

北京工业职业技术学院

物 业 外 包 服 务 合 同

北京亿展资产管理有限公司



物业外包服务合同

甲方：北京工业职业技术学院

乙方：北京亿展资产管理有限公司

为了给甲方提供一个清洁、舒适的工作环境，根据相关法律规定，经甲、乙双方友好协商，甲方委托乙方管理北京工业职业技术学院楼内公共区域日常保洁和全校园的绿化养护，双方共同遵守。

第一条、合同概况

1、保洁区域：室内公共区域保洁包含面积为匠心楼(包括第四会议室、三楼报告厅和休息室)、创新楼、博学楼、厚德楼(包括二层、三层所有会议室、会客室及相关办公房间区域，办公房间区域面积 403.49m²)、图书馆楼(包括礼堂)、知行楼、食堂(包括一层窗外走廊)、善技楼、单身公寓楼、医务室楼、学生活动中心楼、四栋学生宿舍楼、求实楼 B 座、体育馆卫生间、体育部办公区域及附属卫生间(楼道、卫生间约 150 m²)、校东门厕所、校办厂办公楼及钳工车间厕所、公寓区平房厕所及走廊、风雨操场附属卫生间(室内面积 60 m²)、新建体育部办公室区域(楼道、卫生间合计 200 m²)等公共区域保洁服务，面积约 2.594349 万 m²。

绿化养护范围：约 4.3 万 m²；其中绿地 3.9 万 m²、树木 2 千余株、水系一个。

在完成以上保洁绿化内容的前提下，协助校方完成 1000 小时以内的应急保洁任务。

2、保洁标准：达到三级卫生保洁标准，保洁人数不少于 34 人；绿化养护质量要求：按照《城镇绿地养护管理规范》(DB11/T213—2014)一级养护标准进行养护，绿化人数不少于 10 人。

3、承包方式：乙方包工包料(料是指各种保洁绿化用的工具、各种清洁剂、消毒液、火碱、盐酸、垃圾袋、养料、杀虫剂、农药、专业车辆等抵值易耗品等)、包质量、包工期(保洁工作每天早晨 8 点钟前基本完成第一遍打扫任务)，保洁人数不少于 34 人，绿化养护人数不少于 10 人。

4、合同有效期限：自 2026 年 2 月 4 日至 2027 年 2 月 3 日。过时合同自动解除。

物业外包服务合同

甲方：北京工业职业技术学院

乙方：北京亿展资产管理有限公司

为了给甲方提供一个清洁、舒适的工作环境，根据相关法律规定，经甲、乙双方友好协商，甲方委托乙方管理北京工业职业技术学院楼内公共区域日常保洁和全校园的绿化养护，双方共同遵守。

第一条、合同概况

1、保洁区域：室内公共区域保洁包含面积为匠心楼(包括第四会议室、三楼报告厅和休息室)、创新楼、博学楼、厚德楼(包括二层、三层所有会议室、会客室及相关办公房间区域，办公房间区域面积 403.49m²)、图书馆楼(包括礼堂)、知行楼、食堂(包括一层窗外走廊)、善技楼、单身公寓楼、医务室楼、学生活动中心楼、四栋学生宿舍楼、求实楼 B 座、体育馆卫生间、体育部办公区域及附属卫生间(楼道、卫生间约 150 m²)、校东门厕所、校办厂办公楼及钳工车间厕所、公寓区平房厕所及走廊、风雨操场附属卫生间(室内面积 60 m²)、新建体育部办公室区域(楼道、卫生间合计 200 m²)等公共区域保洁服务，面积约 2.594349 万 m²。

绿化养护范围：约 4.3 万 m²；其中绿地 3.9 万 m²、树木 2 千余株、水系一个。

在完成以上保洁绿化内容的前提下，协助校方完成 1000 小时以内的应急保洁任务。

2、保洁标准：达到三级卫生保洁标准，保洁人数不少于 34 人；绿化养护质量要求：按照《城镇绿地养护管理规范》(DB11/T213—2014)一级养护标准进行养护，绿化人数不少于 10 人。

3、承包方式：乙方包工包料(料是指各种保洁绿化用的工具、各种清洁剂、消毒液、火碱、盐酸、垃圾袋、养料、杀虫剂、农药、专业车辆等抵值易耗品等)、包质量、包工期(保洁工作每天早晨 8 点钟前基本完成第一遍打扫任务)，保洁人数不少于 34 人，绿化养护人数不少于 10 人。

4、合同有效期限：自 2026 年 2 月 4 日至 2027 年 2 月 3 日。过时合同自动解除。

5、合同金额：乙方应根据所承担的保洁和绿化工作量，合理安排使用充足数量的保洁绿化人员，保质保量按时完成保洁绿化任务。甲方每年向乙方支付完成楼内公共区域部分保洁及全校绿化养护任务发生的费用 258.916944 万元。

6、结算方式：2、3 月份一并结算，从 4 月起按季结算,1 月份按月结算。

7、付款方式：2、3 月份一并支付，从 4 月起季付,每个季度结束后，下个月的 10 日前，甲方根据乙方保洁、绿化工作情况，扣除违约金和处罚后，按实际费用支付乙方上季度物业外包服务费。第四季度付款时间为 12 月上旬。1 月份费用待 3 月学校财务开账后支付。

8、交接工作：甲方应在乙方入场前，对保洁绿化区域内设备、设施及现状进行交接，甲方应在乙方保洁绿化员进入工作场所前，做好电路等巡视安全检查工作，以保证乙方员工的安全，并填写备忘录。

第二条、双方权利和义务

1、甲方权利和义务：甲方可随时依本合同条款对乙方的保洁绿化人员及保洁绿化区域进行监督检查，包括保洁绿化质量、服务态度、劳动纪律、工作计划等，并对发现问题及时做出相应处理。

甲方可随时对乙方所有工作人员进行考核，并对认为不合格的人员要求乙方在三日之内及时更换。

在乙方能全面履行本合同职责的情况下，甲方不得以任何形式拖欠乙方物业外包费用，否则乙方有权提前终止合同并要求甲方赔偿损失。

在乙方不能全面履行本合同职责的情况下（包括因乙方原因导致甲方受到相关部门处罚的，因乙方自身原因甲方受到经济损失的或发生双方合作不畅的以及乙方工作出现严重失误的等），甲方有权利提前一个月通知乙方终止合同，并要求乙方向甲方做出相应赔偿。

甲方有权在学校出现紧急情况时调动乙方人员协助进行其它工作，同时为乙方人员提供必要的装备及处理紧急情况的相应工具。

甲方有义务对乙方人员进行本区域内可能出现的紧急情况处理方法的培训。

甲方应向乙方提供用于保洁绿化员培训、午休、管理人员办公等必要的场所及储物间。

2、乙方权利和义务：乙方须按照甲方有关规章制度，每日按时完成日常保洁绿化任务，保洁质量达到三级保洁标准，绿化养护质量按照《城镇绿地养护管理规范》（DB11/T213—2014）一级养护标准进行养护。

乙方应为所聘用保洁绿化人员按国家规定参加相关社会保险。保洁绿化员在工作期间发生的伤、亡等事故，乙方按照《劳动合同法》等有关规定，有责任协调保险公司做好事故理赔及善后处理工作。甲方可以协助解决，但不再支付本合同以外的其它任何费用。

乙方人员在工作中应检查保洁区域内的各种设备设施是否完好，包括卫生洁具、水龙头、冲水阀、灯开关、排风扇、门窗、地面、墙、灯具、喷淋水阀等，如发现有损坏，丢失等现象及时向甲方报修。

乙方应按照京机管发[2022]17号《北京市公共机构节约能源资源工作规范》文件的要求，节约用水、用电，如发现漏水、漏电、白天长明灯、下水道堵塞等应及时采取相应措施，同时上报甲方有关部门及时维修。因报修不及时造恶略影响或人员伤亡及财产损失的，由乙方承担责任。

乙方人员在保洁绿化过程中造成卫生洁具、地面、绿化作物等破坏性损坏，乙方应承担相应责任。

乙方应严格准守《北京市生活垃圾管理条例》，安排保洁员，将楼内生活垃圾、厨余垃圾、可回收垃圾进行分类清扫，运输到指定地点，甲方在条件允许情况下，可以适当为乙方在垃圾运输方面提供帮助。绿化员将修建伐除的绿植清运至指定地点，由甲方统一清运。有关建筑垃圾和装修垃圾不在服务范围，经甲方协调予以帮助解决，由此产生的费用由甲方另行支付。不在正常保洁绿化范围内的任务（如：开荒保洁，校园清扫临时用工等），经甲方安排完成任务发生的费用，由甲方另行支付。乙方不得以任何理由拒绝对室内垃圾进行垃圾分类工作。

乙方应建立各岗位职责，规章制度，同时执行甲方的各项管理规定。

乙方须每月定期对保洁绿化员工进行安全、消防等方面的培训并做好日常教育及管理工作，并要求其员工要严格遵守。如因乙方责任发生重大事故，给甲方以及其他第三方造成的一切损失，由乙方承担责任。

乙方须教育所属人员遵守甲方各项制度，未经甲方相关部门允许不得进入甲方的

办公室、教室及学生宿舍等房间，更不能动用、私拿学院物品等恶劣行为出现；如果出现违反制度者，给予当事人批评教育，罚款，情节严重予以除名。

乙方应保证所使用的清洁剂均为环保产品，保洁材料应与标书所列品牌一致，包括清洁剂，卫生间洁厕灵、消毒液、香球等物品。

乙方需指派项目经理至少一名为乙方物业外包服务现场负责人，要求具有大学本科（含）以上学历，负责管理绿化和保洁等相关物业服务工作。任职的项目经理要求三年及以上相关工作经验，且绿化、保洁两项物业服务均有丰富经验，负责承担日常保洁绿化养护的管理工作，如发生变化应立即通知甲方负责人。

乙方项目经理每周至少三次到保洁绿化区域内巡视检查保洁绿化工作进展情况，发现问题及时与甲方项目主管人员沟通，共同商讨解决出现的问题，并做书面记录。

乙方应指派除项目经理外至少一名管理人员，要求具有大学本科（含）以上学历，任职过物业保洁绿化相关管理工作2年以上，负责配合项目经理从事项目相关管理工作。

乙方应指派保洁、绿化领班至少各一名，要求高中（含）以上文化程度，具有保洁、绿化物业服务工作流程培训相关工作经验，负责根据实际情况对新入职的保洁员、绿化员进行标准化工作流程培训，确保每一名保洁员、绿化员均能按照甲方要求的服务标准进行标准化操作。

乙方应指派相貌正常、品行端正的保洁员从事甲方重点服务区域（如厚德楼办公区域）的服务工作，要求年龄均在60周岁以下，须身份证、健康证等齐全。

乙方须每月定时向甲方项目主管汇报工作，以便甲方对其工作进行监管。

第三条、违约责任

甲方对乙方工作每月进行一次考核，在政策把握、协调服务、实施进度及质量等方面进行评议。乙方在工作中出现重大过失的将被终止与甲方的合作资格，终止本合同。

甲、乙双方严格遵守和履行本合同的各项规定，任何一方发生违约行为，违约方须向守约方承担违约责任。

甲方收到乙方提供发票之日起，40个工作日内支付乙方相应合同金额。无特殊情况下，延期超过10个工作日，支付给乙方发票金额违约金1%，作为补偿。

不可抗力：在履行本合同期间，因不可抗力发生导致本合同无法履行或履行无实际意义时，双方均不承担违约责任，后续事宜双方协商解决。

甲、乙双方在履行本合同发生争议时，应友好协商解决，经协商不能达成一致意见时，任何一方均可向石景山区人民法院提起诉讼，在争议未解决之前，双方应按本合同履行各自的责任。

第四条、其他内容

本合同一式八份，甲方执六份，乙方执两份，具有同等法律效力。

本合同自甲、乙双方盖章签字之日起生效。全部履行完毕后自行终止。

甲方：北京工业职业技术学院（签章）

邮编：

电话：

法定代表人姓名：

联系电话：

代理人姓名：

联系电话：



乙方：北京亿展资产管理有限公司（签章）

邮编：100083

电话：010-82837710

法定代表人姓名：

联系电话：010-82837710

代理人姓名：

联系电话：010-82837710



王园平

合同签订地点：北京工业职业技术学院 合同签订日期： 2026 年 2 月 4 日



施工安全责任协议书

甲方：北京工业职业技术学院

乙方：北京亿展资产管理有限公司

为了保证甲、乙双方合法经营和生命、财产的安全，预防和减少火灾及安全生产事故的发生，确保社会治安稳定，根据《中华人民共和国安全生产法》《中华人民共和国消防法》《北京市安全生产条例》《机关、团体、企业、事业单位消防安全管理规定》《北京市控烟条例》《北京市防火安全管理规定》经双方协商一致签订本协议书，共同遵守。

一、甲方责任

1. 甲方有权对乙方所租用区域进行安全生产监督管理工作。
2. 甲方有权要求乙方按照有关规定及甲方要求建立健全并落实安全生产管理制度，明确本单位的安全员。
3. 甲方对乙方租用区域内存在的安全隐患有权提出书面整改意见并限期整改。对未按期整改的有权上报属地行政管理部门。
4. 甲方有义务提供给乙方基本的消防设施、灭火器材、监控设备，甲方提供的消防器材的维护、保养等费用由甲方负责。
5. 甲方负责对乙方所租用区域内的安全生产情况每月进行一次入户安全检查。

二、乙方责任

1. 乙方应遵守国家有关消防方面法律、法规、标准、条例等，遵守甲方安全方面的要求及规定；对乙方的违法行为，承担全部责任。
2. 乙方主要负责人、现场负责人必须具备相应的安全生产知识和管理能力，并指定现场专（兼）职安全管理人员。
3. 乙方应对其从业人员进行有关消防方面的教育和培训，保证从业人员上岗作业前具备必要的安全知识，熟悉有关的安全规章制度和安全操作规程，掌握本岗位的安全操作技能。明确工作岗位存在的危险因素、防范措施、事故应

急措施。懂得消防器材 的使用、初期火灾的扑救方法，并熟悉报警程序和报警电话，会组织疏散逃生。

- 4.乙方应对作业场所和作业活动进行危险源辨识及风险评价，制定有效的安全管控措施，并动态更新，确保有效。定期对作业场所进行隐患排查，组织对发现的隐患进行整改。
- 5.乙方应为其从业人员统一配备符合国家标准劳动防护用品并监督正确穿戴和使用。
- 6.乙方应加强对所租用区域内用电用火的安全管理，不得私拉乱接临时线，不得超负荷用电。
- 7.乙方在租用区域内使用燃气的，应当安装可燃气体报警装置，定期检查并保障其正常使用。
- 8.乙方从事高处作业、带电作业、动火作业、有限空间作业、装修作业等危险作业时，应按照甲方相关规定办理审批手续；配备必要的检查、监测设备和安全防护、应急救援用品。
- 9.乙方应按照法律法规和甲方的相关规定对其在甲方区域内自行配备的设备设施进行规范管理。
- 10.乙方应接受甲方的监督检查，对甲方提出的安全、消防管理、安全防护措施落实、安全隐患整改等问题，立即组织整改并及时反馈信息。
- 11.乙方应依法为其员工及时足额缴纳工伤保险。
- 12.乙方应制定与甲方应急预案相衔接的现场处置方案。
- 13.教育和监管所属人员不得随意进入非该施工作业项目区域外的场所及触摸、启动机械、电器、控制阀等设备，否则因由此而引起的事故，乙方负全部责任。
- 14.乙方对该工程项目的安全施工作业以及对参与该工程作业的所使用的全部人员的安全负责。
- 15.乙方的任何人员均不得在施工区、生活区打架斗殴、酗酒赌博，严禁酒后上班。
- 16.乙方负责此项目生产的全部安全责任，如果在生产中发生生产安全事故，由

乙方承担全部的事故责任和经济责任。

三:甲、乙双方严格遵守本合同条款，履行各自的职责，搞好文明施工作业。

四:本协议双方签字后生效，一式两份，甲、乙方各执一份。

甲方（盖章及签字）



2026 年 2 月 4 日

乙方（盖章及签字）



2026 年 2 月 4 日

法人授权委托书

编号：2026-17

委托单位：北京工业职业技术学院

地址：北京石景山区石门路 368 号

法定代表人：柳长安 职务： 校 长

受委托人：郑瑞收 身份证号码： 370305197512303712

所在单位（部门）：后勤基建处 职务：处长 电话：61801085

授权委托事项：授权该同志自 2026 年 1 月 1 日—2026 年 12 月 31 日期间，在其相应职务经济责任范围内代表学校签订经济类合同。

受委托人（签字）：郑瑞收

授权要求：

1. 受委托人必须在授权事项范围内实施相应的法律行为。
2. 受委托人无转委托权，受委托人如有职务变动，本授权自变动之日起自动终止。
3. 授权委托书一式两份，一份由被委托人保存，一份由学校党政办公室存档。

委托单位：北京工业职业技术学院（盖章）

法定代表人（签名）：柳长安

2026 年 1 月 1 日