

合同编号：

人大附中北京经济技术开发区学校

2022-2024 年 3 年

物业服务合同

甲方： 人大附中北京经济技术开发区学校

乙方： 北京瑞赢酒店物业管理有限公司

合 同 书

人大附中北京经济技术开发区学校（采购单位） 委托的人大附中北京经济技术开发区学校 2022-2024年3年物业服务(项目名称)经北京经济技术开发区财务结算中心以 JKQCG_22_0279 （项目编号）招标文件在国内进行公开招标。经评标委员会评定北京瑞赢酒店物业管理有限公司（乙方）为中标人。甲、乙双方依据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》，在平等自愿的基础上，同意按照下面的条款和条件，签署本合同。

1. 合同文件

下列文件构成本合同的组成部分，应该认为是一个整体，彼此相互解释，相互补充。组成合同的多个文件的优先支配地位的次序如下：

- a. 本合同书
- b. 中标通知书
- c. 投标文件(含澄清文件)
- d. 招标文件(含招标文件补充通知)
- e. 廉政协议

其他：

2. 服务内容及期限

人大附中北京经济技术开发区学校 2022-2024年3年物业服务是指：物业项目管理、公用设备设施日常管理与专业维保（详见设施 设备清单）、原教学楼室内外、新建教学楼和体育馆室内外环境管理服务、体育馆管理服务、会务及重大活动保障、车场管理服务、秩序维护服务和环境绿化养护及绿植租摆等方面提供物业优质服务。保证物业全天候服务的同时，要确保临时性及紧急任务的随时保障。

3. 合同总价

本合同总价为¥33508598.41（人民币大写：叁仟叁佰伍拾万零捌仟伍佰玖拾捌元肆角壹分）

4. 付款方式

本合同的付款方式为：按季度支付款项，每年前三季在每季度首月甲方一次性支付季度款项，第四季度款待服务期满一年后，按结算审计结果一次性支付款项，每年结算审计一次。

5. 本合同服务时间及地点

服务时间：自合同生效之日起三年。自 2022年3月16日至2025年3月15日。

服务地点：北京经济技术开发区天宝北街甲2号。

6. 合同的生效

本合同一式伍份，甲方贰份，乙方贰份，开发区财务结算中心存档一份。本合同自甲、乙双方法定代表人或授权代表签字并盖章之日起生效。

甲乙双方须配合开发区结果查究工作。甲乙双方须签订《廉政协议书》最新版，份数与合同份数一致。

甲方：人大附中北京经济技术
开发区学校
名称：北京经济技术

2022年3月16日
授权代表(签字)：虎田智
地址：京经济技术开发区天
宝北街甲2号。

邮政编码：100076

电 话：67896306

开户银行：交通银行北京自贸试
验区支行

账 号：

110060777018170098732

已方：北京瑞赢酒店物业管理有
限公司

名称：(印章)

年 月 日
授权代表(签字)：
地址：北京市朝阳区望京东
园523号楼4层10502

邮政编码：100102

电 话：13051035411

开户银行：中国民生银行北京金
融街支行

账 号： 0114014170007296

一、合同一般条款

甲方： 人大附中北京经济技术开发区学校
地址： 北京经济技术开发区天宝北街甲 2 号
邮政编码： 100176
联系电话： 67896306

乙方： 北京瑞赢酒店物业管理有限公司
地址： 北京市朝阳区望京东园523号楼4层10502
邮政编码： 100102
联系电话： 13051035411

第一章 总 则

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国消费者权益保护法》、《物业管理条例》及《北京市物业管理条例》等有关法律、法规和规章的规定，甲、乙双方在自愿、平等、公平、诚实信用的基础上，就乙方为甲方提供物业服务的有关事宜，协商订立本合同。

一、 物业基本情况

物业名称：人大附中北京经济技术开发区学校2022-2024年3年物业服务

物业类型：公建类

座落位置：北京经济技术开发区天宝北街甲2号

建筑面积：101276.73 平方米

绿化面积：25408 平方米。

车位数：192 个，其中地上30 个，地下162 个。

四 至：东至 西至
南至 北至

二、乙方提供服务的受益人为本物业的产权所有人（业主）和物业使用人。

第二章 合同期限

三、 合同期限

自合同生效之日起三年。

第三章 物业管理费用及付款方式

四、 物业管理服务费

物业管理服务费金额：33508598.41（叁仟叁佰伍拾万零捌仟伍佰玖拾捌元肆角壹分）

五、 付款方式

甲方按季度支付乙方费用，前三季度在每季度的首月支付乙方本季度的物业服务费，即：¥：2792383.20（人民币大写：贰佰柒拾玖万贰仟叁佰捌拾叁元贰角整） 第四季度款待服务期满后，按结算审计结果一次性支付款项，每年结算审计一次。

乙方账户信息：

账户名称：北京瑞赢酒店物业管理有限公司

纳税人识别号：9111010227001397166

开户行：中国民生银行北京金融街支行

账号： 0114014170007296

甲方付款前，乙方应向甲方开具相应的等额税务发票。

第四章 物业服务范围

六、物业服务范围

(一) 物业项目综合管理

1. 项目日常工作安排、管理，人员管理与岗位培训。
2. 在甲方后勤部门的领导下工作，配合甲方开学典礼、参观交流、上级考察等各项重大活动服务。
3. 安排专人接听报修电话、下发派工单，物业服务资料的存档管理工作；接待甲方及物业使用人投诉；维修工作的回访。
4. 负责接待和引导等工作。
5. 负责院内临时搬运及其他甲方安排的应急服务。
6. 负责按卫生防疫要求进行消毒及应急处理。
7. 协助安排装修改造工程的管理。
8. 乙方负责联络当地各职能部门相关工作沟通，必要时甲方配合。
9. 联络和管理各项专业单位维保工作。
10. 制订物业管理服务年度工作计划，并组织实施，定期进行校方满意度调查。
11. 制定物业运营应急管理预案。

(二) 公用设施设备日常管理及专业维保服务

1、房屋日常检查维修及维护服务

1.1 范围：校内所有建筑物和构筑物。

1.2 内容和标准：

1.2.1 确保校区内建筑物和构筑物的正常使用与完好；

1.2.2 要爱护建筑物和构筑物内的设施，未经甲方批准，不得对建筑物和构筑物的结构、设施等进行改动。

1.2.3 每月检查房屋外观、门窗、天花板、闭门器、门锁、把手等情况，发现问题及时维修。

1.2.4 每月清理露天平台和校内管井杂物，疏通屋面雨水口和雨落管，清扫屋面和雨棚。

1.2.5 负责直饮水设备专业维保、定期换滤芯及饮水机消毒工作。

1.2.6 每年做好避雷、噪声、污水、油烟检测工作。交纳燃气排污费。

1.2.7 负责化粪池清掏每年2次、隔油池清掏每年4次。

2、供电系统运行管理、日常维修及专业维保服务

2.1. 范围：2处高压变配电室、1处室外高压箱变及校园各楼宇内46处低压配电间。

2.2. 内容和标准：

2.2.1 依照规范，建立配电室管理制度、倒闸操作制度、巡视制度，严格执行变配电设备设施监视、维护，保证配电变电输电的正常运行。

2.2.2 严格执行行业操作规程及各种规章制度，加强日常管理，确保安全生产。做好设备设施巡视、检查、清扫、安全用电及环境卫生工作。

2.2.3 按交接班要求检查变配电设备，认真填写交接记录；巡视检查变配电设备，保证正常供电，填写运行记录，要求24小时双人值守。

2.2.4 配电室人员必须持证上岗，24小时值班。

2.2.5 根据上级的通知停、供电，没有特殊原因，不得私自停、供电，停、供电需提前公告。

2.2.6 每日检查照明供电线路、设备并做好记录，确保重点区域照明。

2.2.7 负责变配电设备年度检测试验及高压工具检测工作。

3、空调系统运行管理、日常维修及专业维保服务

3.1 范围：校内新教学楼和原教学楼共2处空调机房。

3.2 内容和标准：

3.2.1 建立空调运行管理制度，表格记录填写完整。保证空调、通排风等系统安全运行和正常使用。每年在供冷前后检查空调机组、新风机组，保证设备、设施处于良好状态。

3.2.2 按规定时间供应冷气、新风，温度适宜。

3.2.3 负责空调系统的专业维护保养工作，负责空调外机清洗与风机盘管维护保养工作；每年1次空调及新风风道清洗消毒服务工作。

3.2.4 负责冷却塔维护与清洗工作；负责软水处理设备日常检查维护，及时添加药剂。

3.2.5 设备出现故障时，维修人员应在15分钟内到达现场，必要时通知维保单位到场处理，一般性维修不过夜。

3.2.6 夏季供冷，每班巡视冷冻机、冷冻水泵、冷却塔、冷却水泵等主要设备运行状况，确保室内温度正常。

3.2.7 值班人员必须执证上岗，24小时双岗值班。

3.2.8 中央空调系统单价500元以内的维修配件，由乙方负责购买。

4、供暖系统运行管理、日常维修及专业维保服务

4.1 范围：校内供暖系统。

4.2 内容和标准

4.2.1 负责供暖系统的监视、维护，确保校区内供暖系统的正常使用，为校园提供冬季供暖及全年每日 24 小时生活热水供应；

4.2.2 严格执行各种规章制度，加强日常管理，确保安全。做好设备设施巡视、检查、清扫及环境卫生工作。

4.2.3 按交接班要求检查设备设施，认真填写交接记录；按时巡视检查设备设施，保证正常运行，填写运行记录。

4.2.4 冬季供暖，每班巡视蒸汽温度及压力、热交换器、热水泵等主要设备运行状况，并根据室外温度及时调整出水温度，确保室内温度正常。

4.2.5 每年两次对运行的供暖系统进行检查、清除积尘等专业维保工作。故障急修时，物业公司和供热单位维修人员应及时进行维修。

5、水泵房及给排水系统运行管理、日常维修及专业维保服务

5.1 范围：水泵房和校园各楼宇内配套设备

5.2 内容和标准：

5.2.1 负责给排水设备设施监视、维护，保证给排水设备的正常运行。

5.2.2 严格执行相关规章制度，加强日常管理，确保安全生产。每日对设备设施巡视、检查，做好清扫及环境卫生工作。

5.2.3 负责供水设备专业维保及每年1次水箱清洗工作，每日巡视检查给排水设备，保证给水、排水，认真填写巡视检查记录。

5.2.4 生活水泵房专职人员必须持有健康证。

5.2.5 根据上级的通知停、供水，没有特殊原因，不得私自停、供水，停、供水需提前公告。

6、消防中控系统日常运行、监管及专业维保服务

6.1 范围：校内2处消防设备及中控系统，新教学楼消防中控室、原教学楼消防中控室。

6.2 内容和标准：

6.2.1 负责制定并执行闭路监控、消防报警管理制度和应急措施。

6.2.2 确保消防中控室 24 小时双人值守，值班人员忠于职守，房间内干净整洁。

6.2.3 消防中控值班人员必须经过专业培训，持证上岗，熟练操作、使用闭路监控、消防报警系统。

6.2.5 保证闭路监控、消防报警系统运行正常，设备灵敏可靠；一般性故障立即排除；暂时不能处理的能采取应急措施，及时通知维保单位及时维修，并跟踪异常情况直至排除。

6.2.6 监控发现异常情况，立即通知保安并及时通报校方保卫部门。

6.2.7 每日进行消防安全巡视，并填写巡视记录。

6.2.8 负责年度消检电检检测。

6.2.9 负责消防系统专业维保和灭火器年度检测工作。

7、电梯日常监管及专业维保服务

7.1 范围：校内电梯设备共13部，其中客梯7部、食梯6部。

7.2 服务要求：

7.2.1 负责电梯设备设施巡视检查，填写巡视记录，保证电梯设备设施的正常运行。

7.2.2 严格执行相关规章制度，加强日常管理，确保电梯安全运行。

7.2.3 负责对电梯进行专业维护保养与电梯年度检测。

7.2.4 在电梯安全检验合格有效期届满前1个月，向电梯检验检测机构提出年度检验申请。

7.2.5 设专职电梯管理人员，发生故障时及时协助电梯专业维保维修人员工作，并在15分钟内赶到现场。

7.2.6 电梯管理人员必须持证电梯安全管理员证书上岗。

（三）原教学楼、新教学楼及体育馆室内外环境管理服务

1 范围：原小学教学楼、实验楼、图书馆、公寓楼、新建高中楼，及周边室外道路。新建初中教学楼、自用地下车库等室内公共区域，新建初中教学楼、高中教学楼外围道路保洁，体育馆内外及操场、篮球场保洁。

2 保洁工作时间：按每工作日 7:00-21:00，分为二班交叉进行。

3 公共区域保洁内容和标准：

3.1 建立环境卫生管理制度并落实，做好记录。

3.2 公共清洁区域（地面）清洁工每日清扫并巡视，发现堆积物和遗洒物及时清理。保证地面光亮无水迹、污迹，地面无杂物。

3.2.1 专业教室、会议室：室内设施设备每天保洁清扫1次，并进行全天保洁，达到室内设备、桌面、地面无灰尘，玻璃、窗框、窗台明净光洁、无灰尘、污迹、斑点；扶手、栏杆光洁、无灰尘、污迹。

3.2.2 卫生间：厕所整洁，壁净地净，厕所内投放卫生除味用品，并随时清扫厕所卫生，确保厕所内无臭味、无积水、无污垢；保持坑、池通畅，无粪便溢出，无积垢。

3.3 楼梯扶手、栏杆、窗台每日擦抹。窗户沟槽、玻璃内面、防火门、消防栓、指示牌 等公共设施每周擦抹 2 次，无积尘。公共灯具每半年除尘1次。大堂每日清洁，门厅玻璃每日擦拭。电梯轿箱每日擦拭并巡视，目视无污迹。楼顶天台、屋顶每月清扫1次，无垃圾杂物。雨蓬、门头等每月清洁 1 次。

3.4 垃圾分类管理，垃圾桶分类标识清晰、外观整洁，垃圾桶内套用垃圾袋，每日更换1次。垃圾筒内垃圾不超过2/3，并摆放整齐，外观干净。

3.5 三米以下公共区域玻璃、门窗无污迹，水迹、裂痕。

3.6 楼梯、梯级、墙壁表面、所有玻璃门窗及设施无尘土大理石墙面光亮、无污迹、水迹。

3.7 负责院区及周边雨季、 雪季的清扫及道路畅通及院区周边的门前“三包”。融雪剂、除雪铲等工具费用由乙方负责。

3.8 垃圾分类和收集处理，清运至校内指定位置，清运及时做到日产日清，垃圾桶及时冲刷，无异味、无粘附物。其他垃圾外运消纳费用由乙方负责（不包括厨余和有害垃圾）。

3.9 每月1次对全校进行公共区域专业杀蟑灭鼠工作。杀虫剂、灭鼠用品等全部费用由乙方负责。

3.10 防疫消毒：依据《消毒技术规范》要求，做好清洁消毒工作，保持环境整洁卫生， 每天早、中、晚三次定期消毒， 并做好清洁消毒记录， 如遇到流行传播疾病， 防止疫情传播，按照学校的整体部署执行。校区内防疫消毒用品由学校提供。

3.11 负责每年2次外墙玻璃清洗工作，每年至少2次地面清洗、保养、 打蜡。

3.12 教职工厕所用抽纸和卷纸及时放置和补充，师生洗手用洗手液放置和补充，此项产生费用由乙方负责。

(四) 体育馆管理服务

1 范围：校区内体育馆周一至周日开放。服务时间：周一至周五早8:00—晚21:30 时，周六至周日开放分为早8:00—晚17:00 时。

2 内容与标准：

2.1 负责场馆内安全隐患、漏水、设备损坏、能源浪费等现象的排查与处理。

2.2 配合学校教学活动的保障。

2.3 负责体育场馆内每日卫生清扫及值班工作，场内体育设施、设备、器材复位工作。

2.4 负责体育场馆内禁烟、禁火、禁肢体冲突、禁穿硬底鞋等不文明现象的劝阻和安全管理。

(五) 会务及重大活动保障服务

2.1 范围：客服接待、会议服务及重大活动保障

2.2 内容与标准：

2.2.1 按照学校要求组织人员做好会议及活动前的准备工作，配合学校做好来校参观及考察、视察人员的接待工作。

2.2.2 会议服务时应仪表清洁，举止端庄，保持微笑服务、礼貌用语。

2.2.3 会议中应随时满足宾客的服务需求，原则上每15分钟全部添茶一次。

2.2.4 会议结束及时收拾清洗茶具，整理桌椅，关闭照明、空调设施，开窗通风，环境保洁消毒，确认秩序良好、安全可靠后关门锁门。

2.2.5 会议室用茶具及时清洗、消毒。

2.2.6 每季度1次进行回访，收集并记录意见和建议，以提高服务质量。

2.2.7 配合学校做好开学、艺术活动、比赛、参观考察等重大活动保障。

（六）车场管理服务

1 范围：校区对内车场管理和清洁服务

2. 内容与标准：

2.1 负责学校内部停车场的管理。

2.2 停车场管理员负责每日对内停车管理工作；统一着装，佩戴胸卡，文明礼貌服务。

2.3 负责与校方协调搞好日常及重要活动日的停车组织工作，及时妥善处理停车场内发生的各类突发事件。

2.4 停车场内保洁人员每日对停车场及出入口进行清扫并巡视，发现堆积物和遗洒物及时清理。保证地面无污迹，地面无杂物。

2.5 停车场内垃圾分类管理，垃圾桶分类标识清晰、外观整洁，垃圾桶内套用垃圾袋，每日至少更换1次。垃圾筒内垃圾不超过2/3，并摆放整齐，外观干净。

2.6 停车场出入口周边雨季、雪季的清扫及周边的门前“三包”。

（七）秩序维护服务

本服务应满足学校上级的相关规定、学校的规章制度和相关行业标准。

1 范围：实施门卫把控、校园巡逻、固定守护、消防救援等工作，旨在为学校营造安全、秩序井然的校园环境

2 内容与标准：

2.1 主要出入口设置门卫室，双人 24 小时固定值守。

2.2 机动车辆凭证出入。人员凭证出入。

2.3 校园及地下车库日常巡视，制定巡查路线，做好记录。做到24小时巡视。

2.4 发现违法行为立即向上级汇报，并协助相关部门处理。

2.5 记录与档案：各项工作记录完整有效。档案齐全。

2.6 严格查验进出校园人员、车辆和物品，并做好登记。

2.7 认真开展校园及周边治安巡逻、安全检查。

2.8 全力维护学生上、放学时段校门口的治安和交通秩序。

2.9 有效处置学校公共安全事件。

2.10 门卫及校园保安的着装、防护设备等费用由乙方负责。

(八) 环境绿化养护及绿植租摆服务

1 范围：绿植租摆不少于1000盆；室外绿化养护面积 25408 平方米。

2 内容与标准：

2.1 室内绿植租摆

2.1.1 按校方要求配置适宜室内生长植物。由专业人员定期养护，及时更换枯萎的绿植。

2.1.2 按教室、办公室、公共区域不同情况及学校要求配置相应数量及规格的绿植，同时配置总数不少于 1000 盆。

2.1.3 必须配置专业绿植养护技术人员根据每种绿植的特征定期进行浇水、施肥、培育、修剪枝杈、病虫害防治及养分补充等工作，并根据学校意见调整绿植的摆放位置。

2.1.4 养护人员作业时不得影响学校教学及办公活动，注意保持环境卫生，及时清理花盆中的各种杂物和溢出的水和花土。

2.1.5 装饰物、花盆、盆拖、应保持美观、清洁、统一，与学校风格保持协调。

2.1.6 保证植物的质量、数量以及整体环境，在植物状态不佳或发生病虫害、枯枝、连续掉叶时及时进行更换。

2.1.7 确保配置的绿植对人体无害，无过敏源。

2.1.8 不得在室内进行绿植施药或其它对身体和环境有影响的作业，严格做好杀虫药剂的安全存放。

2.1.9 室内绿植租摆所需设备设施由乙方自行准备。

2.1.10 室内绿植租摆所需肥料、除虫剂等费用计入报价。

2.2 校园绿化养护

2.2.1 绿化养护标准：

编制每季度绿化养护措施和工作计划。生长季节每月检查3次绿化工作。

乔木：植株生长正常，主枝基本完整，植株保存率高于 95%，年成活率高于 95%，生长季节叶片保存率高于 85%。

灌木：植株生长正常，主枝完整，保存率在 95%以上，年成活率高于 95%。绿篱和色块：植株生长整齐，保存率高于 95%，年成活率高于 95%。

地被和花坛植物：地被植物覆盖率高于 95%，花坛植物死亡率超过 5%后能及时补栽或更换。

草坪：草坪基本整齐，覆盖率高于 95%。

2.2.2 绿化养护内容

灌溉：有计划地进行浇灌，灌溉水下渗充足均匀，无明显旱涝情况发生；一般植物确保在萌芽前、4月、5月、秋季、入冬前浇水1次，冷季型草坪根据长势和土壤情况适当增加灌溉次数。

施肥：根据植物生长情况施肥，乔木每2年施肥1次至2次；灌木每年施肥1次至2次；地被和草坪植物每年施肥2次至3次；花坛植物根据生长情况进行追肥；尽量减少对化肥的依赖。

病虫害防治：根据病虫害发生规律，植物生长季每月至少检查3次病虫害情况；并根据检查结果防治病虫害，不因病虫害出现提前落叶、死亡现象。

整形修剪：乔木每年冬季修剪1次；灌木每年生长季节和冬季修剪1次；绿篱和色块每年五一前、国庆节前、冬季修剪1次；冷季型草坪应根据长势生长季节每月修剪1次至2次，全年至少修剪12次。对裸露地表及时补种草坪，费用由乙方负责。

除草：每年全面除草至少3次，重点绿地增加除草次数；出现杂草的绿地面积不超过总绿地面积的5%，季节性杂草能得到有效控制。

绿化作业产生的垃圾和绿地内的垃圾杂物日产日清。

校园水景：启用前进行防渗漏和防漏电检查，防止渗漏，保证用电安全。每周巡查2次喷水池、水泵及其附属设施，每月检查1次防漏电设施。设置必要的安全警示标志。水质符合卫生要求。

校园绿化养护所需设备设施由乙方自行准备。

校园绿化养护所需肥料、除虫剂等费用由乙方负责。

第五章 甲方的权利和义务

七、甲方应于合同签订后五个工作日内向乙方提供物业管理所需的相关资料，并在乙方接管后15个工作日内与乙方办理移交手续。

八、甲方有权审核乙方拟定的物业管理制度，提出合理化建议并要求乙方进行整改，督促乙方健全工作规范、完善档案管理，并对乙方工作

实施的质量及制度的执行情况进行监督检查，对乙方管理与服务进行工作查询与质疑。

九、甲方有权审定乙方提出的物业管理服务年度计划，并要求乙方按照甲方要求进行调整修改，直至甲方满意为止。

十、甲方委托乙方管理的设备应符合国家质量标准，乙方应定期对相关设备进行检查，如因设备存在质量问题导致无法使用的，可请求甲方督促责任单位处理。无其他责任方或甲方无法及时处理时，甲方也可委托乙方进行维修，维修产生的费用由甲方按事先认可的数额进行支付，若相关费用未事先获得甲方认可且超出合理范围，超出部分由乙方自行承担。

十一、向乙方提供约 10 m²管理用房(上述用房的产权属甲方所有，乙方在本合同期限内可无偿使用该房间)。

十二、支持乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理活动。

十三、有权对乙方派驻本项目工作不称职的人员提出更换要求。

十四、负责对乙方工作的监督管理，有权对乙方工作中出现的问题提出整改要求，有权对违反甲方各项规定的行为，进行告知、劝阻、制止。乙方拒绝整改或整改后仍无法满足甲方要求的，甲方有权解除本合同，且无需承担违约责任。

十五、甲方按合同规定及时支付物业管理费用。

十六、负责审定设备设施的年度专业维护保养计划和大、中修方案，并聘请专业单位实施。

十七、学校安保部门对所有安保人员包括停车场人员，实施绝对管控，物业不得插手。物业应根据学校意见，对相关人员进行奖惩或更换。学校安保部门对物业的相关项目进行监督，必要时可适当处罚，处罚方式可双方约定。

第六章乙方的权利和义务

十八、乙方应根据有关法律法规及本合同相关约定，制订本物业的物业管理制度，且根据实际情况，针对不同方面制订专项规章制度，并经甲方审定认可后实施有关规定。

十九、根据有关法律、法规政策及本合同的规定，结合物业管理的实际情况和甲方的需要，开展各项管理活动，但不得损害甲方的合法权益。

二十、负责编制物业管理年度计划，经甲方审定后由乙方实施。

二十一、建立本物业的物业管理档案并负责及时记载有关变更情况。

二十二、及时向甲方及物业使用人通报本物业区域内有关物业服务的重大事项(如电、水暂停供应的通知、突发事件等)。

二十三、为保证本物业的顺利接管所必需的办公设备和其他设备设施由乙方负责购置，其产权归乙方所有。

二十四、乙方应按时、足额发放员工工资，不得无故克扣、拖欠。若因此造成纠纷，由乙方负责。乙方应按法律法规的要求依法妥善处理聘请人员的劳动关系。在为甲方工作期间发生的劳动或劳务纠纷需乙方自行解决，和甲方无关。若乙方委派的工作人员在履行本合同期间发生意外事故或伤害，或致甲方及第三方人身、财产损害的乙方应进行妥善处理并承担全部责任，甲方不承担任何责任。

二十五、按照本合同的约定履行物业管理责任，如果乙方违反合同约定或怠于行使物业管理职责，甲方有权要求乙方在规定的时间内进行整改并承担违约责任。

二十六、乙方应每月向甲方汇报物业管理的工作情况，及时反映工作中存在的问题，双方协商解决。对甲方提出的合理的整改意见有义务执行。

二十七、乙方应积极接受物业管理主管部门及有关政府部门的监督、指导，无条件配合接受甲方的监督与指导。

二十八、乙方招聘人员必须符合政府管理部门的用工标准，具备上岗资格证书并满足所从事岗位的要求。

二十九、未经甲方事先同意，乙方不得将本合同项下义务的全部或部分转让、转包、分包给其他人或单位。

三十、乙方应妥善保管甲方所提供的房屋、设施及财产，未经甲方事先同意，不得损坏或改变使用功能，合同终止后应对房屋设施进行恢复。

三十一、单价100元以下的维修配件费用由乙方负责，乙方一年内承担维修配件费用超过10万元时，超出部分维修材料和配件的费用由甲方承担。

三十二、本合同到期甲乙双方不再续签合同时，乙方应向甲方移交全部管理用房及物业管理的全部档案、资料，且不得以任何形式对档案、资料进行复制。乙方在接管本物业时由乙方自行购置的办公设备和设备设施经甲方核实清点后可由乙方自行处置。

第七章 管理目标和质量保证

三十三、乙方自接管本物业起即按照ISO9001质量管理体系进行管理，接管三个月内达到ISO9001质量管理体系的标准要求，并通过相关认证。

三十四、按本合同约定完成物业管理服务。

第八章 免责条款

三十五、如遇由不可抗力引发的突发事件，甲乙双方应立即通知对方，现场人员应采取紧急措施防止损失扩大。

三十六、因不可抗力致使合同部分或全部无法履行的，根据不可抗力的影响，部分或全部免除责任。但遭受不可抗力的一方应在不可抗力发生后立即通知对方，并采取一切措施尽量减少损失扩大，因不可抗力给双方造成的伤亡及损失，由双方各自负责承担。

第九章 合同终止

三十七、甲方每年对乙方的服务进行两次满意度调查，调查对象为全体教代会成员，满意度低于80%时，甲方有权要求乙方进行整改；连续两次满意度都低于80%时，甲方有权提前终止合同。

三十八、本合同到期自动终止。

三十九、本合同期限届满前，乙方意向续约的，应当在期满前2个月向甲方提出书面申请。

第十章 违约责任

四十、乙方违反本合同条款或因自身其它原因，致使未能达到本合同的管理目标的，甲方有权要求乙方限期整改，乙方未能在甲方规定期限内完成整改的甲方有权解除本合同。

四十一、由于乙方自身原因出现重大事故，给甲方带来不良影响并造成损失的，甲方有权追究乙方责任并解除本合同。

四十二、甲方违反合同，未能按时足额支付物业服务费，乙方有权依法解除本合同，甲方违约给乙方造成损失的，应承担相应的赔偿责任。

四十三、除本合同相关条款规定的合同可提前终止的情形外，甲、乙双方均不得提前解除本合同，否则违约方应支付对方相当于二个月物业管理费用的违约金。

四十四、本合同生效后，甲乙双方任何一方内部出现股权转让、股东变更或法定代表人变更，均不构成或终止本合同继续履行的理由。

第十一章 争议解决

四十五、本合同必须服从现行法律，法规，合同的解释应以国家现行法律和法规为准。

四十六、甲乙双方发生争议时，可以通过协商解决，协商不成的向甲方所在地人民法院起诉。

第十二章 其它事项

四十七、经双方协商一致，双方可对本合同的条款进行修订、更改或补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

四十八、任何一方对对方的信息及相关资料均负有保密义务。

四十九、本合同一式五份，甲乙双方各执二份，北京经济技术开发区财务结算中心一份，其法律效力相同。

五十、合同效力：

1、本合同自甲、乙双方法定代表人或授权代表签字并盖章之日起生效。

2、本合同到期自动终止。

五十一、甲乙双方须签订《廉政协议书》最新版，份数与合同份数一致。

五十二、若物业的规章制度与教育系统相关文件和学校的相关规定冲突，则以教育系统相关文件和学校的相关规定为准。

甲方（盖章）：
法定代表人或授权代表
（签字）：虎占智

乙方（盖章）：
法定代表人或授权代表
（签字）：王如贵

签订日期：2022年3月16日

二、合同特殊条款

合同特殊条款是合同一般条款的补充和修改。如果两者之间有抵触，应以特殊条款为准。合同特殊条款的序号将与合同一般条款序号相对应。

1. 合同标的

为1家物业服务机构的服务。

2. 服务期限

自合同生效之日起三年。

3. 付款方式：（人民币结算）

3.1 本合同生效并待财政资金拨付到位后，按季度支付款项，每年前三季在首月甲方一次性支付季度款项，第四季度款待服务期满一年后，按结算审计结果一次性支付款项，每年结算审计一次。

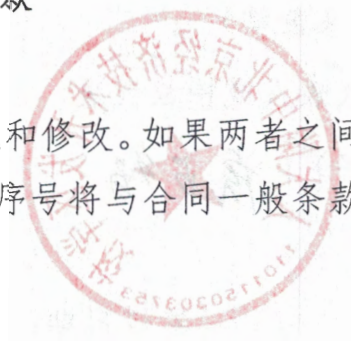
3.2 乙方向甲方提供正式发票。

4. 索赔

索赔通知期限：30天。

5. 不可抗力

不可抗力通知送达时间：事故发生后14天内。



附件：设备设施清单

设备设施清单-日常

序号	门窗类	房屋设施类	座椅家具类	窗帘
1	教室前后门合页	墙面	办公桌锁具	窗帘挂钩
2	大厅通道门合页	天花板	办公椅配套螺丝	窗帘控制器
3	大厅通道门闭门器	格栅吊顶	公共区域桌椅配套配件	窗帘杆
4	办公室门合页	地砖	教室桌椅	窗纱
5	通道门顺序器	踢脚线		
6	窗户把手			
7	窗户合页			
8	卫生间隔断门合页			
9	卫生间隔断门把手			
10	窗户把手			
11	窗户五连杆			
12	窗户合页			
13	防火门锁			
14	防火门锁芯			
15	管道井锁			
16	管道井锁芯			
17	木质门			
18	防盗门			

设备设施清单-日常

序号	开关类及电线	照明类	断路器类
1	单联开关	5WLED 球泡白光	6A 单匹空开
2	双联开关	5WLED 球泡暖光	6A 双匹开关
3	三联开关	LED 天花灯 5W	10A 单匹空开
4	四联开关	LED 筒灯 9W	10A 双匹开关
5	门禁开关	天花灯 12W	10A 三匹空开
6	灯控三联开关	飞利浦筒灯 24W	16A 单匹空开
7	灯控单联开关	金属卤化灯 70W	16A 双匹开关
8	灯控主板	36W 节能灯	16A 三匹空开
9	空调控制面板	LED 灯管 T8 16.5W	20A 双匹开关
10	空调电磁阀	LED 灯管 T8 9W	20A 三匹空开
11	窗帘电动开关	LED 灯芯 22W	20A 四匹空开
12	10A 五孔插座	LED 吸顶灯 22W	25A 双匹开关
13	16A 空调插座	LED 灯泡 30W	25A 三匹空开
14	防水盒	LED 平板灯 (小学楼)	25A 四匹空开
15	三相插头	LED 灯条 (小学楼)	32A 双匹开关
16	两插插头	LED 灯条 (初中部)	32A 三匹空开
17	地板插座	LED 平板灯 (初中部)	32A 四匹空开
18	2.5 m²硬铜线红	圆形吸顶灯 12W	63A 双匹开关
19	2.5 m²硬铜线蓝	LED 灯贴 12W	63A 三匹空开
20	2.5 m²硬铜线双色	路面地灯	63A 四匹空开
21	4 m²硬铜线红	嵌入式LED射灯	
22	4 m²硬铜线蓝	烛型灯泡 25W	

23	4 m²硬铜线双色	球型灯泡 25W	
24	2.5 m²护套线	室外路灯	
25	地板明线槽（10 号 弧形）	室外花园灯	
26	地板明线槽（4 号弧 形）		
27	时控开关		

设施设备清单（配电）

序号	名称	规格型号	单位	量数	国别及制造厂	安装日期	使用地点
1	树脂绝缘干式变压器	SCB10-800	台	2	明珠电器股份有限公司	2018年	1号楼地下室
2	低压开关柜	GCB	组	9	北京晟开源电器设备厂	2018年	1号楼地下室
3	高压成套配电柜	KYN28A-12	组	14	北京晟开源电器设备厂	2018年	1号楼地下室
4	低压配电柜	XMD	套	15	山东高阳电力设备科技有限公司	2018年	1号楼
5	低压配电柜	XM	套	5	镇江市云鹏电器有限公司	2018年	2号楼
6	干式变压器	SCB9-1000	台	2	山东临清益和变压器有限公司	2001年8月	小学部高压配电室
7	高压成套配电柜	KYW28A-12	组	8	北京明光恒泰机电设备有限公司制造	2012年7月	小学部高压配电室
8	低压开关柜	H7GCK	组	8	北京明光恒泰机电设备有限公司制造	2012年7月	小学部高压配电室
9	低压配电柜	PZ-100	套	10	天水长城开关厂		小学部
10	低压配电柜	PZ-100	套	6	天水长城开关厂		图书馆实验楼
11	低压配电柜	PZ-100	套	4	天水长城开关厂		老食堂
12	箱式变压器	DXB	台	1	北京晟开源电器设备厂	2018年	体育馆北侧
13	低压开关柜	GGD	组	10	北京朗晟开关设备有限公司	2018年7月	体育馆地下室
14	低压配电箱	XM	套	6		2018年7月	体育馆

设施设备清单（小学部中央空调）

序号	名称	规格型号	单位	数量	国别及制造厂	安装日期	使用地点
1	蒸汽双效制冷机	RGW058BE	台	2	荏原冷热系统（中国）有限公司	2019年10月	小学部
2	采暖补水	KQDP32-4	台	2	上海凯泉泵业（集团）有限公司	2019年	小学部
3	空调补水	YE2-112M	台	2	南方泵业股份有限公司	2019年	小学部
4	补水压力罐		台	1	石家庄十堰环保设备有限公司	2019年	小学部
5	补水水箱	20 m³	个	1		2019年	小学部
6	采暖循环泵	YE2-160M1	台	3	上海凯泉泵业（集团）有限公司	2019年	小学部
7	公寓楼采暖板换	M062MF	台	2	北京郝特森热力技术有限公司	2019年	小学部
8	小学楼采暖板换	M062MF	台	2	北京郝特森热力技术有限公司	2019年	小学部
9	中央空调冷冻泵	YEZZ-280S-4	台	3	上海凯泉泵业（集团）有限公司	2019年	小学部
10	中央空调冷却泵	300KQL660-4-100	台	3	上海凯泉泵业（集团）有限公司	2019年	小学部
11	生活热水水箱	12 m³	个	1		2019年	小学部
12	浮动盘式制热器	1915228	个	1	石家庄十堰环保设备有限公司		小学部
13	热水压力泵	YE3-112M-2	台	2	南方泵业股份有限公司	2010	小学部
14	热水循环泵	SCL50-125	台	1	南方泵业股份有限公司	2005	小学部
15	冷却塔	荏原	台	2	荏原冷热系统（中国）有限公司	2019年	小学部5层楼顶
16	室内风机盘管		台	440		2019年	小学部图书馆
17	新风机房		间	10			小学部
18	控制配电柜	GGD	组	6	天水长城开关厂	2001	小学部

设施设备清单（2号楼中央空调）

序号	名称	规格型号	单位	数量	国别及制造厂	安装日期	使用地点
1	蒸汽型溴化锂吸收式冷水机组	LSH-100HT	台	2	乐金空调(中国)有限公司	2018年6月	2号楼地下
2	空调补水泵	KQDP88-4-74	台	2	上海凯泉泵业(集团)有限公司	2018年6月	2号楼地下
4	补水水箱	8 m ²	个	1		2018年6月	2号楼地下
5	采暖循环泵	YB3-180L-4	台	2	南方泵业股份有限公司	2018年6月	2号楼地下
6	采暖板换	XHHR-1800	台	2	山东湘宏空调暖通装备有限公司	2018年6月	2号楼地下
7	中央空调冷冻泵	TYPE-YE2	台	4	上海宝力电机有限公司	2018年6月	2号楼地下
8	中央空调冷却泵	TYPE-180L	台	4	上海宝力电机有限公司	2018年6月	2号楼地下
9	冷却塔	LRCL-H-150	台	2	天津良机冷却设备有限公司	2018年6月	2号楼楼顶
10	室内风机盘管		台	520		2018年	1号楼2号楼
11	新风机房	XRM-CFXR-OZ	间	7	北京创福新锐电器设备有限公司	2018年7月	1号楼
12	新风机房	XF-01	间	4	广东欧科空调制冷有限公司	2018年7月	2号楼
13	配电控制柜	TQK-2PM-15	组	4	上海天泉泵业集团有限公司	2018年6月	2号楼地下室

设备设施清单（排水设备）

序号	名称	规格型号	单位	数量	国别及制造厂	安装日期	使用地点
1	雨水排污泵	DQK-W-2B	组	16	上海丹泉泵业（集团）有限公司	2018 年	1 号楼 2 号楼地下
2	提污泵	WHK-2L-2.2	组	2	上海西屋开关设备有限公司	2018 年 6 月	体育馆地下室
3	提污泵	KLC-2-2.2	组	1	开利泵业有限公司	2019 年	小学楼南侧

设施设备清单（小学楼消防设备）

序号	名称	规格型号	单位	数量	国别及制造厂	安装日期	使用地点
1	报警主机	LD128E II	台	1	北京利达华信 电 子有限 公司	2018 年	小学楼 1 层
2	广播主机	LD9203EN	台	1	北京利达华信 电 子有限 公司	2018 年	小学楼 1 层
3	电话主机		台	1	北京利达华信 电 子有限 公司	2018 年	小学楼 1 层
4	总线控制盘	LD9203EN	台	1	北京利达华信 电 子有限 公司	2018 年	小学楼 1 层
5	电源控制器	LD5801EN	台	1	北京利达华信 电 子有限 公司	2018 年	小学楼 1 层
6	烟感	JTY-GM	个	475	北京利达华信 电 子有限 公司	2018 年	小学楼公寓 楼 图书馆老 食堂
7	感温		个	11			小学楼公寓 楼 图书馆老 食堂
8	手动按钮		个	96			小学楼公寓 楼 图书馆老 食堂
9	消火栓按钮		个	148			小学楼公寓 楼 图书馆老 食堂
10	压力开关		个	3			小学楼公寓 楼 图书馆老 食堂
11	水流指示器		个	8			小学楼公寓 楼 图书馆老 食堂
12	70度防火阀		个	1			小学楼公寓 楼 图书馆老 食堂
13	信号阀		个	4			小学楼公寓 楼 图书馆老 食堂
14	喷淋头	ZST-15	个	1100			小学楼公寓 楼 图书馆老 食堂
15	卷帘门		扇	4			小学楼
16	消防水池	420 立方米	个	1		2001 年	老食堂

17	喷淋泵	Y200L-4	台	2	河北电机股份有限公司	2001 年	老食堂
18	消火栓泵	y225s-4	台	2	北京市电机总厂	2001 年	老食堂
19	高位水箱	10 立方米	个	1			小学部5层
20	稳压泵	EZ908-2	台	2	沈阳市实达电机有限公司	2018 年	小学部5层
21	隔膜气罐		台	1			小学部5层
22	烟感	JTY-GM	个	190	北京利达华信电子有限公司	2018 年	体育馆
23	感温		个	46		2018 年	体育馆
24	手动按钮		个	41		2018 年	体育馆
25	消火栓按钮		个	40		2018 年	体育馆
26	压力开关		个	1		2018 年	体育馆
27	水流指示器		个	6		2018 年	体育馆
28	防火阀		个	2		2018 年	体育馆
29	150 度防火阀		个	1		2018 年	体育馆
30	70度防火阀		个	15		2018 年	体育馆
31	电磁阀		个	3		2018 年	体育馆
32	喷淋头	ZST-15	个	360		2018 年	体育馆

设施设备清单（1号楼2号楼消防设备）

序号	名称	规格型号	单位	数量	国别及制造厂	安装日期	使用地点
1	报警主机	LD128E II	台	1	北京利达华信电子 有限公司	2018 年	1 号楼中控室
2	广播主机	LD9203EN	台	1	北京利达华信电子 有限公司	2018 年	1 号楼中控室
3	电话主机		台	1	北京利达华信电子 有限公司	2018 年	1 号楼中控室
4	总线控制盘	LD9203EN	台	1	北京利达华信电子 有限公司	2018 年	1 号楼中控室
5	电源控制器	LD5801EN	台	1	北京利达华信电子 有限公司	2018 年	1 号楼中控室
6	灭火装置 集 中控 制盘	ESIP-J2P	台	1	营口新三鹰报警 设 备有限公 司	2018 年	1 号楼中控室
7	气体火灾 报 警控 制器	J5014010 099	台	1	北大青鸟环宇消 防 设备股份有 限公司	2018 年 12 月	1 号楼中心机 房
8	烟感	JTY-GM	个	848	北京利达华信电子 有限公司	2018 年	1 号楼2 号楼
9	感温		个	31		2018 年	1 号楼2 号楼
10	卷帘门		个	34	长泰聚智电子有 限 公司	2018 年	1 号楼2 号楼
11	防排烟		个	4		2018 年	1 号楼2 号楼
12	消防广播		个	3		2018 年	1 号楼2 号楼
13	应急照明		个	19		2018 年	1 号楼2 号楼
14	声光报警		个	67		2018 年	1 号楼2 号楼
15	280 度防 火 阀		个	16		2018 年	1 号楼2 号楼
16	70 度防火 阀		个	3		2018 年	1 号楼2 号楼
17	电磁阀		个	3		2018 年	1 号楼2 号楼
18	风机		个	7		2018 年	1 号楼2 号楼
19	排风阀		个	8		2018 年	1 号楼2 号楼
20	排烟窗		扇	1		2018 年	1 号楼2 号楼
21	排烟阀		个	13		2018 年	1 号楼2 号楼
22	排烟风机		台	4		2018 年	1 号楼2 号楼
23	排烟口		个	6		2018 年	1 号楼2 号楼
24	送风机		个	4		2018 年	1 号楼2 号楼

25	手动按钮		个	71		2018 年	1 号楼2 号楼
26	消火栓按钮		个	119		2018 年	1 号楼2 号楼
27	水流指示器		个	19		2018 年	1 号楼2 号楼
28	喷淋头	ZST-15	个	1640		2018 年	1 号楼2 号楼
29	地下消防水箱	720 立方米	个	1		2018 年	1 号楼地下室
30	喷淋泵	YE2-225M	台	2	上海运祥电机有限公司	2018 年	1 号楼地下室
31	消火栓泵	YE2-250M	台	2	上海运祥电机有限公司	2018 年	1 号楼地下室
32	消防高位水箱	20 立方米	个	1		2019 年	2 号楼楼顶
33	稳压泵	YE2-90S	台	2	上海瑞邦泵业有限公司	2018 年	2 号楼楼顶
34	隔膜气压罐	18GDA126	台	1	上海申江压力容器有限公司	2019 年	2 号楼楼顶

设备设施清单（电梯）

序号	名称	规格型号	单位	数量	国别及制造厂	安装日期	位置
1	乘客电梯	LEHY-III	台	1	上海三菱电梯有限公司	2018.04.25	小学楼东侧
2	乘客电梯	LEHY-III	台	1	上海三菱电梯有限公司	2018.04.25	小学楼东侧
3	乘客电梯	LGE-1050-C060	台	1	日立电梯（中国）有限公司	2018.08.23	初中楼西侧
4	乘客电梯	LGE-1050-C060	台	1	日立电梯（中国）有限公司	2018.08.23	初中楼东侧
5	乘客电梯	LGE-1050-C060	台	1	日立电梯（中国）有限公司	2018.08.23	高中楼
6	乘客电梯	LCA-1600-C060	台	1	日立电梯（中国）有限公司	2018.08.23	体育馆
7	乘客电梯	LCA-1600-C060	台	1	日立电梯（中国）有限公司	2018.08.23	体育馆
8	杂物电梯	TWJ200/0.4-AS	台	1	北京香山五环电梯有限公司	2017.05.01	老食堂
9	杂物电梯	TWJ200/0.4-AS	台	1	北京香山五环电梯有限公司	2017.05.01	老食堂
10	杂物电梯	TWJ-200	台	1	北京捷特达电梯有限公司	2018.08.29	体育馆食堂
11	杂物电梯	TWJ-200	台	1	北京捷特达电梯有限公司	2018.08.29	体育馆食堂
12	杂物电梯	TWJ-200	台	1	北京捷特达电梯有限公司	2018.08.29	体育馆食堂
13	杂物电梯	TWJ-200	台	1	北京捷特达电梯有限公司	2018.08.29	体育馆食堂

设施设备清单（太阳能设备）

序号	名称	规格型号	单位	数量	国别及制造厂	安装日期	使用地点
1	桑普太阳能		组	3	桑普太阳能设备有限公司	2018 年	1 号楼顶
2	桑普太阳能		组	2	桑普太阳能设备有限公司	2018 年	2 号楼顶

设备设施清单（地下停车场收费系统设备）

序号	设备名称	型号	单位	数量
1	摄像机	ETCP-SXJ-ZS	台	2
2	电脑	戴尔	台	1
3	显示屏	P10	块	1
4	立杆	ETCP-LG-TC5-1.2m	根	2
5	电气设备箱	ETCP-SBX-TCA	个	1
6	车检器	TLD-500-220V	个	4
7	车检器	TLD-600-220V	个	2
8	路由器	DIR-612B	个	1
9	交换机	TL-SF1008+	个	1
10	减速带	100*35*5	米	6
11	减速带端头	17.5*35*5	个	4
12	警示柱	75cm 蓝白	个	10
13	锥形桶	定做	个	10
14	地感线	TRYZ-1.0	米	200
15	闸机		台	2