

北京景山学校通州分校2026年物业服务政府采购项目合同

项目名称：北京景山学校通州分校2026年物业服务政府采购项目

甲 方：北京景山学校通州分校

乙 方：北京中水物业管理有限公司

签署日期：2026年1月30日

依据《中华人民共和国民法典》等相关法律法规的规定，合同双方就北京景山学校通州分校2026年物业服务政府采购项目协商一致，签订本合同，以资共同遵守。

第一条 标的名称、采购标的质量、数量(规模)

(一) 标的名称：北京景山学校通州分校2026年物业服务政府采购项目

(二) 采购标的质量、数量(规模)

1. 校区简介

北京景山学校通州分校位于通州区水南西二路2号院，总建筑规模接近10万平方米。校区项目总建筑面积9.6万平方米，其中地上建筑面积7.9万平方米，地下建筑面积1.7万平方米。

主要建设内容为教学及辅助用房、办公用房、生活服务用房、游泳馆、报告厅、特色办学创新实验室、车库、设备用房等。设置小学部、初中部和高中部，分别位于项目区西部、南部和东部，均为四层18米高楼，其中高中部设置高中楼；项目占地北部为400米标准跑道，小学部西侧设置一处200米标准跑道；项目占地中部由北向南依次建设体育馆、食堂、图书馆和艺术楼。

学校共设108个教学班，学生总人数约4410人，小学部设50个教学班、每班40人；初中部设40个教学班、每班40人；高中部设18个教学班、每班45人。学校教职工人数300人。

2. 服务内容及服务要求

(1) 委托管理的主要内容

- ① 小学部教学楼A、B栋。
- ② 中学部教学楼A、B栋。
- ③ 高中部教学楼A栋。
- ④ 地下停车场。
- ⑤ 外围主路，小路、操场等进行打扫。
- ⑥ 功能性房间：图书馆，体育馆，音乐厅，实验楼，会议室，教师办公室。
- ⑦ 垃圾清运。
- ⑧ 学校维修、维护工作。

⑨ 配电室运行值班及变压器维护工作。负责抓好安全保卫、防火、防盗、防震工作与突发事件的处理、定期对消防设施的管理与安全进行检查。发现问题及时处理。

⑩ 其他应完成工作。

3. 具体工作内容与基本要求

① 公共环境、楼宇、公共场所的保洁服务与管理工作

1) 环境整洁。做到地面无灰尘、无杂物、无遗撒、无痰迹污垢、无纸屑果皮、无落叶、无烟头、无小广告，雨季地面无明显积水。

2) 清扫及时、适时。校园主要干道的地面卫生应在每日早7:30前清扫完毕。上课期间不得有任何影响授课的清扫活动。不同的公共场所应根据工作需要与环境特点制定不同的清扫频率，始终保持清洁状态。

3) 楼内门厅、楼道、楼梯、电梯、水房等各类功能房间保持干净整洁，天棚角落无灰尘、无蛛网、无卫生死角。

4) 卫生间应保持干净整洁，无异味、无蚊蝇、无粪便、无污水外溢。

5) 校园生活垃圾应日产日清，无暴露垃圾，无卫生死角。垃圾桶及果皮箱每日清理，保持完好清洁，周围地面无杂物污渍。

6) 冬季要及时清理院内主要干道（含过街天桥）积雪，保证道路通畅和安全。用融雪剂或盐水除雪，不得将清扫后的积雪堆放到绿篱和绿地内。

7) 公共设施、灯杆、亭廊每学期擦拭二次，并随时保持干净整洁。牌匾、广告栏、路标、园区座椅每周擦拭一次，保持清洁。

8) 建筑物墙面、天花板无乱写、乱划、乱粘贴等痕迹；对校区内的过街天桥每天清扫一次，定期对扶栏进行擦洗，无明显污渍。随时清理校区内的各种商业小广告。

9) 楼宇公共区域的玻璃至少每月清洁一次，玻璃幕墙至少每年清洁一次，楼宇玻璃门头至少每年清洁两次。

10) 每月不少于2次对办公楼、图书馆、教学楼等所有楼宇的屋面专人负责定期清扫落叶、清理垃圾、杂物等，每天清洁食堂公共区域地面、楼梯和扶手，保持整洁。

11) 负责对各商户门前卫生三包的管理。门前三包工作应符合有关标准和要求。

12) 阴井、排水设施等应定期清理并保持通畅，无污水外溢，排水口处无淤泥和杂物。保证各井口盖完好。

13) 垃圾楼应保持无蛆、无蝇，四壁清洁，地面和周围无堆放垃圾，集装箱上盖应封闭。垃圾分类严格把关，不得错放。

14) 室外水网管线若出现管道跑、冒、滴、漏的现象及时报修。室内设施设备发现问题须及时向采购人报修。

15) 加强教室、办公楼的节水、节电的管理，杜绝长明灯长流水现象的发生，避免不必要的浪费。

16) 使用保洁三轮车、清扫车、扫雪铲冰工具及相应的配套设备设施，应定期维修保养，保持使用状况良好。

17) 对校园公共秩序进行管理与维护。

18) 协助对施工单位进行施工作业管理。主要包括：道路、地面不得直接搅拌水泥砂浆，建筑材料应按指定地点摆放整齐。建筑垃圾应按指定地点堆放并及时清运。对遗留的建筑垃圾要及时管理和清运。

19) 公共场所应定期进行消毒。定期开展灭蚊蝇、鼠、蟑螂活动，使用合格的低毒环保农药。

20) 根据节假日和大型活动的要求配合做好挂收彩旗工作。

21) 其他属于保洁服务与管理范围内的工作。

22) 汛期配合采购人有关部门做好各项应急处理和抢险工作，并自行配备相应防汛物资。

23) 负责校区与环卫集团配合垃圾清运工作，做到及时清运保证垃圾清运场所的清洁。

24) 对学校的基本设施进行定期巡检维护，并对管辖范围内人员及设施购买足额公众责任险、物业管理责任险等险种，对除自然灾害及不可抗力外造成的损失进行保护及赔偿。

25) 其他应完成的工作。

② 绿地白色垃圾捡拾

1) 每天必须对所有绿地白色垃圾进行捡拾，保持绿地干净整洁。

2) 道路与绿地交界1米范围内杂物、石子等卫生归乙方清扫管理范畴。

3) 其他应完成的工作。

(3) 学校交办的各种临时性工作，包括重大活动的会前环境布置、会场布置。

第二条 履行时间(期限) 和地点

(一) 履行期限

本合同自 2026 年 2 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日止

(二) 地点

在【北京市通州区水南西二路2号院】履行。

第三条 甲方协作事项

在本合同生效后 15个工作日内，甲方应向乙方提供项目所需资料和工作条件。

第四条 技术情报和资料的保密

按照国家保密法规执行。双方均对对方提供的技术情报和资料承担保密义务。无论本合同是否有效、变更、解除、终止，本条款的效力均不受影响。

第五条 验收

甲方对乙方的服务进行验收，甲乙双方均认可验收结果合法有效。

第六条 项目成果的归属和分享

(一) 乙方提供的本项目所有成果的知识产权归甲方所有，未经甲方书面许可，乙方不得对本次项目所形成的资料及文件擅自复制，或向第三方转让、扩散，或用于本合同外的项目。否则，乙方应承担由此引起的法律后果及赔偿甲方的所有损失。

(二) 本合同终止后的30日内，乙方应将从甲方获得技术情报和资料退还给甲方，未经甲方许可不得保留任何资料的复印件及数据备份。

第七条 报酬及其支付方式：

(一) 本项目报酬

本项目合同总金额为人民币（大写）：【贰佰捌拾叁万壹仟玖佰叁拾陆元壹角肆分】元整（小写：¥【2831936.14】元）。

上述合同价款已包含乙方为完成合同约定全部工作和义务所需的一切费用；除此之外，甲方无需再向乙方支付任何费用。

（二）支付方式

1、首次支付：甲方按合同约定，于乙方完成 2026年2月至2026年3月物业服务并经验收合格后，向乙方支付对应服务费用人民币 伍拾壹万肆仟捌佰玖拾柒元肆角捌分（¥514,897.48）。

后续支付：自2026年4月起，剩余物业服务费用按季度结算。每一季度服务期结束并经验收合格后，甲方向乙方支付当季度物业服务费用人民币 柒拾柒万贰仟叁佰肆拾陆元贰角贰分（¥772,346.22）。

2、每次服务期结束后，甲方验收合格由乙方方向甲方提供合同足额合法发票后，甲方向乙方指定收款账户支付服务费用。

（三）乙方收款账户：

乙方：北京中水物业管理有限公司

地址：北京市西城区白广路二条12号305室

开户银行：华夏银行北京广外支行

账号：1028 7000 0002 2585 2

乙方应保证本合同载明的乙方收款账户信息准确、有效，若指定收款的账户信息发生变更，应及时书面告知甲方。

第八条 权利和义务

（一）甲方的权利和义务

1. 甲方有权要求乙方按本合同的要求，按期保质保量完成工作任务。
2. 甲方有权对项目工作进度、质量等情况进行监督、检查，并提出相关询问。
3. 甲方有权要求乙方对已提交技术成果进行补充完善。

（二）乙方的权利和义务

1. 乙方应按照合同约定和相关标准开展工作，按照协议约定时间提交项目成果；乙方应确保工作中提交的工作成果及服务不侵害第三方的在先权利，否则应承担由此产生的一切后果。
2. 未经甲方书面允许，乙方不得向第三人泄露、转让与本次项目相关的技术方案、相关标准、图纸和数据资料成果等有关信息，不得用于本项目外其他用途。
3. 乙方提交工作成果后，须参加有关的验收，并及时根据验收结果进行必要的调整。

4. 项目进行期间乙方应就作业安全制定完整可行的方案，作业人员应严格遵守各项规章制度，乙方工作人员在履行本合同期间造成的财产或人身损害，其后果均由乙方承担，甲方概不负责。

5. 未经甲方书面同意，乙方不得将本项目全部或部分工作委托、转包或分包给第三方实施。

6. 乙方应按照国家法律法规等要求申请并取得相关证件或批复，开展作业。

7. 乙方应选派有工作经验、技术全面、责任心强的技术人员承担本项工作，并明确每个作业小组负责人，未经甲方同意，不得更换。

第九条 违约责任

违反本合同约定，违约方应当按照《中华人民共和国民法典》及相关法律法规及本合同有关条款的规定承担违约责任。

(一) 甲方和乙方未按约定履行本合同义务的均属违约，应向对方承担因违约造成的损失；

(二) 违约责任：

1. 因甲方原因提前终止本合同的，甲乙双方应当对乙方已实际提供的物业服务情况进行核实与确认。已完成的物业服务费用，按合同约定的服务标准和结算方式据实结算；尚未发生的物业服务费用，甲方不再支付。因乙方原因提前终止本合同的，乙方应当退还甲方已收取但尚未对应完成物业服务的相关费用；给甲方造成损失的，乙方还应依法承担相应的违约责任。

2. 因乙方原因导致本合同无法继续履行而终止的，或因工作失误给甲方造成重大经济损失的，乙方除应向甲方返还已收取的合同款项之外，还应向甲方支付本合同金额的20%作为违约金，违约金未能弥补甲方全部损失的，乙方应继续承担赔偿责任。

3. 乙方违反本合同规定的期限，延迟交付合同的成果的，每延迟1日，乙方应当支付合同金额1%的违约金，由甲方从未付款项中扣除；延期超过30日的，甲方有权解除合同，乙方除应向甲方返还已收取的合同款项外，还应向甲方支付本合同金额的1%作为违约金，违约金未能弥补甲方全部损失的，乙方应继续承担赔偿责任。

4. 乙方违反本合同规定的内容，服务未通过验收，甲方有权解除本合同，乙方除应向甲方返还已收取的合同款项外，还应向甲方支付本合同金额的1%作为违约金，违约金未能弥补甲方全部损失的，乙方应继续承担赔偿责任。

5. 乙方擅自转包、分包本合同项目给第三方实施的，甲方有权解除合同，乙方除应向甲方返还已收取的合同款项外，还应向甲方支付本合同金额的1%作为违约金，违约金未能弥补甲方全部损失的，乙方应继续承担赔偿责任。

6. 乙方违反保密义务给甲方造成损失的，应当赔偿甲方因此遭受的全部损失，并按合同金额的1%向甲方支付违约金，违约金未能弥补甲方全部损失的，乙方应继续承担赔偿责任。情节严重的，应依法追究相关责任人的法律责任。

7. 本合同履行过程中，因乙方或其工作人员的原因给甲方或第三方造成人身、财产损失的，乙方应自行承担全部赔偿责任，及时妥善处理相关事宜，避免给甲方造成不利影响；甲方因此被第三方主张权利的，乙方应全力配合甲方处理，若甲方先行向第三方赔付的，甲方在垫付后有权就实际赔付金额向乙方进行全额追偿。

8. 违约方应当向守约方承担的上述赔偿责任以及守约方可能代为向第三方先行赔付后向违约方进行追偿的范围，均包括但不限于给守约方造成的直接经济损失、间接经济损失及预期利益、损害赔偿金、违约金、罚金、守约方为解决纠纷发生的各项费用（包括但不限于守约方为此或督促违约方履行相关义务而支付的诉讼费/仲裁费、公证费、鉴定费、保全费、担保费、差旅费、调查费、律师费、交通费、被第三方追责产生的一切费用）。

第十条 不可抗力

（一）不可抗力的内容按我国法律现行的有关规定执行。

（二）不可抗力对合同双方均适用，在合同签订后由于不可抗力不能履行合同时，双方对由此产生的损失不得提出索赔要求。

（三）由于不可抗力使合同无法如约履行时，经双方协商，允许变更或终止合同。

（四）双方遇到不可抗力后，应立即通知对方，并出具有关证明文件。

（五）由于乙方违约在先，导致未能避免本可避免的不可抗力，乙方不可免责，并应赔偿甲方由此遭受的全部损失。

第十一条 合同的变更、终止和解除

(一) 经甲乙双方协商一致, 可以变更、解除或终止本合同。

(二) 因不可抗力、国家政策调整等原因造成本合同无法继续履行的, 本合同终止履行。

(三) 发生下列情形之一的, 甲方有权解除合同。

1. 乙方未按本合同正文的要求执行项目, 且经甲方要求, 仍拒不改正的;
2. 甲方发现乙方不具备项目承担能力的;
3. 未经甲方同意, 乙方转包合同任务的;
4. 乙方未能如期完成物业服务, 且经甲方要求, 仍未完成的;
5. 乙方提供的物业服务未达到本合同约定的服务标准, 经甲方组织验收或考核不合格, 且在甲方书面要求的整改期限内仍未整改到位的。;
6. 乙方严重违反合同约定的其它情形。

第十二条 合同争议的解决方式:

本合同在履行过程中发生争议, 由双方当事人协商解决; 协商不成的, 双方同意采取以下第(二)种方式解决。

(一) 向北京仲裁委员会申请仲裁。

(二) 向甲方所在地有管辖权的人民法院起诉。

第十三条 其他

(一) 本合同一式【陆】份, 甲乙双方各执【叁】份, 每份具有同等法律效力。

(二) 本合同自双方法定代表人/负责人或授权代表签字或盖章并分别加盖公章或合同专用章之日生效。如需经有关部门批准的, 以有关部门的批准日期为合同生效日。若为授权代表签字或盖章的, 应提供授权委托书及授权代表身份证复印件, 并加盖公章作为本合同附件留存。本合同至双方权利义务履行完毕后终止。

(三) 合同附件系本合同的组成部分, 与本合同具有同等法律效力。

(四) 本合同未尽事宜, 双方可签订补充协议。有关协议及经双方认可的来往电报、传真、会议纪要等, 均为本合同的组成部分, 与本合同具有同等法律效力。

(以下无正文, 为签字页)

六四八