



GZ20250273

## 首都师范大学科原大厦 A 座教学楼、中国房子宾馆 管理服务政府采购合同

甲方：首都师范大学

地址：北京市海淀区西三环北路 105 号

联系人：宋传涛

联系电话：010-68903771

传真：

乙方：天津明德物业管理有限公司

地址：天津市津南区双港镇工业园区融金创意产业园 1-1-205

法定代表人：潘玉苓

营业执照注册号：9112011230073580XT

联系人：张锋

联系电话：18553110802

传真：0531-88904767

开户行：中国建设银行股份有限公司天津柳林支行

账号：12001636601052500975

根据《中华人民共和国民法典》及有关规定，甲方将“0472452200-首都师范大学科原大厦 A 座、中国房子管理服务”（以下简称本项目）的管理服务进行委托管理。本项目集教学科研、生活住宿为一体，科原大厦 A 座 11000 平方米、中国房子 3000 平方米，总建筑面积 14000 平方米。鉴于乙方具有发展、经营和管理大厦所必需的知识经验，以及对星级酒店的营运能力，甲方愿意按照本合同条款内容，委托乙方协助甲方对科原大厦 A 座、中国房子进行管理服务工作。乙方愿意接受委托，依法开展管理服务活动，通过严格科学的管理，热情优质的服务为大厦创造整洁、优美、舒适、安全的环境，并承担受托事项的法律风险。为此双方达成如下协议，供双方遵守执行。

第一条 委托期限：自 2025 年 8 月 1 日起至 2026 年 7 月 31 日止，  
期限 1 年。

第二条 合同总价为 2689992 元, (大写: 贰佰陆拾捌万玖仟玖佰玖拾贰元整)。其中物业费为: 2369992 元, 专项维护基金 32 万元, 物业费甲方按月度支付, 专项维护基金据实结算, 服务期内未支付的维修费由甲方收回, 服务期内超出的维修费用由乙方承担 (设备大修除外)。前 11 个月每月物业费为 197499.33 元, 第 12 个月的物业费为 197499.37 元, 每月由乙方开具发票, 甲方于每月 15 日前支付上个月物业费, 如有特殊情况, 双方可协商确定支付事宜。

### 第三条 委托管理服务内容

1. 建筑本体公用设施设备及其配套设施的日常维护、养护管理和运行服务, 设施设备的管理及维护养护;

2. 委托管理区域内公共秩序和环境卫生的维护;

3. 供水、供电、供气、通讯等建筑物内专业设备设施的管理及维护养护;

4. 委托管理区域内的日常安全及相关工作;

5. 委托管理区域内的课程、考务、会议、住宿管理及服务;

6. 委托管理区域内留学生教室、客服的配套服务;

7. 委托管理区域内办公场所的配套服务;

8. 档案资料的管理;

9. 协助完成大厦可以对外经营部分的经营和管理;

10. 其他法规和政策规定由管理服务事项。

### 第四条 甲方权利义务

1. 甲方应按照资金管理计划, 提供能满足大厦正常经营及管理所需资金, 保证资金及时到位并承担大厦运行中的各项费用。

2. 甲方向乙方提供大厦相关资料, 供乙方制定各项方案之参考。

3. 甲方应尽其所能为乙方的工作人员提供所需的办公设备、设施、服装、住宿等方便乙方实施管理服务的各种条件。

4. 大厦有关管理服务的运行费用由甲方财务直接划转至用款人帐户并实施有效监管。

5. 甲方对乙方提供的安全管理工作进行监督, 配合乙方在本项目管理过程中提出的安全隐患进行整改, 因甲方不予支持而造成的安全事故及财产、人员

损失，由甲方自行承担。

6. 甲方有权向乙方提出管理服务要求，对管理工作进行监督，有权要求乙方按约定提供服务，如服务达不到标准，有权书面通知乙方限期整改，否则，可提前解除本合同。

7. 对乙方指派招聘的管理和服务人员有下列情形之一的，甲方有权要求乙方无条件更换或解聘。

(1) 不能胜任所在岗位的工作；

(2) 推诿、抵触甲方正常监督检查工作；

(3) 无视甲方提出的合理化建议；

(4) 对工作严重失职或有违法行为的责任人及其主管人员。

8. 甲方自有员工在本合同有效期内，继续与甲方保持劳动合同关系，担任原岗位工作，延用原有薪酬标准，甲方每月以货币形式支付劳动报酬。甲方根据国家 and 北京市有关规定为员工办理有关社会保险手续，并承担相应的社会保险义务。

9. 甲方与自有员工签订《岗位管理协议》，要求员工遵守乙方公司规章制度及《员工手册》的相关管理规定。当出现违反相关规定行为时，甲方应按照乙方的决定对员工进行管理。

## 第五条 乙方的权利义务

1. 乙方按照本合同要求提供服务技术管理，合法经营，优质高效地在合同内完成各项工作内容，使大厦顺利运营。合同有效期内，在乙方所管辖领域内如因乙方管理过错造成人身、财产损害，由乙方承担相应责任，甲方有权解除本合同。

2. 乙方应对本合同中约定的管理区域安全负责，在管理过程中因失误、失察、管理不当而造成的火灾、财产及人员损失由乙方负责。

3. 如乙方提供的服务不能满足甲方要求，甲方应对乙方存在的问题发出书面整改限期通知，乙方须积极、主动与甲方沟通，并及时整改。

4. 妥善保管甲方移交的大厦各种资料，并在本合同解除或终止后，十五日内完备交还甲方。

5. 乙方按照大厦经营管理需要委派管理人员，根据运营需求，在甲方不增

加人力资源成本费的情况下，双方协商增减乙方派遣的工作人员。

6. 乙方协助甲方制订大厦年度计划建议书，于每年十一月底前协助甲方编制“大厦”下一会计年度的财务预算及资产预算报告建议书（包括收入预测、费用测算、资产重置计划、人力资源配置等其他重大经营管理事项）。

7. 乙方应制定人事、劳动、工资、奖惩、福利和保险等制度，报甲方备案。

8. 乙方派遣人员应根据《中华人民共和国劳动法》实行全员劳动合同制，应依法为员工上国家规定的所有险项，并严格按照《劳动合同法》规定签订、续签或解除、终止各级、各类从业人员。

9. 乙方负责甲方自有员工的日常工作管理，执行乙方公司规章制度及《员工手册》的管理规定。乙方负责对员工培训、考核，根据员工工作表现，有权进行调薪、调岗等措施。如员工出现违反《中华人民共和国劳动法》及乙方公司规章制度、《员工手册》相关条款中解除劳动合同条款规定的，乙方以书面函件形式通知甲方，由甲方按相关规定进行处理。

10. 任免经理时，需甲乙双方同意并严格执行人力资源配置的有关规定。

11. 严格管理大厦财产，确保甲方资产保值增值，注意节能。

12. 乙方对大厦实施规范化、标准化管理保证服务质量，优化工作学习、办公、生活环境。

13. 乙方必须严保甲方及大厦所有业务资料和教学科研成果，未经甲方事先书面许可，不得泄露给第三方。

14. 与原管理单位进行平稳交接，甲方自有员工保持原部门原岗位不变。

15. 遵从甲方的财务管理制度。

16. 如甲方遇假期等特殊情况不能及时支付费用时，乙方应先行垫付，甲方一个月内支付乙方。

17. 本合同期满，乙方应配合甲方在合同终止日之前十五日办理移交事项。

(1) 共同就委托管理服务的资产进行清查和资产移交；（以乙方进场时交接内容为准）

(2) 乙方应将管理服务过程中的一切文件、档案、图纸等书面资料同时移交给甲方；

(3) 乙方须向甲方移交由甲方提供的办公及仓储用房和设施设备；(以乙方进场时交接内容为准)

(4) 乙方对管理服务过程中自身应承担的债务负清偿责任。

#### 第六条 物业费用及支付

根据甲乙双方约定,大厦管理运作所需的物业管理费用,由乙方开具发票,甲方每月15日前将本月的费用划拨至乙方指定账户。

#### 第七条 违约条款

1. 如甲方不及时足额付款,从违约日起每日承担应付款项的千分之三违约金。

2. 如乙方非法经营的,甲方有权解除合同。

3. 甲方有权随时检查乙方工作人员的出勤情况,乙方服务人数应为工作日服务人数不得低于33人(不含正常轮休),每缺少1个,乙方应向甲方支付当月管理费的5%的违约金,违约金可从应支付的管理费中直接扣除。缺岗超过2人或在一个月內被甲方发现缺岗超过三次以上(含三次)的,甲方有权解除合同并不予支付当月的管理费。

4. 甲方不定期对本项目的相关工作进行考核,根据乙方承诺的管理服务标准及作业频次开展检查。考核实行经济惩罚制度,对没有达到服务标准的不合格项有权扣减1000元/项。若考核出现三次及以上服务标准不合格或对甲方产生不良影响,甲方有权无条件中止合同。

5. 因乙方未按约定依法按时足额发放员工工资、加班费等费用,或未按约定及时结算经乙方同意的第三方分包费用与报酬,或未提供相关凭证证明上述情况的,甲方除有权扣减相应服务费外,乙方还应向甲方支付本合同总金额10%的违约金。若情节严重或对甲方产生不良影响,甲方有权无条件中止合同。

6. 如乙方在经营及管理中不尽安全保障义务造成人身财产损害等,由乙方承担全部责任。

7. 若委托管理区域发生大件物品失窃、失火、人身伤害等给乙方带来不良影响,属乙方员工故意或管理不当造成的,甲方有权单方面终止合同,乙

方需赔偿甲方遭受的全部经济损失，情节严重的，由司法机关追究相关人员的刑事责任。

#### 第八条 争议解决

在本合同履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成一方可诉请北京市海淀区人民法院依法裁决。

#### 第九条 约束

本合同受中华人民共和国的法律保护和约束。如本合同有未尽事宜或本合同中的任何部分，由国家（含地方政府）有关法律、法规的变化而进行相应条款的调整时，两方重新修改本合同或修订补充条款。

第十条 本合同解除或终止之日后十五日内，乙方应完成工作交接，如因乙方原因造成交接迟延，每逾期壹日乙方应支付人民币壹万元违约金。

第十一条 本合同一式捌份，甲、乙双方各执肆份，具有同等法律效力。

第十二条 本合同经甲、乙双方盖章并经双方授权代表签字后生效，修改时亦同。

（以下无正文）

甲方：首都师范大学

法定代表人（或委托代理人）签字：

张其光

\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

乙方：天津明德物业管理有限公司

法定代表人（或委托代理人）签字：

潘玉芳

2025年8月1日

