

北京黄城根小学通州校区 物业管理服务合同

甲方：北京黄城根小学通州校区

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：北京黄城根小学通州校区
地址：北京市通州区潞源中街 1 号院 1 号楼

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黄城根小学通州校区校园环境的干净整洁，甲方将北京黄城根小学通州校区校园日常物业、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 38073.73 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、环境卫生管理（仅限校内公共区域，不含 2 米以上高空区域和教职工办公室；包含大盘纸、擦手纸、洗手液、芳香球等客用品）；

3、绿化养护服务管理绿化养护需按标准修剪草坪（高度 $\leq 6\text{cm}$ ）、乔木、绿篱（高度误差 $\leq 5\text{cm}$ ）、花灌木，科学灌溉施肥，防治病虫害；

4、配电运行巡视及甲方安排的日常零修服务；

5、学校交付的临时性工作。

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、设施维护服务：包括门窗及小五金维护（确保所有门窗开启灵活、闭合严密，锁具、玻璃、纱窗等部件完好，破损后及时更换/修复）、墙面及照明系统维护（公共区域墙面无破损污渍，照明设施完好率 $\geq 98\%$ ，损坏灯具及时更换）、水电基础公共设施维保（定期巡检供水水泵/水箱/管道、供电配电设备及线路，保障供水稳定、电压符合《电能质量 供电电压偏差》（GB/T 12325-2008），遇爆管、停电等紧急情况及时到场处置）

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：¥1243568.26 元（大写：壹佰贰拾肆万叁仟伍佰陆拾捌元贰角陆分）

注： 1. 以上费用不含垃圾外运费。

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：

1、合同签订后，甲方按季度向中标人支付服务费。第一季度支付金额为 310892.07 元；第二季度支付金额为 310892.07 元；第三季度支付金额为 310892.07 元，第四季度支付金额为 310892.05 元。前三次结算在每季度结束验收合格后完成支付，第四季度物业费根据财政局国库集中支付年终工作要求，12 月中旬截止资金支付业务，故第四季度物业费于合同期满前进行支付，服务企业需要按合同约定时间，保质保量完成剩余服务，否则甲方有权要求退回相关费用，并追究法律责任。每次结算时乙方向甲方开具正式增值税发票，甲方在收到发票后按要求一次性向乙方支付发票开具的全部费用。

2. 项目阶段性验收合格后，乙方应按合同要求，继续提供服务至全部工作结束。对于因乙方原因造成损失的，甲方有权追究乙方的责任，乙方影响甲方支付违约金，为合同总价的 10% 。

3. 全部工作完成后，甲方组织进行最终验收，乙方应按照甲方要求服务，直至终验通过。

4. 鉴于本项目的资金属于财政资金，具体付款将按北京市通州区财政局的有关规定及相关资金的实际到账金额和时间进行办理。乙方应对此有充分的知晓与理解，甲方免除因拨款额度及时间造成的责任。

5. 支付方式：支票或转账。

6. 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。

7. 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。

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. 项目经理 1 名：负责协助区域经理工作，具有中级（含）以上职称证书；身体健康，无不良记录。独立管理同类物业项目 3 年以上工作经历。



2. 项目主管 1 名：负责项目监督工作，具有特种设备安全管理（项目代号（A））证书、有限空间作业证、具有国家人社部门颁发的初级注册安全工程师（含）以上专业资格证书。同类项目 3 年以上工作经验。
3. 配电巡视 2 名：持有高压证等相关作业证书。
4. 综合维修人员 2 名：至少 1 人持有相关特种作业证书，具备维修经验，熟悉校园水电设施布局，独立完成维修工作。
5. 保洁员 12 名：负责校园室内保洁工作，至少具有两年以上相关工作经验
6. 绿化工 2 名：负责校园绿化工作，至少具有两年以上相关工作经验。

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、本合同一式肆份，甲方持贰份，乙方持贰份，具同等法律效力。

（以下无正文，系双方签字盖章页）

甲方代表:

甲方签章:



乙方代表:

乙方签章:



签订日期: 2018 年 12 月 28 日





统一-社会信用代码
91110112MA006FWB4L

执 (副本) (1-1)

扫描二维码
了解更多信息、
许可、监督信息、
更多应用服务。

名称 北京沃邦尼物业管理有限公司

注册资本 300万元

类型 有限责任公司(自然人独资)

成立日期 2016年06月24日

法定代表人 王艳

住所 北京市通州区临河里街道净水园15号楼2层468

图 4-1-10 拱圈拱脚处

[illegible]

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



扫描全能王 创建

北京市通州区人民政府采购中心 中标通知书

SZYGCG11011225210200017883-XM001-144215

北京沃邦尼物业管理有限公司：

物业(标段编号：11011225210200017883-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，经北京黄城根小学通州校区确认，贵公司为该项目中标人

中标金额：人民币1243568.26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

2025-12-17 14:51:19



扫描全能王 创建