

合同编号：

项目：特定行业公用经费物业管理服务采购项目

甲 方：北京市工贸技师学院

乙 方：北京宏丰利物业管理有限公司



已审核

北京市工贸技师学院（沙河校区） 物业服务委托合同

业主方：（以下简称“甲方”）

名称：北京市工贸技师学院

地址：北京市海淀区西四环北路 132 号

邮编：100097

电话：88461833

传真：

服务方：（以下简称“乙方”）

名称：北京宏丰利物业管理有限公司

邮编：100079

电话：67663682

传真：无

根据《中华人民共和国民法典》及国家有关规定，经双方友好协商，就乙方为甲方提供物业服务事宜达成如下合同，以共同遵守执行。

第一条 北京市工贸技师学院工作服务地点

学校名称：北京市工贸技师学院（沙河校区）

详细地址：北京市昌平区沙河镇昌平路 187 号

第二条 北京市工贸技师学院工作服务内容、标准

（一）总体要求

1、服务宗旨

物业服务公司能够提供专业、细致、高效的物业服务，为学校创造一个安全、整洁、舒适的学习和工作环境。

2、服务范围

（1）环境卫生：负责学校环境的清洁和维护，确保校园整洁美观。

（2）绿化保养：负责学校绿地的保养和维护，保持校园绿化美观。

已审核

- (3) 设施维护：负责学校的各类设施定期检查和维修，确保设施的正常运行。
- (4) 高压电工：负责校内配电室值守、电路、用电设备定期检查、维护、维修，确保设备设施安全正常运行。
- (5) 化粪池清掏：负责学院化粪池清底工作，确保校园环境卫生达标。
- (6) 隔油池清掏：负责学院食堂隔油池的清底工作，确保排污水质符合环保部门监测要求。
- (7) 雨污管线清洗：负责每年雨季来临前学院区域内的雨污管线（污水井、管道、渗水井）的清淤及高压清洗服务，确保雨污管线通畅，符合水质监测部门的排放标准。
- (8) 空调清洗：负责学院各区域空调室内机、室外机的清洁、消毒、必要的加氟、日常故障的排除。
- (9) 灭鼠灭蟑：负责学院定期灭鼠、灭蟑工作，确保有效防止病虫害污染。
- (10) 清洗油烟机及净化系统：负责学院食堂油烟机及净化系统的清洗、保洁、维修保养工作，定期更换管线连接油毡布，确保符合环保排放标准及消防要求。

3、服务标准

- (1) 专业性：物业服务公司应具备专业的管理团队和技术人员，能够提供专业的物业服务。
- (2) 及时性：对于学院提出的服务需求，物业服务公司应迅速响应并尽快处理。
- (3) 整洁性：物业服务公司应保持学校的环境整洁美观，提供优质的卫生和绿化服务。
- (4) 高效性：物业服务公司应提高工作效率，及时解决学校遇到的问题。

（二）保洁服务

1、服务规范及职责要求

- (1) 保洁员上岗时应注重个人仪容仪表，整洁端庄。
- (2) 保洁员应按时到岗，适时、及时、准时进行规范化保洁服务。
- (3) 保洁员应遵守安全条例和操作程序，爱护学院各项设施及财物。
- (4) 保洁员应及时处理服务区域的垃圾，按指定地点分类放置废弃物。（不包括垃圾站的垃圾外运服务）。
- (5) 保洁员应厉行节约，工作中发现跑冒滴漏等现象及时向学院后勤部门进行

报修。

(6) 保洁员应按照清洁标准，根据工作区不同的作业规程进行操作。

(7) 保洁员应文明、有序作业，最大限度地减少对周围环境和日常教学工作的影响。

(8) 遇有特殊天气，如雨雪天地面湿滑时及时放置防滑垫，摆放“小心地滑”提示牌，增加保洁次数。

(9) 如遇有学院举办各类大型活动或对于保洁服务区域内产生的临时保洁工作，物业服务公司保洁岗位人员应服从学院的工作安排与调配。

(10) 为有效防止常见传染性疾病的流行、传播和蔓延，保证学生的身体健康，保证学校的正常教学秩序，做好学校防控传染病工作，保洁员在做好保洁工作的同时，同时完成校园公共区域的消毒工作。

2、服务质量标准

清洁分类	工作内容	工作周期	清洁标准
办公楼、教学楼、实训楼、男生宿舍楼一层二层楼道（不含东宿舍）	地面（清扫、除尘）	循环清洁	无废弃物，无灰尘
	地面（湿拖）	3次/日	光亮，无污秽
	窗台、窗框（拖抹）	2次/日	无灰尘
	大厅玻璃（擦拭）	1次/日	光亮、无污秽
	各出入门（擦拭）	循环清洁	无污秽，光亮
	消防设备（擦拭）	1次/日	无污秽，无灰尘
	垃圾桶（倾倒，擦拭）	1—2次/日	无污秽，无灰尘
	墙壁（掸尘）	1次/月	无污秽，无灰尘
	指示牌和装饰物（擦拭）	1次/日	无污秽，无灰尘
	暖气片（擦拭）	1次/日	无污秽，无灰尘
	内侧玻璃（擦拭）	1次/日	无污秽光亮
其他玻璃	1次/周	无污秽光亮	
步行梯	电梯、步梯地面（拖抹）	2次/日	洁净无污秽，
	扶手、栏杆（擦拭）	1次/日	无污秽，无灰尘

已审核

	墙壁掸尘	1次/月	无尘、无蜘蛛网
所有卫生间 (每节课后)	地面(清扫, 除尘)	循环清洁	无废弃物、无污秽
	便池(清洗, 消毒)	循环清洁	无废弃物、无污秽
	洗手池, 台面, 镜面 (擦拭, 消毒)	循环清洁	光亮、无污秽
	废纸篓(清倒)	2—3次/日	篓内废弃物不超过 2/3
	间隔板, 门(擦拭)	1次/日	无污秽
	水龙头(擦拭)	循环清洁	无尘、光亮
	窗台, 玻璃, 窗框 (擦拭)	1次/日	无尘
	暖气片(擦拭)	1次/日	无污秽, 无灰尘
	窗台(擦拭)	1次/日	无尘,
	内侧玻璃(擦拭)	1次/日	无污秽
	窗框(擦拭)	1次/日	无污秽
	墙面(擦拭)	1次/周	洁净
	垃圾桶擦拭	1次/周	无污秽
排风口	1次/月	无污秽	
饮水机	水龙头(擦拭消毒)	1次/日	无尘, 光亮
	开水器(擦拭)	循环清洁	光亮无污秽
	茶叶桶	循环清洁	无积压
会议室	地面(拖抹)	1次/日(如会议 多可由实际情况 定)	光亮, 无污秽
	桌椅, 茶几, 书柜 (擦拭)	1次/日(如会议 多可由实际情况 定)	洁净无尘
	打水	1次/天	可由实际情况确定
	窗台, 窗框(擦拭)	1次/日	无灰尘, 无污秽, 光 亮
	门和内侧窗	1次/周	洁净无尘

室外区域	院子和操场	院子清扫	1次/日	干净无杂物
		院子巡视保洁	循环清洁	洁净，无死角，无杂物
		院内宣传栏的擦拭	1次/日	干净，无污秽
		雨水算子清理	1次/月	保持干净，下水顺畅
		院内长椅擦拭	1次/日	干净，无污秽
		垃圾桶擦拭	1次/周	干净，无污秽
		垃圾清运	1—2次/日	干净，无积压
	绿地	巡视保洁	循环清洁	无杂物
		绿植养护	根据季节和植物的不同而定	

(三) 绿化养护工

1、服务规范及职责要求

- (1) 严格遵守绿化养护操作规程，确保安全作业。
- (2) 确保绿化区域内的植物得到科学、合理的养护，保持其良好的生长状态。
- (3) 定期对绿化区域进行巡视，及时发现和处理植物病虫害、枯死等问题。
- (4) 根据植物生长需要，合理施肥、浇水，保持土壤适宜的湿度和肥力。
- (5) 定期修剪、整形植物，保持其美观的形态。
- (6) 及时清理绿化区域内的垃圾和杂物，保持环境整洁。
- (7) 熟悉各种植物的生长习性、养护要求和病虫害防治方法。
- (8) 及时报告绿化区域内的异常情况，如病虫害爆发、树木枯死等。
- (9) 保持绿化区域内环境的整洁和美观，提升整体环境品质。

2、服务质量标准

序号	质量标准	评估方法	评估周期
1	植物生长状态	检查植物生长情况，评估生长良好率	定期进行巡视和评估
2	病虫害防治	检查病虫害防治措施，评估防治效果	定期进行病虫害检查和评估

序号	质量标准	评估方法	评估周期
3	土壤湿度与肥力	检查土壤湿度和肥力情况，评估适宜度	定期进行土壤检测和分析
4	植物修剪与整形	检查植物修剪和整形情况，评估美观度	定期进行巡视和评估

(四) 高压电工

1、服务规范及职责要求

(1) 严格遵守电气作业安全总则，持有劳动部门颁发的职业资格证书（特种设备操作证）。

(2) 熟悉设备性能和结构、安全用具、消防器材的使用方法，并具备在异常情况下正确采取措施的能力。

(3) 倒闸操作时必须做到：有不明之处必须向供电企业调度汇报，严禁预约时间进行倒闸操作，因检修而停电，在未办工作终结手续和验收前不准送电；变压器送电时，先合高压侧开关，再合低压侧总开关和分路开关等。

(4) 坚守岗位，定期巡视电气设备及水泵房，密切监视各仪表的工作情况，正确抄录各项数据并填好报表。

(5) 对于电力故障报修由后勤部门安排值班电工及时维修。

(6) 突发故障时，配电室值守人员应保持冷静头脑，按照操作规程及时排除故障。事故未排除不进行交接班，应上下两班协同工作，一般性设备故障应交代清楚并做好记录。

(7) 掌握学校供电设备运转状态、线路走向及所管辖设备的原理、技术性能及实际操作。

(8) 定期巡视各电闸箱漏报开关进行测试，定期巡视公共照明、电辅热等日常公共设备设施，发现问题及时维修。能够胜任日常的强弱电线路维修、线路铺设、设备接电等相关工作。

(9) 按照国家相关法律法规及学院相关制度要求落实好配电室值班值守工作。

2、服务质量标准

- (1) 严格遵守各项安全操作规程，确保自身和师生安全。
 - (2) 熟悉各类设备、工具的使用方法，保持其良好的工作状态。
 - (3) 认真对待每一次维修任务，提供高效、优质的服务。
 - (4) 节约使用维修材料，降低损耗。
 - (5) 保持工作场所的整洁和卫生。
 - (6) 负责学院内各类设施、设备的维修、保养工作，确保其正常运行。
 - (7) 对于突发的设备故障，能够迅速响应，及时排除。
 - (8) 定期对校内公用设施进行巡检，发现潜在问题并及时处理。
 - (9) 在实际工作中，还应根据实际情况灵活应对各种问题，确保设备的正常运行和服务质量。
2. 在后勤部门的安排下，配合学院进行临时性搬运等工作。

2、服务质量标准

序号	质量标准	评估方法	评估周期
1	安全操作规程遵守情况	现场是否出现违规操作，存在安全隐患	全年
2	公用设施状况检查	定期检查公用设施运行状况，记录异常情况，是否及时报备	每班次
3	设备维护保养情况	检查设备维护保养记录，确保设备得到适当维护	每日
4	应急处理能力	分析处理过的异常情况案例，评估判断和处理能力	定期进行模拟演练和评估
5	值班环境整洁与安全	检查值班环境，确保整洁有序，符合安全要求	每班次
6	新设备掌握情况	对新设备进行操作测试，评估掌握情况	根据新设备引入情况进行测试和评估

(六) 其他

物业公司应完成投标文件及现场踏勘答疑承诺的所有事项。
对于临时性的物业服务工作，物业公司应安排相应岗位人员予以支援配合。

序号	质量标准	评估方法	评估周期
1	设备运行正常	每日检查设备运行情况，记录异常情况	每日
2	设备维护保养	按照设备维护保养计划进行，记录保养情况	按照维护计划执行
3	设备故障处理	对设备故障进行及时处理，记录处理过程和结果	实时处理，记录备案
4	值班记录完整	值班期间填写值班记录，记录设备运行情况、异常情况和处理结果等	值班期间填写，每日检查
5	安全操作规程遵守情况	值班期间遵守安全操作规程，无违规操作行为	值班期间监督检查，记录违规情况
6	应急处理能力	对突发情况能够迅速做出反应，采取有效措施处理	模拟演练和实际突发情况评估
7	团队协作能力	与其他值班人员有效协作，共同维护设备运行	值班期间观察评估，定期组织团队活动加强合作意识。
8	对新设备的掌握情况	对新设备能够快速学习和掌握，适应技术更新	进行新设备操作测试和问题解决评估
9	预防性维护的实施情况	有效实施预防性维护，减少设备故障率	检查预防性维护记录和设 备故障率统计
10	值班环境整洁与安全	值班环境整洁有序，符合安全要求	值班前检查值班环境，确 保符合安全规定
11	对异常情况的判断与处理能力	对设备异常情况能够准确判断，采取有效措施处理	分析处理过的异常情况案 例，评估判断和处理能力
12	对报修及时处置的能力	对电路、设备故障报修及时到场维修	及时处置应急维修、态度 端正

(五) 综合维修工

1、服务规范及职责要求

已审核

第三条 服务时间

1. 保洁员

提供全年服务（物业公司提供相关设备及物料）

工作日：7:00-16:30

双休日：7:00-16:30

法定假日：8:00-16:00

2. 绿化养护工

(1) 提供全年服务（物业公司提供相关设备及物料）。

(2) 日常浇灌：浇灌时间选择在不影响正常教学、确保师生安全情况下进行，具体时间参照校区综合管理科整体安排。

3. 高压电工（含日常强弱电维修）

提供全年服务（周一至周日），工作时间根据校区综合管理科具体安排执行，确保 365 天*24 小时两人在岗值守。

4. 综合维修工（高压电工兼任）

提供全年服务（周一至周日），负责校区内及东宿舍日常维修及应急抢修工作。

第四条 费用标准及支付方式

服务期限为 2 年，自 2024 年 7 月 1 日起至 2026 年 6 月 30 日止。

物业服务费两年共计 152.6466 万元，大写：人民币大写：壹佰伍拾贰万陆仟肆佰陆拾陆元整。

服务期限内，甲方分四次支付物业服务费用（2024 年 9 月、2025 年 3 月、2025 年 9 月、2026 年 3 月），每次支付物业服务费用 38.16165 万元，人民币大写：叁拾捌万壹仟陆佰壹拾陆元伍角整。服务期限内，甲方按约定时间支付物业服务费用，乙方需提前按物业费、保洁费、绿化费等分别开具发票。

支付时间及金额：

单位：元

已审核

付款日期	保洁服务费	绿化养护费 (含花卉租摆)	物业服务费						合计
			(高压电工、维修服务)	化粪池清掏服务 (含隔油池、雨污管线)	空调清洗服务 (含加氟、故障排除)	灭鼠、灭蟑服务	清洗油烟机及净化系统服务	小计	
2024年9月	196697	4000	168374.92	4325	1500	1000	5719.58	180919.5	381616.5
2025年3月	196697	4000	168374.92	4325	1500	1000	5719.58	180919.5	381616.5
2025年9月	196697	4000	168374.92	4325	1500	1000	5719.58	180919.5	381616.5
2026年3月	196697	4000	168374.92	4325	1500	1000	5719.58	180919.5	381616.5
总计									1526466

第五条 甲方的权利和义务

- 1、审定乙方拟定的物业服务制度及执行情况。
- 2、检查监督乙方服务工作的实施及制度的执行情况。
- 3、对乙方合同履行期间的工作进行考核和评定。
- 4、负责提供给乙方服务人员用房和保洁材料设备库房。
- 5、甲方按合同约定及时缴纳物业服务费用。
- 6、对工作中表现突出的员工甲方可予以精神及物质奖励，对工作失职、严重违纪，甲方有权提出调离当事人的要求，确有相关证据证明员工有工作失职、严重违纪行为的，乙方应当进行调离该员工并增派其他员工继续履行该员工的工作，因此导致费用增加的，由乙方承担。

第六条 乙方的权利和义务

- 1、根据有关法律法规及本合同的约定，制定物业服务制度。
- 2、保证服务工作的质量，并按标准执行各项服务工作。
- 3、乙方派往甲方的工作人员应身体健康、品貌端正、思想政治可靠、责任心强，技术资质齐全。
- 4、乙方工作人员要礼貌、热情地为甲方服务，严禁与甲方人员发生无理争执。

已审核

5、工作中，由于乙方的原因给甲方造成的经济损失由乙方负责赔偿。

6、乙方委派至甲方工作的工作人员的工资由乙方统一发放，乙方应与他们签署书面劳动合同并足额为全部工作人员缴纳社会保险。甲方与乙方委派至甲方的乙方工作人员不产生任何劳动关系及劳务关系。如发生任何劳动争议，与甲方无关。

7、乙方工作人员根据工作性质统一着装，佩戴工牌。

第七条 违约责任

1、甲方对乙方进行满意度调查中，乙方服务满意率低于 70%，甲方有权解除合同。

2、甲乙双方均应按本合同约定履行。甲乙双方任何一方无正当理由提前解除合同，提出方均应向对方赔偿违约金（金额为本合同中约定的一个月的物业管理费）。

3、乙方未达到第二条中约定的服务标准且不及时补救或经过补救仍不符合本合同第二条约定的服务标准的，每发生一次，甲方有权要求乙方支付违约金 1000 元，由甲方在物业服务费用扣除，发生超过 3 次的，甲方有权单方解除本合同。合同到期前，甲方根据乙方全年服务情况进行考评，考评结果作为次年是否续签合同的条件之一。

4、在合同执行期间，甲乙双方如对合同内容需要修订或补充，应本着公正、公平的原则进行协商。达成的书面文书作为本合同的补充条款，与本合同具有同等效力。合同执行期间，如发生不可抗力致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商解决。

5、如甲方未按合同约定期限向乙方支付费用，且经乙方书面催款后 60 日（以下简称“宽限期”）内仍未履行付款义务，则自宽限期届满之日起，甲方每逾期一日应向乙方支付应付未付款万分之 3 的违约金。

6、甲乙双方在合同履行中如出现纠纷，可通过友好协商解决；若协商不成，双方均可向北京市海淀区人民法院提起诉讼。

第七条 其他

1、本合同的未尽事宜，甲乙双方协商解决。

- 2、服务期限为2年：自2024年7月1日至2026年6月30日止。
- 3、本合同一式6份，甲方执4份、乙方执2份，具同等法律效力。
- 4、本合同经双方签字、加盖单位印章后生效。

甲方：北京市工贸技师学院

法定代表

或授权代表：



时间：2024.6.20

范建伟

乙方：北京宏丰利物业管理有限公司

法定代表

或授权代表：



时间：2024.6.20

附件 1：中标通知书

已审核

北京市公共资源交易中心

000003

中标通知书

各中标人：

特定行业公用经费物业管理服务采购项目（采购编号：BGPC-G24055B）公开招标采购工作已结束，采购人根据评标委员会的评审报告，确定本项目：

第一包：北京市工贸技师学院（五棵松校区）

中标人：北京百特物业管理有限公司

中标金额：3,492,000.00 元

第二包：北京市工贸技师学院（宋家庄校区）

中标人：北京百特物业管理有限公司

中标金额：2,448,720.00 元

第三包：北京市工贸技师学院（木樨园校区）

中标人：北京百特物业管理有限公司

中标金额：2,050,608.00 元

第四包：北京市工贸技师学院（沙河校区）

中标人：北京宏丰利物业管理有限公司

中标金额：1,526,466.00 元

已审核

特此通知。

附：注意事项

北京市公共资源交易中心
(北京市政府采购中心)
2024年5月28日



已审核

附件 2: 人员需求及岗位要求

序号	岗位(服务)名称	人员需求数	岗位(服务)要求	备注
1	项目经理	1	1. 年龄要求 30 (含) 至 45 周岁 (含) 2. 本科及以上学历 3. 物业项目经理有 5 年 (含) 以上物业项目经理工作经验	1. 绿化养护、化粪池清掏 (隔油池清掏、雨污管线清洗)、空调清洗、灭鼠灭蟑、油烟机及净化系统清洗由物业公司按照服务质量标准有序开展。 2. 因服务质量未达标造成行政处罚的一律由物业公司承担相应责任。
2	工程管理人员	1	1. 大专及以上学历 2. 工程、设备中级以上职称或具有技师职业资格 3. 有 3 年及以上工程主管工作经验	
3	保洁管理人员	1	1. 大专及以上学历 2. 有 3 年及以上保洁工作经验	
4	保洁员	6	男性不大于 60 岁, 女性不大于 58 岁	
5	高压电工	4	详见服务规范及职责要求	
6	综合维修工	高压电工 (兼)	详见服务规范及职责要求	
7	绿化养护工	物业公司根据项目实际安排人员	详见服务规范及职责要求	
8	清洗油烟机及净化系统服务	物业公司根据项目实际安排人员	每两月清洗 1 次, 全年共 6 次, 确保烟道、风机、净化设备正常运转, 符合环保排放及消防安全标准, 提供专业清洗及检测报告。	
9	化粪池清掏服务 (含隔油池、雨污管线)	物业公司根据项目实际安排人员	化粪池及时清掏, 每年至少 5 次、清底每年 1 次; 隔油池清掏每季度至少 1 次、清底每年 1 次; 雨污管线高压清洗 1 次。	
10	空调清洗服务	物业公司根据项目实际安排人员	每年夏初、秋末 2 次清洗消毒 (含室内机、室外机)、必要的加氟、日常故障的排除。	
11	灭鼠、灭蟑服务	物业公司根据项目实际安排人员	每两月灭蟑螂不少于 1 次, 每三个月灭鼠不少于 1 次, 并有灭杀记录。可根据具体情况增加灭杀次数。	

已审核