项目编号：SXZM-CS-2026137

西咸新区第二初级中学2026-2027年物业安保服务采购项目合同

采购人：西咸新区第二初级中学

成交人：西安旗帜量行物业服务有限责任公司

签订时间：2026 年 10 月 1 日

签订地点：

采购人（全称）：西咸新区第二初级中学

供应商（全称）：西安旗帜世行物业服务有限责任公司

根据项目名称：2026-2027 年物业安保服务采购项目的采购结果，按照《中华人民共和国民法典》及其他有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚信的原则，双方就下述项目范围与相关服务事项协商一致，订立本合同。

一、项目概况

1、项目名称：2026-2027 年物业安保服务采购项目；

2、项目地点：西咸新区第二初级中学；

二、组成本合同的文件

1、成交通知书、竞争性磋商文件、竞争性磋商响应文件、澄清、补充文件；

2、相关服务建议书；

3、本合同签订后，双方依法签订的补充协议也是本合同文件的组成部分。

三、服务要求

1、总体管理目标

客户综合满意度：95%以上。

维修及时率：95%以上。

保洁达标率：95%以上。

秩序安全事故发生率：0%。

2、公共环境卫生

(1)教学楼、办公楼及实验楼等公共走廊区域，保证每天早上七点至下午六点卫生干净、整洁。

(2)每个课间后收拾走廊及垃圾桶，保证垃圾桶及时清理。

(3)室内外公共场所、主次干道干净整洁。有垃圾立即清理，目视无烟头、碎纸、果皮等垃圾、无积水、无尘土、无痰迹。

(4)按照要求进行垃圾分类，垃圾的处理和收集做到及时清理，清理完成后立即消毒，清运途中垃圾无抛洒。

(5)校园保洁区域内（含楼体外立面）的玻璃、门、窗目视明亮，无灰尘、污迹、无水珠。

(6)每个课间后收拾公共卫生间，确保隔断、便池、面池、台面、饶面等干净脆洁，纸篓内垃圾不超出2/3，保持卫生间内空气畅通无异味，卫生间、洗手台等按要求配置卫生纸、洗手液等。

(7)垃圾桶摆放在指定位置并加盖密闭，桶外壁干净无垃圾粘附物。

(8)目视公共照明灯罩表面干净，无积尘。

(9)消火栓（箱）玻璃明亮目视无尘，箱顶、侧无尘，无明显污迹，无明显积尘、无蛛网。

(10)楼梯扶手及楼梯梯级目视干净无垃圾，无杂物，无明显污迹。

(11)各种指示牌、标识，　目视无明显积尘、无水珠、无破损。

(12)集中绿地草坪目视干净，无明显废纸、塑料袋、瓶罐等垃圾。

(13)地面其它公共设施：随时清洁污染处，无乱张贴、无乱涂划、无破损。

3、区域内治安秩序

(1)出入　口 24 小时值班，定点立岗，文明服务，来访人员出入登记，重要区位设岗并定时巡查，严格执行交接班制度。

(2)定岗检查登记，来访人员须确认登记后方可放行，严禁闲杂、可疑人员进入。

(3)日流动巡查不少于8 次，严格控制和严密防范被盗、刑事、治安案件的发生。

(4)做好物品出入校园的管理登记，对搬出大宗物品时要有出门单。

(5)严格管理校园安全，避免火灾、盗窃、破坏、治安等事件的发生。

(6)熟悉监控室设备功能，设专人值守，进行熟练操作，24 小时监控，记录详细、准确。

(7)建立各类突发事件的应急预案，并定期进行演习；发生突发事件及时到达现场，采取措施，及时上报、控制局面。

(8)对公共场所进行检查，无堆放易燃、易爆物品，无乱搭线，消防通道无堵塞，防火门无破损能正常使用。

(9)定期对消防设备进行检查；消防系统管路阀门运转良好。

(10)全年火灾发生率为零。

(11)特种人员持证上岗。

(12)协助公安、城管等执法人员处理违法和上访事件，协助城市管理局处理各方投诉，协助消防部门定期检查。

(13)做好极端天气的应对并配合校方进行应急处理。

4、公建设施设备维修保养

(1)日常维护人员必须要有相关从业资格证明，持证上岗。

(2)建立设备、设施维修保养计划，确保设备设施工作正常，定期对设备设施进行维修保养，并做好相关检查记录。

(3)消防系统设备设施定期检查，确保设施设备安全正常运行。

(4)办公设备、家具等定期检查保养及其他维修任务。

(5)各楼层房屋装修的维护、保养。

(6)校园内水电设施设备定期巡查，及时维修，并做好相关记录。

(7)制定节能降耗工作计划，配合校方相关部门落地并严格执行。

(8)重要活动提供现场技术保障，做好会议准备过程中设备保障工作。

(9)维修记录完整、真实、准确、无丢失。

(10)实行 24 小时报修值班制度，急修 10 分钟到达现场，一般维修 30 分钟或约定时间到达现场，确保维修及时，维修质量合格。

5、客户服务

(1)服务人员在服务过程中保持良好的精神状态，热情、耐心、周到。

(2)统一着装、整齐清洁，仪容仪表整洁端庄，站姿端正，坐姿稳重。

(3)有完善的物业档案管理制度，资料齐全。

(4)接收相关专业技能的培训，掌握物业管理基本法律法规，熟悉校园的基本情况，能正确使用相关专业设备。

(5)提供传真接收发送、报纸信件送递等服务。

(6)为来访人员提供接待、咨询、引导服务。

(7)配合校方完成校园文化活动等服务。

(8)日常报修接待服务，及时受理传达。

(9)及时上报、处理回复及投诉等问题。

6、服务人员配置及基本要求

岗位	人数	职责
物业经理	1	负责全校整体物业
消防和安全值班	2	负责消防控制室值班（★须持有消防设施操作员职业资格证书）
保洁	5	包括保洁班长在内，负责校园环境卫生、垃圾清运的整体工作
水电工	1	负责全校供水、供电及维修工作
园林	1	负责全校绿化及园林
安保	4	负责治安秩序
合计	14	

7、本次服务项目主要工作内容包括但不限于西咸新区第二初级中学校园公共环境卫生、治安秩序维护、公建设施设备维修保养及客户服务等内容，具体详见下表。

序号	类别	备注
1	总建筑面积	我校总建筑面积 34743.79 ㎡，其中地上建筑面积 25295.31 ㎡，地下建筑面积 9448.48 ㎡。
2	学校建筑分布	我校由综合楼（含教室、实验室、图书馆、阶梯教室、报告厅、办公室、会议室、消防监控室、功能部室），公寓楼（女生公寓、男生公寓、教师公寓），食堂、风雨操场、游泳馆、操场（看台、300 米跑道、8 人制足球场、篮球场）学校大门（南门及值班室、东门、消防门）、消防通道、园路、公共区域、地下车库及设备间等建筑组成
3	物业服务范围及面积	服务范围包含：综合楼（A、B、C、D、E 区），1-5 层（含教室、实验室、 图书馆、阶梯教室、报告厅、办公室、会议室、消防监控室、功能部室），公寓楼 1-5 层（女生公寓、男生公寓、教师公寓），食堂、风雨操场、游泳馆、操场（看台、300 米跑道、8 人制足球场、篮球场），学校大门（南门及值班室、东门、消防门）、消防通道、园路、共公共区域、地下车库及设备间等建筑 室内室外服务面积约 47236.29 ㎡。其中综合楼（A、B、C、D、E 区），1-5 层（含教室、实验室、图书馆、阶梯教室、报告厅、办公室、会议室、消防监控室、功能部室）15618.67 ㎡ ，公寓楼 1-5 层（女生公寓、男生公寓、教师公寓）4435 ㎡ ，食堂 1440.39 ㎡、风雨操场 1440.39 ㎡ 、游泳馆 915.2 ㎡ 、操场（看台、300 米跑道、8 人制足球场、篮球场）8894 ㎡，学校大门（南门及值班室、东门、消防门）169.16 ㎡、消防通道、园路公共区域 4875 ㎡ 、地下车库及设备间 9448.48 ㎡
4	物业服务人员配置要求	为该项目最多配置专职物业服务人数为 14 人，其中物业经理 1 人，消防和安全值班 2 人，保洁4人，水电工 1 人，园林 1 人，安保 5

		人。维修人员包括但不限于暖通、给排水、高低压配电等专业技术人员。
5	物业服务团队基本要求	要求身体健康，不得有心脑血管类、精神类、传染类以及癫痫等其他影响工作正常开展的疾病。无犯罪史及违法行为记录，成交供应商在与采购人签订服务合同时须同时提供服务人员的无犯罪证明、身份证、保安证（仅安保人员提供）等。年龄区间要求 20 岁至 50 岁。
6	公共区域保洁	为我校提供服务区域内的日常保洁服务，包括但不限于公共区域和室内保洁，确保工作时间内服务区域内无垃圾堆积，地面、家具表面等无灰尘。
7	秩序维护	为我校提供服务区域内的秩序安全维护服务，确保校园区域内无安全问题。
8	维修维护	为我校提供服务区域内水、电、暖气、新风、空调、电梯、照明等设施设备的日常维修和维护，确保维修及时。专业技术人员需持有国家相关部门的资格证书上岗。
9	客户服务	配合工程问题排查及跟进、校园重要活动、学校服务档案记录及资料整理等工作

四、服务期限

自本合同签订之日起一年，自2026年10月1日起至2027年9月30日止。

五、服务费用及结算方式

1. 服务费按月支付。每月费用全额为 ￥53800.00 元（大写：伍万叁仟捌佰元整），服务期内费用全额共计 ￥645600.00 元（大写：陆拾肆万伍仟陆佰元整）。

2. 服务费按季度结算，每季度结束后7个工作日内，采购人根据实际上班人数考勤考核据实结算（扣除考勤考核扣款）。服务商于当季服务期满后 10 个工作日内，按照当季服务费开具等额正式发票，采购人收到发票之日起 10 个工作日内向服务商支付该季度物业服务费。

3. 甲方发票抬头信息

名称：西咸新区第二初级中学

开户行：招商银行股份有限公司西安南大街支行

账户：129914910610301

行号：

4. 乙方指定收款账户

名称：西安旗帜量行物业服务有限责任公司

开户行：中国农业银行股份有限公司西安幸福中路支行

银行账号：26125601040002896

六、双方的权利义务

（一）甲方的权利和义务

1、对本项目实施监管和指导。

2、甲方负责按照本合同约定的指标考核成交服务商，具体考核的方式及内容由甲方决定。

3、乙方进场服务人员上岗前需经过甲方确认，甲方有权对人员提出调整要求，乙方需积极配合。

（二）乙方的权利和义务

1、要求甲方为本合同标的的服务工作开展提供必要的资料和便利。

2、要求甲方按本合同约定支付合同款项。

3、乙方不得擅自将本合同委托事项转委托/转包/分包给第三方。

4、乙方须做好年、月、周各个周期的物业服务的数据统计分析工作，并向甲方书面报告。

七、质量要求

质量要求：严格执行国家及行业标准规范。

八、验收

（一）采购人对项目进行验收，确认服务标准和服务方式是否达到采购要求（必要时采购人可委托技术专家对项目进行验收）。验收合格后，填写政府采购项目验收单作为对项目的最终认可。

（二）验收依据

1、竞争性磋商文件、竞争性磋商响应文件、澄清表（函）；

2、本合同及附件文本；

3、合同签订时国家及行业现行的标准和技术规范。

（三）成交服务商应向采购人提交项目实施过程中的所有资料，以便采购人日后管理和维护。

九、违规责任及协议终止

1.除不可抗力因素或本合同另有约定外，乙方不得单方解除本合同。

2. 甲、乙双方对此合同的内容事项负有保密的义务，未经对方许可，不得向第三方透露。否则，由此产生的损失及律师费、诉讼费等费用均由违约方承担。

3. 未经甲方允许，乙方不得擅自转包他人，否则视为乙方违约，甲方有权终止协议，并按照有关规定进行相应索赔。

十、争议解决办法

甲乙双方就本协议发生的纠纷，应通过协商解决；协商不成的，双方均应依法向甲方住所地人民法院诉讼解决。

十一、其他约定事项

1、甲方在合同履行期间以及履行期后，可以随时检查项目的执行情况，对采购内容、标准进行调查核实，并对发现的问题进行处理。

2、合同一经签订，不得擅自变更、中止或终止合同。对确需变更、调整或中止、终止合同的，应按规定履行相应的手续。

3、本合同按照中华人民共和国的现行法律进行解释。

十二、发生不可抗力情况下的应对措施和解决办法

如遇自然灾害如疫情、洪水、火灾、爆炸、雷电、地震和风暴等，以及社会事件如网络故障，战争、动乱、政府行为、国家政策的突然变动和罢工等不可抗力，任何一方遇有不可抗力而全部或部分不能履行本合同或迟延履行本合同，发生不可抗力的一方在不可抗力影响的范围内免除其相应责任。

遭受不可抗力的一方应采取一切必要措施减少损失，并在事件消除后立即恢复本合同的履行，除非履行已不可能或者不必要。如果一方由于不可抗力事件无法履行其在本合同项下义务，则另一方应有权终止部分或整体合同。终止合同应向对方发出解除合同的通知。

十三、其他

1. 本合同一式 肆 份，甲方 贰 份，乙方 贰 份。在双方签字盖章后生效，各份具有同等法律效力。本合同履行完毕自动终止。（合同的服务承诺则长期有效）。

2. 竞争性磋商文件、竞争性磋商响应文件、澄清函（表）均为本合同不可分割的一部分，与本合同具有同等法律效力。

（以下无正文，为本合同签字盖章区域）

采购人：西咸新区第三初级中学

（盖章）

地址：西咸新区文瀚路与天华二路交叉口西北50米

邮政编码：

法定代表人或其授权的

代理人（签字）徐志飞

开户银行：招商银行股份有限公司西安南大街支行

账号：129914910610301

电话：

传真：

电子邮箱：

签订日期：

供应商：西安旅游集团行物业服务有限责任公司（盖章）

地址：陕西省西安市经济技术开发区凤城七路明丰国际第1幢1单元1503室

邮政编码：710000

法定代表人或其授权的

代理人（签字）刘七五

开户银行：中国农业银行股份有限公司西安幸福中路支行

账号：26125601040002896

电话：

传真：

电子邮箱：

签订日期：

法定代表人授权委托书

致贵单位：

我公司，西安旗帜星行物业服务有限责任公司现授权我公司的刘七三经理为合法代理人，就西咸新区第二初级中学2026-2027年物业安保服务采购项目合同签订及现场相关事宜的对接，我公司对被授权人的签名承担全部法律责任。

委托期限：长期。

被授权人姓名：刘七三

身份证号码：610112198607200510

联系方式：18992815223

法定代表人姓名：王艳　　签字或盖章：

职务：总经理

委托单位：西安旗帜星行物业服务有限责任公司

2026年01月30日

附法定代表人及被授权人身份证复印件

