

首都师范大学附属中学（通州校区） 物业管理服务合同

甲方：首都师范大学附属中学（通州校区）

乙方：北京沃邦尼物业管理有限公司

二零二六年

物业管理服务合同

甲方：首都师范大学附属中学（通州校区）

地址：北京市通州区中山大街50号

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

为了切实有效的保障首都师范大学附属中学（通州校区）校园环境的干净整洁、安全有序、设备设施正常运转，甲方将校园工程维护、保洁、绿化等物业服务委托给乙方管理。根据招投标文件及中标通知书要求，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. 为甲方校园总建筑面积85439平方米的公共环境、场所（包括但不限于教学楼、艺术楼、公寓楼、体育馆、校内绿化及车库等其他外围场地）的低位保洁服务和物业管理服务工作。公共设施、设备的维修、保养运行和管理工作。水、电 的维修管理与服务工作，园区内绿化养护管理服务，具体内容和范围以招标文件为准。

2. 所有物业服务项目招标文件规定以外的费用，由甲方负责。

二、合同有效期：

合同期限为：自2026年 1 月 1 日起至 2026 年 12 月 31 日止。

试用期为：自2026年 1 月 1 日起至 2026 年 1 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（含税价）：2302788.10元
(大写：贰佰叁拾万零贰仟柒佰捌拾捌元壹角整)。

注： 1. 以上费用不含生活垃圾和厨余垃圾外运费。

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:

按季支付, 采用转账付费的方式。以甲方考核为标准支付金额, 乙方按照考核后的费用每季度结束后(第一季度至第三季度)向甲方开具有效增值税发票, 乙方向甲方提供相应发票后, 甲方在15个工作日内支付。第一季度金额: 575697.02元, 第二季度金额: 575697.02元, 第三季度金额: 575697.02元, 第四季度金额: 575697.04元 (最终资金时间以财政拨付为准)

五、考核标准

1. 月考核平均分在 90 分以上 (含90 分), 支付 100%的管理服务费。
2. 月考核平均分在 85-89 分之间, 当月支付的管理服务费扣除0.5%。
3. 月考核平均分在 80-84 分之间, 当月支付的管理服务费扣除1%。
4. 月考核平均分在 70-79 分之间, 当月支付的管理服务费扣除1.5%。
5. 月考核平均分低于 70 分, 当月支付的管理服务费扣除3%。
6. 每月甲方对乙方的服务管理进行考核, 根据月考核平均分的分数支付和扣除相应的管理服务费, 其中每月扣除的费用在定期管理服务费结算时进行一次性 (合计 4 个月) 扣除。

7. 考核的效力

- 7.1 甲方根据每月考核结果, 核定考核分数及相应的管理服务费。
- 7.2 甲方将相应的检查记录扣分项、整改通知单等交给乙方负责人确认, 由乙方负责人交乙方公司经理签字确认, 作为甲方支付乙方公司的服务费依据。
- 7.3 因乙方拖延未签字确认, 造成支付的服务费后延, 责任由乙方承担。
- 7.4 乙方签字确认后, 由甲方按考核结果, 结合本合同其他条款支付乙方相应的服务费。

六、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. 对乙方管理与服务进行工作监督、按照招投标文件标准每月对乙方服务进行考核，并提出改进建议的权利。

3. 按约定向乙方支付物业经费。

4. 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. 如乙方工作人员不符合甲方要求，甲方有权要求乙方更换。

七、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，向甲方提供投标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招标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，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招投标文件以及本合同要求，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、整改。

6. 乙方在服务合同履行期间，未经甲方书面同意，不得随意变动投标时所确定人服务员，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。所有乙方人员须与乙方签署合法有效的劳动合同乙方应依法履行为相关人员缴纳社保等法定义务，确保乙方人员不会向甲方主张任何劳动权利。进场前需向甲方补齐所有本项目服务人员的劳动合同和社保缴费记录清单，在甲方备案。

7. 乙方在本服务合同终止前不得无故单方面停止服务，服务合同届满，如甲方不再接受乙方物业管理或专业服务的，乙方应及时向甲方或甲方指定的第三方进行工作交接，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书面同意后方可实施。

9. 定期（原则上每个月一次）向甲方书面通报工作情况，对甲方提出的合理的整改意见有义务采纳并执行。

10. 未经甲方书面同意，不得将本物业管理内容责任权利通过转移、外包或其他方式给第三方经营。

11. 乙方承担保洁所需的用具、消耗品物料的费用。

12. 乙方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、以保证正常通行。

15. 乙方应做到对本服务区产生的生活垃圾做到日产日清，并定期（每日早中晚各一次）对楼内公共区域进行消毒，并保留好相关工作记录备查。

16. 其他服务内容以招投标文件为准。

八、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6:30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. 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) 其他服务标准以招投标文件为准

九、服务人员安排、职责及素质要求

序号	类别	岗位	数量	上班时间	人员素质要求
1	管理岗	项目经理	1	6:30—12:00:13:00—18:00	具有三年及以上同岗位工作经验, 具备项目管理能力。
2		保洁主管	1	6:30—12:00:13:00—18:00	至少具有三年及以上相关工作经验
3		工程主管	1	6:30—12:00:13:00—18:00	持有上岗作业证书
4		绿化班长	1	6:30—12:00:13:00—18:00	至少具有三年及以上相关工作经验
5	工程岗	高压值守	8	24小时轮班, 双人双岗	持有上岗作业证书(同时持有高压电工证和低压工作证)
6		综合维修	4	6:30—12:00:13:00—18:00	至少具有三年及以上相关工作经验 (综合维修涵盖: 水暖类、木工类维修、瓦工类维修、弱电维修、强电维修、铝合金门窗维修、空调、热水器等电器维修等)
7		电梯安全员	1	6:30—12:00:13:00—18:00	持有上岗作业证书
8	保洁岗	教学楼保洁员	10	6:30—12:00:13:00—18:00	至少具有三年及以上相关工作经验
9		教学楼保洁员(专业)	5	18:00—22:00:05:00—9:00	至少具有三年及以上相关工作经验

		教室)			
10		艺术楼 保洁	1	6: 30—12: 00: 13: 00—18: 00	至少具有三年及以上相关工作经验
11		艺术楼 保洁(专业教室)	1	18: 00—22: 00: 05: 00—9:00	至少具有三年及以上相关工作经验
12		宿舍楼 保洁	1	6: 30—12: 00: 13: 00—18: 00	至少具有三年及以上相关工作经验
13		外场保 洁	2	6: 30—12: 00: 13: 00—18: 00	至少具有三年及以上相关工作经验
14		操场保 洁(洗地)	1	4: 30—10: 00: 13: 00—18: 00	至少具有三年及以上相关工作经验
15		操场保 洁(专业 场馆)	1	6: 30—12: 00: 13: 00—18: 00	至少具有三年及以上相关工作经验
16		教学楼 夜间洗 地	2	19: 30—22: 00: 04: 00—10:00	至少具有三年及以上相关工作经验
17		教学楼 夜间保 洁	2	18: 00—22: 00: 04: 00—10:00	至少具有三年及以上相关工作经验
18	绿化岗	绿化工	2	6: 30—12: 00: 13: 00—18: 00	至少具有三年及以上相关工作经验
合计			45		

注：本项目人员最低配置不低于 45 人。

1. 部门经理：负责整个校园的物业保洁的管理工作，及校方安排的其他工作的协调，维修的接单和派单。要求五年以上管理经验。

2. 保洁员：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。要求保洁员年龄原则上要在60周岁以下，热爱教育工作，有保洁工作经验2年以上，并经公司培训后方可上岗。

3. 水、电维修工：负责校园内的水、电、暖的日常小型维修工作，

4. 乙方工作人员都必须持有健康证上岗。

十、违约责任

1. 甲方违反合同规定，未按时支付物业服务费，乙方有权视不同情况限定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. 乙方违反招标文件以及本合同所约定的内容或未达到的服务标准，或甲方师生员工对乙方服务态度、服务质量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，甲方有权终止或解除本合同。另行安排其它物业管理机构替代。已预付的服务费乙方应予以退还，乙方应按照本合同总额的30%支付违约金，如给甲方造成损失超过违约金、乙方按照实际赔偿。

3、在执行物业服务合同过程中，由于乙方未达到招投标文件及本合同约定的 需求及服务标准的，甲方有权扣减一定数额的物业服务费。因扣减物业服务费用 产生的争议、扯皮问题，如得不到及时有效的解决，甲方有权终止本物业服务合同。

4、如果合同解除、届满未续签，乙方应及时与甲方办理交接手续，保证不影响甲方物业服务顺利对接。如因乙方怠于履行交接工作，视为乙方违法，乙方应 按照本合同总额的30%支付违约金，如给甲方造成损失超过违约金，乙方按照实际 赔偿。

十一、退出条款

（一）试用期退出条款

本项目试用期自2026年1月1日起至2026年1月31日止。在试用期内，若乙方（物业服务公司）出现以下情况之一，甲方（校方）有权单方面解除合同，并由此产生的甲乙双方损失由乙方承担：

1. 服务标准未达成： 物业公司服务未达到合同中承诺的服务标准。
2. 服务评价不达标： 试用期内未达到校方服务评价标准（评价方案在合同中约定）。
3. 人员数量不足： 试用期内物业服务人员数量未能达到合同中规定的要求。
4. 人员行为不当： 试用期内发生任何服务人员与师生的口角或者冲突等情况。
5. 负面影响行为： 试用期内由于物业服务公司和人员出现对学校声誉有影响的行为。

（二）服务期内退出条款如下：

1. 服务标准未达成： 乙方应按照合同中规定的服务标准提供物业服务。若甲方发现乙方未达到承诺的服务标准，有权书面通知乙方限期整改。若乙方在收到通知后5个工作日内未能整改到位，甲方有权单方面解除合同。

2. 服务评价不达标: 甲方将依据合同中附件的评价方案对乙方的服务进行评价。若乙方未能达到评价标准, 甲方有权通知乙方限期整改。若乙方在收到通知后5个工作日内仍未达标, 甲方有权单方面解除合同。

3. 人员数量不足: 乙方应确保在服务期内派驻的物业服务人员数量符合合同要求。若甲方发现乙方派驻人员数量不足, 有权通知乙方限期补足。若乙方在收到通知后3个工作日内仍未能补足, 甲方有权单方面解除合同。

4. 人员行为不当: 若乙方的服务人员在服务期内与师生发生口角、冲突等不当行为, 甲方有权要求乙方立即更换相关人员。若乙方未能在24小时内更换或类似情况再次发生, 甲方有权单方面解除合同。

5. 负面影响行为: 若乙方或其服务人员在服务期内出现任何对学校声誉造成负面影响的行为, 甲方有权立即单方面解除合同, 并追究乙方因该行为导致的损失。

(三) 退出程序:

1. 书面通知: 甲方解除合同时, 应以书面形式通知乙方, 说明解除合同的原因和具体日期。

2. 财务结算: 合同解除后, 双方应按照合同约定进行财务结算。乙方应退还甲方已支付的未履行期间的服务费用, 并赔偿甲方因此产生的损失。

3. 资产交接: 乙方应在合同解除后5个工作日内, 将所有属于甲方的资产和设施移交至甲方指定地点, 并配合甲方完成相关验收工作。

4. 数据和文件交接: 乙方应在合同解除后5个工作日内, 将所有与服务相关的数据和文件移交甲方, 并保证数据和文件的完整性和保密性。

十二、其它条款

本合同未尽事宜以甲方招标文件以及乙方投标文件为准, 招投标文件未约定的由双方协商解决, 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。因本合同以及后续所签订补充协议(如有)发生争议, 应首先协商解决, 协商不成, 由北京市通州区人民法院管辖。

十三、本合同一式六份, 经双方均签字盖章后生效, 甲方持三份, 乙方持三份。

(以下空白 为双方签署处)

甲方代表:

甲方签章:



2025年12月31日:

乙方代表:

乙方签章:



2025年12月31日: