

北京教育科学研究院通州区第一实验小学
杨庄校区

物业管理服务合同



甲方：北京教育科学研究院通州区第一实验小学杨庄校区

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：北京教育科学研究院通州区第一实验小学杨庄校区

地址：北京市通州区通朝大街与五里店西路交叉路口北

乙方：北京沃邦尼物业管理有限公司

地址：北京市通州区群芳三园西区 6-3 号

为了切实有效的保障北京教育科学研究院通州区第一实验小学杨庄校区校园环境的干净整洁，甲方将北京教育科学研究院通州区第一实验小学杨庄校区校园日常物业、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、委托管理的主要内容

1. 校园建筑面积 41610 平方米的公共环境、场所的低位保洁服务和物业管理工作。
2. 公共设施、设备的维修、保养运行和管理工作。
3. 水、电的维修管理与服务工作。
4. 绿化养护服务管理（不含：移栽、种植，如需此类服务，按实际发生另行收费）
5. 所有维修产生的原材料费用由甲方负责；保洁服务所产生的物料及工具费用由乙方负责。

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（¥1416339.56 元，大写：壹佰肆拾壹万陆仟叁佰叁拾玖元伍角陆分）。

- 注：1. 以上费用不含垃圾外运费用。
2. 以上费用不含化粪池清掏费用。
3. 以上费用不含外立面的清洗费用。

4. 以上费用不含能源费用。

四、付款方式

1、物业服务费在合同期内按月支付，每次结算乙方向甲方开具正式增值税发票，甲方在每次收到发票后一次性向乙方支付发票开具的全部费用。

2、由于预算执行和预算一体化要求，预算需要当年执行。2026 年 12 月的物业费于 12 月封账前支付。乙方确保按合同条款执行，继续为北京教育科学研究院通州区第一实验小学杨庄校区提供物业服务及管理工作。

3、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。

4、乙方应在甲方每次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，管理人员和操作人员应持有相应的技术职称和岗位资格证书。

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. 乙方积极完成甲方安排的临时性工作。

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）公共场所维修维护工作标准

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. 水、电、暖维修应 24 小时值班。要制定应急处置方案。确保服务安全、到位。

（三）绿化养护管理服务标准

1. 花草树木生长正常，修剪及时，叶面干净，具有光泽，无积尘，无枯枝败叶，无病虫害，无杂草。

2. 室外绿化养护应达到绿地及花坛内各种植物存活率 100%。

3. 绿地设施及硬质景观完好无损。

4. 植物群落完整，层次丰富，黄土不外露，有整体的观赏效果。植物季相分明，生长茂盛；草坪保持平整，高度不超过 6 厘米，草屑及时清理。

5. 乔木修剪科学合理，剪口光滑整齐，树冠完整美观，无徒长枝、下垂枝、枯枝，内膛不乱，通风透光。

6. 绿篱修剪整齐有型，保持观赏面枝叶丰满。

7. 花灌木花后修剪及时，无残花，绿地内立视应无明显杂草，土壤疏松通透。

8. 植物枝叶无虫害咬口、排泄物、无悬挂或依附在植物上的虫茧、休眠虫体及越冬虫蛹。

9. 绿地内无垃圾，乔木无树挂；绿地无破坏、践踏及随意占用现象。

10. 春季打药两次以上，夏、秋季打药一次以上，及时预防白粉病及虫害。

11. 绿化种植、移栽（此项费用由乙方按照实际发生工作量甲方另行支付）。

12. 水电费（由甲方承担）

八、服务人员安排、职责及素质要求

1. 项目经理 1 名：负责整个校园的物业管理工作，及校方安排的其他工作的协调，维修的接单和派单。

2. 项目主管 1 名：协助项目经理进行物业管理工作，协助校方及物业经理，对物业服务项目进行安全生产风险管控，确保不发生安全生产事故。

3. 保洁/绿化主管 1 名：负责保洁、绿化整体实施工作，至少具有 3 年以上相关工作经验。

4. 保洁员 14 名：负责校园室内、外的保洁工作，公司制定保洁岗位的工作标准和岗位职责，严格执行。热爱教育工作，有保洁工作经验 3 年以上，并经公司培训后方可上岗。

5. 综合维修人员 6 名：负责校园内的水、电、暖的日常小型维修工作，要求电工必须有 1 名人员具有高压本资质，1 名人员具有低压本资质，水电维修工均要有 3 年以上的工作经验。

6. 绿化工 4 名：负责校园内绿化工作，至少具有两年以上相关工作经验。

7. 乙方工作人员都必须持有健康证上岗。

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。另行安排其它物业管理机构替代。给甲方造成的经济损失，乙方应给予赔偿。

十、其它条款

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、本合同一式伍份，具有同等法律效力。甲方持贰份，乙方持贰份，北京市通州区人民政府采购中心壹份。

(以下无正文，为双方签字盖章页)

甲方代表: 陈金



甲方签章:



2025年12月12日

乙方代表:



乙方签章:



2025年12月12日