

合同编号：_____

物业服务合同

项目名称： 北京市海淀区中关村第三小学科技园分校申报公用经费物业管理服务采购项目

项目编号： HCZX2025-046/01

甲 方： 北京市海淀区中关村第三小学科技园分校

乙 方： 北京百康众达商业管理有限公司

签署日期： 2025年12月30日



物业管理服务合同

委托方（甲方）：北京市海淀区中关村第三小学科技园分校

法定代表人：

地址：北京市海淀区大牛房一环路 5 号院 2 号楼 1 层 101 正南方向 120 米

物业服务企业（乙方）：北京百康众达商业管理有限公司

法定代表人：马兴艳

地址：北京市海淀区厂西门路 2 号市政办公楼 5005

为进一步提升物业管理水平，为师生创造更加安全、健康、优质的学习、工作环境，甲乙双方根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《北京市物业管理条例》等有关法律、法规的规定，经自愿、平等协商一致，就甲方的日常物业管理服务有关事宜签订本合同。

第一条 物业项目基本情况

甲方位于北京市海淀区大牛房二环路，占地面积 22600 平方米，总建筑面积 41555.09 平方米。

第二条 物业服务内容

乙方对甲方校区实施日常物业管理服务，其中主要包括：设备设施维修养护、设备运行值守保障、绿化养护、工程管理、会议服务及临时性工作等。（详见附件一）。

保洁服务范围：整个校园的清洁卫生工作。包括楼内全部公共区域；含会议室、校园操场、庭院、大门外空场等甲方应负责的全部场所。

第三条 物业管理服务标准

乙方按照甲方“服务需求及要求”约定的相关标准提供服务。（详见附件一）。

第四条 物业管理服务期限

本合同履行期限自 2026 年 01 月 01 日起至 2026 年 12 月 31 日止。



第五条 物业管理服务相关费用

1. 物业管理服务价款包含所有物业服务报价单的费用，物业服务费用为人民币 1584000.00 元整（大写：壹佰伍拾捌万肆仟元整），上述费用包括但不限于本合同项下服务人员工资、社会保险、福利、低耗物料费、税费等全部费用，甲方无需向乙方支付任何其他费用。如出现不可抗力因素或疫情，按国家政策规定双方协商解决。

2. 服务价款支付方式：

合同签订后，乙方须按合同（清单）人数足额派遣驻校工作人员，合同履行过程中，如有人员因病因事离岗离职等，须在 2 日内补足相应人员。如影响工作，由乙方承担相应损失。超过 2 个工作日未补足，按缺勤天数扣减当月物业服务费。即：扣减物业服务费=缺勤天数×本岗位平均日薪金。

乙方人员长期（超过 10 个工作日）未到岗，甲方根据实际服务品质等情况，有权按长期未到岗人员月岗位薪金双倍扣减物业服务费，且人员未到位造成的损失由乙方承担。

物业服务费用按月支付，每个月结束后 60 日内，甲方根据人员到岗情况及实际服务情况支付乙方上一个月费用，每次付款前，乙方须向甲方提供费用结算单，根据本合同有关约定予以结算。同时 2026 年 12 月 份的物业服务费用 12 月 31 日前完成支付。

甲方根据财政拨款以及实际情况变更付款时间，变更后的付款时间以学校安排为准。甲方可根据最终考核情况按补充协议内容进行支付。甲方支付服务费用前，乙方应向甲方出具正式、合法的物业服务费发票；乙方不提供发票或者提供发票不符合要求，甲方有权拒绝付款且不承担任何违约责任。

3. 乙方为甲方或项目客户提供其他特约服务的，按乙方在物业区域内公示的收费标准或按双方的约定收取费用。

4. 由于甲、乙双方本合同期相关服务事项有不确定性，故本协议费用只限于本协议所约定服务内容及标准，如遇调整，甲、乙双方需另行协商确定。

第六条 双方权利与义务

1. 甲方的权利



- (1) 甲方有权审定乙方制定的物业管理服务方案，并监督实施。
- (2) 甲方对本项目的物业服务事项有知情权。
- (3) 甲方定期对乙方提供的服务实行动态跟踪与检查；对乙方提供的物业服务有建议、督促的权利。
- (4) 若乙方服务质量不达标，甲方有权要求乙方及时整改。在规定时限内未整改的，甲方有权要求乙方更换物业服务人员，对于造成损失的给予乙方一定惩罚。
- (5) 遇突击任务，如：节假日、大型活动的临时清洁工作、雨天排水、冬天铲冰扫雪等，甲方有权要求乙方配合完成相关任务。
- (6) 甲方有权对所有物业服务人员（含保洁人员）的工作进行监督、检查和具体指导、有权要求乙方调换不适合在甲方提供服务的保洁员。对甲方认为不适合的保洁人员，甲方有权拒绝该人员进入甲方场所，缺岗期间的费用甲方有权扣减。

2. 甲方的义务

- (1) 按照约定向乙方支付物业服务费用及由合同约定甲方支付的其他物业服务费用。
- (2) 配合乙方做好本项目物业服务管理工作，对乙方提交的有关物业服务相关报告或建议，应于收到后十个工作日内予以回复。
- (3) 甲方应尊重所有物业服务人员（含保洁人员）的工作，对所有物业人员（含保洁人员）履行职责的行为予以支持、配合。
- (4) 甲方可协助处理所有物业服务人员（含保洁人员）在工作中与甲方人员及工作区域的外来人员发生的争执。如因乙方人员给甲方或者第三方造成损失，乙方应承担赔偿责任。

3. 乙方的权利

- (1) 根据有关法律、法规及本合同的约定，按照服务标准和内容提供物业服务，收取物业服务费及特约服务费。
- (2) 经甲方书面同意乙方可以选聘专业性服务企业承担物业区域内的专项服务项目，乙方与受托企业签订的合同中约定的服务标准不得低于本合同约定；乙方应当对受托企业的服务行为进行监督，并对受托企业的服务行为向甲方承担连带赔偿责任。



4. 乙方的义务

(1) 乙方必须保证服务标准不得低于本合同双方约定的标准（乙方原因造成人员伤亡或财产损失，由乙方承担责任）。

(2) 乙方应妥善保管本次进驻承接查验相关资料。

(3) 乙方应及时向甲方通报本物业区域内有关物业服务的重大事项，接受甲方的监督。

(4) 对物业使用人违反国家、本市及本区有关管理方面的法律、法规和规章的行为进行劝阻、制止，并向甲方和有关部门报告。

(5) 配合甲方定期开展动态跟踪和考核，并接受甲方的监督和建议。

(6) 在本物业管理区域内发生治安案件或者各类灾害事故时，应当及时向公安和有关部门报告，并积极协助做好调查和救助工作。但乙方不承担非自身责任造成的客户的私人财产损失和法律责任。

(7) 甲方若提供的物业用房以及乙方为开展本项目物业服务工作所购置的设备等，产权归甲方所有。如本合同终止，乙方需在 10 天内全部退还给甲方。

(8) 乙方应加强对管理人员及作业人员的安全教育，采取必要的安全防护措施，为作业人员配备必要的防护设备。若乙方人员在履行合同义务时发生的工伤（包括其在往返途中所遭受的任何伤害）、意外伤害均由乙方承担责任，与甲方无关。乙方人员在甲方处服务突发疾病由乙方负责，与甲方无关。

(9) 甲方与乙方系服务合同关系，乙方人员与甲方不存在任何劳动、劳务、雇佣等关系。乙方有义务按照相关法律法规为乙方人员支付工资，缴纳各项社会保险等，如出现任何劳动、劳务、保险纠纷均由乙方承担一切责任，与甲方无关。

(10) 乙方负责支付所有物业服务人员（含保洁人员）工资和福利费，提供所有物业人员（含保洁人员）工作服装。本合同履行期间，乙方应按时向派驻人员支付工资，充分保障劳动者权益。如出现严重拖欠工资给甲方造成不良影响等情形，甲方有权按照合同约定或相关机关要求进行处理。

(11) 乙方负责所有物业服务人员（含保洁人员）的思想教育，工作培训等日常安全、考勤等管理和保洁员的违纪的处理。

(12) 应甲方书面要求，乙方应在 2 日内撤换不称职的保洁员。

(13) 乙方确保所有物业服务人员（含保洁人员）服务质量，达到校方满意。由于乙方工作人员工作失误引起投诉造成的损失，由乙方承担全部责任。



(14) 爱护学校内各种设施，注意节水、节电，努力降低物耗。如因乙方人员失误造成损失，由乙方承担经济责任。

(15) 乙方因自身原因拖欠各类应付给所有物业服务人员（含保洁人员）服务人员的款项以及违反劳动政策法规损害保洁服务人员的合法权益行为的，由乙方自行承担相关法律责任，若因此给甲方造成损失的，甲方有权追究乙方相关法律责任，同时要求乙方赔偿甲方的一切损失（包含不限于因此产生的律师费、诉讼费、经济损失、交通费等）。

(16) 乙方物业服务人员在工作中发生所有伤害事件，包括但不限于工伤事故、意外摔伤、擦伤、骨折等全权由乙方负责处理，并承担相关法律责任，和甲方无关，若因此给甲方造成损失的，甲方有权要求乙方赔偿损失。

第七条 合同终止

1. 本合同到期前 15 日内，甲方与乙方经协商一致，可签订下一阶段物业管理服务合同。

2. 乙方如有以下情况，甲方有权立即终止合同，由此而造成的一切损失由乙方负责，同时甲方有权要求乙方赔偿损失：

(1) 乙方有严重违反有关管理法律法规，发生重大安全事故，给学校造成不良影响和后果等情况；

(2) 合同期内发生严重影响师生教育教学的事件；

(3) 乙方及其人员不遵守甲方的管理或规章制度、防疫要求，经甲方指出拒不改正的；

(4) 因乙方及其人员的行为或其他过失给甲方、师生或家长造成较大损害，或者造成重大社会影响（例如，师生或家长的群体性意见、引发媒体关注的负面消息、相关管理部门的关注等）；

(5) 不接受甲方的安全生产管理，安全生产管理不到位，安全隐患严重又不认真及时整改；

(6) 发生伤亡事故不及时报告或不及时组织抢救。

3. 本合同终止后，甲乙双方决定不再续签合同的，甲乙双方应当共同做好债权债务处理事宜，包括相关费用的清算、对外签订的各种协议的执行等；甲乙双方应当相互配合，做好准物业服务的交接和善后工作。



第八条 违约责任

1. 乙方违反本合同约定，未能达到本合同约定的管理服务目标，甲方有权要求乙方在 5 日内整改，逾期未整改造成的，乙方按照本合同年度物业服务费总额的 5% 向甲方支付违约金。

2. 甲、乙任何一方无正当理由提前终止合同的，应当按合同剩余期限的物业服务费用的 5% 的标准向对方支付违约金；违约方还应当承担超过违约金部分的经济损失。

3. 在本合同终止后双方不再续约的情况下，乙方需在 5 日内完成交接手续，并撤离人员。乙方拒不撤出本物业区域的，每延迟撤出一日，乙方按本合同总费用千分之五的标准向甲方支付违约金。前述行为给甲方造成损失的，乙方应当承担相应的赔偿责任。

4. 乙方在此项目服务人员需保持长期稳定，管理人员流动量不得超过 20%，如有违反，将根据具体情况扣除年物业服务费总金额 10% 以内费用，作为违约金。

5. 合同有效期内，因乙方原因造成甲方或第三方人员（包括但不限于师生、来访人员等）人身伤害或财产损失的，视为乙方违约，且乙方应承担全部责任，甲方有权解除合同并按照本合同项下年度物业服务费总金额的 30% 向甲方支付违约金。违约金不足以弥补甲方损失的，乙方应补足。

6. 乙方派驻人员不符合本合同附件二约定，涉及严重安全问题的、不服从甲方管理的、多次违规的、造成严重影响的或出现安全事故的，甲方有权将其退回乙方，涉及违法犯罪的交由公安机关处理，并由乙方赔偿损失，承担全部责任。甲方有权要求乙方支付本合同总金额 30% 的违约金，违约金不足以弥补甲方所受损失的，包括但不限于甲方为维护自身权益所支出的律师费、公证费、诉讼费等费用，乙方还需补足。

7. 因本合同的履行不符合相关法律法规政策的规定或相关管理部门的要求，甲方可以解除与乙方的合同，且不承担违约责任。

8. 乙方有确切证据证明属于由于甲方或物业使用人的自身责任导致乙方的服务无法达到合同要求的，可不承担违约责任。

9. 不可抗力事件导致一方或双方在本协议项下的义务无法履行的，不履行一方或双方不承担违约责任，但双方都应当尽可能减少不可抗力导致的或可能导致的损失。



10. 除本合同另有约定外，乙方每有不履行或不适当履行本合同约定义务行为的，甲方有权要求乙方限期更正。乙方拒不更正或未在甲方限定期限内更正的，应当支付甲方本合同年度物业服务费总金额 2%/次的违约金（具体金额由甲方决定）。同时，甲方有权单方解除本合同。

第九条 保密

甲方向乙方提供的资料，包括但不限于经营、业务、产品、技术、个人信息等有关文件、信息、图纸、软件等均属商业秘密，未经甲方书面同意不得用于其他用途，且在不违反相关法律法规的情况下，不得泄露给任何第三方使用。该保密条款不因合同的解除而无效。如乙方违反本保密条款的约定，甲方有权随时解除本合同并有权扣除乙方年度物业服务费的 30%作为违约金，违约金不足以弥补甲方损失的，应补足。

第十条 争议解决

合同履行过程中发生争议的，双方可以通过友好协商的方式解决。协商不成的，可以向北京市海淀区人民法院提起诉讼。

第十一条 附则

1. 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。

2. 本合同正本连同附件一式 五 份，其中正本二份、副本三份，甲乙双方各执正、副一份、海淀区政府采购中心执一份副本具有同等法律效力。

3. 本合同经甲乙双方盖章、签字后生效。

4. 本合同所列附件，与合同正文具有同等法律效力。

（以下无正文）

甲方：
法定/授权代表：

联系电话：

地址：

邮政编码：

2025年12月30 日



乙方：

法定/授权代表：

联系电话：

地址：

邮政编码：

2025年12月30 日



物业服务要求及岗位

计划配备人员

序号	项目名称	岗位	人数
1	综合室	项目负责人	1
2	工程部	主管/高压电工	1
		水暖维修	2
		低压电工	1
		空调工	1
3	值机员	监控及消防中控员	4
4	协助管理员	场馆管理员	1
5	绿化	绿化养护	1
6	客服人员	客服（会议服务）	1
7	保洁人员	学校室内外日常保洁	14
	总计		27

