

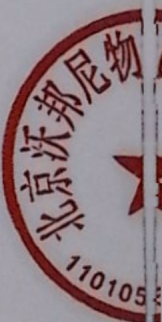
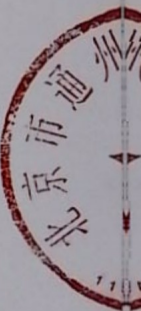
2W/2025122901

北京市通州区梨园学校
物业管理服务合同

甲方：北京市通州区梨园学校

乙方：北京沃邦尼物业管理有限公司

二〇二六年



物业管理服务合同

甲方：北京市通州区梨园学校
地址：北京市通州区云景东路 399 号
负责人：
联系方式：

乙方：北京沃邦尼物业管理有限公司
地址：北京市通州区临河里街道净水园 15 号楼 2 层 468
负责人：王强
联系方式：15811135008

为了切实有效的保障北京市通州区梨园学校校园环境的干净整洁，甲方北京市通州区梨园学校将校园日常物业、保洁、保养服务等承包给乙方管理。经双方友好协商，签定本合同，以便共同遵守。

一、物业管理服务的主要内容

- 1、校园建筑面积 21557 平方米的公共区域（定义见附件一《服务范围平面图》）、场所的低位（通常为地面至约 2 米高度）保洁服务和物业管理工作。
- 2、环境卫生管理（仅限校内公共区域，不含 2 米以上高空区域和学生教室及教职工办公室；不含大盘纸、擦手纸、洗手液、芳香球等客用品）；
- 3、绿化养护服务管理（不含：移栽、种植、绿化垃圾外运）；
- 4、高压配电室值守；
- 5、按甲方要求完成甲方安排的日常小修服务；
- 6、所有维修产生的材料费（含：主材及辅料）用由甲方负责；
- 7、保洁服务所产生的物料及工具费用由乙方负责。
- 8、化粪池清掏一年两次（每学期一次）。
- 9、电梯维保：配合甲方电梯维保管理按期进行年检。
- 10、双方确认，本合同总价已包含为完成上述全部服务内容所需的人工、管理、常规物料工具（除本条第 2 款明确由甲方负责的客用品及第 6 款明确的维修主辅材）等全部费用。除本合同另有书面约定外，乙方不得以任何理由要求增加费用。

二、合同有效期：

合同期限为：自 2026 年 01 月 01 日起至 2026 年 12 月 31 日止。

三、服务费用：

根据乙方为甲方提供的物业服务范围总计费用：¥1055589.86 元（大写：壹佰零伍万伍仟伍佰捌拾玖元捌角陆分）注： 1. 以上费用不含生活垃圾、绿化垃圾外运费，生活垃圾、绿化垃圾由乙方负责清运至甲方指定或市政规定的校内集中堆放点，此后由甲方负责联系并承担外运处置费用。

2. 以上费用不含外立面的清洗费用。

3. 以上费用不含能源费用。

四、付款方式：

1、合同签订后，甲方按季度向乙方支付服务费，在每季度次月【15】日前，根据对乙方上一季度服务履约情况的考核评估（评估标准见本合同第七条），经甲方书面确认为合格后，向乙方支付当季度服务费，金额分别为：第一季度 263897.47 元；第二季度 263897.47 元；第三季度 263897.47 元，第四季度 263897.45 元。第四季度款项在 2026 年 12 月 31 日前完成支付，乙方向甲方开具正式增值税发票，甲方在收到发票后一次性向乙方支付发票开具的全部费用。

支付方式：支票或转账。

2、遇到国家政策调整，及时和甲方沟通并相应调整物业管理服务结算费用。

3、乙方应在甲方付款前先开具相应的发票，因乙方未及时开票导致甲方延迟付款，甲方不承担违约责任。

五、甲方责任、权利、义务

1. 对校园内的一切公共设施及设备享有所有权，并有对国有资产的保护、使用和监督权。

2. 负责对乙方管理与服务进行工作监督。

3. 负责按规定向乙方支付物业经费。

4. 负责免费为乙方提供办公室、员工休息室、存放物料的库房、工具存放间。便于乙方作业和管理。

5. 负责提供校园内垃圾箱、垃圾桶并摆放到位，及垃圾外运和化粪池的清理与外运事宜。

6. 如乙方工作人员的素质不符合甲方工作要求，甲方有权要求乙方更换。

六、乙方责任、权利、义务

1. 乙方在规定的合同期内, 根据甲方的要求, 向甲方提供合同文件承诺服务范围内的相关服务。乙方有权拒绝甲方提出的超出合同文件约定的服务要求。

2. 乙方有义务根据甲方的授权和法律法规及本协议的约定, 在规定区域内提供物业管理或专业服务。

3. 乙方应依法向甲方开具发票, 对甲方虚开发票的要求有权拒绝。

4. 乙方应在协议期间, 按照本协议的规定与甲方协商签订服务合同, 并保证严格履行合同价格, 不得向甲方收取超过合同外的费用。

5. 乙方的服务质量要符合与甲方签订的合同要求, 乙方不得因价格优惠而减少服务项目、降低服务质量; 乙方服务质量不符合规定或者约定应积极进行补救。

6. 乙方在服务合同履行期间, 不得随意变动服务人员, 并确保到岗人员数量。服务人员均须提供相关身体健康证明, 操作人员应持有相应的岗位资格证书。

7. 乙方在服务合同终止前不得停止服务, 服务合同届满, 甲方不在接受乙方物业管理或专业服务的, 乙方不得强行提供服务, 不得以事实服务为由向甲方收取服务费用。

8. 对校内的公共设施及地面不得擅自占用或改变其使用功能, 如需要改变应经甲方同意后方可实施。

9. 定期向甲方通报工作情况, 对甲方提出的合理的整改意见有义务执行。

10. 不得将本物业管理内容责任转移给第三方经营。

11. 乙方负责保洁所需的用具、消耗品物料的费用。

12. 人员在工作中应做到文明礼貌, 态度和蔼, 语言规范, 统一着装上岗。

13. 如遇甲方单位内抢险等不可预知的紧急突发事件, 乙方的工作人员应无条件配合。

14. 如遇雨雪天乙方应保持楼内干净利落, 并清除外路面积雪。

15. 乙方应做到对本服务区产生的生活垃圾做到日产日清定期对楼内公共区域进行消毒。

16. 乙方应为其员工购买足额工伤保险及商业意外险。乙方人员在履行本合同过程中发生的人身伤亡或财产损害事故, 由乙方承担全部责任, 如导致甲方对外承担责任的, 甲方有权向乙方全额追偿。

七、服务标准

（一）环境卫生工作标准

1. 道路环境应整洁。清扫要及时，做到无杂物、废纸、烟头、果皮、痰迹、积水等。
2. 地沟、排水设施应通畅，无污水外溢，排水口处无淤泥和杂物。各井口盖完好。
3. 卫生间应保持干净整洁，无异味、无蚊蝇、无粪便、无污水外溢。
4. 院内垃圾应日产日清无暴露垃圾，无卫生死角。垃圾箱及果皮箱应完好清洁周围地面无杂物污渍。
5. 建筑物内外无乱写、乱划、乱粘贴，公共设施、牌匾、路标、雕塑、亭廊、定期擦拭，保持清洁。
6. 校园主要干道的地面卫生在每日早 7：30 以前清扫完毕。公共场所定期清扫，保持清洁。上课期间不得有任何影响授课的清扫活动。
7. 冬季下雪时应在师生到校前及时清理院内主要干道的积雪，保证道路通畅和安全。

（二）公共场所维护工作

1. 各楼道地面清洁、门窗、玻璃、纱窗、小五金齐全完好，墙裙、楼道灯的照明保持完好。
2. 要保证全校正常供水、供电、供暖工作。水、电、暖设备完好，服务维修及时到位，建立维修记录台账。
3. 高压值班人员应 24 小时值班。要制定应急处置方案。确保服务安全、到位。

八、服务人员安排、职责及素质要求

1. 乙方提供服务的人员为 20 人，根据甲方的安排提供校园保洁、绿化、零星维修、高压配电室值班值守等工作。电工、维修工作人员需持有有效的上岗作业证书，持有相应的证书。

九、违约责任

1. 甲方违反合同规定，使乙方未能完成合同规定的服务和管理目标，乙方有权视不同情况限期向甲方提出解决意见（双方协商）。如逾期仍未解决，乙方有权中止合同，所造成乙方经济损失由甲方予以经济赔偿。
2. 乙方违反合同所规定的内容或未达到的服务标准，或师生员工反映强烈且

不能及时解决的,甲方有权要求乙方限期改正(双方协商),如逾期不改,甲方有权终止本合同,乙方应向甲方支付合同总金额【20%】的违约金。另行安排其它物业管理机构替代。违约金不足以弥补给甲方造成的经济损失,乙方应继续给予赔偿。

3. 因乙方原因造成甲方财产损失、人员伤亡或对学校正常教学秩序产生严重影响的,乙方除承担全部赔偿责任外,每次应向甲方支付相当于当月服务费【10%】的违约金。

4. 甲方有权从当期或后续应付服务费中直接扣除上述违约金及赔偿金。本合同终止后,乙方拒不撤场或移交资料的,每逾期一日,应按合同总金额的【千分之一】向甲方支付占用费。

十、其它条款

1. 因本合同引起的或与本合同有关的任何争议,双方应友好协商解决;协商不成的,任何一方均有权向甲方所在地人民法院提起诉讼。

2. 本合同未尽事宜由双方协商解决,并以书面协议签定补充协议。补充协议与本协议有同等效力。

十一、本合同一式肆份,自双方法定或授权代表签字并盖单位公章或合同专用章之日起生效,甲方持贰份,乙方持贰份,具同等法律效力。

以下无正文,盖章签字页。

甲方:北京市通州区梨园学校

法定或授权代表:



乙方:北京沃邦尼物业管理有限公司

法定或授权代表:



签订日期:2025年12月29日

统一社会信用代码

91110112MA006FWB4L

营业执照

(副本)(1-1)



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体验
更多应用服务。

名称 北京沃邦尼物业管理有限公司

类型 有限责任公司(自然人独资)

法定代表人 王艳

经营范围

一般项目：物业管理；工业设计服务；规划设计管理；园林绿化工程施工；工程管理服务；
技术服务、技术开发、技术咨询、技术转让、技术推广；建筑物清洁服务；洗染服
务；洗染服务；城市绿化管理；礼品花卉销售；社会经济咨询服务；信息咨询服务（不含许可类
信息咨询服务）；摄影扩印服务；会议及展览服务；计算机系统服务；图文设计制作；广告发
布；广告设计、代理；广告制作；打字复印；新型建筑材料制造（不含危险化学品）；五金产品
零售；家具销售；化工产品生产（不含许可类化工产品）；日用化学产品销售；日用百货销售；
办公设备材料销售；体育用品及器材零售；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；机
械设备销售；鞋帽零售；服装服饰销售；服装服饰批发；服装服饰零售；厨具卫具及日用杂品批
发；制冷、空调设备销售；消防器材销售；餐饮管理；小微型客车租赁经营服务；婚庆礼仪服
务；装卸搬运；家政服务；仓储服务；养老服务；日用产品修理；家用电器修理；专用设备修
理；通讯设备修理；计算机及办公设备维修；家具安装和维修；健身休闲活动；食品销售
（仅销售预包装食品）；食用农产品批发；新鲜蔬菜零售；新鲜蔬菜批发；食用农产品零售。
（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：互联网信息服务；
建设工程施工；建筑劳务分包；施工专业作业；建设工程勘察；建筑智能化系统设计；建设工程
设计；住宅室内装饰装修。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体
经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项
目的经营活动。）

注册资本 300万元

成立日期 2016年06月24日

住所 北京市通州区临河里街道净水园15号楼2层468



登记机关



2024年11月29日

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

北京市通州区人民政府采购中心 中标通知书

SZYGCG11011225210200017828-XM001-143996

北京沃邦尼物业管理有限公司：

物业(标段编号：11011225210200017828-XM001-1)评标工作已结束。根据招标文件的规定及评标委员会的评审结果，经北京市通州区梨园学校确认，贵公司为该项目中标人

中标金额：人民币1055589.86元。

请贵公司接到通知后，及时与招标人联系办理签订合同等事宜。

特此通知。

北京市通州区人民政府采购中心

2025-12-16 14:29:21

