

北京市第二中学分校物业服务合同

甲方：北京市第二中学分校

乙方：北京京旭阳光物业管理有限公司

签订日期：2026年3月19日

合同号：1101012621020020175-XM001-001

手印



目 录

1. 总则
2. 物业基本情况
3. 物业服务内容
4. 物业服务目标和各项指标
5. 物业服务期限
6. 甲方的权利和义务
7. 乙方的权利和义务
8. 费用结付
9. 付款方式及时间
10. 违约责任
11. 合同的更改和补充
12. 合同的转让和变更
13. 保密条款
14. 合同解除
15. 合同的终止

16. 争议解决

17 不可抗力

18 附则

甲方：北京市第二中学分校

法定代表人：梁燕

注册所在地：北京市东城区南竹杆胡同 81 号

统一社会信用代码：121101014007910167

联系人：郭丛梅

联系电话：13611332580

乙方：北京京旭阳光物业管理有限公司

法定代表人：黎旻

注册所在地：北京市东城区地坛北里 10 号楼遮南平房 101

统一社会信用代码：91110101MA01D22864T

联系人：张阳

联系电话：13810881663

1. 总则

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、诚实信用的基础上，就甲方北京市第二中学分校的物业管理服务有关事

宜，协商订立本合同，以兹共同遵守。

2 物业基本情况

物业名称：北京市第二中学分校项目

位置：北京市东城区南竹杆胡同 81 号；北京市东城区和平里民旺园 33 号；礼士胡同 41

号。

物业类型：办公楼

乙方承担本合同约定的甲方在北京市东城区南竹杆胡同81号、和平里民旺园33号以及礼士胡同41号三校区的物业管理相关责任，乙方提供服务的受益人为甲方，甲乙双方应按照本合同相关约定对履行本合同承担相应的责任。

3 物业管理服务内容

3.1.基础服务

(1) 三校区整体保洁服务

主要负责除教师办公室和食堂之外的公共区域：包括门厅、走廊、楼梯间、卫生间、报告厅、专业教室、体育馆、操场及其他学校指定定期保洁的区域（楼内需要每天多频次保洁重点区域的服务面积约占总建筑面积的三分之一）；三校区日常垃圾的垃圾分类及清运。

(2) 三校区工程维修服务

三校区校区基础设备进行日常维修巡视相关服务；协助学校总务完成常规校园小型施工改造项目；负责北校区、西校区日常用电设施的基础维修及广播音响系统服务。

(3) 三校区绿植租摆养护服务。

3.2.延展服务

(1) 三校区校区印刷服务；

(2) 三校区消防安全中控值守服务；

(3) 本址校区茶歇室服务；

(4) 司机外包服务；

(5) 三校区建筑消防设施检测与电气防火安全检测、灭火器检测、建筑消防设施维护保养；

(6) 三校区化粪池清掏和本址校区教工食堂隔油池清掏；

(7) 三校区有害生物防治；

(8) 三校区其他服务；

合同。

务项目，甲方有权要求乙方停工、检查、整改。乙方未按要求进行整改的，甲方有权单方解除

6.3 检查、监督乙方物业管理工作的实施及制度的执行情况，对未达到物业服务指标的服

6.2 审定乙方制定的物业服务制度及相关标准，对乙方提供的服务提出具体的要求。

6.1 代表本单位维护产权、物业使用的合法权益。

6 甲方的权利和义务

本合同正式生效自合同签订之日起至 2026 年 12 月 31 日。

5 物业服务期限

预案不完善或处置不当造成的扩大损失。

件时，乙方应立即启动应急预案，在 15 分钟内响应，2 小时内提交事件处置报告，并承担因

乙方应制定火灾、疫情、自然灾害等突发事件的专项应急预案，报甲方备案。发生突发事

4.3 应急事件处理

定期进行校区内公共区域安全检查，保证房屋正常使用；

4.2 各类指标

为甲方营造安全、舒适、文明的工作和生活环境。

管理服务范围内不发生重大安全、火灾等责任事故；用科学规范的管理、竭诚高效的服务，

4.1 物业管理总目标

4 物业服务目标和各项指标

③完成学校交予的其他一般临时性工作，遇学校大型活动需要配合增加相应人员。

②三校区物业维修中 300 元及以下的维修配件提供服务（全年不超 9 万元）；

签、84 消毒液）；

①三校区物业消耗品供给服务（校方指定品牌擦手纸、大盘纸、洗手液、手消、酒精、棉

6.4 审定乙方相关人员的资质和能力，对乙方不称职的人员甲方有权要求乙方及时更换，相关费用由乙方承担。

6.5 因乙方及其工作人员原因造成的甲方及其校内人员人身损害或财产损失，均由乙方予以全部赔偿。

6.6 根据本合同规定，按时足额向乙方支付合同规定的费用。

6.7 甲方应协助乙方做好相关物业服务项目。

6.8 乙方在甲方服务期间，如因乙方服务不当引起的相关法律纠纷，由乙方自行解决；如因客观原因、第三方引起的法律纠纷或侵权责任由甲乙双方协商解决。

6.9 乙方负责其员工的管理及培训，乙方人员在校园内、外发生任何问题或责任，与甲方无关，由乙方负责处理并承担相应责任。若因此牵涉甲方的，甲方有权向乙方追偿，并可单方解除本合同。

6.10 其他约定，甲方需为乙方提供必要的区域开展物业管理工作的，乙方不得利用甲方提供的物业管理区域开展除物业服务以外的其他事项。

7 乙方的权利和义务

乙方应具备从事物业管理服务的合法资质，并向甲方提供相关资质证明文件备案。如乙方资质发生变更或失效，应及时通知甲方。

7.1 按照本物业服务合同履行相应的义务。乙方承接物业，应当对服务范围内的物业共用部位、共用设施设备进行查验。

7.2 根据有关法律、法规、规章，制订本物业区物业服务的各项管理制度，乙方制定的规章制度不得与法律、法规相抵触。

7.3 严格按照本合同及合同附件要求进行管理和提供服务，确保各项服务目标的实现。

对于本合同约定的延展服务中涉及的大型服务项目(如建筑消防设施检测与电气防火安全检测等)，乙方应在服务实施前10日向甲方提交详细的服务方案，经甲方书面确认后方可实施；服务过程中应接受甲方的监督检查，服务完成后提交服务成果报告，经甲方验收合格后方可结算相关费用。

7.4 按照本合同约定的费用标准收取物业服务费。实际履行中乙方应详细列明服务项目，

按合同约定的标准收费，不得擅自加价，不得只收费不服务或多收费少服务。

7.5 自行承担因自身工作失误或监督不到位导致的安全责任事故，对于非因乙方原因、客观情况导致、第三方原因造成的安全事故，乙方不承担相关责任。

7.6 自行承担因乙方工作失误或监督不到位等自身原因造成的停工、检查、整改的经济损失。

7.7 接受甲方对物业服务服务工作过程及质量的检查和监督，并根据甲方提出的合理建议和意见进行整改。

7.8 甲方向乙方发出的与物业管理、服务相关的信函、邮件、传真等文件，自乙方收到之日起 5 个工作日内乙方无正当理由未予答复造成的一切损失由乙方承担。

7.9 禁止对本物业的公用设施擅自占用或改变使用用途，如需在本物业内改建完善项目，必须经有权部门讨论同意并报有关部门批准后方可实施。擅自占用或改变物业公共设施的，应当承担违约责任，并赔偿给甲方造成的全部损失。

7.10 可以选聘专业性服务企业承担物业区域内的部分专项服务项目，但不得将本物业区域内的全部物业服务委托给第三方；乙方应对受托企业的服务行为进行监督，并对受托企业的服务行为承担责任。

7.11 妥善保管甲方物业的档案资料，及时记载有关变更信息，并为业主的个人资料信息保密。物业服务合同终止时，乙方应将物业管理用房及甲方物业相关资料，悉数交还甲方；若在合同终止后，甲方选择新的物业服务企业时，乙方应当做好交接工作。

7.12 及时向甲方通报本物业服务区域内有关物业服务服务的重大事项，接受甲方的监督。乙方应每月 5 日前向甲方提交上一个月的物业服务服务工作报告，包括但不限于保洁服务记录、维修服务记录、安全检查记录、安全配置情况等，并接受甲方的审核。

7.13 对违反物业管理制度的行为进行及时劝阻，不得侵犯甲方及其他公民的人身权和名誉权等合法权益，不得侵犯甲方的人身权利和财产权利。

7.14 有权要求甲方及物业使用人配合乙方的物业服务行为。

7.15 负责制定自然灾害和公共秩序等必要的专项突发事件应急预案。

7.16 乙方应当选派有相应资质及经验的员工为甲方提供物业服务，并有效管理乙方的员工，避免乙方员工因工作疏忽而给甲方造成损失。自行处理与其员工之间的劳动争议，若发生员工

付费时间：分别于4月、6月、9月和12月的月底前支付当季度物业服务费。

9.1 本合同生效后，物业服务费按本合同第8.1条约定的金额及方式支付（详见附件一）。

9 付款方式及时间

除本合同明确约定由甲方承担的费用外，乙方为履行本合同而产生的其他费用（包括但不限于差旅费、通讯费、工具费等）均由乙方自行承担。

8.2.2 甲方提供工程维修300元以上维修零部件，全年总金额不超过9万元。

源供应中断，后果由甲方承担。

8.2.1 每月及时缴纳水费、电费、燃气及其他能源费，如因甲方原因未能及时缴费导致能

8.2 甲方需要承担的费用：

均为1,343,218元，最后一次支付金额为1,343,218.83元。

8.1.2 结算方式：结算支付时间为4月、6月、9月和12月月底前，前三次支付金额每次

求，需甲乙双方协商一致。

叁分），此费用为含税价，税率为6%，发票种类为增值税普通发票。如甲方提出增加服务需

甲方服务费总金额为人民币5,372,872.83元（大写：伍佰叁拾柒万贰仟捌佰柒拾贰元捌角

8.1.1 物业费计算方法：

8.1 物业费计算方法：

8 费用结付

方无关。

立负责处理、解决，并承担由此产生的一切法律责任、经济赔偿、行政处罚及相关费用；与甲

7.17 乙方应依法、及时、足额向其自行聘用的员工支付劳动报酬及双方约定的各项福利待遇，不得拖欠、克扣。因工资支付、福利待遇等引发的全部劳动争议及法律纠纷，均由乙方独

离职、辞退的，乙方应及时替补新的服务人员为甲方提供服务。

10 违约责任

- 9.2 双方应对各自提供的账户信息真实性、准确性、安全性负责。所有款项均通过银行转账方式支付至乙方指定账户。
- 乙方指定账户信息：
 账户名称：北京京旭阳光物业管理有限公司
 开户银行：交通银行股份有限公司北京华威路支行
 银行账号：110062116018800012532
- 9.3 税款及发票：乙方需在甲方付款前7日按要求为甲方开具等额有效的增值税普通发票。因乙方开具的增值税发票存在信息错误、不规范等瑕疵的，乙方应在甲方要求的时限内重新开具。乙方延迟开具发票或重新开具的，甲方付款时间相应顺延。因乙方开具的发票存在瑕疵导致甲方不能正常认证或不能进行税务抵扣的，乙方应赔偿甲方因此遭受的相关损失。
- 10.1 乙方按本合同要求完成合格的物业服务，若甲方未按合同约定及时支付物业服务费，每逾期一天，按照应付费用金额千分之一的标准向乙方支付违约金，甲方支付违约金的上限为合同总金额3%。逾期达30天，乙方有权解除合同。
- 10.2 甲方有权对乙方的物业服务实施服务质量评价，对质量评价未能达到合同约定标准的，要求其检查整改，形式分为口头提醒、书面要求，逾期超过3次未整改或整改不合格的，甲方有权按照应付费用金额的3%扣除同期物业费，并有权单方解除合同，乙方应赔偿甲方因此遭受的损失。
- 10.3 乙方未按照本合同约定履行义务，导致甲方或物业使用人的人身、财产、安全受到损害的，应当赔偿甲方或物业使用人因此而遭受的全部损失。
- 乙方未能按照合同约定的时间完成维修、保洁等服务项目的，每逾期一天，应依照该项目服务费用的0.5%向甲方支付违约金，逾期超过3天的，甲方有权另行委托第三方完成，费用由乙方承担，并可扣除乙方相应服务费用。
- 10.4 若乙方未经对方同意提前解除合同，违约方应向甲方赔付月物业服务费的10%。
- 10.5 因不可抗力造成合同无法履行，视不可抗力对合同义务履行一方的影响，适当减轻或免除其违约责任。遭受不可抗力的乙方应当在合理时间通知对方，并采取可行的措施避免损失。

扩大。

10.6 有以下情况发生，乙方不承担相应违约责任：

10.6.1 乙方已履行本合同约定的义务，但因物业服务区域内的建筑物或设施本身固有瑕疵

造成损失的；

10.6.2 因非乙方责任出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其他公用设施设备运行障碍造成损失的。

10.7 有下列情况之一的，甲方不承担违约责任：

10.7.1 因乙方原因造成的停工、检查、整改，致使甲方终止合同的；甲方有权单方面解除

合同，且不承担违约责任。

10.7.2 乙方对甲方发出的与物业管理、服务相关的信函、邮件、传真等文件，在该文件注

明的时间内未予答复，甲方有权单方面解除合同，且不承担违约责任。

10.8 鉴于甲方的资金来源于政府财政拨款或按照财政性拨款管理的款项，故以下原因导

致的甲方不能依照本合同约定时间及时支付相应合同价款的，不属于甲方违约行为，甲方不承

担违约责任；

10.8.1 上级主管单位或政府部门暂未拨款，或要求暂缓支付或不同意支付的；

10.8.2 因本合同价款支付周期跨越财政结算年度，甲方依照相关财政支付结算要求，须对

相应款项重新申报审批的；

10.8.3 因履行合同实际需要超出合同约定的价款数额，需要追加预算或合同价款，甲方根

据相应财政支付结算要求，须另行申报审批的；

10.8.4 因相关政府财政支付结算规章或程序变化，或上级有权审批单位未同意支付的；

10.8.5 如本项目需要政府审计，则按照政府审计结束后，再按照合同支付款项。

11 合同的更改和补充

协议履行期间，发生任何一方需变更或补充本合同的情况时，要求变更一方应及时书面通知对方。双方达成一致一致的，应签订书面变更或补充协议，该协议与本合同具有同等法律效力。

12 合同的转让和变更

- 12.1 未甲方事前书面同意，乙方不得擅自转让本合同项下的权利和义务。
- 12.2 未经合同一方事前书面同意，合同另一方不得擅自对本合同进行变更。

13 保密条款

双方应对在讨论、签订、执行本合同过程中所获悉的对方的无法自公开渠道获得的文件及资料（包括但不限于商业秘密、公司计划、运营活动、财务信息、技术信息、经营信息及其他商业秘密）予以保密。未经该资料和文件的提供方书面同意，另一方不得以明示或暗示的方式向任何第三方泄露该商业秘密的全部或部分内容或用于本合同外事项，否则应承担由此给对方造成的全部损失，但法律、法规另有规定或双方另有约定的除外。

本条所约定的保密义务永久有效，不因本合同的终止而失去效力。

14 合同解除

出现下列情形之一的，本合同解除：

- 14.1 双方协议解除。
- 14.2 乙方丧失物业服务资格。
- 14.3 一方严重违约使合同无法履行。
- 14.4 因不可抗力使合同无法继续履行的。

15 合同的终止

- 15.1 合同规定的服务期满，本合同自然终止。双方如续签合同，须于合同期满1个月前向对方提出书面意见，经双方协商一致后，续签合同。

16 争议解决

- 16.1 如任何争议或权利要求起因于本合同或与本合同有关的或与本合同的解释、违约、终止或效力有关，都应由双方通过友好协商解决。协商应在一方送达关于协商的书面要求后立即开始。

16.2 如在一方提出协商要求之后的 7 日内，双方通过协商不能解决争议，任何一方均可选择以下方式解决。

(1) 通报双方各自上级单位解决。

(2) 向合同履行地北京市东城区人民法院起诉。在诉讼期间，除必须在诉讼程序中进行解决的问题外，合同其余部分应继续履行。最终结果以法院判决为准。

17 不可抗力

不可抗力是指在履行合同过程中，由于不可抗力（例如战争、水灾、台风、地震等不可预见、不可避免且不可克服的事件）导致本合同无法履行或延期履行，合同双方不承担违约责任。但受不可抗力影响的一方应在不可抗力发生后 24 小时内通知上述发生的一切，并在 5 日内提交相应的说明事故发生的证明材料。

18 其他

18.1 本合同一式陆份，正本贰份，副本肆份；正本由甲乙双方各执壹份，副本由甲乙双方各执贰份，均具有同等的法律效力。

18.2 本合同未尽事宜，甲乙双方另行友好协商，并签订书面补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

18.3 本合同的附件为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等的法律效力，如果本合同与附件有不符之处，以本合同为准。

甲方：北京市第二中学分校
法定代表人
或授权代理人：
签订日期：2026年3月19日

乙方：北京京旭阳光物业管理有限公司
法定代表人
或授权代理人：
签订日期：2026年3月19日

序号	分项名称	单位(元)	数量	合价(元)	备注/说明
1	项目经理人工费	120,000.00	3	360,000.00	人
2	保洁员人工费	54,240.00	30	1,627,200.00	人
3	文印人工费	78,000.00	3	234,000.00	人
4	南校区茶艺服务人员人工费	42,600.00	1	42,600.00	人
5	消防中控人工费	78,000.00	9	702,000.00	人
6	工程维修工人工费	110,400.00	3	331,200.00	人
7	广播人员人工费	72,000.00	2	144,000.00	人
8	南校区司机人工费	118,800.00	1	118,800.00	人
9	人员餐补	2,880.00	52	149,760.00	人
10	消电检测费	12,500.00	1	12,500.00	年
11	灭火器检测维修费	37,000.00	1	37,000.00	年
12	消防维保费	27,374.00	12	328,488.00	月
13	有害生物防治费	19,872.00	4	79,488.00	年
14	垃圾清运费	99,800.00	1	99,800.00	年
15	化粪池、隔油池清淘费	18,440.00	4	73,760.00	年
16	绿植租摆费	126,783.00	1	126,783.00	年
17	消耗品费	360,000.00	1	360,000.00	年
18	管理费	241,368.95	1	241,368.95	按5%计提管理费
19	法定税金	304,124.88	1	304,124.88	按6%计提法定税金
总价(元)				5,372,872.83	