

北京农业职业学院-长阳校区

物业服务协议

甲方：北京农业职业学院

乙方：北京首欣物业管理有限责任公司

2026 年 1 月

物 业 服 务 协 议

甲方：北京农业职业学院

乙方：北京首欣物业管理有限责任公司

依据《中华人民共和国民法典》及相关法律规定，甲方同意乙方作为北京农业职业学院 2026 年长阳校区物业服务采购项目的服务商。甲乙双方共同协商订立本协议，甲乙双方应严格遵守并履行协议约定：

1. 协议文件组成

下列文件均为本协议不可分割的组成部分，互为补充和解释，如有不清或相互矛盾之处，以所列顺序在前的为准，但甲乙双方有特别约定的除外：

1.1 本协议条款

1.2 北京农业职业学院长阳校区物业服务内容及要求

1.3 响应文件澄清及响应文件（投标文件）

1.4 成交通知书（中标通知书）

1.5 形成协议的其他有关文件，包括甲乙双方就具体单项服务内容签订的合同。

2. 协议术语定义

除非另有特别的解释或说明，在本协议中及与协议相关的，甲乙双方另行签署的其他文件（包括但不限于本协议的附件）中，下述词语均按照如下定义进行解释：

2.1 “甲方”系指北京农业职业学院；

2.2 “乙方”系指根据协议规定向甲方提供服务的具有法人资格的实体，即北京首欣物业管理有限责任公司；

2.3 “协议”系指甲乙双方签署的，协议格式中载明的甲乙双方所达成的约定，包括构成协议的所有附件、附录和构成协议的所有文件；

2.4 “服务”系指乙方根据协议规定须向甲方提供的全部服务。

3. 协议服务范围

3.1 本协议的服务范围是指乙方按照招标文件中要求的服务内容向甲方提供服务。

3.2 服务具体范围

3.2.1 项目单位：北京农业职业学院；

3.2.2 类型：学校；

3.2.3. 项目位置：北京市房山区长阳镇稻田南里 5 号、北京市朝阳区北苑路 46 号

4. 服务范围及面积

包括室内（含教室）外保洁与消毒、校园绿化与养护、餐厅保洁与餐用具洗消（学生食堂一层和三层）、生活垃圾分类管理与外运、化粪池清掏与外运、电梯维护与年检、人工湖水生植物养护、水禽饲养及保值增值、水电维修、耕读园种植管理等内容。继续教育学院。绿色科技示范园、畜牧兽医实训园、科普展厅、实训小院及实训办公区。包括但不限于：温室内外的林、果、花、菜，组培及农作物的全生产周期种植及管理；动物养护、防疫；实训教学和参观服务；设备设施维护；环境卫生及绿化美化；配合学校完成学生劳动教育管理工作。

4.1 服务范围及面积

4.1.1 室内保洁与消毒

保洁面积：61549.1 平方米

服务范围：包括行政楼（含会议室、接待室）、老教学楼（含教室）、综合教学楼（含教室）、西综合楼、牧医楼、图书馆、报告厅、后勤楼、食品加工楼、园丁苑、湖畔实训园、教工活动室、后勤服务大厅、校内公共卫生间、学生公寓 1、2、3、4、5、6 号楼、健美操室、体育器材室（田径场）、垃圾楼、大学生创业园、影视中心、现代农业工程园、继续教育学院北苑校区包括综合楼（含图书馆、会议室、接待室）、教学楼（含教室）、学生公寓 2 号、3 号楼、教师公寓、气膜馆、家属区（楼道）。绿色科技示范园、畜牧兽医实训园、科普展厅、实训小院及实训综合办公区等室内公共区域保洁与环境消杀消毒作业等。

含短期或临时性保洁服务：包括计算机室、特殊设备等教室的清洁与消毒，短期考试、面试、招生、讲座等教室清洁与消毒，临时大型会议或活动场地的清洁与消毒服务等。

4.2 室外保洁与消杀

保洁面积：164209.99 平方米

服务范围：包括校园内及家属区所有道路、大、小广场、室外运动场所、影视中心、现代农业工程园、继续教育学院北苑校区、绿色科技示范园、畜牧兽医实训园、科普展厅、实训小院及实训综合办公区等其它硬化铺装路面、文化宣传设施、生活垃圾驿站设施、果皮箱等日常保洁与消杀作业；以及临时大型活动场地的清洁服务等；

4.3 校园绿化与养护

养护面积：292207.00 平方米

服务范围：包括校区内所种植的花草树木的养护，绿化补种、移栽，影视中心、现代农业工程园、继续教育学院北苑校区、绿色科技示范园、畜牧兽医实训园、科普展厅、实训小院及实训综合办公区等

节假日景观布置；含美农湖 12865 平米水面的日常清洁、水生植物养护、水禽饲养等。

4.4 餐厅保洁与餐用具洗消服务

4.4.1 餐厅保洁面积及师生规模：

南校区学生餐厅面积：2600 平方米，在校师生规模 8000 人。

4.4.2 服务范围：学生食堂一层和三层的餐桌椅、地面、水池、玻璃门窗、楼梯等区域保洁与消毒作业，以及洗消间卫生保洁和公用餐具清洗与消毒作业等；

5. 其它托管的项目

5.1 生活垃圾分类管理运行与外运：严格执行北京市生活垃圾分类管理条例，参照北京学校生活垃圾分类指引，负责长阳校区设置的垃圾分类驿站、垃圾桶、转运车辆、转运站的保洁与消毒工作；负责各公寓楼、家属楼前驿站的垃圾分类指引与分拣、校内转运与称重等环节的管理运行，并做好相应记录。负责与北京市环卫部门指定的生活垃圾转运公司和消纳场签订合法合规的清运合同；并按相关规定做好生活垃圾外运工作。

5.2 化粪池清掏与外运：负责长阳校区所有的化粪池、集污井、隔油池及相关地下管道定期清洗作业，保持干净，负责与北京市环卫部门指定专业公司签订合法合规的清掏与转运消纳合同。并按照规定做好外运工作。

5.3 电梯维护与年检：长阳校区共设置 3 部客运和 2 部货运电梯，按照北京市公共场所电梯维护、保养管理办法执行；负责与北京市具有相关资质的电梯维保专业公司签订合法合规的维保协议，并按照规定做好电梯的定期保养与年检工作。

5.4. 水电维修服务：长阳校区需安排有高压电工资格证电工 2 名及维修工 2 名，协助完成校区日常维修、值班等工作内容。

5.5 完成领导交办的其他工作。

6. 其它管理工作

6.1 迎新、送旧保洁：在寒暑假期间完成学生宿舍内的卫生清理及开荒工作；

6.2 活动服务保障：学院组织的各种会议接待、重大节日、校庆、招生、考试、运动会等各类集体活动的服务保障工作；

6.3 档案管理：物业内部管理资料、与校方有关的涉外文件材料的存档；

6.4 设施设备监督与检查：所管辖区域内的设施设备发生故障时，及时报修，并做好善后工作；

6.5 特殊服务：包括四害消杀、白蚁防治、公共洗手间卫生用品配置；

6.6 防汛工作：配合校方每年做好暑期防汛工作；

6.7 国家法律法规、规范性文件规定由物业公司管理的事项。

7. 管理要求

7.1 人员管理要求

乙方所招聘的服务人员必须持有身份证、健康证方可入校。专业技术人员须按规定持有专业技术上岗证或资格证。需要至少配备 1 名道路清扫车辆驾驶人员，具备大型货车驾驶资格。所聘人员入校后，须遵守学校的有关规章制度，接受校区治安管理与检查；乙方对所聘用人员要与其签订劳动合同，依法用工，保护员工合法权益。依法支付不低于北京市最低工资标准劳动报酬，按时缴纳社会保险费、提供劳动保护条件，并承担相应的民事责任。管理人员责任如下：

7.1.1 项目经理责任：负责与校方的沟通协调工作，全面负责长阳校区物业服务管理工作。

7.1.2 保洁主管责任：在项目经理直接领导下，负责长阳校区室

内外保洁与环境消毒、生活垃圾分类管理与运行、化粪池清掏、餐厅保洁与餐用具消毒等环节日常管理与服务工作，服从校方人员调配使用工作。

7.1.3 绿化主管责任：在项目经理直接领导下，按照北京市园林绿化二级养护标准，统筹管理长阳校区绿化人员调配工作，负责长阳校区花草树木日常绿化养护及移栽、补种指导与管理工作。

8. 服务权限

8.1 乙方必须根据甲方要求，承担向甲方提供承诺的服务范围内的相关工作。

8.2 任何情况下，未经甲方同意，乙方不得向第三方转让甲方在本协议中授予乙方的权限，不得超越甲方授权范围。否则甲方有权取消乙方的服务商资格。

9. 服务承诺的确定

9.1 在本协议履行中，甲方有权随时对乙方提供的服务承诺进行核查，如发现乙方违反了根据甲方所需的具体业务签订的某项服务的协议书中商定的服务承诺不能提供与其承诺相符的服务时，甲方将依据相关法律法规规定对乙方进行处理。情况严重的甲方有权取消乙方的服务商资格。

10. 特别承诺

特别承诺：乙方应保证无任何第三方就乙方向甲方提供的服务主张任何权利。如果任何第三方就乙方向甲方提供的服务主张任何权利，乙方须与第三方交涉并承担由此而产生的一切法律责任和费用，并赔偿因此给甲方造成的一切损失，以及甲方为反驳第三方的主张、向乙方主张权利所支付的各项费用，包括但不限于调查费、律师费、诉讼费等。

11. 支付方式

11.1 合同期内，若乙方当年发生不具备北京市市级政采资格，服务协议自动终止；

11.2 物业服务费总计 6650610.24（人民币大写）：陆佰陆拾伍万零陆佰壹拾元贰角肆分。注：含税费、管理费以及为完成本协议约定内容的必须品等开支。

11.3 甲方按季度支付物业服务费，乙方按照合同要求进场开始托管物业项目，合同签订乙方支付履约保证金后一个月内，甲方向乙方支付 1-3 月的服务费 1662652.56 元（大写：壹佰陆拾陆万贰仟陆佰伍拾贰元伍角陆分）；第 4 个月甲方向乙方支付该季度（4-6 月）服务费 1662652.56 元（大写：壹佰陆拾陆万贰仟陆佰伍拾贰元伍角陆分），第 7 个月甲方向乙方支付该季度（7-9 月）服务费 1662652.56 元（大写：壹佰陆拾陆万贰仟陆佰伍拾贰元伍角陆分），第 10 个月甲方向乙方支付该季度（10-12 月）服务费 1662652.56 元（大写：壹佰陆拾陆万贰仟陆佰伍拾贰元伍角陆分）。如果甲方逾期向乙方支付当期应付金额，应当按当期应付金额的万分之 0.1/日向乙方支付违约金。

11.4 甲方凭乙方交来的协议、服务费用发票、服务项目明细等内容向乙方支付服务费。

11.5 合同签订后 10 个工作日内，乙方须向甲方交付合同金额 5%的履约保证金 332530.51 元（人民币大写：叁拾叁万贰仟伍佰叁拾元伍角壹分），待合同期满，如乙方无任何违约行为，双方正常解除合同一个月内，甲方将履约保证金无息退还乙方。如果甲方逾期向乙方退还履约保证金，应当按合同总额的万分之 0.1/日向乙方支付违约金。

12. 服务期限

12.1 服务期限：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日。

12.2 服务延期：在履行协议和单项服务合同过程中，如果乙方遇到不能按时提供服务的情况，应及时以书面形式将不能按时提供服务的理由、延误时间通知甲方。甲方在收到乙方通知后，可以酌情延长服务时间。

13. 税费

13.1 根据国家现行税法规定，应当对乙方征收的与本协议有关的一切税费均由乙方负担。

14. 双方的权利义务

甲方的权力与义务

14.1 为保证服务质量，甲方有权对乙方的服务工作进行监督和检查，并进行绩效考核，实施处罚制度，直至符合服务标准。

14.2 教育保洁人员遵守校方的各项规章制度，共同维护学校的环境，爱护校内设施。

14.3 按合同约定按时向乙方支付物业服务费。

14.4 无偿为乙方物业服务工作提供用水、用电。

14.5 甲方不为乙方提供住宿场所，只提供办公场所。

14.6 本协议服务范围以外的其他物业专项服务，甲方需要另行支付乙方服务费。

14.7 合作期间各项服务指标

14.7.1. 杜绝火灾责任事故，杜绝刑事案件；

14.7.2. 环境卫生清洁率 $\geq 95\%$ ；

14.7.3. 有效投诉率 $\leq 1\%$ ，有效投诉处理率 100%；

14.7.4. 校方满意率 $\geq 90\%$ 。

14.8 合同期内，甲方依据《后勤保障部外包项目监督管理办法》对乙方进行每季度考评一次，考核等级分别为 A 级（90-100 分）、B 级（80-89 分）、C 级（80 分以下）三个等级。每季度考评考评综合

得分在 B 级（80 分以上，含 80 分），达到合同规定的服务目标，合同继续执行；考评综合得分在 B 级（80 分以上，含 80 分）以下，甲方有权根据事物轻重缓急给予相应经济处罚或终止本合同内的服务项目；

15. 乙方的权利与义务

15.1 乙方认真完成甲方规定的物业服务范围及项目，确保服务质量，达到甲方满意。乙方需向甲方提交室内外保洁作业与消杀、生活垃圾分类管理与外运、电梯维护与保养、化肥池清掏与外运、校园绿化管理与养护、日常水电维修服务、餐厅保洁与餐用具洗消等服务方案。以及突发事件应急处置预案。

15.2 乙方人员要统一着装，穿戴整洁，遵守甲方内部各项规章制度。

15.3 乙方应遵照国家制定的《劳动法》与聘用的所有员工签订《劳动合同》，并为其承担各项社会保险；乙方与甲方合作期间，乙方所聘用员工发生的劳动纠纷或人身伤亡事故，乙方负全责。

15.4 乙方派出 1 名项目经理 2 名项目主管负责物业日常工作质量检查和与甲方相关负责人的沟通。按甲方招标文件要求，乙方需提供给甲方四校区物业人员登统计表及有效证件，备查。在甲方工作的乙方物业人员更换或离开甲方工作的，乙方应该立即书面通知甲方。

15.5 乙方确保环卫设施设备齐全，须配备专门道路清扫和除雪车辆及驾驶人员。对甲方提供的固定资产及机械设备，乙方在使用时如有损坏应照价赔偿（正常磨损除外）。

15.6 乙方负责教育员工爱护室内各种设施，注意节水、节电。负责员工各种技能的培训以及疫情防控、安全生产、防火知识教育等，及时对员工进行思想道德教育，在物业服务过程中，确保服务质量。

15.7 乙方积极协调、配合甲方的要求，乙方需向甲方提交与第

三方签订四分类垃圾外运协议、化粪池清掏外运协议、电梯维护协议。

15.8 乙方人员如发现物业区域发生设备故障、消防治安隐患、跑水等问题时，应及时通知甲方，并协助甲方排除。

15.9 乙方作业应按照甲方规定时间要求，如有变更，双方协商解决。

15.10 乙方根据项目的实际情况，需向甲方提交项目服务承诺方案及优惠服务、延伸服务、便利服务方案。并按照方案要求逐项按时实施。

15.11 乙方为本托管项目使用的所有用品（包括：机械设备、工具、保洁用品等）须符合国家相关标准。

15.12 乙方在甲方各校区提供物业服务期间，由于乙方人员过失造成疫情传播风险及各种安全责任事故，由乙方负责处理并承担相应责任，因此给甲方造成损失，甲方有向乙方追偿的权利。

16. 违约责任

16.1 如果乙方未能在协议规定的期限或甲方书面同意延长的期限内提供服务，乙方应承担违约责任，向甲方支付违约金；违约金的标准最高不超过协议金额的 20%。如果乙方应付违约金达到最高限额后提供服务仍达不到协议要求，甲方可以解除或部分解除本协议。

16.2 违约金不足以弥补甲方损失的，乙方应赔偿甲方的损失，补足违约金不足部分。支付违约金、赔偿金后，除非甲方行使解除权，乙方仍应按照本协议的约定履行其义务。

16.3 如果乙方未能履行本协议规定的义务：乙方在甲方发出违约通知后 30 天内，或在甲方书面同意延长的时间内未能及时纠正其违约行为，甲方可以解除或部分解除本协议。

16.4 因为乙方延迟提供服务，甲方行使解除权的，自甲方向乙方发出解除或部分解除本协议的书面通知到达乙方时，本协议即告解

除或部分解除。

17. 破产解除协议

17.1 如果乙方破产、解散、清算、停业、濒临破产或因其他原因无力履行本协议时，甲方可在任何时候以书面通知乙方解除本协议。自甲方向乙方发出解除本协议的书面通知到达乙方时，本协议即告解除。

17.2 本协议解除后，根据协议履行情况，甲方可以要求乙方恢复原状、采取补救措施，并有权要求赔偿损失。

18. 不可抗力

18.1 本协议所称不可抗力是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况，包括但不限于战争、严重火灾、水灾、台风和地震以及其他双方书面同意属于不可抗力的事故。

18.2 因为不可抗力导致本协议部分或全部不能履行的，可以部分或全部解除本协议，或者根据不可抗力的影响，甲乙双方协商确定适当延长履行期限，或采取其他补救措施。

18.3 受不可抗力的影响而不能履行的一方应在不可抗力发生后第一时间以书面形式通知另一方，并在不可抗力结束后 10 个工作日，将有关部门出具的证明文件送达给另一方。根据不可抗力的影响，甲乙双方可以解除或部分解除本协议，或者就本协议的延期履行达成补充协议。

18.4 因为不可抗力不能履行本协议的，根据不可抗力的影响，可以部分或全部免除履约方的责任，法律另有规定的除外。一方迟延履行后发生不可抗力的，不能免除责任。

19. 协议解除后的自救措施

19.1 甲方依据法律法规和本协议的相关规定解除或部分解除本协议后，有权选择其他有能力的服务商重新作为协议乙方，另行签订

服务协议，提供同类或类似服务。

19.2 甲方提出解除协议、或者协议到期之日，乙方须人员全部撤出甲方所在地，并将相应工作办理移交；经双方同意，时间可以顺延。

19.3 本协议期满后自动终止。

20. 争议的解决

20.1 甲方与乙方之间凡因本协议引起的或与本协议有关的一切争议，双方应协商解决；协商不成的，任何一方均可向甲方所在地人民法院提出诉讼。

22. 协议修改

22.1 对本协议的任何变更，均须由甲方与乙方签署书面的协议修改书后方可生效。

23. 通知

23.1 本协议任何一方给另一方的通知、回复、确认等，都应以书面的形式通过专人送递、传真或特快专递方式送达，双方的收件地址和收件人以本协议附件一所载明的相关信息为准。如果持特快专递送达通知、回复、确认等，收件日期即为送达日期。

23.2 如果一方的收件地址、收件人等通讯信息发生变更，应在变更发生后三个工作日内书面通知对方。通讯信息发生变更的一方不履行或不及时履行通知义务的，自行承担由此引发的一切法律后果。

24. 适用法律

24.1 本协议适用中华人民共和国法律。

25. 生效及其它

25.1 本协议经双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章后生效。

25.2 本协议一式柒份，以中文书写，甲方执伍份，乙方执贰份，

具有同等法律效力。

25.3 如需修改或补充本协议内容，经协商，双方应签署书面修改或补充协议，并将其作为本协议的组成部分。

26. 协议有效期： 2026 年 1 月 1 日- 2026 年 12 月 31 日。

以下无正文

甲方：北京农业职业学院

(盖章)



法定代表人或

授权代表签字：

2025 年 12 月 31 日

乙方：北京首欣物业管理

有限责任公司

(盖章)



法定代表人或

授权代表签字：

2025 年 12 月 31 日

