

北京理工大学附属中学通州校区物业 服务合同书

甲方：北京理工大学附属中学通州校区

乙方：北京天龙崙物业管理有限公司

为了切实有效地保障理工附中通州校区的优秀形象,创造出优美的校区环境,甲方将理工附中通州校区物业服务工作委托给乙方,乙方将以专业服务技术和公司信誉承担校园内物业服务工作。现根据《中华人民共和国民法典》及甲方规定,经双方协商一致,签定本合同,以便共同遵守。

一、项目概况:

项目名称:北京理工大学附属中学通州校区物业服务项目;

履约位置:北京市通州区徐辛庄村1000号;

占地面积:73992平方米,建筑面积:34764.7平方米。

二、委托项目及范围:(详见附件)

1、绿化养护维护:乙方全面承包理工附中通州校区绿化养护维护工作,包括树木、绿篱及草坪的修剪、浇水、施肥、清理杂草、绿化带卫生等项目(不含死树、草皮、绿篱的更换)。

2、保洁:乙方全面承包理工附中通州校区行政办公楼、实验楼、高中楼、初中楼、国际部、男生宿舍、女生宿舍、校园道路、操场、球场、自行车棚、外围厕所、图书馆、门前三包等公共区域保洁服务(包含楼内楼道、楼梯、扶手、卫生间、消防设施)的日常保洁保养工作,为甲方提供良好的专业服务。

3、综合维修工:乙方为甲方提供综合维修工人员,负责学校日常维修工作。

三、委托方式:

1、绿化养护维护乙方提供人员及相关简单的设备。

2、日常保洁包工、包料。

3、综合维修:乙方负责提供人员及日常管理工作(维修配件及因维修发生的相关费用由甲方提供)。

四、承包费用:

根据乙方为甲方提供的服务标准及范围,甲方支付相应的服务费用,年总承包费用为:1624496.64元(大写:壹佰陆拾贰万肆仟肆佰玖拾陆元陆角肆分),服务费用分四次支付,第一次付款时间为2025年3月20日前,付款金额为:406124.16元;第二



次付款时间为2025年6月20日前，付款金额为：406124.16元；第三次付款时间为2025年9月20日前，付款金额为：406124.16元；第四次付款时间为2025年11月20日前，付款金额为：406124.16元。支付方式为支票或银行转帐支付，需由乙方在甲方付款之日前提供国家正式税务发票，如乙方未向甲方提供发票，甲方有权拒绝支付款项。

五、甲方的权利和义务：

1、甲方将北京理工大学附属中学通州校区的物业服务工作委托给乙方承担。

2、甲方可以委派专人对照服务标准加强管理指导，对实施过程中发现问题，甲方有权开具整改通知单（书面形式），并要求限期出具整改方案并进行针对性整改。每月超过三次警告甲方有权扣除当月服务费用的0.3%。

3、甲方负责免费为乙方提供水、电、工具存放间、办公室及员工休息室等。便于乙方作业和管理。若甲方发现乙方工作人员有浪费资源的行为，甲方有权在书面通知乙方后扣除乙方当月服务费的0.3%。

4、乙方项目主管需经甲方认可后确定任职，甲方有权对不称职的乙方工作人员提出撤换意见，有权对乙方工作人员的作息时间作出合理规定，有权对乙方工作人员不当工作行为提出异议，并要求限期整改。

5、非因乙方原因，甲方如不能根据合同约定支付服务费用，每迟到一天，按当月应结服务费用的0.3%支付滞纳金。

6、甲方如要求乙方合同以外的工作，根据工作时间及工作量支付相应费用。

7、甲方不得介入乙方的内部管理，但有权对乙方的工作质量进行监督检查，有问题及时提出，及时更正、解决出现的问题。

六、乙方的权利与义务：

1、乙方选派素质较高，服务态度好的员工，进驻理工附中通州校区工作，统一服饰，佩带胸卡，如果甲方需要改变服装，产生费用双方另外商定。并教育员工严格遵守本单位的安全保卫等一切规章制度。

2、乙方派出的人员，按合同所规定的范围和标准，必须做到文明操作，保质、保量、保安全，不得擅自进出与工作范围不相关的场所（除甲方主管领导同意）。

3、乙方工作人员在工作中应做到文明礼貌，对客户态度和蔼，使用规范语言，并不得与客户发生任何私人关系。

4、乙方工作人员在工作中发生事故或违法行为，经查实为乙方人员所为时，其后果由乙方承担。



5、乙方必须按照合同规定的服务内容完成各项工作任务。若达不到服务标准，甲方将开具书面整改通知。乙方应分析问题，查找原因，根据有关规定进行处理，以最快的速度进行整改应最迟在2日内整改完毕。同时乙方应及时将处理结果以书面整改反馈单上报给甲方。

6、如遇本单位内抢险，消防活动等不可预知的紧急突发事件，乙方的工作人员应无条件予以配合。

7、乙方工作人员必须服从甲方管理人员的管理，遵守相关工作安全要求，若发生安全事故由乙方承担。如甲方私自安排乙方人员做合同以外的工作造成伤亡的则由甲方自行承担。

8、乙方工作人员必须保证工作日全员到岗，休息日、节假日至少留两人值班。

9、一年中中标企业对学校绿化设施绿植更换的资金为10万元。

七、合同期限及人员安排：

物业服务合同期限为：自2026年1月1日起至2026年12月31日止。乙方根据实际工作量安排人员，但须确保服务质量。

八、争议解决方式：

本合同履行过程中如发生争议，应由双方友好协商解决，协商不成时可向甲方住所地人民法院提起诉讼。

九、其它条款：

1、合同到期之前，甲乙双方应提前一个月沟通联系，决定是否继续合作。如一方决定终止合同，应提前一个月以书面形式通知对方，如双方都未接到通知，应视为本合同继续有效，任何一方不得拒签；

2、合作期内如无原则性问题，双方不得随意中止合同，如果违约对方有权要求违约方赔偿相当两个月的承包费作为经济损失的补偿；

3、如遇不可抗拒原因造成的损失或合同中止，双方均不负任何责任；

4、根据实际情况，因甲方需要增加人员和工作量则按实际情况由乙方提供费用清单据实结算。

5、如本合同中有跟国家法律有冲突的按国家相关法律执行（例：1国家如发布提高北京市最低工资标准；2如社保、纳税等标准有调整，甲乙双方另行协商而定）。



6、本合同未尽事宜，一律按《中华人民共和国民法典》的有关规定，经合同双方共同协商，做出补充规定，补充规定与本合同具有同等效力，若补充协议与本合同内容有冲突的，以补充协议为准。

十、退出机制

（一）、退出情形

1、重大违约

若乙方在履行合同过程中出现重大违约行为，如未能按照合同约定的服务标准提供服务，经甲方书面通知后在合理期限内仍未整改到位。乙方擅自将物业服务整体转包或分包给第三方，未经学校同意。

2、服务质量不达标

连续三次学校组织的服务质量考核未达到合格标准。包括但不限于校园清洁度、设施设备维护及时性、安全管理成效等方面。因物业服务不到位导致学校发生重大安全事故或严重影响甲方正常教学秩序。

3、不可抗力

因不可抗力事件（如自然灾害、战争等）导致乙方无法继续履行合同。

（二）、退出程序

1、通知与整改

甲方发现乙方存在重大违约、服务质量不达标情形时，应向乙方发出书面通知，明确指出存在的问题及整改要求，整改期限30天。乙方在接到通知后，应立即制定整改方案并组织实施，在整改期限内将问题整改完毕，并向甲方提交整改报告。

2、评估与决定

甲方在整改期限届满后，对乙方的整改情况进行评估。若整改达到要求，可继续履行合同；若整改未达到要求，甲方有权决定终止合同。甲方在决定终止合同前，应听取乙方的陈述和申辩，并进行充分的调查和论证。

3、退出交接

一旦甲方决定终止合同，乙方应30天内与甲方进行交接。

交接内容包括但不限于物业服务资料、设施设备、工具器材等。乙方应确保交接过程平稳、有序，不得影响甲方的正常教学和生活秩序。

（三）、违约责任



1、乙方存在重大违约、服务质量不达标的情形，经甲方通知后在限定时间内仍未纠正的，甲方有权单方终止合同，并有权要求乙方退回未到期合同款，乙方应按照当年年总承包费用的20%向甲方支付违约金，并赔偿甲方所遭受的全部损失。

2、乙方应在退出后，及时清理其在学校内的人员和物品，若逾期未清理，甲方有权采取相应的措施，由此产生的费用由乙方承担。

十一、附件：见附件1

本合同自双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章之日起生效，本合同一式四份，甲乙双方各两份，具有同等法律效率。

甲方（章）：北京理工大学附属中学 通州校区 代表人签字： 签署日期：2025年12月29日 开户银行：北京农商银行宋庄分行徐辛庄分理处 账号：07030601030000001041 税号：121101124009507775	乙方（章）：北京天龙物业管理有限公司 代表人签字： 签署日期：2025年12月29日 开户银行：中国光大银行股份有限公司北京工体路支行 账号：35140188000063581 税号：
---	---



附件1

1. 服务内容

序 号	名 称	用 途	建筑面积 (m²)	楼宇情况	服务项目												
					保 洁									中 控	绿 化	维 修	
					楼 道	门 厅	大 厅	步 梯	卫 生 间	浴 室	接 待 室	室 外 宣 传 栏	公 共 门 窗	办 公 室	值 班	绿 化	水 暖 电
1	行政办公楼	办 公	4597	办公楼、地上4层、2个步梯、2个大厅、6个卫生间、2个大门、3个会议室、2个接待室、1个露台	√	√	√	√	√		√	√	√	√	√	√	√
2	初中楼	教 学	6026	地上4层、4个步梯、8个卫生间、3组热水器、2个大门	√	√	√	√	√			√	√	√	√	√	√
3	高中楼	教 学	6694	地上4层、4个步梯、8个卫生间、3组热水器、2个大门	√	√	√	√	√			√	√	√	√	√	√
4	图书馆	教 学	1227	地上4层、2个步梯、4个卫生间、1组热水器、1个大门	√	√	√	√	√			√	√	√	√	√	√



5	校史馆、科技馆	教 学	1305	一排平房、2个卫生间、1个大门、	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
6	男、女宿舍	住 宿	8788	地上4层、4个楼梯、8个卫生间、8组热水器、2个大门、	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
7	气膜管	教 学	4200	地上1层、木地板、1个大门、篮球场、羽毛球场、乒乓球场各2个	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
8	校园、操场、食堂	教 学	73992	操场、看台、草坪、竹林、树木、绿化带、水系、车棚等													✓	✓	✓
9	合 计		108468.7																

2. 人员数量:

学校名称	保洁人数 (个)	绿化人数 (个)	维修人数 (个)	项目经理人数 (个)	勤杂工人数 (个)
行政办公楼	2				
初中楼	2				
高中楼	3				
图书馆	2				
校史馆、科技馆	1				



气膜管	1						
校园外围	2						
学生宿舍	6						
绿化		7					
维修			4				
项目经理				1			
勤杂工						2	
合计	19	7	4	1		2	
总计	33人						



3. 保洁服务内容 & 标准

序号	范围	服务内容	服务标准
1	楼梯、楼道、门厅和大厅的保洁	1. 每天要清扫各楼层通道，保持楼道整洁。 2. 每天对楼梯台阶进行清洁。 3. 用干净的毛巾擦拭各层和通道的门框、电热开水器、消防栓柜、玻璃窗内侧、灯具、楼梯扶手、护栏、墙面、墙根部分地脚线、应急灯、指示牌等公共设施。 4. 按照要求对保洁区域每日消毒不少于2次 5. 楼梯间、通道的墙面、天花板时刻保持整洁。 6. 不定期对大理石地面刷洗和抛光。 7. 每日垃圾收集运到指定地点。 8. 根据疫情防控要求需每星期消杀一次。	1. 地面、梯级洁净、无污渍、水渍、灰尘。 2. 楼梯扶手护栏干净，用干净纸巾擦拭100cm后，没有明显脏污。 3. 楼顶面无蜘蛛网、灰尘、无悬挂墙皮。 4. 楼内玻璃干净，无灰尘。 5. 每天早八点前完成
2	卫生间保洁	1. 每日对卫生间进行保洁，保持整洁。 2. 每日打开门窗通风，用水冲洗大小便器。 3. 做好清扫地面垃圾、垃圾分类、清倒垃圾纸篓垃圾、换新的垃圾袋后放回原处。 4. 大、小便器，保持干净整洁。 5. 依次将墙面、台面、开关、门窗标牌擦拭干净，保持干净整洁。 6. 窗玻璃和镜子，保持干净整洁。； 7. 用拖把拖干净地面，保持干净整洁。。	1. 天花、墙角、灯具目视无灰尘、蜘蛛网。 2. 目视墙壁干净、便器洁净无黄渍。 3. 室内无异味、臭味。 4. 地面和大小便池，无烟头、纸屑、污渍、积水。 5. 玻璃和镜子干净，无污尘。



	8. 确保卫生间无异味。 9. 每天用消毒液对洗手盆及大小便器、地板进行消毒。 10. 每日二次以上对洗手间进行消杀工作。	
3	报告厅、会议室保 洁	1. 报告厅、会议室地面每日清除打扫干净。 2. 每日对报告厅、会议室所有区域进行两次以上消毒。 3. 及时擦洗报告厅、会议室的桌椅、门、窗、玻璃、桌椅、污物桶、垃圾等。 4. 做好会议室、报告厅通风工作。 1. 地面干净、无尘土、无拖痕、无乱纸、无痰迹、无污渍。 2. 墙壁无蛛网，无灰尘。 3. 桌椅干净无污物。 4. 桌椅整洁干净；门、窗台干净。 5. 玻璃干净，无灰尘。
4	场馆保 洁	1. 馆内地面每日清除打扫干净。 2. 每日对馆内进行两次以上消毒。 3. 及时擦洗馆内的门、窗、玻璃、体育器材、污物桶、垃圾等。 4. 做好场馆通风工作。 5. 根据疫情要求，每星期需消杀至少一次。 1. 地面干净、无尘土、无拖痕、无乱纸、无痰迹、无污渍。 2. 墙壁无蛛网，无灰尘。 3. 体育器材干净无污迹。 4. 门、窗台干净。 5. 玻璃干净，无灰尘。
5	学生宿舍	1. 做好学生宿舍内公共区域（楼道、楼梯、值班室、门窗、卫生间、水房、公共活动室、卫生区等）的卫生清扫、垃圾清运及公共设备的擦洗工作。 2. 每天上午、下午全面保洁，清扫、擦拭公共区域卫生各一遍。 3. 水房、厕所、门厅等重点部位，每天清扫两遍以上。 4. 每天及时将楼内清出的垃圾运到垃圾站按照分类进行装箱。 1. 地面干净无杂物、无痰迹、无积水；室内无蛛网、无蚊蝇；水池无污垢、无杂物，水道畅通。 2. 门、窗台干净。 3. 玻璃干净，无灰尘。



	5. 根据疫情要求, 每星期需消杀至少一次。 6. 就寝纪律。①、严格进行就寝人数核查, 认真清查各寝室到位人数, 对未入寝且没有办理请假手续的学生必须及时追查并于班主任联系确定缺寝原因, 认真做好晚归学生的登记工作; ②、制止学生乱丢乱扔、乱泼乱倒、破坏公物、抽烟、盗窃、游戏等行为, 发现问题及时报年级和政教处; ③、就寝熄灯后必须保持安静, 杜绝聊天、打闹、玩手机等影响他人休息的不良行为; ④、严格清查住宿生的就寝人数; 就寝期间, 管理员必须深入各个寝室, 巡查学生在寝室的表现情况, 制止学生乱丢乱扔、乱泼乱倒、破坏公物及其它违纪现象, 发现异常情况, 及时解决, 不能解决的及时联系主管领导。 7. 清洁卫生 内务整理: 应认真做好宿舍区内的卫生清扫和保洁工作。①、每天早上6:50前对学生寝室内 卫生清扫、内务整理等情况进行督促、检查、考评、登记, 并将检查结果公示; ②、室外楼梯、走廊清洁干净, 无纸屑、垃圾; 厕所、洗衣间冲洗、打扫干净; ③、室内外墙壁上无脚印、污迹、乱涂乱画痕迹; ④、门窗擦洗干	
--	--	--



净；⑤、天花板上无蜘蛛网；⑥、空调使用前清洗除尘网；⑦、床铺整洁无杂物；⑧、宿舍不乱挂衣物或其它物品；⑨、鞋码整齐一条线；⑩、室内卫生间整洁无异味；⑪、拉杆箱统一码放一角。⑫、窗台无物，干净无尘。

8. ①、学生宿舍的安全管理由保洁人员全权负责，密切配合学校抓好学生宿舍的安全工作；②、严禁学生在寝室点蜡烛、使用打火机和存放易燃易爆物品；③、严禁学生做有危险的游戏；④、严禁学生翻爬窗台、阳台、栏杆；⑤、杜绝学生饮酒、私藏刀具、严禁打架、欺凌。

9. ①、每周至少一次对学生寝室内的财物情况及水电、消防等设施进行检查登记，及时报检查中出现的问
题；②、对学生故意损坏的要落实赔偿责任，调查损坏人和损坏原因，及时报总务处，对危及学生安全的要及时敦促后勤修缮、整改。



6	校园及绿化带	1、校园道路每日6:30-18:30期间，采用循环清扫模式，至少完成两次全面清扫（首次清扫需在师生早上课前完成，二次清扫在午间人流高峰后启动），同时安排专人进入行动态巡回保洁，及时清理散落垃圾，确保道路全天候保持洁净状态。 2、每日清理绿化带白色垃圾及树叶。 3、每日清理水系及假山上的白色垃圾。 4、每周对主要道路冲洗一次。	1. 确保地面无垃圾、无烟头。 2. 确保绿化带无白色垃圾。 3. 确保主要道路及操场无积水。
---	--------	---	--

4. 绿化服务标准

序号	范围	服务内容	服务标准
1	校园绿化	1. 草皮养护。（1）浇水管理。春秋季节防旱，适时浇水，夏季防晒，及时排水，冬季防风保湿。（2）施肥管理。根据草坪的需肥特点，强调以氮肥为主，配合钾、磷，兼及其他的全价肥料。（3）加强草坪的病虫草害检查与防治，每次修剪后三天内喷洒杀菌剂、杀虫剂各一次。春季每10-15天用1‰尿素追施一次复合	1. 生长和颜色正常，不枯黄；按要求修剪，保证平整美观。每年修剪冷地型10次以上，按照草坪的生长势及季节要求进行修剪，草坪高度不超过7cm。 2. 基本无病虫害。所用药品应符合国家标准，打药后确保对人、畜无药害问题；没有因肥、水管理不善造成的枯黄、叶烧问题；浇返青水、防冻水达到约定标准。 3. 绿篱成活率保证在95%。乔木成活率保证在95%。



	肥。(4) 及时清理杂草与各种垃圾, 保持草皮美观。 (5) 15-20天进行一次剪草。	4. 有蛀干害虫的株数在2%以下(包括2%, 以下同); 介壳虫最严重处主枝主干100平方厘米2头活虫以下, 较细枝条每尺长一段上在10头活虫以下, 株数都在4%以下。
	2. 乔灌木养护。(1) 松土除草。当土壤板结时, 应进行松土, 松土深度一般为3-5厘米。(2) 抗旱防涝。出现干旱, 应及时进行灌溉, 尤其在3月至6月底、8月中至11月底适时浇水。保持绿地土壤墒情, 促进植物生长。注意防涝。(3) 追施肥料。苗木生长期间要追施草坪复合肥料, 春季、秋季每月追肥不少于1次。(4) 防治病虫害。苗木易发生病虫害, 要根据各类植物的不同特点采用多种方法做好病虫害防治工作, 以防为主。坚持每月打药不少于2次。(5) 整形修剪。依照树木成长规律、景观要求, 按照操作规程适时对所有树木进行修剪。(7) 冬季防护。对一些常绿树种、新引进树种和一些抗寒性较弱的树种、幼苗等采取有效措施, 防止冬季苗木冻害、冻枝和一些生理性干旱, 保证安全越冬。	5. 无药害问题; 没有因肥、水管理不善造成的枯黄、叶烧问题; 浇返青水、防冻水达到约定标准。 6. 行道树和绿地倾斜树木及时处理; 树穴整齐; 垂直绿化苗木新稍生长量不大于50厘米。 7. 树木、绿篱修剪基本合理, 形状美观, 苗木修剪形成良好架构、及时抹芽、剪除残花败果; 病枝、重叠枝不超过8%, 剪口平齐, 留茬高度不超2厘米; 无修剪过重或过轻情况。能较好地解决树木与电线、建筑物、交通等之间的矛盾。



		3. 农药管理：农药实行双人双锁管理，并设置进出库登记制度。	
--	--	--------------------------------	--

5. 维修服务标准

序号	范围	服务内容	服务标准
1	维修工	1. 建立房屋及共用设施设备的基础档案。 2. 运行、检查、维修养护记录应每月归档。 3. 熟悉水电线路走向，以防出现问题方便维修。 4. 对校园检查中发现的问题，应及时组织修缮。 2. 共用设施设备运行中出现的故障及检查中发现的问题，应立即组织修复，修复不了的要及时上报后勤管理处。 6. 气膜管相关设备需按照有关规定运行、维修保养和定期检测。 7. 雨季前进行检查排水井、楼顶雨水管。 8. 供暖前应检查暖气是否有跑冒滴漏现象。	1. 学校重点设施设备有档可查，维修有记录。 2. 定期巡检、确保门、窗、水、暖、电正常运行。 3. 确保雨水井、排水管无堵塞。 4. 定期巡视外端面，确保无高空坠物发生。 5. 电工必须持证上岗。



		9. 定期巡视房屋外墙，以防高空坠物。 10. 每日夜间（17:00至次日7:00）需安排1名水电维修工驻校值班。 服务响应要求：值班期间需确保通讯畅通，对校园内突发的水电设施故障，做到随叫随到，并及时进行维修处置，保障问题快速解决。	
--	--	--	--



4. 人员要求

项目经理：1名，50周岁（含）以下且大专（含）及以上学历，从事相关项目经理经验至少3年。项目经理不占用保洁、绿化、维修工名额。

人员数量需满足各区域要求，即学校保洁员、绿化工、维修工人员不低于32人，人员要求包含但不限于以下要求：1）保洁员、绿化人员要求初中及以上学历，年龄要求男保洁员≤60周岁，女保洁员≤55周岁（其中50岁以下至少13人），保洁骨干人员须取得中国就业培训技术指导中心或行业协会颁发的清洁管理师职业培训证书；2）维修工人员要求初中及以上学历，年龄要求男≤60周岁，女≤50周岁，并持有相关资格证书上岗；3）承诺若中标，所有员工需统一着装，相关费用由中标单位承担，服装样式由中标单位提供经我方确认后方可统一购置；

5. 其他要求

1. 学校不提供住宿。

2. 中标企业经营之初向学校报备乙方工作人员信息并加盖公司公章，有人人员变动要及时向甲方更新并提供新人的所有证明，未及时备案者一经发现须向学校缴纳每人每次200元的违约金。

3. 在收到学校的问题整改单后，中标企业有义务积极、及时、立刻整改；情况严重或拒不整改或拖欠整改将向学校缴纳200-2000元不等违约金，就同一问题学校下发三次整改单，中标企业仍未改正或履行，学校有权提前终止合同，并将中标企业列入本校政采黑名单内。

4. 中标企业要加强对保洁员工的日常教育和管理，树立服务意识，热情服务师生，对师生的意见要虚心接受，做到保洁工作及时规范彻底，对师生遗落的物品和财物要妥善保管并及时上交，做好交接记录，禁止将财物占为己有，违反者将处罚或追究法律责任。

5. 中标企业要对物业工作人员做好无犯罪记录审查，同时做好人员全员到岗，以备学校随时对实际保洁人数及考勤记录进行抽查。一旦发现物业上岗人数少于合同约定的33人，中标企业须向学校缴纳违约金，缴纳违约金标准为：300元/天/1人，即如中标企业某一单位物业人员比规定的到岗人数少一人，一天就要缴纳300元违约金，此款由中标企业交于学校计财处。



6. 物业工作人员使用的各种清理工具、保洁用品、绿化工具都由中标企业提供，同时一年中中标企业对学校绿化设施绿植更换的资金为10万元。



北京理工大学附属中学通州校区物业服务安全协议

甲方：北京理工大学附属中学通州校区

乙方：天龙牌物业管理有限公司

一、协议核心原则

校区物业服务提供方，对物业服务范围内的安全管理承担主要责任；甲方基于校园管理职责承担相应协助义务，因乙方服务行为、管理疏漏、人员操作不当等导致的一切安全事故、财产损失、人员伤害及相关法律责任，均由乙方独立承担，甲方不承担直接或间接赔偿责任。

二、乙方安全责任范围（核心责任）

1. 校园公共区域（道路、楼道、操场、停车场等）的日常安全巡查、隐患排查与闭环整改，建立巡查台账并留存记录；
2. 消防设施、安防设备（监控、门禁等）的定期维护、检测与调试，确保设备 100%正常运行，应急状态下可即时启用；
3. 物业服务人员（保洁、安保、维修等）的安全培训、资质审核与在岗管理，确保持证上岗、规范操作，杜绝因人员失职引发安全问题；
4. 装修施工、设备维修等作业期间的全程安全监管，落实安全防护措施，防范高空坠物、火灾、触电等事故；
5. 校园内突发安全事件（火灾、盗窃、人员冲突等）的第一时间应急处置，及时启动预案并配合甲方及相关部门调查；
6. 危险区域警示标识设置、安全防护设施布设，以及师生安全行为的必要引导与劝阻；



7. 其他与物业服务相关的安全管理义务，按国家相关法律法规及行业标准执行。

三、甲方安全责任范围（协助与监督责任）

1. 向乙方提供校园安全管理相关规章制度、应急预案及重点安全区域说明，明确安全管理要求；
2. 对乙方安全管理工作进行定期监督、检查，发现安全隐患及时向乙方出具书面整改通知，告知整改标准与期限；
3. 配合乙方开展安全宣传教育活动，引导师生员工遵守校园安全管理规定，提高安全防范意识；
4. 发生突发安全事件时，协助乙方协调校内资源（如提供场地、通知相关人员等），配合做好应急处置工作；
5. 及时向乙方传达上级主管部门关于校园安全的最新政策、要求，保障信息同步。

四、责任承担方式

1. 若因乙方未履行本协议约定的核心安全责任，导致甲方、师生员工或第三方遭受人身伤害、财产损失的，乙方需全额赔偿相关损失（包括但不限于医疗费、误工费、财产修复费、赔偿金等）；
2. 若因此引发行政罚款、法律诉讼等，乙方需承担全部罚款金额及诉讼相关的律师费、诉讼费等费用，并独立承担相应的法律责任，确保甲方名誉及权益不受损害；
3. 若安全事故对校园正常教学、管理秩序造成影响，乙方需采取补救措施消除影响，并根据实际情况向甲方支付相应违约金（具体金额



可另行约定或按实际损失计算);

4. 甲方已履行本协议约定的协助与监督义务,因乙方未采纳甲方整改建议或未按要求落实安全管理措施导致的后果,仍由乙方承担全部责任。

五、其他约定

1. 乙方需按甲方要求定期提交安全管理工作报告及隐患整改情况说明,接受甲方监督核查;

2. 本协议未尽事宜,可签订补充协议明确,补充协议与本协议具有同等法律效力;

3. 本协议自双方签字盖章之日起生效,有效期与物业服务合同一致;

4. 因本协议产生的争议,双方应协商解决,协商不成的,可向甲方所在地人民法院提起诉讼。

甲方(盖章):北京理工大学附属中学通州校区

法定代表人/授权代表人(签字):

日期: 2025 年 12 月 29 日

乙方(盖章):天龙峰物业管理有限公司

法定代表人/授权代表人(签字):

日期: 2025 年 12 月 29 日

