

合同编号: GDFZ-2026-1

北京工业大学附属中学 物业服务合同

甲方(项目): 北京工业大学附属中学

乙方(物业): 北京华政物业管理有限公司

签订日期: 2025年12月31日

签订地点: 北京工业大学附属中学



总则

第一条 本合同当事人

委托方名称：北京工业大学附属中学（以下简称甲方）

受托方名称：北京华政物业管理有限公司（以下简称乙方）

第二条 资质等级：/

第三条 根据《中华人民共和国民法典》、《北京市物业管理条例》等相关法律法规的规定，甲、乙双方在平等、自愿、公平、诚实信用的基础上，经协商一致，就甲方委托乙方对“物业管理服务采购项目”实行一体化、专业化物业服务订立本合同。

第四条 物业管理区域基本情况

物业名称：北京工业大学附属中学综合物业服务

物业类型：校园物业；

坐落位置：北京工业大学附属中学（富力城校区），位于北京市朝阳区双井大陆园零号，北京工业大学附属中学垂杨柳校区位于朝阳区垂杨柳中街一号，北京工业大学附属中学首城国际校区位于朝阳区营盘沟路8号，北京工业大学附属中学初中部东校区位于朝阳区十八里店乡周家庄村甲1号。

总占建筑面积：61984.00 m²。

第一章 物业服务内容

第五条 综合管理，包括：

1. 制订物业管理服务工作计划，并组织实施；
2. 定期对建筑物及设备设施进行检查，根据检查结果上报甲方；
3. 管理与物业相关的工程图纸；
4. 处理服务范围内的公共性事物，受理甲方的咨询和投诉。

第六条 公区区域设施的巡视含：

1. 道路、庭院、场地、建筑小品、围栏；
2. 各类室外管网、沟、渠、井、池；
3. 路灯、景观照明。

第七条 室内保洁及环境卫生管理，含：

1. 楼内会议室卫生间、楼梯间、走廊通道等公共部位保洁；
2. 室外道路、庭院、场地保洁和积水、积雪清扫；
3. 垃圾及时清运到指定地点。

服务标准：

- (一) 庭院地面做到干净、整洁。
- (二) 楼层地面保持清洁、光亮。
- (三) 走道四角及墙线保持干净。
- (四) 楼内垃圾筒位置整齐，把垃圾袋套在垃圾箱上，卫生间无异味。
- (五) 楼内墙面及走道设施、门框保持干净，楼内的窗框和内层玻璃保持干净。
卫生间时刻保持干净、整洁。
- (六) 垃圾日产日清，每日运送到指定消纳点。
- (七) 有应对突发公共卫生事件的处置预案。
- (八) 全体员工统一着装，佩戴标识。

第八条 消防中控管理：

1. 24 小时执勤；
2. 监控校区内公共秩序。

第二章 物业服务标准及人员配置标准

第九条 综合管理部分：

1. 管理规章制度健全，服务质量标准完善，物业管理档案资料齐全；
2. 每年度进行一次建筑物及设备设施安全检查，对检查的内容上报给甲方；
3. 每年度进行一次管理服务满意率调查，甲方满意率达 95% 以上，投诉处理率达 100%；
4. 应用现代化、科学化管理手段；
5. 全体员工统一着装，配戴标识；

第十条 设备设施、附属室外设施部分：

1. 工作日维修设专人 8 小时值班，各校区保障 24 小时有人值守，负责应急突发事件处理，接报修 10 分钟内到达现场，维修及时率达 99%，返修率不高于 1%；
2. 定期检查屋面、疏通雨漏管；
3. 定期清理污水井、雨水井；井盖、篦子保持完整。

第十一条 室内保洁及环境卫生部分：

1. 校园卫生达标率 100%；
2. 有应对突发公共卫生事件的处置预案。

第十二条 校园内绿化部分

1. 花木养护工作，做好浇水、施肥、剪修和防治虫害；
2. _____/_____。

第三章 物业服务费用及付款方式

第十三条 物业服务费

1. 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日物业费总计：1831668.00 元（大写：人民币壹佰捌拾叁万壹仟陆佰陆拾捌元整）。费用明细详见附件一。本次合同服务期为 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日。根据磋商文件规定。

物业服务费用只包括以下部分：

- (1) 物业管理服务人员的工资、餐费、社会保险、加班和按规定提取的福利费等；
 - (2) 管理酬金；
 - (3) 法定税费。
2. 付款方式：根据经费情况及实际情况按实际情况支付，根据支付时限，2026 年 3 月 31 日之前支付金额为 457917.00 元（大写：肆拾伍万柒仟玖佰壹拾柒元整）；2026 年 6 月 30 日之前支付金额为 457917.00 元（大写：肆拾伍万柒仟玖佰壹拾柒元整）；2026 年 9 月 30 日之前支付金额为 457917.00 元（大写：肆拾伍万柒仟玖佰壹拾柒元整）；2026 年 12 月 31 日之前支付金额为 457917.00 元（大写：肆拾伍万柒仟玖佰壹拾柒元整）；乙方收款前为甲方开具等额正规发票。
 3. 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。因甲方增加服务方案和服务内容，甲乙双方另行商议物业服务费用，并补充合同条款。

第五章 双方的权利和义务

第十四条 甲方的权利和义务

- 1 审定乙方制定的物业管理服务计划；
- 2 检查监督乙方管理服务工作的事实情况；
- 3 协调乙方做好物业管理区域内的物业管理工作；
- 4 监督和协助乙方履行物业服务合同；

第十五条 乙方的权利和义务

1. 根据甲方的授权和有关法律、法规及本合同的约定，在本物业区域内提供物业管理服务；
2. 有权要求甲方配合乙方的管理服务行为；
3. 向甲方按时收取物业服务费；
4. 定期向甲方报告物业管理服务实施情况；
5. 对本物业区域内的公用设施不得擅自占用，对甲方提供的物业管理用房不得改变使用性质；本合同终止时，应移交物业管理权，撤出本物业，协助甲方做好物业服务的交接和善后工作，移交属于甲方所有的管理用房、物业管理的全部档案资料。
6. 乙方物业人员应做到服从甲方管理，自觉遵守劳动纪律和甲方的各项规章制度，认真做好各项物业服务工作；
7. 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；
8. 乙方应建立完善的劳动用工制度，按时发放职工工资及各项福利，依法安排工作和休息时间；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. 乙方所有员工上班时出现的意外安全事故责任由乙方全部承担；

10. 乙方服务人员应按本合同的规定全员到岗，临时性缺岗由乙方 3 天内补充到位，如若不能到位，按当月实际缺勤天数，扣除该岗位缺编人员对应缺勤天数的工资。

第七章 合同期限

第十六条 物业服务期限为一年，自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日止。

第八章 合同解除和终止的约定

第十七条 甲方下一年度物业服务招采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。

第十八条 甲方对于乙方物业服务满意率进行整体计算。综合满意率必须达到 90% 以上（含）；综合满意率低于 90%（不含），甲方有权解除合同，并由乙方承担合同总额 20% 的违约金。

第十九条 本合同期满，甲方下一年度的物业服务招标采购工作尚未完成，乙方继续提供物业管理服务，甲方继续接受乙方所提供的服务的，视为此合同自动延续，为不固定期限合同，双方均有权随时解除，但应提前一个月书面告知对方，以给对方留出相应的准备时间。延续期间服务费支付金额及方式以原合同为准。

第二十条 因甲方违约导致乙方不能提供约定服务的，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决且严重违约的，乙方有权随时解除合同，且不承担违约责任。

第二十一条 乙方未能按照约定提供服务，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改的，甲方有权随时解除合同，且不承担违约责任。

第九章 违约责任

第二十二条 甲方逾期缴纳物业服务费的，乙方可以从逾期之日起每日按应缴费用的 0.5%，收取违约金。

第二十三条 任何一方无正当理由提前解除合同的，应向对方支付违约金合同总金额的 5%；由于解除合同造成的经济损失超过违约金的，还应给予赔偿。

第二十四条 乙方在合同终止后，不移交物业管理权，不撤出本物业和移交管理用房及有关档案资料等，每逾期一日，应向甲方支付本合同期限内物业服务总费用万分之五的违约金，由此造成的经济损失超过违约金的，还应给予赔偿。

第二十五条 发生以下情况之一，甲方免除违约责任：

1. 因不可抗力导致物业管理委托中断的；
2. 因乙方未履行本合同约定义务，导致暂缓或停止支付物业服务费用的；
3. 因非甲方责任出现供水、供电、供气、供暖及其设施设备运行障碍，造成乙方损失的；

第二十六条 发生以下情况之一，乙方免除违约责任：

1. 因不可抗力导致的中断服务或物业价值的贬损；
2. 设计瑕疵造成的损害；
3. 因维修、养护共用部位、共用设施设备需要而暂时停水、停电或停止使用共用设施设备的使用；
4. 因非乙方责任造成的供水、供电、通讯、有线电视及其他共用设施设备的障碍和损失；
5. 甲方未按照约定的日期支付物业服务费导致合同无法继续履行的。

第二十七条 任何一方因不可抗力不能履行合同义务时，可以免除违约责任，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。不可抗力发生后，双方可根据不可抗力的影响协商变更或终止本合同。

第二十八条 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。

第十章 争议解决方式

第二十九条 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，甲、乙双方同意依法向甲方所属地区有管辖权人民法院起诉。但甲方无正当理由拖欠物业服务费用的，乙方可以直接按照有关规定向有管辖权的基层人民法院申请支付令。

第十一章 附则

第三十条 双方约定自本合同生效之日起，根据甲方委托管理事项，办理接管验收手续。

第三十一条 本合同正本一式肆份，甲乙双方各执贰份，具同等法律效力。

第三十二条 本合同未尽事宜，双方可另行以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

第三十三条 本合同未规定事宜，均遵照中华人民共和国有关法律、法规执行。

第三十四条 本合同自双方签字并盖章之日起生效。

甲方：

盖章：

法定代表人：

年 月 日



乙方：

盖章：

法定代表人：

年 月 日

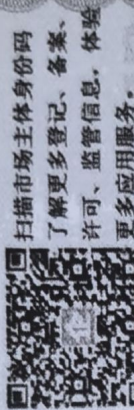




营业执照

统一社会信用代码

91110105318228590M



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体验
更多应用服务。

(副本) (1-1)

名称 北京华政物业管理有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 赵广

经营范围

一般项目：物业管理；停车场服务；花卉绿植租借与代管理；体育用品及器材零售；文具用品零售；建筑物清洁服务；国内货物运输代理；组织文化艺术交流活动；会议及展览服务；企业管理咨询；技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；社会经济咨询服务；园林绿化工程施工；城市绿化管养；农作物病虫害防治服务；林业有害生物防治服务；商务废弃物处理利用；非居住房地产租赁；日用电器修理；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；建筑材料销售；建筑用金属配件销售；家用电器销售；日用家电零售；小型客车租赁经营服务；体育竞赛组织；体育场地设施经营（不含高危险性体育项目）；园区管理服务；家用电器安装服务；家政服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：供餐服务；城市生活垃圾经营性服务；道路货物运输（不含危险货物）；食品销售；餐饮服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）



注册资本 100万元

成立日期 2015年04月09日

住所 北京市通州区德仁务村东8号10幢2层1042室



登记机关

2025年11月21日

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制