



弘盛万佳  
HONGSHENG WANJIA

政采项目编号：HXGJXM2024-ZC-CS1084

## 物 业 服 务 合 同

采购单位：西安市长安区第三中学

鉴证机构：华夏国际项目管理有限公司

供 应 商：弘盛万佳（陕西）商业管理服务股份有限公司

签定时间：2024年12月28日



# 物业服务合同

根据《中华人民共和国合同法》和《民法典》及有关法律、法规，在双方在自愿、平等、磋商一致的基础上定点采购乙方为甲方校园物业和学生宿舍管理提供服务订立本合同。

一、合同期限：壹年（2024年8月15日至2025年8月14日）

合同总价：壹佰壹拾伍万伍仟贰佰伍拾陆元整（¥1155256.00）  
（实际按11个月工资核定一次性包死不受市场影响而变动（备注：平均到11个月/月开票金额105023.28元止2025年7月15日。工资核定为：保洁和宿舍管理人员11个月，水电工12个月，杂工劳务人员10个月）。

## 三、人员设定：32人

1. 宿舍教官2人（男女生公寓各1人）：主教官必须符合5年退役军人条件。

2. 宿管员6名：宿管员要求年龄52周岁以下，初中以上文化程度，在管理服务范围内负责男女生公寓的宿舍管理工作。

3. 校内各区域保洁服务人员14人（含管理员1人）负责各自区域卫生保洁、垃圾台厨余垃圾和生活垃圾分类。

4. 后勤杂工、劳务人员10人。

## 四、服务范围

1. 学生公寓管理。

学生公寓24小时管理服务，遵照《住宿学生守则》《宿舍管理条例》严格按照教官岗位职责、教官行为规范及宿管员岗位职责、中学生宿舍管理行为督导和内务标准细则及量化考核扣分制度实行。（不含B楼）。每天早上清查宿舍人员离开，晚间学生住宿人数核查、登记、反馈；学生晚间突发情况处理；日常宿舍卫生；夜间巡查；优秀宿舍评比。



全心全意为学生服务，做好宿舍区安全保卫、清洁卫生、住宿纪律、思想教育等宿舍管理和服务工作。努力达到“内务整洁、管理有序、节约、关系融洽”等要求。

## 2. 校园内保洁服务。

公共区域：校内所有公共区域；电动车、自行车停车棚；东西公共卫生间、学校操场地面和公共卫生间及洗漱台；固定垃圾箱/桶；报刊亭的擦洗；绿化带内干树叶处理。

楼栋区域：门楼三层，大门东西两层教职工休息室，老行政楼，综合实验楼，综合楼六楼多功能厅，三楼两个会议室，校长书记办公室，聚丰园教工宿舍楼，高中楼，单身教职工住宿楼，小实验楼，主教学楼，自强楼每栋楼内公共区域和公共卫生间，洗漱台。（所有区域不含高空外墙和教室保洁，不包括所有维修配件和保洁消耗用品）

## 3. 垃圾分类。

除餐厅门口以外校园内和教学楼的所有残食垃圾的收集清扫，校园内垃圾台的厨余垃圾和生活垃圾分类装车，不负责垃圾清运。（此费用另计）

4. 水电使用保障和后勤杂工等服务，保障学校用水用电的正常使用。

## 五、服务方式

乙方提供服务人员，甲方负责提供保洁工具和所用的消耗用品。

## 六、甲乙双方职责：

### （一）甲方职责

1. 甲方及时提供有关学生宿舍管理的各项规章制度的制作上墙和住宿学生的资料及简单办公用品。

2. 甲方提供水电和消毒工具，并为乙方提供值班室和宿管人员的住宿房间。



3. 甲方对乙方管理服务范围内的工作质量进行监督检查，并提出整改要求和落实措施。

4. 协助乙方协调因管理区域配合工作产生的相关部门关系。

5. 按月支付乙方的管理服务费和其它约定的支付费用。

6. 制定相应的管理措施，以保证甲、乙双方顺利执行合同。

7. 甲方负责学生宿舍内水、电管线等维修，负责学生宿舍内的热水供应及设备更换和维修，负责学生宿舍的门窗、管道等公共设施的维修。

8. 水、电工、杂工、劳务用人员的分工及报酬等由甲方的相关科室安排并考勤，有权建议乙方支付相应的工资。

9. 甲方按照学校标准为乙方提供保洁服务人员休息用房和物业用房，费用和安全责任由乙方承担。

## （二）乙方职责

1. 乙方需给甲方提供已在陕西省人民政府信息采购平台、公共交易平台招投标备案登记在册的企业单位营业执照、物业资质证书。

2. 乙方须严格按照合同约定的各项作业标准，在本合同服务范围内提供专业的保洁服务。

3. 乙方选派素质良好、服务热情、身体健康的专业人员（包括常驻现场服务人员）进驻现场工作。指定现场主管人员，具体安排及全面督导日常物业管理服务工作，巡查（分自检和参与甲方联检）现场保洁、保持情况及做好工作记录，及时处理甲方投诉，并保持与甲方相关负责人的日常联系。

4. 乙方保洁工作职责：负责校园教学楼、楼道、厕所及楼梯道玻璃门窗内的公共部分、大门内、院落、实验楼、公寓楼等所有区域的卫生保洁。保洁标准：地面无垃圾、墙面、栏杆、扶手、窗台、报刊亭、楼梯台阶无污渍，无灰尘，墙壁无蜘蛛网，公共卫生间无异



味，固定垃圾箱、桶外表、地面无泥点，无油渍。清洁工具摆放规范，卫生环境干净明亮整洁为标准（卫生死角无法祛除的、外墙壁修缮后的水泥砂浆或自然老化除外，不含建筑装饰装修、改建、修缮工程竣工的保洁）。

5. 公寓管理职责：以安全、纪律、内务、卫生四项指标对住宿学生进行日常管理。①严格执行作息时间及登记制度，每天检查督促学生按时上课，登记不上课的学生名单并报甲方相关部门；严格执行宿舍作息制度，负责住宿学生出入检查、学生之间矛盾排查、午夜查房点名、巡视违纪、违规，不遵守公寓楼各项管理制度和作休时间的学生、打闹窜舍的学生；学生疾病记载，与家长沟通和应急处理。②乙方要保障住宿学生的安全，及时处理各种安全隐患，包括水、火、电等，因学生自身行为造成的安全隐患及事故责任除外；严格落实在公寓楼内禁烟、禁火和违禁品检查登记工作，处理晚间学生突发事件。如权限以外，要及时上报学校主管部门，重大火情及刑事案件要及时上报甲方或向110、119报警，因学生自身原因故出现急危事件或者病难时、乙方应立即向甲方值班领导汇报或拨打 120 急救进行送医。③负责公寓楼各楼层及宿舍内消毒。

6. 电工、水、杂工职责：负责全校电器、照明及进排水设施的安装检查和维修工作，保证各种照明及其它用电用水设备完好，防止出现因电伤人伤物事故，保障学校水电的正常使用，对于出现问题及时维修；以及除水电外学校临时性维修工作。

7. 乙方派驻甲方的服务人员，在工作期间必须统一着装，佩戴标志，行为规范，服务主动、热情，保持良好的形象；乙方严格教育、管理派驻甲方的服务人员，遵守甲方所订立的规章制度，维护甲方一切公共设施。损坏物品照价赔偿；乙方自行做好员工思想道德教育和相关业务培训工作，对有违法乱纪或违反甲方各项规定的乙方员工，



乙方必须予以严肃处理。

8. 乙方负责承担员工的保险、工资、工服、节假日福利等，乙方的员工在工作中发生工伤由乙方负责。

9. 有关部门检查工作时，乙方必须配合做好保洁工作和公寓安全保卫工作，并按乙方的职责和甲方的要求保证检查合格。

10. 如遇大风、水浸、大雪等意外情况有义务在甲方的统一指挥下参加抢险工作。

11. 校园内因特殊情况产生的临时性保洁任务。

## 七、双方的权利和义务

### （一）甲方的权利和义务

1. 学生公寓住宿费由甲方负责收取，公寓房屋、设施维修养护和房屋建设遗留问题解决等事项由甲方负责。

2. 甲方应协助乙方解决在管理服务中的各种矛盾，监督并教育学生在日常生活学习中遵守公寓各项管理制度。

3. 甲方有权监督指导和管理乙方履行合同义务，如果乙方管理员工不力，甲方有权要求乙方更换管理人员。

### （二）乙方的权利和义务

1. 按照学生公寓服务要求和标准及公寓管理制度，对学生公寓实施管理和提供日常管理标准化服务。

2. 乙方负责甲方学生公寓安全、卫生、内务等日常管理服务工作，因学生自我管理不善造成财物丢失的乙方不承担赔偿责任。

3. 积极协助开展学生安全知识教育，宣传物业管理法律、法规和有关规定，对学生违反公寓管理制度的行为，根据情节轻重，采取批评、规劝、警告、制止措施及时向甲方有关部门报告情况；在履行上述行为时，乙方工作人员需保持克制，不得体罚，辱骂学生。

4. 保洁服务范围：楼宇及其以内公共区域所有的清洁卫生、日常



保洁、垃圾收集、清运至校内指定的垃圾地点（不含建筑垃圾）。室外责任区域卫生保洁。

5. 保洁基本要求：负责责任区域的地面清扫、墙面及玻璃门清洁（不含外墙 2 米以上区域）、各种设施设备保洁。

6. 根据招标人确定的不同区域的服务标准，制订并公示服务承诺，以便对工作质量进行考核和监督。按工作程序对责任区域进行日常定期清扫或不定期保洁，做到按标准全天候、全方位保洁。

7. 严格执行《西安市生活垃圾分类管理条例》，完全响应采购方关于垃圾分类的相关要求，在适当的位置设置四色垃圾桶，设立垃圾分类督导员、宣传员、分拣员和相关组员，并切实承担起相应职责，做好垃圾分类工作。

8. 保洁标准：地面无垃圾杂物、无积水、无明显污渍油迹；栏杆、指示牌无污渍、水迹及明显灰尘；外墙（2米以下）无污渍、水迹及明显灰尘；垃圾桶无明显灰尘污渍，不过满；阴沟、沙井、天台无明显杂物；道路整洁，无堆放杂物现象；校园内宣传报栏、橱窗内外的清洁清理；清理校园责任区内未经批准及张贴期限外的各类张贴物；楼宇附属停车场无明显灰尘、无垃圾杂物、无积水。

9. 保洁频次（雨季或特殊天气应适当增加频次）

## 八、服务质量标准

1. 如遇甲方有临时重要活动、上级领导检查等活动，乙方应根据情况增派人员，以保证甲方良好的社会形象。

2. 甲方有效投诉（特别是服务质量问题）未予以及时正确处理达三次以上，甲方有权提出警告，警告后仍未处理的；甲方对乙方有处罚权力，视情况可在当月物业管理服务费中扣除适当的服务费用最高不能超过百分之五。在管理工作中，甲方定期或不定期进行检查或抽查。甲方如发现质量不达标，向乙方发出整改通知，乙方应在限定的



时间内完成，如未完成，每月不达标的次数达到两次以上，甲方可扣除当月管理服务费用的百分之十。（因自然灾害、公共设施设备瘫痪；学生恶意乱扔垃圾泼倒油渍；破坏性的行为导致卫生无法清洁干净的；乙方人员未在正常上班时间内卫生质量不达标现象不在此例）。

3. 乙方每月至少一次指派高层人员到甲方，共同检查承包范围内的物业管理服务工作情况，并积极向甲方相关负责人征询意见，加强沟通，不断提高服务质量。

4. 乙方擅自将本合同的相关权力和义务转让给第三方，甲方有权单方面解除合同。

### 九、付款方式：

物业管理服务费结算方式；乙方每月5日向甲方提供有效发票后支付。收款账户名称：弘盛万佳（陕西）商业管理服务有限公司

收款账号：6105 0170 0009 0000 2046

开户银行：中国建设银行股份有限公司西安长安区支行

### 十、违约责任：

1. 合同期内任何一方不得无故单方面终止合同。如甲乙双方单方面无法履行合同，需提前一个月以书面形式通知对方，在取得对方同意后方可终止，此种情况下不承担经济赔偿。若甲乙双方任意一方管理者人为因素恶意制造矛盾故意导致无法履行本合同时须赔偿对方壹个月物业管理服务费的经济损失。

### 十一、下列情况发生时终止合同：

出现下列情形之一的，双方有权以书面通知的形式提前解除合同，在书面通知送达对方 7 日起解除。

1、乙方严重违反合同所规定的责任，影响学校环境保洁、公寓管理不力或导致甲方其它方面的严重影响，甲方有权单方面提出终止合同，不承担任何费用。但因不可抗拒因素等、即自然灾害、人为恶





意破坏等因素所引起的环境脏污不在此列。

2、乙方保洁人员严重脱岗，并经甲方警告后三次无改进。

3、乙方破产或强迫清算或停止营业。

## 十二、其他事项：

1. 本着友好的原则商定，合同期内若因服务范围工作量扩大需增加人工费用时双方协商解决订立补充协议。

2. 本合同一式叁份，甲方贰份，乙方壹份，具有同等法律效力。

3. 本合同自双方签字/盖章之日起生效。

甲方：西安市长安区第三中学

电话：029-85292558

法人代表：郭去利

经办人签字：刘亚明 何莉

2024年12月28日

乙方：弘盛万佳(陕西)商业

管理服务有限公司

电话：029-89259939

法人代表：赵萍

经办人签字：何莉

2024年12月28日



# 中标（成交）通知书



项目编号：HXGJXM2024-ZC-CS1084

弘盛万佳（陕西）商业管理服务有限公司：

西安市长安区第三中学于 2024年12月26日就 物业服务（项目编号：HXGJXM2024-ZC-CS1084）进行 竞争性磋商采购，现通知贵公司中标（成交），请按规定时限和程序与采购人签订采购合同。

中标（成交）合同包号	合同包1
中标（成交）合同包名称	西安市长安区第三中学物业服务
中标（成交）金额（元）	945,509.28
合计金额（大写）：玖拾肆万伍仟伍佰零玖元贰角捌分	



根据《陕西省财政厅关于加快推进我省中小企业政府采购信用融资工作的通知》（陕财办采〔2020〕15号）和《陕西省中小企业政府采购信用融资办法》（陕财办采〔2018〕23号）文件要求，为助力解决政府采购成交供应商资金不足、融资难、融资贵的困难，促进供应商依法诚信参加政府采购活动，有融资需求的供应商可登录陕西省政府采购网—陕西省政府采购金融服务平台（<http://www.ccgp-shaanxi.gov.cn/zcdservice/zcd/shanxi/>），选择符合自身情况的“政采贷”银行及其产品，凭项目中标（成交）结果、中标（成交）通知书等信息在线向银行提出贷款意向申请、查看贷款审批情况等。

