中共岚皋县委党校综合物业服务一体化服务合同

甲方（委托方）：中共岚皋县委党校

法定代表人：　　电话：

地址：岚皋县城关镇柑竹坝

乙方（服务方）：岚皋县安居物业管理有限公司

法定代表人：吴应先　　电话：18991551666

地址：岚皋县城关镇四坪社区47号

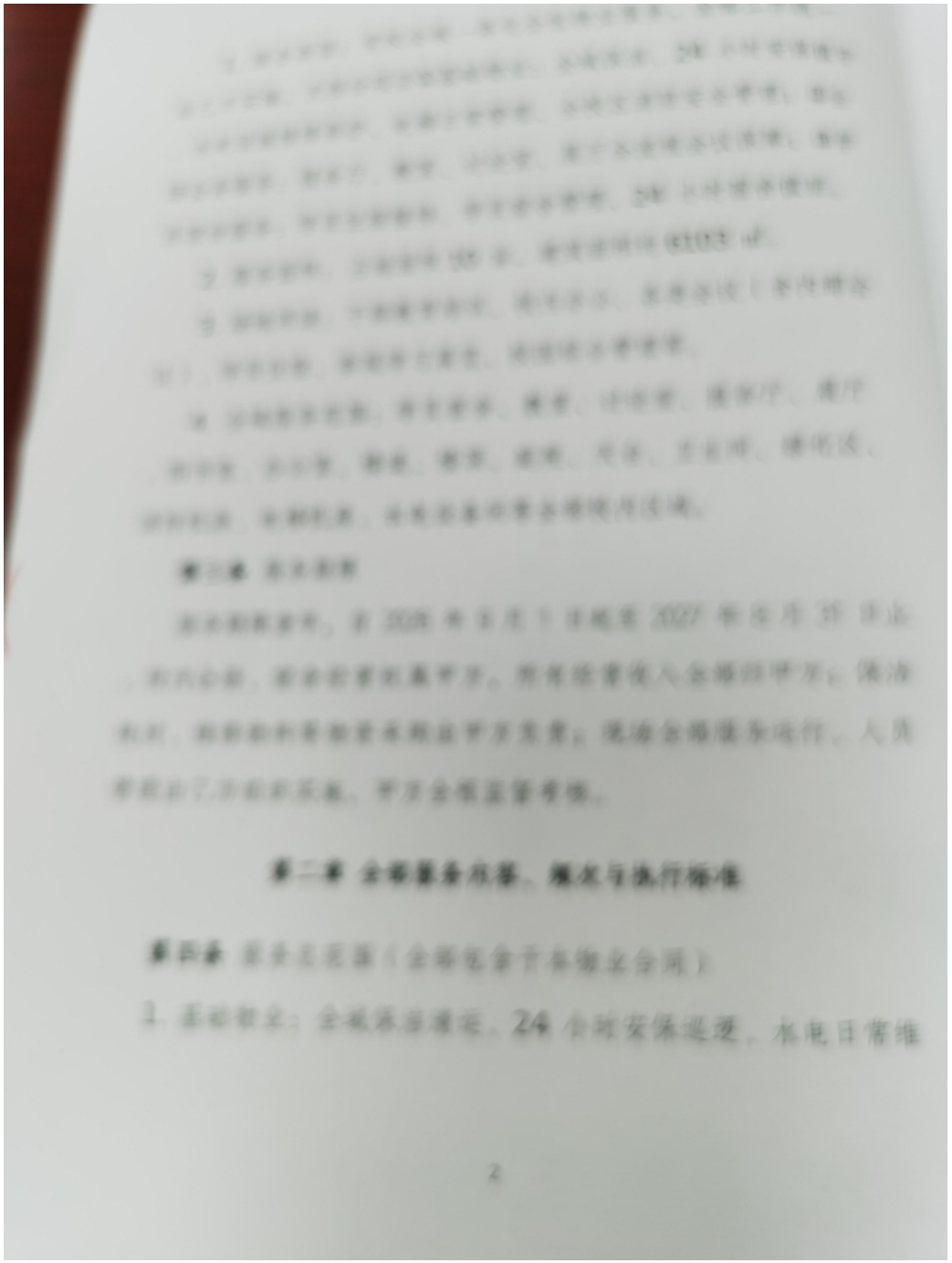
依据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国政府采购法》等相关法律法规，甲乙双方本着平等自愿、协商一致原则，甲方委托乙方提供党校全域一体化物业服务，全部服务统一纳入物业总包范围，包含基础物业（保洁、保安、水电维修、电梯管理、消防安全）、会场会务服务、学员宿舍住宿服务三大板块，订立本合同，双方共同遵照执行。

第一章 基本概况

第一条 服务地点

中共岚皋县委党校全域（岚皋县城关镇柑竹坝）

第二条 项目基础信息



第三条 服务期限

服务期限暂定为 2026 年 3 月 1 日起至 2027 年 2 月 28 日止，到点必须，服务前要到真平方。所有经营收入金额以平方计。保洁机构、物业机构要按要求规范平方负责。现场会场服务运行、人员劳动关系平方的权责。平方会按监督考核。

第二章 会场服务内容、标准与执行标准

第四条 服务主范围（会场包含于本物业合同）

1. 基础物业：会场保洁清运、24 小时安保巡逻、水电日常维

1. 服务类型：党校全域一体化全包物业服务，全部工作统一由乙方实施，无拆分项目①基础物业：全域保洁、24 小时安保值守、水电设施维修养护、电梯日常管理、全校区消防安全管理；②会场会务服务：报告厅、教室、讨论室、展厅全流程会议保障；③学员宿舍服务：学员住宿接待、学员宿舍管理、24 小时宿舍值班。

2. 服务面积：占地面积 10 亩，建筑面积约 6103 ㎡。

3. 场地用途：干部教育培训、校内办公、各类会议（含内部会议）、学员住宿、参观学习展览、校园综合管理等。

4. 全域服务范围：学员宿舍、教室、讨论室、报告厅、展厅、图书室、办公室、楼道、楼顶、庭院、天台、卫生间、绿化区、消防机房、电梯机房、水电设备间等全部校内区域。

第三条 服务期限

服务期限壹年，自 2026 年 9 月 1 日起至 2027 年 8 月 31 日止。校内会场、宿舍经营权属甲方，所有经营收入全部归甲方；保洁耗材、维修物料等物资采购由甲方负责；现场全部服务运行、人员管理由乙方组织实施，甲方全程监督考核。

第二章 全部服务内容、频次与执行标准

第四条 服务总范围（全部包含于本物业合同）

1. 基础物业：全域保洁清运、24 小时安保巡逻、水电日常维

修、电梯巡检监管、消防值守排查、车辆停放；

2. 会场会务：报告厅、教室、讨论室会前布置、设备调试、会中保障、会后清洁消杀全流程服务；

3. 学员宿舍：24 小时前台接待、学员报到登记、学员宿舍保洁、布草更换、全屋消杀、夜间值班管理；

4. 配套辅助工作：协助甲方总务室开展校园固定资产盘点；完成甲方交办的各类临时性服务任务。

第五条 分项服务细则

（一）基础物业板块：全域保洁服务

1. 在岗制度：保洁人员8 小时全日制在岗，会议、住宿高峰期按需加班。

2. 覆盖区域：综合楼、教室、宿舍、报告厅、展厅、办公室、楼道、楼顶、庭院、天台、洗手间、绿化区、运动场地、玻璃幕墙、消防设备、化粪池、沙井等全域区域。

3. 固定作业频次

- 办公区、庭院地面每日清扫 1 次，全天巡回保洁；雨天及时冲洗庭院污渍；

- 地漏、沙井、化粪池每周五清掏 1 次；楼道、会议室地面每日拖洗；

- 门窗、标识玻璃每周五擦拭，大门玻璃幕墙每日清洁；天花

板每 2 日除尘；

- 洗手间每日保洁 3 次，每周五统一消杀；天台、露台每周全面清扫；

- 墙体胶迹、油污、蛛网、积尘随见随清；消防、空调设备每周清洁；

- 办公室生活垃圾每日清空，可回收垃圾当日清运，不得堆积。

- 运动场地和设施，每周集中清扫一次，随时保持清洁整齐。

4. 保洁标准：全域无落叶、污渍、积水；卫生间无异味；墙面无蛛网；各类设备外表洁净无积尘。

（二）基础物业板块：安全保卫与消防管理

1. 值守要求：安保 24 小时不间断在岗，无脱岗空岗。

2. 工作内容：校园区全天候巡逻、门岗来访人员/车辆登记、消防监控值守、电梯看管、全域消防设施巡检、消防值班、安全隐患排查。

3. 工作标准：着装规范、来访登记完整，消防巡查台账齐全，第一时间处置安全隐患，服从甲方统一调度。

（三）基础物业板块：水电、电梯、公共设施维修养护

1. 人员配置：乙方配备持证专职工程人员，电工、电梯管理员、消防操作员全部持有效上岗证件。

2. 巡检频次：电工每月全校电路排查；电梯、消防设备每周

专项安全检查。

3. 维修分工

- 空调、高压配电等特种设备由甲方对接第三方维保单位，乙方专人全程协调、现场监理，特种设备安全责任由乙方承担；

- 水电、门窗、照明、给排水等小型设施由乙方日常维修保养，故障当日清零；无法解决的大型故障，书面上报甲方。

4. 物料约定：正常维修小件耗材由甲方采购；乙方人员人为损坏设施，全部维修费用由乙方承担。

（四）基础物业板块：车辆停放

1. 日常秩序管理。统一管理公务车辆、职工私家车、来访车辆停放，常态化开展场内巡查，及时劝导清理占用消防通道、主干道、出入口、应急车位、无障碍车位、公务专用车位的违停车辆，杜绝一车多位、压线乱停等问题，保障通行通道全程畅通。

2.车辆引导现场指挥。上下班高峰期、会议接待、大型检查活动期间安排专人在岗，对进出车辆分流引导、规范停放；车辆会车、倒车、狭窄路段通行时主动上前指挥疏导，避免院内车辆拥堵、剐蹭纠纷。

3.重大活动停车保障。单位大型会议、公务接待、上级督查等活动前，提前规划停车路线、预留专用车位，活动期间增派人员现场值守指挥，保障活动停车秩序，不影响公务正常开展。

（五）会场会务服务（纳入一体化物业服务）

1. 报告厅服务：700 元/全天，半天 400 元/场；单场最低配备工作人员不少于 3 人包含会前场地布置、桌签摆放、音响投影调试、会中茶水保障、会后全面清洁、场地消杀。

2. 五楼教室会务：300 元/天，半天 200 元；讨论室 50 元/次；单场最低配备工作人员不少于 2 人，服务内容与报告厅标准一致。

（六）学员宿舍服务（纳入一体化物业服务）

1. 收费标准：40 元/间/天；服务包含 24 小时前台接待、学员报到登记、学员宿舍日常保洁、定期布草更换、全屋消杀、夜间值班。

2. 人员配置标准

20 间以内宿舍：配置不少于 2 名值班人员；21-40 间宿舍：配置不少于 3 名值班人员；41-60 间宿舍：配置不少于 4 名值班人员。

3.硬性要求：宿舍前台、消防控制室全年 24 小时有人在岗；学员入住当晚乙方必须向甲方报备全部住宿人员信息；未经甲方书面许可，乙方不得私自安排人员入住，违规甲方可单方终止合同，全部损失由乙方承担。

（七）电梯委托管理

1.代管范围:

乙方对甲方下列电梯设备提供维修保养服务:

出厂编号	生产厂家	层/站/门（提升高度）	型号、规格	台数	合同内每年合计金额（元）
D2019-327	苏州帝奥	5层5站5门	D/GMT-7	1	7500.00
总计：合同金额（大写）：柒仟伍佰圆整					

2.代管类型: 标准保养及代办电梯年检

3.代管费用：乙方对以上电梯代管并提供保养服务及电梯保险费，协议期内每1年总计费用为人民币柒仟伍佰元整（¥：7500元），自本协议签定之日起，甲方一次性付清电梯代管费用。

4.甲乙双方的约束:

① 乙方负责对上述电梯按照国家有关规定提供标准的保养服务，作业人员须持《特种设备作业人员证》，并将证件复印件提交甲方备案。乙方负责配合完成电梯年检，并承担因维保不到位导致的复检费用，每年提供一次电梯安全状况报告。因乙方维保不当导致电梯事故，由乙方承担全部法律责任及赔偿。即:每半月一次例行保养，每季度一次季度检查保养，半年进行一次半年度检查保养，每年进行一次检修调整(中小修)，确保电梯处于良好的运行状态。每次保养和检查应认真填写电梯保养检查记录，由甲方签字确认。

② 乙方在正常情况许可的情况下，对上述电梯提供24小时全天候的紧急故障处理或意外事故的技术性服务；甲方发现上述电梯有不正常运行现象时，有责任立即通知乙方派维修技术人员处理，乙方接到通知后须在30分钟内赶到现场，在紧急情况下须在10分钟内赶到现场。

③ 电梯及其各种附属机构均为甲方之财物，机房及电梯设备专用钥匙由甲方派专人管理，特别是对打开电梯厅门专用的三角钥匙的管理应严格按照本协议的要求加强管理。乙方人员到现场进行维保工作时需向甲方电梯管理人员办理领用和交还手续。如因甲方对电梯钥匙管理不善，造成设备损坏及人身伤亡事故，乙方不承担任何责任。

④ 对于人为损坏、错误使用而造成的电梯损坏，乙方不负任何责任；同时对乙方在检查电梯时发现安全隐患，需要换设备时，因甲方原因未及时更换引起的意外，以及由不可抗力所造成的一切损失(包括:战争、火灾、水浸、风暴、地震等引起的损失)，乙方均不负责；因上述原因造成设备损坏需进行维修时，双方应另立维修协议。

⑤ 乙方在维修保养及检查过程中,发现电梯存在不符合国家相关标准的问题时，应及时向甲方提出整改；涉及到费用时，双方应另行定立整改协议。

⑥ 在本协议履行期间，由于国家对特种设备的检测检验标准进行改动，导致协议涵盖的电梯、扶梯设备必须按照新标准进行整改发生的费用，包括人工费、材料配件费等，由甲方承担。

⑦ 乙方在履行协议过程中，应对电梯工作环境进行检查，如发现有影响电梯正常运行因素时(如电源参数、环境湿度、温度、通风状况等)应立即和甲方商量，甲方应参照乙方意见进行改善。

⑧ 甲方在协议有效期内，未经乙方许可，不得让非乙方的人员对电梯施行任何维修工作。

⑨ 凡元器件正常损坏，不能修复需要更换时，乙方只负责提供元器件的安装、调试服务，费用在100元以内由乙方负责，超过100元器件费用由甲方承担。

⑩ 乙方应确保协议期内电梯的设备安全运行。

⑪ 当电梯出现异常时，甲方应立即停止使用并及时通知乙方，在未修复的情况下不得继续使用。

⑫ 电梯保险由乙方负责,财产、人身等保额总计每年不低于300万元。

13 依据国家相关规定电梯年检有效期到期前30天，电梯用户单位必须开始办理电梯年度定期检验的申报手续，电梯维保单位予以积极配合。如因甲方原因造成电梯未能按时年检，由此引起的一

切后果由甲方承担。

第六条 统一服务总要求

1. 乙方全部服务参照酒店行业标准化服务执行，契合党校干部培训工作规范要求；

2. 常态化落实全域安全管理，定期开展消防、治安隐患排查，杜绝安全责任事故；

3. 全体岗位人员统一工装，持有效健康证上岗；甲方对乙方所有工作人员拥有一票否决权，可随时要求乙方更换人员；

4. 乙方所有服务行为不得损害党校声誉，不得违反党政机关管理规定。

第三章 服务人员、服务费用与付款方式

第七条 固定岗位基础月度物业费（全年包干基础物业）

1. 安保 1 人：每月 2200 元，全年 26400 元。

2. 保洁 1 人：每月 2000 元，全年 24000 元。

3. 水电消防电梯维修专职人员 1 名：每月 3500 元，全年 42000 元。

基础物业全年固定总费用：92400 元（玖万贰仟肆佰元整），费用包含人员工资、社保、工伤保险、意外险、工装、加班补助、福利、税费、企业管理服务费等全部人工成本，甲方无需额外支付

人员相关开支。

第八条 会场、宿舍专项服务费结算规则

报告厅、教室、讨论室、学员宿舍按实际使用场次、入住间数单独核算，单价按本合同第五条（五）（六）执行。结算二选一：①按月与基础物业费统一合并结算；②按单场会议、入住批次单独结算；乙方完成每场服务后，同步提交服务明细与等额正规增值税发票。

第九条 统一付款规则

1. 基础物业固定服务费：按年结算，甲方每年合同到期前 30 天内支付本年基础服务费；乙方需在付款前 5 个工作日，向甲方提交等额正规税务发票，甲方凭发票转账支付。

2. 会场、宿舍专项服务费：按甲方要求分场次单独结算。

第十条 甲方承担直接开支

校区水电费、保洁耗材、布草清洗费、特种设备维保费用、大型设备维修配件、校内固定资产采购更换，全部由甲方独立承担。

第四章 甲乙双方权利与义务

第十一条 甲方权利与义务

1. 核查乙方住宿入住台账、会务人员记录、人员在岗统计表；随时抽查保洁、安保、消防、设施运维、会场、宿舍服务质量，

出具书面整改意见，乙方必须限期整改到位。

2. 组建监督小组，收集教职工、参训学员对会场、宿舍、保洁服务的投诉与合理化建议，书面反馈乙方优化整改。

3. 负责大型设施采购、安装、大修、更换，保障水电稳定供应；统一采购保洁耗材按需发放；承担全部布草洗涤费用。

4. 向乙方传达扫黑除恶、平安建设、文明服务、消防安全等党政专项工作要求，统筹安排各类专项检查工作。

5. 全程参与乙方物业、会场、宿舍全部工作例会；乙方人员岗位变动，必须第一时间书面告知甲方；甲方对乙方全体派驻人员拥有一票否决权，可随时要求乙方更换在岗人员。

6. 免费为乙方提供值班室、保洁工具仓库、办公水电等必备工作条件，移交校区完整建筑图纸、设备档案资料。

7. 按时审核、足额支付服务费；协调党校教职工配合乙方全域物业服务开展。

8. 合同到期或中途解除时，组织双方完成资产、设备、钥匙、档案、学员宿舍会场物资全面清点交接。

第十二条 乙方权利与义务

1. 严格依照国家法律法规、本合同全部条款、甲方管理规定开展全部物业、会场、宿舍服务；制定年度整体服务工作计划，报甲方审核通过后执行。

2. 举办会议、接待学员住宿前，向甲方提交当班工作人员名单；甲方对人员提出更换意见的，乙方2 日内完成人员调整。

3. 开展会务、住宿服务前全面检查场地、学员宿舍、设备；因乙方检查疏漏造成场地、设备无法正常使用，全部损失由乙方全额赔偿。

4. 全体员工统一工装，持有效健康证上岗；定期开展岗位安全、服务培训；乙方与员工之间全部劳动纠纷、工伤事故，由乙方独立承担全部责任，与甲方无关；员工行为损害党校声誉，甲方可单方解除合同并追偿损失。

5. 完整清点接收甲方移交的全部设备、学员宿舍、会场资产，建立台账妥善保管；合同到期除自然损耗外，所有资产完好交还甲方，人为损坏照原价赔偿。

6. 严禁私自转包、分包本合同内基础物业、会场、宿舍任何服务板块，一经查实，甲方有权拒付全部服务费、单方解除合同并追究乙方违约责任。

7. 落实甲方扫黑除恶、平安校园、文明创建等专项工作，配合各级主管部门检查，按期整改全部问题。

8. 足额为员工缴纳社保、工伤保险、意外伤害险；乙方员工造成甲方、第三方人身、财产损害的，全部赔偿责任由乙方承担。

9. 人员变更第一时间书面告知甲方，服从甲方人员一票否决管理；新调配人员 2 日内告知甲方、3 日内到岗履职。

10. 规范水电、消防、电梯、学员宿舍、会场安全管理，因乙方工作失职引发火灾、设备故障、安全事故，全部经济、法律责任由乙方承担。

11. 无法维修的大型设施、破损宿舍会场物资，第一时间书面上报甲方；不得擅自占用、改造校区公共场地、会场、学员宿舍原有使用功能。

12. 合同终止后，在甲方规定时限内完成场地、学员宿舍、会场、钥匙、资产、档案、工具完整移交。

13. 承接甲方交办的其他临时性综合服务工作。

第十三条 乙方违约责任

1. 乙方从业人员无健康证、特种作业无上岗证，被卫健、消防、市场监管部门处罚，全部罚款、责任由乙方自行承担。

2. 乙方人员在岗发生工伤、意外，甲方不承担任何赔偿；乙方员工损坏甲方会场、学员宿舍财物、伤害第三方人身财产，乙方全额赔偿。

3. 乙方转包分包、私自留宿外来人员，甲方可立即终止合同，拒付剩余全部服务费并追责。

4. 乙方工作失职引发消防、治安、会场学员宿舍安全事故，

乙方承担全部赔偿、法律责任。

第十四条 不可抗力

发生不可预见、不可避免、不可克服的不可抗力事件，受影响一方需在 3 日内书面通知对方并提供有效证明；不可抗力持续导致合同无法履行的，双方可协商解除合同，互不追责。

第五章 争议解决与附则

第十五条 争议处理

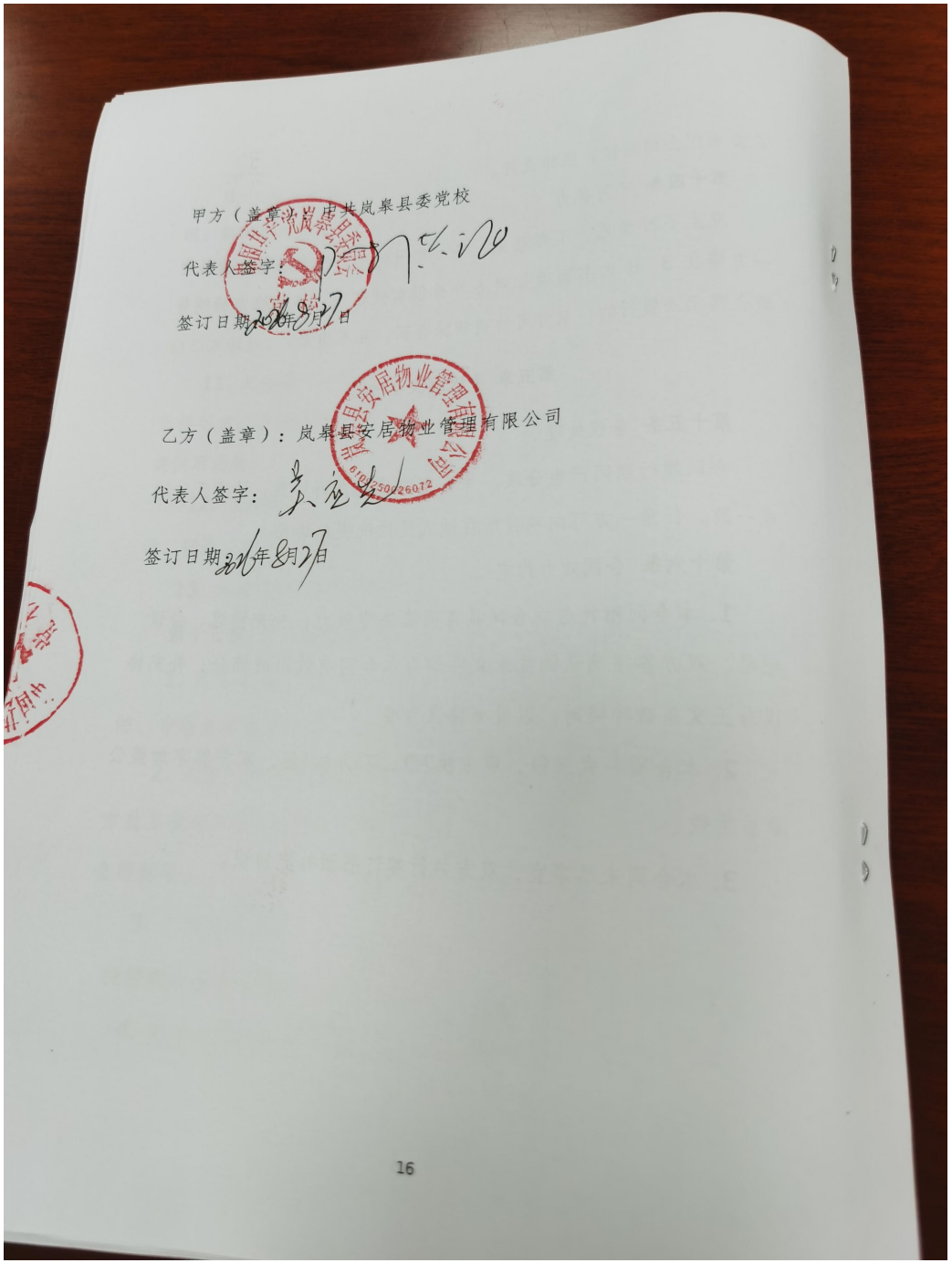
合同履行期间产生分歧，甲乙双方优先友好协商；协商无法达成一致，任意一方可向项目所在地人民法院提起诉讼。

第十六条 合同效力约定

1. 本合同附件与本合同具备同等法律效力；补充协议、会议纪要、双方签字确认的往来文件均为本合同有效组成部分；补充协议与正文条款冲突时，以补充协议为准。

2. 本合同一式三份，甲方执2份，乙方执1份，双方签字加盖公章后生效。

3. 本合同未尽事宜，双方另行签订书面补充协议。



甲方（盖章）：中共岚皋县委党校

代表人签字：

签订日期：2024年8月7日

乙方（盖章）：岚皋县安居物业管理有限公司

代表人签字：

签订日期：2024年8月7日