

北京工业大学服务采购合同

合同编号: GZZB-20160729-01-001

项目名称: 中蓝校区保洁、浴室管理、物业托管及日常维修服务

合同名称: 中蓝校区保洁、浴室管理、物业托管及日常维修服务

甲 方: 北京工业大学

乙 方: 天津明德物业管理有限公司

签署日期: 2016年 7月 29日



合同书

甲方：北京工业大学

法定代表人：乔俊飞

住所：北京市朝阳区平乐园100号

乙方：天津明德物业管理有限公司

法定代表人：潘玉苓

住所：天津市津南区双港镇工业园区融金创意产业园1-1-205

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规的规定，甲乙双方本着密切合作、互利互惠的原则，经友好协商，就如下内容达成一致，订立本合同，双方本着诚实信用的原则共同遵照执行。

一、项目范围及内容：

（一）中蓝校区保洁服务

1. 服务范围

中蓝校区楼宇、道路、广场、运动馆、地下空间等公共区域。

2. 服务内容

（1）中蓝校区七栋宿舍楼的楼内卫生间、盥洗室、洗衣房、楼道、楼梯间、电梯间、门厅、连系廊、自习室、活动室、运动馆、地下空间等公共区域及其上的所有物体表面的卫生保洁，地面和扶手的定期清洗、抛光和养护。

（2）配合中蓝校区内的自行车、代步工具等秩序管理。

（3）中蓝校区道路广场、绿地的保洁任务及绿化养护工作。

（4）中蓝校区垃圾清运站的垃圾清理及自动倾倒地垃圾压缩储存机操作。

（5）学生楼宇各类安全卫生检查的配合及迎新、退宿的宿舍清理、中蓝校区责任区内的夏季防汛、冬季突击除雪及校方重大活动服务保障等临时性任务。

（二）中蓝校区浴室管理服务

1. 服务范围

中蓝校区地下一、二层男生浴室，地上东、西女生浴室。

2. 服务内容

（1）中蓝校区浴室值班、保洁、日常消杀服务，浴室开放期间浴室出入口有人在岗值守；

(2) 浴室报修工作。

(三) 中蓝校区物业托管

1. 服务范围

中蓝校区一期、二期楼宇及运动馆管理。

楼号	层数	楼宇性质
蓝雅园	6	女
蓝馨园	6	女
蓝芳园	6	女
蓝怡园	6	女
蓝静园	17	男
蓝悦园	15	男
蓝晖园	17	男

2. 服务内容

(1) 宿舍楼及运动馆运行管理、日常值守

1) 员工队伍:

①乙方服务人员均应经过培训上岗，维修专业技术人员应取得相应的本行业上岗资格证书，项目主管要求持有物业部门经理任职资格证书。各岗员工根据岗位职责要求开展工作。

②确保各岗位工作人员相对稳定，不得缺岗运行。

③各岗员工遵守学校各级管理规定，文明上岗，热情服务学生，降低学生投诉。

2) 物业托管:

①托管楼、运动馆内各类资源由甲方统一支配，乙方应按照甲方要求做好学生楼宇、宿舍、运动馆的日常管理工作，配合甲方及时、准确核对住宿名册，积极协助配合甲方做好学生的入住、房间调换及搬离工作，不得私自占用学生宿舍房间资源和其他资源。

②配合甲方做好学生楼宇内配置的各种家具、电器、公用资产的管理工作，对学校为学生配置的家具或电器，须承担维护维修的登记及上报工作，协助甲方确保学生宿舍设施设备处于可使用的良好状态。

③学生宿舍实行 24 小时值班，严格执行学校规定的楼宇管理制度，做好楼宇出入管理工作；运动馆按中蓝校区规定时间开放，执行相应的管理制度。

④配合做好楼宇内的安全稳定工作，及时报告、处理各类突发事件和紧急事件。

⑤配合学校在宿舍内的各种工程施工、检修工作。

⑥配合甲方做好每学期初学生宿舍的免费电入表及日常学生宿舍的超标准购电工作。

⑦遵守甲方各项规章制度，禁止在楼内开展各类营利性活动。（相关营利的界定及解释权归中蓝校区管理委员会）

3) 迎新、退宿工作：

协助学校做好毕业生离校及新生入住的各项工作安排，毕业生离校后做好宿舍的维修和清洁工作，根据中蓝校区管理委员会的安排制定详细的服务方案，明确各岗位职责。

4) 配合做好公共水、电的节能工作,完成学校安排的临时性工作。

(2) 学生楼宇综合维修保障及设备运行

1) 每月定期巡查建筑整体（包括但不限于屋顶、屋顶天花板、梁、柱、内外墙体和基础等承重结构部位、外墙面、楼梯间、走廊通道、门厅等）的完好状况，发现问题及时报告。负责上报建筑体的日常小修、维护和管理，定期巡视检查楼梯间、走廊、通道、门厅、外墙的破损、破坏、开裂、渗漏等情况，并注意做好巡视记录。雷电、强降水、大风、沙尘暴等极端天气前后落实防范措施并提示学生注意防范。

2) 配合做好消防系统设备的巡视。

(3) 楼宇安全保卫

1) 消防安全

根据学校及中蓝校区管理委员会相关应急预案制定详细的楼宇内各类突发事件的应急预案，熟悉辖区内消防器材的种类、性能、配置数量及位置，了解本楼消防报警系统的操作方法和消防疏散通道走向。

①熟悉和熟记本楼宇的消防安全应急预案、火灾报警程序。及时扑救并妥善处置初期火灾；遇紧急情况，组织楼内所有人员迅速有序疏散撤离。

②要熟悉本楼宇的消防、安防设备的位置和使用方法,发现问题及时报告。

③要确保楼宇内及周边消防疏散通道及安全出口的畅通，确保防火门完好有效并处于常闭状态。

④严格规范和执行楼宇值班、巡查登记制度，接受学校相关部门的工作指导和监督检查，及时整改火灾隐患。

⑤遇有火灾紧急情况，物业管理人员必须服从现场负责人的指挥。

⑥配合开展安全、消防、控烟常识的宣传教育，增强住宿学生的防范和参与意识。

2) 治安安全

①严格执行学校有关规定，禁止无关人员出入。执行大件物品登记制度，发生治安刑事案件，要按照要求迅速逐级报告并保护好现场。

②对楼内使用明火作业时，要严格审核操作方各项手续是否合理合法，防止发生危及人身和财产安全的事故。

③增强政治敏感性，注意发现非法集会、邪教、非法传教、反动标语传单等问题，一旦发现及时报告、妥善处置。

④在楼宇进行装修改造工程时，遵守中蓝校区管理委员会规定，严格查验入楼人员证件，督查施工人员做到合法施工、文明施工。

⑤发生重大治安刑事案件时，物业管理人员必须服从现场负责人的指挥。

⑥做好所属人员及服务对象的交通安全宣传、管理工作，对所辖楼宇周边的自行车进行管理、使之有序行驶和停放。

⑦各项安全工作须接受学校保卫处等相关部门的监督检查和指导。

（4）学生日常管理与服务

1）与学校共同负责本楼楼宇内的学生安全教育工作，对学生中的不良行为、违纪违规行为要积极劝阻并坚持说服教育，如遇学生突发事件及时通知并报学校处理。

2）了解住宿学生基本情况，并能及时掌握宿舍调整变动情况。

3）保持职业敏感，关注楼宇内的所有情况，出现打架斗殴、聚众闹事、宿舍失窃或同一时段内有多名学生身体不适等情况，要在第一时间向楼内辅导员和中蓝校区管理委员会主管领导报告。

4）执行学校相关禁烟制度，监督、管理楼内吸烟学生发现问题及时报告。

5）加强与各学院、中蓝校区管理委员会的沟通与协作，做好住宿学生的思想教育及引导，帮助学生养成良好的行为习惯。

6）积极开展楼宇文化活动，培养学生健康、文明的生活方式。

（四）中蓝校区日常维修服务

1. 服务范围

中蓝校区二期学生楼宇：蓝晖园、蓝悦园、蓝静园、二层自习室水电维修，地下一层、二层浴室日常巡检维修，暖气设备、电开水器、地下中水泵房、自来水泵房、污水井等巡检报修。

中蓝校区一期学生楼宇：蓝雅园、蓝芳园、蓝馨园、蓝怡园水电维修，暖气设备、电开水器等巡检报修。

中蓝校区内公共区域：路灯、浴室、上下水管网维修。

2. 服务内容

(1) 每月定期巡查建筑整体（包括但不限于屋顶、屋顶天花板、梁、柱、内外墙体和基础等承重结构部位、外墙面、楼梯间、走廊通道、门厅等）的完好状况，发现问题及时报告。负责上述建筑体的日常小修、维护和管理。定期巡视检查楼梯间、走廊、通道、门厅、外墙的破损、破坏、开裂、渗漏等情况，并注意做好巡视记录。雷电、强降水、大风、沙尘暴等极端天气前后落实防范措施并提示学生注意防范。

(2) 配合做好消防系统设备的巡视。宿舍楼内设施的日常小修、养护、管理和运行服务。责任区域内的各项设施的正常运行使用与维护，防止跑、冒、滴、漏，保证设备设施完好。

(3) 负责校区内的线路、供水、照明、紧急疏散门、吊扇、门窗、卫生间、设备设施等一般故障排除及零星小型维修工作，不承担材料费用。设备出现故障时，凡影响到学生正常生活及学校能源损耗的报修必须保证 15 分钟内到达现场并处理解决，设备维修合格率达到100%，门窗等维修不过夜。复杂维修需向学生说明情况，做应急安排尽快完成。

(4) 公共区域水、电、电风扇等设备设施运行良好。

(5) 维修养护制度健全并在工作场所明示，工作标准及岗位职责明确，执行良好。

(6) 对设备故障及重大事件有完善的应急方案，并做到及时有效处置。

(7) 迎新、退宿工作：协助中蓝校区管理委员会做好毕业生离校及新生入住的各项工作安排，毕业生离校后做好宿舍的维修工作（包括宿舍锁具更换、配钥匙、电扇扇叶清洗等工作），根据中蓝校区管理委员会的安排制定详细的服务方案，明确岗位职责。

二、服务周期：

2026 年 8 月 1 日—2027 年 7 月 31 日

三、服务费

(一) 服务费用：

合同期内（12 个月）合计服务费（含税）为人民币 3345054.72 元，大写：叁佰叁拾肆万伍仟零伍拾肆元柒角贰分。每月服务费（含税）为人民币 278754.56 元，大写：贰拾柒万捌仟柒佰伍拾肆元伍角陆分。

(二) 支付方式及扣款约定：

甲方按月支付给乙方扣款后的管理服务费，每月支付一次，采取后付费方式，甲方以支票或汇款形式付款。管理服务费为含税（增值税）价格。付款前，乙方须提供增值税普通发票。否则，甲方有权拒绝付款且无需承担违约责任。（寒、暑假及法定假日等特殊情可顺延至开学后付费）如有扣款，按本合同相关扣款条款执行，做相应核减。每月付款额在平均每月合同额基础上，根据甲方对乙方的考核结果，扣除违约、扣减要求等款项后支

付。乙方如发生合同条款约定的扣款行为，同意甲方按相应标准/要求在合同结算额中予以扣减。

（三）履约保证金：

签订合同后 7 个工作日内乙方须向甲方支付合同金额 10%（即： 334505.47 元）的履约保证金。履约保证金用于担保中标人对于本合同的履行，因乙方责任出现任何违约情况，须承担赔偿责任时，甲方有权先行从此保证金中扣除乙方须向甲方赔付的款项，乙方违约时甲方有权终止本合同。服务期限届满，乙方无重大问题，无违反合同约定行为，经甲方组织验收合格且乙方工作人员及设备全部从学校撤离后 1 个月内履约保证金无息退还给乙方。

（四）其他

1. 政府收取的城市垃圾处理费、除“四害”消杀费用、化粪池疏通费用及突发性防疫消毒费用由甲方承担。

2. 超出本合同范围但需增加费用部分另行协商。

3. 合同期内如遇人工费、材料费及其它费用调整，相关费用由乙方自行承担。

四、项目实施质量要求

（一）保洁服务质量要求

1. 楼宇门前三包及门厅：外围平台、台阶、天井无果皮、纸屑等杂物，无积水，无污渍；地面干净无积水、无污渍；玻璃干净通透；墙面无蛛网、污渍，无张贴；杂物桶外表干净，倾倒及时，无垃圾外溢现象，无异味。

2. 楼道楼梯：地面干净无积水、无污渍；玻璃干净通透；墙面无蛛网、污渍，无张贴；扶手无污渍，无锈斑。

3. 卫生间：地面及所有立面干净无积水、无污渍；玻璃干净通透；墙面无蛛网、污渍，无张贴；便器无尿碱，无异味；便篓倾倒及时，无外溢，表面干净无异味。

4. 洗衣间：地面及所有立面干净无积水、无污渍；玻璃干净通透；墙面无蛛网、污渍，无张贴。

5. 垃圾清运（清运到中蓝垃圾站）：校区内垃圾要按照《北京市生活垃圾管理条例》中规定的分类要求，分类处理后清运到指定地点。楼内及院内垃圾桶：垃圾桶无垃圾积存，周围干净整洁，定期消毒；垃圾站：垃圾站及自动倾倒地式垃圾压缩储存机有专人管理、操作，无垃圾积存，干净整洁；垃圾清运指将垃圾清运至垃圾站后负责倒入自动倾倒地式垃圾压缩储存机，配合将垃圾倒入垃圾清运车。要求日产日清，垃圾站周围干净整洁，不得堆积杂物，定期消毒。

6. 常规消毒：垃圾存放点（垃圾桶、垃圾清运通道、垃圾站）每周三次，公共通道和门厅每月一次。

7. 其他：遇雨、雪、风等天气及时关闭公共区域门窗，不得因门窗关闭不及时而出现安全事故；卫生间等公共设施及时报修符合要求，无投诉。

8. 绿化养护：树木生长正常，树冠完整，内膛不乱，通风透光，修剪及时，无死树和明显枯枝死杈；在正常条件下，无明显黄叶、焦叶、卷叶、落叶；介壳虫危害较轻；树木基本无钉栓、捆绑现象；绿篱生长造型正常，叶色正常，修剪及时，基本无死株和干死枝；草坪修剪及时，叶色正常，无明显杂草；宿根花卉管理及时，花期正常；绿地整洁，无杂树，无堆物堆料、搭棚、侵占等现象；绿化垃圾能及时清运。

（二）浴室管理服务要求

1. 浴室开放时间为：每周一下午至周日（周一上午不开放），每天（10:00-14:00;16:00-23:00），如因特殊情况工作时间需要延长,乙方自愿配合。如因开放安排变化，开放时间长期延长，则由甲方与中标人双方友好协商解决。

2. 男、女生浴室值班，开放时间保证每个浴室出入口有人在岗值守，并随时了解学生需求。

3. 中标人保质保量完成浴室服务各项工作，保证学生满意，不与学生发生任何冲突。

4. 浴室保证无异味；地面要无污渍；玻璃干净通透；墙面无蛛网、污渍，无张贴；下水通畅。

5. 定期对浴室进行清洗消毒，每周至少 3 次。

6. 浴室中的垃圾要按照《北京市生活垃圾管理条例》中规定的分类要求，分类处理后清运到指定地点。

（三）楼宇物业管理服务要求

1. 建立质量管理体系和环境管理体系。有完善的物业管理方案， 并按规范签订物业管理合同。

2. 经校方同意在物业管理现场建立本企业的形象标识系统：服务理念、行为规范（专业着装、佩戴标志、语言规范、文明服务）、现场标识等。

3. 按照响应文件承诺配备充足的人力、物力，确保各项服务内容按质、按量完成。

4. 项目管理负责人具备三年以上物业管理经验，曾担任项目负责人一年以上。

5. 管理人员应持有物业管理上岗证书，所有特种作业员工应持有政府或专业部门颁发的有效上岗证书；一线服务人员每年体检一次，合格上岗。

6. 广泛运用计算机管理，建立完善的档案管理制度（包括但不限于物业竣工验收档案、设备管理档案、日常管理档案等）。

7. 宿舍楼宇现场设置“值班室”，实行 24 小时服务接待，公示服务联系电话。中蓝运

动馆值守人员严格遵守运动场的安全管理制度，熟悉运动场内各种设备的使用；监督场地使用，确保遵守场馆规则；熟悉应急预案，确保在突发事件发生时能够迅速、有效地响应；具备良好的沟通和协调能力。

8. 采取走访学校师生、召开座谈会、问卷调查等多种形式，与服务对象进行有效沟通，确保投诉处理率 100%，并对薄弱环节不断进行改进。

9. 加强现场服务人员行为规范管理，要求所有工作人员语言文明、行为规范、着装统一、工作敬业。

（四）日常维修服务质量要求

日常维修要及时有效，减少学生投诉。执行文件有关文件：《北京地区电器规程汇编》、《GB26860 电业安全工作规程》及国家、行业现行有效的相关安全技术规范、《北京地区用电单位电气安全工作规程》。

五、双方责任、权利、义务

（一）甲方责任、权利、义务

1. 依照本合同规定将本合同相关服务委托给乙方，并审定乙方拟定的服务方案和制度。
2. 向乙方提供开展工作必需的办公室、值班室等。
3. 委托并授权乙方对学生违反学校管理有关规定的行为进行制止，并向甲方相关职能部门汇报。
4. 依照本合同约定按时支付服务费。
5. 支持乙方有效地开展各项工作，对乙方提出的需协调和审核事项 5 个工作日内回复。
6. 负责安排校区学生的住宿和调配，未经甲方同意，乙方不得擅自出借房间。如有发生，甲方有权扣除乙方当月项目服务费金额的 5%。

7. 对乙方服务范围内的工作质量、标准执行情况进行监督和检查，及时向乙方提出整改意见。发生有效投诉的，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，违约金金额为 200 元至 2000 元。累计发生 3 次及以上有效投诉或发生 1 次有效重大投诉（包括因乙方服务不达标或整改不及时而产生的影响师生安全的事件以及经有关部门或甲方认定的有严重后果的行为），甲方有权单方面终止合同，不予退还履约保证金，乙方应同时赔偿由此给甲方造成的全部损失，且不再主张任何权利，并无条件配合腾退。

8. 在条件允许的情况下，为保证项目服务质量和应对突发事件，甲方为乙方部分服务人员提供住宿（不超过总服务人员的 70%）。

（二）乙方责任、权利、义务

1. 乙方必须保证按照服务方案的承诺完成人员及物资配置；指派专职驻校经理，发现问题及时处理，确保各项服务内容按质、按量完成。
2. 以“以学生为本”为宗旨，提供卓有成效的优质服务，提高工作效率和服务质量，满足使用者要求，并为学校树立良好形象。
3. 非管理用房及设施不得擅自占用和改变其使用功能，乙方在宿舍公共区域内进行文化建设等安排时，须将计划报甲方有关部门批准后方可实施。
4. 确保管理人员队伍相对稳定。乙方招聘的人员与甲方之间不存在任何劳动合同或者劳务、劳务派遣关系，上岗前必须经过乙方的岗位培训及安全培训，如有人员调整须经甲方同意。工作人员必须遵守学校的规章制度和校园的治安管理。员工发生工伤事故或违法行为由乙方和员工自行负责。乙方或其工作人员给甲方或第三人造成人身、财产损失的由乙方负全部责任。
5. 建立物业管理档案并负责及时记载有关变更情况；有权依照甲方委托和授权对违反有关规定和制度的行为进行制止。
6. 积极配合甲方的监督管理和各项活动，密切保持与甲方沟通联系；管理期满时向甲方移交全部专用房屋、全部物业管理档案及有关资料。
7. 乙方必须建立人员考评机制，严格用工管理，不使用违法、违纪及不良嗜好人员，不胜任工作及在工作中与甲方管理人员或学生发生严重冲突的工作人员要予以辞退；维修人员能熟练进行维修作业，至少保证 4 人同时上岗；乙方工作人员不得在甲方服务区域内煮食及存放易燃器具；乙方人员在工作中的安全、责任事故以及劳资纠纷由乙方负责并应及时处理。
8. 统一着装，佩戴胸牌，服务过程中应倡导绿色环保，注意节水节电。
9. 乙方必须遵守北京工业大学安全管理相关规定并制定安全工作制度，重视安全工作，确保合同期内不出安全责任事故；出现安全责任事故乙方承担一切责任及损失。
10. 严格管理所属人员，爱护甲方财物。对因乙方原因造成的甲方财物减少及损坏，由乙方负责补齐和修复。
11. 垃圾处理要按照《北京市生活垃圾管理条例》中规定的分类要求，分类处理后清运到指定地点。
12. 乙方如发生合同条款约定的扣款行为，同意甲方按相应标准在合同结算额中予以扣减。
13. 乙方积极配合甲方完善内部管理制度，贯彻落实《关于在物业管理服务政府采购项目中增加节约型公共机构建设相关要求的指导意见》中的相关条款要求。
14. 政府规定的由乙方承担的其他责任及主动承担好双方协商的其他义务。

六、违约责任

1. 乙方不履行或不完全履行本合同约定义务的，应当承担相应的违约责任。

2. 如乙方没有达到本合同约定的工作质量标准，甲方首先口头指出工作问题要求乙方整改，在规定时间内没有整改或整改后仍不符合约定或甲方要求的，甲方将进行书面通知。如果还没有整改，乙方每次按照当月应付服务费 1%的比例向甲方交纳违约金，合同期内累计三次，甲方可单方解除本合同，并要求乙方承担全年服务费 20%的违约金。

3. 发生有效投诉的，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，违约金金额为 200 元至 2000 元。累计发生 3 次及以上有效投诉或发生 1 次有效重大投诉（包括因乙方服务不达标或整改不及时而产生的影响师生安全的事件以及经有关部门或甲方认定的有严重后果的行为），甲方有权单方面终止合同，不予退还履约保证金，乙方应同时赔偿由此给甲方造成的全部损失，且不再主张任何权利，并无条件配合腾退。

4. 乙方不得转包，如果发现转包，甲方将立即终止合同，并要求乙方承担本合同第三条第（一）项约定的全部服务费用 20%的违约金。

5. 上述违约金不足以赔偿甲方实际全部损失（包括不限于律师费、诉讼费、保全费、检验费、公证费、差旅费等）的，乙方应当补足。甲方有权从后续应付的合同款中直接扣除上述违约金和赔偿款。

七、合同的变更、终止及不可抗力

1. 自本合同生效后，对本合同的任何修改提议应提前三十天以书面形式通知对方，经双方协商一致形成书面合同方能对合同进行变更或终止。

2. 除本合同另有约定外，甲乙双方均不得无故提前终止本合同。乙方无故提前终止本合同的，无权要求甲方返还其全部履约保证金，并赔偿甲方的所有损失。

3. 在合同期内，因乙方原因导致发生重大安全事件、不服从甲方管理或是违反本合同“第六条违约责任”中相应内容，甲方有权单方面终止合同。

4. 在合同期内，如因学校重大政策调整致使协议无法履行，甲方应提前一个月以书面形式通知乙方，乙方应无条件解除合同或服从甲方的调整安排。合同期满，乙方应按甲方通知的时间腾退并撤离经营场所，逾期未腾空、撤离的，乙方投资在经营场所的任何物品、设备等均视为乙方遗弃物，甲方有权根据工作安排自行处置。

5. 因国家法律、政策变化或不可抗力事件原因使本合同无法继续履行，双方可提前终止合同，并按实际期限清算费用，双方各自负担自身的投入及损失。甲方对乙方的装修及其他经营投入、经济损失等不承担任何补偿、赔偿等责任。

6. 不可抗力：由于地震、台风、火灾、战事、政府行为、法律法规的修改及其它不能预见、不能防止或避免的不可抗力事件致使影响本合同的履行，双方互不负违约责任，双方损失各自承担，服务费按实际服务时间收取。

八、保密责任

甲乙双方应对本合同的内容、服务、履行合同过程中知悉的信息等相关情况、其他标明保密的资料文件或信息予以保密。未经保密信息披露方事先书面同意，不得向本合同以外的任何第三方披露。保密信息的接收方违反本条规定泄露披露方的保密信息的，由此产生的法律责任由接收方承担。造成披露方损失的，接收方应当依法承担赔偿责任。本保密义务在本合同期满、解除或终止后仍然有效。

九、合同及期满财产处置

合同期限届满，乙方自有设备由乙方处置，所有设备在合同期满后 1 个月内退出场地，逾期未搬走的设备视为遗弃设备，甲方有权处理，甲方所提供的基础设施和设备，乙方不得损坏并完好交由甲方验收，双方签字认可。

十、其它约定

其它：____/_____

十一、争议的解决

在本合同执行过程中，甲、乙双方发生争议，双方应协商解决，协商不成通过北京市朝阳区人民法院提起诉讼。

十二、其它事项

1. 组成本合同的文本包括：

- (1) 本合同条款；
- (2) 安全承诺书；
- (3) 质量保障及服务承诺；
- (4) 关于节能减排相关承诺；
- (5) 同意扣款承诺书；
- (6) 分项报价表；
- (7) 法人身份证复印件及中标通知书。

2. 本合同一式陆份，甲方肆份、乙方贰份。合同自双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章之日起生效。

3. 本合同未尽事宜由甲、乙双方共同协商解决，并签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

4. 本合同的附件是合同不可分割的一部分，与本合同具有同等法律效力。

甲方：北京工业大学

乙方：天津明德物业管理有限公司

名称：(印章)

名称：(印章)

2016年7月29日

2016年7月29日

授权代表(签字)：

授权代表(签字)：

项目负责人(签字)：

最终用户老师(签字)：

地址：北京市朝阳区平乐园 100 号

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

邮政编码：100124

邮政编码：300350

电话：

电话：022-88535995

开户银行：

开户银行：中国建设银行股份有限公司天
津柳林支行

帐号：

帐 号：12001636601052500975**

附件一

安全承诺书

为提高乙方对安全工作的重视程度，防止安全事故的发生，特签署本《安全承诺书》。
本承诺书是合作合同的组成部分，与合作合同具有同等法律效力。

一、消防安全部分

1. 乙方要自觉接受甲方的管理和检查，落实安全防火工作；
2. 乙方对施工场所的消防安全工作负有全部责任，应制定相关措施，安排专人负责，确保消防安全；
3. 乙方施工人员每天下班前应有专人检查安全，做到断水、断电、关窗锁门；
4. 乙方各种用电设备、仪器必须保持正常运转，严禁超负荷运行，严禁设备、仪器带病作业；
5. 乙方安装和修理用电设备、仪器时，应由电工或专业人员进行操作并认真检验。室内电路不准变动，因工作必须变动时，要经甲方相应负责人批准；
6. 未经甲方相应负责人允许，不准使用大功率电器，不准私拉电力线路，以防火灾；
7. 乙方不得超过原设计装表容量、不得擅自增加用电，乙方员工因操作不当造成的一切损失由乙方承担；
8. 对临时有用火要求的，须报甲方相应负责人批准，在有一定防范措施的情况下，方可使用；
9. 使用易燃易爆及其它危险品时，必须提前向甲方相应负责人申报备案。不经批准，禁止使用和存放；
10. 乙方应根据自身实际情况配备足够的消防器材，消防器材要安置在指定地点，不准随意移动或作其它使用，不准在消防器材附近堆放任何物品；
11. 乙方要组织员工了解并掌握消防器材的性能及使用方法；
12. 改造、装修，凡涉及变动原用电、用水线路及管道，或新安装线路的，应事先向甲方相应负责人申请，并提供改造、装修的线路布置图，以备日后检查、维修；
13. 凡违反本协议而引起火灾或其它事故，由乙方负全部刑事责任及经济损失赔偿责任。

二、人员安全部分

1. 乙方的施工员工与乙方有劳动关系，乙方负责按《劳动法》等有关规定支付其派往甲方的人员的工资等报酬和包括但不限于各种工伤险、意外伤害险等费用，并严格管理，如发生任何劳动纠纷、工伤事故等，乙方承担一切责任；
2. 乙方负责乙方所雇用的职工安全，做好培训及监督检查工作；

3. 乙方负责乙方所雇用的职工操作安全，做好各类设备安全操作规程培训，保证安全操作；

4. 乙方职工禁止在施工场所使用大功率电器，不准私拉电力线路；

5. 工作区域禁止非工作人员进入，由于管理疏忽造成的人员人身安全损失由乙方承担全部责任；

6. 施工场所禁止存放、使用易燃易爆等危险品，如必须使用，先上报甲方批准，并存放在指定地点、有专人管理；

7. 乙方所雇用的职工发生任何人身安全问题，甲方不承担任何责任和赔偿，均由乙方承担全部责任。

乙方法定代表人或授权代表（签字）：

潘玉基

乙方公司名称（公章）：

2020年 7 月 29 日

附件二

质量保证及服务承诺

承诺书

致：北京工业大学

根据 BJGY-2026-06041（项目编号）、中蓝校区保洁、浴室管理、
物业托管及日常维修服务（项目名称）项目招标文件中蓝校区员工队
伍相关的要求，我单位郑重承诺：

①物业服务人员均经过培训上岗，维修专业技术人员均取得相应的本行业上岗资格证书，项目主管持有物业部门经理任职资格证书。各岗员工根据岗位职责要求开展工作。

②各岗位工作人员相对稳定，不缺岗运行。

③各岗员工遵守学校各级管理规定，文明上岗，热情服务学生，降低学生投诉。

④项目管理负责人具备五年以上物业管理经验，曾担任项目负责人一年以上。

⑤管理人员持有物业管理上岗证书，所有特种作业员工应持有政府或专业部门颁发的有效上岗证书；一线服务人员每年体检一次，上岗人员均为体检合格人员。

上述承诺真实有效，否则我方负全部责任。

特此承诺

公司名称（盖章）：



附件三

同意扣款承诺书

我公司已阅知并同意合同的全部内容，对本合同中扣款的相关条款明确知晓。若在合同服务周期内发生扣款条款中的事宜，我公司同意甲方在每月支付的服务费中扣除相应款项。

乙方法定代表人或授权代表（签字）：

公司名称（盖章）：

日期：2026年7月29日



潘玉莹

附件四：

关于节能减排相关承诺

为积极响应国家关于建设节约型社会的号召，落实北京市《关于在物业管理服务政府采购项目中增加节约型公共机构建设项目相关要求的指导意见》精神，贯彻学校关于绿色校园、低碳校园的建设要求，切实履行物业管理服务在节能减排工作中的主体责任，本公司在此特此郑重承诺如下：

一、建立健全管理机制

1、成立节能小组：组建由项目经理牵头的节能减排专项工作小组，明确各部门、各岗位的节能职责。

2、制定节能计划：结合学校教学、科研及生活的实际规律，制定科学、详尽的年度节能减排实施方案。

二、践行绿色环保，严控校区污染排放

1、规范处置校区废弃物资、废旧家电、有害垃圾等，交由具备资质的单位专业处理，避免土壤、水源污染。

2、严控校区物业服务过程中的扬尘、噪音污染，合理安排清洁、维修、施工时间，最大程度减少对校园教学、生活秩序的干扰。

三、提高物业管理服务要求，贯彻落实节能减排要求

1、规范配置节能设备设施、定期对用能设备进行能耗监测和维护管理。熟悉管理区域能源消耗热点、设备效率、建筑围护结构情况等；定期检查维护建筑围护结构及门窗，及时修复破损、渗漏部位，减少冷热空气渗透。

2、加强照明巡查、及时检查灯况，根据不同季节、不同天气条件下自然光照特点和不同同时段的照度需求，协助校方优化门厅、走廊、通道等公共区域照明方案，杜绝“白昼灯”；公共区域使用结束后关闭照明，杜绝“长明灯”；如无校方明确要求，平时不开启景观照明，室外区域只开启必要的台阶和路面照明。

3、协助校方采用节水器具，新购置用水器具要达到 2 级以上水效标准，对不符合节水器具水效标准的，协助采购人有序更换或改造；定期检查供水管网，及时修复漏点，减少水资源浪费。

4、协助校方在开水间设置尾水和剩水回收装置，用尾水和剩水清洗抹布拖把，取用水应根据保洁任务按需适量，避免造成浪费。

5、协助校方按照厨余垃圾、可回收物、有害垃圾、其他垃圾的“四分类”法，结合办公区域、公共区域、食堂区域等不同场所，科学合理确定各类生活垃圾收集容器的数量和位

置，分类标志要求颜色、标识正确，分类投放指引要及时更新、张贴规范。

6、协助校方在公共区域张贴节能、节水宣传海报、标识，开展节能、节水宣传活动。

7、协助校方开展节水宣传活动开展生活垃圾分类宣传活动，通过张贴海报、发放宣传手册、组织培训讲座等方式，提高职工对生活垃圾分类的知晓率和参与度。定期组织相关工作人员开展垃圾分类培训，更新垃圾分类专业知识，加强实操指导。

如发现未按上述承诺执行，或存在能源浪费现象，本单位愿接受学校提出的整改意见及依据物业服务合同约定的相应处理。

若因管理不善导致能源严重浪费或设施设备损坏，本单位愿承担相应的经济赔偿与法律责任。

本承诺书自签订之日起生效，有效期至物业服务合同终止之日止。

承诺单位：

法定代表人/授权代表：

(签字)

潘玉奎

日期：

2026年

7月29日

附件五

分项报价页

采购编号: BJGY-2026-06041

项目名称: 中蓝校区保洁、浴室管理、物业托管及日常维修服务

报价单位: 人民币元

序号	分项名称	单价 (元)	数量	合价 (元)	备注/说明
1	人工费	2860320.00	1	2860320.00	无
2	办公费	59700.00	1	59700.00	无
3	固定资产折旧费	19716.00	1	19716.00	无
4	其他	191616.00	1	191616.00	无
5	管理佣金	24360.00	1	24360.00	无
6	法定税费	189342.72	1	189342.72	无
总价 (元)				3345054.72	无

附件六

法人身份证复印件

姓名 潘玉苓

性别 女 民族 汉

出生 1981 年 4 月 19 日

住址 山东省青岛市黄岛区海青镇碱家庄246号

公民身份号码 370832198104194167

中华人民共和国
居民身份证

签发机关 青岛市公安局黄岛分局

有效期限 2024.01.22~2044.01.22



中标通知书

中标（成交）通知书

天津明德物业管理有限公司

根据“中蓝校区保洁、浴室管理、物业托管及日常维修服务”（采购编号：BJGY-2026-06041）招标文件和贵单位提交的投标文件，经评标委员会评审，现确定贵单位为上述采购项目的中标供应商，中标金额为人民币叁佰叁拾肆万伍仟零伍拾肆元柒角贰分（¥3,345,054.72）。

请在本通知发出后30日内，持本通知与北京工业大学签订该项目合同。

特此通知！

北京国裕招标有限公司

2026年7月14日