

合同编号:

物业服务合同

项目名称: 日常物业服务
甲方: 北京明天幼稚集团
乙方: 北京中实行物业管理有限责任公司
签订地点: 中国-北京
签订时间: 2026年3月

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： 北京明天幼稚集团

法定代表人： 吴景春 联系电话： 010-62064290

通讯地址： 北京市海淀区塔院小区迎春园甲七号

邮政编码： _____

乙方： 北京中实行物业管理有限责任公司

营业执照注册号： 9111010263378129X3

法定代表人： 王刚 联系电话： 010-67530377

委托代理人： 张文利 联系电话： 15810597305

通讯地址： 北京市西城区阜外大街 11 号国宾写字楼 406 室

邮政编码： 100037

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：日常物业服务。

类型：服务费。

建筑面积：47739平方米，绿化面积：11415平方米。明细详见，附件1。

第二条 物业管理区域及地址位置

物业管理区域：日常园所楼宇及平房内的物业服务，地址：明细详见，附件1

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0平方米，位于： / 。

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：张文利，联系电话：15810597305。乙方更换项目负责人的，应当提前15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。乙方派驻的物业服务人员在合同期内不得随意更换，确需更换的，应提前10日书面告知甲方，新更换人员的资质技能不得低于原人员标准，且需经甲方书面确认后方可上岗。

第五条 乙方应当提供物业服务包括以下内容：

1. 制定维修服务工作计划并组织实施；保管相关的工程图纸、档案与竣工验收资料等。

2. 负责本物业管理区域等设备、设施的日常维修、养护和管理。

3. 病虫害防治，修剪树枝和树叶树枝清运。
4. 空调清洗保养维修加氟。
5. 负责物业管理区域内各类维修情况的记录工作。
6. 协助幼儿园做好汛期的防汛准备工作。
7. 协助做好园内重点部位的安全检查工作。
8. 完成甲方交办的其他工程维修相关工作。
9. 乙方对甲方提供其他特约服务的，甲、乙双方应签订特约服务协议，服务事项、标准及费用由双方在协议中约定。

第六条 物业服务期限为1年，自2026年4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 2约定的标准提供物业服务。

第四部分 物业服务费用

第八条 物业服务费标准为：

1. 物业服务费

物业平房和楼房面积共47739平方米，物业费按每平方米每月2.66元计算，月服务费为126985.74元，明细详见，附件 3。

物业绿化面积为11415平方米，绿化服务费按每平方米每月2.82元计算，月绿化服务费为32190.30元，明细详见，附件 4。

两项合计每月物业费 159176.04 元。

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 本物业建筑面积和绿化面积 交纳，共计：人民币 1750936.44 元（含税），大写：（壹佰柒拾伍万零玖佰叁拾陆元肆角肆分），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（单价 500 元以内）、机械费、税费等；除此费用外，全部服务项目过程中涉及到更换、维修配件的单价超过人民币 500 元的由甲方支付，需另行收费，但事先须取得甲方书面同意。

支付方式：本合同生效后，甲方按月支付第八条约定的物业服务费。乙方每月 7 日前向甲方提交上一个月物业服务费的等额正规有效增值税【专用】/【普通】发票，甲方在收到发票后 10 个工作日内审核无误，向乙方支付上一个月的物业服务费。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，更换人员自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；
9. 甲方对乙方的建议、督促、监督并不当然减少、免除乙方依据法律规定或合同约定应当承担的责任。

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. 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；

7. 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；

8. 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；

9. 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；

10. 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 3 个月书面通知对方。

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 3 个月书面通知乙方；乙方自接到续约通知 30 日内回复甲方，逾期未回复视为拒绝续约。

第十八条 不再续约的，乙方自期满前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。
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

第十九条 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，乙方应在合同解除之日起 10 日内退还甲方已支付但未提供服务期间的物业服务费，并向甲方支付合同总金额 10% 的违约金。违约金不足以弥补甲方损失的，乙方应补足损失。

第二十条 乙方在服务期限内擅自撤出的，应当按照合同总金额 10 % 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 2 % / 日的标准，向甲方支付违约金。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。

第二十一条 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 5 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。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。

第二十三条 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

第二十四条 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，任何一方均有权向北京市海淀区人民法院提起诉讼。

第九部分 附 则

第二十五条 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。

第二十六条 本合同正本连同附件一式【捌】份，甲方执【肆】份、乙方执【肆】份，具有同等法律效力。

第二十七条 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。

第二十八条 其他约定：_____ / _____

第二十九条 附件：附件 1 物业构成明细、附件 2 物业服务标准、附件 3 物业服务费明细、附件 4 绿化服务费明细、附件 5 违约责任约定。

(以下无正文)

甲方：北京明天幼稚集团

法定代表人或授权代表：



乙方：

法定代表人或授权代表：



签订日期：2026年3月31日

2026年3月31日

附件 1:

物业构成明细

序号	园所名称	地址	服务范围	建筑面积 (平方米)	绿化面积 (平方米)
1	一幼塔院园 (包括 总部)	北京市海淀区塔院小 区迎春园甲 7 号	园所楼宇及平 房、绿化	6197.61	1,885.00
2	二幼双榆树园	北京市海淀区双榆树 东里 36 号	园所楼宇及平 房、绿化	4813.62	707.00
3	三幼志强园	北京市海淀区新外大 街志强园小区	园所楼宇及平 房、绿化	2103.71	160.00
4	三幼学院路园	北京市海淀区蓟门里 小区	园所楼宇及平 房、绿化	1239.48	165.00
5	四幼知春里园	北京市海淀区双榆树 北路 63 号	园所楼宇及平 房、绿化	3101.94	560.00
6	五幼万泉河园	北京市海淀区稻香园 小区	园所楼宇及平 房、绿化	1617.01	1330.00
7	五幼东升园	北京市海淀区五道口 东升园公寓 5 号	园所楼宇及平 房	1321.12	-
8	六幼金沟河园	北京市海淀区金沟河 路 3 号院	园所楼宇及平 房、绿化	2097.92	478.00
9	六幼小灵通园	北京市海淀区采石路 1 号玉海园五里 21 号	园所楼宇及平 房、绿化	1959.38	700.00
10	七幼定西园	北京市海淀区定慧西 里 19 号	园所楼宇及平 房、绿化	2521.52	194.00
11	七幼百合花园	北京市海淀区车道沟 南里小区	园所楼宇及平 房、绿化	1782.05	450.00
12	七幼沙沟园	北京市海淀区万寿路 1 号院	园所楼宇及平 房、绿化	2583.68	2390.00
13	八幼上地园	北京市海淀区上地东	园所楼宇及平	3253.83	483.00

		里小区一区	房、绿化		
14	九幼永泰园	北京市海淀区西三旗 永泰东里 48 号	园所楼宇及平 房、绿化	1490.82	695.00
15	九幼安宁里园	北京市西三旗安宁里 小区 9 号楼	园所楼宇及平 房、绿化	978.20	346.00
16	九幼锦顺园	北京市海淀区安宁庄 锦顺佳园小区	绿化	-	242.00
17	十幼铁路园	北京市海淀区羊坊店 双贝子坟 3 号	园所楼宇及平 房、绿化	10677.11	630
合计		/	/	47739	11415.00

附件 2:

物业服务标准

(一) 服务标准

	内容	服务标准
日常管理与服务	1、人员要求	1、维修人员有特种作业操作证。 2、统一着装,挂牌上岗,语言规范,文明服务。 3、一线服务人员,每年体检一次,合格上岗。
	2、服务时间	1、急修一小时内到达。 2、报修根据各园所约定时间进行。
	3、工作计划	制定物业服务计划并组织实施。
	4、服务规范	服务规范应符合《北京市物业管理条例》等物业领域相关规范要求。
	5、管理制度	有明确的值班和交接班制度,工作有记录。
	6、报修、投诉处理	1、24 小时受理使用方报修。 2、对使用方的投诉在两天内答复处理。
	7、满意度调查	采取多种形式与方法进行沟通,促进服务工作的改进和提高。
	8、档案管理	1、设备管理档案 2、业主资料档案

(二) 日常巡视内容

1、上下水

①室外进水阀,总水表。

②室内灯阀门，龙头。

③管道的跑冒滴漏现象。

④生活排水的畅通状况。

⑤卫生洁具接口密实，无渗漏现象，无堵塞，排水通畅。

2、强弱电

①室外进电总表、楼层控制开关。

②对各楼层分控箱的漏电保护器进行试跳，保证正常工作。

③各用电插座开关的检查。

④线路无乱接搭。

⑤各接地保护是否符合规定。

⑥照明灯具正常有效。

3、管道气

①进气总阀门的漏气检查。

4、空调

①检查蒸发器和冷凝器表面，以保证热交换效果。

②检查风道，避免聚灰尘和异物。

③检查空调设备的制冷量，确保在合适范围。

④定期检测设备的性能和效率，以及是否需要更换零件。

5、其它

①门窗无松动，玻璃无破裂。

②衣柜、桌椅、睡眠室幼儿床正常使用。

③操场平整。

④户外大型玩具正常使用。

⑤室内的墙面瓷砖、墙角无脱落。

(三) 物业维修人员具体工作范围

工作范围	具体内容	服务标准
1、公用照明	日光灯、插座、应急灯、分路空开、灯口、启辉器	1、照明灯具正常有效 2、开关箱体完好无缺损 3、线路无乱搭接
2、上水下水	生活用水龙头、水嘴、阀门、盥洗室下水、大小便池下水管、反水弯、软管	1、上下水畅通无渗漏、无堵塞、无锈蚀 2、设备设施完好、无缺损，使用正常
3、家具	办公桌、办公椅、办公柜、幼儿桌、幼儿椅、幼儿床、玩具柜及衣柜拉手、合叶、抽屉等	1、桌椅柜符合使用标准 2、拉手抽屉合叶无开胶掉钉 3、导轨开启顺滑
4、房舍	门窗、纱窗、玻璃、窗帘盒、暖气罩、楼梯台阶等	1、墙体、地砖、瓷砖、完好无缺损 2、纱窗、玻璃无破损
5、家电	热水器、洗衣机	设施设备完好使用正常
6、空调	室内机、室外机、过滤网、电子元件、控制器	1、风道和风扇确保畅通。 2、电气连接确保线路安全可靠。 3、冷凝器和蒸发器确保无积聚污垢。 4、定期检查制冷量，确保在合适范围。 5、定期更换润滑油和密封件，保证其正常使用。

(四) 绿化服务

1、定期检查

- ①定期检查花草树木生长情况，适时修剪。
- ②定期检查草坪生长情况，适时修剪。
- ③定期检查树木病虫害情况，及时采取防治措施。
- ④大型树木定期检查其稳固性，及时修复损坏部分。
- ⑤定期检查修剪后的树枝、落叶杂草，及时清运。

2、绿化服务标准

- ①草坪修剪整齐，无杂草。
- ②每次修剪前确定方案，以达到最佳景观效果。
- ③树木树型自然，单株健壮，保活。
- ④发现病虫害及时防治，对症下药，喷洒均匀。
- ⑤花草树木生长良好，无枯死，适时修剪。
- ⑥修剪下的树枝树叶、杂草及时清运。

附件 3:

物业服务费明细

序号	园所名称	每平方米/月单价 (元)	园所平米数 (平方米)	月合计 (元)
1	一幼塔院园 (包括总部)	2.66	6197.61	16485.64
2	二幼双榆树园	2.66	4813.62	12804.23
3	三幼志强园	2.66	2103.71	5595.87
4	三幼学院路园	2.66	1239.48	3297.02
5	四幼知春里园	2.66	3101.94	8251.16
6	五幼万泉河园	2.66	1617.01	4301.25
7	五幼东升园	2.66	1321.12	3514.18
8	六幼金沟河园	2.66	2097.92	5580.47
9	六幼小灵通园	2.66	1959.38	5211.95
10	七幼定西园	2.66	2521.52	6707.24
11	七幼百合花园	2.66	1782.05	4740.25
12	七幼沙沟园	2.66	2583.68	6872.59
13	八幼上地园	2.66	3253.83	8655.19
14	九幼永泰园	2.66	1490.82	3965.58
15	九幼安宁里园	2.66	978.20	2602.01
16	九幼锦顺园		-	
17	十幼铁路园	2.66	10677.11	28401.11
	合计		47739	126985.74

附件 4:

绿化服务费明细

序号	园所名称	每平方米/月单价 (元)	园所绿化平米数(平方米)	月合计 (元)
1	一幼塔院园 (包括总部)	2.82	1,885.00	5315.7
2	二幼双榆树园	2.82	707.00	1993.74
3	三幼志强园	2.82	160.00	451.2
4	三幼学院路园	2.82	165.00	465.3
5	四幼知春里园	2.82	560.00	1579.2
6	五幼万泉河园	2.82	1330.00	3750.6
7	五幼东升园		-	
8	六幼金沟河园	2.82	478.00	1347.96
9	六幼小灵通园	2.82	700.00	1974
10	七幼定西园	2.82	194.00	547.08
11	七幼百合花园	2.82	450.00	1269
12	七幼沙沟园	2.82	2390.00	6739.8
13	八幼上地园	2.82	483.00	1362.06
14	九幼永泰园	2.82	695.00	1959.9
15	九幼安宁里园	2.82	346.00	975.72
16	九幼锦顺园	2.82	242.00	682.44
17	十幼铁路园	2.82	630.00	1776.6
合计			11415.00	32190.30

附件 5:

违约责任约定

1. 乙方维修人员未及时维修、服务质量未达标、违反操作规程以及未采取安全措施的,甲方有权要求乙方限期整改,乙方应及时整改。如在限期内未整改或整改未达到要求等情形累计达到三次,甲方有权解除合同。
2. 乙方工作人员不遵守甲方园区管理规定及安全保卫制度造成甲方、第三方损失的由乙方承担责任,甲方有权要求调换工作人员。
3. 若甲方未按合同约定的时间支付款项,乙方应向甲方发出书面催告,要求甲方在合理期限内完成支付。如甲方在书面催告后的合理期限内仍未完成款项支付,则自催告期满之次日起,以应付未付金额为基数,按本合同签订时全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率(LPR)向乙方支付逾期利息,因本条款支付的逾期利息累计总值不超过未付金额的5%。
4. 甲方未能及时提供由甲方承担的设备、材料、配件等造成的损失,由甲方承担责任。
5. 乙方工作人员在甲方工作期间发生的人身、财产损失,由乙方承担全部责任。乙方未履行本合同有关条款的约定或相关人员履行过程中失职,导致甲方或第三方人身、财产安全受到损害的,甲方可以解除合同,并有权要求乙方赔偿由此给甲方造成的一切损失。
6. 乙方在合同期限内擅自停止物业服务的,甲方可要求乙方继续履行,采取补救措施,前述行为给甲方造成损失的,乙方应当赔偿相应的损失,经甲方要求后7日内乙方仍不履行的,甲方有权单方解除本合同。