

合同编号：WR-2026-005

北京市广渠门中学附属花市小学教育系统

综合定额（小学）物业管理服务

服  
务  
合  
同

委托方（甲方）：北京市广渠门中学附属花市小学

受托方（乙方）：北京万仁物业管理有限公司



北京市广渠门中学附属花市小学 (甲方)北京市广渠门中学附属花市小学教育系统  
综合定额(小学)物业管理服务采购项目(项目名称)中所需 物业管理服务 (服务名称)  
经(采购人)以项目编号: DCCG2025-32 号招标文件在国内 公开 (公开/邀请)招标。经评标  
委员会评定 北京万仁物业管理有限公司 (乙方)为中标人。甲、乙双方同意按照下面的条款  
和条件,签署本合同。

甲方: 北京市广渠门中学附属花市小学 (以下简称甲方)

联系人: 孙晨 电话: 13911157657

乙方: 北京万仁物业管理有限公司 (以下简称乙方)

联系人: 庞禹 电话: 13811852967

根据《中华人民共和国民法典》以及相关政策法规规定,结合北京市广渠门中学附属花市小学的具体情况,经双方共同协商,明确权利、义务和经济责任后就甲方委托乙方为北京市广渠门中学附属花市小学物业服务供方事宜达成如下合同条款,以资共同遵守。

## 1. 委托对象及基本情况

1.1 名称: 北京市广渠门中学附属花市小学

1.2 地址: 北京市东城区东花市北里西区 1 号

物业基本情况

物业类型: 学校

### 1.3 物业服务面积及范围:

#### 服务范围

- 1.低学部建筑面积 6236 平方米,需清洁公共区域、卫生间等。
- 2.高学部建筑面积 8500 平方米,需清洁公共区域、卫生间等
- 3.前院、后院平房专业教室、公共区域、卫生间等。
- 4.操场、室外区域约 7000 平方米,日常清洁、垃圾清运、绿化养护等。
- 5.图书馆、多功能厅、餐厅、教室办公室、各种会议室日常清洁。

6.全校所有室内外玻璃清洁。

7.利用寒暑假时间对所有室内及公共区域深度清洁。

8.校园内综合维修等。

## 2. 委托内容和委托方式

根据国家和北京市有关规定，按甲方要求并结合本学校的特点，甲方聘请乙方为物业服务方，对本合同第 1.3 条所约定的服务区域及其综合维修提供如下服务（服务标准及细则详见合同附件 1）：

### 2.1 保洁服务：

（赠送：全校玻璃每年擦拭 2 次，遇重大活动、活动区域玻璃临时擦拭及课后班晚班清洁；低部教室及公共区域地板每年清洁打蜡 2 次；高部教室及公共区域石材每年清洁养护 2 次；暑假全校窗帘清洗；）

### 2.2 垃圾清运：

### 2.3 校园内花卉树木的绿化养护：

### 2.4 综合维修：

2.5 乙方以工料全包的方式承包，料是指清扫机械、清扫工具及各种清洁剂、保护剂，但不包含垃圾桶、垃圾箱等（乙方承诺现场配备扫地车，扫雪车，单擦机，洗地机，垃圾车等大型机器设备）。

2.6 不包含园林绿化、水电工、电梯、维修工等物业维护的工具器械及各种用料。

## 3. 服务费用和付款方式

3.1 乙方为甲方承担规定范围内的清洁、保养、维护等物业管理；乙方根据现场需求，总工作人数不低于 22 人，其中：需配备具有专业知识主管 1 名、领班 2 名、电工 1 名（须有高低压电工证）、水暖工 1 名、垃圾工 1 名、绿化工 1 名、传达室接待员 1 名、消控值机员 1 名（须有值机证、能值夜班）、保洁员 13 名。

本合同服务费为人民币 1812250 元，大写：壹佰捌拾壹万贰仟贰佰伍拾元整；（含人员工资福利+ 日常清洁工具+ 消耗品+ 机器折旧+ 管理费+ 工服+ 利税等），乙方为学校开具符合国家标准的发票）

3.2 在实际工作中，如因项目进度导致乙方人员相对既定编制的增减，经甲方核实并签字确认

后，相应人员工资支出作同比变动，标准同上；在服务过程中，如乙方服务达不到甲方标准，甲方可根据乙方现场服务质量酌情扣减相应服务费；如乙方人员配置不齐，甲方有权按实际出勤人数结算服务费用

3.3 依据甲方的委托，需乙方进行合同规定范围以外的临时少量业务需乙方增派人员时，乙方应予配合，且不再另行向甲方收取任何费用。

3.4 甲方根据现场服务情况，季度支付乙方物业服务费：

因政采平台开标时间等原因，第一次支付时间为2026年3月，服务费金额：329500元，大写：叁拾贰万玖仟伍佰元整；

第二次支付时间为2026年4月，服务费金额：494250元，大写：肆拾玖万肆仟贰佰伍拾元整；

第三次支付时间为2026年7月，服务费金额：494250元，大写：肆拾玖万肆仟贰佰伍拾元整；

第四次支付时间为2026年10月，服务费金额：494250元，大写：肆拾玖万肆仟贰佰伍拾元整。

如遇节假日等特殊情况，付款时间顺延，但时间不能超过20天。在支付物业服务费之前，乙方应向甲方提供符合国家规定的正式发票。

3.5 结算方式：  支票结算/汇款

开户名称：北京万仁物业管理有限公司

开户行：招商银行北京华贸中心支行

开户行行号：3081 0000 5553

帐号：1109 5752 0110 001

支票、发票票面内容：物业服务费。

#### 4. 合同期限

4.1 本合同自 2026年02月01日至2026年12月31日止，有效期为 11个月。

#### 5. 甲方的权利和义务

##### 5.1 权利

5.1.1 甲方有权根据合同要求，向乙方提出物业服务、清扫保洁的质量标准和要求；

5.1.2 甲方有权依据合同要求，监督和指导乙方提供的各项服务；

5.1.3 甲方有权要求乙方服务人员身体健康，长相端正；

5.1.4 甲方有权以书面形式对乙方提出工作合理化建议，乙方需执行；

5.1.5 甲方有权要求乙方配合完成学校的大型活动的临时作业；

5.1.6 乙方上报的建筑物及室内外设施之破旧、损坏（不含乙方责任）情况，甲方应及时维修或更换；

5.1.7 甲方不承担乙方服务人员在工作、交通中因各种原因所造成的人身损害赔偿责任；

乙方服务人员突发疾病等均由乙方负责处理并承担相关责任与甲方无关。

5.1.8 乙方所提供消毒液必须为国家合格产品，上级部门如有检查不合格情况，所造成一切后果均由乙方承担；

## 5.2 义务

5.2.1 甲方应提供水、电等设施并保证正常使用的需要；

5.2.2 甲方应提供合理数量、条件的用房存放清洁用品、工具及材料；

5.2.3 甲方应按时支付乙方物业服务费；

## 6. 乙方的权利和责任

### 6.1 权利

6.1.1 乙方应根据行业操作规范，对管理项目实施正常操作；

### 6.2 责任

6.2.1 乙方有责任规范保洁工作高空及危险作业流程，如出现乙方工作人员在甲方处工作时出现任何伤亡事故，由乙方承担责任；如因乙方原因，造成学校人员或第三人财产损失或人身损害，乙方应承担全部责任（包括但不限于律师费、诉讼费、保全费、鉴定费、赔偿金等）；

6.2.2 乙方有义务按照甲方提出的物业服务标准为甲方提供完善周到的服务；

6.2.3 乙方所有工作人员由乙方负责统一着装、佩戴工牌，并培训员工礼貌、热情为学校服务，如乙方有不轨行为发生，给学校造成伤害，乙方将承担全部责任。

6.2.4 乙方的作业时间在符合国家劳动法的前提下根据甲方的要求确定。

6.2.5 乙方应爱护甲方的建筑物及室内外设施，注意节水节电。

6.2.6 乙方及有关人员，在履行合同的过程中应保守甲方的情报、知识、秘密事项不泄露给第三者。

## 7 合同的变更、解除和终止：

7.1 合同生效后，即具有法律约束力，任何一方不得随意变更和解除，需要变更或解除合同时，应双方协商一致，达成书面协议。

7.2 合同履行期间，如国家政策与合同签订时发生较大变化时，受影响一方可提出变更或解除合同。

7.3 由于不可抗力的原因，使合同无法安全履行或无法履行的时候，经过双方协商，可以变更或解除合同。

## 8 违约责任：

8.1 甲方不定期抽查物业服务质量，如有不达标准的，有权责令乙方整改；经整改仍不合格的，乙方应按照合同月服务费的 20%向甲方支付违约金，且甲方具有合同解除权，同时乙方应退还甲方已经支付的未履行合同期间的费用。乙方违反其他合同义务的，乙方构成违约，应向甲方支付合同月服务费的 20%作为违约金，同时甲方具有合同解除权，甲方选择解除合同的，乙方支付违约金的同时应退还甲方已经支付未履约的费用。若违约金不足以弥补甲方损失的，乙方应继续承担赔偿责任。

## 9 其他

9.1 本合同一式陆份，甲方执肆份，乙方执贰份，甲、乙双方签字盖章之日起生效。

9.2 本协议未尽事宜，甲乙双方协商解决发生的问题，因本协议而发生的争执，双方应友好协商解决，如协议未能达成一致，任何一方均可向合同履行地北京市东城区人民法院提起诉讼。

( 签署页 以下无正文)

甲方：北京市广渠门中学附属花市小学

乙方：北京方仁物业管理有限公司

法定代表人或授权代表 (签字):

法定代表人或授权代表 (签字):

程方

地 址：北京市东城区东花市北里西区1号

地 址：北京市丰台区大成路6号院1号楼8  
层802

电 话：13911157657

电 话：13811852967

2016年 2月 1日

2016年 2月 1日

## 附件 1: 物业服务标准

### 一、服务需求:

工作项目	序号	常规工作范围	质量标准
楼宇及环境卫生	1	教学区、办公区、生活区包括走廊、门厅的地面、墙壁、门窗等	每日扫擦两次, 上午、下午各拖地、扫地以及捡拾至少两次, 无垃圾、无污迹, 并随时保持。
	2	各楼楼梯、楼梯扶手、护栏、窗台及墙面	随时擦刷, 护栏、扶手、窗台无尘无垢, 墙面四壁无蜘蛛网, 无乱涂乱画, 无污垢。
	3	各教学楼、办公楼、公寓楼门厅玻璃; 刮风下雨时及时关闭辖区走廊门窗	随时擦刷, 保持玻璃洁亮、无灰尘。根据天气情况适时地关闭门窗。
	4	公共教室、报告厅等公共场所	每日清扫一次, 无纸屑污物、垃圾, 确保环境干净卫生。并随时保持。
洗手间	5	地面	每日最少冲刷两次, 全天保洁, 无纸屑、污迹、痰迹。
	6	便池	每周用酸擦刷一次, 全天保洁, 无尿垢、无污物、不堵塞。
	7	洗手盆	随时擦刷, 无污迹、不堵塞。
	8	洗手台、镜子	随时擦刷, 保持台面、镜面干净。
学校重大活动	9	活动区域	楼内及操场(特别是卫生间)保洁工作完成时间只需提前不得拖后, 活动进行前(至少提前半小时)保洁工作必须完成, 防止地面湿滑、有积水
	10	活动进行过程中及主要活动结束之前	保洁人员必须在岗保洁(保洁公司可自行调配保洁人员待岗)。
其它	11	保洁人员与师生密切配合,	服务热情、耐心宣教
	12	每天消杀, 并做好消杀记录	定期对教室消杀、厕所消毒除臭, 做好灭蚊蝇工作

### 二、保洁服务的质量要求:

#### 1、日常保洁

##### (一) 室外:

(1) 每天早上 7 点前把操场、学校大门门前清扫干净, 并做好门前三包(东、西门外行人通道), 保证无尘土、树叶、垃圾、烟头。(如遇雨雪天气, 先将各楼通道口水及雪扫干净, 并将防滑垫铺好)。

(2) 每天清扫操场、自行车棚所有涉及到的空间、地面卫生，保证无尘土、树叶及纸屑保证操场内的两个卫生间干净整洁无异味。

(3) 每天定期擦拭前后操场的所有体育器材及公共设施，保证无尘土、无污物。

(4) 定期清洗、冲刷院内甬道地面，保证地面干净整洁，不得有污物。

(5) 每半月定期擦前后操场的木格栅及画框，保证无尘土。

(6) 每天按垃圾分类要求，定时倒垃圾，做到垃圾不堆积、不过夜。

(7) 每天将自行车棚车辆码放整齐，每月定期清理僵尸车。

(10) 清理教学楼前的喷泉，进行换水和石头冲刷，保证水质清澈。

(8) 清理领操台(含座椅)、主楼前、校园内及教学楼内绿化带及花坛卫生。保证无尘土、树叶及废弃物。

(9) 每月清理、擦拭所有大门。做到无尘土、无树叶及废弃物。

## (二) 室内:

(1) 除了各班教室、教师办公室外，所有区域的空间及设施(包括校长室、书记室、夜班值班室、家长接待室、招生咨询室、行政会议室、报告厅、录课室、美术教室、舞蹈厅、图书馆、教师食堂、管乐厅、各专业教室等)都由保洁工人来完成日常的保洁工作，包括责任区的所有摆放物品及装饰物等。做到保洁区域干净、整洁，无尘土、无油渍、无纸屑，及时倒垃圾，处理垃圾符合垃圾分类要求，垃圾不过夜。

(2) 擦一次公共区域的玻璃，做到玻璃干净、无尘土。

(3) 清洗一次地毯和地垫(各楼门前、含电梯内等)，保证干净整洁、无污渍。

(4) 清理、擦拭一次楼道、楼梯边缘、暖气片缝隙，不得有黑油渍。

(5) 擦掸所负责区域墙面、墙角、房檐塔灰及楼道各班教室及办公室外窗台、楼道玻璃外窗台、门上面台子，不得有尘土。

(6) 擦墙裙，保证墙裙干净、没有污物，及时对洗手间内的洗手液进行添加。

(7) 每周彻底冲刷卫生间、清除蹲坑和不锈钢水池等区域的尿碱和污垢，保证卫生间清洁，地面没有污物、卫生间没有异味。

## (三) 维修服务标准:

(1) 维修包括水、电、暖气、墙面及装饰物、地砖、天花板、门、窗、锁、扶手、粘提示牌、疏通下水道等的日常工作。做到及时维修，保证正常使用。

(2) 熟悉掌握学校的电箱、全校用电维修检测、大型活动用电保障，使用安全无隐患。

(3) 修理桌椅板凳，换灯管、换门锁、配钥匙、维修书包柜和门窗、清洗鱼缸。做到及

时维修，保证正常使用。

(4) 完成临时性工作，参与搬运、调配物品工作。

## 2. 整体保洁质量标准：

### (一) 大厅、走廊、楼道清洁保洁质量标准：

- (1) 门厅清洁。
- (2) 门厅周边墙裙、门窗、台阶保持洁净，大门玻璃、门把手上无手印、尘、迹。
- (3) 遇特殊天气（如下雨、雪天），入口至通道要铺设防滑地毯，放置警示牌，及时处理积水及污渍。大楼门厅及台阶以上应保持无积水、无积雪，不打滑。
- (4) 地面、墙面、踢脚线清洁光亮，表面、接缝、角落、边线等处清洁，无尘土、无污点、无污迹、无痰迹、无脚印、无口香糖迹、无烟蒂、无积水、无堆放物、无表苔、无烟头、无卫生死角、无白色垃圾。
- (5) 天花、吊顶清洁，内无蛛网、无灰尘、无污迹、无乱张贴物。
- (6) 玻璃窗清洁光亮，无水点、无水渍、无手印、无灰尘、无污迹。
- (7) 门框、门柱清洁光亮，无水点、无水渍、无手印、无灰尘、无污迹。
- (8) 铝合金、不锈钢件清洁光亮，无污迹、无积尘、无水迹、用手触摸无尘土。
- (9) 消防设施、器材箱、暖气片、烟道通风口等公共设施保持整洁，无污迹、无积尘、无水迹、内、外侧用手触摸无尘土。
- (10) 沙发、茶几清洁光亮，无污迹、无积尘、无水迹、用手触摸无尘土。
- (11) 灯具、灯箱无蛛网、无尘土、无污迹、无霉迹，严禁长明灯现象。
- (12) 楼道内早晚定时开关灯，早上进行保洁之前开窗通风。

### (二) 卫生间保洁质量标准（每天清洁不少于4遍）（教学楼内卫生间必须每节课清洁）：

- (1) 窗台、门框、窗框、窗套及其上下部的缝隙处、玻璃与门框四角的结合处等部位，无灰尘、印迹、污垢、污渍等。门框底部应无积尘，门、窗的玻璃表面、接缝、顶角、边线等处洁净，无灰尘、印迹、污垢、污渍等现象，门窗隔板无尘、无污、无杂物。
- (2) 地面、墙角、墙面干净光洁，面砖清洁光亮，无手印、无黑点、无水迹、无污渍、无尘土、无蛛网、无杂物。
- (3) 天花板、灯管、灯罩无尘土、无污渍、无蜘蛛网。
- (4) 玻璃镜面保持光亮，无积尘、无水迹、无污渍、无手印。
- (5) 台面、洗手盆、龙头、弯管、水箱要求无污物、无水迹、无杂物，白洁光亮。

(6) 纸篓及时清理，卫生间内空气清新、无异味，及时添补洗手液、卫生纸、擦手纸等。

(7) 大便器、小便池上下内外保持干净，光亮白洁，无水渍、无尿渍、无污垢、无黄垢、无毛发、无杂物。

(8) 墩布池要保持清洁，抹布、拖把、扫把要及时清洗，保持干净，必须做好标记，挂在固定位置，分别按要求使用。

(9) 垃圾及时清倒，垃圾袋及时更换，垃圾桶内桶及桶后墙面保持无污迹。茶叶筐、茶叶桶要及时清理，不得有污渍。

(10) 卫生间内各种设备（如烘手器、灯、开关、暖气、通风口、门锁）完好无损，无尘、无污。水龙头损坏、水管出现跑冒滴漏堵塞等及时报修。

### (三) 步梯、消防步梯、消防通道保洁质量标准：

(1) 楼梯应清洁、光亮、无灰尘、污垢、污渍等，扶手应保持色泽统一，无污渍、污垢。

(2) 楼梯内的顶板及灯具无尘、无污迹。

(3) 墙面及踢脚板干净，无尘土、无污迹。

(4) 扶手、栏杆无尘土、无污渍。

(5) 消防步梯及消防通道清洁，无堆放杂物。

### 4. 地下室保洁质量标准

(1) 地下室整洁干净，地面无积水、无烟头、纸屑、垃圾袋，无垃圾、无乱堆乱放，无违法张贴，无违法喷涂，无乱刻乱划。

(2) 遇特殊天气（如下雨、雪天），及时做好扫雪、铲冰工作，无积水、无积雪，不打滑。

### 三、服务时间：

1、周六周日保证员工倒班休息一天，其他时间为员工工作时间。

2、工作时间：早 6：30 至晚 17:00，部分保洁员下班时间为 18：30 分，负责课后托管学习班卫生清洁。

### 四、员工要求：

1、保洁员采用实名上岗。

2、身体健康、仪容端正、品德良好，无违法犯罪记录。

3、人员需配备具有专业知识主管 1 名，领班 1 名，水暖工 1 名，垃圾工 1 名，绿化工 1 名，

---

保洁员 17 名，总工作人员不低于 22 人。

4、统一着装、衣帽整洁、佩戴工牌。

#### 五、工具和物品

1、乙方负责提供清洁服务所需的全部设备、工具和日常用品。

2、甲方免费提供清洁设备、工具和日常用品的储藏或放置地点，并免费提供清洁服务所需的水、电等条件。