

物业服务合同

甲方：北京市求实职业学校

地址：北京市朝阳区望京北路 20 号

联系人：张晓晨

电话：13811588889

乙方：北京华涛伟业物业管理有限公司

地址：北京市朝阳区朝阳路 67 号院 8 号楼 5 层 2 单元 601

联系人：李小利

电话：13718230492

为推行北京市求实职业学校物业管理专业化、社会化，保障北京市求实职业学校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，甲方将全校物业管理服务方面的工作委托乙方管理服务。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，及时、可靠的环境，为此双方达成如下协议：

一、服务期限、面积、价格及付款方式

1、本合同自 2026 年 2 月 4 日起至 2027 年 2 月 3 日止。

2、面积：

合计总面积 59704 平方米；团结湖校区：10397 平方米，安贞校区：7518 平方米，望京校区：18380 平方米，机场校区：8405 平方米、西坝河校区：2083 平方米；和平里校区：4860 平方米；观唐东校区：3322 平方米，将府校区：2339 平方米，御翠园校区 2400 平方米，年总费用共计：¥1791143.00 元。大写：（壹佰柒拾玖万壹仟壹佰肆拾叁元整）。

3、付款方式：



分四次，每次支付金额计：¥447785.75 元，大写：肆拾肆万柒仟柒佰捌拾伍元柒角伍分）。第四次支付采用预付款支付方式，乙方提供合同金额 5%的履约保函。

付款前，乙方应向甲方提供相关合法发票经甲方核验后拨付当期物业服务经费。如果乙方开的发票涉嫌违法违规，给甲方造成损失的由乙方付全责。

每次付款前，由甲方组织进行师生满意度测评。满意度 90%(含)以上付全款，每降低十个百分点减付 5%服务费，如 80%(含)–90%之间，减付当期服务费 5%，70%(含)—80%之间，减付当期服务费 10%，依次类推。

注：本项目物业服务费用含人工费用(不低于 23 人)、化粪池清掏费(8 次)、电梯维保(5 台)、全校病媒消杀(16 次)、全年保洁物料费(不低于 2 万元)、校园绿化服务(不低于 2.5 万元)；

二、乙方服务项目及人员配备

- 1、学校内公共部分的卫生保洁服务和管理工作。
- 2、公共设施的门窗小五金、维修、养护和管理工作。
- 3、项目经理 1 人。
- 4、绿化员 1 人。
- 5、提供保洁人员 17 人。
- 6、提供维修人员 4 人。

三、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。等改造工作提出的合理化建议。
- 4、甲方可视完成物业管理的优劣向乙方提出奖励意见和处罚意见。
- 5、负责按规定向乙方支付物业管理经费。

四、乙方责任、权利、义务

- 1、按乙方给甲方提供的物业管理方案内容保质保量地完成物业管理与服务工作。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事先书面同意后方可实施。
- 2、每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、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。



- 4、乙方应建立并保存详细的物业管理档案资料定期(季度)提供给甲方。
- 5、乙方应持续拥有物业服务资质, 如否, 甲方有权随时解除本合同。
- 6、乙方服务人员应与乙方建立劳动关系, 为其缴纳社保。
- 7、乙方服务人员服务过程中造成自身、甲方或第三方财产损失或人身伤害的, 由乙方承担责任。

五、其它

- 1、未尽事宜由双方协商解决, 并签订补充协议。补充协议与本合同有同等法律效力。
- 2、《物业服务方案》(附后)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、本合同执行过程中发生争议, 由甲方所在地人民法院依法裁判。
- 4、本合同经双方授权代表人签字并盖章后生效, 一式肆份, 甲乙双方各执贰份, 具有同等法律效力。

甲方(盖章)
甲方法人(签字):

乙方(盖章)
乙方法人(签字):

签订日期: 2026.1.30

签订日期: 2026.1.30

