

日常公用经费物业管理服务采购合同



甲方：北京市平谷中学

法定代表人：赵玉良

地址：北京市平谷区府前街 6 号

电话：010-69961329

乙方：中邮物业管理有限公司

法定代表人：杨建丽

地址：北京市西城区宣武东大街 2 号

电话：010-62305866

第一条 本合同当事人

发包方（以下简称甲方）：

承揽方（以下简称乙方）：

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国突发事件应对法》、《物业管理条例》、《北京市物业管理条例》、《中华人民共和国消防法》、《社会消防技术服务管理规定》、《生产安全事故应急条例》、《特种设备安全监察条例》、《北京市电梯安全监督管理办法》、《北京市生产经营单位安全生产主体责任规定》、《有限空间作业安全技术规范》(DB11/T852-2019)、《北京市“门前三包”责任制管理办法》及北京市垃圾分类清运等有关法律、法规，在自愿、平等、公平、诚实信用、协商一致的基础上，订立本合同。

第二条 本物业项目（以下简称“本物业”）基本情况如下：

一、名称：北京市平谷中学物业

二、类型：学校物业

三、坐落位置：北京市平谷中学

地址：北京市平谷区府前街 6 号。

四、规划建筑面积：66299 平方米，维保范围包括但不限于：办公综合楼

1 栋，教学楼 3 栋，实验楼 1 栋，宿舍楼 2 栋，体育楼 1 栋，看台一栋等建筑和附属设施及场地。

五、物业管理区域四至：学校规划红线范围内（注：本合同未列明事项，根据甲方需求，未发生额外费用的，乙方配合甲方执行）

六、物业办公用房：综合楼 6 层。

七、甲方提供物业值班用房一间仅供乙方值班使用，但是禁止乙方人员在物业服务区域内住宿。

第三条 服务内容要求

一、保洁工作

- 1、负责校园内的保洁工作并自费备足保洁、消杀等所用工具耗材等。
- 2、负责各楼层公共区域、楼道、卫生间的卫生保洁工作。
- 3、负责各楼层楼道垃圾的收集和清理工作。
- 4、负责各楼层公共区域的保洁卫生。
- 5、负责屋面天台等公共设施日常巡视及保洁工作。
- 6、负责办公楼内的消杀工作。
- 7、负责宿舍楼内的消杀工作。
- 8、负责在特殊期间（疫情、流行病毒等）依据监管部门要求为甲方做好办公环境的消杀工作（定期对教学楼、宿舍楼进行开窗通风、消毒等消杀工作）。
- 9、按照垃圾分类（不含厨余垃圾）服务管部门的相关规定自费将垃圾清运出校园送到法定的消纳地点，以保障校方教学正常运行。
- 10、完成甲方交办的其它辅助工作。

二、绿植养护工作

1、对校园内教学区、公共活动区的树木、花草、绿地及门前规定区域绿地的日常养护和管理。植物配置合理、绿地充分，无裸露土地，花草树木生长正常，修剪、浇灌、施肥、松土到位及时，无枯枝死叉及病虫害。

枯死草木 3 天内清除并及时自费补种，定期除杂、填充坑洼、病虫防控。

2、绿化养护管理工作内容：自备工具及所需材料进行浇水排水、施肥、修剪、病虫害防治、松土除草、补栽、扶正支撑、绿地容貌、安全施工等。

三、工程消防系统维护保养、工程弱电、维修工作

(乙方备足维护维修所需的部件、配件、线材、工具设备等)

(一) 综合维修

1、负责校园内公用设施设备及消防设施、设备的日常维修管理、维护保养等工作。

2、建立公用设施设备及消防设施、设备的档案，保证运行、检查、保养等内容的作业记录齐全，符合相关法律、法规、规范性文件的规定。

3、楼内每日巡检不少于一次，发现问题及时处理；对大楼内所有设施设备每月不少于 2 次的综合性检查维护，并做好记录。

4、负责楼内二次装修工作的监督管理与配合工作。

5、负责楼内 2 部电梯的日常巡视保修，每年月度维护保养和年检现场配合监督工作。

(二) 弱电

1、熟悉学校弱电各系统分布和原理，能独立解决各系统末端设备设施出现的问题和故障，保证各系统运行良好。

2、负责参与弱电系统范围内外包维保及临时性外委施工的跟进、监督、协调及问题的整改以及定期巡检工作。

3、熟悉会议音响设备的操作规程，并做到熟练操作，满足校方需要。

4、负责参与每年的设备普查工作，完善弱电系统设备档案管理。

5、完成校方的弱电报修工作并完成。

6、完成监控设备的日常维保调试工作。

7、负责填写设备养护记录、设备维保记录、外包维保工作等记录，协助领班每月整理、归档。

8、负责每日维修材料、维保材料消耗的统计，做好节流节支工作。

（三）消防维保

包含本物业项目内火灾自动报警系统、消防联动系统、自动喷水灭火系统、气体灭火系统、消火栓系统、火灾广播、防排烟及相关管路、线路、控制元器件的维护保养、维修更换部件、清洁服务等内容。应按时保养设备、提供系统维修服务 and 部件的更换、安全检测服务、清洁服务、安全培训服务并向国家的职能部门报送各种文件资料，接受国家机关的检查等，保证该系统的安全正常运行。

1、乙方应向甲方提供 7×24 小时的电话服务。

2、对出现的严重影响系统正常运行的故障，乙方工程师应提供第一时间服务响应。并负责该问题解决方案的研究，问题升级以及协调原厂其他资源，以确保及时、有效的解决该问题。

3、设备故障如果通过电话在 30 分钟之内不能解决问题时，乙方应在 12 小时内到达现场，更换备件费用由甲方承担，乙方负责更换。

4、乙方应每月对所服务的设备进行现场健康检查，判断设备是否存在性能问题，是否满足甲方规定的可用性要求，并进行相应的调整和优化，消除故障隐患，保证设备工作在最佳状态。

5、因设备系统的整体硬件均出现问题需要全部更新或甲方需要对设备进行升级时，乙方应协助提供升级方案并配合实施工作。

6、乙方应至少每季度一次与甲方进行技术交流，总结分析上一季度故障情况、并对故障的诊断、快速定位进行培训。

四、安全管理工作

1、负责男、女生宿舍入住和退宿登记，宿舍安全卫生检查。

2、负责每日宿舍查房。

3、宿舍备用钥匙管理。

4、做好访客登记，保证宿舍安全。

5、负责宿舍安全管理，严禁乱拉电线，使用大功率电器。

6、负责宿舍相关设备实施故障报修、维修跟进。

7、防止学生自伤、自残、打架斗殴的发生。

五、电热水器维保工作

1、检查机器内胆是否漏水；

2、检查进水是否正常；

3、检查主机与接水盘是否牢固；

4、检查主机的排水管是否畅通；

5、检查出水温度；

6、检查出水流速是否正常；

7、检查加热系统、供水系统是否有异响；

8、检查龙头是否滴水；

9、检查侧排污是否老化滴水；

10、检查显示屏显示是否正常；

11、检查面板是否松动；

12、检查各连接件之间是否有漏水现象；

13、检查电源线、接线端子是否绝缘有无变色；

14、发现问题后均由乙方自费更换零部件进行修复。

六、电梯维保工作

本维保项目为平谷中学 2 部西子奥的斯，(载重 1000KG) 电梯系统的维护与保养。乙方应当按照《电梯日常维护保养规则》(DB 11/418) 完成半月、月、季度、半年、年保养项目，并做好维护保养记录。保证所提供的设备、辅件、材料等满足安全，可靠运行的要求，并对设备全面负责。

应按时保养设备、提供备件及更换、系统维修服务、清洁服务等，保证设备的正常运行和安全。

七、太阳能热水系统维保工作

1、负责太阳能热水系统的月度巡检、换季维护工作；发现问题及时维修，

减少设备故障率，保障系统正常运行。

2、每年暑期清理水箱一次。

3、乙方在接到甲方通知后，应 24 小时内到达现场提供服务；更换配件时应得到甲方的认可，更换外购配件的时间原则性不超过三天。如遇重大故障问题应第一时间与甲方人员沟通协商，商定维修时间。

4、维修任务完成后，对维修过程进行记录整理。

5、乙方维修工作人员严格遵守国家法律、法规、规范性文件及甲方现场各项规章制度；做好登记注册及安全教育工作，负责施工现场的安全管理工作，并制定现场施工安全管理制度，确保特种作业人员持证上岗；乙方服从甲方现场安全管理要求，接受甲方的安全监督；施工过程中，因乙方原因造成的安全事故，包括人身伤亡事故、设备设施损坏等，由乙方承担责任并负责赔偿经济损失。

八、进行电气防火检测及维护维修和消防设施检测（检测内容以现场实际检测为准，出具检测报告）及维护维修等。

第四条 费用标准及支付方式

1、本合同约定物业管理服务费为人民币大写壹佰捌拾贰万玖仟玖佰零玖元捌角整（小写¥1829909.80 元，其中不含税总价款为人民币大写壹佰柒拾贰万陆仟叁佰叁拾元整（小写¥1726330.00 元），增值税税额为人民币大写壹拾万零叁仟伍佰柒拾玖元捌角整（小写¥103579.80 元）。

2、付款方式为季付，甲方对乙方物业服务验收合格后，在国家财政拨款到账后，在每季度结束前 10 日内乙方向甲方提供有效增值税专用发票，甲方经过税务系统验证通过后十个工作日内，甲方向乙方支付季度物业费。由于乙方未按时提供发票或者发票存在瑕疵导致甲方延迟付款的，甲方不承担违约责任而且乙方不因国家财政拨款未及时到达甲方账户无法及时向乙方付款而追究甲方延迟付款的违约责任包括但不限于利息损失等。

3、盈余或者亏损均由乙方享有和承担；乙方不得以亏损为由要求增加费用、降低服务标准或减少服务内容。

4、在甲方全部物业范围内依据法律、法规、规范性文件规定，属于乙方服务范围、服务项目之内的同乙方物业服务有关的服务包括但不限于配合甲方展示、接待等工作及依法乙方必需开展的服务项目之内的培训、演练工作，均属于乙方免费服务的范围之内。

5、甲乙双方银行账户及纳税人信息如下：

甲方信息如下：

开户行：北京农商银行平谷新开街支行

银行地址：北京市平谷区平谷镇林荫北街 13 号

户名：北京市平谷中学

账号：1119000103000000301

纳税人识别号：12110226400977582U

地址：北京市平谷区府前街 6 号

乙方信息如下：

开户行：中国邮政储蓄银行股份有限公司北京海淀区知春路支行

银行地址：北京市海淀区知春路 1 号学院国际大厦 1 层

户名：中邮物业管理有限公司

账号：911004010001130338

纳税人识别号：91110102710921525X

纳税人类型：一般纳税人

地址：北京市西城区宣武东大街 2 号

第五条 甲方的权利和义务

1、甲方负责审定乙方拟定的物业服务制度、服务标准质量细则、服务评分评价细则及乙方提出的物业管理服务年度计划。

2、物业管理服务整体满意率不定期调查统计，由甲方组织调查，每个调查样本按 100 分总分，得分在 80 分及以上的，视为满意，满意样本与总样本的比例为服务满意率，服务满意率应达到 75%及以上。

3、合同签订生效后，甲方向乙方提供物业服务用房，由乙方无偿使用。

4、甲方负责收集、整理物业服务所需的相关图纸、档案、资料，为乙方工作提供便利条件。

5、甲方应按合同约定支付费用。

6、除本合同中列明的甲方需要提供的物业管理过程中所需的物料外，甲方不向乙方提供任何物业管理办公耗材，包括但不限于办公需要更换的耗材、配件等。甲方更不提供乙方本合同规定范围内乙方提供物业服务所需的机械设备和工具，均由乙方自行解决。

7、对工作失职、严重违纪的乙方员工，甲方有权提出更换的要求。

第六条 乙方的权利和义务

1、乙方负责根据有关法律法规及本合同约定，制定物业服务管理制度；并按照有关制度和计划组织实施；管理相关的工程图纸、档案及竣工验收资料等并同时办理乙方提供物业服务各项目必需办理的审批、备案手续。

2、乙方派往甲方的工作人员应身体健康、品貌端正、政治合格、无违法犯罪记录、责任心强，应具有相应岗位的职业资格证书，同时提供身份证复印件与相关证明。

3、乙方工作人员在服务中应当礼貌、热情，严禁与甲方人员及客人发生争执。

4、乙方工作人员若发现建筑物或其它设施损坏，应及时维修、维护并向甲方报备。（维修所产生的材料、配件费由甲方承担）

5、乙方工作人员根据工作性质及岗位，统一着装，佩带工牌。

6、乙方负责统一发放乙方员工的工资。

7、负责保管甲方移交的全部材料，负责按照《北京市物业管理条例》的要求建立、保管相关的档案资料。本合同终止时，乙方须向甲方移交物业服务的全部档案资料。

8、因乙方工作人员失误、违规操作等原因造成甲方或第三方人身或财产损

坏的，由乙方负责赔偿。

9、乙方工作人员不得在甲方办公楼和宿舍内吸烟。

10、负责清洁卫生服务包括本物业管理区域内的全部清洁卫生和生活垃圾、建筑垃圾、大件垃圾的收集和管理等。

11、负责维护公共秩序和协助做好安全防范工作。

12、负责物业公用部位、设施设备的日常维修保养、运行和管理。

13、乙方应采取措施防止高空抛物的发生；未采取安全保障措施的，应当依法承担侵权责任。

14、协助配合街道办事处、乡镇人民政府、行政执法机关、居民委员会做好物业管理的相关工作。

15、乙方自签订本合同起就是本物业合同乙方提供物业服务项目范围内生产安全的第一责任人，除乙方被依法确定无过错外，因本合同物业服务项目发生的生产安全责任，全部由乙方承担。

16、乙方提供本合同物业服务项目的人员均是同乙方存在劳动关系或劳务关系的人员且是持证上岗，乙方必须为服务人员缴纳工伤保险和安全意外保险，如果服务人员发生安全事故，由乙方负全责并且乙方的股东承担连带责任。甲方不承担任何责任。

17、乙方保证按照《北京市工资支付规定》、《保障农民工工资支付条例》等规定向其职员或雇员及时足额发放工资。如因职员或雇员薪资产生纠纷由乙方负全责并且乙方的股东承担连带责任，甲方不承担任何责任。

18、乙方人员应当严格遵守国家关于消防和安全生产的相关法律规定，服务期内在服务场地内外的各种安全事故包括但不限于：违法犯罪活动引发的事故、交通事故、火灾事故、触电事故、家用电器设备使用事故、坍塌倒塌坠物事故、中毒窒息事故、工伤及劳务伤害事故、烫灼事故、爆炸事故及因自身固有疾病或其引发的伤害后果的事故、自伤自残事故等全部由乙方自行承担并且乙方的股东承担连带责任。

19、本合同禁止乙方以不履行服务项目或者降低服务质量要挟甲方提前付款、要求迟延付款违约金或者超出本合同约定的结算依据付款。否则，本合同解除，造成甲方损失由乙方全额赔偿并且乙方的股东承担连带责任。

20、禁止乙方以任何借口将本合同进行分解转包，否则，本合同解除，本合同乙方提供物业服务项目范围内发生的非甲方直接建立关系的各种债权债务均由乙方享有和承担并且乙方的股东承担连带责任。

21、法律、法规、规范性文件规定的其他法定义务。

第七条 物业管理服务质量

乙方应实现如下管理服务质量指标：

1、物业各部门(办公、工程、保洁)服务人员的日常服务人员到岗率达到 97%，服务满意率达到 95%以上；

2、环境卫生、清洁率 98%；

3、零修、报修及时率 98%，返修率 \leq 1%；

4、服务有效投诉 \leq 1%，处理率 100%；

5、各种设备设施故障保修完好率 98%以上；

6、督办各专业维保公司的实施效果，维保服务合同执行率 100%；

7、按照国家相关监管部门要求满足甲方相关服务需求（如：消防检查、垃圾分类、疫情防护等）满意率 98%。

8、维修工程质量合格率 98%；

9、包括铲冰、除雪在内的清扫保洁合格率 100%；

10、客户对服务的满意率 98%；

11、急修、小修：报修 15 分钟内至维修现场；小修：有计划、有检查。

物业服务质量以乙方收到的北京市政府采购项目竞争性磋商文件中甲方的要约要求，乙方承诺应当达到的标准为基础，如果国家法律、法规、规范性文件的要求更为严格，以更为严格的标准考察乙方的服务质量。

项目名称：日常公用经费物业管理服务采购项目

项目编号： PGCZX-25016

采购人：北京市平谷中学

第八条 违约责任

1、任何一方不严格履行本合同中的义务视为违约，违约方应赔偿由此给守约方造成的损失，要求违约方继续履行本合同约定的义务，如仍无法实现合同目的，守约方可以立即通知违约方解除合同。

2、在物业服务范围内发生的依法确定非乙方原因的意外事故，乙方不承担责任，否则，由乙方承担全责。

3、乙方服务无法满足本合同约定的服务内容和质量标准，无法达到管理服务质量指标的，应按月服务费的 1%向甲方支付违约金，在甲方发出整改指令后，乙方拒不整改的，甲方有权解除合同并且不承担违约责任。

4、乙方在本合同期间内无故擅自停止物业服务的，应当按照合同总额的 20%向甲方支付违约金，同时应赔偿由此给甲方造成的全部损失并且乙方的股东承担连带责任，甲方亦有权解除合同并且不承担违约责任。

5、乙方有确凿证据证明属于以下情况的，可不承担违约责任：

(1) 由于依法确定为甲方责任导致乙方的服务无法达到合同约定的。

(2) 依法确定非乙方责任出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其他设施设备运行障碍造成损失的。

6、因不可抗力致使合同部分或全部无法履行的，根据不可抗力的影响，部分或全部免除责任。

7、在本合同履行期或终止后，如有第三方向甲方提起物业服务期间拖欠相关费用的请求或者诉讼，视为乙方违约，乙方除应当按照本合同总额的 20%向甲方支付违约金外，还承诺独立承担该笔债务的偿还。

第九条 合同的效力

1、本合同自双方法定代表人或授权代表签字且盖章后生效。

2、本合同服务期限为 2026 年 1 月 1 日-2026 年 12 月 31 日。

第十条 合同终止

1、合同有效期满后自动终止或者因为一方违约而提前解除合同终止。

2、因地震、台风、洪水、罢工、动乱、重大疫情发生的不可抗力导致一方不能履行本合同,该方应自发生不可抗力之日起 10 日内向对方提供相关政府机构出具的证明文件,如果双方无法进行合作,则本合同终止。

3、乙方在收到甲方不再续约的通知之日起 30 日内履行下列交接义务:

(1) 移交物业公用部分,包括公用设施设备及公用区域等。

(2) 物业公用部分查验交接以及移交相关档案资料等。

(3) 甲乙双方结清预收、代收的相关费用,包括物业费的清算、对外签订的各种协议的执行等。

(4) 移交物业服务用房、物业服务的相关资料等。

(5) 在办理物业交接及撤出物业管理区域期间,乙方应当负责维护正常的物业管理秩序。

(6) 乙方未按本协议约定进行移交和撤出的,每迟延一日向甲方支付 400 元的违约金,直到乙方全部依约履行完毕之日止。

(7) 具体交接内容如果国家的法律、法规、规范性文件规定的更为严格的,以严格齐全的规定为准。

第十一条 其他

1、因履行本合同而发生争议,双方应协商解决,协商不成的,任何一方均可向北京市平谷区人民法院提起诉讼解决。

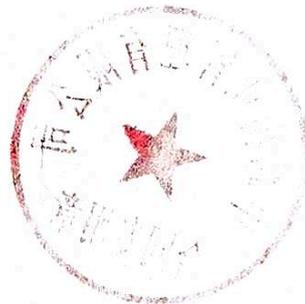
2、甲、乙双方如对合同内容需要修订或补充,应本着公正、公平的原则进行协商。协商达成的书面文书作为本合同的补充协议。补充协议的表述违反本合同为实现合同目的而约定的本意的内容无效。

3、此合同一式肆份,甲乙双方各执贰份,具有同等法律效力。

4、本合同的约定如果同法律、行政法规、规范性文件相抵触,以法律、行政法规、规范性文件为准。

5、招标文件作为本合同的附件，招标文件中规定的物业服务内容和质量标准如果比本合同的约定更加详细明确的，以招标文件的约定要求为准。

附件：报价明细表



(此页无正文盖章页)

甲方：北京市平谷中学（盖章）



法定代表人或授权代表签字：



日期：2026年 3月 16日

乙方：中邮物业管理有限公司（盖章）



法定代表人或授权代表签字：

日期： 年 月 日