

北京市第十七中学 综合物业服务合同

合同编号： BJSDSQZX--2026-1

甲 方： 北京市第十七中学

乙 方： 北京华政物业管理有限公司

总 则

委 托 方（甲方）：北京市第十七中学

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：北京市第十七中学校园综合物业服务

服务地点：百子湾校区、赛洛城校区、高碑店校区、陶家湾校区

物业用途：校园物业

建筑面积：57830.36 平方米

第二部分 物业服务管理事项

第二条 乙方指定兼职物业服务项目负责人为：侯宗林，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

负责学校公共场所，过道，卫生间、大楼外围、沟渠、平面建筑构件及相关设施、器具（不含电教设备）等的卫生清扫保洁；包括作业面的清扫保洁、垃圾清运等相关的保洁服务。

（2）绿化养护

A. 校园室外绿植的浇水、防病治虫、除草及日常养护；

B. 校园室外绿植的修枝、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。

C. 供配电系统管理维护。

（4）学生宿舍服务

A. 生活老师对学生建立住宿档案，对其生活起居，生活纪律进行指导和监督，使学生养成良好的生活和学习习惯。

B. 生活老师需要签署安全责任书，强化安全责任意识，保护学生人身安全，楼内财产安全和消防安全，教育学生爱护公物、安全用电、节水节电等安全措施。

C. 生活老师负责设备设施检查及环境卫生清洁，做到内部卫生干净整洁。

(5) 协助学校完成校内有限空间的管理

A. 协助学校整理有限空间相关材料。

B. 协助学校进行有限空间相关工作的过程性检查。

(6) 协助半壁店校区的日常维护。

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

① 公共区保洁标准

A. 地面光亮无水迹、污迹，地毯，地面无杂物、无卷边开裂；

B. 楼梯、走廊、指示牌、门牌、通风窗口、地角线、墙壁、柱子无尘、无污物；

C. 花盆外观干净，花叶无尘土，花盆内无杂物；

D. 玻璃、门窗无污迹，水迹、裂痕，有明显安全标志；

② 卫生间保洁标准：

A. 门窗隔板无尘、无污、无杂物；

B. 玻璃、镜面明亮无水迹；

C. 地面墙角无尘、无污、无杂物、无蛛网、无水迹；

D. 便池无尘、无污、无杂物，小便池内香球及时更换；

E. 设备（灯、开关、暖气、通风口、门锁）无尘、无污；

F. 空气清新、无异味；

③ 校园保洁：

主要包括庭院、大门前、室外停车场、通道、绿地等的卫生管理工作标准如下：

A. 庭院地面清洁无废弃物；

B. 垃圾清运及时，垃圾站消毒；

(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。

D. 绿化围栏设施无缺损，绿化建筑小品无损坏。

(3) 设备设施管理

A. 每年进行一次房屋安全普查，检查覆盖率达到 100%；

B. 按时完成各项维修任务，维修合格率达 100%，遇有需要紧急修补的，必须及时采取措施。

一般维修不得超过 24 小时；

- C. 对房屋共用部位进行日常管理和维修养护，检修记录和保养记录齐全；
- D. 每日巡查 1 次，包括：室外、室内等上述工作范围规定区域的巡检，发现建筑物破损及时记录；
- E. 建立日常房屋维修报修、报检制度。负责零星维修的接报、工作任务分配、任务完成情况记录。制定每日巡检工作计划，制定定期检查计划；
- F. 校园内建筑物屋面雨水排泄通畅。

(4) 供配电系统管理维护

- A. 供电运行和维修人员必须持证上岗；
- B. 电设施发生故障，接到通知后十分钟赶到现场予以维修；设备故障时，维修人员 10 分钟内到现场，设备零维修合格率达到 100%，一般性维修不过夜；
- C. 加强日常维护检查，公共使用的照明、灯具、开关要保障完好，损坏及时更换，按照电工操作规程负责紧急情况的拉、合闸操作；
- D. 供电设备（含配电箱柜）定期维护；
- E. 严格执行用电安全规范，确保用电安全；

(5) 供暖系统、给排水及设备运行维护

- A. 加强日常检查巡视，保证给排水系统正常运行使用；
- B. 对供水系统管路、水泵、水箱、阀门等进行日常维护和定期检修；
- C. 定期对排水管进行疏通、养护及清除污垢，保证室内外排水系统畅通；
- D. 保证公共部位排水系统通畅，消防给水保障率 100%；
- E. 设备出现故障，及时发现并解决故障，维修人员应在接到报修后 20 分钟内到达现场，零维修合格率 100%，故障排除不过夜；
- F. 节约用水，符合政府规定的节水要求。

(6) 学生宿舍服务

- A. 指导学生穿衣洗漱的步骤与方法，检查学生床单被褥整齐合规，并保持良好宿舍秩序。
- B. 检查落实学生值日的情况，督促值日生履行职责，公区卫生整洁。
- C. 学生上课后，生活老师要对寝室的内务、卫生进行全面的检查、清理。
- D. 检查公共设施情况，关水、电、门、窗，发现问题，及时整理反映和报修。
- E. 建立学生寝室表现档案，有事及时与班主任联系，研究处理或沟通。
- F. 每周按学校要求对宿舍进行消毒，并作好记录。
- G. 落实消防安全管理责任，防火防盗，严查学生违章用电，消除安全隐患。

第四部分 物业服务期限

第六条 物业服务期限为 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 本物业服务期限内物业服务费为人民币 1814911.00 元（大写：人民币壹佰捌拾壹万肆仟玖佰壹拾壹元整）；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。详见附件一。

第八条 支付方式为季度付款：

2026 年 3 月 10 日前支付物业服务费 725964.40 元；

2026 年 6 月 10 日前支付物业服务费 544473.30 元；

2026 年 9 月 10 日前支付物业服务费 362982.20 元；

2026 年 12 月 10 日前支付物业服务费 181491.10 元；

乙方收款前为甲方开具等额正规发票。

第六部分 双方的权利与义务

第九条 甲方的权利与义务

- (1) 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。审定乙方拟定的物业管理制度。检查、监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况。
- (2) 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。
- (3) 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。
- (4) 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）。
- (5) 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。
- (6) 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。
- (7) 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。
- (8) 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) 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。
- (2) 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。
- (3) 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。
- (4) 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。

- (5) 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；
- (6) 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。
- (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理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；
- (9) 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。
- (10) 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。
- (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。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。

第七部分 违约责任

第十二条 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。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。

第十三条 甲方由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：

- (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。

第十四条 乙方由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。

第十五条 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。

第十六条 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 争议解决方式

第十七条 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,依法向甲方所在地人民法院起诉。

第九部分 附则

第十八条 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。

第十九条 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。

第二十一条 本合同正本一式四份,甲方二份,乙方二份,具有同等法律效力。

第二十二条 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):

法定代表人或授权代表签字:

签订日期:

乙方(盖章):

法定代表人或授权代表签字:

签订日期:

附件一

序号	分项名称	单价 (元)	数量 (月)	合价 (元)	备注/说明
1	人员工资社保	116445.75	12	1397349.00	无
2	员工餐费及福利	11500.00	12	138000.00	无
3	物料费	4800.00	12	57600.00	无
4	垃圾清运费	10000.00	10	100000.00	无
5	税费	10163.50	12	121962.00	无
总价 (元)				1814911.00	