

政府采购—北京工商大学 2025-2028 年度良乡校区
物业管理服务项目合同

合同编号: A1-2025-045
招标编号: BGPC-G25139/1
项目编号: 11900101034
项目名称: 北京工商大学 2025-2028 年度良乡校区物业管理服务项目
标的物名称: 北京工商大学良乡校区物业管理服务

甲 方: 北京工商大学
乙 方: 北京中湾智地物业管理有限公司

签署日期: 2025 年 7 月 1 日

良乡校区物业管理服务合同

甲方（委托方）： 北京工商大学

委托方登记号： 1

通讯地址： 北京市海淀区阜成路 33 号

联系电话： 010-68984661 邮政编码： 100048

乙方（物业服务企业）： 北京中湾智地物业管理有限公司

营业执照注册号： 91110108721474855G

企业资质证书号： (建) 107033

组织机构代码： 91110108721474855G

法定代表人： 王劲松

委托代理人： 任 堃

通讯地址： 北京市海淀区学院路 39 号唯实大厦 1206 室

邮政编码： 100191

根据《中华人民共和国民法典》等相关法律法规、规章及其他规范性法律文件之规定，甲乙双方在自愿、平等、公平、诚实信用的基础上，订立本合同。

第一章 项目基本情况

第一条 项目基本情况

名称： 北京工商大学 2025-2028 年度良乡校区物业管理服务项目；

类型： 办公、教学、学生公寓、环境、绿化；

坐落位置： 房山区良乡高教园区北京工商大学；

物业服务面积： 46.9 万平方米；

绿化养护面积： 12.7 万平方米。

区域四至：

东至： 良乡高教园区学园南街；

南至： 良乡高教园区致美南街、荷园南路；

西至： 良乡高教园区揽秀南街；

北至： 良乡高教园区知兴西路、荷园北路。

第二章 物业委托管理内容

第二条 物业委托管理的内容

- 1.公共环境、楼宇、公共场所的保洁服务与管理工作；
- 2.非机动车管理工作；
- 3.学生公寓卫生保洁服务、值班服务与管理工作；
- 4.学生食堂前楼道、周边环境卫生；
- 5.教室卫生保洁服务与管理工作（不含专用教室）；
- 6.配电室运行值班及变压器维护工作；
- 7.二次用水设备间卫生保洁服务；
- 8.收发室管理与服务工作；
- 9.锅炉房运行值班及管理工作；
- 10.浴室管理与服务；
- 11.化粪池清掏（清坑）及排污管线疏通服务；
- 12.学校垃圾分类和清运工作；
- 13.配合学校进行室内外环境消毒；
- 14.学校交付的各种临时性工作，包括但不限于以下内容：甲方安排的绿植配备；甲方指定场所的卫生保洁、会议服务接待及配备相关用品；重大活动的会前环境保洁、会场布置、会议接待、会后恢复和卫生保洁等；
- 15.恶劣天气（如汛期、雪情等）应急处理；
- 16.绿化养护服务，绿化管线及绿化设施的维护和维修。

第三条 物业服务的具体内容与基本要求

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。做到校园地面无杂物、无遗撒、无痕迹污垢、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。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，始终保持整洁状态。
- （3）楼内门厅、楼道、楼梯、电梯、水房等公共区域应保持干净整洁，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。便池无阻塞。
- (5) 校园生活垃圾应日产日清，不得占用校内区域作为垃圾集中暂存处，无暴露垃圾，无卫生死角。垃圾桶每日清理，保持完好整洁、无蛆无蝇，周围地面无杂物污渍。
- (6) 冬季要及时清理积雪，保证道路通畅和安全。如用融雪剂或盐水除雪（相应材料应符合行业标准、规范），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、亭廊每月至少擦拭 2 次，保持干净整洁。牌匾、广告栏、路标、园区座椅每周至少擦拭 1 次，保持整洁。
- (8) 建筑物墙面、顶棚干净整洁，无乱写、乱划、乱粘贴等痕迹；过街天桥每天清扫 2 次，定期对扶手栏杆进行擦洗，无明显污渍。随时清理各种小广告。
- (9) 对校园内的单体楼宇外窗外侧及玻璃幕墙按照学校管理部门的需求定期（每学期至少 1 次）进行清洗。
- (10) 定期对所有楼宇屋顶的落叶、垃圾和杂物进行清扫，每天清洁食堂公共区域地面、楼梯和扶手，保持整洁。
- (11) 负责各商户门前三包的管理。门前三包工作应符合有关标准和要求。
- (12) 学校市政管井设施等应定期清理并保持畅通，无污水外溢，排水口处无淤泥和杂物。加强巡查，及时检查并更换各类破损井盖，确保行人和车辆安全。
- (13) 室外水网管线若出现跑、冒、滴、漏现象及室内设施设备发现问题须及时向采购人报修。
- (14) 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，避免浪费。
- (15) 使用的封闭式保洁三轮车、清扫车、扫雪铲冰工具及相应的配套设施，应定期维修保养，保持使用状况良好。根据实际工作情况配备不少于 2 台符合上路要求的机动三轮车或其他机动车辆。相关车辆应严格按照行政主管部门和校内管理要求具备并安装相应牌照，相关驾驶或操作人员应持有相应且有效的驾驶、操作证照，严禁无照上路、无证操作。
- (16) 监督施工项目环境管理。主要内容包括：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；对破坏的绿地要及时恢复。
- (17) 公共场所应定期进行消毒。每季度至少开展 1 次灭蚊蝇、鼠、蟑螂活动，有消杀记录，使用合格的低毒环保农药（可根据采购人需求进行增减，如有增加，费用不做调整）。
- (18) 根据节假日和大型活动的要求，配合做好彩旗及其他非带电装饰物的收挂工作。
- (19) 汛期配合采购人有关部门做好各项应急处理和抢险工作，每次降雨前后做好全部建筑屋

面和雨水排水管线的巡查、清理、疏浚，确保屋面无杂物、无落叶，雨水排水系统无阻塞。

(20) 其他属于保洁服务与管理范围内的工作。

(21) 对绿化管线及绿化设施维护和维修。

(22) 其他应完成的工作。

2. 非机动车管理工作

(1) 每日对师生非机动车（自行车、电动车、三轮车等）要码放整齐，维护校园良好停车秩序。

(2) 每学期按程序清理 1 次校园内的废旧非机动车（自行车、电动车、三轮车等），具体以甲方要求为准。

(3) 其他应完成的工作。

3. 学生公寓的卫生保洁、24 小时值班服务工作

(1) 做好学生公寓值班工作

①全面负责学生公寓 24 小时值班及管理工作。

②管理人员原则上要求具有大专以上文化程度，责任心强、讲团结、守纪律，有较强的服务意识，对待学生态度和善，不与学生发生冲突，有较强的观察记忆力和有处理突发事件的能力，人员应相对稳定。提供各楼工作人员名单，无特殊原因不得频繁更换，如更换须向学生公寓服务中心报备。

③应按时到岗，做好值班工作和值班记录，按时交接班，做好交接班手续。

④坚守岗位，认真负责，不许空岗，临时外出须安排替岗人员，精力集中，对出入学生进行目视检查，发现疑点及时追问。值班时禁止看书、看报、玩手机和做手工活，严禁扎堆聊天。

⑤做好学生公寓的会客和报修登记工作，对学生和外来人员的咨询要耐心解答，做到报修不过夜。

⑥维持好学生公寓秩序，不许闲杂人员进入，严禁自行车、电动车进楼，阻止小摊贩进楼推销。

⑦定期巡视学生公寓楼内设备、设施，发现问题要及时报修，按规定认真做好记录。

⑧保持学生公寓值班室清洁卫生。搞好门前、门厅卫生。负责“暖爱家”相关物品、设施的清洁与管理。

⑨管理好学生公寓及地下空间、天井钥匙。

⑩协助做好学生公寓的室内卫生检查和督促整改工作。

⑪严格执行学生公寓的作息制度，劝导学生按时作息，对晚归的学生要进行查问、登记，有情况及时上报。

⑫做好学生公寓夜班巡视工作。夜间值班员负责各学生公寓楼夜间值班巡查替岗工作，要求各楼夜间值班（21:00-7:00）每 2 小时对楼内各层公共区域安全卫生进行巡查，发现治安消防隐患

及时上报并妥善处理，填写夜间检查记录。

⑬重点做好学校非办公时段学生公寓的值班工作，有突发情况及时上报。

⑭做好信息传递和便民服务等其他工作。

(2) 做好学生公寓内公共区域（楼道、楼梯、值班室、门窗、卫生间、水房、公共活动室、卫生区等）的卫生清扫、垃圾清运及公共设备的清洁工作。要求做到：地面干净无杂物、无痕迹、无积水；室内无蛛网、无蚊蝇；水池无污垢、无杂物，水道畅通。具体安排和标准要求如下：

①每天早上 7：30 前清扫宿舍区域室外卫生，整齐码放非机动车。

②每天至少 2 次清扫楼内垃圾（清扫工作应避开学生正常休息时间），分类后并将垃圾运送到指定位置，禁止在楼内存放垃圾。

③每天上午、下午全面保洁，清扫、擦拭公共区域卫生至少 1 遍。及时清理张贴的各种小广告。

④公共卫生间、门厅等重点部位，每天清扫 2 遍以上。

⑤地下室、天井要保持干净整洁。每月要进行至少 2 次巡视清理，并建立巡视清理台账记录相关工作。

(3) 负责责任区内的值班与保洁巡视工作，并做好记录。对宿舍楼内部资产进行管理和维护，发现隐患及时处理或上报。

(4) 负责对楼内设备、设施的检查并及时报修，做到报修不过夜。

(5) 毕业生离校或调整房间期间的室内保洁与玻璃清洗。

(6) 每季度至少开展 1 次灭蚊蝇、鼠、蟑螂活动，有消杀记录，使用合格的低毒环保农药（可根据采购人需求进行增减，如有增加，费用不做调整）。

(7) 根据学校要求配合开展公寓文化、艺术、宣传等活动。宣传内容健康、橱窗保持整洁美观。

(8) 每年秋季开学前完成以下工作：对新生宿舍窗帘的全面拆卸、清洗、安装；完成新生宿舍所需卫生用品的购置并配备到位；补充配齐新生房间所需钥匙并准备到位。

(9) 协助做好毕业季、开学季学生退宿、入住相关服务保障工作。

(10) 全体工作人员熟悉防火知识，掌握“一懂三会”和“四个能力”，会使用灭火器材，及时处理初起火情，一旦发生火情、地震等紧急情况，执行应急预案，配合保卫部门组织人员疏散。

(11) 做好雨雪大风天气服务保障工作，及时清扫门前院内积雪、积水，及时清理屋顶冰凌、疏通雨水管。做好公寓防汛抗灾工作。加强巡视检查，避免高空坠物引发的安全事件。

(12) 完成学生公寓服务中心安排的临时性工作。

(13) 其他应完成的工作。

4.学生食堂前楼道、周边环境卫生保洁工作

- (1) 食堂前楼道、周边环境卫生每日清扫3次(早餐、午餐和晚餐后清扫)。
- (2) 保持地面无积水、无杂物,墙壁洁白、墙裙无污渍,楼梯及扶手无浮尘,楼道内无杂物。

5.教室的卫生保洁服务与管理工作

(1) 教室卫生应在每日晚自习后及时清扫完毕,注意关灯、关空调、锁门。第二天早7:30前应准时将相应教室门打开。

(2) 保持教室地面清洁、四壁洁白、墙裙无污渍、黑板无粉笔痕迹、粉笔末及时清除;出现桌椅、门窗、玻璃、纱窗、窗帘、小五金件损坏及时报修;桌椅摆放整齐、桌内外无杂物和灰尘。

(3) 粉笔(白色、彩色)、板擦、白板笔应保证供给并摆放整齐。每周至少巡查1次,对不足物资予以补齐。

(4) 保持讲台、投影台的整洁。

(5) 制定科学合理的教室保洁服务管理制度,建立长效机制,做到规范管理。

(6) 其他应完成的工作。

6.垃圾分类及清运工作

(1) 垃圾分类。执行《北京市生活垃圾分类管理条例》相关要求,做好垃圾分类工作。

(2) 垃圾清运(不含医疗垃圾和实验室危废品)。校内不提供垃圾集中暂存场地,中标人须根据垃圾清扫实际情况妥善及时安排清运频次,确保做到日产日清,不得占用校内区域作为垃圾集中暂存处。

7.特殊时期室内外消毒工作

如遇特殊时期(包括但不限于公共卫生疫情等政府或甲方要求的其他情形)做好室内外及公共区域的消毒工作,并做好消毒记录。

8.化粪池清掏及排污管线疏通工作

按甲方要求对所有的化粪池每学期清掏1次,每年对学校指定的3处化粪池进行清坑1次,保证化粪池不外溢,池内及周边干净整洁,并使用专用运输车辆运送到属地管理部门指定的处置地点。清掏或清坑后需经甲方确认并签字,如清掏或清坑后不符合标准,需再次清掏或清坑,直至符合标准。相关工作人员应持有行业许可的有效期限内的有限空间作业相应证照并持证上岗。

项目清单(其中大号为10号以上化粪池,中号为10号化粪池,小号为10号以下化粪池,10号化粪池规格有效容积40立方米):

良乡校区化粪池数量及位置表

序号	位置	数量	备注
1	文科实习楼北侧	1	9#
2	行政楼西南角	1	5#
3	商学院北侧	1	10#
4	游泳馆西侧	1	12#
5	图书馆北侧	1	10#
6	图书馆南侧	1	11#
7	工一楼东侧	1	13#
8	师生服务中心东侧	1	13#
9	文一楼东侧	1	13#
10	1号楼东侧	2	13#
11	5号楼东侧	2	10#
12	7号楼西侧	2	10#
13	8号楼西侧	2	10#
14	9号楼东侧	2	10#
15	综合南楼西侧	1	10#
16	二期 11 号学生公寓	1	10#
17	二期 12 号学生公寓	1	10#
18	二期 13 号学生公寓	1	10#
19	二期 14 号学生公寓	1	10#
20	二期学生食堂	2	13#
21	学生活动中心	1	10#
22	AB 座科研楼	2	13#
合计		29	
注：表中备注栏的化粪池大小型号为参考，具体以现场实际情况为准。			

每学期至少 1 次对排污水管道、污水井用高压管道清洗机疏通清洗，保证排污管网全年畅通，污水井干净整洁、无杂物、无沉积物，周边环境冲洗干净，确保周围地面无杂物污渍、无蛆无蝇。

乙方有义务配合学校办理排污许可证。

9.绿化委托管理的范围和内容

(1) 绿化委托管理的范围：学校范围内全部绿地，具体以采购人要求为准。

(2) 绿化服务的内容

- ①绿地养护日常管理工作；
- ②绿地垃圾捡拾和树挂清理工作；
- ③绿篱和乔灌木养护管理工作；
- ④校园水域管理、采购人安排的观赏动物饲养工作；
- ⑤斑秃治理工作；
- ⑥节日摆花工作；
- ⑦高大树木和危树巡查上报工作。

(3) 绿化管理的具体工作与基本内容

①浇水管理。春秋季防旱，适时浇水，夏季防晒，及时排水，冬季防风保湿。

②施肥管理：根据草坪的需肥特点，强调以氮肥为主，配合钾、磷，兼及其他的全价肥料。低培育管理的草坪，每年至少补给氮素 0.5 千克/100 m²（相当于尿素 1.2 千克/100 平米）；高者可达 5~7.5 千克/100 m²（相当尿素 11.1~16.7 千克/100 平米）或更多。草坪对钾、磷的需要量分别为氮的 1/2~1/3、1/5~1/10，加上考虑营养元素间的淋溶、固定等差异，一般氮：钾：磷比例为 2：1~1.5：1（氮的 1/2 为缓效氮）。每年至少施一次有机肥，结合培土平整草坪地面。若有特别需要，可以 2~4 次/年。有机肥的施用量占全年施氮量的 1/2 左右。

③草坪管理。每年追肥 2 次，第一次可在返青之后，第二次在秋季。具体时间看气候和草坪的氮素营养状态。应在温度确已稳定，有利于草坪生长之后，草坪的氮素水平允许的情况下抓紧施肥。春季反青肥，生长期追肥，秋季追施越冬肥（以无机草坪复合肥为主）。加强草坪的病虫害检查与防治，每次修剪后 3 天内喷洒杀菌剂、杀虫剂各 1 次。春季每 10-15 天用 1%尿素追施一次复合肥；及时清理杂草与各种垃圾，保持草皮美观。15-20 天进行一次剪草。

④绿篱及乔灌木养护：●松土除草。当土壤板结时，应进行松土，松土深度一般为 3-5 厘米，松土除草要注意不伤苗木；拔草时形成的坑洞应及时用泥土填平。●抗旱防涝。出现干旱，应及时进行灌溉，尤其在 3 月至 6 月底、8 月中至 11 月底适时浇水。保持绿地土壤墒情，促进植物生长。注意防涝。●追施肥料。苗木生长期间要追施草坪复合肥料，春季、秋季每月追肥不少于 1 次。●防治病虫害。苗木易发生病虫害，要根据各类植物的不同特点采用多种方法做好病虫害防治工作，以防为主。坚持每月打药不少于 2 次，可酌情增减，严格按比例配制药液浓度。不可使用过期农药。●抗风抢险。在暴风雨、大风天气提前采取支架加固，防止植物受损。遇有强风倒树、折杈等情况应及时组织处理，及时清除树挂、干枝和杂物。●整形修剪。依照树木成长规律、景观要求，按照操作规程适时对所有树木进行修剪，定期对校区内危树进行巡视，需对构成危险的树木进行

及时修剪。●抹芽。对于乔木、灌木，对不定芽要及时清除，以保持树木骨架清晰，形态美观。●冬季防护。对一些常绿树种、新引进树种和一些抗寒性较弱的树种、幼苗等采取有效防寒保护措施，防止发生冬季苗木冻害，保证安全越冬。

⑤农药管理。农药实行双人双锁管理，并设置进出库登记制度。

⑥水域管理和采购人安排的观赏动物饲养。水面杂物随时清理，保证水域清洁，在征得采购人同意后定期补水；冬季凿冰制氧；人工湖孔雀、天鹅等观赏动物的饲养和卫生清理工作。

⑦斑秃治理。每年治理草坪斑秃不少于 2000 m²，治理后要种植冷地型草坪草种，并完成整地、铺设草坪及浇水工作，确保铺设的草坪成活率在 95%以上。

⑧节日及重大活动摆花。合同期内至少于劳动节、国庆节完成摆花 2 次，其他根据采购人重大活动需要进行安排。根据不同节日或活动，根据采购人需求摆放出不同造型，烘托节日或活动气氛，花坛造型及花卉品种多样化。

⑨高大树木和危树巡查上报。定期安排专人对校园内高大树木和危树进行巡视，发现具有安全隐患的树木要及时上报学校，如因未定期巡视或上报不及时造成的树枝掉落砸伤人员或车辆等情况，产生的理赔费用由中标人承担。

(4) 绿化服务质量标准和要求

①绿化人员须有持园林绿化工程师证书（初级及以上）或专业为园林、园艺、景观设计等相关专业大专以上学历 1 人。

②绿化比较充分，植物配置基本合理，基本达到黄土不露天。园林植物达到：●生长势正常：生长达到该树种该规格的平均生长量。●叶子正常：叶色、大小、薄厚正常，较严重黄叶、焦叶、卷叶、带虫尿、虫网、灰尘的株数在 2%以下，被啃咬的叶片最严重的每株在 10%以下。●枝、干正常：无明显枯枝、死杈，有蛀干害虫的株数在 2%以下（包括 2%，以下同），介壳虫最严重处主枝主干 100 平方厘米 2 头活虫以下，较细枝条每尺长一段上在 10 头活虫以下，株数都在 4%以下。●树冠基本完整：主侧枝分布均称，树冠通风透光。●草坪覆盖率达 95%以上，草坪内杂草控制在 20%以内，生长和颜色正常；每年修剪暖地型 2 次以上，冷地型 10 次以上；基本无病虫害。

③行道树和绿地内无死树，行道树缺株在 1%以下。树木修剪基本合理，树形美观，能较好地解决树木与电线、路灯、建筑物、交通道路等之间的矛盾。

④绿化产生的垃圾要做到日产日清，绿地内无明显的废弃物。

⑤无较重的人为损坏。对轻微或偶尔发生难以控制的人为损坏，能及时发现和处理，绿地、草坪内无堆积物堆料、无搭棚或侵占等；行道树树干无明显地钉栓刻画现象，树下距树 2 米以内无

影响树木养护管理的堆物堆料、搭棚、围栏等。

⑥现状养护：按技术措施要求认真进行养护。操作规范以不改变原有绿化格局，维持草木生长现状，不增大班秃面积为最低要求。

10.配电室运行值班及变压器维护工作

(1) 值班人员必须经过专业技术培训，具有资质、持证上岗。(《高压电工作业(运行)》)

(2) 按规范要求配备足额工作人员，按规定提供 24 小时值班服务，值班人员应遵守值班制度，爱岗敬业，忠于职守，精通业务，不得擅自离岗，不做与工作无关的事。

(3) 当班工作人员必须严格遵守操作规程。

(4) 当班工作人员对配电室各方面的运行情况应定时进行检查，保证安全用电。

(5) 配电室运行若发生异常情况，当班工作人员应及时报告，并做好记录。紧急情况应立即停电，以免发生事故。

(6) 做好配电室设备运行、维护和零部件更换，做好事故分析报告及处理情况记录等。所有资料均应妥善保管，每年及时存档。

(7) 每年春季对配电室高压及配电设备进行维护和清扫除尘，确保配电室安全平稳运行。

(8) 自行配备符合配电室操作规程的专业设备，包括但不限于维护工具、绝缘鞋、绝缘手套、绝缘垫和挡鼠板等。

(9) 其他应完成的工作。

11.二次用水设备间卫生保洁服务

(1) 定期清扫二次用水设备间，并按照政府卫生部门和学校要求，定期做好维护记录，保持设备间内部干净整洁。

(2) 二次供水设备维护人员应持有行业许可的有效期内的相应健康证件。

(3) 对二次用水设备间的保洁服务应做到地面干净无杂物、无痰迹、无积水，室内无蛛网、无蚊蝇。

12.收发室运行管理

(1) 对机要文件、信件、报刊、邮包单、挂号信、汇款单进行分类管理，严格遵守采购人关于保密工作的相关规定，做好登记备查工作，每月及时存档。

(2) 防止邮件等丢失。

(3) 做好次年学校各部门报刊杂志订阅统计工作。

(4) 其他应完成的工作。

13.锅炉房运行值班

(1) 保持锅炉房值班室的整洁卫生。

(2) 锅炉运行严格按照操作规程，确保锅炉的安全运行。相关工作人员应持有行业许可的有效期内的相应特种设备操作证照并持证上岗。

(3) 锅炉运行期间每日水质（PH）化验。

(4) 锅炉设备巡检。

(5) 按照规范规定的岗位配备工作人员，提供 24 小时值班服务，发现问题第一时间上报。按照采购人要求，按时调整锅炉和水泵启动和运行时间，如合同期间采购人调整洗浴时间，中标人无偿无条件配合提供相应服务。

(6) 司炉人员严格服从采购人相关人员的管理。

(7) 其他应完成的工作。

14.浴室运行值班

(1) 保持各学生浴室内的整洁卫生。

(2) 每天按时开关门，保证各浴室正常运行。如采购人调整开放时间，无偿无条件配合采购人安排调整相关人员。

(3) 严格执行在岗值班制度，不得出现离岗、空岗现象。

(4) 每天检查喷淋头使用情况，有问题及时维修和更换，确保浴室花洒完好率 95%以上。

(5) 其他应完成的工作。

15.其他管理工作及要求

(1) 根据采购人要求做好有限空间隐患排查工作，如发现问题应第一时间上报采购人，并按照采购人要求配合做好应急处理。建立并动态完善有限空间台账和完备的管理制度。

(2) 中标人在工作中应随时保持节能减排理念，注意节约用水、节约用电，对责任范围内的绿化管线、浴室花洒等做好节能管理、及时修复，人走关灯、关空调，对在校园内全范围发现的跑冒滴漏、长明灯、长流水等能源浪费情况立即上报采购人并协助做好应急处理。

16.与物业相关的各种档案资料的收集与管理。

17.暂列费用

合同内暂列费用 40 万元，包含在合同款内。主要用于（包括但不限于）甲方安排的绿植配备；甲方指定场所的卫生保洁、会议服务接待及配备相关用品等以及甲方实际需要乙方完成的其他工作任务，该项费用在本合同服务期内最后一个季度支付合同款时据实结算。

18.学校交付的各种临时性工作

包括但不限于重大活动的会前环境保洁、会场布置、会议接待、会后恢复和卫生保洁等。

第三章 物业服务要求

第四条 物业服务岗位配置及考核标准要求

乙方按照本合同的附件一约定配备物业服务岗位 292 个，严格依据物业服务内容和质量标准提供服务，不得低于基本等级规范要求。甲方有权依照乙方服务情况按附件约定考核乙方，相关岗位配置和考核标准要求详见附件 2、附件 3、附件 4。

第四章 物业管理服务合同期限

第五条 物业管理服务合同期限

1.本合同期限为壹年，即自2025年7月1日起至2026年6月30日止，合同期满自行终止。

2.项目总期限为叁年，即自2025年7月1日起至2028年6月30日止，项目期内除双方签订补充协议或甲方要求核减的事项及相关费用外，其他费用在中标价格基础上不予调整，服务要求与标准保持一致。本合同期满，甲方具有下一期合同的优先选择权，经甲乙双方协商一致，可另行签订下一期合同，但合同期限不得超过项目总期限。如在本合同期内，乙方履约情况不佳或出现所提供服务未达到甲方要求的其他情形，甲方有权不再签订后续合同且无需承担任何责任。

3.本合同前三个季度总评分数（季度考核分数总和的平均分）达到 85 分（含）以上，作为甲方行使下一期合同优先选择权的重要条件之一（但非充分条件）。

第五章 物业服务费用

第六条 服务费用

1.按照甲方的招标条件和乙方投标报价、商务谈判的结果，确定本项目的物业管理服务费用为人民币（叁年项目期总价）5016.882638万元（含税），大写：（叁年项目期总价）伍仟零壹拾陆万捌仟捌佰贰拾陆元叁角捌分。本合同暂列金在最后一个季度支付合同款时根据实际使用情况据实结算。

2.甲乙双方同意在合同执行过程中，如遇到包括但不限于国家或北京市最低工资标准和社保缴费基数政策性调整，本合同物业管理服务费不变，同时乙方应确保合法合规用工，确保员工合法权益。

3.甲乙双方同意在合同期内新增服务项目、新增物业服务面积等情况，可采取协商的方式，在协商一致后适当调整物业管理服务费用。具体调整办法与额度由双方协商后，另行签订补充协议。在甲乙双方未就调整费用达成协议前，甲乙双方有义务仍按现有合同的约定执行。

4.甲乙双方同意在合同期内如调减服务项目,应根据调减内容及调减人员,同意扣除相应月份的相关服务项目物业管理服务费用。

5.乙方完成以下项目服务后需由学校相关科室负责人签字确认,包括:化粪池清掏、排污管线疏通、玻璃幕墙清洗等。

第七条 服务费用包括内容

本合同服务费用为一次性包干费用,内容包括但不限于:

1.所有物业、绿化服务岗位人员的工资、加班费、服装费、养老保险、失业保险、公积金、生育保险、医疗保险、工伤保险等。

2.配电室、锅炉房 24 小时值班、高压检测、维修、运行维护费(包括零件单价 500 元(含)以下小修费)。

3.二次供水、浴室运行维护费用(包括零件单价 500 元以下小修费)。

4.清洁卫生服务费(包括低值清洁工具、易耗品、清洁物料、灭虫灭鼠灭蟑、消毒物料费)。

5.办公费,以及对管辖范围内的人员和设备设施购买足额公众责任险、物业管理责任险等险种费用。其中已包括记录本和文具购置费、电话费、交通费、低值清洁用具(含自行车、三轮车等)维修费。

6.绿化养护服务费,含绿化养护中所涉及的人、材、机费用,其中包括绿化喷灌管线、喷头等相关维修维护费用。

7.工作秩序及教室值班运行费(包括对讲机电池、照明灯电池、手电筒电池、员工防暑防寒费、用具等、记录簿、笔、档案夹等其他日常用品、教室粉笔、板擦、白板笔、小五金购置费)。

8.清洗学生公寓新生窗帘费用。

9.新生宿舍卫生用品购置费用。

10.新生房间配钥匙费用。

11.垃圾清运费。包括生活垃圾、大件垃圾、有害垃圾、绿化垃圾的分类、清运服务费用;

12.暂列费用,共计 40 万元,包含在合同款内。主要用于(包括但不限于)甲方安排的绿植配备;甲方指定场所的卫生保洁、会议服务接待及配备相关用品等以及甲方实际需要乙方完成的其他工作任务;该项费用在最后一个季度支付合同款时根据实际使用情况据实结算。

13.学校交付的各种临时性工作,包括但不限于重大活动的会前环境保洁、会场布置、会议接待、会后恢复和卫生保洁等。

14.化粪池清掏费用。包括井盖维护费、设备零件单件单价 500 元以下小修费;委托专业单位

开展排污管线疏通、污水井清理服务所涉及的人、材、机费用。

15.外墙玻璃、幕墙清洗费用。

16.固定资产折旧费。

17.企业利润。

18.税金。

19.其他。

第八条 费用支付方式

1.本合同服务费用按季度支付。甲方在前三个季度的每季度期满且乙方按要求完成季度工作考核后 30 个工作日内，甲方根据考核情况向支付乙方合同规定的全年物业管理服务费（扣除暂列费用）的 25%。如遇跨年度结算，经乙方书面申请、甲方管理部门同意后可提前进行考核，考核合格后可进行履行相应款项的支付流程。

2.最后一个季度款项在服务期满后，如乙方未出现违反合同约定情形和被甲方相应地扣减违约金及赔偿金的情况，在乙方顺利完成物业交接工作后 30 个工作日内，甲方向乙方付清剩余款项（暂列费用根据实际使用情况据实结算）、退还履约保证金。

3.甲方每次付款前，乙方须向甲方提供真实、合法、有效且符合甲方财务要求的、与待付支付款项等额的发票，且发票税率必须与报价或与政府行政主管部门制定的税率保持一致，若乙方怠于履行以上开票义务或涉嫌开具虚假发票的，甲方有权拒绝支付相应款项，且不视为违约。如乙方据此停止履行或不完全履行合同的，应当向甲方承担违约责任并赔偿甲方因此造成的全部损失（包括实际损失和预期利益损失）。

4.甲方有权拒绝向除本合同约定的乙方指定收款账户外的任何账户付款。乙方所提供的发票票面信息必须完整、准确并加盖乙方发票专用章。

乙方指定收款账户信息如下：

账户名称： 北京中湾智地物业管理有限公司

开户行： 北京银行北航支行

账号： 01091060100120105000782

第六章 双方权利与义务

第九条 甲方权利义务

- 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监督、检查、批评和处罚。

3.对于因乙方工作人员责任心不强、玩忽职守、不履行职责而达不到服务标准时，有权要求乙方调换人员或提出处罚意见。

4.有权审查乙方物业费用的收支情况。如果甲方发现乙方所报服务费内容存在虚假不真实或没有如实支付给员工，甲方有权扣回，乙方不持异议。

5.有权审定乙方的各项管理制度及工作标准。

6.遇到临时性任务或发生突发事件时，甲方有权要求乙方提供合同约定之外的服务，乙方应无条件服从。

7.甲方有权要求乙方向其提供物业人员的名单及用工合同，有权向乙方要求调换不称职的员工。

8.甲方可视完成物业管理服务的优劣向乙方提出奖励意见和处罚意见。

9.为乙方提供与物业有关的资料和图纸，为乙方开展物业管理工作提供必要的工作条件。

10.协助乙方共同落实各项管理制度的执行。

11.按合同规定向乙方支付物业管理服务费。

第十条 乙方权利义务

1.有权劝阻、制止他人损害或妨碍物业管理的行为，对造成损失的应及时上报主管部门，配合学校进行处理。

2.定期向甲方通报工作情况，自觉接受甲方的监督、检查，定期征求甲方的意见，对甲方提出的合理的整改意见有义务执行。

3.全面履行物业管理服务合同，并按合同内容保质保量地完成物业服务工作。

4.对院内公共设施及地面不得擅自占用或改变其使用功能，如需要改变须经甲方同意后方可实施。

5.自觉接受市、区政府等行业主管部门的指导和监督，主动处理好上级和专业部门的协作关系。

6.应与其员工签订用工合同，并主动将合同复印件交于甲方备案。按时支付员工工资，并按照国家相关法律法规规定为其缴纳保险，因乙方未缴保险或其他违法违规用工行为产生的一切责任由乙方自行承担。

7.乙方应配合甲方要求调换不称职的员工，保证服务质量。

8.完成甲方交付的临时性任务。

9.未经甲方同意不得将本物业管理内容和责任转移给第三方。

10.乙方必须按照合同的约定或招投标的要求满足岗位配置。

11.乙方应建立并保存详细的物业管理档案资料。

12.乙方在工作中应加强节水、节电意识，提供高效节能的服务，对设备设施损坏情况，及时

上报。

13.合同终止后应将物业管理档案资料交于甲方。

14.乙方在提供物业服务中须爱护甲方校内的公共设施及设备。如若损坏应照价赔偿。

15.根据附件中“物业服务工作考核标准与考核评定办法”，接受甲方考核，如有核减费用，在季度结算时从物业管理服务费中扣除。

16.针对学生公寓值班及保洁、配电室及锅炉房等维护管理、管理及维修人员配备、部分设施维修等内容的人员及服务管理工作，应严格遵守合同条款约定，服从学校相应科室或中心管理，并及时对学校提出的合理意见进行整改。

17.乙方承诺并保证在履行本合同的过程中，均不违反任何法律法规、不侵犯任何第三人权利、不存在任何权利瑕疵、不出现任何安全事故，否则乙方自行承担由此造成的全部责任。

第七章 特别约定

1.乙方同意在合同签订后 15 日内足额向甲方支付合同价款的 5%的履约保证金。

2.甲方向乙方提供现有的设备工具，乙方可以无偿使用，但所有权属甲方所有，双方要签订设备工具清单备案。日后所需设备工具由乙方自行添置，乙方需投资添置的设备工具报甲方公共事务处备案，合同期满后由乙方自行购置的设备工具由乙方自行处置。甲方提供的设备工具，乙方应保证设备工具的完好，丢失损坏要赔偿，撤走时应如数交还。

3.合同期内乙方若违反甲方有关管理条例，不按合同约定运营管理、不能正常为甲方提供物业管理服务以此实现甲方的合同目的或有违反合同约定的其他条款的行为，甲方有权提前终止合同，要求乙方在 15 日内撤出，退还全部费用，并承担由此给甲方造成的全部损失（包括实际损失和预期利益损失）。

4.甲方有权对乙方在履行合同提供物业服务的质量标准进行考核，考核的标准以本合同的约定为准。如果考核后发现乙方的物业服务质量达不到合同约定，甲方有权乙方限期改正，如乙方未能在规定时限内改正，甲方有权终止合同，不予支付该季度费用，并要求乙方承担违约责任并赔偿损失（包括实际损失和预期利益损失）。

5.合同期内，如果甲方对物业服务楼宇进行装修改造，乙方不收取本楼宇装修改造期间的物业服务费。

6.合同期内，如增加物业服务项目（或面积），可依据本合同相关条款签订补充协议。

7.本合同期内乙方有下列情形之一的，甲方视情况要求乙方支付相应的违约金，情况严重时甲方有权终止合同：

(1) 乙方违反合同约定未达到服务标准的，甲方有权要求乙方限期改正。逾期未改正的，每出现一次乙方应向甲方支付违约金 1000 元；若造成严重后果或严重影响物业服务质量的，甲方有权终止合同，不予支付该季度费用，并要求乙方承担违约责任并赔偿全部损失（包括实际损失和预期利益损失）。

(2) 乙方须按照投标文件中明确的各类服务岗位提供服务，不得擅自减少服务，不得空岗，否则甲方有权要求乙方纠正并支付违约金；如乙方不能在甲方限定期限内将岗位配齐，乙方应向甲方支付违约金 1000 元/岗位/日；乙方拒不改正的，甲方有权终止合同，不予支付该季度费用，并要求乙方承担违约责任并赔偿全部损失（包括实际损失和预期利益损失）。

(3) 乙方在合同履行中应保持其物业管理人员的稳定性，除不可抗力外，在合同期内不得调整项目负责人超过 2 人次，项目负责人调整前应提前与甲方进行充分协商；未协商调整项目负责人，应向甲方支付违约金 2 万元。乙方调整负责人超过 2 次，甲方有权终止合同，不予支付该季度费用，并要求乙方承担违约责任并赔偿全部损失（包括实际损失和预期利益损失）。

8. 乙方应对甲方的基本设施进行定期巡检维护，并对管辖范围内的人员及设施购买足额公众责任险、物业管理责任险等相关险种，并主动报甲方备案；乙方对自然灾害及不可抗力外造成的甲方相关人员和财产损失进行保护及赔偿；对因环境安全（包括但不限于高空坠物、树木倾倒或树枝掉落等）而造成校园相关人员、财产与人身安全遭受损失的情况，由乙方负责赔偿；乙方应及时协助甲方规避相关风险、减少经济损失。

9. 乙方与本项目有关的所有人员及设备设施（包括存在名义关联或实际关联的）如出现任何伤亡、损失、纠纷等负面情形，均由乙方负责并妥善处理，与甲方无关，且不得影响甲方正常运行秩序，如由此对甲方造成任何损失，由乙方承担全部法律和经济责任。

10. 因乙方行为导致的甲方相关人员及财产损失，由乙方承担全部法律和经济责任（包括实际损失和预期利益损失）。

11. 甲方原则上不提供乙方人员住宿场所，如乙方为确保工作开展，确有在校内为员工安排住宿的切实需求，经乙方提出书面申请、甲方管理部门批准，可在甲方许可下有偿使用相应员工宿舍，使用期间须严格遵守甲方各项管理制度和相关规定，并按照甲方要求及时足额缴纳相应费用，且不得将该费用以任何理由转嫁由员工个人支付，以确保员工应有权益。如乙方因任何原因怠于支付住宿费用或疏于管理的，甲方随时有权收回相关宿舍，且乙方不得影响合同范围内的服务保障工作。宿舍使用期间，由乙方履行相关安全责任，相关房屋出现的任何人员及财产损失，由乙方承担全部法律和经济责任（包括实际损失和预期利益损失）。

第八章 违约责任

第十一条 甲方违约责任

1. 甲方无正当理由未能按合同约定向乙方支付物业服务费，经乙方 2 次催告后【30】个工作日内仍未支付的，自催告期满之日起乙方有权要求甲方按所拖欠物业费的每日 0.1‰支付违约金。
2. 甲方无正当理由逾期返还履约保证金的，经乙方两次催告后仍未返还的，每逾期一日向乙方支付 0.01%的违约金。

第十二条 乙方违约责任

1. 乙方违反合同所规定的服务内容和标准或服务未达到标准要求，或不能及时解决师生员工反映强烈的物业服务问题，甲方有权要求乙方在 5 日内限期改正，如逾期不改，甲方有权解除合同，要求乙方在 15 日内无条件撤出，甲方不予支付该季度费用，乙方应向甲方支付合同暂定总金额 10% 的违约金，并赔偿给甲方造成的经济损失（包括实际损失和预期利益损失）。

2. 乙方因自身原因包括但不限于人员调整、内部管理不善等，不能全面有效履行合同，为甲方提供正常的物业管理服务以及影响甲方正常工作秩序，给甲方造成损失，致使甲方无法实现合同目的或导致产生严重后果的，甲方有权解除合同，并要求乙方在 15 日内无条件撤出，甲方不予支付该季度费用，乙方对其违约行为应向甲方支付合同暂定总金额 10% 的违约金，并赔偿给甲方造成的经济损失（包括实际损失和预期利益损失）。

3. 甲方上级相关部门和甲方提出的物业服务整改意见，乙方拒不采取整改措施的，甲方有权解除合同，并要求乙方在 15 日内无条件撤出，甲方不予支付该季度费用，乙方对其违约行为应向甲方支付合同暂定总金额 10% 的违约金，并赔偿给甲方造成的经济损失（包括实际损失和预期利益损失）。

4. 若乙方违反本合同的服务质量和标准考核要求，5 日内未能整改的，由甲方校园服务中心、学生公寓服务中心和动力维修中心向公共事务处提出书面报告，核实无误后，视为乙方的违约行为，甲方有权解除合同，要求乙方在 15 日内无条件撤出，甲方不予支付该季度费用，乙方对其违约行为应向甲方支付合同暂定总金额 10% 的违约金，并赔偿给甲方造成的经济损失（包括实际损失和预期利益损失）。

第九章 合同终止

第十三条 合同终止情形

1. 本合同期满后自动终止。
2. 出现本合同第八章的合同解除情形的。
3. 甲乙双方经协商后可提前终止合同。

第十四条 物业交接处理

乙方应按甲方要求，无条件配合新的物业服务单位限期完成全部交接工作。在本合同期限届满或因其违约合同终止后，乙方应在与新的物业服务单位完成交接后当天撤离，如果逾期未撤离或拒绝交接工作，乙方应按本合同物业费总额每日 1%向甲方支付违约金，乙方拒不按约定交接和撤出的，给甲方造成影响和损失的，甲方有权从剩余合同款项和保证金中扣除，不足以弥补甲方全部损失（含实际损失和预期利益损失）的，乙方应予补足。

第十五条 不可抗力的终止

因不可抗力致使合同无法继续履行的，根据不可抗力的影响，部分或全部免除责任，其它事宜由甲乙双方依法协商处理。

第十六条 合同终止后处理

1. 本合同到期或提前解除后，乙方应做到做好包括但不限于甲乙双方或乙方与新物业公司的交接工作的安排、乙方与新物业公司具体工作的交接、乙方与甲方剩余物业服务费用的结算、乙方对其物业人员善后安置、乙方对外签订的各种协议的处理等相关工作。

2. 本合同到期或解除后，甲方应配合乙方做好物业服务的交接和善后工作，双方交接完并撤出后 30 个工作日之内结清费用。

3. 本合同的终止和解除不影响违约责任和纠纷解决条款的效力。

第十章 争议解决

第十七条 争议解决

因合同的解释或履行发生争议的，双方可采取以下方式处理：

1. 协商解决；

2. 本合同在履行过程中发生的争议，由甲乙双方协商解决或向相关部门申请调解，协商调解不成的，依法向北京市海淀区人民法院提起诉讼。

第十一章 附则

第十八条 其他约定

1. 本合同未尽事宜，国家有相关规定的，依规定解决；没有规定的，由双方协商解决，并签订书面协议；

2. 对本合同的任何修改、补充或变更应经甲乙双方书面确认，并作为本合同附件，与本合同具有同等的法律效力。

3. 本合同正本连同附件一式玖份，甲方执陆份，乙方执叁份，具有同等法律效力。

4.本合同经双方法定代表人或授权代表人（须持授权委托书）签字并加盖公章或合同专用章后生效。

5.对本合同所发生的任何争议或诉讼，一方对另一方发出的通知或仲裁机构通知或法院发出的传票、通知等司法文书，只要发送至本合同列明的地址 或另一方的注册地即视为送达；因受送达人自己提供的送达地址不准确或被拒绝签收，或无人签收等原因，以邮政快递投寄邮戳日期视为送达之日，受送达人自愿承担产生的法律后果。

本合同约定的各方地址适用于各方各类通知、协议等文件以及就合同发生纠纷时相关文件和法律文书的送达，同时包括在争议进入仲裁、民事诉讼程序后的一审、二审、再审和执行程序。

甲方名称：北京工商大学

乙方名称：

法定地址：北京市海淀区阜成路33号

法定地址：北京市海淀区学院路39号唯实大厦1206室

法定代表人或其

法定代表人或其

委托代理人：_____

委托代理人：_____

最终用户：

电 话：010-68984060

电 话：010-82339978

传 真：

传 真：010-82338183

电子邮箱：

电子邮箱：Renk@zhongwan.cn

开 户 行：北京银行阜裕支行

开 户 行：北京银行北航支行

银行账号：01090373100120109102730

银行账号：01091060100120105000782

邮政编码：100048

邮政编码：100191

签订日期：2025年7月1日

附件 1：安全管理协议

附件 2：各管理服务区域面积与岗位配置表

附件 3：物业服务考核评分标准

附件 4：物业服务工作季度考核评分办法

附件 1：安全管理协议

安全管理协议

委托方（甲方）： 北京工商大学

受托方（乙方）： 北京中湾智地物业管理有限公司

为贯彻“安全第一，预防为主，综合治理”的方针，明确双方的安全生产责任，确保相关方安全，根据国家、北京市安全生产有关法律、法规、标准、规范及本单位相关方安全管理规定，双方本着平等互利的原则在签订业务合同的同时，签订本安全协议。

一、乙方主要业务

- （1）服务内容： 北京工商大学 2025-2028 年度良乡校区物业管理服务项目
- （2）服务场所： 房山区良乡高教园区北京工商大学
- （3）服务期限： 2025 年 7 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

二、甲乙双方应在安全协议签订后共同组织乙方人员进场前安全交底教育，并符合以下要求：

（1）甲方应对乙方的主要负责人、其他管理和从业人员进行进场前的安全交底教育，介绍有关安全生产规章制度和要求，并根据工作项目内容、特点，对乙方提出安全管理和风险控制的要求。

（2）乙方应确保所有人员按时、按数参加，进场后人员有变动的，乙方应立即通知甲方，补充进行安全交底工作。

（3）甲乙双方人员分别在安全交底记录内签字。

三、甲方权利与义务

（1）甲方有权审查乙方的营业执照、许可证、单位及人员的相关安全资质资料，验证无误后方可签订本协议。

（2）乙方进场后人员有变动的，未报甲方补充安全交底直接作业的，甲方有权停止乙方作业活动，直至其完成相关工作。

（3）对于乙方从事的危险作业，甲方应进行审批、安全交底和现场监护。

（4）甲方有权对乙方安全管理进行督促检查，对于查出的隐患，乙方必须限期整改；对甲方出现违反安全生产规章制度等情况，乙方要求甲方整改的，甲方应认真整改。

（5）对乙方在工作中的违章行为，甲方有权制止并提出整改要求，必要时可采取强制措施（包括但不限于中断乙方现场用水用电、驱逐乙方人员等，情节严重时应通知属地行政执法部门介入）。

（6）如乙方的违章行为未及时进行整改，甲方有权责令乙方停业整顿。

(7) 对动火作业、电工和叉车作业等人员资质及作业使用的特种设备检验合格情况进行现场检查，发现不符合有权停止乙方作业活动，直至整改完成（如涉及）。

(8) 甲方的其他权利和义务：因可归咎于乙方原因造成甲方、乙方以及其他方人身、财产损失的，由乙方负责解决并承担相应法律责任。同时根据安全生产事故的严重程度，甲方有权单方解除合同，解除合同的通知送达乙方后合同即解除。同时，乙方还应向甲方支付本合同总金额 5% 的违约金，违约金不足以弥补甲方全部损失（含实际损失和预期利益损失）的，乙方应予以补足。

四、乙方权利与义务

(1) 乙方对其业务活动中的安全负全面责任，乙方在工作期间必须严格执行和遵守甲方安全管理的各项规章制度、风险控制的各项要求，并接受甲方的指导、督促和检查。

(2) 乙方应向甲方提供营业执照、许可证、单位及人员的安全资质等资料，包括：本合同服务范围所涉及的各类执业证书、特种作业证或其他应持证作业的工种证书。

(3) 工作期间内，应严格执行甲方单位的各项安全生产规章制度和相关岗位安全操作规程，同时乙方应根据业务特点制定相关安全生产规章制度和安全操作规程。

(4) 乙方负责对从业人员进行安全生产教育培训，培训内容应包括：甲方危险作业管理制度，乙方的相关管理制度、安全操作规程和应急预案等。

(5) 乙方进行危险作业应报甲方审批后方可进行；乙方负责提供审批所需的相关作业方案和资料。

(6) 乙方人员作业活动过程的劳动防护用品，由乙方自行配置和发放，确保其在合格的有效期内，并督促作业人员正确穿戴、使用相关防护用品；乙方配置和发放的劳动防护用品应包括：本合同服务范围所涉及的各工种作业防护用品用具。

(7) 乙方应按照甲方要求对所属场所、作业活动等开展安全风险评估，制定风险管控措施并落实。

(8) 乙方负责定期对作业活动涉及的设施设备、作业活动、作业环境、现场管理进行安全检查，安全检查频次要求为：每天作业结束后，应进行一次收场前的现场检查，检查内容主要是现场设备、环境的电气、消防、设施设备等是否存在隐患，是否可以结束工作；长期且有固定作业现场的相关方，每周至少对现场情况进行一次综合安全检查。

(9) 乙方应根据可能发生的紧急情况、事故执行甲方的应急预案；或建立乙方相应的应急预案，并组织演练，自行编制的预案资料报甲方备案；一旦发生险情或生产安全事故，乙方按照应急预案进行处置，并向甲方报告。

(10) 乙方使用的设备设施外观完好,应在安全使用状态。特种设备具有使用登记证,且检验合格报告在有效期内,特种设备作业人员持证上岗。

(11) 乙方的其他权利和义务: _____/_____。

五、事故处理

(1) 乙方责任造成乙方人员的伤亡事故,调查处理乙方为主,发生事故时乙方负责抢救伤员和保护现场,甲方予以配合和协调;乙方人员伤亡情况由乙方负责按国家和北京市规定上报;乙方人员的善后工伤保险、赔偿由乙方负责。

(2) 乙方责任造成的火灾事故,乙方负责现场处置;火情不能及时扑灭和控制时,由甲方、乙方共同组织灭火和救援,并启动甲方应急预案,并共同组织上报、调查和处理。

(3) 乙方责任造成的甲方人员伤亡和财产损失,由甲方、乙方共同按事故调查分析的结果确定责任;双方无法达成一致的,按照本合同争议解决条款解决。

六、本协议订立的各项规定适用于甲乙双方。如遇国家和北京市的有关法规不符合者按国家和北京市的有关规定执行;甲乙双方发生纠纷时,双方均可向甲方所在地有管辖权的法院诉讼解决。

七、本协议经甲乙双方法定代表人或委托代理人(须持授权委托书)签字并加盖公章或合同专用章有效,作为合同正本的附件一式一式玖份,其中甲方执陆份,乙方执叁份;本协议同相关方业务合同正本同日生效,具有相同的法律效力,甲乙双方应严格遵守。

甲方名称: 北京工商大学

(公章)

法定代表人或

委托代理人签字: _____

地 址: 北京市海淀区阜成路 33 号

邮政编码: 100048

电 话: 010-68984060

乙方名称: 北京中湾智地物业管理有限公司

(公章)

法定代表人或

委托代理人签字: _____

地 址: 北京市海淀区学院路 39 号唯实大厦
1206 室

邮政编码: 100191

电 话: 010-82339978

附件 2：良乡校区物业服务区域、面积与岗位配置表

良乡校区物业服务区域、面积与岗位配置表

功能区域	服务范围	服务面积 (万平方米)	岗位设置				主要内容
			保洁	技术	管理	其他	
教学科研及行政办公区域	行政楼	0.395	3	5			公共区域、会议室、重要办公室卫生保洁、消毒；
	学术报告厅	0.736	3				观众席和主席台、休息室和接待室卫生保洁及消毒
	图书馆	1.310	12				公共区域卫生保洁及消毒
	专家楼	0.060	1				公共区域卫生保洁及消毒
	钟楼	0.053					公共区域卫生保洁及消毒
	文体馆	0.596	4				公共区域卫生保洁、消毒、大型活动桌椅摆放
	经济学院	0.758	4				公共区域卫生保洁及消毒
	商学院	0.275	3				公共区域卫生保洁及消毒
	综合南楼	0.095					公共区域卫生保洁及消毒
	商学院南区	0.076	2				公共区域卫生保洁及消毒
	综合北楼	0.053					公共区域卫生保洁及消毒
	数统学院	0.272	3				公共区域卫生保洁及消毒
	工科实践中心	0.304	3				公共区域卫生保洁及消毒
	艺术楼 A、B 座	0.486	4				公共区域卫生保洁及消毒
	师生服务中心	0.160	2				公共区域卫生保洁及消毒
	法学院	0.340	3				公共区域卫生保洁及消毒
	文二楼	0.460	14				公共区域卫生保洁及消毒
	文三楼	0.450	3				公共区域卫生保洁及消毒

生活区 (中区)	工一楼	0.290	2				公共区域卫生保洁及消毒
	工二楼	0.650	4				公共区域卫生保洁及消毒
	工三楼	0.373	4				公共区域卫生保洁及消毒
	原金工实习车间	0.116	1				公共区域卫生保洁及消毒
	AB座科研楼地上公区	1.795	13				公共区域卫生保洁及消毒
	校医院	0.073	4				公共区域卫生保洁及消毒
	创业园	0.110					公共区域卫生保洁及消毒
	学生食堂区域	0.052					公共区域卫生保洁及消毒
	浴室×5	0.163					浴室保洁及消毒
	中区学生公寓1组团	0.690	7			10	1.公共区域卫生保洁（含地下室以及暑假期间整体大清）； 2.含中区学生公寓夜间值班岗2个； 3.含中区生活区主管岗1个。
西区	中区学生公寓2组团	0.690	7				
	中区学生公寓3组团	0.690	7				
	中区学生公寓4组团	0.690	7				
	中区学生公寓5组团	0.690	7				
	西区学生公寓	2.760	12			25	1.含西区学生公寓值班、日常管理和主管合计岗位数22个； 2.含西区学生公寓夜间值班岗2个，周一至周日17:00-次日8:00； 3.含西区学生公寓公共区域保洁岗12个。
北区公寓	学生活动中心	0.780	4				公共区域、报告厅保洁及消毒
	垃圾清运管理		2				负责垃圾分类管理及清运
	北区15号楼	0.150	2			9	1.公共区域卫生保洁（含地下室以及暑假期间整体大清）； 2.含学生公寓夜间值班岗； 3.含楼长岗。
	北区16号楼	0.150	2			4	
	室外道路等公共区域	19.200	10				卫生保洁、清理积水、清扫积雪

	楼顶杂物清理	9.280	2				每月清扫楼宇顶层杂物、清理雨水口
	校园维修	31.630		14			校园日常维修工作
	校园绿化养护	12.700		17			负责校园绿化、水域日常养护管理；含养护工人岗15个，技术管理岗1个、园林专业技术岗1个。
配电室	教学区1#			4			开闭站高压24小时运行值班
	教学区2#			8			开闭站高压24小时运行值班
	教学区3#			4			开闭站高压24小时运行值班
	生活区1#			4			开闭站高压24小时运行值班
	生活区2#			4			开闭站高压24小时运行值班
	AB座科研楼配电			8			开闭站高压24小时运行值班
锅炉房	司炉工			4			锅炉房运行维护值班
	水质化验员			1			每天负责水质化验并记录
收发室	收发员					1	负责文件报刊收发
管理团队	管理团队				3		经理、经理助理、文员
其他	北区经贸学院教室	0.274	4				公共区域卫生保洁及消毒
其他	临时浴室	0.080	2				公共区域卫生保洁及消毒
	分类小计		168	72	3	49	
	岗位数总计			292			

附件 3：物业服务考核评定标准

序号	项目	物业服务具体内容及标准	扣分标准
1	公共环境、楼宇、公共场所	地面无杂物、遗撒、痕迹污垢、纸屑果皮、落叶、烟头和小广告；雨季地面无明显积水；楼内门厅、楼道、楼梯、电梯、水房干净整洁，天棚、角落无灰尘、蛛网和卫生死角；卫生间干净整洁，无异味、蚊蝇、粪便、污水外溢；校园生活垃圾日产日清，周围地面无杂物污渍；公共设施、灯杆、亭廊干净整洁；建筑物墙面、顶棚干净整洁，无乱写、乱划、乱粘贴等痕迹。	一处不合格，3 日内未整改，扣 0.5 分，累加。
2	非机动车管理	非机动车码放整齐，停车秩序良好。无丢失和人为损坏现象。	一处不合格，3 日内未整改，扣 0.5 分，累加。
3	学生公寓宿舍的卫生保洁、值班服务	学生公寓 24 小时有人值班、值班记录准确完整，会客和报修记录详细；值班员取得“一警六员”培训合格证明；公共区域地面干净无杂物、痕迹、积水、蛛网、蚊蝇，卫生间水池无污垢、杂物，下水道畅通，垃圾清运及时。	一处不合格，3 日内未整改，扣 0.5 分，累加。
4	教室的卫生保洁服务与管理	专人负责定时开关教室；地面整洁、四壁洁白、墙裙无污渍、黑板无粉笔痕迹；桌椅、门窗、玻璃、纱窗、窗帘报修及时；桌椅摆放整齐、桌内外无杂物和灰尘。教学用具保证供给并摆放整齐。	一处不合格，3 日内未整改，扣 0.5 分，累加。
5	垃圾分类及清运	执行《北京市生活垃圾分类管理条例》相关要求，垃圾分类准确，配合学校做好垃圾分类宣传工作；垃圾日产日清，垃圾桶周围无散落、无污水。	一处不合格，3 日内未整改，扣 0.5 分，累加。
6	学生食堂前楼道、周边环境卫生保洁	食堂前楼道、周边环境卫生干净整洁、无油渍、杂物；地面无积水、杂物，墙壁洁白；楼梯及扶手无浮尘和杂物。	一处不合格，3 日内未整改，扣 0.5 分，累加。
7	其它管理工作	配电室和锅炉房运行值班及变压器维护。值班人员经过专业技术培训，具有资质、持证上岗；遵守值班制度、遵守操作规程；配电室和锅炉房运行良好、保养维修和零部件更换及时；二次用水设备间卫生清扫及时、内部干净整洁；师生邮件管理规范、邮件遗失率为零；卡务服务管理账目清楚、数据准确；楼宇屋面、屋檐和水沟清扫；楼内环境整洁，无消防安全隐患；浴室运行正常，内部卫生整洁，花洒完好率 95% 以上。	一处不合格，3 日内未整改，扣 0.5 分，累加。
8	化粪池清掏	排污管道、污水井干净整洁、无杂物、沉积物，周边环境干净；	一处不合格，3 日内未整改，扣 0.5 分，累加。

9	草坪	草坪内杂草控制在 20% 以内；养护期内不得再增大斑秃面积。	一块绿地有问题，扣 0.5 分，累加。
		生长和颜色正常，不枯黄；按要求修剪，平整美观。	一块绿地有问题，扣 0.5 分，累加。
		基本无病虫害；无药害问题；没有因肥、水管理不善造成的枯黄、叶烧问题；浇返青水、防冻水达到约定标准。	一块绿地有问题，扣 0.5 分，累加。
10	绿篱与乔木	绿篱成活率保证 95%，乔木成活率保证 95%。（死亡部分可以按照同样规格补种，保证成活不扣分）。	低于成活率扣 0.5 分。
		有蛀干害虫的株数在 2% 以下（包括 2%，下同）；介壳虫最严重处主枝主干 100 平方厘米 2 头活虫以下，较细枝条每尺长一段上在 10 头活虫以下，株数都在 4% 以下。	发现一株扣 0.5 分，累加。
		无药害问题；没有因肥、水管理不善造成的枯黄、叶烧问题；浇返青水、防冻水达到约定标准。	发现一处扣 0.5 分，累加。
		行道树和绿地倾斜树木及时处理；树穴整齐；垂直绿化苗木新稍生长量不大于 50 厘米等情况。	发现一处 3 日内未处理扣 0.5 分，累加。
		树木、绿篱修剪基本合理，形状美观，苗木修剪形成良好架构、及时抹芽、剪除残花败果；病枝、重叠枝不超过 8%，剪口平齐，留茬高度不超 2 厘米；无修剪过重或过轻情况。能较好地解决树木与电线、建筑物、交通等之间的矛盾。	发现一处 3 日内未处理扣 0.5 分，累加。
11	花卉管理	无管理不善造成死亡、花卉缺失；所植花卉整齐，高矮一致；生长期内枯枝残花倒伏低于 8%。	发现一个问题扣 0.5 分，累加
12	其它	及时清理绿地垃圾及树挂；绿化生产垃圾要做到日产日清，绿地内无明显的废弃物，绿地、草坪内无堆物堆料、搭棚或侵占等，能坚持在重大节日前进行突击清理。	发现一处 3 日内未处理扣 0.5 分，累加。
		行道树树干无明显地钉拴刻划现象，地面距树上 2 米以内无影响树木养护管理的堆物堆料、搭棚、圈栏等。	发现一处 3 日内未处理扣 0.5 分，累加。
		无较重的人为损坏。对轻微或偶尔发生难以控制的人为损坏，能及时发现和处理。	发现一处 3 日内未处理扣 0.5 分，累加。

附件 4：物业服务工作季度考核评分办法

物业服务工作季度考核评分办法

为督促物业公司认真履行合同约定，执行物业服务标准、提高物业服务质量，保证学校正常的教学科研、工作和生活秩序，让师生充分享受到规范的物业服务。特制定物业管理服务季度考核评定办法如下：

1. 考核评定周期和考核评定部门

考核评定周期为每季度 1 次，评定部门为校园服务中心、学生公寓服务中心、动力维修中心。

2. 考核评定项目、分值及处罚

(1) 评定内容分类为五项 22 条，第一项满分为 20 分，每条满分为 4 分；第二项满分为 20 分，每条满分为 5 分；第三项满分为 20 分，每条满分为 5 分；第四项满分为 20 分，每条满分为 5 分；第五项满分为 20 分，每条满分为 4 分。

(2) 季度考核评定总分在 85 分（含 85 分）以上为优秀；总分在 75 分（含 75 分）以上为良好；总分在 60 分（含 60 分）以上为合格；总分在 60 分以下为不及格。

(3) 季度考核评定良好以下的，按考核评定处理意见扣除 5000 元-30000 元物业服务费，相应款项在季度物业服务费中扣除。本季度在物业服务过程中出现重大责任事故，给学校声誉和经济造成损害和损失的，本季度考核评定不及格，在规定时限内落实整改不彻底或不及时的，甲方有权解除物业服务合同。

(4) 季度物业服务质量综合考核评定表

良乡校区物业服务质量综合考核评定表	
本次评定时段： 年 月 日至 年 月 日	
评定服务内容	评定结果
一、保洁服务	
1. 建筑物内外与室内公共区域保洁	
2. 校园环境保洁	
3. 地下空间保洁	
4. 楼宇顶层杂物清理	
5. 雨篦子、下水道清理	
二、工程维修服务	
1. 配电室运行值班与设备设施维护保养	
2. 锅炉房运行值班与设备设施维护保养	

3. 浴室运行管理与设备设施维修	
4. 二次供水设备间运行管理	
三、教学管理服务	
1. 教室工用具保障	
2. 教室及公共区域卫生保洁	
3. 教室和自习室管理服务	
2. 教学办公区设施检查报修	
四、学生公寓管理服务	
1. 学生公寓公共区域保洁	
2. 学生公寓值班巡视	
3. 学生宿舍安全、卫生检查	
4. 完成临时性工作情况	
五、绿化养护管理	
1. 草坪养护管理	
2. 绿篱、乔灌木养护管理	
3. 斑秃治理	
4. 水域养护管理、观赏动物饲养	
5. 树木、绿地修剪	
评定方签名: _____ 被评定方签名: _____	