

合同编号：

政府采购合同

项目名称：北京联合大学学生公寓宿管服务

服务名称：学生公寓管理服务

甲方：北京联合大学

乙方：北京首华物业管理有限公司

签署日期：2026年9月 日



学生公寓管理服务委托服务合同

委托方（甲方）：北京联合大学

联系人:韩松

联系电话:64900615

电子邮箱:

地 址: 北京市朝阳区北四环东路97号

受托方（乙方）：北京首华物业管理有限公司

联系人:苏诚

联系电话:13911354095

电子邮箱: guochuang@shwygl.com

地 址：北京市东城区绿景苑3号楼三层308室

开户行名称: 北京银行金融港支行

银行帐号: 20000002214900004079094

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》及其他相关法律的规定，双方经友好协商，同意就以下条款订立本合同，共同信守执行。

第一条 服务内容

北四环、北苑校区宿舍管理项目需配置北四环校区1、2、3、4、5、6、7号公寓楼、8号3C、3D公寓楼、9号公寓楼、北苑校区男生公寓楼、女生公寓楼，学院路校区学知楼、致远楼、研究生楼1、研究生楼 2、女生浴室、红领巾桥校区公寓一、公寓二、公寓三、垡头校区一公寓、二公寓、三公寓（含与三公寓相连北侧封闭式小院平房）学生公寓管理服务、4个校区共16栋学生公寓内有害生物消杀工作及红领巾桥校区零小维修服务。（详见附件）。

项目团队配置项目负责人1人、项目经理1人、学生公寓管理人员135名（含项目主管、楼长和巡视员）。

第二条 服务期限及起止时间

自 2026 年 9 月 2 日起至 2027 年 9 月 1 日止。

第三条 付款方式

该项目服务费为¥7647705元（人民币大写：柒佰陆拾肆万柒仟柒佰零伍元整）。双方均认为本价格包括了完成本合同包括的所有工作。本合同项下的具体付款方式如下：

合同签订生效后5个工作日内，甲方向乙方支付合同总额的20%，服务8个月后甲方向乙方支付合同总额的70%，服务期结束甲方验收合格后甲方向乙方支付合同总额的10%。

甲方向乙方支付规定的合同款项前，乙方需向甲方提供等额增值税普通发票。在实际支付时，如遇财政局国库结账等特殊时期，具体支付将根据财政局有关规定执行。

第四条 甲方的权利和义务

（一）权利

甲方有权随时监督检查乙方该项目组织实施情况，对乙方实施该项目的组织机构、设备、人员有权提出监督指导意见，确保项目实施的顺利进行；

甲方有权在乙方组织实施该项目过程中随时抽查确认，对乙方违规运作或不实报告给予批评或处罚；

甲方有权根据乙方提交的项目服务方案内容约定，随时安排乙方从事临时性任务，对于乙方的配合给予评价或奖惩；

甲方有权根据乙方提交的项目服务方案，对乙方的文档管理进行监督和检查；如果甲方的工作任务有所变动，甲方有权在不增加任务量的情况下进行相应的任务调整，乙方应无条件接受。

（二）义务

甲方应为乙方实施该项目提供必要的条件，以利于乙方日常工作的顺利进行；在乙方实施该项目工作过程中，遇到与被检查单位或人员的冲突或纠纷，甲方应予以积极协调，在乙方无违规违法行为的基础上，积极维护乙方利益；甲方须根据有关合同条款的规定，按时向乙方支付项目费用。

第五条 乙方的权利和义务

（一）权利

在工作范围和内容界限不清的情况下，乙方有权要求甲方予以明确，甲方应积极协调、明确；

在甲乙双方合作过程中，对于合作的协调性和具体业务步骤乙方有建议甲方纠正或完善的权利；

乙方有按照本合同约定收取服务费用的权利。

（二）义务

乙方需按照服务内容相关规定，积极完成工作；

根据有关法律法规及本合同的约定，乙方应制定该项目包括人才招聘、人才培养、日常管理、工作服装、团队建设、商业保险、离职处理等在内的各项管理办法、规章制度及岗位职责；

在安全条件允许情况下，乙方有义务对在管理工作中发现的严重违规行为予以劝阻，甲方给予乙方支持；

在该项目的实施过程中，乙方应严格按照自行撰写的项目服务方案承诺和本合同的约定，按进度认真开展管理工作；

乙方不得将本项目整体或部分责任及利益对外转让或发包；

乙方不得将与本项目相关的资料、信息和检查结果转让或泄露给第三方，对于涉密文件、资料，应采取保密措施，严予保守；

在实施该项目的过程中，乙方应遵守法律法规，发生各种意外、安全事故等损失均由乙方自行负责，甲方不承担任何责任；

乙方应随时检查所配备设备等使用情况，对于发生故障不能正常使用的设备等需及时维修更换，保证管理工作的顺利进行；

乙方应加强员工的管理，严守检查规范，树立良好的检查形象；

乙方应加强员工的业务培训，提高员工的业务能力和检查水平，发挥积极有效的作用，对于在工作中不能够认真负责，工作散漫，业务水平差的员工应及时调整或更换。

乙方需在工作中接受由采购人每季度考评进行的综合评价。

第六条 违约责任

1、该合同签字生效后，甲乙双方应认真遵守，任何一方不得无故违约；

2、若乙方不能按照项目服务方案内容和本合同约定履行管理工作，或管理工作不到位，报告不及时，设备及人员配备不合理，检查未进行全覆盖，甲方有权予以处罚。甲方从服务费中进行相应的扣减；

3、因非不可抗力乙方不能按照项目服务方案和合同约定按时开展检查工作，扣除合同总金额的 10%，本合同中约定的工作照常履行；

第七条 争议解决方式

在本合同实施过程中，若甲乙双方发生争议，应抱着互谅互让，友好协商的态度进行协商解决；协商不成时，直接甲方所在地人民法院起诉。

第八条 提前终止条款

在本合同有效期内，如甲方认为乙方提供的服务达不到本合同目的及项目服务方案的承诺，甲方有权提前终止合同，但应提前半个月向乙方提出书面通知。乙方须向甲方退回甲方提供的全部业务数据和文字资料，并退回已支付的未履行合同期限服务费。

第九条 其他

1、本合同未尽事宜，由双方共同协商解决。

2、由于不可抗因素影响本协议继续履行时，由双方协商解决。

3、本合同生效后甲、乙双方补充的任何协议，视为本合同不可分割的组成部分。

4、本合同一式捌份，甲方执伍份、乙方执叁份。

5、本合同自甲、乙双方法定代表人或委托代理人签字、单位盖章之日起生效。

附件：服务需求及要求

单位盖章：



法定代表人

(或授权委托人)：

单位盖章：



法定代表人

(或授权委托人)：

于鹤

签订日期：2016年9月2日

签订日期：2016年9月2日

附件：服务需求及要求

一、采购标的

包号	标的名称	采购包预算金额 (万元)	数量	简要技术需求或服务要求
01	北四环、北苑、学院路、红领巾桥、垡头校区学生宿舍外包服务项目	765.00	1项	北四环、北苑校区宿舍管理项目需配置北四环校区1、2、3、4、5、6、7号公寓楼、8号3C、3D公寓楼、9号公寓楼、北苑校区男生公寓楼、女生公寓楼，学院路校区学知楼、致远楼、研究生楼1、研究生楼2、女生浴室、红领巾桥校区公寓一、公寓二、公寓三、垡头校区一公寓、二公寓、三公寓（含与三公寓相连北侧封闭式小院平房）管理人员135名（含项目主管、楼长和巡视员）；学生公寓每班双岗，按照24小时，四班三运转模式；服务指导学生营造积极向上和和谐的校园公寓文化，服务、安全按照指导意见标准进行落实，推进标准化宿舍服务。

二、技术要求

（一）对供应商的需求

- 1、在业界及社会口碑良好，企业运营过程中无安全责任事故、无犯罪记录。
- 2、通过质量管理体系认证；环境管理体系认证；职业健康安全管理体系认证。
- 3、能够独立承担民事责任，具备承担风险的能力，对任何责任事故能够完全履行义务；
- 4、有健全与学生公寓管理服务相关的各项规章制度、岗位职责和 workflows、内部监督制约机制，使学生公寓管理服务达到专业化、标准化；
- 5、按照北京市教委颁发的公寓标准化创建要求，结合《北京联合大学学生公寓管理规定》对住宿生的日常行为进行规范，确保学生公寓秩序井然，学生在宿舍内行为得体，宿舍环境干净整洁；
- 6、按照各校区的监管要求，通过信息化手段，定期盘查床位资源及使用情况，并提供准确数据，杜绝非经各校区批准使用床位资源的情况和非本楼学生（社会人）住宿现象发生；

7、做好防火、防盗、防爆等工作，在员工配备、技能培训、设备使用、设施维护、消防检查及应急处置等方面提供可靠保障。在服务期间必须做到无火警、无火灾、无重大安全事故，火灾发生率0，责任安全事故发生率 0，突发事件完好处理率 100%；

8、维护好现有的公共服务设施、设备。在服务期间必须保持各项安全设施和消防设备完好率达到 100%，除因设备在保养期内、基建质量等特殊原因外，房屋及设备、配套设施完好率98%；

9、运用信息化手段，及时根据学生需求，向各校区提出合理的服务设备购置需求和学生公寓设施改造建议。提高报修、跟修服务效率和质量，提升学生满意度和幸福指数。每栋公寓楼每年被学生投诉不得多于4宗，投诉处理率100%；

10、服从各校区的监管， 按时参加各校区组织的会议和活动，对各校区和服务对象提出的监督意见要及时予以反馈并进行整改，不断提高服务质量。

11、遵守学校各项规章制度。

（二）服务范围

序号	校区	服务区域	学生宿舍数（间）	总床位数（个）	楼宇层数
1	北四环校区	1号学生公寓	286	2081	6
2	北四环校区	2楼学生公寓	150	1168	6
3	北四环校区	3号学生公寓	162	1288	6
4	北四环校区	4号学生公寓	170	1568	6
5	北四环校区	5号学生公寓	194	1846	6
6	北四环校区	6号学生公寓	73	408	5
7	北四环校区	7号学生公寓	336	490	18

8	北四环校区	8号3C学生公寓	77	539	4
9	北四环校区	8号3D学生公寓	54	300	4
10	北四环校区	9号学生公寓	156	859	7
11	北苑校区	男生公寓	115	920	6
12	北苑校区	女生公寓	175	1400	6
13	学院路校区	学知楼	265	1936	11
14	学院路校区	致远楼	128	874	6
15	学院路校区	研究生楼1	10	20	1
16	学院路校区	研究生楼2	50	188	3
17	学院路校区	女生浴室	2401	15885	
18	红领巾桥校区	公寓一	120	1002	7
19	红领巾桥校区	公寓二	35	240	2
20	红领巾桥校区	公寓三	16	120	1
21	垡头校区	一公寓（男生）	107	642	6
22	垡头校区	二公寓（本科男生）	72	444	6（3-6）
23	垡头校区	二公寓（研究生）	30	120	6（1-2）
24	垡头校区	三公寓（女生舍与三公寓相连北侧封闭式小院平房）	225（其中平房28间）	1384（其中平房202个床位）	6
合计			(3006)	(19837)	

（三）对人员和岗位运行的具体要求

1、外包学生公寓管理服务人员的配备总数必须符合《北京高校学生公寓管理规定》的要求，外包后人员数量配备上不得低于现配备标准，男生公寓应当配男宿管，女生公寓应当配女宿管；每楼主管必须大学专科以上学历，普通宿管员应需高中及以上学历，女宿管员的平均年龄不得超过45周岁，男宿管员的平均年龄不得超过55周岁。

2、每位宿管员应具备会做学生思想工作、会紧急处理突发事件、会做公寓文化工作能力。对住宿学生的姓名、住室和学院，要求两个月熟知其中的50%，四个月80%，半年达到100%；

3、每栋学生公寓楼白班（包括节假日、双休日）在岗人数不得少于7人，夜间（包括节假日、双休日）要求24小时双岗值班。

4、需配备项目负责人1人，项目经理1人。

5、公寓楼日常办公用品费用，由外包服务公司承担。

附表：公寓管理人员的配备标准

序号	校区	服务区域	学生宿舍数（间）	总床位数（个）	楼宇层数	人员配备（人）
1	北四环校区	1号学生公寓	286	2081	6	7
2	北四环校区	2楼学生公寓	150	1168	6	6
3	北四环校区	3号学生公寓	162	1288	6	6
4	北四环校区	4号学生公寓	170	1568	6	7
5	北四环校区	5号学生公寓	194	1846	6	7
6	北四环校区	6号学生公寓	73	408	5	6

7	北四环校 区	7号学生公寓	336	490	18	7
8	北四环校 区	8号3C学生公 寓	77	539	4	7
9	北四环校 区	8号3D学生公 寓	54	300	4	3
10	北四环校 区	9号学生公寓	156	859	7	13
11	北苑校区	男生公寓	115	920	6	7
12	北苑校区	女生公寓	175	1400	6	6
13	学院路校 区	学知楼	265	1936	11	9（含 一个楼 长、巡 视2 人）
14	学院路校 区	致远楼	128	874	6	
15	学院路校 区	研究生楼1	10	20	1	6
16	学院路校 区	研究生楼2	50	188	3	
17	学院路校 区	女生浴室	2401	15885		1
18	红领巾桥 校区	公寓一	120	1002	7	10
19	红领巾桥 校区	公寓二	35	240	2	6
20	红领巾桥 校区	公寓三	16	120	1	
21	垡头校区	一公寓（男 生）	107	642	6	6

22	垡头校区	二公寓（本科男生）	72	444	6（3-6）	6
23	垡头校区	二公寓（研究生）	30	120	6（1-2）	
24	垡头校区	三公寓（女生舍与三公寓相连北侧封闭式小院平房）	225（其中平房28间）	1384（其中平房202个床位）	6	7
25	垡头校区	楼长与项目主管				2
合计			（3006）	（19837）		135

（四）作业要求

1、按照《北京联合大学学生公寓管理办法》做好学生公寓日常管理工作，负责本公寓楼内的学生安全教育工作，每月至少开展1次安全教育活动；对学生中的不良行为、违纪行为要积极劝阻并坚持说服教育，如遇突发事件及时通报各校区进行处理；

2、值班室24小时有人值守，所有人员一律凭证出入，严禁无证、无关人员和异性进入学生公寓，防止非法推销、传单派发、不法分子潜入给学生带来安全隐患；

3、门卫岗及巡视岗要认真做好值班记录，记录要求完整、真实，对大件物品、贵重物品出入大门，要严格管理并进行核查登记；

4、白天值班员至少每2小时进行一次巡视，夜间值班员应加强巡查频次，不应少于3次，值班人员巡查应按照规定做好巡查记录，以备查验。对重点区域、重点部位、重点设备机房加强巡视，发现违法、违章行为应及时制止；

5、严格执行学生公寓的作息時間，每晚11:00至次日早6:00限电、限网，实行封闭管理，对晚归学生进行教育并如实登记；

6、配合协助各校区、保卫部门、院系及辅导员做好公寓楼内的安全稳定工作，及时报告、处理各类突发事件和紧急事件，每天至少检查3次学生宿舍

内的安全卫生情况并做好记录工作，每周汇总 1 次检查情况，报送到各校区办公室；

7、制定详细的公寓楼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，掌握本楼消防报警系统的操作方法和消防通道走向，发生紧急情况能够组织学生安全疏散；

8、协助各校区做好毕业生离校及新生入住的各项工作，制定详细的迎新和毕业生离校服务方案，商请各校区后，具体落实；

9、积极协助配合各校区做好学生的入住、房间调换及退宿工作，及时掌握宿舍资源、人员调整变动情况，准确核对住宿名册，第一时间更新公寓管理系统数据信息，未经各校区批准不得改变公寓资源属性，不得占用学生宿舍床位资源，不得私自安排学生或员工入住学生公寓；

10、配合各校区做好学生公寓内配置的各种家具、电器、公用资产的管理工作。每年对固定资产进行登记造册，发现无法使用的固定资产，须及时报各校区，由国有资产管理部门进行处置；须维护维修的要立即登记并在 8 小时内处理解决，确保学生公寓内设施设备处于可使用的良好状态；

11、每月注意巡查建筑整体（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）的完好状况，发现问题及时书面报告；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；

12、做好电梯、消防系统设备，低压电房等专用设备、房屋建筑整体公用设施设备、线路、照明、门禁、紧急疏散门、限电设施、吊扇、门窗、学生家具、卫生间等日常巡视、登记及上报工作。做好责任区域内的上下水管道、雨落管、水池等设施的正常运行使用与登记上报，防止跑、冒、滴、漏，保证设备设施完好；

13、配合学校做好楼内安防、消防、防雷、监控系统的建设及维保，对楼内消防系统、安防系统和防雷系统进行日常巡查；对烟感、报警、喷淋、消防栓等设备进行日常管理和定期巡查，保障疏散通道、安全出口、消防车通道和消防设施、器材符合消防安全要求；

14、熟悉公寓楼布局和学生住宿分布情况，掌握火、匪警报警程序及突发事件的应急处理预案和必要的救生常识，做到楼内秩序24小时有人维护，消防报警主机24小时有人值守；

15、建立、落实消防安全责任制，明确各级岗位的消防安全职责；全体人员掌握消防基本知识和技能；每年至少进行2次全员消防四个能力的教育培训，并组织2次全体员工的消防安全演练；

16、保持职业敏感，关注公寓内的所有情况，出现打架斗殴、聚众闹事、寝室失窃或同一时段内有多名学生身体不适等情况，要在第一时间向学院辅导员和主管领导报告并通知各校区；

17、配合学校实行公寓楼内禁烟制度，监督、统计楼内吸烟学生并报各校区；

18、劝阻学生不拆卸、移动学校统一配置在宿舍内的家具及设施，未经允许不私自添置家具、设备，如衣柜、桌椅等大件物品；

19、供应商应具有适应性强的信息化服务手段为支撑，每周报送查房结果、学生违纪信息等，报送学生公寓管理系统数据信息修改条目，每月向各校区报送工作简报，每季度报送重点工作，每学期报送服务方案；

20、北四环、北苑、工体北路、蒲黄榆4个校区共16栋学生公寓内的老鼠、蟑螂、臭虫等有害生物消杀工作。

21、学院路校区校区浴室女浴室日常巡查服务（浴室工作时间为：周日到周五开放时间为12:00-22:30，周六浴室开放时间为17:00-21:00），学生浴室开放时间实现定时巡查，发现问题第一时间紧急处置。

22、红领巾桥校区零小维修：

所管公寓范围内房屋、设施、设备、办公家具及后勤服务管理职责范围中单项材料费在500元以下（含500元）的维修维护工作。不含：新增加安装项目。设备设施处于保修期内的，由原供应单位负责保修。属设施整体更换，单个价格超出500元时，由学院后勤保卫办公室负责购置；单个价格不足500元的，由供应商完全承担。

属零小修工作，但单项配件超出定额的，由甲方购置提供材料，乙方组织人工维修。经规范程序确认为故意损坏的可实行有偿服务，需严格按学院相关规定执行。

23、配合各校区完成其他工作。

盛和招标代理有限公司

中标通知书

北京首华物业管理有限公司：

受北京联合大学委托，盛和招标代理有限公司代理的北京联合大学学生公寓宿管服务外包项目（11000026210200181476-XM001）采用公开招标采购方式，按照法律法规规定的程序，经评标委员会评审，北京联合大学确定贵单位为中标人，中标金额为：7647705.00 元。

请贵单位自本通知书发出后 30 天内，与采购人签订合同等有关事宜。

保证金退款时间为合同签订后五个工作日内，为保证及时准确将保证金退回，请贵单位在合同签订之日，将合同副本递交至我公司。



盛和招标代理有限公司

地址：北京市海淀区马甸东路 17 号金澳国际写字楼 27 层

邮编：100000

电话：13356792662