

北京市和平街第一中学机构运转维护 物业服务合同

委托方（甲方）：北京市和平街第一中学

通讯地址：北京市朝阳区和平街八区 16 号楼

社会统一信用代码：121101054008391983

法定代表人：杨艳

委托代理人：朱浩

邮政编码：100103

联系电话：010-84955041

物业服务企业（乙方）：北京绿洲新城物业服务有限公司

营业执照注册号：91110117085493245C

法定代表人：姚凤祥

委托代理人：郝学兵

通讯地址：北京市平谷区马坊镇李蔡街东路 34 号

邮政编码：100200

联系电话：13810462393

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》等有关法律、法规的规定，甲乙双方在自愿、平等、公平、诚信原则的基础上，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:北京市和平街第一中学机构运转维护

类型:学校

注册地址:北京市朝阳区和平街八区16号楼

和平街高中校区:8994.81平方米;

和平街初中校区:9383.92平方米;

莲葩园校区:31868.33平方米;

清友园校区:10956平方米;

朝来校区:12500平方米;

奥运村校区:3357平方米。

物业用途:学校

建筑面积:77060.06平方米(按照77060平米核算物业费)

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: 郝学兵, 联系电话: 13810462393, 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简单维护。
- (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保洁业务。

乙方对业主物业专有部分提供维修养护或特约服务的, 应当与业签订特约服务协议, 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 乙方按照招标文件、合同及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, 法律效力同本合同。

第四部分 物业服务期限

第六条 物业服务期限，自合同签订之日起至 2026 年 12 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：包干制

1、物业服务费用由业主按其拥有物业的建筑面积缴纳，具体标准如下：

物业服务费采购预算为，单价：25 元/平方米，建筑面积：77060 平方米，金额为人民币：1926500.00 元，经竞争性磋商后确定物业服务费总价：人民币大写金额：壹佰玖拾壹万零肆佰元整，人民币小写金额1910400.00 元。上述费用包含物业员工工资、社会保险费、服装费、管理费、合理的利润、税金等全部费用，甲方无需向乙方支付除上述金额以外的其他任何费用。费用明细见附件。

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。

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：

费用按季度支付。每次付款前，乙方应向甲方提供等额正规发票及结算材料（服务完成情况、考勤记录、维修记录等），经甲方确认无误后向乙方支付当季度实际发生的物业服务费用。付款方式：电汇。具体支付时间及支付金额为：

付款时间	对应物业费月份	金额
2026 年 3 月 31 日前	合同签订日-3 月	壹拾玖万壹仟零肆拾元整（191040.00 元）
2026 年 6 月 30 日前	4-6 月	伍拾柒万叁仟壹佰贰拾元整（573120.00 元）
2026 年 9 月 30 日前	7-9 月	伍拾柒万叁仟壹佰贰拾元整（573120.00 元）
2026 年 11 月 30 日前	10-12 月	伍拾柒万叁仟壹佰贰拾元整（573120.00 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、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、甲方每季度按照服务标准对物业服务进行考评,依据考评结果支付相关费用。

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,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、乙方物业服务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。

11、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。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。

12、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。

13、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）。

14、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。

15、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。如若不能到位，将按照缺岗人员工资的 200% 进行扣除。因乙方人员缺编对甲方工作造成的一切损失均由乙方承担。

16、有关法律规定和当事人约定的其他权利义务。

第十一条 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 3 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

第十二条 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。

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且乙方应向甲方支付合同金额 20%的违约金并赔偿损失：

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。

第十四条 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。

第十五条 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总金额万分之三的违约金，由此造成的经济损失超过违约金的，还应给予赔偿。

第十六条 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法规处理。

第十七条 违约方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

第十八条 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，可以按照第二种方式解决：

- 1、提交甲方所在地的仲裁委员会仲裁；
- 2、依法向甲方所在地的人民法院起诉。

第九部分 附则

第十九条 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。

第二十条 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。

第二十一条 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。

第二十二条 本合同正本连同附件一式肆份，甲乙双方各执贰份，具有同等法律效力。

第二十三条 本合同经甲乙双方签字并盖章后生效，附件与合同同时具有法律效力。

(以下无正文)

甲方(盖章):

北京市和平街第一中学

法定代表人:

签订日期: 2026. 2. 28

乙方(盖章):

北京绿洲新城物业服务有限公司

法定代表人:

签订日期: 2026. 2. 28.

祥姚
印凤

附件：人员工资明细表

岗位	人数	月工资	月合计	工资总额	社保	过节费 500元/ 年人)	人工成本 总计
项目经理	1	6000	6000	60000	26630	500	87130
高中部维修工	1	6000	6000	60000	26630	500	87130
高中部保洁员	3	3700	11100	111000	26630	1500	139130
初中部维修工	1	6000	6000	54000	20630	500	87130
初中部保洁员	3	3500	10500	94500	1000	1500	113500
朝来校区维修工	1	6000	6000	60000	26630	500	87130
朝来校区保洁员	5	3700	18500	185000	3000	2500	190500
莲葩园校区中控	2	5000	10000	100000	26630	1000	127630
莲葩园校区维修工	1	6000	6000	60000	26630	500	87130
莲葩园校区保洁员	8	3700	29600	296000	8000	4000	308000
清友园校区维修工	1	6000	6000	60000	26630	500	87130
清友园校区保洁员	6	3700	22200	222000	26630	3000	251630
奥运校区维修工	1	6000	6000	60000	1000	500	61500
奥运校区保洁员	1	3700	3700	37000	1000	500	38500
总计	35	69200	148200	1482000	247670	17500	1747170

表二管理费用等支出

支出项目	单价	10个月总费用		
健康证	110元/人年	3850		
保洁服	150元/人年	3900		
办公费		1000		
合计		8750		

物业管理基本服务费

序号	项目名称	计算过程	年费用 (元)
1	人员工资	表一	1747170
2	教育经费等	人员工资的 2%	34943
3	管理费等支出	表二	8750
4	前三项小计 (1+2+3)		1790863
5	企业利润		8007
6	成本总计		1798870
7	企业税 6.2%		111530
物业费合计 (6+7)			1910400
			1910400

投标分项报价表

序号	分项名称	数量	单价 (元)	说明
1	人员工资	1	1747170	
2	教育经费等	1	34943	人员工资的 2%
3	管理费等支出	1	8750	
4	企业利润	1	8007	
5	企业税	1	111530	6.2%
总价 (元)			1910400	