

# 物业服务合同

2026 年



## 第一章总则

### 第一条 本合同委托方及受托方

委托方名称：北京市朝阳区第二实验小学（以下简称甲方）

受委托方名称：北京顺朝物业管理有限公司（以下简称乙方）

第二条 根据《中华人民共和国民法典》、《北京市物业管理条例》等有关法律法规和规章，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“北京市朝阳区第二实验小学”实行一体化、专业化物业服务订立本合同。

第三条 物业名称：北京市朝阳区第二实验小学所辖四校址

第四条 物业类型：学校（小学）

第五条 坐落位置及建筑面积：

#### 1.坐落位置：

具体为：(分校区填写)

管庄高部校区：北京市朝阳区管庄东里 55 号

管庄低部校区：北京市朝阳区建东苑 19 号

双桥高部校区：北京市朝阳区双桥东路 4 号

双桥低部校区：北京市朝阳区小寺村西

#### 2.总建筑面积 24852 平方米：

具体为：（分校区填写）

管庄高部校区：15072 平方米

管庄低部校区：3007 平方米

双桥高部校区：4232 平方米



双桥低部校区：2541 平方米

## 第二章 物业服务内容

第六条 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，根据检查结果制订维修计划，并组织实施；
- 3.管理与物业相关的工程图纸、技术资料及竣工验收材料；
- 4.处理服务范围内的公共性事物，受理甲方的咨询和投诉。

第七条 公区区域设施的维修、养护和管理，包括：

- 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。

第八条 设备设施的运行和管理，包括：

- 1.生活污水、雨水等排放系统及污水处理的设备设施；
- 2.消防设施、避雷设施、饮水设施、卫生设施；
- 3.室内照明系统的设备设施；
- 4.中央空调及新风系统运行：

（1）每天对中央空调及新风系统进行巡视，保证运行正常，对中央空调及新风系统使用情况进行管理。

（2）空调和新风系统出现故障后，第一时间向学校报修，由专业维修公司进行维修。





## 5.电梯巡视要求:

(1) 电梯运行使用中, 每天对电梯设备进行不少于两次巡视检查, 并填写运行巡视检查记录。

(2) 在巡视检查时, 发现电梯有异常、异声时, 及时与维修保养人员联系, 第一时间通知学校, 避免电梯事故的发生。

(3) 确保电梯间干净整洁。

## 第九条 室内外保洁及环境卫生管理, 包括:

1.楼内会议室、多功能厅、风雨操场、卫生间、楼梯间、走廊通道等公共部位保洁;

2.石材、地毯等地面定期保养、清洁;

3.室外道路、庭院、场地保洁和积水、积雪清扫;

4.门前三包范围内的保洁;

5.按照地方政府要求灭鼠和清除虫害。

## 第十条 消防管理, 包括:

1.火灾防范和火检排查;

2.消防设施的管理维护;

## 第十一条 其他服务

各校区校内组织的教学及学生活动保洁服务。

## 第三章 物业服务标准

## 第十二条 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;
- 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.建立应对各种公共突发事件的处理机制和预案;
- 5.应用现代化、科学化管理手段;
- 6.全体员工统一着装,配戴标识。

第十三条设备设施、附属室外设施部分;

- 1.工作日维修设专人 8 小时值班,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.室外道路、庭院、场地平整,建筑小品、围栏完好;
- 3.定期清扫屋面、疏通雨漏管;
- 4.定期清理雨水井;井盖、篦子保持完整。

第十四条室内外保洁及环境卫生部分:

- 1.卫生市级达标率 100%;
- 2.有应对突发公共卫生事件的处置预案。
- 3.庭院地面做到干净、整洁。
- 4.楼层地面保持清洁、光亮。
- 5.走道四角及墙线保持干净。
- 6.楼内垃圾筒位置摆放整齐,把垃圾袋套在垃圾筒上。
- 7.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。





8.卫生间时刻保持干净、整洁、无异味。

9.垃圾日产日清，每日运送到指定消纳点。

#### 第十五条绿化管理

1. 根据甲方要求，在办公楼内指定区域的绿植摆放及日常养护；

2. 花草树木的浇水、防病治虫、中耕除草和培土及日常养护；

3. 花草树木的修枝整形、补栽补种、及时处理枯枝落叶。

#### 第十六条消防管理部分

1.有健全的消防管理制度，建立消防责任制及火灾消防预案；

2.消防设施有明显标志，定期对消防设施进行巡视、检查和维护；

3.定期进行消防检查，及时排除消防隐患；

4.定期进行消防训练，保证有关人员掌握消防基本技能；

5.发生火灾及时报警，协助消防人员疏散、救助人员。

6.配合参与甲方完成消防演习工作。

#### 第十七条其他服务

校区日常学生活动及教学活动后，完成保洁及物品摆放。

### 第四章 物业服务费用

#### 第十八条物业服务费

1.物业服务费的标准为全年共计人民币¥1114890 元，大写金额壹佰壹拾壹万肆仟捌佰玖拾元整。

2.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) 物业管理企业办公费用；
- (3) 物业管理企业固定资产折扣；
- (4) 法定税费；
- (5) 物业管理企业的利润。

3.物业服务费用不包括以下部分：

- (1) 物业服务学校区域内各部位、各类设施设备的大、中、小修和更新改造费用；
- (2) 项目运行所产生的能耗费用；
- (3) 垃圾消纳费用；
- (4) 化粪池清掏费用。

4.乙方按照上述标准收取物业服务费用，并按照合同约定的服务内容和质量标准提供服务。

5.物业服务费如需调整，由双方协商确定。（具体金额最终以政府部门批复为准）

第十九条支付方式：

全年分四次支付。甲方每次付款前，乙方应向甲方提供等额的合法有效发票；如因乙方提供的发票有误或被认定为假发票的，甲方有权拒绝付款且不承担任何责任。具体支付时间、比例及金额为：

第一次：2026年4月30日前支付总费用25%，金额人民币¥278722.5元，大写贰拾柒万捌仟柒佰贰拾贰元伍角整；





第二次：2026 年 7 月 30 日前支付总费用 25%，金额人民币  
¥278722.5 元，大写贰拾柒万捌仟柒佰贰拾贰元伍角整；

第三次：2026 年 10 月 30 日前支付总费用 25%，金额人民币  
¥278722.5 元，大写贰拾柒万捌仟柒佰贰拾贰元伍角整；

第四次：2026 年 12 月 31 日前支付总费用 25%，金额人民币  
¥278722.5 元，大写贰拾柒万捌仟柒佰贰拾贰元伍角整。

第二十条如受特殊情况影响，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。

第二十一条甲方委托乙方提出本合同约定服务范围以外的特约服务，其服务内容和费用由当事双方自行商定。

## 第五章 乙方项目服务团队要求

第二十二条项目团队应配备不少于 21 人的管理服务团队。其中综合管理部 1 人（项目经理 1 人）。工程部 4 人（管高校区 2 人，管低校区 1 人，双桥校区高低部 1 人）。保洁部 16 人（保洁员 16 人）。

第二十三条项目团队成员应具备相关专业技术操作资质及服务经验。

### 1.项目经理应具备的条件：

- （1）项目经理 1 人，须 60 周岁（含）以下。
- （2）从事项目管理工作 5 年以上工作经历，并有类似物业管理





经验。

2.工程部应具备的条件:

- (1) 须 60 周岁 (含) 以下。
- (2) 身体健康, 无犯罪记录。
- (3) 从事工程维修工作 1 年以上工作经历。

3.保洁人员应具备的条件:

- (3) 同类型岗位工作经验 1 年以上。
- (4) 持有身体健康证明或健康证。

4.以上要求需提供相关证明或证书复印件。

## 第六章 物业的使用与维护

第二十四条乙方根据规章制度提供管理服务时, 甲方应给予必要配合。

第二十五条对甲方违反物业管理区域内物业管理规章制度的行为, 乙方可采取批评、规劝、警告、制止等必要措施。

第二十六条乙方应及时向甲方通告本物业管理区域内有关物业管理的重大事项, 及时处理甲方的投诉, 接受甲方的监督。

第二十七条因维修物业或者公共利益, 甲方确需临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的, 应事先通知乙方; 乙方确需临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的, 应事先征得甲方的同意。临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的, 应在约定期限内恢复原状。



## 第七章 双方权利义务

### 第二十八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;
- 5.组织物业的交接验收;
- 6.决定物业各部位、各类设施设备的大、中修和更新改造;
- 7.合同生效之日起 15 日内, 向乙方提供物业管理用房, 管理用房为无偿使用。

### 第二十九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.向甲方收取物业服务费;
- 4.每年度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，做到为所有服务于甲方的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；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，乙方依法承担相应赔偿责任。乙方所有员工上班时间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。因乙方人员缺编对甲方工作造成的损失均由乙方承担。

## 第八章 合同期限

第三十条委托管理期限为：自2026年1月1日至2026年12月31日止。

## 第九章 合同解除和终止的约定



第三十一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，双方可续签新一年的合同，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。

第三十二条本合同期满，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。

第三十三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。

第三十四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。

## 第十章 违约责任

第三十五条甲方逾期缴纳物业服务费的，乙方可以从逾期之日起按每日应缴费用的 0.5%，收取违约金。

第三十六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人民币 10 万元；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。

第三十七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每日应缴费用的 0.5% 违约金，由此造成的经济损失超过违约金的，还应给予赔偿。

第三十八条乙方有第三十八条以外的违约情形，应向甲方支付委托期限内物业管理年度费用 10% 的损害赔偿金，由此造成的经济损失超过损害赔偿金的，应以实际损失为准。

第三十九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、供燃及其设施设备运行障碍，造成乙方损失的；

第四十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；

第四十一条为维护公众、甲方的切身利益，在不可预见情况下，如发生漏电、管道破裂、火灾、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财产损失的，当事双方





按有关法律规定处理。

第四十二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，但因一方迟延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。

第四十三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。

## 第十一章 争议解决方式

第四十四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。

## 第十二章 附则

第四十五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。

第四十六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。

第四十七条本合同未尽事宜，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。

第四十八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。

第四十九条本合同自双方签字并盖章之日起生效。

甲方：北京市朝阳区第二实验小学



单位盖章：

法定代表人：

2026年1月1日

乙方：北京顺朝物业管理有限公司



单位盖章：

法定代表人：

2026年1月1日



皇甫炳忠

