

合同编号：

服务采购合同

合同名称：北京卫生职业学院学生宿舍管理服务项目

委托人（甲方）：北京卫生职业学院

受托人（乙方）：北京中水物业管理有限公司



甲方（委托人）：北京卫生职业学院

地址：北京市通州区九棵树东路 128 号

法定代表人：付丽

联系人：李菁

联系电话：010-63209031

乙方（受托人）：北京中水物业管理有限公司

地址：北京市西城区白广路二条 12 号 305 室

法定代表人：杨国利

联系人：赵媛媛

联系电话：010-63358736

甲、乙双方根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规的规定，经过友好协商，就乙方为甲方提供北京卫生职业学院学生宿舍管理服务项目服务事宜达成如下协议，以资共同遵守。

第一条 服务事项及内容

本合同期限内，乙方应为甲方提供如下服务：

1. 标准化宿舍运营管理：负责宿舍楼内的日常值守，为学生提供考勤管理、报修登记、卫生检查、投诉建议受理等标准化服务。

2. 学生住宿全周期管理：具体执行学生入住、退宿、调宿手续；协助学校进行宿舍分配、床位信息维护与统计核查。

3. 秩序维护与行为督导：负责宿舍公共区域的日常巡查，维护安静的作息秩序；督导学生遵守住宿规定，对违规行为进行劝阻、记录并上报。

4. 设施报修与物业协调：受理学生的报修申请，进行核实、分类，并协调、督促学校后勤维修部门或签约维修单位及时处理，跟踪维修进度并反馈给学生。

5. 公共空间与资产托管：负责管理宿舍楼内的公共活动室等空间的预约、开放与秩序维护；托管与清点宿舍楼内配置的公共家具、资产，并做好记录。

6. 文化建设活动协助：根据学校学生工作部门的指导，协助策划、组织与执行楼宇层面的学生文化活动、文明宿舍评选等，营造良好的住宿氛围。

7. 信息传递与沟通协调：承担学校通知在宿舍区域内的信息发布与宣导；建立常态化的学生沟通渠道，定期收集和反馈学生意见。

8. 应急事件初期响应：负责突发事件（如学生突发疾病、纠纷、小型火情等）的初期接报、现场维护、信息报告与人员疏导。

第二条 服务质量要求及验收

1. 乙方为甲方提供的服务质量应符合合同约定标准及国家、行业相关规范要求，并承担不少于 个月的质量保证义务。

2. 甲乙双方共同开展项目需求梳理，并书面确定需求，需求发生变更时，双方书面确认 需求变更，保障项目质量。

3. 乙方完成服务后应及时通知甲方进行验收。甲方在项目完成服务后组织学校相关部门和人员进行验收。

4. 验收程序和内容：甲方针对采购需求的履约情况进行验收。

5. 验收合格的，甲方在验收合格单上签字；验收不合格的，乙方应当在 7 日内进行返工或调整，并重新提交甲方验收。甲方组织学校相关部门和人员对项目进行再次验收；如两次验收不合格的，按违约处理。

6. 验收标准：项目成果应符合国家、北京市相关政策和采购人对本项目的有关要求。

7. 合同验收合格后，乙方应向甲方提交如下合同成果：按照甲方阶段性要求提供相应成果资料。

8. 质量保证与整改

(1) 质量保证期内，如甲方发现服务成果存在瑕疵、遗漏或与合同约定不符的情形，有权书面通知乙方限期整改。乙方应在接到通知后 10 日内免费整改；整改不合格的，甲方可要求乙方重做、更换或扣减合同款项。

(2) 如乙方拒绝整改或二次整改仍不合格，甲方有权解除合同，要求退还已支付的全部价款，并赔偿因此造成的损失。

(3) 乙方未按时整改的，甲方可委托第三方完成整改，相关费用由乙方承担，甲方有权从应付款项中直接扣除。

第三条 项目小组及人员要求

1. 双方各指派一名代表作为本项目负责人，项目负责人职责范围包括：对负责项目总体工作，组织协调推进项目实施。

甲方项目负责人：王斌，联系方式：13910981728。

乙方项目负责人：刘飞，联系方式：13718550439。

2. 项目主要人员要求

乙方须根据项目要求安排具备相应资质和经验的专业人员从事本项目的调研工作，并确保项目实施队伍的稳定。项目实施过程中，乙方如因正当理由需要调整项目主要人员的，应当提前15日通知甲方，获得甲方书面同意后方可更换。

第四条 服务期限及地点

乙方为甲方提供上述服务的期限为：

自2026年8月21日起至2027年8月20日止。

服务地点：甲方指定地点（北京）

第五条 服务费及支付方式

1. 本合同项下服务费总额为人民币¥4,893,555.72元（大写：肆佰捌拾玖万叁仟伍佰伍拾伍元柒角贰分）。前述服务费已经包含乙方完成本合同项下服务的全部费用，除前述款项外，甲方无需向乙方另行支付其他任何费用。

2. 甲方将按以下第2种方式向乙方支付服务费：

（1）一次性支付：甲方于本合同签署之日起7个工作日内，向乙方付清服务费。

（2）分期支付：

甲方在合同签订后且财政资金拨付到位后，且乙方按合同约定准时全员到岗且展开相关工作后的30个工作日内向乙方支付合同总金额的50%即人民币¥2,446,777.86元（大写：贰佰肆拾肆万陆仟柒佰柒拾柒元捌角陆分）；

乙方在合同规定日期内向甲方提供所有服务、工作主要指标全部完成，甲方按照学生宿舍学年考核标准对乙方进行考核合格后30个工作日内，甲方向乙方支付服务费的50%即人民币¥2,446,777.86元（大写：贰佰肆拾肆万陆仟柒佰柒拾柒元捌角陆分）。甲方按照学生宿舍考核标准对乙方进行考核合格后，甲方向乙方支付余款，甲方考核严格对照《北京卫生职业学院学生宿舍社会化管理与服务考核办法(试行)》中工作失误扣分表的标准进行年度考核扣分，并按每分

1000元扣减支付款项。学生宿舍月度考核成绩首次为基本合格予以警告并限期整改，再次及后续出现基本合格，每次按合同总价的1%-5%在余款中扣除；月考核连续三次基本合格或出现一次不合格则终止合同，并不予支付自当月起的所有后续费用。

3. 乙方应在甲方付款前向甲方开具正规、合法发票，否则甲方有权暂不付款且不承担逾期付款的违约责任。因乙方原因（包括但不限于未开具发票、开具发票不符合甲方要求等）导致甲方因财政政策原因未能付款，相应责任由乙方承担。

4. 上述款项均由甲方按照财政集中支付程序办理付款手续，并在财政拨款到位后按财政支付程序支付费用。若因财政拨款、预算批复延迟或乙方原因等非甲方原因导致付款迟延的，不视为甲方违约，甲方不承担任何违约责任或利息。乙方应按本合同约定继续履行相关义务。

第六条 甲方的权利义务

1. 甲方有权要求乙方按照本合同约定提供各项服务。
2. 甲方有权对乙方提供各项服务的情况进行监督和检查。
3. 甲方有权确定服务标准和要求，以及对乙方服务人员管理工作提出要求。
4. 甲方应按照本合同约定向乙方支付服务费。

第七条 乙方的权利义务

1. 乙方应按照本合同约定向甲方提供各项服务，确保服务质量符合本合同约定或甲方要求；如因乙方提供服务质量不合格给甲方造成损失的，乙方应予赔偿。

2. 除双方另有约定外，为本合同相关内容进行专家咨询、调查研究、分析论证、试验测定、专利申请、专家验收以及乙方到外地进行调研、收集资料所发生的费用，均包含在本合同的项目费用中，甲方不再承担任何费用。

3. 乙方有义务配合甲方或相关单位根据工作需要，对其提供服务情况及项目服务费支出、使用情况进行的监督和检查，出现问题的应及时整改。

4. 乙方应保证为甲方提供服务的员工数量符合甲方的岗位要求：1个项目经理岗、1个事务员岗、1个主管岗、8个楼长岗（其中女生宿舍楼须安排女楼长）、23个宿管员岗（宿管员岗需满足7*24在岗，按8小时工作制，宿管员岗位实行三班倒，每班不少于23人，总计不少于69人，其中女生宿舍楼须全部安排女宿管员）。项目经理原则上为全日制本科或以上学历，有相关高校宿舍管理工作经验，熟练

掌握办公软件。楼长需具备操作电脑和智能手机系统的能力。以上人员具备提供本合同项下服务所需的相应资质和许可，并保证乙方人员在为甲方提供服务的过程中，严格遵守甲方的各项规定、服从甲方安排。

5. 乙方应做好与甲方前期项目工作的衔接，确保工作的平稳过渡，涉及知识产权的由乙方自行协商解决。

6. 如因乙方人员原因，给甲方或第三方造成人员人身伤害或财产损失的，乙方应承担赔偿责任。

7. 未经甲方的书面许可，乙方不得以任何形式将其在本合同项下的权利义务转让给任何第三方。

8. 乙方应建立健全管理制度和 workflows，制定切实可行的管理方案和服务标准，确保服务质量。

9. 乙方应定期开展人员培训，培训内容包括学校规章制度、宿舍管理业务、安全管理、消防演练、师德师风、沟通、服务、礼仪、急救等，所有管理员须考核合格上岗，每学期自行开展宿舍管理业务培训不少于 4 次。

10. 乙方应按照甲方要求严谨认真地完成学生考勤管理，与各院系辅导员、班主任、值班老师等密切配合，确保管理无死角。

11. 乙方应建立清晰准确的信息台账，包括学生住宿信息、设施设备管理信息、人员管理信息等，并报甲方备案。配合甲方及学校相关部门的检查、考核和评估工作，对存在的问题及时整改。

12. 乙方应做好宿舍的安全管理工作，包括日常安全巡视、消防演练、突发事件处理等，确保宿舍内无安全事故发生。

13. 乙方应维护宿舍的环境卫生，按照规定的清洁标准和频次督促学生进行清洁整理，确保公寓整洁舒适。在实习生离校、新生入住等甲方认为必要的时段，需乙方宿管人员清理学生宿舍内部，直至达到标准。

14. 乙方应遵守甲方的各项规章制度，爱护宿舍区域内的设施设备，不得擅自改变公寓的用途和结构。

15. 乙方应为学生提供优质的服务，关注学生的身心健康，及时处理学生的合理诉求，建立良好的师生关系。

16. 乙方应在学校宿舍管理部门的监督和管理下开展工作，与学校各系部密

切配合，及时沟通学生情况。

17. 乙方工作人员不得收受学生任何财物，在日常检查时注意保护学生个人隐私和财产安全，没收学生违禁物品应做好记录妥善保管并上报学校宿舍管理部门。如因管理不善造成学校和学生损失的，应由乙方承担相应责任。

第八条 知识产权归属

1. 本项目实施完成产生的所有技术成果（包括但不限于软件、源代码及技术资料）的所有知识产权（包括但不限于著作权、专利权、商标权、专有技术等权利）的所有权、使用权、转让权以及收益等一切权利由甲方享有；本项目实施完成的发明创造的专利申请权、非专利技术的使用权、转让权归甲方享有。（乙方承接本项目目前已登记获得的知识产权除外）。

2. 乙方保证向甲方提供的服务成果是其独立实施完成，不存在任何侵犯第三方专利权、商标权、著作权等合法权益。如因乙方提供的服务成果侵犯任何第三方的合法权益，导致该第三方追究甲方责任的，乙方应负责解决并赔偿因此给甲方造成的全部损失。

第九条 违约责任及合同的解除

1. 甲乙双方均应全面履行本合同，任何一方不履行或不按约定履行均构成违约，违约方应赔偿因此给对方造成的全部损失。

2. 乙方未按照本合同约定期限向甲方提供服务的，每迟延一日应向甲方支付本合同项下服务费总额0.5%的违约金；迟延20日以上仍未提供服务的，甲方有权解除本合同，乙方应返还甲方已经支付的全部款项，并向甲方支付服务费总额10%的违约金。

3. 乙方提供服务不符合本合同约定标准或甲方要求的，乙方应当在甲方规定的期限内进行返工、修改，并重新提交甲方验收；如乙方提供的服务经二次验收仍未通过甲方验收或乙方拒绝按照甲方要求进行返工、修改的，甲方有权解除本合同，乙方应返还甲方已经支付的全部款项，并向甲方支付服务费总额10%的违约金。因乙方返工等原因造成乙方提供服务迟延，应承担迟延履行违约责任。

4. 乙方未按照本合同约定提供专业技术人员团队，或擅自更换人员的，经甲方通知后，应及时予以改正，经甲方通知后仍不改正的或上述情况累计发生3次以上的，甲方有权解除合同，如因此给甲方造成损失的，由乙方承担全部赔偿

责任。

5. 乙方不接受甲方和相关审计部门对本项目进行监督检查的,或经检查发现存在违法违规 情况的,按照国家和北京市有关规定处理。

6. 甲方未按本合同约定向乙方支付服务费的,每迟延一日,应向乙方支付拖欠款项 0.03% 的违约金。

7. 按照甲方制定的考核验收办法,相关部门及人员形成考核验收小组,验收小组根据采购文件、投标文件、合同、考核管理规定等项目约定内容对项目进行综合运行验收。

8. 如验收达不到规定要求,甲方有权要求扣除部分尾款,具体比例按照甲方考核要求执行,乙方若违约,甲方将依法追究相应法律责任。

第十条 争议的解决

因履行合同所发生的一切争议,双方应友好协商解决,协商不成的,依法向 甲方注册所在地 人民法院起诉。

第十一条 廉政承诺

1. 合同双方承诺共同加强廉洁自律、反对商业贿赂。

2. 甲方及其工作人员不得索要礼金、有价证券和贵重物品;不得在乙方报销应由本单位或个人支付的费用;不得以参与项目实施为名,接受乙方从该项目中支取的劳务报酬;不得参加乙方安排的超标准宴请和娱乐活动。

3. 乙方不得向甲方及其工作人员行贿或馈赠礼金、有价证券、贵重礼品;不得为其报销 应由甲方单位或个人支付的费用;不得向甲方工作人员支付劳务报酬;不得安排甲方工作人员参加超标准宴请及娱乐活动。

第十二条 其他

1. 本合同自双方签字盖章之日起生效。

2. 未尽事宜,经双方协商一致,签订补充协议,补充协议与本合同不一致或相冲突的内 容,以补充协议为准。

3. 本项目的招标文件、答疑文件、投标文件及相关承诺、协议等均为本合同不可分割之 一部分,与本合同正文具有同等法律效力。

4. 本合同一式 陆 份,甲方执 肆 份、乙方执 贰 份,具有同等法律效力。

(以下无正文)

甲方：北京卫生职业学院

名称：(印章)

2026年8月21日

法人或授权代表(签章)：

承办部门负责人(签字)：

承办人(签字)：

地址：北京市通州区九棵树东路128号

电话：010-63209155

开户银行：北京银行马连道支行

账号：01091693500120111000286

乙方：北京中水物业管理有限公司

名称：(印章)

2026年8月21日

法人或授权代表(签章)：

承办部门负责人(签字)：

承办人(签字)：

地址：北京市西城区白广路二条12号

305室

电话：010-63358736

开户银行：华夏银行北京广外支行

账号：10287000000225852