

物业管理合同（文本）

货物名称：北京市十一学校本部日常运行及零修服务项目

甲 方：北京市十一学校

乙 方：北京恒昌久隆物业管理有限公司

签署日期：2026年 2月 28日



合 同 书

甲方：北京市十一学校

法定代表人：田俊

地址：北京市海淀区玉泉路 66 号

联系人：吕沧海

电话：010-88628529

乙方：北京恒昌久隆物业管理有限公司

法定代表人：闫刘岩

地址：北京市房山区西潞街道长虹西路 73 号 1 幢 1 层 E217（集群注册）

联系人：闫刘岩

电话：15810923997

甲方委托集采中心通过招标方式，经评审小组综合评审，乙方成交负责甲方北京市十一学校物业管理项目的服务工作。

依据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规和《北京市十一学校物业管理项目》，按照平等互利的原则签订如下合同：

一、合同标的内容、范围和要求。

1. 本合同标的是北京市十一学校物业管理项目，服务地点位于【北京市海淀区玉泉路 66 号】，服务项目包含北京市十一学校校园内教学楼、图书馆、体育场馆、公寓楼、院内地面的公共设施、设备等，详见招标文件中服务需求。

2. 本合同金额为：人民币(大写)贰佰贰拾玖万肆仟肆佰柒拾捌元壹角壹分；（¥2294478.11）。

3. 工作要求：详见招标文件第五章。

4. 服务方式：包工包料；驻场人员【15】人；其中：项目经理【1】人、专业技术主管【1】人、文员兼库房【1】人、综合维修工【12】人，工具和维修材料均由乙方提供。

5. 合同金额：物业服务（年）总服务费用（前述费用包括但不限于人员工资、社保、工服费用、值班费、员工餐补、维修材料费、公共责任险、利润、管理费及税金）为人民币元；大写（2294478.11 元）。上述合同金额为乙方履行本合同的全部费用，不受维修材料价格及现场状况等一切因素的影响，除本合同另有约定外，甲方不再支付其他任何费用。

本合同有效期限为 2026 年 3 月 1 日起至 2027 年 2 月 28 日止。合同期满后，在同等条件下甲方优先考虑与乙方续约。

二、双方的权利与义务

1. 甲方的权利与义务

(1) 遵守法律法规和规章

甲方应在其组织实施本合同的全部工作中遵守与本合同相关的法律法规和规章，并应承担由于其自身违反上述法律法规和规章的责任。

(2) 对乙方的工作进行全面检查、监督、管理，对乙方承担的项目任务、完成时限进行全面考核验收，对乙方不达标项目以及违规、违约、违法行为有权作出处罚；

(3) 发布开工通知：甲方应按合同规定的日期向乙方发布开工通知。

(4) 按照本合同要求支付合同价款。

(5) 提供必要的设备设施及相应服务。

(6) 甲方可根据乙方书面反映与本协议有关事宜作出决定和答复。

(7) 甲方应当授权一名熟悉本项目情况、能迅速作出决定的常务代表负责与乙方联系。

(8) 甲方有权对不称职的维修人员或物业管理人员提出更换要求(更换的管理人员 3 日内到岗，维修员 2 日内到岗)。

(9) 甲方有对由乙方引起或造成北京市十一学校的任何损失要求取得赔偿的权利。

(10) 乙方维修维护工作效果或所使用的工人、器具及维修材料不能达到本合同约定标准及甲方实际使用需求时，甲方有权要求乙方在一个月内整改至符合标准。

(11) 甲方有权根据现场实际情况要求乙方在北京市十一学校现场派人留宿驻守。

(12) 合同规定的其它一般义务和责任。

2. 乙方的权利与义务

(1) 遵守法律法规和规章

乙方应在其组织实施本合同的全部工作中遵守与本合同有关的法律法规和规章，并应承担由于其自身违反上述法律法规和规章的责任。

(2) 乙方严格按照承包的范围、项目，完成的标准、要求、时限做好工作，履行好责任。乙方有遵照甲方的维护维修要求、标准及时做好北京市十一学校物业管理工作的责任，否则甲方可依据实际情况追究乙方的违约责任。

(3) 乙方自觉服从甲方的检查、监督、指导、管理、处罚，严格遵守甲方各项管理制度，及时纠正存在的问题。

(4) 乙方管理人员必须对公司日常工作经常进行监督、检查，随时与相关部门沟通解决问题。

(5) 乙方派驻在北京市十一学校的人员须经过良好的岗前培训，并达到甲方的要求标准，人员样貌端正，身体健康无任何传染疾病，不得有性侵害、虐待、拐卖、暴力伤害等违法犯罪记录，不得有吸毒、赌博等违法行为。乙方要统一着装并负责工作服的购置，保证员工衣着合体。

(6) 工作中若发现问题，或有建议意见要及时向甲方相关部门反映，确保问题及时解决，意见建议得到落实。

(7) 乙方工作人员的薪资、社会保险、机械及车辆使用等所发生的费用均由乙方负责。

(8) 按时完成各项服务工作，乙方应认真执行与合同有关的任何指示，按合同规定的内容和时间完成全部承包工作。

(9) 提交实施项目开发的计划、组织实施，乙方应按合同规定的内容和时间要求，编制项目的计划、组织措施并提交甲方审批。

(10) 保证项目质量，提交质量保证计划，并按合同规定的质量要求完成各项工作。

(11) 乙方之工作人员有服从甲方指定管理人员管理的责任，如出现不服从管理事件，由乙方负责做出处理，并将处理结果报知甲方认可。

(12) 乙方负责拟定工作人员岗位职责，交至甲方备案。并对现场工作人员进行管理，做到文明服务、按时到岗、身着统一工作服、佩戴胸牌、使用礼貌用语；不乱窜无关区域，不能酒后上岗。

(13) 乙方之工作人员不得在北京市十一学校范围内出口秽言、酗酒、赌博、吸毒、打架及行为不检，倘若发现，甲方可勒令该雇员离开。如因此而引起之损失，乙方须承担全部责任。

(14) 乙方不得允许其雇员任何时候任何场所向北京市十一学校老师、学生索取金钱或礼物（尤其是于农历新年及其它节日）。

(15) 乙方有为所派驻甲方的物业工作人员签订《劳动合同》、提供国家规定的保险、工资福利、工作制服、工作工具等的全部责任，上岗前乙方需提供由公安机关开具的无犯罪记录证明，连同该等人员的身份证复印件、劳动合同复印件、社保缴纳证明、资质证书等资料报甲方备案。如因物业工作人员而发生各种劳动争议及纠纷，乙方应负责自行解决，甲方对此无须承担任何法律责任，因此给甲方造成费用或损失的，乙方应予以全额赔偿。

(16) 如遇有物业工作人员因病、事假或其它情况不能上班时，乙方将视情况安排经过培训合格之人员到岗接替，保证合同中的物业工作岗位人员人数。不得因上述原因影响正常物业服务工作，同时甲方无须就维修人员休假而支付任何替班费用。

(17) 乙方须定期对内部使用的相关设施、设备及机械进行检修，如因乙方设施设备故障而给甲方或任何第三方设施设备或财产造成的损失由乙方承担。乙方须赔偿甲方因应付此类索偿遭受之一切损失及所支付之费用。

(18) 乙方如未按正规操作程序操作设备，因此造成乙方本身人员、甲方或任何第三方的人身伤亡及其它相关责任，均由乙方承担。乙方须赔偿甲方因应付此类索偿遭受之一切损失及所支付之费用。

(19) 乙方有对北京市十一学校相关设备、设施安全负责并予以维护的责任。由乙方引起或造成的设备、设施的损坏则由乙方负责修复、赔偿，并需对因此而引致的甲方的损失予以补偿（包括但不限于毁损折旧费）。

(20) 乙方必须提供安全设施予工作人员，以保障其工作安全，否则一切后果，概由乙方承担。因此给甲方造成损失的，乙方应予以全额赔偿。

(21) 乙方有配合北京市十一学校内部相关部门工作及协调与其他部门关系（处理好老师和学生）的责任。

(22) 乙方负责为所使用的管理用房内配备必要的家具（包括但不限于办公桌椅、更衣柜、休息桌椅等）并保持环境的干净整洁。

(23) 乙方有配合北京市十一学校保证门前三包质量的责任。

(24) 遇有雨雪天气，乙方有责任协助甲方进行扫雪和清理积水。

(25) 乙方在正常情况下，应履行本合同及合同内的条款，否则一律视作违约处理。

(26) 乙方有责任在每月底前做好下一个月的工作计划时间表，提交甲方审核及监管。

(27) 乙方须于本合同签订前向甲方提供一套乙方的管理制度及工作流程在甲方备存，甲方保留对此进行修订的权利，甲方修订后，乙方应遵照执行。

(28) 乙方必须要求物业员工，在做日常物业工作时，遇到天气较好、光线强时，要随时关掉公共区域不必要的照明。

(29) 乙方须保证物业服务质量能够符合甲方之合理要求，否则甲方有权向乙方发送如下告知单及扣除相关费用：①通知；②警告；③甲方扣除乙方当月物业服务费的1%。

(30) 乙方应加强工作人员的安全作业意识，定期进行安全教育，做好劳动保护和安全防护工作。乙方所属工作人员在工作过程中发生的工伤事故，由乙方负责，甲方概不负责，因此给甲方造成损失的，乙方应予以全额赔偿。

(31) 乙方负责管理服务区域内电气设备、制冷设备、水暖设备、燃气设备、会议设备、体育设施等的维护和维修工作。同时协助甲方监督和管理第三方对上述设备质保期内的设备维修。

(32) 在进行有限空间、高空等涉及人身安全的作业时，应当由具备相应资质的单位实施。委托其他单位实施的，应当明确各自的安全管理责任。

(33) 乙方要对甲方管理服务区域内所提供的设备设施造册登记，妥善保管，如有丢失损坏按价赔偿。

(34) 乙方要建立管理服务区域内的工作管理制度、消防安全管理制度，落实安全保障措施，排查火灾等危险隐患，保障教学楼的正常使用。

(35) 因乙方的责任造成甲方或第三方人员重大损失的，乙方承担全部赔偿责任，同时向甲方支付合同款（年）5%的违约金，并扣除服务质量履约保证金，合同解除。

(36) 乙方要按照甲方的要求及时提供相关的服务。

(37) 乙方要服从甲方的领导和指挥，服从甲方的监督和管理。

(38) 教学楼中的设备品种和数量，甲方将在合同中以附件的形式列出，乙方应对甲方的设备认真爱护、合理使用，人为损坏和丢失将按价赔偿。

(39) 乙方的服务与管理必须服从、服务于甲方的教学、办公和管理需要，不得擅自减少服务项目、更改服务时间、降低服务标准。乙方接受政府有关部门及甲方的监督、指导，不断完善管理服务，确保各项管理和 Service 工作的安全、顺畅、优质、高效，并切实做好各项保密工作。

(40) 乙方服务本项目的人员必须是乙方员工，管理人员必须具有相应的管理知识、工作经验和完全符合甲方管理服务的品质要求；必须有足够的专业技术力量负责委托管理项目所涉区域内设施设备的运行保障，并对影响管理服务的事项提交解决方案。

(41) 乙方应加强在本项目服务人员的管理，保证服务人员遵守甲方及乙方的各项规章制度，强化安全责任。积极适应甲方的办学特点和规律，优化资源配置，保持持续提升服务质量和水平状态。

(42) 乙方负责编制年度运行预算、服务管理工作计划和房屋、附属建筑物、设施设备的年度维修保养计划，提出改进、完善和提升管理、服务的意见建议，经甲方审定后组织实施，并书面向甲方提供每月服务、管理履行情况报告和年度工作总结。协助甲方做好委托管理项目区域内上述未明确的事项，完成甲方请求协助的临时任务。

(43) 乙方承诺具有履行本合同的全部资质（包括但不限于物业管理资质）。

(44) 乙方承诺对因本合同或本合同的履行而获得的甲方信息承担保密义务，保密期限自本合同签订或获得信息（以二者较早者为准）之日起至信息被依法公开或依法被公众知悉之日止。

(45) 未经甲方书面同意，乙方不得向任何第三方泄露上述信息，否则应按照【500元】的标准向甲方支付违约金，并赔偿因此给甲方造成的全部损失。

(46) 乙方应该保证按月支付派驻本合同约定项目员工的工资，不得拖欠，并为员工缴纳必要的保险。乙方保证对员工严格管理，不得因员工工资、报酬、福利待遇问题导致乙方员工做出任何有损甲方利益的行为。若因乙方所属员工有过激行为影响甲方正常教学、工作秩序的，甲方除要求乙方按500元/次的标准支付违约金外，同时有权单方终止本合同，并要求乙方赔偿因此给甲方带来的全部损失。

(47) 乙方提供的物业服务应符合【甲方】确认的标准。

(48) 免费服务

1) 甲方在校园内有不定期的会议，需要乙方组织物业服务人员配合，乙方要积极参与配合。

2) 校园在放寒暑假时，甲方要求乙方组织人员对楼内窗帘进行清洗、撤挂，以及对会议室、报告厅、公共办公室、活动室的地毯、沙发罩及套、桌椅进行搬运或清洗工作，乙方要主动积极安排以上工作。

(49) 合同规定的其他一般义务和责任。

(50) 乙方具体的服务内容及范围表述如下：

1. 房屋建筑整体（楼盖、屋顶、梁、柱、内外墙体和基础等承重结构部位、外墙面、楼梯间、走廊通道、门厅）的日常维修、养护和管理。

2. 房屋建筑整体公用设施设备（给排水系统、排污管、照明、天线、门窗等）的日常维修、更换、养护、管理和运行服务。

3. 属物业管理范围的公用设施（空地、道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、池、井、路灯、自行车房棚、停车场）的日常维修、养护和管理。

4. 教学及办公家具日常维修及配件，教室内课桌椅、教师工位、各种书柜、衣柜等，不含学生课桌椅面。

5. 负责校园内所有设备设施的日常运行、维修、保养和管理。制定各系统设备应急方案，并定期演练，逐步完善管理程序。

6. 制定各设备系统的经济运行方案，记录各设备运行参数，定期分析并加以调整，确保设备在最佳的运行状态。

7. 供水、供电、供气、电信、消防等专业单位在物业管理区域内对相关管线、设施维修养护时，进行必要的协调和管理。

8. 做好电力线路，自来水管线，供暖管线，设备间污水泵等日常巡检及维护，做好记录，发现隐患及时报告并紧急处理。

9. 协助和监督好专业设备维保单位的工作，接受相关行业单位的指导、监督、安全等工作的联系和管理。

10. 管理与物业相关的工程图纸、用房档案与竣工验收资料和设备资料、养护、维修档案。管理有关物业服务费用的台账，记录各设备系统维修时物料的流向。

11. 负责校园室内外地面、室内墙面的修补、瓷砖粘贴等，整体修补不在物业服务范围内，室外3米以下属物业负责，不含室外高空贴砖，需协助校方监督管理。

12. 校园内门、窗、纱窗及窗台的维修及配件，含玻璃、闭门器、门把手等。

13. 校园内配电箱的维修及配件更换，配电室除外。校园内灯具、开关、插座的维修及更换，异形灯、新增灯且未过维保期的除外。

14. 校园内卫生间设备设施维修及更换，水龙头、脚踏板、上下水、感应器电池、五金件、地漏、排风扇、墩布池、灯具、隔断门等。

15. 校园内消防系统，消火栓玻璃更换、应急照明灯、疏散指示灯维修或更换。

16. 屋顶局部防水属物业负责，整体防水需协助校方监督管理。

17. 教师公寓的日常维修，包括日常灯管更换、上下水维修，但不含热水器、燃气灶、油烟机、马桶更换等。

18. 学生公寓维修及更换，地砖局部维修，墙面局部维修，灯具维修更换，门窗，纱窗维修，水龙头，开关，插座，马桶盖，排风扇，淋浴喷淋头及软管，上下水疏通，地漏等。

19. 体育馆内门、窗、纱窗及窗台的维修及配件，含玻璃、闭门器、门把手，灯具、开关、插座的维修及更换，地砖及墙砖局部维修，淋浴间的喷头等。卫生间设备设施维修及更换，水龙头、脚踏板、上下水、感应器电池、五金件、地漏、排风扇、墩布池、灯具、隔断门等，负责体育馆内设备的日常运行、维修、保养和管理。包括体育馆的地上及地下管线。不含水处理机房设备。

20. 食堂的前厅和后厨所有的门窗、纱窗的维修及配件，含玻璃、闭门器、门把锁；所有的灯具及开关的维修及更换；地砖、墙砖局部维修及更换；不含厨具维修，隔油池的维护。

21. 校园内所有饮水机应急处理。

22. 校园内化粪池清掏管理及其他各类外包维修等工作，协助甲方做好监督管理。

23. 随时做好大、中、小型会议及学校活动的服务及保障，考场布置、会议布置、会场变动及桌椅搬动等。

24. 随时查看企微报修及总务处群报修，确保24小时提供服务，保障维修处理及应急处置。做好客户投诉管理及解决记录。

25. 以上各种材料设备费用含在物业服务费中。维修范围内，单件1000元以下，单次维修8000元以下的日常维修由物业服务单位负责。

26. 根据学校要求，随时做好服务保障。

三、转让和分包

1. 转让

未经甲方书面同意，乙方不得转让合同或合同的任何部分或任何权利。

2. 分包

未经甲方同意，乙方不得将任何项目或主体部分分包。除合同另有规定外，未经甲方批准，乙方不得把项目的任何部分分包出去。乙方应对其分包出去的项目以及分包人的任何工作和行为负全部责任。

四、设备

乙方应提供招标文件“服务要求”中所要求的设备（如有要求）。

五、人员

1. 乙方应对其派往本项目的工作人员进行培训，甲方将对乙方派往本项目的所有工作人员进行考核，考核不合格的人员乙方需无条件更换。所有维修人员均须持证（低压电工作业证等）上岗。

2. 乙方应加强工作人员的安全作业意识，定期进行安全教育，做好劳动保护和安全防护工作。乙方所属工作人员在工作过程中给乙方工作人员本人或甲方师生或第三方的人身或财产造成损失的，由乙方负责，甲方概不负责。

3. 乙方应要求工作人员要积极参加岗位学习培训，乙方每年要对全体工作人员至少培训两次。

4. 乙方对工作人员须进行岗前培训。

六、付款方式

1. 每两个月支付一次，在第二个月月末的最后5个工作日内支付，乙方申请付款前应出具等额增值税专用发票，甲方收到发票后7个工作日内支付与发票对应的金额。

(1) 3-4 月份服务费：382413.02 元（大写：叁拾捌万贰仟肆佰壹拾叁元零角贰分）；

(2) 5-6 月份服务费：382413.02 元（大写：叁拾捌万贰仟肆佰壹拾叁元零角贰分）；

(3) 7-8 月份服务费：382413.02 元（大写：叁拾捌万贰仟肆佰壹拾叁元零角贰分）；

(4) 9-10 月份服务费：382413.02 元（大写：叁拾捌万贰仟肆佰壹拾叁元零角贰分）；

(5) 11-12 月份服务费：382413.02 元（大写：叁拾捌万贰仟肆佰壹拾叁元零角贰分）；

(6) 1-2 月份服务费：382413.01 元（大写：叁拾捌万贰仟肆佰壹拾叁元零角壹分）；每笔款项需要支付前，乙方应向甲方提交正规增值税专用发票，甲方进行审核确认后以转账形式支付。甲方在收到等额、有效、合法的增值税专用发票前有权拒绝付款，且不视为违约。

2. 乙方知悉甲方用以付款的资金来源于财政拨款。若因财政拨款到账不及时，导致甲方未能按约定时间支付合同价款的，乙方同意付款时间顺延，不视为甲方违约。

3. 乙方收款账户信息：

账户名称：北京恒昌久隆物业管理有限公司

银行账号：0200063009200055088

开户银行：工行北京玉泉路支行

七、免责条件

1. 因不可抗力原因导致本协议不能履行而造成的损失，甲乙双方互不承担责任。不可抗力系指不能预见、不能避免、不能克服的客观事件，包括：

(1) 由于适用法律的变更或任何适用的后继法律法规的颁布导致本合同的履行不再合法；

(2) 甲乙双方一致认可属于不可抗力的“政府部门或甲方上级部门需要终止合同”的情况；

2. 如果不可抗力影响时间延续三十天以上的，双方应通过友好协商达成变更协议或解除协议。

3. 因不可抗力原因而终止协议的，承包金按实际使用时间计算，不足整月的按天数计算。

八、违约责任

1. 本合同生效后，甲、乙双方均应遵循平等诚信的原则，全面履行各自在本合同项下的义务，任何一方未能履行或未能全部履行本合同项下的义务，应承担违约责任，赔偿对方因此遭受的全部经济损失。

2. 乙方未按本合同约定及附件确定的标准为甲方提供优质物业服务，甲方发现存在维护维修不到位问题的，每发生一次，甲方有权按月物业费的1%向乙方收取违约金。甲方有权从未支付或到期应支付的物业费用中扣除此类违约金（无论乙方是否签字确认）。发生问题累计或连续超过3次的，甲方有权解除本合同，并要求乙方向其支付10000元违约金。

3. 乙方提供的物业服务应符合甲方要求，甲方每学期对乙方提供的物业服务进行一次考核评价，如乙方考核评价不合格，甲方有权解除本合同，并要求乙方向其支付10000元违约金。

4. 乙方未能履行或未能全部履行本合同第二条约定的相关义务，甲方有权解除合同，并要求乙方向其支付10000元违约金。

5. 乙方未能按照本合同约定为甲方提供相应的附加服务，甲方有权要求乙方按2000元/次的标准向其支付违约金。

九、合同的终止和解除

1. 协议期间，双方任何一方不得擅自终止、变更。如任何一方单方面终止本协议时，即视为违约，违约方应向守约方赔偿由此造成的经济损失。

2. 因不可抗力造成本协议不能正常履行，解约一方应提前一个月告知对方，协议自行终止，双方互不赔偿。

3. 承包协议生效后，双方对协议内容的变更或补充应采取书面形式，作为本协议的附件。附件与本协议具有同等法律效力。

十、争议的解决

凡因本协议产生的一切争议，由双方当事人协商解决或申请调解解决，协商或调解不成的，任何一方均可向甲方住所地北京市海淀区人民法院起诉，依法寻求解决

十一、合同续签

1. 合同可按年度续签 2 次，合同期满经双方协商一致，可续订本合同，甲方在合同到期前一个月通知乙方是否续签。

2. 合同续签条件如下：

- (1) 乙方仍具有承担本项目的资质条件，并需向甲方提供相应证明；
- (2) 续签的合同内容为提供与本合同标的相同的服务，且在不改变合同其他条款的前提下；
- (3) 服务质量得到甲方认可；
- (4) 甲方要求的其他条件。

十二、合同的生效、变更与终止

1. 本合同经双方盖章后生效。

2. 如发生以下情况，任何一方有权终止合同，但须以书面方式通知对方：

- (1) 一方进入破产、撤销或已进入清算阶段，或被解散、被依法关闭；
- (2) 一方财务状况严重恶化，不能支付到期债务；
- (3) 出现合同规定的或法定解除事由。

除本合同和法律法规另有规定外，任何一方发生上述情况，将被视作违约，另一方有权依照本合同的规定，追究该方的违约责任。

3. 本合同一经签署，未经双方同意，任何一方不得随意更改本合同。其他任何口头或未包含在本合同内的、未依据本合同制定的书面文件，均不对双方具有拘束力。如本合同在履行过程中有任何变更、补充或修改，双方应另行签订书面协议。

4. 本合同陆份，甲、乙双方各叁份，均具有同等法律效力。

甲方（公章）：
法定代表人

或委托代理人签字：

2026 年 2 月 28 日



乙方（公章）：
法定代表人

或委托代理人签字：

2026 年 2 月 28 日

