

合同编号:

物业服务合同

项目名称: 北京市海淀区中关村第一小学申报“公用经费
物业管理服务采购项目”政府采购项目

甲方: 北京市海淀区中关村第一小学

乙方: 北京百特物业管理有限公司

签订地点: 北京市海淀区中关村南二街5号

签订时间: 2026年3月16日

北京市海淀区教育委员会法制信访科 监制

物业服务合同

甲方：北京市海淀区中关村第一小学
法定代表人：商红领 联系电话：
通讯地址：北京市海淀区中关村南二街 5 号
邮政编码：100190

乙方：北京百特物业管理有限公司
营业执照注册号：9111 0105 5712 5495 2G
法定代表人：于立 联系电话：18510933168
委托代理人：王超 联系电话：18211033969
通讯地址：北京市朝阳区建国路 88 号院 9 号楼 11 层 1210
邮政编码：100022

根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》及《北京市物业管理条例》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，就乙方为甲方提供物业服务的有关事宜，协商订立本合同。

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：北京市海淀区中关村第一小学申报“公用经费物业管理服务采购项目”
政府采购项目。

类型：物业外包。

坐落位置：中关村校区：北京市海淀区中关村南二街 5 号；

天秀校区：北京市海淀区天秀路6号；
党校校区：北京市海淀区安河桥149号。

建筑面积：56131.94 平方米。

第二条 物业管理区域四至：

中关村校区

东至 科学院南路 ；

南至 中关村南路 ；

西至 中关村南一街 ；

北至 北四环西路辅路 。

天秀校区

东至 正黄旗路 ；

南至 天秀南一路 ；

西至 正黄旗西路 ；

北至 天秀路 。

党校校区

东至 大有庄北里 ；

南至 小清河路 ；

西至 龙背村东路 ；

北至 天秀南二路 。

规划平面图和物业管理区域内的物业构成明细分别见附件1、附件2。

第三条 物业服务用房主要用于物业服务企业客服接待、项目档案资料保存、工具物料存放、人员值班备勤等。物业服务用房建筑面积为 25196 平方米，位于：北京市海淀区中关村南二街5号；天秀校区物业服务用房建筑面积为 19241.52 平方米，位于：北京市海淀区天秀路6号；党校校区物业服务用房建筑面积为 7997 平方米，位于：北京市海淀区安河桥149号。

第二部分 物业服务事项及期限

第四条 乙方指定物业服务项目负责人为：杨涛，联系电话：

13717556439。乙方更换项目负责人的，应当提前5日书面告知甲方。乙方派驻到甲方的物业服务人员应未受到过任何刑事处罚，无吸毒、赌博等不良行为，具有履行本合同义务的必要资质，乙方应主动向甲方提供相关证明作为合同的附件。物业服务人员人数应当足够完成本合同约定工作。乙方向甲方派出员工共计【38】名，其中【保洁】岗【33】人、【维修】岗【4】人、【文印】岗【1】人。

第五条 乙方应当提供物业服务包括以下内容：

1. 制订物业服务工作计划。根据法律、法规的授权制订物业服务的有关制度；并按照有关制度和计划组织实施；管理相关的工程图纸、档案与竣工验收资料等；

2. 负责保管甲方移交的全部资料。负责按照《北京市物业管理条例》的要求建立、保管相关档案和资料；

3. 负责本物业管理区域内全部物业构成部分的日常维修、养护和管理；

4. 负责本物业管理区域内物业设施设备的日常维修养护、运行和管理。物业设施设备明细见附件3；

5. 负责绿地、景观的养护的管理；

6. 负责清洁卫生服务，包括本物业区域的清洁卫生，垃圾的收集等；

7. 负责协助维护公共秩序和协助做好安全防范工作；

8. 其他服务事项：无

第六条 物业服务期限为壹年，自2026年3月1日至2027年2月28日。

第三部分 物业服务标准

第七条 乙方按附件4约定的标准提供物业服务。

第四部分 物业服务费用

第八条 本物业管理区域内的物业服务费标准为：3.56元/平方米·月。

第九条 本物业区域物业服务收费为包干制或其他方式。

第十条 包干制

1. 物业服务费用由甲方按 本物业建筑面积 交纳，共计：人民币2397600.00元（含税），大写贰佰叁拾玖万柒仟陆佰元整，该费用包括乙方为履行本合同所涉及的全部费用，包括但不限于人工费、材料费、机械费、税费等，除此费用外，甲方无需再向乙方支付其他任何费用；

支付时间：

2026年3月25日之前支付3个月服务费599400.00元（大写：伍拾玖万玖仟肆佰元整）；

2026年6月25日之前支付3个月服务费599400.00元（大写：伍拾玖万玖仟肆佰元整）；

2026年9月25日之前支付3个月服务费599400.00元（大写：伍拾玖万玖仟肆佰元整）；

2027年2月25日之前支付3个月服务费599400.00元（大写：伍拾玖万玖仟肆佰元整）；

乙方指定账户：

单位名称：北京百特物业管理有限公司

纳税人识别号：9111 0105 5712 5495 2G

开户行：招商银行北京华贸中心支行

账号：1109 5751 9410 001

甲方支付前，乙方应向甲方开具符合规定的等额发票。否则，甲方有权拒绝付款且无需承担任何违约责任。

2. 实行包干制的，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内容。

第十一条 物业服务收费其他方式： 无 。

第十二条 乙方提供其他特约服务的，应当与甲方签订特约服务协议，服务事项、标准及费用由双方在特约服务协议中约定。

第十三条 乙方接受供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视、光纤网络等公用事业服务单位委托代收使用费用的，不得向甲方收取手续费等额外费用。

第五部分 权利与义务

第十四条 甲方的权利义务

1. 要求乙方按照本合同约定提供服务；
2. 监督乙方履行本合同，对乙方提供的物业服务有建议、督促的权利，有权对不称职之物业服务人员提出更换要求的权利，更换人员由甲方提出要求之日起2日内到岗；
3. 审定乙方制定的物业服务方案，并监督实施；
4. 遵守物业管理区域内设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等以及应对突发事件等方面的制度要求；
5. 配合乙方实施物业管理；
6. 根据本合同的约定按时足额支付物业服务费；
7. 履行房屋安全使用责任；
8. 有关法律、法规和当事人约定的其他权利义务。

第十五条 乙方的权利义务

1. 根据国家和本市规定的标准、规范及本合同的约定提供物业服务，并收取物业费；
2. 及时向甲方书面告知安全、合理使用物业的注意事项；
3. 定期听取甲方的意见和建议，接受甲方监督，改进和完善服务；
4. 发现有安全风险隐患的，及时设置警示标志，采取措施排除隐患或者书面向甲方及有关专业机构报告；
5. 妥善保管和正确使用本物业的档案资料，及时记载有关变更信息，并做好信息保密工作；
6. 履行生活垃圾分类管理责任人责任，指导、监督甲方进行生活垃圾分类；
7. 不得擅自占用、挖掘本物业管理区域内的道路、场地，确需临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应当书面征得甲方同意，按规定办理相关手续，制定施工方案及时恢复原状；
8. 乙方实施锅炉、电梯、电气、制冷以及有限空间、高空等涉及人身安全的作业，应当具备相应资质或委托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；

9. 乙方在提供物业服务期间，因乙方原因，造成人员伤亡或财产损失，由乙方承担责任；

10. 在书面征得甲方同意后，可将本物业管理区域内的专项服务委托给专业性服务企业，但不得将全部物业服务一并委托给其他单位或个人。乙方与受托企业签订的合同中约定的服务标准，不得低于本合同约定。乙方应当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连带责任；

11. 乙方应与派遣至甲方提供服务的人员建立劳动关系，并为其缴纳社会保险、保证按时发放工资或支付报酬，如因服务人员而发生各种劳动争议或因履行本合同义务导致的一切自身或甲方师生人身及财产纠纷，乙方应负责自行解决，甲方对此无须承担任何法律责任，如因此给甲方或甲方师生造成损失的，乙方予以全额赔偿；

12. 乙方物业服务人员需服从甲方管理人员管理，如出现不服从管理事端，由乙方负责做出处理，并将处理结果书面告知甲方；

13. 有关法律规定和当事人约定的其他权利义务。

第六部分 合同终止

第十六条 任何一方决定在本合同期限届满后不再续约的，均应当在期满前1__个月前书面通知对方。

第十七条 本合同期限届满前，甲方决定继续聘用乙方的，应当在期满前__1__个月书面通知乙方；乙方自接到续约通知_5_日内回复甲方。

第十八条 本合同终止后尚未有新的物业服务企业承接的，乙方应当继续按本合同约定提供物业服务，在此期间的物业服务费按本合同约定的标准支付。

第十九条 乙方自收到甲方不再续约的通知之日起三十日内履行下列交接义务，并退出物业管理区域：

1. 移交物业设施设备、场地等；
2. 物业查验交接以及移交相关档案资料等，见附件 5；
3. 甲乙双方结清预收、代收的相关费用，包括物业费的清算、对外签订的各种协议的执行等；
4. 移交物业服务用房、物业服务的相关资料；

在办理交接至撤出物业管理区域期间，乙方应当负责维持正常的物业管理秩序。

第七部分 违约责任

第二十条 乙方未按照本合同约定的质量标准和时间提供服务，甲方有权责令乙方限期整改，整改期限届满后，乙方提供的服务仍不符合约定的，甲方有权单方解除合同。

第二十一条 乙方在服务期限内擅自撤出的，应当按照合同总金额 20%向甲方支付违约金。违约金不足以弥补甲方损失（包括但不限于调查费、检测费、鉴定费、律师费等）的，乙方还应补足损失；乙方在本合同终止后拒不撤出本物业区域的，应当按照合同总金额 0.1%/日的标准，向甲方支付违约金。拒不撤出超过 10 日的，应向甲方承担合同总金额 20%的违约金。前述行为给甲方造成损失的，乙方应当承担相应的赔偿责任。

第二十二条 除本合同另有约定外，甲乙双方可以结合本物业的具体情况和 服务需求以附件 6 的形式对违约责任进行详细约定。违约行为给他方造成损失的，均应当承担相应的赔偿责任。

乙方在合同履行中，对甲方设施、设备等造成损坏的，应向甲方承担修复或 赔偿责任。

第二十三条 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。主张不可抗力的一方，应在不可抗力事件发生之日 起 15 日内，向另一方出具政府部门出具的凭证。

第二十四条 为维护公共利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄露、漏电、 火灾、暖气管、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件，乙方 因采取紧急避险措施造成损失的，当事人应当按有关规定处理。

第八部分 争议解决

第二十五条 合同履行过程中发生争议的，双方可以通过友好协商的方式解

决；不愿协商、调解或者协商、调解不成的，任何一方均可向北京市海淀区人民法院提起诉讼。

第九部分 附 则

第二十六条 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。

第二十七条 本合同正本连同附件一式【4】份，甲方、乙方各执【2】份，具有同等法律效力。

第二十八条 本合同经双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章后生效。

第二十九条 其他约定： 无

(以下无正文)

甲方：北京市海淀区中关村第一小学

法定代表人或授权代表： 李川

签订日期：2026年3月16日

乙方：北京百特物业管理有限公司

法定代表人或授权代表： 于立

2026年3月16日

附件

- 1、规划平面图
- 2、物业构成明细
- 3、物业设施设备明细
- 4、物业服务标准
- 5、移交资料清单
- 6、违约责任约定

附件 1:

规划平面图

附件 3:

设施设备明细

1. 电梯:

_____。

2. 绿化率: _____% ;

楼间、集中绿地;

砖石铺装;

_____。

3. 区域内市政:

市政供暖采暖及生活热水系统_____;

[道路][楼间甬路];

[室外上下水管道];

[沟渠];

[蓄水池];

[化粪池];

[污水井];

[雨水井];

变配电系统包括_____;

高压双路供电电源_____;

公共照明设施[路灯]__个; [草坪灯]__个; []__个;

[物业区域的外围护拦及围墙];

[高压水泵][高压水箱]__个;

[污水泵];

[中水及设备系统];

[]_____。

4. [燃气调节站]_____;

5. 消防设施包括_____;

6. 监控设施包括_____;

7. 避雷设施包括_____;
8. 空调设备: [中央空调系统]使用范围_____;
9. 电视共用天线;
10. 电脑网络线;
11. 电讯电话;
12. 地下机动车库_____平方米;
13. 地上机动车停车场_____平方米;
14. 非机动车库_____平方米;
15. 垃圾中转站;
16. 信报箱;
17. 共用设施设备用房_____平方米;
18. 物业服务用房_____平方米;
19. _____。

附件 4:

物业服务

附件 5:

移交资料清单

附件 6:

违约责任约定

