

# 2026 后勤管理处基本经费-北京财贸职业学院学生公寓、教师公寓及教学楼管理服务合同

甲 方：北京财贸职业学院

乙 方：浙江浙大新宇物业集团有限公司

## A 合同协议书

甲 方：北京财贸职业学院

法定代表人：杨宜

地址：北京市通州区北关大街 88 号

邮编：100101

乙 方：浙江浙大新宇物业集团有限公司

法定代表人：李政梅

地址：浙江省杭州市拱墅区上塘街道石祥路 242 号 3 幢 318 室

邮编：310012

甲乙双方依据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》，在平等自愿的基础上，同意按照下面的条款和条件，签署本合同。

合同文件

下列文件是构成本合同不可分割的部分：

- (1) 中标通知书
- (2) 投标人提交的投标文件及其澄清函等相关文件
- (3) 招标文件及其修改澄清等相关文件

### 一、项目概况

项目名称：2026 后勤管理处基本经费-北京财贸职业学院学生公寓、教师公寓及教学楼管理服务项目

履约位置：北京财贸职业学院校本部（通州）、朝阳校区、涿州校区

服务事项：北京财贸职业学院学生公寓、教师公寓及教学楼管理服务，学校 9 栋学生公寓：校本部（通州）校区 6 栋，朝阳校区 1 栋，涿州校区 2 栋。校本部（通州）1 栋教学楼，以及校本部（通州）教师公寓，涿州校区 2 栋教师公寓。学生公寓的管理服务，包含学生公寓 24 小时值班、值守、秩序维护、安全巡视、宿舍检查、文化活动开展、报修服务及未成年学生管理等相关学生公寓管理及服务工作，教学楼日常值班、安全巡视、报修

服务等，以及教师公寓接待、服务管理等。学生的入住、调整、退宿、搬迁等住宿服务和日常管理工作，住宿人员信息管理，以及对公寓内第三方服务机构报修、维修监督等。

## 二、服务范围

北京财贸职业学院学生公寓、教师公寓及教学楼管理服务，学校9栋学生公寓：校本部（通州）校区6栋，朝阳校区1栋，涿州校区2栋。校本部（通州）1栋教学楼，以及校本部（通州）教师公寓，涿州校区2栋教师公寓。

项目经理岗1个，公寓主管岗1个（涿州校区），公寓楼长岗9个（其中1个楼长岗自2026年8月15日起运行），公寓楼管员岗52个（其中校本部5个楼管员岗自2026年8月15日起运行，朝阳校区5个楼管员岗自2026年7月7日起减少），教师公寓服务岗5个，教学楼楼长岗1个，教学楼楼管员岗3个。

其他详见合同协议书、合同一般条款及甲方招标文件部分服务内容。

## 三、合同委托服务期限

本项目服务期限为1年，自2026年1月8日至2027年1月7日；

## 四、服务质量标准

详见甲方招标文件中服务内容和要求中的“服务标准及要求”部分。详见《2026后勤管理处基本经费-北京财贸职业学院学生公寓、教师公寓及教学楼管理服务项目》招标文件中第四章“评标程序、评标方法和评标标准”、第五章“采购需求”等相关内容。

## 五、合同价款

本合同总价为小写：¥ 5237873.4元人民币，大写：伍佰贰拾叁万柒仟捌佰柒拾叁元肆角整。

## 六、服务支出包括以下部分

1. 管理服务人员的办公费用、工资、社会保险和按规定提取的福利费等；
2. 具体依据招标需求为执行标准，招标文件没有明确的双方协商解决；
3. 专项服务费用：  /  ；

## 七、付款方式

乙方进场提供学生公寓、教师公寓及教学楼物业管理服务，按以下约定时间考核合格后进行结算，乙方向甲方提供增值税发票，最后一次结算在服务结束且验收合格后进行。

2026年3月9日后，甲方收到发票并确认后，支付乙方2个月服务费即¥872978.9元；  
2026年5月9日后，甲方收到发票并确认后，支付乙方2个月服务费即¥872978.9元；  
2026年7月9日后，甲方收到发票并确认后，支付乙方2个月服务费即¥872978.9元；  
2026年9月9日后，甲方收到发票并确认后，支付乙方2个月服务费即¥872978.9元；  
2026年11月9日后，甲方收到发票并确认后，支付乙方2个月服务费即¥872978.9元；  
2026年12月9日后，甲方收到发票并确认后，支付乙方1个月服务费即¥436489.45元；

2027年1月9日后，甲方验收合格且收到发票后，支付乙方最后1个月服务费即¥436489.45元，全部结清合同所有费用。

#### 八、乙方银行账户信息

户名：浙江浙大新宇物业集团有限公司北京第二分公司

开户行：中国农业银行股份有限公司北京兴华大街支行

账号：11112501040004212

纳税人识别号：91110111MA7ME9HP35

#### 九、项目承接验收

1. 乙方承接项目时，应制定全面的承接方案，甲方应配合乙方对共用部位、共用设施设备进行查验。
2. 甲乙双方确认查验过的共用部位、共用设施设备存在的问题，甲方应积极协调解决。
3. 甲方保证交付使用的物业符合国家规定的验收标准，按照国家规定的保修期限和保修范围承担保修责任。

#### 十、使用与维护

1. 乙方应配合甲方制定本服务区域内共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和管理服务等方面的规章制度。
2. 乙方根据规章制度提供管理服务时，甲方应给予必要配合。
3. 乙方可采取规劝等必要措施，制止有关人员违反相关规章制度的行为。
4. 乙方应及时向甲方通告本服务区域内有关服务的重大事项，及时处理投诉，接受甲方的监督、管理。
5. 甲方应于合同签订后的7日内按有关规定向乙方提供能够直接投入使用的服务用房。

6. 服务用房属甲方所有，乙方在本合同期限内使用，但不得改变其用途。

## 十一、组成合同的文件及解释方法

下列文件是构成合同的有效组成文件，若这些文件相互之间存在抵触、对同一内容有不同的约定的，按照以下顺序确定：

1. 本合同协议书；
2. 本合同一般条款；
3. 甲方招标书及其附件

## 十二、合同签订

1. 合同订立时间：2026年1月7日
2. 合同订立地点：北京财贸职业学院
3. 本合同正本连同附件共11页，一式捌份，甲方伍份、乙方叁份，具有同等法律效力。
4. 本合同经双方签字盖章，即开始生效。

## B 合同一般条款

### 一、定义

1. “合同”系指甲方和乙方(简称合同双方)已达成的协议，即由双方签订的合同格式中的文件，包括所有的附件、附录和组成合同部分的所有其他文件。
2. “合同价格”系指根据合同规定，在乙方全面正确地履行合同义务时应支付给乙方的款项。
3. “甲方”系指接受合同的招标人。
4. “乙方”系指中标后提供合同服务的企业，即 浙江浙大新宇物业集团有限公司。

### 二、语言与计量单位

1. 合同及甲乙双方所有的来往信函以及与合同有关的文件均应以中文书写。
2. 除技术规格另有规定外，计量单位均使用中华人民共和国法定计量单位。

### 三、服务内容、质量和验收考评标准

#### 1、综合服务

##### (1) 接待服务

——学生公寓门厅 24 小时值班、值守，设立服务电话

——热情接待客户，受理有关咨询、报修、求助、建议、问询、质疑、投诉等

##### (2) 信息公示

——物业服务企业营业执照、物业服务组织架构、服务流程、服务时间、服务咨询和投诉方式

——物业管理服务工作情况定期报告或公示

——社会公共保障部门的通知，如恶劣天气、停电停水等

##### (3) 投诉处理

——建立物业管理服务投诉渠道，如投诉电话、网站、微信号、意见箱等，公布投诉处理流程等

——对受理的投诉，应核实情况，及时处理并对客户提出的投诉进行答复

——属于物业服务责任的，应向服务客户道歉，及时处理或纠正

——不属于物业服务责任的，应耐心做好解释工作并提供必要的帮助

——受理、处置投诉应留存记录

##### (4) 客户意见征集、处理

——建立健全调查制度、调查问卷、回访统计表、原因分析及整改措施记录。回访调查表、调查问卷应为收录用户签名的原始记录

——综合满意度调查：每学期至少一次，向客户采用走访、问卷调查等形式，开展物业管理服务满意度调查，并对调查结果进行分析，持续改进

——及时反馈客户动态信息；客户日常反馈的意见应及时处理，并留有记录

##### (5) 档案管理

按甲方要求做好有关档案管理工作，建立宿舍安全卫生检查记录、设施设备巡查记录、运行值班日记等物业档案管理内容

#### 2、共用设施设备管理

##### (1) 消防系统

——定期进行巡检

——如发生火灾报警，应立即赶到现场确认，若有火情应及时通知学校相关部门及领导，同时协助甲方立即进行人员疏散、组织灭火，维持现场秩序；保持物业管理服务区域的消防通道、安全出口、消防登高面通畅；接应消防车到达火灾现场

#### (2) 楼宇公共区域及第三方服务设施设备

——定期进行巡检及故障报修

——楼宇公共区域、疏散通道无杂物、通行顺畅，监督第三方服务单位的维修进度和维修质量，监督、督促第三方服务质量及响应速度

### 3、公共秩序管理

——门岗服务。值班员对学生公寓出入进行值守、检查登记，维护客户安全；查验出入人员的证件，办理登记手续，禁止无关人员进入；对出入的人员及其携带或装运的物品进行查验，防止甲方单位财物流失及违禁物品流入；及时发现不法行为人，截获赃物，做好安全防范工作；遇有重要活动，按照甲方安排配合完成相关工作；按规定填写岗位工作记录；熟记甲方单位有关公寓门岗规章制度、出入手续；了解门卫岗域内的环境状况和安全措施；熟悉和掌握单位内部机构的分布、位置、联系方式；基本熟悉和掌握甲方单位内部人员情况；熟练使用本岗位配备的各种器械及工具装备；遵守保密制度规定，定期进行保密教育。

——巡察服务。秩序维护员通过对公寓区域、地段和目标进行的巡视检查；检查、发现、报告并及时消除各种安全隐患。防止火灾、爆炸等事故或抢劫、盗窃等不法侵害；在巡逻过程中，对已经发生的不法侵害案件或治安灾害事故，应及时报告上级主管部门，并采取相应措施保护现场；按规定做好巡逻记录；执行巡逻任务的秩序维护员，应熟悉有关制度、规定及巡逻区域的重点目标；熟悉岗位周围的地形、地物及设施，熟悉应急设备的位置、性能和使用方法；熟记与有关部门、人员的联系方式；熟练掌握处置一般问题和紧急情况的方法，自身解决不了的，能及时、准确报告；遇有正在实施的不法侵害行为时，应迅速报告，并依法采取必要措施予以制止，期间防止其行凶、自杀或逃跑。遇有火灾、爆炸等事故，应立即报警，并及时通知甲方单位，采取措施防止事态扩大。要积极协助抢救受伤人员，并做好保护现场工作

### 4、住宿服务保障

——学生公寓学生宿舍日常安全卫生检查，做好各项日常工作及记录；学生公寓住宿数据

统计工作；毕业生离校及新生住宿等各种手续的办理；学生其它时间住宿或退宿手续的办理；

——住宿学生进出管理工作，包括学生住宿、退宿的登记；寒暑假期间的门卫值班管理工作；学生公寓备用钥匙及各类房间使用与保管工作；

——公寓内各种设备设施故障报修及配合工作；应急疏散设备日常检查，各种设备故障报修工作等；

——文化建设，开展适宜学院学生特点的各类主题活动、公寓文化建设活动，营造和谐的公寓文化育人氛围。定期召开学生座谈会，及时了解、掌握学生思想动态和服务需求。

## 5、节约能源资源管理

(1) 节能管理主要措施包括但不限于

——设立明确节能管理岗位和职责，熟悉管理区域能源消耗特点

——协助采购人在服务责任区的公共区域张贴节能宣传海报、标识，开展节能宣传活动

——在照明用能、暖通用能、其他用能协助采购人做好相关工作

(2) 绿色物业管理的主要管理措施包括但不限于

——节水：利用节水技术和设施，杜绝“跑、冒、滴、漏”

——控烟管理：宿舍楼内严禁吸烟，会议室、值班室等不设烟灰缸，发现吸烟人员及时劝阻

6、服务考评办法：甲方不定期抽查，并定期组织考核，乙方予以配合。甲方采取日常单项检查和综合考核相结合的方式进行考评。考评检查发现问题下发《整改通知单》（详见附件一）。

——日常考评工作，日常定期、不定期检查，乙方的工作质量不符合合同约定的服务标准及甲方要求的，或符合合同中约定的下达整改通知单的条件时，甲方将下达书面整改通知，经甲方通知后乙方未整改，或整改后仍不符合合同约定的服务标准及甲方要求的，乙方向甲方承担违约责任，从本期服务费视情节扣除金额 200 元至 1000 元。因乙方工作失误，未达到服务标准对教学或住宿服务产生重大影响的，属于重大责任事故，乙方向甲方承担违约责任，违约金金额 2 万元，同时，甲方有权终止合同，无需承担违约责任。

——综合考核工作，每季度进行一次，在每季度一次的综合考评中，考核为优秀、良好、合格时，按照合同约定支付本期服务费，考核为不合格时经整改仍不合格的，乙方向甲方

承担违约责任，按照本期服务费 1%扣除后再支付。

#### 7、履约验收标准

服务期限届满后，组织有关人员验收，按照合同约定完成全部服务内容，且全部结清人员工资及费用，无纠纷。

#### 四、甲方权利和义务

1. 按照合同约定的内容和标准督促检查验收乙方的服务过程和结果，检查核实乙方工作人员在岗状况。有权要求乙方对不称职的员工按投标文件所承诺的资格条件进行更换，并可追究由此给甲方造成的实际损失。
2. 按合同要求向乙方支付服务费。
3. 合同服务期内，向乙方提供相应的办公条件和设备。
4. 必要时，就服务范围内事宜协调属地管理部门。

#### 五、乙方的权利和义务

1. 按照合同约定收取服务费，根据与甲方的协商结果获取合同外服务的合理费用。
2. 严格履行合同文件（含招标文件、投标文件等）约定和承诺的服务内容、质量标准、确保学生公寓、教学楼及教师公寓正常运行使用。
3. 科学、完整、连续地编制保管物业档案资料并按时移交。
  - (1) 编制周、月、季度服务档案报告。
  - (2) 合同到期、或经双方同意合同提前终止，或满足本合同约定条件下的合同提前解除时，在30日之内，按国家有关规定和双方协议约定向甲方移交全部档案资料。
4. 制定并执行严格的安全生产管理措施，保证甲乙双方工作人员人身安全和甲方的设备设施的完好无损。
5. 严格遵守国家法律，制定突发事件预案，合理合法地处置，杜绝恶性治安事件的发生。

#### 六、责任免除

签约双方任一方由于受诸如战争、严重火灾、洪水、台风、地震等不可抗力事故的影响而不能执行合同时，可免除违约责任。

#### 七、履约保证金

乙方应在合同签订后30日内，按年度服务费的1%向甲方提供履约保证金。履约

保证金人民币大写伍万贰仟叁佰柒拾捌元柒角三分整（小写¥52378.73元）。履约保证金支付形式为：银行汇款、现金支票、银行汇票。合同到期后，甲乙双方无异议，30日内无息退还乙方履约保证金。

## 八、争议的解决

1. 在执行合同中发生的或与本合同有关的争端，双方应通过协商解决。
2. 双方协商不能达成一致时，采取以下第(1)种方式解决：（1）向通州区人民法院起诉；（2）向仲裁委员会申请仲裁。
3. 在起诉或仲裁期间，除正在进行的起诉或仲裁部分外，合同其他部分继续执行。

## 九、合同修改

对于合同的未尽事宜或遇学校因工作调整等，需对服务事项变更、补充，甲乙双方须协商签订补充协议。

## 十、合同终止、解除

本合同期限自签订之日起到合同终止日期。合同到期甲乙双方均未提出新的意向，合同自行终止。合作期内任何一方不得擅自停止协议，否则应负担所造成的一切损失。

甲方：北京财贸职业学院

法人或授权代表：



乙方：浙江浙大新宇物业集团有限公司

法人或授权代表：



合同签订日期：2026年1月7日

附件一

编号：

整改通知单  
(第 次)

公司（乙方）：

经查，你公司承担的服务项目存在如下问题：

上述问题违反了合同相关约定，限你们予以整改。

检查时间： 年 月 日 时 分

检查人：

后勤管理处

年 月 日

---

回执：

以上情况属实，我单位将采取以下措施，尽快整改：

接收人签字：

接收时间：

接收单位：