



2026 年度 物业服务合同

甲方：北京明远教育书院实验小学

乙方：北京远大宏顺物业管理有限公司



物业服务合同

委托方（甲方）：北京明远教育书院实验小学

通讯地址：北京市朝阳区南湖中园 239 号楼

法定代表人：朱勇哲

委托代理人：康毅

联系电话：010-64706415

邮政编码：100026

物业服务企业（乙方）：北京远大宏顺物业管理有限公司

统一社会信用代码：91110105078545692D

企业资质证书号：京物企资三【2016】第 0117 号

法定代表人：王金凤

通讯地址：北京市朝阳区汤立路 218 号 5 层 648

邮政编码：100012

根据《中华人民共和国民法典》、《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：

名 称：北京明远教育书院实验小学；

物业类型：其他用途物业；

坐落位置：朝阳区南湖中园 239 号楼中园校区；

朝阳区南湖中园 309 号楼知语城校区；

朝阳区望花路东里 7 号望花路校区；

朝阳区南湖东园 109 号楼东园校区；

朝阳区红军营东路青年城小区 8 号青年城校区；

建筑面积：总建筑面积 31443.85 m²（中园校区 7365 m²、知语城校区 5008.8 m²、望花路校区 5235.1 m²、东园校区 7531.95 m²、青年城校区 6302 m²）；



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总负责人为：郭春升，联系电话：13910986572。
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) 设施设备的日常维修维护服务。
- (2) 公共区域卫生清洁服务。
- (3) 公共区域绿化养护服务（不包含2米及2米以上绿植树木等）。

乙方对甲方物业专有部分提供维修养护或其他特约服务的，应当与甲方签订特约服务协议，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。物业服务标准详见合同附件。

第四部分 物业服务期限

第六条 物业服务期限为壹年。自2026年02月01日起至2027年01月31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：

1、经双方确定全年物业服务费为人民币1208816.00元（大写：壹佰贰拾万捌仟捌佰壹拾陆元整）；

除本协议另有约定外，物业服务费用包括以下部分：

- (1) 物业管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；
- (2) 物业管理区域内绿化维护、管理费用；
- (3) 物业管理区域内秩序（含公共秩序、消防）维护、管理费用；
- (4) 物业管理区域内清洁卫生费用；
- (5) 法定税费；
- (6) 物业管理企业的利润。

2、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。

3、如受特殊情况影响，在本合同履行期间发生学校封闭管理、学生不到校等情况，



或发生乙方服务人员缺员缺岗等服务不达标情形的，物业服务费用可在本合同约定标准的基础上进行相应的扣减，双方据实结算物业服务费用。

第八条 物业服务费支付方式：

物业服务费采取按次结算，甲方根据乙方提供的等额正规发票及结算明细分五次支付：

2026年04月30日前支付乙方第一次物业服务费人民币 312291.50 元；

2026年07月30日前支付乙方第二次物业服务费人民币 312291.50 元；

2026年10月30日前支付乙方第三次物业服务费人民币 292116.50 元；

2026年12月30日前支付乙方第四次物业服务费人民币 208194.33 元；

2027年01月30日前支付乙方第五次物业服务费人民币 83922.17 元。

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、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、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。甲方有权对乙方所提供的物业服务进行考核、考勤，以考核、考勤结果作为支付费用的依据。

8、甲方根据学校实际情况负责为乙方在校服务人员免费提供住宿。

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、如甲方需要大型活动前的整体保洁、合同之外的整体保洁、外墙及玻璃幕墙清洗等，费用将按乙方保洁价格标准另计。

11、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、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。根据有关法律规定及本合同约定，制定物业管理制

2、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。

3、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。

4、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。

5、乙方在确保员工队伍稳定的情形下，派遣给甲方提供服务的维修人员、绿化养护人员、保洁人员不局限固定在某一学校校区内，乙方可根据实际情况和工作需要随时进行调度安排，无需甲方同意审批。

6、乙方负责对工作人员进行培训和其他日常管理，确保其派遣的服务人员具备相应工作岗位的工作能力和工作经验，思想作风正派，经过完整的培训，符合本合同约定的标准，并遵守甲方制定的各项规章制度。

7、根据物管行业规定，甲方新购设备及材料在保修期内的，乙方不予以维修。日常维修项目维修正常后，乙方填写维修记录手册，甲方签字确认，以待核查。涉及到更换部件的每月由乙方提供维修材料结算明细，甲方核查无误后支付维修材料款。如甲方自行采购材料部件，要求乙方进行安装的，出现任何安全隐患问题，由甲方自行承担

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物业服务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。

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、乙方物业服务人员在为甲方提供物业服务的过程中，因过错造成第三人财产损失或人身损害的，乙方依法承担先行赔付责任，乙方所有物业服务人员上班时间出现的意外安全事故责任由乙方全部承担。

12、未经甲方书面同意，不得将本物业的管理责任和义务转让给其他任何第三方（包括单位或个人）。

13、乙方物业服务人员应按本合同的规定全员到岗，临时性缺岗由乙方2天（48小时）内补充到位，因乙方人员缺岗对甲方工作造成损失的，乙方应予以赔偿。

14、有关法律规定和当事人约定的其他权利义务。

第十一条 甲方下一年度物业服务招聘工作按政府有关招标采购流程进行，乙方中标下一年度物业服务招标采购项目的，双方可续签下一年度的合同，乙方未中标下一年度物业服务招标采购项目的，则本合同到期自然终止。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。

如合同期限届满后，甲方下一年度的物业服务招标采购工作尚未完成，甲方需要乙方继续提供服务，并且乙方也愿意接受继续为甲方提供服务的，视为合同自动延续，但为不定期限的合同，任何一方均可随时终止合同。

第七部分 违约责任

第十二条 甲方逾期向乙方支付物业费的，每逾期一日，应当向乙方支付逾期付款金额的1%作为违约金。

第十三条 甲方有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、乙方提供的物业服务质量不符合合同约定标准，经甲方多次催告后仍拒绝采取补救措施的。



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。

第十四条 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要求甲方提出解决意见（双方协商）。如逾期仍未解决，乙方有权提前终止本合同；因此造成乙方经济损失的，乙方有权要求甲方赔偿。

第十五条 乙方有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。
- 3、在不可预见情况下，如发生煤气泄露、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等情况，乙方因采取紧急避险措施，造成甲方财产损失的，甲乙双方按有关法律规定处理。乙方不承担违约责任。

第十六条 任何一方违反本合同导致合同无法继续履行的，违约方需赔偿守约方合同金额 20%的违约金，该违约金不足以弥补守约方实际损失的，违约方应赔偿守约方所有实际损失。

第十七条 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万分之五的违约金，由此造成的经济损失超过违约金的，还应给予赔偿。

第十八条 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的，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。

不可抗力指战争、瘟疫、天灾、动乱、疫情及足以影响本合同实施的政府政策、法律变更等。

第十九条 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

第二十条 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，可以依法向甲方住所地人民法院起诉解决。

第九部分 附则

第二十一条 本合同未尽事宜，双方友好协商解决，并另行签订补充协议，补充协议是本合同不可分割的一部分，补充协议与本合同具有同等的法律效力。

第二十二条 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。

第二十三条 本合同及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。

第二十四条 本合同一式叁份，甲方执贰份，乙方执壹份，具有同等法律效力。

第二十五条 本合同经甲乙双方签字并盖章后生效。

第二十六条 本合同附件清单：

附件一：《2026 年度物业服务费用构成报价明细》

甲方（公章）：北京明远教育书院实验小学

乙方（公章）：北京远大宏顺物业管理有

法定代表人签字：

法定代表人签字：

地址：

地址：北京市朝阳区汤立路 218 号

5 层 648

联系人：

联系人：郭春升

电话：

电话：13910986572

签订日期：

签订日期：

