物业服务合同

委托方(甲方):北京市第十中学

受托方(乙方):北京万仁物业管理有限公司

签 署 日 期:

物业服务合同

甲方：北京市第十中学

乙方：北京万仁物业管理有限公司

根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲乙双方就物业管理服务达成如下协议：

第一条 总 则

1、甲乙双方必须遵守与此合同有关的国家实施的法律、法规。

2、甲乙双方在平等自愿的基础上，甲方将校区室内外保洁及设备设施维修委托给乙方负责。

第二条 服务内容

乙方物业服务范围如下：

1、环境管理

学校各楼宇内公共部位（含公用教室，公用休息室）地面、墙面、镜面的卫生保洁和垃圾收集。

2、设备设施维修服务日常维护学校各项设施的正常运转。

第三条 服务期限：本合同有效期 11 个月，自 2026 年 2 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日止。

第四条 服务费：

物业服务费金额为 ￥ 1565000 元（大写：壹佰伍拾陆万伍仟元整）

第五条 工作时间：周一至周五 AM 7:00—PM17:30 周六日值轮休。

第六条 付款时间及合同期限

1、付款方式及时间：经甲乙双方协商，甲方同意按照两次支付乙方物业服务费，签 订合同后 30 日内支付 50%，9 月份支付 50%。甲方付款同时，乙方需提供等额增值税普通发票。

乙方不得提供无效发票，否则甲方有权不支付服务费，且甲方不承担违约责任。

2、甲方开票信息

名称：北京市第十中学

社会信用代码：

地址：

电话：

开户行：

账号：

3、乙方帐户信息如下：

户名： 北京万仁物业管理有限公司

社会信用代码：9111 0105 MABT YXX1 7B

地址：北京市丰台区大成路 6 号院 1 号楼 8 层 802

电话：13811852967

开户银行：招商银行北京华贸中心支行

银行账号：1109 5752 0110 001

第七条 甲方的权利和义务

1、甲方有权利对乙方工作按物业服务标准进行监督、检查及考核，并对人员上岗情况进行核实，如不符合服务标准及时提出整改措施，未达到标准的，甲方有权根据整改的情况，决定是否扣 除相应服务费用或解除合同。每次考核满意度低于 85 分扣除 10000 元服务费，定期或不定期检查人数 少一人每人每天扣除 1000 元服务费。

2、甲方为乙方的管理提供支持和帮助。

3、甲方工作区如有物品损坏或丢失，乙方有自认协助甲方查清原因，如确是乙方人员所为，乙方承担赔偿责任。

4、甲方建筑物及设施，如因乙方人员工作造成损坏，甲方有权向乙方索赔。

第八条 乙方的权利和义务

1、乙方提供物业服务人员应人品端正，身体健康，工作认真，责任心强。

2、物业服务人员，衣帽整齐，佩带胸卡，以良好的精神面貌做好服务工作。

3、乙方要对员工进行职业道德方面的教育，礼貌热情的服务，严禁与甲方发生纠纷。

4、由于乙方及其员工的原因造成甲方财产丢失和损坏，责任由乙方承担，经济损失的赔偿 由乙方负责。

5、乙方按物业服务标准执行，保质保量的完成物业服务任务。

6、乙方所有工作人员在甲方工作期间出现一切伤亡，非甲方原因造成的，均与甲方无 关，由乙方全部负责。

7、乙方工作人员就餐自理，合理处置厨余垃圾。

第九条 违约责任

1、乙方违反协议，甲方有权要求乙方限期改正，逾期未改正给甲方造成损失的，乙方承担相应得 法律责任。

2、甲方违反协议，乙方有权要求甲方限期改正，逾期未改正给乙方造成损失的，甲方承担相应的 法律责任。

3、甲乙双方应严格遵守本合同，任何一方违反合同需向守约方支付违约金，除本合同另有规定以 外，违约金的标准为当月物业服务费的 20%。

第十条 在本协议执行期间，如遇不可抗力，致使协议无法履行，双方按有关法律规定处理或协商解决。

第十一条 本协议中未规定的事宜，均遵照国家有关法律、法规和规章执行。本协议在履行中如发生争议，双方协商解，协商无果的，可向北京市丰台区人民法院起诉。

第十二条 本合同正本一式四份，甲、乙双方各执两份，具有同等法律效力，本合同经双方签字并盖章后生效。

以下无正文

甲方：北京市第十中学　　乙方：北京万仁物业管理有限公司

授权代表：　　授权代表：

签订日期：2016年2月1日

附件一：技术要求

（一）高中部

1.校区基本信息

校区地址：长辛店南关东里 1 号

核心概况：占地面积 30197 平米，建筑面积 18538 平米，运动场地面积 8200 平米，绿地面积 4329 平米；涵盖教学楼、实验楼、办公楼、宿舍楼等多个独立建筑，运动场包含 300 米环形操场及 2 个标准篮球场；为包含小初高各学段的一贯制学校，是丰台区高考考点校，承担高考、合格考等大型考试保障工作。

2.人员需求

保洁员：不少于 7 人

综合维修人员：1 人

人员管理：全部由中标供应商提供物业服务及工资发放。

3.服务要求

（1）服务时间：严格按照高中部正常教育教学要求上班，每周周一至周日（轮休），有 临时安排另行通知；每日工作时间为7：00—11:30，13：00—17:30。

（2）人员要求：保洁维修人员需符合校方用工条件，遵守国家法律、法规及校方各项规章制度，忠于职守、诚实守信、作风正派，服从校方管理和工作安排，积极完成各项任务。

（3）配套保障：校方为中标供应商提供符合国家规定的劳动保护措施、卫生和安全条件，以及工作必需的设备（工具及耗材）。

（4）服务范围：覆盖校区内所有建筑物（教学楼、实验楼、办公楼、宿舍楼、阶梯教室、食堂、锅炉房、学生浴室、录课室、羽毛球馆、形体房、西平房专业教室、总务处平房、传达室平房、自行车棚、垃圾分类站点、库房、室外厕所等）及运动场，含各楼宇内卫生间、水房等公共区域。设备设施维修服务：日常维护学校各项设施正常运转。

（二）东校区（岳各庄校区）

1.校区基本信息

•校区地址：丰台区岳各庄1 号

•核心概况：丰台区唯一一所内地新疆高中班；总占地面积约 16344 平方米，总建筑面

积约9094 平方米；学生人数305 人，教职工人数62 人；学生长期住校，仅暑假期间返 疆。

2. 人员需求

•保洁员：不少于4 人

•维修人员：1 人

•人员管理：全部由中标供应商提供物业服务及工资发放

3. 服务要求

（1）服务时间：严格按照东校区正常教育教学要求上班，每周周一至周日（轮休），有临时安排另行通知；每日工作时间为7：00—11:30，13：00—17:30；学生在校期间每周 六、周日及寒假需正常提供物业服务。

（2）人员要求：保洁维修人员需符合校方用工条件，遵守国家法律、法规及校方各项规务。

（3）配套保障：校方为中标供应商提供符合国家规定的劳动保护措施、卫生和安全条件，以及工作必需的设备（工具及耗材）。

（4）服务范围：

建筑面积约7600 平方米，含6 栋建筑物（4 层教学楼1 栋、3 层宿舍楼1 栋、2 层综合 楼<含报告厅、活动室等>1 栋、1 层浴池1 栋、1 层室外卫生间1 栋、1 层学生划船机活 动室1 栋）；户外面积约12500 平方米，包括足球场、排球场、篮球场、停车场、车道、建筑物周边 等区域。设备设施维修服务：日常维护学校各项设施正常运转。

（三）初中部

1. 校区基本信息

•校区地址：丰台区长辛店东山坡三里1 号

•核心概况：总建筑面积7312 ㎡；教职工人数80 人，学生人数 [illegible] 人。

2. 人员需求

•保洁员：不少于3 人

•维修人员：1 人

•人员管理：全部由中标供应商提供物业服务及工资发放

3. 服务要求

（1）服务时间：严格按照初中部正常教育教学要求上班，每周周一至周日（轮休），有临时安排另行通知；每日工作时间为7：00—11:30，13：00—17:30。

（2）人员要求：保洁维修人员需符合校方用工条件，遵守国家法律、法规及校方各项规章制度，忠于职守、诚实守信、作风正派，服从校方管理和工作安排，积极完成各项任务。

（3）配套保障：校方为中标供应商提供符合国家规定的劳动保护措施、卫生和安全条件，以及工作必需的设备（工具及耗材）。

（4）服务范围：

楼内卫生间：教学楼6 个卫生间（各21 ㎡，共计126 ㎡）、室外男女生厕所（共计102.72 ㎡）、实验楼4 个卫生间（各12 ㎡，共计48 ㎡）；室外区域:足球场1500 ㎡、篮球场/排球场/羽毛球场及辅助场地2300 ㎡、塑胶跑道210 ㎡、沥青路面4550 ㎡； 设备设施维修服务：日常维护学校各项设施正常运转。

（四）国望府校区

1. 校区基本信息

•校区地址：丰台区鑫槐街2 号院1 号楼

•核心概况：校区为新建校；总占地面积约25352 平方米。

楼内卫生间：教学楼26 个卫生间,共计四层。

2. 人员需求

•保洁员：不少于6 人

•维修人员：1 人

•人员管理：全部由中标供应商提供物业服务及工资发放

•服务期限：_____（后续工作依据上级部门整体部署，按实际情况实施）

3. 服务要求

（1）服务时间：2026 年7 月1 日至12 月31 日，严格按照国望府校区要求上班，每周 周一至周日（轮休），有临时安排另行通知；每日工作时间为 7：00—11:30，13：00—17:30。

（2）人员要求：保洁维修人员需符合校方用工条件，遵守国家法律、法规及校方各项规章制度，忠于职守、诚实守信、作风正派，服从校方管理和工作安排，积极完成各项任务。

（3）配套保障：校方为中标供应商提供符合国家规定的劳动保护措施、卫生和安全条件，以及工作必需的设备（工具及耗材）。

（4）服务范围：

建筑面积约22000 平方米，含3 栋建筑物（4 层教学楼2 栋、综合楼<含篮球馆>1 栋）；

户外面积约18000 平方米，包括足球场、排球场、篮球场、停车场、车道、建筑物周边 等区域。设备设施维修服务：日常维护学校各项设施正常运转。

附件二：服务质量考核

北京市第十中学物业服务质量考核标准

一、人员管理(满分15分)		分值	得分
1	主要管理人员相对稳定，调整时符合合同要求	5分	
2	员工持证上岗、统一挂牌着装	5分	
3	全员上岗率符合合同要求	5分	
二、公共走廊通道、卫生间卫生（满分30分）		分值	得分
4	垃圾设施摆放位置统一、整洁、清理及时	3分	
5	卫生间保洁工作符合要求、无跑冒滴漏现象	3分	
6	盥洗室保洁工作符合要求	3分	
7	各保洁区域卫生干净整洁	3分	
8	卫生间清洁工具、用品摆放整齐，洗手液、擦手纸、卷纸及时更换	3分	
9	校园环境干净整洁，道路、楼道等公共区域无纸屑、树叶等	3分	
10	垃圾分类达到标准、日产日清、定期消杀蚊虫、垃圾设施摆放统一、整洁	3分	
11	饮水机按时清洁、消毒符合标准	3分	
12	对设备设施，保洁工具，办公用品妥善保管和使用	3分	
13	做好特殊天气、特殊时期的临时性工作，如铲冰除雪、落叶清理等	3分	
三、场馆、公用教室、公用宿舍、会议室卫生(满分 15分)		分值	得分
14	体育场馆地面、窗台干净，大门清洁	3分	
15	公共教室地面、门窗、桌椅清洁，摆放整齐	3分	
16	公共宿舍物品摆放整齐，地面、门窗清洁	3分	
17	会议室桌椅整齐干净，地面清洁，大屏等设备无灰尘	3分	
18	教师之家、工会之家、校史馆等公共开放区域及时清理	3分	
四、档案管理(满分 40 分)		分值	得分
24	各项管理规章制度、岗位责任制、员工档案齐全、管理规范	20分	
25	应急预案制定规范、措施落实有效	20分	

满分：100分　考核得分：　分 建议：

说明：

1、学校每季度对物业服务工作进行考核，100 分为满分，90分（含）以上为满意，85（含）-90分为基本满意，85分以下为不合格。

2、考核不合格学校向物业公司下达整改通知并验收达标。每次考核满意度低于85 分扣除 10000 元服务费，定期或不定期检查人数少一人每人每天扣除 1000 元服务费；连续3次未达到标准的，学校有权根据整改的情况，决定是否解除合同。