

合同编号：TTH20260062-2

北京市天堂河教育矫治所
2026 年至 2027 年物业管理服务项目服务合同

项目名称：北京市天堂河教育矫治所 2026 年至 2027 年物业管理
服务项目

甲方：北京市天堂河教育矫治所

乙方：北京万仁物业管理有限公司

为确保所区良好的室内外环境，经双方协商，甲方的北京市天堂河教育矫治所 2026 年至 2027 年物业管理服务项目由乙方负责。根据《中华人民共和国民法典》《北京市市容环境卫生条例》等法律法规，就相关事宜，签订本合同。

一、服务范围

1、保洁

提供办公区及外围公共区域保洁服务。保洁面积约 6834 平方米，其中：办公楼公共区域面积为 3172 平方米（包括：大厅、走廊、卫生间、楼梯、电梯轿厢、会议室、公共区域玻璃等）；备勤楼公共区域面积为 1203 平方米（包括：大厅、走廊、卫生间、公共区域玻璃、功能室等）；大礼堂面积为 895 平方米；老干部活动站公共区域面积为 1564 平方米（包括：大厅、楼梯、卫生间、公共区域玻璃、老干部娱乐室等）；办公区室外宣传橱窗等宣传设施；服务期内进行 1 次办公区、住区、电管所、老干部活动站的建筑物外立面全部玻璃（内外两侧）擦拭及窗帘清洗；公共区域全年灭虫、蚊、蝇工作。上述各项保洁、清洗所需工具、保洁用品及公共区域日常用品均由乙方自行承担。

2、绿化养护

提供路面清扫、植被养护等服务。办公区及所区外巡逻道绿化面积约 40832.04 平方米，礼堂周边绿化面积约 4703 平方米，电管所面积约 4026 平方米。办公区域、住区、电管所、礼堂周边树木 1660 棵（树木养护、除虫），办公区域路面面积约 19988.4 平方米。乙方自己承担绿化所需车辆、工具及材料，甲方仅提供绿化供水井、水井供水设备电源及电费。

3、垃圾清运

负责收集、清运、消纳所办公区、住区、电管所、礼堂周边的生活垃圾、残枝落叶、有毒有害物、可回收物等垃圾。每周至少清运两次，确保甲方无过多垃圾堆放，收集、清运的车辆及垃圾消纳工作由乙方负责。

4、配电维修

持证的电工负责所办公区、住区、外围的配电设施维修，参与值班。（电工餐费预计 650 元/人/月，以甲方实际标准为准。甲方提供值班期间的早、中、晚三餐，出勤期间（不值班）的早、

中两餐，餐费由乙方在甲方支付物业管理服务费前足额缴纳)

5、设施维修

维修工负责所办公区、强戒住区、外围的设施维修，参与值班。(维修工餐费 650 元/人/月，以甲方实际标准为准。甲方提供值班期间的早、中、晚三餐，出勤期间(不值班)的早、中两餐，餐费由乙方在甲方支付物业管理服务费前足额缴纳)

6、保洁及洗衣服务

负责洗衣房、熨烫间、晾衣间保洁工作，同时承担甲方全体民警职工的警服和工装收集、清洗、晾晒、熨烫、叠放、发放工作，甲方提供清洗和熨烫设备所需水电，乙方自己承担墩布、抹布、洗衣液、衣架等保洁及洗衣服务所需材料。

7、化粪池清掏服务

负责清掏、清运甲方 262 立方米化粪池清掏工作，确保化粪池、污水井内无污物外冒。

二、服务地点

北京市大兴区西庄路 9 号北京市天堂河教育矫治所办公区及外围公共区域。

三、合同期限：

本合同期限为壹年：自 2026 年 9 月 23 日起至 2027 年 9 月 22 日止。

四、服务费用

服务费年总金额：1839600 元（大写：壹佰捌拾叁万玖仟陆佰元整）。

五、付款方式

以银行转账、汇款等方式支付。如乙方的物业管理服务符合甲方要求，甲方每两个月支付一次，物业管理服务费于第二个月乙方服务结束经甲方验收评价合格后且提供符合甲方要求的增值税普通发票十日内支付。

六、服务内容及每日工作时间

- 1、保洁服务内容及标准：具体服务标准按照合同要求为准。
- 2、绿化服务内容及标准：具体服务细节按照合同要求为准。
- 3、垃圾清运范围及标准：具体服务细节按照合同要求为准。
- 4、配电维修内容及标准：具体服务细节按照合同要求为准。
- 5、设施维修内容及标准：具体服务细节按照合同要求为准。
- 6、保洁及洗衣服务内容及标准：具体服务细节按照合同要求为准。

7、每日工作时间为：7:00 至 11:30、13:00 至 16:30，如遇因甲方工作安排，需要乙方工作人员加班的情况时，乙方需要无条件配合并不收取任何费用。

七、双方责任

1、甲方责任

1.1 保洁

1.1.1 甲方有权对乙方的各项服务进行监督和检查，对达不到标准的工作项目有权向乙方提出改进意见，要求乙方返工。

1.1.2 甲方有权对乙方派到现场的作业人员进行管理、安排具体工作。

1.1.3 甲方有权要求乙方现场人员严格遵守甲方的有关规章制度，对违反规章制度人员，有权建议乙方处置更换或辞退。

1.1.4 甲方无偿为乙方提供保洁所需水、电。

1.1.5 甲方可以采纳乙方的合理化建议，为开展工作创造有利的条件。

1.2 绿化养护

1.2.1 负责提供绿化养护所用的水、电。

1.2.2 检查乙方的工作情况，如果乙方达不到合同要求甲方有权扣减费用。

1.3 垃圾清运

1.3.1 甲方对乙方的清运工作有权进行检查和监督，发现问题及时与乙方沟通，妥善解决。

1.4 配电维修

1.4.1 甲方有权要求乙方配电维修人员严格遵守甲方的有关规章制度、工作安排，对违反制度或不服从工作安排的人员，有权建议乙方处置更换或辞退。

1.5 设施维修

1.5.1 甲方有权要求乙方维修人员严格遵守甲方的有关规章制度、工作安排，对违反制度或不服从工作安排的人员，有权建议乙方处置更换或辞退。

1.6 保洁及洗衣服务

1.6.1 负责提供清洗和熨烫的设备、水、电。

1.6.2 甲方有权要求乙方现场人员严格遵守甲方的有关规章制度，对违反制度人员，有权建议乙方处置更换或辞退。

2、乙方责任

2.1 保洁

2.1.1 随时听从甲方有关管理人员的安排，认真及时完成合同约定的作业内容。

2.1.2 严格遵守甲方的各项规章制度，爱护甲方的各种设施，如发现问题及隐患，及时通知甲方。

2.1.3 在保洁作业中，加强管理，确保安全，严格要求工作人员，做好各项防护措施，非因甲方原因，如在清洁施工作业中给双方或者第三方造成任何财产损害或者人身伤亡事故的，由乙方承担全部赔偿责任，甲方不承担任何责任，如给甲方造成损失的，乙方应当承担甲方的全部损失。

2.1.4 工作人员在日常工作中，做到佩戴胸卡上岗，仪表庄重，着装统一。

2.1.5 清洁作业应遵循甲方规定的时间要求，如有变动双方协商解决。

2.1.6 有义务征求甲方的意见，不断总结经验，提高工作质量和服务水平。

2.1.7 礼堂每月打扫两次；侯访室每周打扫1次，同时在遇有探访的前一日和当日进行打扫；其余区域每日打扫1次。如遇礼堂有会议或活动，听从甲方的安排，确保卫生清洁。

2.1.8 遇有因不可抗力原因甲方执行办公区封闭、重大安保等特殊情况，确保按照甲方要求及时安排充足人员开展封闭期间保洁工作。

2.2 绿化养护

2.2.1 有一支懂技术，能完成工作任务的专业绿化队伍，每天保证至少一名专业技术人员在场，并将岗位规范、操作规程、管理制度及工作人员的名单交甲方审批备案。

2.2.2 根据季节、气候、土壤、植物的生长习性和生长阶段及养护场地的具体情况，合理安排、开展树木及植物的修剪、养护及病虫害的防治工作，并根据甲方要求及时做好养护区域的局部调整，提升绿化美化的观赏性。

2.2.3 负责区域内各类植物养护及日常巡视检查，如发现各类苗木、设施有被损、被盗等情况时，应及时进行补缺、维修、恢复等处理措施。

2.2.4 开展养护工作时，严格遵守政府和有关主管部门对噪音污染、环境保护和安全生产等的管理规定。

2.2.5 养护期间，做好养护范围内的地下管线和现有建筑物、构

筑物的保护工作。

2.2.6 接受甲方的管理、监督、检查和考核，对甲方发出的整改通知，应及时按甲方的要求进行整改。乙方无正当理由拒绝整改时，甲方可以另行委托他人予以整改，所发生的费用由乙方承担。

2.2.7 负责养护工作人员的劳动保护和人身安全，如在维护过程中，给双方或者第三方造成任何财产损害或者人身伤亡事故的，由乙方承担全部赔偿责任，甲方不承担任何责任，如给甲方造成损失的，乙方应当承担甲方的全部损失。乙方工作人员在甲方工作期间，如发生任何人身伤害或安全事故，非因甲方人员造成的，由乙方承担全部法律责任。

2.2.8 绿化养护产生的垃圾需及时清理，如遇特殊情况，及时与甲方沟通。产生的垃圾需要做好防腐及防火措施。

2.2.9 如遇降雪、大面积落叶等特殊情况，乙方原有绿化人员数量无法满足及时清扫要求时，乙方必须按照甲方提出的时间及需增加人数的要求，及时补充人员，确保路面清洁。

2.2.10 遇有因不可抗力原因甲方执行办公区封闭、重大安保等特殊情况，确保按照甲方要求及时安排充足人员开展封闭期间绿化工作。

2.3 垃圾清运

2.3.1 负责办公区、住区、电管所、礼堂周边产生的垃圾的收集、清运、消纳。

2.3.2 负责甲方垃圾堆放处环境卫生，同时确保消杀到位，待用于收集垃圾的分类垃圾桶（除厨余垃圾绿桶外）满前，及时安排人员和车辆按时进行清理消纳作业。

2.3.3 在清运垃圾时，负责场地的清理，做到车走场清，确保地面清洁。

2.3.4 在清运垃圾过程中，落实封闭措施，避免垃圾沿路遗撒。

2.3.5 工作人员的行为必须符合法律和相关部门规定，乙方如因此受到政府相关部门的处罚，由乙方自行承担和解决。

2.3.6 在垃圾回收清运、消纳过程中，需要严格执行国家垃圾分类相关政策，如有违反，相关责任由乙方自行承担和解决。

2.3.7 随时听从甲方管理人员的安排，及时完成垃圾清运。

2.4 配电维修

2.4.1 有一支有资质、懂技术、能完成工作任务的专业配电维修队伍，将岗位规范、操作规程、管理制度及工作人员的名单交甲方审批备案。

2.4.2 根据配电设施使用、维修要求，开展配电维修。

2.4.3 负责配电设施的日常巡视检查，如发现安全隐患、苗头问题时，应及时维修。

2.4.4 开展配电维修工作时，严格遵守政府和有关主管部门相关管理规定。

2.4.5 接受甲方的管理、监督、检查和考核，对甲方发出的整改通知，应及时按甲方的要求进行整改。乙方无正当理由拒绝整改时，甲方可以另行委托他人予以整改，所发生的费用由乙方承担。

2.4.6 负责配电维修人员的劳动保护和人身安全，如在维修过程中，给双方或者第三方造成任何财产损害或者人身伤亡事故的，由乙方承担全部赔偿责任，甲方不承担任何责任，如给甲方造成损失的，乙方应当承担甲方的全部损失。

2.4.7 遇有因不可抗力原因甲方执行办公区封闭、重大安保等特殊情况，确保按照甲方要求及时安排充足人员开展配电维修工作。

2.4.8 随时听从甲方有关管理人员的安排，认真及时完成合同约定的作业内容。

2.5 设施维修

2.5.1 有一支懂技术、能完成工作任务的专业设施维修队伍，将岗位规范、操作规程、管理制度及工作人员的名单交甲方审批备案。

2.5.2 根据设施使用、维修要求，开展设施维修。

2.5.3 负责设施的日常巡视检查，如发现苗头问题时，应及时维修。

2.5.4 开展设施维修工作时，严格遵守政府和有关主管部门相关管理规定。

2.5.5 接受甲方的管理、监督、检查和考核，对甲方发出的整改通知，应及时按甲方的要求进行整改。乙方无正当理由拒绝整改时，甲方可以另行委托他人予以整改，所发生的费用由乙方承担。

2.5.6 负责设施维修工作人员的劳动保护和人身安全，如在维修过程中，给双方或者第三方造成任何财产损害或者人身伤亡事故的，由乙方承担全部赔偿责任，甲方不承担任何责任，如给甲方造成损失的，乙方应当承担甲方的全部损失。

2.5.7 遇有因不可抗力原因甲方执行办公区封闭、重大安保等特殊情况，确保按照甲方要求及时安排充足人员开展设施维修工作。

2.5.8 随时听从甲方有关管理人员的安排，认真及时完成合同约定的作业内容。

2.6 保洁及洗衣服务

2.6.1 承担全所民警职工的警服和工装收集、清洗、晾晒、熨烫、叠放、发放工作。

2.6.2 负责保洁及洗衣服务人员的劳动保护和人身安全，如在设备使用过程中，由于使用不当导致设备损坏或给双方或者第三方造成任何财产损害或者人身伤亡事故的，由乙方承担全部赔偿责任，甲方不承担任何责任，如给甲方造成损失的，乙方应当承担甲方的全部损失。

2.6.3 确保洗衣场所保洁工作符合要求，严禁地面存在积水、设备表面留有污渍等保洁问题。

2.6.4 衣物收集、发放必须登记造册，严禁出现错发、丢失等问题。如发生，乙方应当承担全部责任及衣主本人损失。

2.6.5 衣物收集时，要仔细检查，发现证件、现金等物品时，要求衣主本人取走。

2.6.6 严格遵守洗衣制度要求，杜绝清洗除工服外的全部衣物。

2.7 化粪池清掏服务

2.7.1 负责甲方 262 立方米化粪池、污水井的清掏、清运工作。

2.7.2 在清掏、清运时，负责场地的清理，做到车走场清，确保地面清洁。

2.7.3 在清运过程中，落实封闭措施，避免污物沿路遗撒。

2.7.4 工作人员的行为必须符合法律和相关部門规定，如有违反，相关责任由乙方自行承担和解决。

2.7.5 随时听从甲方管理人员的安排，及时完成化粪池清掏服务。

八、以下情况需扣减费用

1、保洁

1.1 保洁未达到标准，所区发现一次扣减 200 元，礼堂发现一次扣减 500 元。

2、绿化养护

2.1 甲方可按照合同约定的时间、标准进行随机检查和定期考核，发现服务达不到甲方要求时，甲方可要求乙方采取补种、更换、重做、修复等一切补救措施，如仍不到标准，由甲方进行处理，发生的实际费用在支付乙方的养护费用中扣减。

2.2 因养护不当造成的绿化树木、花卉死亡或损坏由乙方无偿补种修复。若乙方认为造成绿化树木、花卉死亡或者损坏的责任不在乙方，由乙方承担举证责任，由甲乙双方协商解决。

2.3 花草、树木每年正常死亡率不超过 5%。如超过标准，扣减本合同总额的 15%。

2.4 责任区内路面及绿植内的保洁达不到标准，视情况每次扣减费用 1000 元。

3、垃圾清运

3.1 乙方在收集、分类、清运过程中，如出现服务不及时或服务标准未能达到甲方要求时，乙方应于当日内整改完毕，逾期未完成整改的，甲方根据实际情况，扣减本合同总额的 5%。

3.2 如乙方中途未经甲方同意单方面终止清运行为，甲方有权拒付合同尾款，有权单方解除合同。同时，乙方向甲方支付本合同总额的 10%作为违约金。

3.3 乙方派往甲方清运垃圾的所有工作人员必须严格遵守甲方要求工作，如违反相关制度，需承担全部责任，并扣减季度管理服务费总额的 20%。

4、配电维修

4.1 下达维修任务后，配电维修人员无其他紧急工作但当天仍未完成维修的，发现一次扣减 200 元。

4.2 违反操作规程及国家制度，出现违规作业，发现一次扣减 1000 元。

5、设施维修

5.1 下达维修任务后，设施维修人员无其他紧急工作但当天仍未完成维修的，发现一次扣减 200 元。

4.2 违反操作规程及国家制度，出现违规作业，发现一次扣减 1000 元。

5、洗衣服务

5.1 清洗工服务人员在收到衣物后的 2 日内未开展清洗工作，发现一次扣减 200 元。

5.2 违反设备操作要求，发现一次扣减 500 元。

6、化粪池清掏服务

6.1 乙方在清掏、清运过程中，如出现服务标准未能达到甲方要求时，乙方应于当日内整改完毕，逾期未完成整改的，甲方根据实际情况，扣减本合同总额的 5%。

6.2 如乙方中途未经甲方同意单方面终止清掏行为，甲方有权拒付合同尾款，有权单方解除合同。同时，乙方向甲方支付本合同总额的 10%作为违约金。

6.3 乙方派往甲方清掏、清运的所有工作人员必须严格遵守甲方要求工作，如违反相关制度，需承担全部责任，并扣减季度管理服务费用总额的 20%。

7、人员配置

严格按照乙方投标文件约定岗位要求提供服务，在出现人员短缺时，必须在 3 日内补充人员满足岗位要求，且每季度不能出现此情形超过 1 次，否则在支付服务费时直接扣除合同总金额 10% 的违约金，违约金仍不足以弥补甲方损失的，甲方有权要求乙方继续赔偿相应损失（包括但不限于诉讼费、律师费、鉴定费、差旅费等）。

8、反食品浪费

乙方在甲方食堂就餐的工作人员，必须严格遵守甲方反食品浪费要求，树立节约意识，出现浪费食物行为，发现一次扣减 500 元。

九、安全防护

1. 一般要求

1.1 乙方在设施维修、配电维修、保洁、绿化养护、垃圾清运、洗衣服务期间，应当严格遵守安全生产作业的有关管理制度，并随时接受安全检查人员依法实施的监督检查，采取必要的安全防护措施，消除事故隐患。由于安全措施不力造成事故的责任和因此发生的费用，由乙方承担。

1.2 乙方应每月对提供服务的工作人员进行安全教育，并对他们的安全负责。将安全教育记录每月交甲方留存。

2. 安全防范

2.1 乙方在从事喷洒农药、控制有害生物、修剪树木、修理设施、清理道路或防汛等工作时应自行采取相应的安全防护措施。

2.2 乙方应保证养护范围内的各项设施能够安全使用，对于存在安全隐患的设施、物品，应及时予以修理或更换。

2.3 乙方对土壤进行消毒或防治病虫害时，应使用符合环保要求的药剂，不得使用国家禁止使用的剧毒、高残留或可能造成其它公害的药剂。乙方喷洒药物之前，须将喷洒时间、药物种类提前报甲方批准，按甲方批准的时间和路线进行喷洒，残留药剂和容器，乙方应按规定妥善收集和处理。乙方未按规定使用药剂，或未及时处理残留药剂的，造成的责任由乙方自行承担。

2.4 乙方要妥善保管药剂，专人负责，药剂要入柜上锁。出入库有登记。

3. 环境保护

3.1 养护期间，乙方应遵守国家有关环境保护的政策、法规。对于养护范围内的垃圾应按规定清理、外运。污水、废水未处理达标前，不得直接排入河道或其它公共设施，以免造成污染。

3.2 乙方施肥不得造成绿化景观和周边环境污染。

十、事故处理

1. 服务期间，若发生重大伤亡及其它安全事故，乙方应按有关规定立即上报有关部门并通知甲方代表，乙方承担事故责任所产生的费用。

2. 双方如对事故责任有争议时，应按政府有关部门的认定处理。

十一、违约责任

1. 甲方延期付款，每日应按照当期应付费用 5‰ 支付违约金。

2. 乙方不按照合同要求，对管理区域进行物业管理服务或中断合同，甲方有权拒付当季度承包费。

3. 因乙方原因，服务质量未达到合同约定的标准，给甲方造成经济损失的，由乙方负责赔偿甲方损失。

4. 乙方不按合同约定清运垃圾，不符合甲方工作要求，甲方拒付服务费，并可终止合同。

5. 乙方有任何违反本合同约定的，且不包含在第八条“扣减费用”内容时，均应向甲方支付合同总金额 10% 的违约金。所有扣减的费用及缴纳的违约金仍不足以弥补甲方损失的，甲方有权要求乙方继续赔偿相应损失（包括但不限于诉讼费、律师费、鉴定费、差旅费等）。

6. 除垃圾清运可以分包外，乙方不得私自将本合同项下其余工作的全部或部分事务转让给任何第三方履行。

7. 合同期内如遇到国家政策调整或甲方有特殊原因而本协议无法履行时，甲方不承担违约责任。

十二、保密义务

1. 乙方应承担保密义务，保密期 10 年。

2. 乙方严禁以任何方式收集、泄露甲方信息。

3. 乙方同意并承诺，对所有关于甲方的信息予以严格保密，保证不披露给任何其他人士或机构或者公开发布。

4. 甲方有权因乙方泄密直接解除本合同，不构成违约。因乙方泄密造成的任何后果和责任由乙方承担，甲方保留进一步追究的权利。

5. 乙方应每月对提供服务的工作人员进行保密教育，并对他们执行保密工作负责。将保密教育记录每月交甲方留存。

十三、其他要求

1. 乙方必须完全遵守《中华人民共和国妇女权益保障法》中关于“劳动和社会保障权益”的有关要求。

2. 按照北京市机关事务管理局、北京市财政局和北京市发展和改革委员会发布的《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》，严格落实节能降耗相关要求。

十四、争议解决方式

双方发生争议的，可协商解决，协商不成的双方可向北京市大兴区人民法院提起诉讼。

十五、廉政条款

双方工作人员不得向对方单位索要或接受回扣、礼金、有价证券、贵重物品和好处费、感谢费等；不得在相关单位报销任何应由发包人或个人支付的费用；不得要求、暗示或接受相关单位为个人装修住房、婚丧嫁娶、配偶子女的工作安排以及出国（境）、旅游等提供方便；不得参加有可能影响公正执行公务的相关单位的宴请、健身、娱乐等活动。

十六、其它约定

1. 双方均认可按照本协议列明的地址作为双方送达文件、通知以及法院送达起诉状、证据材料、法律文书等所有书面材料的有效送达地址，一方变更上述信息的，应当在变更后3日内及时书面通知对方当事人，对方当事人实际收到变更通知前的送达仍为有效送达。变更方未及时通知的，对方当事人按照变更前的信息进行送达的仍视为有效送达，因此产生的不利后果由变更方承担。

2. 本合同自甲乙双方签字或盖章之日起生效。

3. 本合同一式六份，甲方持四份、乙方持二份，具体同等法律效力。

甲方（盖章）：
法定代表人（或授权委托人）

签字：苏何荣
2026年8月31日

乙方（盖章）：
法定代表人（或授权委托人）

签字：程方
2026年8月31日