

项目名称：京北职院教育收费资金支出物业管理综合项目

委托人（甲方）：北京京北职业技术学院

受托人（乙方）：北京碧隆物业管理有限公司

签订地点：北京京北职业技术学院

签订日期：2026.8.11



甲方：北京京北职业技术学院

乙方：北京碧隆物业管理有限公司

根据《中华人民共和国民法典》《物业管理法》《北京市物业管理条例》等有关法律法规和规章的规定，甲乙双方在自愿、公平、诚实信用的基础上，甲乙双方经友好协商，就乙方为甲方提供物业管理服务有关事宜，协商订立本合同。具体内容如下：

### 一、项目概况

1. 项目名称：京北职院教育收费资金支出物业管理综合项目
2. 服务地点：北京京北职业技术学院
3. 服务范围：学生公寓、教学楼、办公楼、道路的日常保洁工作；校园环境绿化养护工作；房屋及设施设备小修维护服务；浴室及水房服务。

### 二、合同金额与附加工作酬金

1. 合同金额：
  - 1.1、年度合同金额：1,821,087.42 元，大写：壹佰捌拾贰万壹仟零捌拾柒元肆角贰分。
  - 1.2、半年度合同金额：910,543.71 元，大写：玖拾壹万零伍佰肆拾叁元柒角壹分
2. 附加工作酬金：发生时甲乙双方按实际发生协商。
3. 支付时间：（1）本合同签订且服务正式启动后，甲方支付年度合同总金额的 50%作为年度服务预付款；（2）本服务年度周期过半，甲方对乙方进行半年度服务综合考核，乙方考核结果达到合格标准后，甲方一次性支付剩余 50%合同尾款；若半年度考核不合格，甲方有权暂缓支付尾款，待乙方按甲方整改要求完成全部整改并复验合格后再行支付；如整改未能通过甲方验收的，甲

方有权解除本合同，并按照乙方实际履行服务时间及服务质量支付解除前的服务费用；（3）当期产生的附加工作酬金，与对应批次合同进度款一并核算、在下一批进度款支付时一并支付。

4. 支付方式：对公转账。

### 三、合同有效期

本合同起止时间：2026年10月1日起至2027年9月30日止。

### 四、双方权利义务

#### （一）甲方的权利和义务

1. 甲方应明确乙方物业服务的工作岗位的任务和要求，并按照合同约定的服务保障标准、服务质量对乙方进行监督和管理。

2. 甲方应为乙方员工提供符合政府劳动保护条例规定的工作场所和各项安全生产条件。

3. 乙方员工有下列行为的，甲方有权要求乙方立即更换。

（1）乙方员工严重违反操作规程，造成所负责的工作不能正常运行，或不能保证工作质量，以及给甲方造成损失的。

（2）乙方员工严重违反甲方规章制度、岗位职责、劳动纪律和保密要求的。

（3）乙方员工不能提供真实有效身份证明的，或因家庭原因和自身患病不能胜任工作要求的。

（4）乙方工作人员有犯罪记录的，或在合同期间发生违法犯罪情况的；

4. 甲方应按照合同规定的标准和支付方式及时支付乙方物业服务费用。

5. 甲方应根据实际情况，适当为乙方提供临时休息场地，非住宿场所。

## （二）乙方的权利和义务

1. 乙方应独立完成本合同约定物业服务事项，不得转包、分包，一经发现甲方有权单方解除本协议，且不承担任何责任。并有权要求乙方就转包、分包行为给甲方造成的损失予以赔偿，赔偿金额不低于已支付服务费的 20%。

2. 乙方应加强派出机构人员的管理教育工作，切实遵守国家法律，遵守甲方制定的有关规章制度、提出的服务标准、保密要求和行为准则，维护甲方的利益，及时更换、处理违反工作纪律的员工。

3. 根据甲方工作需求，选派符合甲方要求的乙方员工到甲方指定工作岗位工作。

4. 乙方应保证乙方有关人员了解甲方单位廉洁合作管理规定，并遵照执行；乙方不得邀请甲方人员参加带有娱乐性质的宴请，不得赠送任何形式的实物、现金或礼券。

5. 提出合理化建议。就设施损耗、安全漏洞、环境隐患向甲方提出改进建议。

6. 获得基础保障，要求甲方提供办公库房、水电，甲方无故拖欠服务费时可依法进行协商维权。

## 五、服务标准

满足甲方采购需求中保洁服务需求、绿化服务需求、房屋及设施设备小修维护服务需求、浴室水房服务需求中各项人员配置、服务内容及服务标准。（详见附件采购需求）

## 六、乙方满足以下需求

1. 具有独立法人资格，需按要求完成相关服务工作。

2. 服务人员需在采购人工作期间统一着装，且能够保证在接到采购人任务后 30 分钟内赶赴现场，解决出现的相关问题或提供

相关服务。

3. 服务人员无老、弱、病人士，原则上男性年龄不超（含）65 周岁，女性年龄不超（含）60 周岁。

4. 服务人员在工作期间人身及财产安全等均由乙方负责，与甲方无关。

5. 按照国家相关法律规定，结合所聘用人员年龄实际，上齐相应保险。同时，必须为每名聘用人员购买意外伤害险。

6. 服务人员均需无违法犯罪记录。

7. 服务人员的各类服务工具与用品要统一放在指定地点，保证楼道、教室、大厅、卫生间整洁。

8. 服务人员捡拾物品及时上交楼管员做失物招领，不许私自处理。

9. 服务人员中须派 1 人作为项目负责人。

## 七、合同终止

1. 本合同按照 1+2 形式签订，合同期一年。一年内，乙方服务达到约定标准及甲方要求，无违反协议约定及甲方管理规定，且无重大责任事故的，方可协商续约 2 年。

2. 合同到期前一个月内，甲方通知乙方续签合同。

3. 本合同终止后，甲乙双方应当共同做好交接事宜。

## 八、争议解决

本合同未尽事宜，双方另行协商解决。合同履行过程中发生争议的，双方可通过协商解决；不愿协商、调解或协商、调解不成的，可按照以下方式解决：

1. 向北京市怀柔区人民法院提起诉讼；

2. 向 / 仲裁委员会申请仲裁。



甲方：北京京北职业技术学院（公章）

法定代表人或其委托代理人：



开户银行：中国银行怀柔北大街支行

账 号：340258669733

乙方：北京碧隆物业管理有限公司（公章）

法定代表人或其委托代理人：



开户银行：中信银行股份有限公司北京

大兴支行

账 号：8110701014102043053

## 采购需求

为规范北京京北职业技术学院后勤服务管理体系，保障教学与生活秩序，采购人严格依据《北京高校学生公寓、物业管理服务及费用评估标准（2015 版）》的标准，并结合实际情况，制定了保洁、绿化、房屋及设施设备小修维护、浴室及水房日常运维四大项目的服务需求方案。具体服务需求如下：

### 一、保洁服务需求

#### （一）人员配置

共需设置 36 个保洁岗位，含保洁主管 1 人，负责学生公寓、教学楼、办公楼、道路的日常保洁工作。保洁人员须根据日常工作时段、节假日、寒暑假、重大活动、日常会议、校园人流变化进行动态灵活配置，确保采购人办公区、教学区、宿舍区、校园道路及所有公共区域常态化整洁卫生，无保洁空档、无卫生死角、无擅自脱岗情况。

#### （二）服务标准

##### 1. 学生公寓、教学楼、办公楼

本服务范围涵盖学生公寓、教学楼、办公楼（含会议室和部分办公室）全域公共区域及配套设施，严格按照以下分类标准执行各项保洁工作：

（1）负责所属楼道、走廊等公共区域日常保洁及垃圾清运工作；地面无污垢、痰迹、纸屑、烟头等杂物，保持干净整洁；

（2）所属区域天花板、天棚目视无灰尘、无蜘蛛网，墙面无灰尘、无污迹；门、窗、扶手、灯具、风口、消防栓等公用设施

无明显灰尘、无污迹；

(3) 公共区域门窗、玻璃、镜面常年保持洁净光亮；窗台无灰尘，窗帘挂放整齐规范；

(4) 垃圾箱（桶）每日及时清掏、擦拭，会议室及办公室纸篓随时清理，保持常态化干净整洁；

(5) 室内地面干净无杂物，天花板、墙面无灰尘、无污迹；门窗、玻璃、镜面保持洁净光亮；窗台无灰尘，窗帘挂放整齐规范；

(6) 室内桌椅、会议桌、讲台无积尘，桌斗内、桌面无残留杂质；

(7) 黑板（如有）板面擦拭干净，板槽内无粉尘堆积，黑板周边环境保持整洁；

(8) 卫生间整体无异味，厕坑、镜面无污点，便器无污垢；地面无纸屑、烟头、无积水；

(9) 盥洗室、洗手台面无油渍、无污垢，整体清洁干爽、无异味；

(10) 会议室和部分办公室卫生及时清洁，每日检查会议室和部分办公室设施完好情况及时报修；

(11) 负责保洁范围内日常消毒工作，并配合采购人做好临时消杀工作，部分专业消杀工具由采购人提供。

## 2. 道路

(1) 保持道路全天整洁干净；

(2) 每日早、中、晚三次将桶、箱内垃圾集中清运至指定点位；

(3) 雨雪天气时，保证路面不积水、无结冰（中、大雪以上负责组织物业各部门共同清扫责任区）；

(4) 建筑渣土的处理原则是谁施工谁及时运出，属新的绿化工程中的渣土，清运费用全部包括在工程中；清扫的渣土及杂物和学校认可的无头渣土由保洁员集中运出学校；

(5) 橱窗、小品、灯杆、建（构）筑物保持整洁干净。

### (三) 供应责任及物料耗材、设备需求

1. 供应责任：本项目所有保洁工具、物料、耗材、专业设备全部由供应商统一提供、采购、配备、更换、维护及相关费用，甲方不承担任何费用。

#### 2. 保洁工具物料耗材需求

(1) 清扫工具：笤帚、扫帚、拖把、海绵拖把、墩布、水桶、撮子、铲刀、尘推、玻璃刮、上水器、伸缩杆、捡拾器、竹夹子等；

(2) 清洁剂：清洁剂、洗涤剂、洁厕灵、去污粉、五洁粉、84 消毒液、牵尘液、不锈钢保养液、洗涤灵、除锈剂、碧丽珠等；

(3) 防护用品：黄胶手套、白胶手套、线手套、肥皂、洗衣粉、擦拭毛巾、百洁布、清洁丝、刀片、芳香球等；

(4) 卫生用品：各类规格垃圾袋等；

(5) 安全标识：小心地滑牌、正在清洁牌等；

(6) 劳保用品：统一保洁服装、工牌等。

(7) 保洁物料耗材包括但不限于上述用具。

#### 3. 专业保洁设备需求

供应商承诺根据采购人实际保洁面积、区域特点与工作要求，合理配备驾驶式扫地机、洗地机、尘推机、强力吸水机、吸尘器、多功能清洁车等专业保洁设备，满足校园高效保洁要求，设备采购、维修、保养、燃油费等均由供应商承担。

## 二、绿化服务需求

### （一）人员配置

共需设置 5 个岗位负责校园环境绿化养护工作。

### （二）服务标准

1. 二级养护依据北京高校学生公寓、物业管理服务及费用评估标准，第 7 项校园环境绿化保洁。

（1）植物配置基本合理。乔、灌、花、草齐全，基本无裸露土地；

（2）树木生长正常，生长达到该树种该规格的平均生长量。树冠基本完整，内膛不乱，通风透光，修剪及时，无死树和明显枯枝死杈；在正常条件下，无明显黄叶、焦叶、卷叶、落叶；被啃咬的叶片最严重的每株在 10% 以下；有蛀干害虫的株数在 2% 以下，蚧壳虫危害较轻；树木缺株在 4% 以下；树木基本无钉栓、捆绑现象；

（3）绿篱生长造型正常，叶色正常，修剪及时，无死株和干死枝，有虫株率在 10% 以下；草坪覆盖率达到 90% 以上，修剪及时，叶色正常，无明显杂草；宿根花卉管理及时，花期正常，缺株率在 5% 以下；

（4）绿地整洁，无杂树，无堆物堆料、搭棚、侵占、垃圾等现象；设施基本完好，无明显人为损坏，对违法行为能及时发现和处理；绿化生产垃圾能及时清运。

## 三、房屋及设施设备小修维护服务需求

### （一）服务内容

墙面、地面、顶棚、室内外抹灰、门窗、玻璃、上下水、电气线路及设施、卫生设备、烟囱、垃圾道等。

### （二）服务标准

#### 1. 维修时限标准

供应商需提供 24 小时全天候响应服务，并根据维修项目的紧急状态执行不同的时限标准：

紧急维修：接到报修后 30 分钟内到达现场进行维修，维修期间需采取临时停水、断电等临时措施的，应上报后勤处管理人员，且同步明确告知报修方停水、断电的具体时限，降低故障及临时措施带来的影响。

非紧急维修：接到报修后确保 3 个工作日内完成维修，无法即时修复的需明确告知修复期限。

## 2. 房屋土建及设备小修标准

### （1）室内地面、散水

小修内容：普通水泥楼面和地面起砂空鼓、影响使用，楼面或地面的块料面层松动的、散水严重破损影响其功能的，应修补；木楼板损坏、松动、残缺的，应修复，如磨损过薄影响安全的，可局部拆换；质量标准为普通水泥楼面地面及散水维修后应平整、光滑、接槎平顺；木质地面维修后应牢固、平整、拼缝严密。

### （2）室内墙面及顶棚

小修内容：内墙、踢脚线及顶棚抹灰、空鼓、剥落的应修补；质量标准为修缮后的内墙面及灰顶棚应恢复原有使用功能，抹面应接槎平整、不开裂、不空鼓、不起泡、不翘边，面层与基层结合牢固。

### （3）检修门窗

小修内容：钢木门窗框松动、门窗扇开关不灵活、脱榫、糟朽、开焊、小五金缺损的应进行修补；质量标准为修缮后的钢木门窗应开关灵活不松动，框与墙体结合牢固，五金齐全。玻璃装钉牢固，腻子饱满，窗纱绷紧，不露纱头。

### （4）烟道、垃圾道等

小修内容：烟道裂缝、破损、堵塞现象；垃圾道堵塞；垃圾道、出垃圾门及出屋面排气孔损坏的应修复；质量标准为修缮后烟道及垃圾道畅通，垃圾斗、出垃圾门零件齐全，排气孔不向垃圾道内漏水。

#### （5）清扫屋面、采光井、雨落管等

小修内容：每年应将屋面、雨水口及采光井积存的杂物清扫干净；雨落管局部残缺、破损应更换；质量标准为屋面采光井清扫干净，雨落管修缮后应补齐五金配件。

#### （6）屋面补漏

小修内容：屋面局部滴漏以致影响使用的属于屋面局部补漏范围；质量标准为屋面补漏后不再有滴漏的现象。

#### （7）外檐装修

小修内容：外檐抹灰及块料面层局部严重空鼓有脱落危险的，应排除险情；质量标准：排除险情后的外檐装修，应不存在安全隐患。

#### （8）阳台、雨罩等结构构件

小修内容：阳台、雨罩、梁等结构构件保护层开裂的，应封堵裂缝，防止钢筋锈蚀；保护层剥落的，应补抹；质量标准为经维修后的结构构件不再有裂缝及露筋现象。

### 3. 给排水系统小修及定期巡检标准

#### （1）室内给水系统小修、局部换管

小修内容：楼房户表以内管道锈蚀脱皮的，应清除干净后，做防锈处理，管道锈蚀严重的，应予以更换；给水系统漏水的，应进行修理，严重的，予以更换，零件残缺的应予以补齐；质量标准为经修缮的给水系统畅通，部件应配备齐全，无跑、冒、滴、漏现象，能正常使用，定期巡检，确保日常工作正常。

## （2）卫生设备

小修内容：卫生设备及配件残缺的应配齐，破损的应维修；质量标准为修缮后做到给排水畅通，各部位零件齐全、灵活、有效，无跑、冒、漏、滴现象，能正常使用。

## （3）排水管道、化粪池，检查井等

小修内容：楼房排污管道堵塞，排污不畅通的应疏通或清掏；化粪池、检查井满溢或积存较多污物影响使用的应疏通，配件残缺应补齐。质量标准为楼房排污管道经疏通后，达到排污管道畅通，不滴水；化粪池检查井满溢的清掏应清除全部污物，化粪池检查井局部损坏的应修好，达到井体、池体、井圈、井盖、池盖完好（其中产生化粪池清掏费用的，与供应商协商后另行支付）。

## 4. 供电设施设备小修标准

包含配电设施、室内设备、配电线路三类，其中配电设施小修内容为配电柜、配电箱、配电盘等，维修质量标准为元器件齐全、显示正常、运作可靠、接地良好。

室内设备小修内容为闸具、电源插座、开关、灯头等，维修质量标准为安全且能够正常使用。

配电线路小修内容为导线、支持物等，质量标准为绝缘良好、完整可靠。

## （三）供应责任及小修维护常用材料需求

### 1. 供应责任

小修维护材料费已包含在年度预算内，涵盖日常耗材及其他单件价格 500 元及以下的小修维护材料费用，甲方不另行支付。所有小修材料由供应商统一采购、保管、配送、更换并承担全部费用，材料质量须符合国家及行业标准，满足校园安全使用要求。

凡单件价格超出 500 元的维修材料，由采购人另行与供应商就维修内容、维修标准及相关费用协商一致后开展维修；采购人亦有权根据实际需求，另行委托其他具备相关资质的单位进行维修。

## 2. 常用材料需求

(1) 土建类：螺丝、螺栓、胀栓、水泥、沙子、腻子、涂料、瓷砖、地砖、勾缝剂、密封胶等；

(2) 门窗五金类：门锁、门把手、合页、门吸、窗锁、插销、门挡、滑轮、风撑等；

(3) 给排水类：水龙头、角阀、上水软管、下水器、下水管、管件、弯头、直接、生料带、密封圈、垫片、堵头、阀门等。

(4) 电工电气类电线、电缆、开关、插座、灯头、灯罩、闸具、断路器、插头、接线端子、绝缘胶带、扎带、底盒、面板等；

(5) 其他小修配套耗材：玻璃、胶条、卡扣、垫片、钉子、自攻丝、膨胀管等。

(6) 所有小修维护材料包括但不限于上述内容中所提及的材料。

## 四、浴室及水房服务需求

### (一) 人员配置

1. 浴室：每日 10 小时运行，配置 2 个岗位，其中男部 1 个岗位、女部 1 个岗位。

2. 水房：每日 17 小时运行，配置 1 个岗位。

### (二) 服务标准

#### 1. 浴室

(1) 供应商承诺浴室服务人员持健康证培训上岗；

(2) 维护浴室设备，无跑冒滴漏，保证正常运行；

- (3) 按采购人的时间及水温要求，提供冷、热水供应；
- (4) 保持衣柜整洁卫生、室内通风；
- (5) 座椅无水渍，地面无积水；
- (6) 运行期间管理人员需不间断巡视检查；及时救助晕堂人员，及时解决停水电等应急事件；
- (7) 及时清理地面积水，防止滑倒；
- (8) 如水控系统出现问题，应立即上报、及时解决。

## 2. 水房

- (1) 维护茶炉房设备，无跑冒滴漏，保证正常运行；
- (2) 按学校的时间要求，提供开水供应；
- (3) 输出水温保持在 95℃ 以上。

## 五、供应商及服务人员准入需求

1. 供应商须具有独立法人资格，需按要求完成相关服务工作。
2. 供应商承诺人员需在采购人工作期间统一着装，且能够保证在接到采购人任务后 30 分钟内赶赴现场，解决出现的相关问题或提供相关服务。
3. 供应商承诺服务人员无老、弱、病人士，原则上男性年龄不超（含）65 周岁，女性年龄不超（含）60 周岁。
4. 供应商承诺服务人员在工作期间人身及财产安全等均由供应商负责。
5. 供应商承诺按照国家相关法律规定，结合所聘用人员年龄实际，上齐相应保险。同时，必须为每名聘用人员购买意外伤害险。
6. 供应商承诺服务人员均需无违法犯罪记录。
7. 供应商承诺服务人员的各类服务工具与用品要统一放在指定地点，保证楼道、教室、大厅、卫生间整洁。

8. 供应商承诺服务人员捡拾物品及时上交楼管员做失物招领，不许私自处理。

9. 服务人员中须派 1 人作为项目负责人。