

合同编号：_____

物业管理服务采购项目 合同书

委托方：北京中学



物业服务企业：北京阿波罗酒店物业管理有限公司



2026 年 1 月 1 日



扫描全能王 创建

北京市物业服务合同

委托方（甲方）：北京中学

通讯地址：_____

联系电话：_____

邮政编码：_____

物业服务企业（乙方）：北京阿波罗酒店物业管理有限公司

税号：91110114575218799N

账号：0200064919200042335

法定代表人：易超 联系电话：13801166896

通讯地址：北京市昌平区城北街道白浮泉公园内绿地管理中心东20米2号房

邮政编码：102299

为推行北京中学物业管理专业化、社会化，保障北京中学物业服务优良的质量及公用设施设备的正常使用，为校方提供良好的后勤保障服务，根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》及《北京市物业管理条例》等有关法律、法规的规定，甲乙双方在自愿、平等、公平、诚实信用的基础上，甲方将学校六个校区（北京中学（本部）、东坝南校区、红松园校区、东泽校区、金盏校区、西坝河校区）物业管理服务方面的工作委托乙方承担。乙方将通过严格科学的管理，热情优质的服务为学校的教学、科研和生活创造整洁、优美、舒适、安全、宁静、便捷的环境，甲乙双方协商订立本合同。为此双方达成如下协议：

一、服务期限、价格及付款方式

1、本合同自 2026年1月1日起至2026年12月31日止。

2、年总费用共计：5899768.20元，大写：伍佰捌拾玖万玖仟柒佰陆拾捌元贰角。

3、付款方式：财政资金到位后分四次付款

第一次于2026年3月，付款金额：1474942.05元；



第二次于2026年6月，付款金额： 1474942.05 元；

第三次于2026年9月，付款金额： 1474942.05 元；

第四次于2026年11月，付款金额： 1474942.05 元。

乙方应向甲方提供相关发票经甲方核验后拨付当季度物业费。

注：校区所需消耗品（洗涤灵、洁厕灵、84消毒液、尘推油、垃圾袋）（不含大批量的500元以上五金维修配件等）均由乙方提供。

二、委托管理项目及内容

- 1、学校室内室外公共环境、公共场所的卫生保洁服务、消毒和管理工作。
- 2、公共设施的水、电、门窗小五金、维修、养护和管理工作。
- 3、公共建筑部分的修补、维修保养工作。
- 4、配电室管理维保。
- 5、校区内相关桌椅摆放、会议接待及其他临时性工作。

三、根据甲方工作需要，乙方免费提供以下服务，不再另行收取费用

- 1、免费化粪池清掏，疫情防控需要的大面积消杀服务及简单的工程维修。
- 2、重大活动期间，乙方为甲方免费提供部分人员保障，如礼仪、安保、会议服务的相关人员。
- 3、乙方为甲方每学期对学校所有窗帘、沙发套清洗一次；
- 4、利用乙方的自有资源协助甲方做好其它工作。

四、甲方责任、权利、义务

- 1、对校园内的一切公共设施及设备享有所有权，并有对国有资产的保护、使用和监督权。
- 2、负责对乙方管理与服务进行工作问责与考核。对于不符合甲方服务要求的人员，甲方有权要求乙方立即调换。
- 3、甲方可根据物业管理完成的优劣，向乙方提出奖励意见和处罚意见。
- 4、按规定向乙方支付物业管理费。

五、乙方责任、权利、义务

- 1、乙方应对员工的健康状况、技能水平、品行举止进行审查，派出的员工应品行端正、身心健康，上岗前要取得健康证、电工证或其它相关特殊工种工作证。有不良嗜好、有犯罪记录或精神异常、性格偏执者，禁止入校工作。乙方按物业管理方案内容保质保量地完成物业管理与服务工作。



- 2、季度向甲方通报工作情况，对甲方提出的合理的整改意见有义务执行。
- 3、对校内的公共设施及地面不得擅自占用或改变其使用功能，如需要改变应经甲方书面同意后方可实施。
- 4、未经甲方书面同意不得将本物业管理内容和责任转移给第三方。
- 5、乙方应建立并保存详细的物业管理档案资料定期提供给甲方。
- 6、乙方应依据相关法律法规给员工购买相应的保险，并对员工进行必需的业务培训、安全培训。乙方服务人员在工作生活期间（包括上下班路途中、在校住宿期间等）所发生的任何意外伤害、身体疾患、安全事故以及薪资纠纷等，均由乙方全权负责，甲方不承担任何责任。

六、违约责任

- 1、甲方违反合同规定，使乙方未能完成合同规定的服务和管理目标，乙方有权视不同情况限期向甲方提出解决意见（双方协商）。如逾期仍未解决，乙方有权终止合同，所造成乙方经济损失由甲方予以经济赔偿。
- 2、乙方违反合同所规定的内容或未达到服务标准，甲方有权要求乙方限期改正（双方协商），如逾期不改，甲方有权终止本合同。另行安排其它物业管理机构替代。给甲方造成的经济损失，乙方应给予赔偿。

七、履约保证

- 1、合同签订生效之日起5个工作日内，乙方应向甲方提交履约担保，履约担保有两种形式：
 - 1) 履约保证金；
 - 2) 金融机构、担保机构出具的保函，履约保证金或保函担保金额为合同总价的10%。
- 2、如乙方未能履行合同规定的相关义务，甲方有权以履约保证金或保函的形式得到补偿。乙方应在保函担保或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。
- 3、如保函或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。



4、合同在履行过程中终止，甲方有优先获得履约保证金赔偿或保函担保赔偿的权利。

5、合同终止后，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，甲方须全额无息返还乙方的履约保证金。

八、不可抗力

1、如果甲乙双方中任何一方遭遇战争、火灾、水灾、台风和地震等不可抗力的因素，致使本合同履行受阻时，履行本合同的期限应予延长，延长的期限应相当于不可抗力所影响的时间。

2、受不可抗力影响的一方应在不可抗力发生后，以最快的方式在最短的时间内通知另一方，并在不可抗力发生后10日内，将有关部门出具的证明文件直接送达、邮寄或留置另一方。

3、如果不可抗力影响延续90日以上的，甲乙双方应通过友好协商，在合理时间内达成进一步履行本合同的协议。

九、其它

1、未尽事宜由双方协商解决，并以书面协议签定补充协议。补充协议与本合同有同等效力。

2、双方盖章的物业服务方案是本合同的有效组成部分，乙方应按其标准实施物业服务，甲方按方案中的标准进行考核。

3、本合同一式肆份，甲乙双方各执贰份，具有同等法律效力。经双方盖章后生效。

4、本合同执行过程中发生争议，由甲方所在地法院依法裁判。

附件：

（一）物业服务成本费用汇总表



甲方：北京中学

(盖章)

乙方：北京阿波罗酒店物业管理有限公司

(盖章)

甲方代表(签字)：

马强

乙方代表(签字)：

阿河

签订日期：2016年1月1日

签订日期：2016年1月1日



附件一：

物业服务成本费用汇总表

序号	服务明细	数量	单价（元）	总价（元）	备注
1	基础绿化维护费	12	49164.74	589976.82	
2	保洁费	12	294988.41	3539860.92	
3	其他物业管理费	12	147494.21	1769930.46	
4	合计			5899768.20	

