位、部门的工作关系。

（二）乙方权利与义务

1. 接受甲方的监督管理，对甲方提出的合理整改要求应及时落实。

2. 建立健全内部管理制度和服务流程，并向甲方备案。

3. 负责其员工的劳动关系管理、薪酬福利发放、安全教育和岗位培训。

4. 购买必要的公众责任险、雇主责任险等，防范服务风险。如甲方要求，应将其列为附加被保险人。

5. 对服务中知悉的甲方工作秘密、敏感信息负有保密责任，合同终止后仍需遵守。

6. 未经甲方书面同意，不得将本合同项下主要服务义务转包或分包。

第八条 安全责任与应急管理

1. 乙方应建立安全生产责任制，制定各项应急预案（如消防、防汛、电梯困人、突发治安事件等），并定期组织演练。

2. 因乙方原因造成的安全生产责任事故、财产损失或人身伤害，由乙方承担全部法律责任并赔偿甲方损失。

3. 遇有重大活动、突发事件，乙方须无条件服从甲方的统一指挥和调度，提供必要的应急保障服务。

第九条 合同变更与终止

1. 任何一方需变更合同内容，应提前书面通知对方，双方协商一致后签订补充协议。

2. 合同期内，若国家或上级主管部门政策调整导致合同无法继续履行的，双方可协商变更或终止合同。

3. 乙方发生严重违约行为（如服务质量持续不达标、发生重大安全责任事故、擅自转包分包等），经甲方书面催告后仍未改正的，甲方有权单方解除合同，并追究乙方的违约责任。

第十条 违约责任

1. 甲方违反本合同第七条的约定，使乙方未完成规定管理目标，乙方不承担由此引起的相关责任。

2. 乙方违反本合同第七条的约定，未能达到约定的管理目标，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改的，甲方有权终止合同。如因乙方管理失职造成甲方损失的，乙方负责赔偿，甲方有权提前解除合同。

3. 甲方对乙方提供服务质量进行考核，考核不达标的，甲方有权扣除相应的服务费用。

4. 甲乙双方任何一方无正当理由提前终止合同的，应向对方支付违约金，并赔偿由此造成的全部损失。

第十一条 不可抗力

因不可抗力（如自然灾害、战争、重大公共卫生事件等）导致合同部分或全部无法履行的，根据影响程度，双方可部分或全部免除责任，但应及时通知对方并提供证明。

第十二条 争议解决

因履行本合同发生的任何争议，双方应友好协商解决；协

商不成的，任何一方均可向榆林市中级人民法院提起诉讼。

第十三条 其他约定

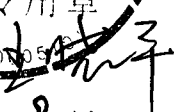
1. 本合同一式四份，甲方执二份，乙方执二份，具有同等法律效力。经双方法定代表人或授权代表签字并加盖单位公章后生效。

2. 本合同所有附件均为合同不可分割的组成部分。

3. 政府采购相关文件（包括但不限于招标文件、投标文件、澄清函、承诺函）均为本合同的有效组成部分。

附件清单

- 附件一：物业项目基本情况及服务范围清单
- 附件二：物业服务标准与质量要求
- 附件三：服务人员配置方案
- 附件四：后勤服务考评管理办法
- 附件五：安全生产与保密责任书

甲方（盖章）：合同专用章
授权代表（签字）：
日期：2026年7月29日

乙方（盖章）：
授权代表（签字）：
日期：2026年7月29日