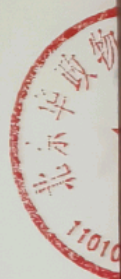


北京市朝阳区芳草地国际学校富力分校 物业服务合同

合同编号: FCDFL-2026-1

甲 方: 北京市朝阳区芳草地国际学校富力分校

乙 方: 北京华政物业管理有限公司



委托方（甲方）：北京市朝阳区芳草地国际学校富力分校

物业服务企业（乙方）：北京华政物业管理有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《北京市物业管理条例》、《北京市物业服务收费管理办法》等有关法律、法规的规定，甲乙双方在自愿、平等、公平、诚信的基础上，就物业服务有关事宜，协商签订本合同。

第一部分 物业项目基本情况

第一条 本物业项目（以下简称“本物业”）基本情况如下：

名称：北京市朝阳区芳草地国际学校富力分校综合物业服务

坐落位置：朝阳区大鲁店北路 30 号，朝阳区丽景嘉苑小区

物业用途：校园物业

建筑面积：47747.92 平方米

第二部分 物业服务管理事项

第二条 乙方指定物业服务项目负责人为：1、富力城校区，赵丽萍，联系电话：17301196839；2、丽景嘉苑校区，刘秀玲，联系电话，13911996310，负责制定物业服务工作计划，并组织实施。

第三条 由甲方、乙方将物业管理区域内有关物业管理方面的档案资料、物业服务用房及配电室、设施设备进行清点并签字确认。

第四条 乙方应当提供的物业服务包括以下内容：

1、环境保洁服务

A. 负责学校公共场所过道、卫生间、外围、沟渠等的卫生清扫保洁服务。

2、绿化养护

A. 校园室内外绿植的浇水、防病治虫、除草及日常养护；

B. 校园室内外绿植的修枝、整形，及时处理枯枝落叶。

3、设备设施管理

A. 校园及建筑物的土建零星修补、养护和管理。

B. 校园内市政公用设施及附属配套设施的维修、养护和管理。

第三部分 物业服务标准

第五条 各部门服务标准

1、环境保洁服务

- A. 庭院地面做到干净、整洁;
- B. 室内地面保持清洁、光亮;
- C. 卫生间干净、无异味;
- D. 楼内墙面及走道设施、门框保持干净;
- E. 有应对突发公共卫生事件的处置预案;

2、绿化养护

- A. 草坪保洁率 100%、绿化整洁、完好。
- B. 所有植物生长态势良好,无明显病虫害,及时扶持和补苗(所需费用由甲方承担)。
- C. 修剪及时,造型整齐、优美。

3、设备设施管理

- A. 工作日(学校大型活动期间)维修设专人全天值班,负责应急突发事件处理,接报修 10 分钟内到达现场;
- B. 室外道路、庭院、场地平整,建筑小品、围栏完好;
- C. 定期清扫屋面、疏通雨漏管;
- D. 室外雨水井,井盖、篦子保持完整;
- E. 消防设备、设施的隐患排查,发现重大安全问题及时向甲方汇报,并给出整改建议,相关费用由甲方承担。

第四部分 物业服务期限

第六条 物业服务期限自 2026 年 1 月 1 日起至 2026 年 12 月 31 日止。

第五部分 物业服务相关费用

第七条 物业服务费用

- 1、本物业服务期限内物业服务费为人民币 1432438.00 元(大写:人民币壹佰肆拾叁万贰仟肆佰叁拾捌元整);费用明细详见附件一。除本协议另有约定外,物业服务费用包括以下部分:
 - (1) 物业管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等;
 - (2) 物业管理区域内绿化维护、管理费用;
 - (3) 物业管理区域内秩序(含公共秩序、消防)维护、管理费用;
 - (4) 物业管理区域内清洁卫生费用;
 - (5) 法定税费;

(6) 物业管理企业的利润。

- 2、物业服务所需的环境、维修物料费用、水电等能耗费用由甲方承担；学校设备设施维修、维护、更新、改造等费用由甲方承担。
- 3、物业服务费实行包干制，乙方不得以亏损为由要求增加费用、降低服务标准或减少服务项目。
- 4、如受特殊情况影响，在本合同履行期间发生乙方服务人员缺员缺岗等服务不达标的，物业服务费用可在本合同约定标准的基础上进行相应的扣减，双方据实结算物业服务费用。

第八条 物业服务费支付方式及履约保证金

- 1、物业服务费支付方式：费用分期支付，乙方完成合同约定内容且经甲方确认合格后，按以下比例支付服务费用：

2026年3月25日前支付至合同总金额的30%，即人民币429731.40元；

2026年6月25日前支付至合同总金额的55%，即人民币358109.50元；

2026年9月25日前支付至合同总金额的80%，即人民币358109.50元；

2026年11月25日前支付至合同总金额的100%，即人民币286487.60元。

乙方收款前为甲方开具等额正规发票。

- 2、履约保证金：

A、甲方第一次付款前5个工作日内，乙方应按人民币143243.80元（大写：人民币壹拾肆万叁仟贰佰肆拾叁元捌角）向甲方支付履约保证金。

B、如乙方存在违约行为，甲方有权从履约保证金中扣除得到补偿。乙方应在履约保证金扣除后的七个工作日内补足被扣除部分，并以此作为合同延续的先决条件。

C、如履约保证金不足以补偿乙方给甲方造成的损失，甲方有权要求乙方按实际发生的损失赔偿。乙方拒绝进行赔偿的，甲方有权没收其全部履约保证金，并有权采取包括法律诉讼等一切合法手段要求乙方承担赔偿责任，并终止合同；由此造成的合同违约责任由乙方承担。

D、合同到期后，乙方服务完成经甲方验收合格后，且乙方无重大过错或无违约行为需要抵扣履约保证金的情形，甲方将全额无息退还履约保证金。

第六部分 双方的权利与义务

第九条 甲方的权利与义务

- 1、双方签订合同以后，甲方应按合同约定日期及时划拨资金给乙方；
- 2、专人负责物业服务企业的管理，履行监督职能，审核物业服务企业的资质、人员

配备情况、履行义务情况。检查、监督乙方管理工作的执行情况。

- 3、建立检查、抽查机制。对乙方不称职的人员提出撤换的建议，使校园的服务水平达到物业服务合同规定的标准。
- 4、委托乙方管理的房屋、设施、设备应达到国家的验收标准要求。
- 5、负责收集、整理物业服务所需要的全部图纸、档案、资料，交由乙方统一管理归档（不涉及学校内部档案）。
- 6、协调、处理并负责最终解决本合同生效前发生的管理遗留问题。
- 7、协助乙方做好物业服务工作和宣传教育等活动。对乙方的工作应给予必要的支持与配合。
- 8、有权对乙方按照合同约定的岗位人员数量和维修、保洁、绿化等服务进行检查。检查标准按照招标文件要求，不符合要求的按照学校相关管理办法执行。
- 9、甲方有权对乙方所提供的物业服务进行考核、考勤，以考核、考勤结果作为支付费用的依据。
- 10、有关法律和当事人约定的其他权利和义务。

第十条 乙方的权利与义务

- 1、按照物业服务合同指派项目负责人，除物业服务合同另有约定外，项目负责人原则上只能在一个物业服务项目任职。
- 2、服务期间乙方运行人员工资、社保等都由乙方承担；因乙方拖欠工资等原因造成乙方工作人员罢工、怠工等行为的，乙方应当承担因此给甲方造成的全部损失和法律后果；
- 3、乙方工作人员自身安全及服务期间产生的安全责任事故由乙方负责。因乙方工作人员过错而导致安全事故，致使甲方或其他任何第三方遭受损失的，由乙方负责赔偿并承担相应的法律责任。
- 4、负责编制房屋、附属建筑物、设施、设备等的年度维修养护计划，并组织实施。不得擅自占用校园的公共设施和改变使用功能。
- 5、向甲方使用人告知物业使用的有关规定，当其装修改造时，告知有关限制条件，订立书面约定，并负责监督。
- 6、乙方建立设备设施台帐和运行维修档案及各类技术维修改造资料、图纸、文件。本合同终止时，乙方必须向甲方移交物业服务的全部档案资料。
- 7、乙方须保证主要员工队伍的稳定，项目经理、专业技术等人员未经甲方同意不得擅自进行调整，所属人员的情况按季度上报甲方。
- 8、乙方在日常工作中应做到节能降耗，爱护甲方的设施设备，因不当行为造成设施

设备损坏的应予以赔偿。

- 9、乙方应建立完善的劳动用工制度，做到为所有服务于甲方的员工依法签订劳动合同及办理社会保险，按时发放职工工资及各项福利，依法安排工作和休息时间。乙方不得以双方约定的款项支付流程等为由迟延发放员工工资。因乙方用工制度不完善、未按时发放员工工资等导致在甲方工作的员工怠工、罢工的，乙方应尽快予以妥善处理并承担全部后果和责任；
- 10、乙方物业服务人员在为甲方提供物业服务过程中，因过错造成第三人财产损失或人身损害的，乙方依法承担相应赔偿责任。
- 11、有关法律规定和当事人约定的其他权利义务。

第十一条 任何一方决定在本合同期限届满后不再续约的，均应当在期满1个月前书面通知对方。甲方下一年度物业服务招聘工作按政府有关招标采购流程进行，乙方中标下一年度物业服务招标采购项目的，双方可续签新一年的合同，乙方未中标下一年度物业服务招标采购项目的，则本合同到期自然终止。本合同终止后，甲乙双方应当相互配合，做好物业服务的交接和善后工作。

如合同期限届满后，甲方下一年度的物业服务招标采购工作尚未完成，乙方仍继续为甲方提供服务，甲方继续接受乙方所提供的服务的，视为合同自动延续，但为不定期限的合同，任何一方均可随时终止合同。

第七部分 违约责任

第十二条 甲方有确切证据证明属于以下情况的，可以解除合同而不承担违约责任，乙方需向甲方支付合同金额20%的违约金且赔偿损失：

- 1、乙方严重违反合同规定，对于应该必须事前征求甲方同意的事项未经甲方同意而擅做决定，并屡犯不改。
- 2、乙方的物业服务质量或物业人员不符合行业要求或合同约定标准的，应立即采取有效措施进行补救，经甲方催告后未采取补救措施的。
- 3、由乙方原因给甲方造成较大经济、名誉损失的。

第十三条 在合同终止后，甲方要求乙方移交物业管理权、撤出本物业和移交管理用房及有关资料，乙方拒绝的，每逾期一日，应向甲方支付本合同期限内物业服务总费用的千分之五的违约金，由此造成的经济损失超过违约金的，还应给予赔偿。

第十四条 一方违约导致另一方不得不通过法律手段主张权利的，违约方还应当承担守约方因此而支出的合理费用，包括但不限于律师费、诉讼费、差旅费等。

第八部分 不可抗力

第十五条 任何一方，因不可抗力不能履行合同义务时，可以免除违约责任，但应及时通知另一方，并在合理期间内出具因不可抗力导致合同不能履行的证明。在出现不可抗力的情况下，双方均应采取适当措施减轻损失。

第十六条 任何一方因未采取措施或采取措施不当导致损失扩大，应当对扩大的损失承担责任，但因一方延迟履行而遭遇不可抗力的不得免责。由于不可抗力的变化使本合同不能继续履行，双方可协商终止本合同。

第十七条 乙方有法律认可的确切证据属于以下情况的，可不承担违约责任：

- 1、由于甲方、建设单位的自身责任导致乙方的服务无法达到合同要求的。
- 2、非乙方责任出现的相关设施设备运行障碍造成损失的。

第九部分 争议解决方式

第十八条 合同履行过程中发生争议的，双方可以通过友好协商或者向物业所在地，物业纠纷人民调解委员会申请调解的方式解决；不愿协商、调解或者协商、调解不成的，依法向甲方住所地人民法院起诉。

第十部分 附则

第十九条 本合同未尽事宜，双方友好协商解决，并另行签订补充协议，补充协议是本协议不可分割的一部分，具有同等的法律效力。

第二十条 对本合同的任何修改、补充须经双方书面确认，与本合同具有同等的法律效力。修改、补充的内容不得与本合同的内容相抵触。

第二十一条 本合同及其附件和补充协议中未规定的事宜，均遵照有关法律法规和规章执行。

第二十二条 本合同正本一式四份，甲方持二份，乙方持二份，具有同等法律效力。

第二十三条 本合同经甲乙双方签字并盖章后生效，附件与合同同时具有法律效力。

(以下无正文)

甲方（盖章）：

法定代表人签字：

联系人：

签订日期：

2025.12.31

乙方（盖章）：

法定代表人签字：

联系人：

签订日期：

2025.12.31



2025

附件一

序号	分项名称	单价 (元)	数量	合价 (元)	备注/说明
1	人员工资社保	67035.00	16 (人)	1072560.00	16人
2	员工餐费及福利	11999.3125	16 (人)	191989.00	含工服劳保等
3	企业管理费	5967.75	12 (月)	71613.00	无
4	税费	8023.00	12 (月)	96276.00	无
总价 (元)				1432438.00	

