

合同编号: QXKJ-2026007

北京市朝阳区清华大学附属中学朝阳学校物业
服务项目

甲方: 清华大学附属中学朝阳学校

乙方: 北京乾禧科技有限公司



物业服务合同

委托方（甲方）：清华大学附属中学朝阳学校

通讯地址：北京市朝阳区新源街31号

法定代表人：秦洪明

委托代理人：高明明 联系电话：13691228396

邮政编码：100027

物业服务企业（乙方）：北京乾禧科技有限公司

营业执照注册号：91110228318316865Y

组织机构代码：91110228318316865Y

法定代表人：王红霞 联系电话：010-67779577

通讯地址：北京市朝阳区朝阳路8号8层2单元810

邮政编码：100024

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国价格法》、《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：

第二条 名称：清华大学附属中学朝阳学校

类 型：学校

管理范围：新源里东校区、新源西里校区、新源里小学部、柳芳校区

华侨城校区、翠成校区、垡头校区

坐落位置：北京市朝阳区新源街 31 号

物业用途：学校

建筑面积：100723.57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：刘铭，联系电话：13555744492。
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的相关档案资料、物业服务用房及配电室设备进 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) 设施设备的日常运行和维护。
- (2) 管理区域卫生清洁。
- (3) 管理区域秩序维护。
- (4) 甲方需要并且符合物业管理条例规定的其他业务。

乙方对业主物业专有部分提供维修养护或其他特约服务的，应当与业主签订特约服务协议，服务事项、标准及费用由双方在协议中约定。

第三部分 物业服务标准

第五条 乙方按照双方约定的服务标准提供服务。

其他约定：如有未尽事宜，根据实际情况双方签订补充协议，效力同本合同。

第四部分 物业服务期限

第六条 物业服务期限为一年。自 2026 年 1 月 10 日起至 2027 年 1 月 9 日止。

第五部分 物业服务相关费用

第七条 本物业区域物业服务收费方式为：包干制

(一)、包干制

1、物业服务费由业主按其拥有物业的建筑面积缴纳，具体标准如下：

物业服务费总价：3439400.00 元

2、物业服务费实行包干制，盈余或者亏损均由乙方享有或者承担；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。

经双方确定一年物业服务费为：人民币：3439400.00 元，大写：叁佰肆拾叁万玖仟肆佰元整；

具体支付时间和方式：甲方按月支付乙方物业服务费，每月25日前支付服务费。1月-11月每月支付金额为人民币286616.67元（大写：贰拾捌万陆仟陆佰壹拾陆元陆角

柒分)。12月份支付剩余物业费286616.63元(大写:贰拾捌万陆仟陆佰壹拾陆元陆角叁分)。

第六部分 双方的权利与义务

第八条 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、审查物业服务企业是否财务管理健全,是否能够按项目核算,看其支出成本,是否符合学校支出的预算内容和标准。审定乙方提出的物业服务年度计划、财务预算。

3、审核物业人员专业岗位证书;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。

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、保洁等服务进行检查。

9、在国家法律、法规有明文规定必须实施专业化维护的设备、设施(如消防、安防等)和已安装的设备、设施为专利产品、独家供应和维护的,仍由甲方委托专业厂家进行维护保养并由甲方另行签订单项维护保养合同。乙方对委外设备、设施进行日常的运行和管理。

10、乙方在甲方的服务人员(包含住宿人员),须严格遵守甲方宿舍管理相关制度及安全规定。乙方人员在甲方服务期间或住宿期间,发生意外伤害、财产损失、纠纷冲突及其他各类人身或财产相关事故(包括但不限于摔伤、烫伤、触电、火灾、财物失窃、邻里纠纷等),均由乙方自行承担全部责任,甲方对此不承担任何法律及经济责任;若因乙方人员行为给大甲方造成权威损失的,由乙方负责权威赔偿。

11、有关法律和当事人约定的其他权利和义务。

第九条 乙方的权利与义务

1、从业人员按照有关规定取得相应的专业培训合格证书。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。根据有关法律规定及本合同的约定，制定物业管理制度。

2、经甲方书面确认，可选聘专业公司承担校园的专项业务，但不得将本物业的管理责任转让给第三方。

3、负责编制房屋、附属建造物、设施、设备等的年度维修养护计划，经甲方确定后由乙方组织实施。不得擅自占用校园的公共设施和改变使用功能。

4、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。

5、需预先通知得到甲方认可（紧急情况除外），方可进入办公楼区域进行维修及履行其他管理责任。应当自物业服务合同签订之日起15日内，将物业服务合同报物业服务项目所在地区县房屋行政主管部门备案。

6、应当按照价格主管部门的规定，将服务事项、服务意见、收费项目、收费意见等有关情况在物业管理区域内显著位置公示。

7、应当于每一季度公示上一季度物业服务合同履行情况、物业服务项目收支情况、本年度物业服务项目收支预算，学校提出质询时，物业服务企业应当及时答复。学校决定要对物业服务项目收支情况进行审计的，物业服务企业要予以配合。

8、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，按季度上报甲方。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。

9、乙方必须保证员工队伍的稳定性，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。

10、有关法律规定和当事人约定的其他权利义务。

第十条 任何一方决定在本合同期限届满后不再续约的，均应当在期满一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

第十一条 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。

第十二条 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，经甲方催告后为无效补救的。

2、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。

3、由乙方原因给甲方造成较大经济、名誉损失的。

第十三条 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。

第八部分 争议解决

第十四条 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，可以按照以下方式解决：

1、提交朝阳区仲裁委员会仲裁；

2、依法向人民法院起诉。

第九部分 附则

第十五条 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。

第十六条 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。

第十七条 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。

第十八条 本合同正本连同附件一式陆份，甲方执肆份，乙方执贰份，具有同等法律效力。

第十九条 本合同经甲乙双方签字盖章后生效，附件与合同同时具有法律效力。

甲方（盖章）：



法定代表人：

签订日期：2026.1.9

乙方（盖章）：



法定代表人：

签订日期 2026.1.9

附件一：

2026年清华附中朝阳学校物业费测算

一、物业管理成本	月度费用	总费用	备注
(一) 人工成本	247899.88	2974798.56	
1、人工成本	247899.88	2974798.56	含福利、保险，见基础人工费用表
(二) 行政管理费	2200.00	26400.00	
1、服装费	2200.00	26400.00	一年四季每人两套工作服（含夏装、春秋装、冬装大衣）每人每月50元，44人全年26400元。
(三) 清洁卫生费	7440.00	89280.00	
1、保洁用料	5340.00	64080.00	每月5340元，全64080元。
2、保洁机械设备	2100.00	25200.00	用于购置保洁使用的机械设备、工具等折旧费用。
(四) 物管成本合计	257539.88	3090478.56	(一) 至 (三) 项之和
(五) 管理者酬金	11028.96	132347.53	约为物管成本的4.3%
(六) 税金	18047.83	216573.91	(四)、(五) 项的6.72%为税费
(七) 总物管成本合计	286616.67	3439400.00	(四) - (六) 项之和

清华附中朝阳学校物业人工费用支持表

序号	部门	职务	工资			人员配备说明
			工资标准	人员	小计	
				数量		
1	新源里、新源西里、小学部	项目经理	4000.00	1	4000.00	负责学校整体运营管理工作，完成学校交办的各项工作管理及临时性工作。
2	新源里校区	工程维修	3400.00	2	6800.00	
3	新源里校区	中控员	3500.00	1	3500.00	
4	新源里校区	文印	3400.00	1	3400.00	
5	新源里校区	保洁员	2540.00	5	12700.00	
6	新源里校区	外围保洁	2540.00	1	2540.00	
7	新源西里校区	工程维修	3400.00	1	3400.00	
8	新源西里校区	文印	3400.00	1	3400.00	
9	新源西里校区	保洁员	2540.00	2	5080.00	
10	新源西里校区	宿管	3500.00	2	7000.00	
11	新源西里校区	外围保洁	2540.00	1	2540.00	
12	小学部	文印	3400.00	1	3400.00	
13	小学部	保洁员	2540.00	2	5080.00	
14	柳芳校区	项目经理	4000.00	1	4000.00	
15	柳芳校区	工程维修	3400.00	2	6800.00	
16	柳芳校区	宿管	4000.00	2	8000.00	
17	柳芳校区	保洁员	2540.00	4	10160.00	
18	柳芳校区	外围保洁	2540.00	1	2540.00	
19	翠成、华侨城校区	项目经理	4000.00	1	4000.00	
20	翠成、华侨城校区	工程维修	3400.00	2	6800.00	
21	翠成、华侨城校区	保洁员	2540.00	10	25400.00	
月工资合计				44	130540.00	

