政府采购项目

西安戏剧学院2026年-2027年
教学楼物业服务

项目编号：SNCG-FM-2026182

物业服务采购项目服务合同

甲方：西安戏剧学院

法定注册地址：

法定代表人：

联系人：王育

联系电话：18191119789

乙方：立新众联务管保安集团有限公司

法定注册地址：陕西省西安市经济技术开发区凤城二路 10 号天地时代广场 1 幢 12208 室

法定代表人：史可旺

联系人：崔蕉朵

联系电话：13571398820

依据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规规定，甲乙双方在平等自愿的基础上，经协商一致订立本合同。

一、服务条件

（一）服务地点：西安戏剧学院，包含 2-2#戏曲音乐教学楼、2-4#戏剧教学楼、2-5#舞美影视教学楼、2-7#风雨操场、2-12#戏剧教学楼二、楼宇周边室外区域。

（二）服务期：自 2026 年 10 月 09 日至 2027 年 10 月 08 日

根据《财政部关于推进和完善服务项目政府采购有关问题的通知》（财库〔2014〕37 号）有关规定，本项目在合同期满前，甲方将对乙方进行考核，根据服务满意程度，甲方有权决定是否续签合同，累计合同履行期限不超过 3 年。

二、服务要求及标准

（一）专项保洁服务

1、服务内容包含：①教室保洁服务（包含课后教室保洁，黑板、课桌、地面清扫，垃圾清运；公共通道、教室卫生间保洁）②琴房专项保洁服务（琴房公共区域、琴房内部课后保洁、除尘）③重大活动专项保障（专业剧场、演播厅艺考、戏剧节、文艺汇演大型演出保障，负责剧场、演播厅日常保洁。承担艺考、戏剧节、各类文艺汇演、大型舞台演出全流程物业服务；包含演出前场地准备、演出期间现场保洁、演出结束清场复原；根据活动规模按需增配保洁人员，完成现场后勤配合）④实训展厅（展厅公共区域保洁，布展、撤展前后场地清理）。

2、服务标准：

①每日课程全部结束后，完成教室全面保洁：地面清扫拖洗，黑板擦拭，课桌凳擦拭，清理桌斗遗留垃圾；

②教室门窗、讲台、多媒体操作台除尘保洁；多媒体台面只可干擦，严禁大量洒水，防止教学设备损坏；

③晚自习结束，清运全部教室垃圾，关闭公共照明；

④课教学时段，不进入教室内打扰正常教学，仅开展走廊等公共区域保洁；

⑤每日课后完成地面保洁、台面除尘；以干擦除尘为主，严禁大量用水冲洗地面，防止乐器受潮损坏；垃圾及时清理；

⑥非演出期间：定期深度保洁舞台、观众席、化妆间、后台通道；清理座椅缝隙杂物；卫生间、通道常态化保洁；

⑦艺考、戏剧节、文艺汇演、大型演出活动前：完成舞台、化

妆间、候场区域、公共卫生间全面深度清洁，按照校方活动要求做好场地前期准备；

⑧活动进行期间：增配保洁人员开展动态巡回保洁，及时清理垃圾杂物，做好现场后勤保障配合，不干扰排练、演出进行；

⑨演出结束后：第一时间清理舞台杂物、观众席垃圾，后台、化间全部清理复位；舞台专业设备周边仅干擦保洁，严禁触碰演出专业设备；

⑩布展、撤展前后深度保洁；展厅地面、展台玻璃擦拭；

⑪展览开展期间，仅对公共通道循环保洁，严禁触碰各类展品；

⑫布展撤展期间配合清理场地建筑垃圾、包装废弃物。

2、其他服务

服务内容包含：①教学区域秩序巡检（课间增加教学楼公共通道巡检频次，保证消防通道无杂物；发现设施损坏第一时间登记报修）；②特殊场景应急处理（艺考、戏剧节、汇演、大型演出、考试期间增加应急备勤力量；重点防范剧场、演播厅用电火情；做好演出人员突发情况处置；琴房漏水险情优先处置）；③设施设备维修（负责本标段管辖范围内公共照明、门锁、门窗、水龙头、下水管道日常巡检）。

（二）维护维修管理服务

总体要求：提供专业、规范、安全、优质、高效的维修服务，确保本物业管理服务外包项目内资产管理有序、保值安全，建筑物设施设备正常运行使用。单项 500 元以内小修及时处置；中大修及时上报采购人跟进；急修 30 分钟到场，一般维修 48 小时处置完毕，完

整留存报修、维修、回访台账。

（三）防疫消杀服务

1、根据《教学生活场所通风消毒制度（后勤管理处编制 2020-02-16）》着重加强防疫消毒工作并做好消杀记录。

2、对所管楼宇的公共区域大厅 、 走廊 、楼梯每天使用过氧乙酸喷洒消毒 2 次。

3、对电梯间 、公共卫生间 、教室 、会议室 、教师休息室和值班室等重要地点，每天使用过氧乙酸喷洒消毒 2 次。

4、对电梯内外按钮键；公共卫生间（洗漱间）水龙头，水开关按钮，便池，水池台面，洗手盆等；各楼宇大门把手，楼梯扶手，卫生间门拉手，教室门拉手， 门禁开关 等频繁触摸的关键部位，每天使用 84 消毒液或 75 度酒精擦拭 3 次。

5、根据楼宇划分，设置专职消杀人员并进行专项培训，做到科学消毒，安全消毒 。除了每天按规定次数消杀外，在开学学生返校前 2 天进行全方位的彻底消杀。

三、人员需求

（一）乙方人员总体要求

1、身体健康，品行端正，无违法犯罪记录；

2、经过相关专业培训，必须统一着装，佩戴标志，仪表仪容整洁规范；

3、所有服务人员必须遵守学校管理规定，不允许捡拾破旧物品，不得随意堆放物品，以防火灾，员工之间不得嬉闹、闲聊、串岗等。

4 、树立文明服务理念，保持良好的服务态度，将“ 服务育人 、管理育人 、环境育人 ”的要求贯穿于日常的工作之中。

3、物业管理服务人员有下列情形之一的，甲方可将其退回或要求乙方更换：

5.1 在合同期间不符合甲方要求的服务条件，不具备提供良好服务能力的；

5.2 严重违反学校规章制度的；

5.3 严重失职、营私舞弊，给学校造成重大损害的；

5.4 不能尽职完成工作，对完成甲方的工作任务造成严重影响，或者甲方提出相关解决问题，但拒不改正的；

5.5 提供虚假个人信息资料的；

5.6 被依法追究刑事责任的；

5.7不服从甲方合理工作安排的。

（二）人员配置要求

岗位	人数	要求	岗位职责
项目经理	1	年龄：30-55 岁； 学历：本科及以上学历。 工作经验：具备三年以上物业项目管理经验。 工作能力：善于团队沟通，工作认真仔细，责任心强，能吃苦耐劳，具有较强的应变能力和沟通协调能力。	按照学校要求，全面负责校区约定所有楼宇室内卫生保洁与部分楼宇门卫值班、卫生保洁、设施维修等工作，负责物业服务的管理、组织、实施等；做好物业服务管理其他工作。
主管	2	年龄：55 岁以内，包括维修主管 1 人（须持有效期内高压电工特种作业操作证）、保洁主管。	负责约定楼宇的值班人员、设施维修、保洁日常管理，协助项目经理完成其他工作。
教学设备维护人员	2	年龄：45 岁以内。	负责教学公共多媒体设备的维护、管理，排除多媒体设备常见故障。
维修人员	8	年龄：30-55 岁，其中，2	负责约定楼宇建筑及配套用房的维

		人须持有效期内低压电工特种作业操作证。维修人员需具备给排水、暖通空调设施巡检、故障排查操作能力。	护；学生公寓家具门窗玻璃以及教室桌椅等设施设备的运行、维护、维修、保养、管理及大型项目的报修等服务，做到节水、节电、节约能源。
卫生保洁	13	年龄：65 岁以内，身体健康。	负责约定楼宇室内公共区域及天井卫生保洁、垃圾分类收集，公共卫生间保洁，毕业生宿舍保洁等。
合计	26 人		

四、物料配备

投标人须依据本标段物业服务标准及配置需求，提供全面完备的装备配置清单（所有配置物品均须明确名称、规格）

1、为服务人员配备应季的统一工作服装和标识标牌；

2、设备工具清单

第二标段（教学楼、含剧场、演播厅、琴房、实训展厅）设备工具清单			
序号	设备工具名称	数量	用途说明
1	洗地机	2 台	教学楼大厅、剧场观众席地面清洗保洁
2	高压冲洗机	1 台	教学楼室外广场、道路冲洗
3	电动三轮保洁车	2 辆	教学区垃圾转运、建筑垃圾临时转运
4	大功率吸尘器	3 台	教室、剧场座椅、展厅地面除尘；琴房除尘作业
5	琴房小型静音吸尘器	2 台	琴房除尘作业，低噪音，保护乐器（本标段新增特有）
6	手推式保洁作业推车	6 台	各楼层教室、琴房区域保洁作业
7	消杀喷雾器（电动）	3 套	教学楼、剧场公共区域消杀、除四害作业
8	全套玻璃清洗工具	4 套	教室门窗、剧场、展厅大面积玻璃清洗
9	舞台专项保洁配套工具套装	2 套	剧场、演播厅演出前后专项保洁作业
10	展厅加长杆除尘工具套装	1 套	实训展厅高展墙、展柜上部除尘作业

11	应急物资套装（含应急照明、警戒隔离带、沙袋、急救包）	2 套	24 小时应急处置，防汛、警戒、突发情况使用
12	劳保用品、保洁耗材、全套岗位工装	一批	全体岗位人员劳保、保洁消耗、统一着装

五、总体要求

1、乙方需提出针对于本标段完整可行的总体服务方案，内容包含：①服务定位和服务目标；②重难点分析及解决措施。

2、乙方具有良好的管理制度，制度内容包含：①岗位职责制度：岗位工作标准、服务质量标准、作业流程、作业记录规范；②内控制度：项目管理组织机构、问责机制、监督机制、自查制度；③人员管理制度：员工日常管理制度、请销假制度、奖惩措施、仪容仪表管理制度。

3、档案管理：根据项目特点提供物业档案管理方案，内容包括：①档案管理制度：档案收集、档案整理、档案保管、档案借阅；②档案工作人员管理办法：岗位管理、作业规范、岗位纪律、责任追究。

4、培训考核方案：考核方案包含：①岗位考核；②制度考核；③工作程序考核。培训方案包含：①岗位职责培训；②行为规范培训；③服务礼仪培训。

5、节能降耗：乙方根据本标段特点提供节能降耗方案，方案内容包括：能耗基础管控制度：①水电能耗管控制度②设施设备节能制度③耗材物资节约制度④能耗统计分析制度；节能运行保障制度：①节能巡查巡检制度②异常能耗处置制度③节能宣传培训制度④节能奖惩考核制度。

6、应急预案：响应时限：接到甲方、师生报修/应急报警信息后，一般应急事件 15 分钟内人员到达现场处置；重大突发事件 5 分钟内

响应、15 分钟人员到场；第一时间采取现场管控、隔离、排险，同步向甲方后勤管理部门上报事件情况。完整留存突发事件处置记录，包含事件时间、地点、事件简述、处置过程、处置结果；监控录像、报警记录按要求留存备查。

乙方结合自身业态编制专项应急预案；每半年至少组织 1 次本标段应急演练（消防、防汛、极端天气等），留存演练方案、照片、总结记录；

针对学校重大节点提前制定专项保障预案，备齐应急物资、备勤人员。发生重大安全、人身伤害类突发事件，现场处置同时第一时间向甲方报告，不得迟报、瞒报、漏报。

针对本标段特点提供应急预案，预案内容包含：①违法事件：盗窃、打架斗殴、寻衅滋事等安全事件的预防；②校园大型活动：新生报到、毕业生离校、各级各类考试、大型招聘会、看管试卷、学校集会、重要客人来访、艺考等预防及处置措施；③紧急事件：恶劣天气、停水停电、火灾、防汛的预防及处置措施，并组织实施培训、演习、评价和改进。

六、款项结算

（一）服务金额：1851132.00 元（大写：人民币壹佰捌拾伍万壹仟壹佰叁拾贰元整）

（二）支付方式：银行转账

（三）结算方式：

按月结算，**154261 元/月**（大写：人民币壹拾伍万肆仟贰佰陆拾壹元/月），甲方在付款前，乙方应在每月 5 号前提供等额正式发票及服务验收合格确认单，甲方在资料审核、服务考核合格后 20 个

工作日内，将当月服务费足额支付至乙方指定对公账户。

乙方收款账户：

户名：立新众联务管保安集团有限公司

账号：103298870734

开户行：中国银行中海国际社区支行

七、服务保证

（一）人员雇佣及工资标准

1、乙方须保障其派驻人员的工资待遇符合甲方所在地规定，并依法足额发放工资和缴纳社会保险。

2、乙方保证其派驻甲方的所有服务人员均已依法签订劳动合同，建立合法的劳动关系。并承担其派驻人员的全部雇主责任，包括但不限于工资支付、社会保险缴纳、工伤认定与赔付、劳动争议处理等。因乙方与其员工的劳动关系、工资福利、社会保险等引发的任何争议、纠纷、仲裁或诉讼，均由乙方自行承担全部法律责任和经济赔偿，与甲方无关。

若因此给甲方造成经济损失或声誉损害，甲方有权向乙方追偿。

（二）乙方提供服务时，服务要求应按不低于国家、省、市有关部门规定的质量标准执行。

1、乙方与拟投入人员均有劳动（务）合同或聘用协议。

2、乙方工作人员按招标文件落实，具体人员要求与甲方协商确定。

八、违约责任

（一）按《中华人民共和国民法典》中的相关条款执行。

（二）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，并要求乙方承担违约责任。

（三）如果乙方没有按照合同规定的时间提供服务或提供服务不符合约定及相关规范的，甲方有权从合同款中扣除赔偿费且不免除乙方的补救责任。赔偿费每日按合同金额的0.5%计收，直至提供合格服务为止。

（四）乙方未按照合同约定的时间提供服务超过30日或累计两个月的考核未达到甲方要求的，甲方有权解除合同。合同解除后，乙方应向甲方支付合同价款30%的违约金，因此给甲方造成的损失应予以赔偿。

（五）乙方的投标文件为签订正式书面合同书不可分割的部分，中标人应履行相应的责任。

九、争议解决

执行本合同中产生纠纷，由甲方与乙方双方协商解决；协商不成，向甲方所在地人民法院提起诉讼。

十、甲乙双方的权利和义务

（一）甲方的权利和义务

1.依照本合同规定将西安戏剧学院所属物业服务委托给乙方实行专业化的管理。

2.对乙方的管理实施监督检查及考核评定，乙方有下列行为，甲方有权单方解除合同，并要求乙方赔偿相应损失：

2.1 乙方经甲方考核评定连续三个月不能达到合同约定要求。

2.2 乙方或乙方聘用人员给甲方造成重大经济损失（2000元以上）或人员伤亡。

2.3 乙方或乙方工作人员扰乱甲方正常工作秩序。

2.4 乙方或乙方工作人员冒用甲方名义，造成甲方名誉和财产受损。

2.5 乙方或乙方工作人员未能积极配合甲方或甲方管理部门的工作，影响或妨碍甲方正常教学和办公秩序。

2.6 乙方在提供服务过程中，违反法律法规或未按服务清单内容提供服务及其他违反合同约定行为的。

2.7 乙方签订“物业服务管理委托合同”，不得转让。

3. 甲方在合同生效之日起 7 日内按约定向乙方提供托管区物业管理所需的相关资料（由甲乙双方签订确认书为依据），并在乙方管理期满时予以收回。

4. 甲方有权监督乙方是否依法或依合同规定开展工作，但不得干涉乙方依法或依合同规定内容所进行的管理和经营活动。但如乙方工作人员表现不好或造成不良影响，甲方有权向乙方提出更换，乙方应在 7 日内更换，并向甲方报备。

5. 甲方在合同生效之日起 7 日内按规定向乙方无偿提供管理工作用房（由甲乙双方签订确认书为依据）。工作用房因管理工作产生的水电费由甲方负责，其他费用均由乙方自行负责。

6. 负责处理非乙方原因而产生的各种纠纷。

7. 结算、审定支付给乙方的费用。

8. 概不承担乙方的任何法律纠纷。

9. 教育好本校教职员工配合乙方物业管理工作。

（二）乙方的权利和义务

1. 根据有关法律法规及本合同的约定，制订物业管理制度和工作

计划；

2.遵守各项管理法规和本合同规定的职责要求，根据甲方授权，对托管区实施物业管理，确保实现管理目标，执行甲方委托事项， 自觉接受物业管理主管部门及有关政府部门的监督、指导，并接受甲方的检查监督。

3.有权依照甲方委托对物业管理制度进行修订。

4.乙方持有效证照与甲方签订合同，物业管理服务人员和专业技术人员持有效岗位证书及资格证书上岗。

5. 乙方不得将本合同项目转包给第三方经营。

6. 乙方应建立本项目的物业管理档案并负责及时记载有关变更情况。在合同期满终止时，乙方必须向甲方移交原委托管理的全部物业及各类管理档案；乙方自己购置的用具及设备仍归乙方所有。

7.乙方聘用员工仅与乙方发生劳动关系，乙方应承担与管理服务有关的直接运营费用。该费用包括但不限于下列费用：乙方员工工资、社保费用，培训材料，与承担管理服务有关的所有清洁材料、工具、消耗品和其它费用，乙方公司法定税费，物业管理日常办公费用等费用。

8.不承担对物业使用人及非物业使用人的人身、财产的保险义务。

9.乙方必须遵守甲方有关管理制度，参与甲方组织的有关会议及有关考核（甲方考核标准以西安戏剧学院采购项目的服务规范及要求）；确保甲方物业工作每天正常运行， 向甲方提出物业管理的建议。

10.政策、法规规定由乙方承担的其他责任。

11. 乙方人员在服务中因操作不当、工作责任心不强等原因导致的一切纠纷、投诉、责任事故等问题由乙方负责解决。

十一、合同生效及其他

（一）本合同自签订之日起生效。

（二）本合同一式肆份，甲方执贰份，乙方执贰份，自双方签字盖章之日起生效，具备同等法律效力。

甲方（盖章）：

法定代表人：

委托代理人：

签订日期：2026 年 10 月 8 日

乙方（盖章）：

法定代表人：

委托代理人：

签订日期：2026 年 10 月 8 日