

物业服务合同

甲方：中国人民大学附属中学通州校区

地址：北京市通州区潞城镇胡各庄村甲 1 号

乙方：北京通政物业管理有限公司

地址：北京市通州区胡家垓村甲 8 号院 9 号楼 7 层 728

为了切实有效的保障中国人民大学附属中学通州校区校园环境的干净整洁，甲方将中国人民大学附属中学通州校区校园日常物业、保洁、保养、绿化维护服务等委托乙方管理。经双方友好协商，签订本合同，以便共同遵守。

一、委托管理的主要内容：

学校建设用地 64407.707 平方米，总建筑面积 53545 平方米。水电供应服务、设备运行、门窗和桌椅保养维护；综合楼、教学楼、科技楼、体育馆、舞蹈教室、报告厅、气膜馆及室外公共区域的卫生保洁和简单维修；绿化植物的修剪、除虫、除草、施肥、灌溉和防寒管理；学校南门花坛水系维护；学校安排的其他物业服务工作等。

二、合同有效期：

合同期限为：自 2026 年 2 月 1 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：1312300.00（壹佰叁拾壹万贰仟叁佰元整）。

注：1. 以上费用不含垃圾外运费用。

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。

5. 以上费用不含公共设施、设备维修的材料费。

6. 以上费用不含物业不能承担的小型修缮、改建、改造费用。

四、付款方式：

1. 全年物业服务费用为：（小写）1312300元，（大写）壹佰叁拾壹万贰仟叁佰元整。自本合同期开始，前9个月按照每三个月为一个支付周期，甲方应于每个支付周期的第三个月末前向乙方支付物业服务费用，三个月服务费用为：（小写）357900元，（大写）叁拾伍万柒仟玖佰元整；最后一个支付周期为2个月，甲方于支付周期的第二个月末前一次性支付物业服务费用，服务费用为：238600元，（大写）贰拾叁万捌仟陆佰元整。

2. 甲方付款前，应对乙方支付周期内的服务进行验收，乙方通过验收并提供合法等额有效增值税普通发票后，甲方通过银行转账方式向乙方支付物业服务费。乙方未提供合格发票，甲方有权拒绝付款，并不承担违约责任。

甲方发票信息：

名称：中国人民大学附属中学通州校区

纳税人识别号：121101124009506544

2. 乙方收款信息：

单位名称：北京通政物业管理有限公司

纳税人识别号：9111 0112 MACQ ADY8 4M

地址：北京市通州区胡家垓村甲8号院9号楼7层728

电话：010-6524 4497

开户行：招商银行股份有限公司北京华贸中心支行

账号：1109 5857 1210 001

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合法等额有效增值税发票。

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，应按照本合同要求招聘服务人员，并与员工签订劳动合同，按照法律规定，按时为员工发放工资，提供劳动保护用品，为员工缴纳社会保险及公积金，乙方选派【王朝冰】，身份证号【13302219780820122X】作为项目经理，未经甲方同意，乙方不得私自更换项目经理。乙方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，管理人员和操作人员应持有相应的技术职称和岗位资格证书。乙方应对员工进行安全培训、业务培训并管理员工不得影响甲方正常教学工作，为甲方提供优质的保障服务。

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、服务标准与质量要求

1. 门窗及小五金维护

①功能保障：所有门窗（含教室、办公室、宿舍等）开启灵活、闭合严密，锁具功能正常，无卡顿或失灵情况。

②部件完好：玻璃、纱窗完整无破损，合页、插销、拉手等五金配件齐全完好、无缺失无锈蚀，松动部件及时紧固。

③维修处置：发现破损或损坏后及时更换或修复，耗材由采购方提供；较复杂的修缮或专业性较强的无法完成的更换或修复，及时报告学校，由学校组织更换或修复。

2 墙面及照明系统维护

①墙面保障：墙裙、楼道、走廊等公共区域墙面完好无破损、无污渍，小面积破损及时修复，大面积破损及时申报。

②照明保障：楼道灯、公共区域照明设施完好率 $\geq 98\%$ ，损坏灯具及时更换；灯具安装牢固无松动，线路无裸露，维修耗材由采购方提供。

3. 水电基础保障要求

①供水系统维护

a 设备巡检：定期对水泵、水箱、管道等供水设备进行全面检查，重点排查运行噪音、密封性、渗漏问题，建立检查台账。

b 应急处置：遇爆管、停水等紧急情况及时到场，协助采购方处置；停水时间较长时，配合提供临时供水方案并发布通知。

4. 供电系统维护(不含消防通风系统)

①供电稳定：全校电压符合《电能质量 供电电压偏差》(GB/T

12325-2008), 保障正常供电无异常。

②设备巡检: 定期对配电设备、线路进行巡检, 检查配电柜门密封性、线路接头紧固度、绝缘层完好性, 定期清理设备灰尘。

③应急处置: 停电故障及时到场排查; 大面积停电时, 协助采购方通知师生。

5. 维修服务管理

①响应处置, 紧急维修(爆管、停电)及时到场, 一般维修(门窗损坏、灯具更换)及时响应并完成, 计划性维修按预定方案执行, 延期需提前告知。

②记录管理: 建立完善维修台账, 详细记录报修信息、故障描述、处理人员、完成情况、用料明细, 定期提交采购方审核。

6. 公共区域保洁要求

①室外保洁

a 道路清扫: 主干道无杂物、废纸、烟头、果皮、痰迹、积水, 次干道无可见垃圾, 全天巡回清理新产生垃圾。

b 地沟保障: 地沟雨篦子无杂物堵塞, 确保排水通畅无污水外溢。

c 垃圾处理: 垃圾箱外观完好清洁、无破损污渍, 周围无散落垃圾; 垃圾日产日清, 垃圾量不超过容器容积的 2/3, 垃圾箱内胆定期清洁消毒。

d 公共设施保洁: 牌匾、路标、雕塑无灰尘污迹, 连廊、座椅无杂物涂鸦, 所有公共设施无乱写乱划乱粘贴现象。

e 冬季除雪: 主要干道积雪清理完毕, 积雪堆放至指定区域, 不堵塞消防通道、不影响行人通行。

②室内保洁

a 日常清洁：地面光亮无水迹、污迹、杂物，门窗（室外 3 米以下）无污迹、水迹、裂痕，垃圾桶清运至指定场所且外观干净、摆放整齐。

b 卫生间清洁：每日用 84 消毒液、洁厕灵消毒洁具，无异味、无蚊蝇、无污水；镜面明亮无污渍，厕纸、擦手纸、洗手液及时补充（耗材由采购方提供）。

c 专项清洁：消防栓、消防箱无灰尘污迹，箱内设备完好、摆放整齐。

③特殊时段与区域保洁

a 晚自习保洁：安排专人负责，保持教学楼公共区域无垃圾、地面楼梯整洁、卫生间无异味。

b 教学区域：上课期间不进行影响授课的清扫活动，仅捡拾垃圾，作业时保持安静、轻拿轻放工具。

c 办公区域：工作时间轻声作业，清洁桌面需征得工作人员同意，重要文件物品轻擦轻放，重要区域优先保障清洁。

④应急保洁

a 突发污染：及时到达现场，使用专用清洁剂清理并消毒，防止异味扩散。

b 特殊天气：雨雪天气后清理室内入口处积水并放置防滑垫，大风天气后巡查并清理散落垃圾、断枝。

c 重大活动：活动前完成场地清洁，活动期间安排人员待命，活动后及时清理恢复场地整洁。

7. 绿化与水系维护要求

①绿化养护

a 草坪养护：定期修剪，高度不超过 6cm；定期除草，杂草覆盖率不

超过 5%；根据天气情况科学灌溉，避开高温时段。

b 乔木养护：定期修剪枯枝、徒长枝，保持树冠完整美观；定期施肥，根据乔木胸径确定合理施肥量，选用有机肥。

c 绿篱养护：生长季定期修剪，保持整齐有型、高度误差不超过 5cm；生长季定期施肥，选用无机肥并控制每亩用量。

d 花灌木养护：花后及时修剪残花、枯枝，保持株型美观；花前花后分别施肥，花前施磷钾肥、花后施氮肥，控制每亩用量。

e 病虫害防治：定期巡查，发现病虫害及时处理，使用低毒高效环保农药，施药后设置警示标识；定期清洁叶面，保持叶片光泽。

f 绿地保洁：每日清理绿地内垃圾、枯枝烂叶，无卫生死角；修剪产生的草屑枝叶及时清运；定期检查绿地设施，损坏后及时修复。

②南门花坛水系维护

定期清理水面漂浮物，定期清淤；透明度达标，水质异常及时采取净化措施。定期检查水系设备（水泵、喷头），确保运行正常，损坏后及时维修或更换。

8. 应急与巡视要求

①应急保障

a 值班制度：水电维修实行 24 小时值班制，值班人员熟悉校园管网线路布局；值班期间在岗待命、及时响应。

b 应急演练：每学期组织应急演练（如停水、停电演练），演练前制定方案并报采购方审核，演练后提交总结报告优化处置流程。

c 特殊保障：学校重大活动前检查水电设施，活动期间安排维修人员待命；防汛期间定期检查排水系统，遇暴雨预警增加工作人员到岗协助防汛。

②巡视检查

a 日常巡视：定期巡查校园内所有建筑物公共区域，重点检查墙面、地面、门窗、照明设施，发现问题记录台账，小问题及时处理，大问题立即上报。

b 全面检查：定期对建筑物门窗、外墙、屋顶进行全面检查，详细记录结果，重点排查外墙饰面砖空鼓裂缝、屋顶渗漏及排水情况。

c 专项检查：在开学前、学期中、汛期前等关键时段开展校舍集中检查，开学前重点检查教学相关设施，学期中全面排查安全隐患，汛期前重点检查排水系统和屋顶防水。

d 隐患处置：一般隐患及时处理并记录，重大隐患立即设置警示标识和隔离带，及时报告学校主管部门并制定临时处置方案；极端天气后全面巡查，及时清理倒伏树木、脱落构件。

八、人员配置与职责要求

1. 保洁经理 1 名：负责整个校园的物业保洁的管理工作及甲方安排的其他工作的协调，维修的接单和派单。要求要有五年以上的管理经验。

2. 保洁员 13 名：负责校园室内、外的保洁及垃圾清运工作，按照甲方制定保洁岗位的工作标准和岗位职责，严格执行。要求保洁员平均年龄要在 55 岁以下，热爱教育工作，有保洁工作经验 2 年以上，并经乙方培训后方可上岗。

3. 水、电维修工 3 名：负责校园内的水、电、暖的日常小型维修工作，要求水电维修工必须有 1 名人员具有高压电工从业资质，维修工均要有 3 年以上的工作经验。

4. 绿植养护人员 3 名，负责学校园区的绿植养护。

5. 乙方工作人员都必须持有健康证上岗。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。

九、人员管理

a 着装要求：所有人员统一穿着整洁工作服，佩戴信息清晰的工牌。各岗位人员不得交叉使用重复计算。

b 考勤要求：实行考勤制度，控制迟到、早退次数，严禁旷工。

c 培训要求：新员工入职后开展岗前培训（含服务标准、安全规范），每月组织全员培训（含业务技能、应急处置、服务礼仪）。

十、验收要求

1. 验收时间：4月、7月、10月及12月，服务方申请付款前。

2. 验收范围：建筑物设施维护；供水供电保障；保洁服务；绿化养护等

十一、违约责任

1. 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。

2. 乙方或乙方人员违反安全生产责任，或有违法行为，甲方有权解除合同，并要求乙方承担全部赔偿责任。

3. 乙方提供的服务达不到本合同约定的标准的，甲方有权要求乙方在合理期限内整改，乙方未能整改或整改后仍不符合标准的，甲方有权要求乙方支付违约金【500】元/次。

4. 因乙方原因导致甲方在相关主管单位等对物业检查整体或分项不达

标的，甲方有权要求乙方在合理期限内整改，并承担相关主管单位对物业的处罚费用，同时要求乙方支付违约金【500】元/次。

5. 乙方被投诉后，甲方有权要求乙方在合理期限内整改，未按甲方要求进行整改，甲方有权要求乙方支付违约金【500】元/次。

6. 因乙方原因（包括但不限于乙方提供的服务人员、车辆、设备等）造成甲方或甲方师生、第三方人身损害或财产损失的，甲方有权解除合同，并要求乙方应承担全部责任。

7. 合同期内，乙方未能按照本合同约定提供服务，违约达到三次，甲方有权解除合同，并要求乙方承担全部赔偿责任。

8. 乙方未经甲方同意，私自更换项目经理，甲方有权拒绝，并要求乙方按照合同金额的 10%作为违约金。

9. 乙方与员工发生的任何劳动争议与甲方无关，如因此给甲方造成影响或损失，由乙方承担全部赔偿责任，甲方有权解除本合同。

十二、争议解决

因本合同引起的争议，双方应友好协商，协商不成，双方均有权向甲方所在地法院提起诉讼。

十三、其它条款

本合同未尽事宜由双方协商解决，并以书面协议签订补充协议。补充协议与本协议有同等效力。

十四、本合同一式三份，甲方持二份，乙方持一份，经双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章生效。

甲方法定代表人或授权代表:

乙方法定代表人或授权代表: 张丽伟



甲方签章:

2016年1月28日

乙方签章:

2016年1月28日