

陕西省政府采购框架协议直接选定合同

框架协议编号：KJXY-610101-20241204-000006

征集人：西安市市级单位政府采购中心

合同名称：西安市工业技工学校物业管理服务直接选定采购合同

合同编号：KJXY-西安市-2025-HT010177

甲方：西安市工业技工学校

乙方：陕西凯飒保安服务有限公司

合同金额(元)：639576.00

人民币大写：陆拾叁万玖仟伍佰柒拾陆元整

经甲乙双方达成一致，根据《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国民法典》等相关法律、法规的规定以及《政府采购框架协议采购方式管理暂行办法》签订本合同，并共同遵守。

一、合同标的

序号	服务名称	数量	计价单位	报价单价	金额	备注
1	本科及以上学历，综合素质较好，具有一定的物业管理能力和经验，持有相关的物业管理岗位证书，3年以上相关工作经验，组织协调和沟通能力较强，形象良好。熟悉物业管理操作流程且掌握有关物业管理相关法律、法规。	12	元	5000.00元	60000.00元	
2	工程技术人员上岗前必须持有相关水、暖、电等相关职业资格上岗证如：特种作业操作证（高压电工作业）、特种作业操作证（低压电工作业）、特种设备作业人员证（锅炉）、电梯安全管理员证、电工证等。	12	元	4800.00元	57600.00元	
3	身体健康，能吃苦耐劳精神面貌良好年龄：男性60岁以下女性55岁以下。	36	元	2800.00元	100800.00元	
4	上岗前须具有保安员证年龄：男性60岁以下女性55岁以下。	72	元	3183.00元	229176.00元	



5	身体健康,能吃苦耐劳 精神面貌良好年龄:男 性60岁以下熟悉维修常 识及维修工作程序。	60	元	3200.00元	192000.00元	
合计		¥大写(人民币): 陆拾叁万玖仟伍佰柒拾陆元整				

二、服务内容及要求

在签订合同前,乙方应按照征集文件《第三章征集项目技术、服务、商务及其他要求》中所有承诺事项及甲方采购需求文件要求落实。

三、合同的范围和条件

- 1、本合同的范围和条件应与征集文件(含框架协议)的规定及甲方采购需求文件相一致。
- 2、履约时间:2025年7月4日至2026年7月3日
- 3、履约地点:陕西省西安市灞桥区十里铺南街1349号

四、付款方式

- 1、支付方式:银行转账
- 2、货币单位:人民币
- 3、结算方式:签订合同后甲方向乙方支付合同总价款的30%作为预付款,剩余70%按乙方服务质量进行量化考核评分,根据评分数和计费标准计算应付物业费,按季度支付。(评分和计费标准见附件《西安市工业技工学校物业服务绩效量化打分标准》)

五、服务保证

- 1、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。
- 2、乙方承诺与拟投入人员均有劳动合同或聘用协议。
- 3、乙方承诺拟投入人员工资不低于采购人所在地最低工资标准。
- 4、乙方承诺工作人员按征集文件落实。

六、服务承诺

以征集文件(包含框架协议)、响应文件、澄清表(函)和随服务的相关文件为准。

七、知识产权

乙方应保证甲方在使用、接受本合同货物和服务或其任何一部分时,不受第三方提出侵犯其专利权、版权、商标权和工业设计权等知识产权的起诉。一旦出现侵权,由乙方负全部责任。

八、产权担保

乙方保证所交付的服务的所有权完全属于乙方且无任何抵押、查封等产权瑕疵。

九、解除合同

如发生下列任意一项,甲方有权责令整改并向上级主管部门报备解除合同,并要求乙方赔偿相关损失及承担相关法律责任。

- 1、考核不合格,拒不改正、影响服务质量或损害国家利益的。
- 2、因乙方原因导致重大火灾、伤亡、档案丢失等。
- 3、发生重大安全事件隐瞒不报
- 4、其他违反法律、法规和规章制度行为,造成恶劣影响的。



5、未按本项目合同要求提供服务或服务质量不能满足合同要求，甲方应当将服务违约的情况以及拟按合同约定采取的措施以书面形式报政府采购监管部门，根据政府采购监管部门的处理意见，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。同时，政府采购监管部门有权依据《政府采购法》及相关法律法规对乙方的违法行为进行相应的处罚。

十、履约验收

1、乙方提供不符合征集文件、响应文件和本合同规定的服务的，甲方有权拒绝接受。

2、甲方有权组织（包括依法邀请国家认可的质量检测机构参加）对乙方履约情况的验收，并出具验收书；向社会公众提供的公共服务项目，验收时应当邀请服务对象参与并出具意见，验收结果应当向社会公告。

3、甲方委托第三方组织的验收项目，其验收时间以该项目验收方案确定的验收时间为准，验收结果以该项目验收报告结论为准。在验收过程中发现乙方有违约问题，可暂缓资金结算，待违约问题解决后，方可办理资金结算事宜。

4、其他未尽事宜应严格按照《财政部关于进一步加强政府采购需求和履约验收管理的指导意见》（财库〔2016〕205号）规定执行。

十一、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，并要求乙方承担违约责任。

十二、解决纠纷方式

因本合同引起的争议，甲乙双方应友好协商解决。若甲乙双方不能解决争议，任意一方可发起纠纷处理流程，由征集人进行协调。协调不能达成一致的，提交原告住所地人民法院诉讼解决。

十三、其他

1.本合同由甲乙双方签字盖章后生效。

2.合同内容如有与国家法律法规强制性规定冲突的，从其规定。

甲方(公章):



甲方代表: 李德清

甲方联系人: 贺金溪

联系电话: 13679113839

单位地址: 西安市东十里铺1349号

2025年06月11日

乙方(公章):



乙方代表: 宁瑶

开户行: 中国建设银行股份有限公司西安北关支行

银行账号: 61050175110000002574

银行行号: 105791000418

乙方联系人: 刘秀芳

联系电话: 18591936625

单位地址: 张家堡

2025年06月11日



附件：

西安市工业技工学校物业服务绩效量化打分标准

(一) 校园安全

序号	物业服务项目绩效	绩效分加减
1	教官、宿管工作时间不在岗，没有定期和不定期巡查宿舍、公共浴室和校园死角，发现留宿学生晚上不在学校时，发现学生身体和心理有异常时，发现学生之间发生矛盾时，不关心、不处理，不给班主任或值班老师汇报，造成学生死亡或重大伤残。	本月物业绩效分值为“0”，剩余月份根据物业服务整改情况决定是否继续为“0”。
2	维修工、教官、宿管工作时间不在岗，没有定期和不定期巡查宿舍、公共浴室和学校电路及其他安全隐患，发现学生乱接电线时，发现浴室漏电或电线起火时，或发现其他设施存在安全隐患时，不立即应急处理，不给总务科、学生科或值班老师汇报，引发造成学生死亡或重伤的火灾或其他安全事故。	
3	门卫工作时间不在岗，或者在岗不履职，遇到校外无关人员和车辆冲击校门、甚至冲入校园时，没有及时向保卫科或值班组汇报，没有及时阻拦处置，造成师生伤亡。	

(二) 物业人员到岗情况

序号	物业服务项目绩效	绩效分加减
1	周一至周五工作时间物业人员不在岗。	每天缺 1 人扣 0.5 分
2	周末和节假日，门卫、宿管等不在岗。	
3	下午 18:00-次日 9:00，教官不在岗。	
4	重要活动或上级检查时物业人员不在岗。	每次缺 1 人扣 1 分
5	物业人员中途离职，出现空缺，由住校物业经理临时顶替。	超过 1 周无人接替，此后每天少 1 人扣 0.5 分

(三) 学生作息习惯与内务整理

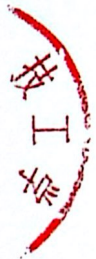
序号	物业服务项目绩效	绩效分加减
1	晚 22:30 后学生不休息，教官和宿管不配合值班老师查宿，不闻不问。	每发现 1 次扣 1 分
2	早 7:30 后学生不起床，教官和宿管不配合学校催促，不闻不问。	
3	学生宿舍内务不整理，垃圾遍地，电线乱接，教官和宿管不闻不问不检查纠正，也不及时向学生科和班主任汇报。	
4	学生发生矛盾或身心异常时，不关心不汇报。	

(四) 卫生状况

序号	物业服务项目绩效	绩效分加减
1	宿舍楼道、公共卫生间每日打扫 2 次，公共浴室每日打扫 1 次，卫生间、浴室宿舍楼道等处每周消毒	发现某个项目一次未履职，



	1次。	扣0.5分
2	操场、道路、楼道、花坛、水池每日清扫1次，发现塑料垃圾和烟蒂等及时清扫，水池堵塞及时清理，垃圾箱满后及时清理。	
3	化粪池、排污排水管道每学期至少清理1次。	
4	垃圾清运每两周至少1次，保证两个校区没有大面积垃圾存放。	
5	教学楼、宿舍楼窗户，教室、实训车间等场地的彻底清扫，每学期1次。	
6	学校花卉树木，定期浇水、施肥、灭虫和修剪，保证存活旺盛。	
7	个建筑物顶层的垃圾、树叶清扫、排水管道疏通，每学期至少一次，保障雨季排水畅通。	
8	重要活动、会议或上级检查时，按照要求进行保洁工作。	1次不到位扣1-5分



(五) 巡检和维修

序号	物业服务项目绩效	绩效分加减
1	维修工对两个校区配电房、变压器、各处电路，每周至少1次巡检，及时排除隐患。	发现漏电、短路、电线起火、爆管、漏水等情况，没有及时处理维修，每次扣1-5分。巡检记录未填写，每次扣1分。
2	维修工对泵房和各处的水管，每天巡检1次，及时处理漏水、爆管等状况。	
3	维修工对学生宿舍、教室、公共卫生间、公共浴室及安全隐患，每周至少巡检1次，确保电路安全。	
4	维修工对建筑物空调、玻璃窗户、瓷砖等，下水井盖等，每周至少1次巡检，及时排除安全隐患。	
5	东校区门卫，每日对东校区电路、变压器及财物进行巡检，保障消防安全，无偷电漏电现象，无学校固定资产丢失。	出现财物丢失，偷电，着火等，扣5-20分。
6	停水停电、短路跳闸时能及时处处理；雨雪、大风天气，加强巡查，必要时关闭窗口，关闭电源，设立警示隔离带，确保建筑物不大面积积水，水管不爆裂，电线电杆不掉落，高空掉落物品不砸伤学生。	因失职造成损失，扣5-20分。

(六) 物业其他绩效考核

序号	物业服务项目绩效	绩效分加减
1	门卫传达室内饮酒、赌博。	根据情况严重程度，扣5-50分。
2	司机酒驾醉驾，违反行车规定造成交通事故。	
3	殴打学生，侮辱学生人格（不含正常教育和必要的惩戒）被学生投诉或报警。	
4	宿管、教官带头违反规定在宿舍使用大功率电器。	
5	物业人员偷盗或故意损毁学校财物。	
6	物业人员内部纠纷，影响正常服务和学校声誉，或在微信群内乱发不当言语造成不良舆情。	
7	工作时间，尤其是周末和晚上，物业经理和物业人员，能加强校园各处的巡逻检查，发现问题及时处理、及时上报，能把宿舍教室着火，学生打架斗殴，学生突发疾病，学生意外伤害，学生因心理问	本季度物业考核为满分并对相关物业服务人员进行隆重



	题而自残吞药等突发事件处理在萌芽状态，用及时、专业、负责的实际行动挽救了学生生命健康和学校财产。	表彰。
--	--------------------------------------------------	-----

甲方每月对物业服务质量进行 1 次满意度调查，根据调查结果对该月物业服务质量进行考核评分，满分 100 分。得分 ≥ 95 分全额支付该月物业费；90-94 分按 90% 支付该月物业费；80-89 分按 80% 支付该月物业费；70-79 分按 70% 支付该月物业费；60-69 分按 60% 支付该月物业费；50-59 分按 50% 支付该月物业费；50 分以下全额扣除该月物业费。满意度评分连续 3 个月低于 60 分或对甲方反馈事项拒不整改的，甲方有权无条件解除合同。

