

项目编号: 26XN027

北方工业大学公寓租赁

合 同 书

甲 方: 北方工业大学

乙 方: 北京瑞景寓见住房租赁有限公司

签订时间: 2026 年 7 月 31 日

签订地点: 北京市石景山区

公寓租赁合同

甲方：北方工业大学

地址：北京市石景山区晋元庄路 5 号

统一社会信用代码：1211000040086596XB

联系人：胡春江 联系电话：88802616

电子邮箱：cg@ncut.edu.cn

乙方：北京瑞景寓见住房租赁有限公司

地址：北京市石景山区刘娘府东街 7 号 1 号楼 2 层 203 室

统一社会信用代码：91110107MAEQWFG467

联系人：黄国相 联系电话：13353377899

电子邮箱：595863365@qq.com

根据《中华人民共和国民法典》及其他有关法律、法规规定，在平等、自愿、协商一致的基础上，甲、乙双方就甲方承租乙方房屋用于甲方学生宿舍租赁服务有关事务达成如下合同内容：

第一条 项目内容

- 1.房屋地点：北京市石景山区刘娘府东街 7 号 1 号楼。
- 2.房间具体情况 354 间，具体明细为：2-4 层每层 118 间。

第二条 房屋租赁情况

租赁用途：【居住】每个房间居住人数为【4】人，最多不超过【4】人。

第三条 租赁期限

（一）房屋租赁期共两年，本合同租赁服务期为 2026 年 8 月 1 日至 2028 年 7 月 31 日；合同一年一签，乙方于【2026 年 8 月 20 日】前将房屋按约定条件交付给甲方。甲方对乙方提供宿舍进行验收（验收标准为数量正确，

房屋质量、房屋设施（桌椅、床、水、电及网络设备等运行）良好。《房屋交割清单》（见附件一）经甲乙双方交验签字盖章视为交付完成。甲乙双方在上年租赁期满 60 天前，签订下一年续租合同。第三年如甲方有续租的需求，应在第二年租赁期满 60 天前确认并签订合同。

乙方承诺：合同约定的租期届满，若甲方有意续租且同等条件下，甲方享有优先承租权。

（二）租赁期满或合同解除后，乙方有权收回房屋，甲方应按照原状返还房屋及其附属物品、设备设施。甲乙双方应对房屋和附属物品、设备设施及水电使用等情况进行验收，结清各自应当承担的费用。

甲方继续承租，应提前 60 日向乙方提出（☒书面/☐口头）续租要求，征得同意后，甲乙双方重新签订书面公寓租赁合同。若乙方无正当理由拒绝续签，应赔偿甲方因此造成的搬迁、安置等直接损失。

第四条 租金

（一）房屋租金单价为：每年合计为人民币壹仟陆佰柒拾柒万玖仟陆佰元整(小写:¥16,779,600 元)（含税）。

第三年合同租金在现有租金提供一定优惠的基础上，由双方协商确定。

（二）租金支付时间：租金按年支付，第一期在 2026 年 9 月 30 日前支付，乙方应在甲方付款前出具的合法有效发票。

（三）乙方指定下列账户为房屋租金的收款账户：

户名：北京瑞景寓见住房租赁有限公司

开户行：北京农商银行石景山支行苹果园分理处

账号：2000000849651

（四）乙方为甲方开具相关数额的正规增值税发票时，请按如下信息开具发票：

甲方名称：北方工业大学

甲方统一社会信用代码：1211000040086596XB

第五条 其他相关费用的承担方式

租赁期内的下列费用(1)自来水费（公共区域）(2)电费（公共区域）(3)网络费(4)供暖费(5)物业管理费（包含楼宇内公共区域保安、保洁费用）(6)房屋租赁税费(7)室内设施非人为损坏维修费（8）每月一次入户保洁（9）人为损坏维修费（10）需要增加的安防人员以及安防设备设施（11）电动车充电费用（12）宿舍内部水电费，其中(1)(2)(3)(4)(5)(6)(7)（8）由乙方承担，（9）（10）（11）（12）由甲方或者甲方居住人员承担。

水费为 9.5 元/立方米，电价为 1.35 元/千瓦时。

第六条 房屋维护及维修

（一）乙方应保证房屋的建筑结构和设备设施符合建筑、消防、治安、卫生等方面的安全条件，不得危及人身安全；甲方保证遵守国家、北京市的法律法规规定以及房屋所在小区的物业管理规约。

（二）租赁期内，甲乙双方应共同保障房屋及其附属物品、设备设施处于适用和安全的状态：

1. 对于房屋及其附属物品、设备设施因自然属性或合理使用而导致的损耗，甲方应及时通知乙方修复。乙方应在接到乙方通知后的 24 小时内进行维修。逾期不维修的，甲方可代为维修，甲方提供相应费用发票，费用由乙方承担。维修房屋影响甲方使用的，相应减少租金或延长租赁期限。

2. 甲方负责入住人员安全管理，保持房屋及乙方提供的装修、设施和设备处于良好和可使用状态（自然损耗、不可抗力除外）。因甲方保管不当或不合理使用，致使房屋及其附属物品、设备设施发生损坏或故障的，以及造成人员伤亡，甲方应负责维修恢复并承担赔偿责任。甲方无法恢复或拒不恢复的，乙方可代为维修恢复，费用由甲方承担。

(三)租赁期限内，乙方保证房屋及其附属设施和设备处于正常的可使用状态。乙方对房屋进行检查、养护，应提前书面通知甲方，出现紧急情况或经甲方同意的情况除外。检查养护时，甲方应予以配合，乙方也应尽量减少对甲方使用房屋的影响。

(四) 乙方出于对房屋的维修、保养、卫生、安全、防火等需要时，应事先与甲方联系并取得同意之后，进入房屋进行检查或采取适当措施。但如遇紧急情况（人员救护、发生火灾、有害气体泄露、漏水漏电等），事先无法与甲方及时取得联系时，乙方及其受雇人员也可不经通知甲方进入房屋内采取必要抢救抢修措施，但事发后 24 小时内及时通告甲方。

(五) 租赁期满双方未重新签订书面续租合同的，或本合同无论因为何种原因解除、终止的，甲方均应在期满之日或本合同解除、终止之日，无条件腾退返还房屋及附属设施设备，并结清房屋租金及其它应交纳的款项费用。其中，租赁协议因故解除或提前终止的，甲方应在本合同解除或终止决定作出后 30 日内腾退，甲方超期无故拒不腾退返还乙方房屋及附属设施的，乙方有权采取停水、电，撬锁或封门的措施，由此造成双方的损失均由甲方承担，乙方无需承担任何赔偿责任。因甲方特殊情况无法按时腾退房屋时，甲方应提前通知乙方，并经乙方同意后，可适当延长腾退期限，但需按照日租金的一定比例支付延期腾退费用。

第七条 转租

除甲乙双方另有约定以外，甲方不得转租。

第八条 合同解除

(一) 经甲乙双方协商一致，可以解除本合同。

(二) 因不可抗力导致本合同无法继续履行的，本合同自行解除。

(三) 因国家、北京市或区政府或其他规划或建设需收回租赁房屋或对房屋进行拆迁的，乙方应提前 60 日通知甲方，甲方于接到通知之日起 30 日内搬出，并返还房屋及附属设施。乙方应退还甲方已经缴纳但尚未实际发生的租赁费用，因乙方提前解除合同给甲方造成损失的，乙方应给予甲方按照剩余租赁期限的租金一定比例进行补偿。租赁房屋所发生的一切权益与甲方无关，甲方不得就租赁房屋或就甲方改建、增建增设、翻建或装饰装修等要求任何补偿、赔偿或其他权益。

(四) 甲方有下列情形之一的，乙方有权单方解除合同，收回房屋：

1. 无故不按照约定支付租金达 30 日的。
2. 擅自改变房屋用途的。

- 3.擅自拆改变动或损坏房屋主体结构的。
- 4.保管不当或不合理使用导致附属物品、设备设施损坏并无故拒不赔偿，造成损害的累计赔偿金额超 100000 元的。
- 5.利用房屋从事违法活动、损害公共利益或者妨碍他人正常工作、生活的。
- 6.擅自将房屋转租给第三人的。

上述情形发生时，乙方应书面通知甲方，乙方应委托第三方公证机构对甲方租赁房间内的物品进行清点登记保存、确认甲方居住人员造成的损害赔偿金额。

（五）乙方有下列情形之一的，甲方有权单方解除合同，并要求乙方承担赔偿责任：

- 1.乙方无故未按照合同约定期限提供规定数量的房屋达 30 日的。
- 2、乙方未按项目要求或有关规定要求提供规定租赁数量的房屋，或在项目实施过程中出现重大质量问题，经甲方要求拒不整改的。
- 3、乙方无故拒绝对房屋及附属物品、设备设施维修，影响甲方人员居住达 30 日的。

（六）其他法定的合同解除情形。

第九条 违约责任

（一）甲方违约责任

- 1、甲方逾期支付租金或其他费用的，除应按本合同承担相应责任外，每逾期一天，还应向乙方承担未付款项按同期 LPR 的 4 倍计算的滞纳金。
- 2、租赁期内，甲方需提前退租的，应提前 60 日通知乙方，并对乙方造成的损失予以合理赔偿。双方确认，甲方提前两年退租需要赔偿乙方装修及后续恢复款项 279.66 万元（2 个月租金），甲方提前一年退租需要赔偿乙方装修及后续恢复款项 139.83 万元（1 个月租金），乙方已经收取的租金不予以退还。
- 3、本合同到期或解除或终止时，甲方延迟返还房屋，乙方除有权按本合同相应条款进行处理外，每延迟一天，乙方有权向甲方收取相当于日租金三倍的违约金。

（二）乙方违约责任

- 1、除非双方书面同意延迟，若乙方未能按本合同的约定提供规定租赁数量的房

屋或相关服务，甲方有权要求乙方支付违约金。每延迟一日违约金的金额为日租金的三倍。

2、质量索赔：经甲方人员审查发现，乙方未按项目要求或有关规定要求提供规定租赁数量的房屋，或在项目实施过程中出现重大质量问题，甲方有权要求乙方整改。乙方在收到甲方的整改通知后，应在甲方要求的合理期限内完成整改并满足项目要求，乙方在规定期限内未完成整改的，甲方有权按照合同约定的违约金标准要求乙方支付违约金，或者有权解除合同并要求乙方承担相应的违约责任。

3、不履行合同的违约索赔：未经甲方同意，乙方拒不履行合同或部分不履行合同，导致合同解除或部分解除的，乙方按解除部分月租金的100%向甲方支付违约金。

4、乙方应保证为乙方提供服务时不得侵犯第三人的权利。乙方保证房屋的权属完整，不设及其他物权，保证在成交前无出让、抵押、担保或其他法律纠纷。若乙方在为甲方提供服务时房屋的权属完整涉及其他物权或在成交前有出让、抵押、担保或其他法律纠纷，致使甲方受到索赔或起诉，由此给甲方造成的一切损失由乙方承担，同时甲方有权解除合同，并有权要求乙方支付合同总额的20%的违约金。

第十条 通知及送达

甲、乙双方发给对方的通知均须采用书面形式（信件、电子邮件、短信、传真等），并按本合同所载联系方式发出。一方联系方式发生变更的，应当自变更之日起2日内通知对方，否则，一方按原联系方式发出通知，对方未在合理期限内回复的，视为对方已收到通知并知晓通知内容。

第十一条 合同争议的解决办法

本合同项下发生的争议，由双方当事人协商解决；协商不成的，依法向北京市石景山区人民法院起诉解决。

第十二条 其他约定事项

1. 甲方居住人员应遵守乙方的各项管理制度。
2. 本合同经双方签字盖章后生效。

3. 本合同（及附件）一式陆（6）份，其中甲方执叁（3）份，乙方执叁（3）份。

本合同生效后，双方对合同内容的变更或补充应采取书面形式，作为本合同的附件。附件与本合同具有同等的法律效力。

(以下无正文)

附件一：房屋交割清单

附件二：服务说明一览表

附件三：居住人员管理制度

甲方：北方工业大学

单位名称(公章
或合同章)



法定代表人
或其委托代理
人(签章)

胡春红

项目负责人:

乙方(供应商):北京瑞景寓见住房租赁有
限公司

单位名称(公章
或合同章)



法定代表人
或其委托代理
人(签章)

黄国相

拥有者性别

2026 年 7 月 31 日

2026 年 7 月 31 日

住 所	北京市石景山区晋元庄路 5 号	住 所	北京市石景山区刘娘府东街 7 号 1 号楼 2 层 203 室
联 系 人	刘老师	联 系 人	黄国相
联系电话	010-88803417	联系电话	13353377899
通信地址	北京市石景山区晋元庄路 5 号	通信地址	北京市石景山区刘娘府东街 7 号 1 号楼 2 层 203 室
邮政编码	100144	邮政编码	100041
电子邮箱	cg@ncut.edu.cn	电子邮箱	595863365@qq.com
统一社会信用代码	1211000040086596XB	统一社会信用代码	91110107MAEQWFG467
开户名称	北方工业大学	开户名称	北京瑞景寓见住房租赁有限公司
开户银行	建行石景山支行营业部	开户银行	北京农商银行石景山支行苹果园分理处
银行账号	11001006600056081036	银行账号	2000000849651

注:涉及联合体或其他合同主体的信息应按上表格式加列。

附件一

入住确认交割单

配置交割

单间房屋附属家具、电器及其他设备				
名称	数量	单价	是否完好	是否可用
写字桌	1320	300	是	是
镜子	354	300	是	是
坐便器	354	600	是	是
花洒	354	480	是	是
洗涤盆	354	300	是	是
写字椅	1320	200	是	是
床	660	1200	是	是
洗衣机	354	1400	是	是
空调遥控器	354	100	是	是
智能门锁	354	1500	是	是
空调	354	2000	是	是
晾衣架	354	50	是	是
四门铁衣柜	354	600	是	是

甲方承诺：对上述情况，甲方经验收，认为符合房屋交验条件，同意接收。租赁期间遵守《公寓租赁合同》相关约定条款，如出现违约情况，则按《公寓租赁合同》相关条款执行，甲方承担违约责任。

甲方（盖章）：北方工业大学

乙方（盖章）：

交房日期：2026 年 月 日

附件二

公寓服务说明

北方工业大学学生公寓服务说明

服务商：北京瑞景寓见住房租赁有限公司

编制日期：2026 年 07 月 19 日

目录

- 一、项目基础概况
- 二、硬件配套保障服务
 - （一）室内标准配套
 - （二）楼栋公共配套
- 三、六大核心标准化服务体系
 - （一）入住、调宿、退宿全流程服务
 - （二）24 小时安保与门禁秩序服务
 - （三）消防安全专项服务
 - （四）设施运维维修闭环服务
 - （五）公共卫生与消杀保洁服务
 - （六）日常客服与校方联动服务
- 四、全年常态化专项工作安排
- 五、增值免费配套服务
- 六、安全风险全管控服务
- 七、项目服务团队配置与人员管理
- 八、服务承诺

一、项目基础概况

1. 区位与建筑：学生公寓为独立独栋封闭式楼宇，无外部商户、社会人员混居，公寓距离北方工业大学步行 3.1 公里；全部房间为地上空间，无地下、半地下宿舍，建筑产权清晰，具备完整消防、住建合规审批手续，提供房屋结构安全、室内空气检测等全套合规证明文件。
2. 房源规模：可提供不少于 354 间学生宿舍，床位总量 1200 张，每间宿舍床位不超过 4 张，单人使用面积 $\geq 5\text{ m}^2$ ，户型图纸、楼栋平面布置图完整交付校方。
3. 租赁期限：服务租赁周期 2 年，校方享有第三年续约权利，合同实行一年一签模式。
4. 交付标准：全部宿舍完成标准化精装修，室内空气质量符合《民用建筑工程室内环境污染控制标准》GB 50325-2020，2026 年 8 月 20 日前完成全部房源交付，满足学生拎包入住条件。

二、硬件配套保障服务

（一）室内标准配套（拎包入住配置）

1. 起居家具：加固型上下铺床、四张桌子四张凳子，配备防护护栏；配备 2200mm $\times$ 960 加长床位（占总床位 5%）、靠背书桌、独立四门铁衣柜、床底储物区、遮光窗帘；墙面无尖锐边角，家具环保无异味。
2. 独立卫浴：每间内设一体式卫浴，配置节水静音马桶、防臭下水洗手盆、防雾梳妆镜、封闭储物柜、多功能衣物挂钩；配备带防电墙储水式电热水器，具备超温、漏电多重保护装置。
3. 电气与网络：每户独立配电箱，空调、照明电路分路控制；全屋免费提供 50Mbps 以上稳定无线网络；配备节能空调、全屋 LED 照明。
4. 家电与计量：每间配置合规全自动洗衣机；水、电实行分户独立计量，收费标准不高于北京市商用指导价。

（二）楼栋公共配套

1. 安防设施：全楼栋 76 台高清监控全覆盖，无监控盲区；出入口智能门禁；二层及以上所有窗户统一安装限位器，防止高空坠落。
2. 消防设施：每层配置消防栓、水带、干粉灭火器、烟感 / 温感探测器、应急照明、疏散指示标识、机械排烟设备；大厅设置微型消防站，整套消防报警联动系统，每月常态化点检维保。
3. 便民公共区域：一楼综合服务大厅、公告宣传栏、意见反馈箱；公共健身房、共享

厨房、直饮水站、自助售卖机。

4. 生活底商：公寓楼下配套农业银行、生鲜超市、专业理发店等便民商业，满足学生日常采购、生活需求。
5. 机电基础设施：合规客运电梯，配备持证维保人员；独立泵房、强弱电井、专用密闭垃圾房；全楼栋统一楼栋号、楼层号、安全警示、疏散路线标识。

三、六大核心标准化服务体系

（一）入住、调宿、退宿全流程服务

1. 新生入住：交付前完成全屋深度保洁、全屋设施全面调试；建立房间 - 床位 - 学生电子、纸质双重台账，一对一完成房屋、物品、设施交接签字确认。
2. 中途调宿：配合学校学期床位调整工作，完成原房间设施清点、卫生清理、钥匙回收，新房间清洁检修、物品交接。
3. 毕业退宿：学生离校时逐间核验家具家电，区分人为损坏与自然损耗，核算相关费用；回收门禁卡、房间钥匙，清空房间并深度保洁；暑期空置期开展大规模墙面、水电、卫浴集中修缮。

（二）24 小时安保与门禁秩序服务

1. 封闭管理：公寓全天封闭式管理，22:00 启动静音管控，严控外来人员随意进出。访客必须前台实名登记、电话联系被访学生核实后方可进入，限时离开。
2. 24 小时轮值：安保、消防中控实行两班制，白班 7:00-19:00，夜班 19:00 - 次日 7:00，固定位置在 1 层大堂电梯口处，交接班书面签字确认。安保人员每 2 小时全域巡逻，凌晨增加一次突击巡查，重点排查楼顶、楼道拐角、设备间等盲区。
3. 晚归管理：22:00 后返校学生统一登记姓名、宿舍、晚归事由，每日登记台账同步报送辅导员；配套线上晚归报备小程序，简化登记流程。
4. 治安保障：监控 24 小时存储录像；设立失物招领处；常态化劝阻楼道追逐、高空抛物等危险行为，全方位保障学生人身、财产安全。

（三）消防安全专项服务

1. 中控值守：多名持证消防中控操作员 24 小时在岗，实时监控消防主机，区分火警、设备故障、误报，第一时间现场核实处置。
2. 日常防火巡查：定期排查热得快、电暖器、电炉等大功率违规电器；公寓全域禁烟，严禁宿舍点蜡烛、使用明火；每日清理楼道杂物，保障消防通道、安全出口永久畅通。
3. 设施维保：每月全面点检全部消防器材，压力不足、过期、破损器材立即更换；每

季度联合学校开展消防疏散、初期灭火实景演练。

4. 预案保障：编制完整火灾应急处置预案，明确报警、疏散、灭火、伤员救护、事后上报全流程操作规范。

（四）设施运维维修闭环服务

1. 专业维修团队：配备持证低压电工、水暖工、设备安全员、电梯维保人员 24 小时应急待命，特种作业人员全部持有效职业资格证。

2. 分级维修响应标准

① 紧急故障（漏电、水管爆裂、大面积漏水、断电、马桶溢水）：30 分钟内维修人员到场处置；

② 一般故障（灯具、龙头、柜门、空调故障）：24 小时内上门维修；

③ 常规保养、轻微破损：当日完成更换维修。

3. 全年维保计划

给排水：每日巡检管道，冬季管道保温防冻，雨季疏通排水；

空调：每年 4 月、11 月两次整机清洗、滤网除尘、电路检修；

电梯：严格遵循北京市电梯维保规范，定期年检，轿厢公示维保人员信息；

消防设备：月度点检、季度全面检测、年度整体维保。

4. 闭环报修流程：电话、微信群、前台现场多渠道报修；15 分钟内完成派单；完工学生现场验收；24 小时电话回访；建立“一房一档”设施管理台账。

（五）公共卫生与消杀保洁服务

1. 每日保洁安排

晨间 7:00-9:00：全楼栋楼道、大厅、楼梯、公共卫生间全面清扫、垃圾清运、洁具擦拭除味；

午间 14:00-16:00：第二轮循环保洁，清理散落垃圾、地面水渍；

夜间不定时巡回清理，保持整夜环境整洁。

2. 周期性深度作业

每周一开展楼栋卫生死角、垃圾桶深度清洗；每月 2 次全域预防性消杀；春夏季增加灭鼠、灭蟑、灭蚊专项作业。

3. 垃圾分类管理：设置独立密闭垃圾房，四类分类垃圾桶，生活垃圾日产日清；维修建筑垃圾、有害垃圾单独分类合规清运。

4. 环保管控：全部清洁、消杀药剂采用低刺激环保产品，消杀作业避开学生休息时段，作业后开窗通风。

（六）日常客服与校方联动服务

1. 前台客服：7:00-23:00 专人在岗，受理报修、咨询、物品借用、小件行李寄存、意见投诉。
2. 定期报送机制：每日提交值班简报，每周出具工作周报，每月提交安全、服务月度总结报告至学校后勤、学生处。
3. 校企联动：设立专属对接人，对接后勤、保卫、各院系辅导员、校医院；晚归、违规、学生异常信息当日同步推送；突发事件 1 分钟口头上报、5 分钟书面补充材料。
4. 诉求处理：线上、线下双通道收集学生意见，24 小时响应，48 小时反馈处置结果，建立投诉闭环台账。

四、全年常态化专项工作安排

月度工作

每月 2 次全域消杀；1 次全楼栋设施巡检；1 次全员岗位安全培训；1 次综合安全大检查。

季度工作

每季度组织消防、防汛、停电复合型应急演练；公共设备深度保养；配合学校开展文明宿舍评比。

分月份重点工作

- 1 月：冬季水管防冻、年末设施盘点、全年资料归档
- 2 月：开学前全屋深度保洁、全设施检修
- 3 月：春季防虫、第一季度消防演练、通风设备检修
- 4 月：春季设施修缮、空调首轮清洗
- 5 月：夏季防蚊、全楼用电安全专项排查
- 6 月：考试周静音管控、防汛应急演练
- 7-8 月：毕业生退宿、暑期大规模修缮、迎新筹备
- 9 月：新生入住引导、新生安全宣讲、第三季度消防演练
- 10 月：秋季除虫、空调换季保养
- 11 月：秋冬防火专项检查、室外水管保温

12 月：年度综合安全大检查、第四季度综合应急演练

五、增值免费配套服务

所有增值服务不向学校、学生收取任何额外费用：

1. 便民服务角：大厅设置应急医药箱、雨伞、针线包、维修小工具、应急手电筒，免费借用；提供小件行李、快递寄存服务。
2. 宿舍文化配套：免费提供文明宿舍评比物料、安全宣传海报、楼栋绿植养护。
3. 考试专项保障：期中、期末考试周加密夜间巡逻，严格降噪管控，打造安静住宿环境。
4. 应急物资储备：公共区域长期配备防滑垫、防汛沙袋、消防应急物资。
5. 活动保障：迎新、毕业、校园大型活动增派工作人员，免费维持出入口、楼道秩序。
6. 环保优化：定期开展节水节电宣传，免费优化公共照明、供水设施，降低能耗。

六、安全风险全管控服务

1. 用电安全：人工入户巡检 + 线路智能监测双重防控，定期更换老化插座、线路，杜绝过载、短路、触电隐患。
2. 人身安全：湿滑区域持续铺设防滑垫；楼梯、门窗护栏每日检查加固；常态化劝阻追逐、高空抛物行为。
3. 公共卫生安全：传染病预警阶段增加消杀频次，每层储备口罩、消毒物资，配合学校防疫管控。
4. 极端天气应对：暴雨、大风、寒潮、高温天气提前排查防护，储备防水、防滑、防暑物资，加密巡逻频次。
5. 突发事件处置：覆盖火灾、漏水漏电、电梯故障、学生突发疾病、治安冲突、停水停电全套专项应急预案，快速响应、分级上报、妥善处置。

七、项目服务团队配置与人员管理

（一）在岗完整团队

序号	姓名	性别	职位	工作内容
1	刘昆	男	公寓负责人	负责整个项目的安全运营管理 工作
2	李贺	男	物业经理	负责整个项目的物业管理及周 边关系委会
3	蔡大鹏	男	设备安全员	负责公寓设施设备安全工作
4	刘杨	男	消防中控操作员	负责消防中控室设施设备操作
5	陈黄桃	女	消防中控操作员	负责消防中控室设施设备操作
6	陈义新	男	消防中控操作员	负责消防中控室设施设备操作
7	朱品成	男	消防中控操作员	负责消防中控室设施设备操作
8	高芳	女	消防中控操作员	负责消防中控室设施设备操作
9	郭昕	男	消防中控操作员	负责消防中控室设施设备操作
10	张树	男	水工	负责水管道维修
11	卢传锋	男	电工	负责强弱电路 电器设备维修
12	孙志河	男	电工	负责强弱电路 电器设备维修
13	王英涛	男	电工	负责强弱电路 电器设备维修
14	付经兰	女	保洁	负责项目保洁及消毒消杀工作
15	张海燕	女	保洁	负责项目保洁及消毒消杀工作
16	于俊杰	男	保安	负责项目的安全保卫工作
17	左东春	男	保安	负责项目的安全保卫工作

1. 公寓项目负责人：统筹全部运营、校方对接、人员管理；
2. 物业经理：负责保洁、客服、服务品质管控；
3. 设备安全员：统筹消防、机电设备安全巡检；
4. 多名持证消防中控操作员：24 小时消防值守；
5. 持证电工、水工：驻场维修、应急抢修；
6. 专职安保人员：门岗值守、全域巡逻；
7. 专职保洁消杀人员：楼栋日常清洁、定期消杀。

（二）人员管理制度

1. 准入审核：所有员工提交无犯罪记录证明、体检报告，特种岗位必须持证上岗；一人一档留存身份证、资质、劳动合同。
2. 三级培训：岗前培训、月度在岗培训、专项应急培训，考核合格方可上岗。
3. 考勤值守：24 小时不间断分班，交接班签字确认，严禁脱岗、空岗。
4. 考核奖惩：月度量化绩效考核，与薪酬挂钩；落实安全责任追责制度。

八、服务承诺

1. 本项目全部服务内容完全响应采购招标文件，无负偏离，所有标准严格履约。
2. 安保、保洁、维修、应急、增值类全部服务，不额外向校方、学生收取任何费用。
3. 建立问题闭环管理机制，所有隐患、报修、投诉登记、限时整改、复查销项、台账归档。
4. 每季度联合校方召开安全服务联席会议，复盘问题、优化服务方案。
5. 全部装修、维修、消防、机电材料具备正规质检、环保检测报告，保障学生居住健康安全。

北京瑞景寓见住房租赁有限公司

2026 年 07 月 19 日

附件三

公寓居住人员管理制度

公寓居住人员管理制度

第一章 总则

第一条 为规范公寓居住秩序，保障全体居住人员的人身、财产安全，维护公寓公共环境卫生、公共设施完好及正常居住秩序，营造安全、整洁、文明、和谐的居住环境，结合公寓实际情况，特制定本制度。

第二条 本制度适用于本公寓所有常住人员、临时居住人员、访客及入住相关工作人员，所有人员进入公寓区域即视为自愿遵守本制度全部条款。

第三条 公寓管理遵循“安全第一、规范管理、文明居住、责任到人”的原则，实行统一管理、自我约束、互相监督的管理模式。

第二章 入住管理规定

第四条 入住人员必须提供真实有效的身份证、联系方式等个人信息，完成入住登记、信息备案后方可入住，严禁虚报、瞒报个人信息。公寓管理方对入住人员信息严格保密，仅用于公寓安全管理。

第五条 严格执行一人一铺、实名入住规定，**严禁私自调换房间、床位，严禁私自留宿外来人员、转租转借床位及房间**。未经公寓管理方书面同意，不得擅自变更居住人员。

第六条 新入住人员需配合管理人员完成房间、设施、物品查验，确认门窗、水电、家具、家电等设备完好无损后签字确认；入住后因个人使用不当造成的设施损坏，由居住人员自行承担维修及赔偿责任。

第七条 严禁无登记人员、无关人员入住公寓，严禁携带未成年人、无关人员长期寄居，特殊情况需临时留宿的，必须提前向公寓管理人员报备，经同意并登记身份信息后方可留宿，留宿时长不得超过规定期限。

第三章 日常居住行为规范

第八条 居住人员需自觉维护公寓公共秩序，做到文明居住、友善邻里。日常起居不得大声喧哗、吵闹、播放高分贝音响，晚间 22:00 至次日 07:00 为静音作息时段，严禁

制造噪音影响他人休息。

第九条 严禁在公寓内从事赌博、酗酒滋事、打架斗殴、传销、封建迷信、色情等违法违规及扰乱公共秩序的行为，严禁传播不良信息、组织非法集会。

第十条 居住人员需爱护公寓公共财物及配套设施，包括门窗、墙面、地面、水电设备、空调、热水器、洗衣机、公共桌椅等，严禁随意刻画、涂鸦、拆卸、改装、损坏公共设施。室内自有物品摆放整齐，不得占用公共过道、走廊、楼梯、消防通道。

第十一条 严禁私自改装水电路、私接乱拉电线、网线，严禁擅自更换房间门锁、加装门锁、封堵门窗。如需维修设施，需及时向管理人员报备，由专人统一维修。

第十二条 居住人员不得擅自占用、挪用公寓公共物品，不得随意进入他人房间、翻动他人私人物品，尊重他人隐私，邻里之间和睦相处、互帮互助，发生矛盾友好协商解决，禁止恶意争执、欺凌他人。

第四章 消防安全管理

第十三条 消防安全为公寓管理核心准则，全体居住人员必须严格遵守消防安全相关规定，自觉学习消防知识、掌握基础消防器材使用方法。

第十四条 **严禁在公寓内存放易燃易爆、剧毒、腐蚀性、放射性等危险物品**，严禁存放管制刀具、违禁器械等危险物品。

第十五条 严禁使用大功率、违规电器，包括但不限于电煮锅、电烤箱、电磁炉、电热毯、热得快、大功率吹风机等违禁电器；严禁私拉乱接电源、超负荷用电，离开房间必须及时关闭水电、电器电源，杜绝安全隐患。

第十六条 严禁在房间内吸烟、焚烧纸张、杂物、点明火，严禁楼道、房间内堆放杂物、垃圾，确保消防通道、楼道、出入口全程畅通，不得堵塞、占用、封闭消防通道。

第十七条 公寓消防栓、灭火器、应急指示灯、烟感器等消防设施设备为应急专用，严禁遮挡、损坏、挪用、擅自拆卸。发现消防设施故障、安全隐患需第一时间向管理人员报备。

第十八条 发生火灾、漏电、漏水等紧急情况时，居住人员需第一时间撤离现场并上报管理人员，不得慌乱拥挤、滞留现场，配合做好应急处置工作。

第五章 环境卫生管理

第十九条 居住人员需自觉维护个人房间及公寓公共区域卫生，保持房间干净整洁、物品摆放有序，地面、桌面、床铺无杂物、无污渍。

第二十条 公共楼道、走廊、卫生间、洗衣区、大厅等公共区域，禁止随地吐痰、乱扔

垃圾、堆放私人物品及杂物，禁止乱贴乱画、乱挂衣物。生活垃圾需分类投放至指定垃圾桶，严禁随手丢弃、堆积垃圾。

第二十一条 严禁在房间内饲养猫狗、鸟类、爬虫等各类宠物，避免产生异味、噪音及卫生安全问题，影响公共居住环境。

第二十二条 定期配合公寓卫生检查、消杀工作，主动清理个人区域卫生，杜绝滋生蚊虫、蟑螂、老鼠等有害生物，共同维护整洁卫生的居住环境。

第六章 访客及出入管理

第二十三条 公寓实行封闭式管理，居住人员需凭有效登记信息出入，自觉配合门卫及管理人員的出入核查、登记工作。

第二十四条 外来访客必须在出入口主动登记身份信息、来访事由、来访时间、被访人信息，经管理人员及被访人同意后方可进入公寓。访客离开时需核销登记信息，严禁访客私自滞留、留宿。

第二十五条 严禁无关人员、闲散人员、可疑人员进入公寓，居住人员不得私自带领陌生人员、违规人员进入公寓。

第二十六条 居住人员夜间外出、晚归需自觉遵守公寓作息规定，晚归需主动报备，配合管理人员核查登记，无故不得彻夜不归。

第七章 退宿管理规定

第二十七条 居住人员退宿需提前向公寓管理人员提交退宿申请，约定退宿时间，配合完成房间、设施、物品查验工作。

第二十八条 退宿时需清理个人所有物品，保持房间干净整洁，无遗留杂物、垃圾，确保房间设施、设备完好无损。若存在设施损坏、物品缺失、墙面污渍、卫生脏乱等情况，需按公寓规定承担相应赔偿、清洁费用。

第二十九条 退宿办结后，居住人员需交还房间钥匙、门禁卡等配套物品，注销居住登记信息，结清相关费用，完成退宿流程后方可离开。

第八章 违规处理办法

第三十条 对于违反本制度、轻微违规且未造成损失的人员，管理人员将予以口头警告、批评教育，责令当场整改。

第三十一条 多次违规、拒不配合管理、违规情节较重者，将予以通报批评，责令限期

整改，并根据公寓规定收取相应违约金；造成公共设施损坏、公共财产损失的，需全额赔偿。

第三十二条 存在私藏违禁物品、违规用电、留宿陌生人、打架斗殴、赌博、传播不良信息等严重违规行为，或拒不整改、扰乱公寓正常秩序、造成安全隐患及恶劣影响的，公寓管理方有权立即清退，终止居住资格，不予退还剩余相关费用；情节严重、触犯法律法规的，移交公安机关依法处理。

第九章 附则

第三十三条 本制度由公寓管理方负责解释、修订及监督执行。

第三十四条 公寓管理人员有权对公寓居住秩序、安全、卫生、设施使用情况进行日常巡查、抽查及监督管理，全体居住人员需积极配合。

第三十五条 本制度自发布之日起正式生效，所有居住人员需严格遵照执行。

【北京瑞景寓见公寓管理处】

2026 年 2 月 15 日

北京宏信天诚国际招标有限公司

中标通知书

SZYGCG11000026210200174349-XM001-127583

北京瑞景寓见住房租赁有限公司：

第一包(标段编号：11000026210200174349-XM001-1)评标工作已结束。根据招标文件的规定及评标委员会的评审结果，经北方工业大学确认，贵公司为该项目中标人。

中标金额：人民币16779600.00元。

请贵公司接到通知后，及时与招标人联系办理签订合同等事宜。

按照北京市财政局、中国人民银行营业管理部联合发布《关于推进政府采购合同线上融资有关工作的通知》（京财采购〔2023〕637号），我市已推出政府采购合同线上融资“一站式”服务，有需求的供应商，可访问北京市政府采购网“政采贷”专区，或中征平台（<https://www.crcrfsp.org.cn/index.do>），查询各金融机构相关融资产品，办理“政采贷”业务。

特此通知。

北京宏信天诚国际招标有限公司

2026-07-22 15:25:23

