

1-1Q[202601]043

中国戏曲学院

2026 年社会化服务项目

委托方（甲方）：中国戏曲学院

受托方（乙方）：北京住总北宇物业服务有限责任公司





中国戏曲学院 2026 年社会化服务项目服务合同

甲方： 中国戏曲学院

联系人： 王瑞青

联系电话： 010—63336970

联系地址： 北京市丰台区万泉寺 400 号

乙方： 北京住总北宇物业服务有限责任公司

联系人： 邓辰

联系电话： 15652869799

联系地址： 北京市朝阳区慧忠里小区 421 号

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》等相关法律、法规、规章，甲乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲方选聘乙方 北京住总北宇物业服务有限责任公司 对 中国戏曲学院 2026 年社会化服务 项目（以下简称“本物业”）提供物业服务事宜，特订立本合同。

第一章 物业基本情况

第一条 物业基本情况

1、物业名称： 中国戏曲学院 2026 年社会化服务项目。

2、物业类型： 校园综合物业。

3、坐落位置： 北京市丰台区万泉寺 400 号。

4、建筑面积： 114235.56m²；

占地面积： 54300m² 。

5、物业管理区域四至：

东至： 柳村路 ；

南至： 中国戏曲学院南门现状道路 ；

西至： 金泽东路；

北至： 三路居 18 号院。

(规划平面图见附件一，物业共用设施设备见附件二)。

第二章 物业服务内容与服务标准

第二条 物业服务内容

在物业管理区域内，乙方提供以下物业管理服务：

1、后勤保障服务：包括服务范围内的保洁服务、日常零星维修服务（24 小时报修响应，服务内容应涵盖水工、电工、木工、瓦工等工种作业）、房屋本体管理、共用设施管理、共用设备管理、学生公寓管理、研究生公寓管理、公共浴室管理、开水间管理，教研辅助服务、体育场馆（场地）服务、假期服务、施工管理及其他事项；

2、教学保障服务：包括服务范围内的保洁服务、教学楼秩序维护、教室管理及试卷档案收取归档管理等；

3、剧场运营保障服务：包括服务范围内的剧场管理服务、影视中心管理服务

等；

4、绿化养护及绿植租摆服务等。

5、乙方应配合甲方完成临时性的服务工作，乙方不得以其他要求增加费用、降低服务标准或减少服务内容。

第三条 物业服务标准

1、乙方提供的物业服务应符合本合同约定，并不得低于乙方投标文件中所承诺的服务质量标准。

2、乙方应在本合同生效后 15 日内，向甲方提交详尽、可操作的《物业服务标准执行手册》，经甲方审核确认后作为本合同附件四，其内容与本合同具有同等法律效力。乙方须严格遵照执行。

第四条

乙方应尽到合理谨慎义务，维护本物业内人员的人身、财产安全。若因乙方未能履行本合同约定的安保、消防、设施设备维护等义务而导致甲方、物业使用人的人身或财产遭受损害的，乙方应承担相应的赔偿责任。

第三章 物业服务相关费用

第五条 物业服务费

本物业管理区域物业服务收费实行包干制，由乙方自负盈亏。物业服务费包括物业服务成本和乙方的利润。

1、本合同约定的服务费按季度结算，乙方的服务经甲方验收合格后，甲方支付乙方管理服务费用。合同服务费总计人民币 11185004.88 元/年（大写：壹仟壹佰壹拾捌万伍仟零肆元捌角捌分），即第一季度：2796251.22 元（大写：贰佰柒拾玖万陆仟贰佰伍拾壹元贰角贰分）；第二季度：2796251.22 元（大写：贰佰柒拾玖万陆仟贰佰伍拾壹元贰角贰分）；第三季度：2796251.22 元（大写：贰佰柒拾玖万陆仟贰佰伍拾壹元贰角贰分）；第四季度：2796251.22 元（大写：贰佰柒拾玖万陆仟贰佰伍拾壹元贰角贰分）。

2、如乙方服务不符合本合同及附件约定的服务标准，甲方有权要求乙方限期整改，乙方拒绝整改或整改后仍不符合要求的，甲方有权扣除相应部分的服务费用，具体扣减办法见附件约定。

3、乙方应于甲方付款前提供等额合法有效的增值税发票，否则甲方有权顺延付款且不构成违约。

4、物业服务支出的费用包含以下部分：

- （1）管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；
- （2）单件配件及维修材料低于 300 元（含 300 元）的材料费、保洁用品及耗材、绿化租摆相关费用；
- （3）日常办公费；
- （4）法定税费；
- （5）服务企业的利润；
- （6）其他应由乙方负责的项目费用支出。

除以上支出项目外，国家、地方法规政策规定直接向业主或其他物业使用人征收的其他费用，均不计入物业服务费支出。

第三方人员和维修工统筹管理使用，统一派工，工作日统一服务保障，节假日和寒暑假应安排值班，做好相应保障工作。维修服务（应该是日常零星维修，现有维修人员能力范围内可以完成，）如果涉及到零星工程及物业服务经费之外

的工程维修，由学校承担的开支，需按照学校相关采购程序确定施工单位。

5、合同履行

(1) 起始日期：2026 年 2 月 1 日，完成日期：2027 年 1 月 31 日。

(2) 履约地点：北京市丰台区万泉寺 400 号

(3) 履约担保：是否收取履约保证金：☒是 ☐否

履约保证金缴纳方式：转账汇款。

收取履约保证金金额：合同额的 10%，即 1118500.48 元。

履约担保期限：与本合同履行期限一致。

第六条 乙方指定的收款账户相关信息如下：

户 名：北京住总北宇物业服务有限责任公司

帐 号：010 905 166 001 201 052 777 19

开户行：北京银行北辰路支行

第七条 物业服务费用不包含本物业内产生的水、电等能耗费用，以上费用均由甲方承担。

第八条 乙方为甲方提供合同约定外的其他服务项目（包括但不限于特约服务）的相关费用，由双方另行协商约定。

第四章 双方的权利和义务

第九条 甲方的权利义务

- 1、审核乙方拟定的年度、季度管理计划。
- 2、对乙方服务实施监督检查，并向乙方提出合理建议。
- 3、在合同期内向乙方提供临时住宿床位 30 个。
- 4、乙方所提供的服务不符合本合同约定标准时，甲方有权提出整改意见，乙方应采取有效措施进行整改。
- 5、协助乙方做好物业管理工作及物业管理相关的宣传教育（如消防等方面的培训）。
- 6、按合同约定及时向乙方支付物业服务相关费用。
- 7、甲方负责本物业设施设备的大、中维修、更新、改造费用支出。如相关

设施设备在维修整改期内，甲方负责协调相关维修单位承担维修责任，同时授权乙方有权对该维修单位进行相应物业管理。

8、因甲方房屋建筑或设施设备质量或安装技术等原因，造成责任事故的，由甲方承担责任并处理善后事宜。

9、有关法律、法规、政策规定由甲方享有或承担的其它权利义务。

第十条 乙方的权利义务

1、乙方需按照甲方的时间节点要求提供年度、季度管理计划。

2、设立专门机构并配备充足、合格的人员负责本物业的物业服务，主要管理人员资格及配置须报甲方备案，未经甲方同意不得擅自更换。

3、按本合同、招标文件约定的物业服务内容、标准及附件四《物业服务标准执行手册》提供高质量的物业服务。

4、本物业委托管理范围内的所有项目（含本体、设备设施）的单件配件、维修材料费低于 300 元（含 300 元）的由乙方承担和实施。

5、乙方有权根据甲方的要求对本物业内物品出入、人员来访、车辆进行登记。乙方有权对安全、消防的突发事件进行应急处理（如盗窃、火灾等），并及时报告甲方有关人员。乙方应建立严格的安保、消防、环境卫生、设施设备维护管理制度并严格执行，制定应急预案，定期组织演练，确保本物业安全、有序、整洁。

6、及时向甲方通报本物业管理区域内有关物业服务的重大事项，每月向甲方提交书面服务报告。

7、及时处理甲方和物业使用人的投诉，接受甲方和物业使用人的监督。

8、对甲方和物业使用人违反本合同的行为，采取告知、劝阻和向有关主管部门报告等方式督促甲方和物业使用人改正。

9、可将本物业管理区域内的专项服务经甲方同意后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第三方。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，并对受托企业的服务行为进行监督。

10、乙方需经甲方先期审核后，可以挑选合适的专业服务机构，负责保养维修本物业的大型公共设施和设备，包括供电系统、电梯系统、暖通空调系统、水泵、水箱、下水道、污水处理、电缆等，使其保持良好的运作状态。

11、对于本合同约定的乙方责任，若此类公共设施和设备，由于专业服务机构的疏忽和错误使用和保养维修，以及其它非乙方自身原因造成的损坏，乙方无须承担连带责任，但前提是乙方代表甲方聘请的有关的专业服务机构必须是合格适任及有效持证者。

12、乙方不得擅自改变物业管理用房的用途。未经甲方书面同意，乙方不得在物业管理区域内从事任何可能与本合同项下服务相冲突的或与本物业教育科研性质不符的经营活动。

13、岗位优先录用与待遇保障。为确保各项工作秩序正常运行，保证开展工作的连续性与稳定性，物业交接过程中，乙方应充分考虑原有岗位人员的工作优势。对符合录用条件的人员，乙方承诺予以优先录用，并保证其原有工资待遇不变，以确保交接后各项保障工作的顺利开展，减少不稳定因素，实现平稳过渡。

14、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，不得将甲方信息用于物业管理活动之外的其他用途，合同终止时，应完整移交给甲方。

15、加强乙方员工职业道德和法制教育，做好保密工作。

第五章 合同期限

第十一条 本合同期限为1年，自2026年2月1日起至2027年1月31日止。

第六章 物业的承接查验

第十二条 乙方承接物业前，甲方应会同乙方按照国家验收质量标准要求，完成对本物业共用部位、共用设施设备的承接查验，按照《物业承接查验办法》向乙方移交经竣工验收合格的本物业，并签订物业承接查验协议，作为界定各自作为所有权人和物业服务人承担责任的依据。查验中双方确认的问题应做好书面记录，甲方承诺协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题，处理非乙方原因而产生的各种纠纷，物业承接查验所产生的相关费用及整改费用由甲方承担。

第十三条 甲方应在本物业移交乙方前，完成对本物业内共用部位、共用设施设备承接查验发现的问题的整改，因甲方未能及时整改造成的一切责任由甲方承担。本物业仍在质保期内的，甲方应负责协调相关质保单位履行物业的维修责

任。

第十四条 乙方承接物业时，甲方应向乙方移交相关资料。

第七章 违约责任

第十五条 乙方所提供的服务达不到包含且不限于本合同、招标文件及附件约定的内容，甲方有权要求乙方限期整改。乙方逾期未整改或整改后仍不符合要求并且造成本项目物业服务标准严重下降的，甲方有权单方解除合同，并要求乙方按照本合同年度服务费总额的 20% 支付违约金。违约金不足以弥补甲方损失的，乙方应赔偿甲方的全部损失。

第十六条 除本合同、招标文件约定及法律规定的情形外，任何一方不得擅自终止本合同。若乙方擅自终止合同，应向甲方支付本合同年度服务费总额的 30% 作为违约金，并赔偿由此给甲方造成的全部损失。若甲方因乙方违约而解除合同，乙方仍应承担前述违约责任。

第十七条 出现以下情形之一的，乙方可免于承担违约责任：

1、因不可抗力因素或非乙方能控制的其他事由，包括但不限于因自然灾害或法律、法规及政策变动所致损害。

2、本物业内发生治安或刑事案件（包括但不限于军事行为、武装冲突、暴动、抢劫、破坏、爆炸、火灾、盗窃等），但因乙方故意或严重违反本合同约定义务而直接导致的情况不在此限。

3、因甲方或物业使用人故意或过失行为，经乙方书面提示后仍未改正的。

4、因物业本身固有质量瑕疵，且乙方已及时书面告知甲方的。

5、因维修养护本物业管理区域内的共用部位、共用设施设备需要且事先已告知甲方或物业使用人，暂时停水、停电、以及暂停相应共用部位、共用设施设备等的使用而造成损失的。

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

7、为维护公共利益，在不可预见情况下（如发生漏电、火灾、水管破裂、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。

8、除上述各款外，其它不可归责于乙方的事由而导致的任何损失。

第九章 争议处理

第十八条 本合同未尽事宜，国家有法律、法规规定的，依法律、法规规定执行；没有规定的，由双方协商解决，并签订补充协议。除非双方另行约定的，其他标准（包括但不限于地方行业标准等）均不作为双方权利义务的依据。

第十九条 本合同在履行中发生争议的，由甲乙双方协商解决；协商不成的，任何一方均可依法向甲方所在地人民法院起诉。

第二十条 本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，任何一方不承担违约责任，双方应按有关法律规定及时协商处理。

第十章 其他事项

第二十一条 甲方指定专人(姓名：王瑞青，联系电话：010—63336970)，乙方指定专人（姓名：刘宇，联系电话：13501315878）与对方沟通、联络，若该被指定人变化或其联络方式变更，提出方应提前五日以书面形式通知对方。

第二十二条 在本合同履行过程中，甲乙双方均以本合同约定的地址为送达文件的地址。任一方的通讯方式、方法如有变更，应以书面形式及时通知相对方，否则由此造成的损失由未通知一方承担。

第二十三条 本合同未尽事宜，双方可另行以书面形式签订补充协议，本合同及补充协议中，均不可手写涂改，仅印刷文字具有法律效力。

第二十四条 本合同经双方签字盖章后生效。本合同壹式捌份，甲方执伍份，乙方执贰份，主管机关备案壹份，具有同等法律效力。

第二十五条 本合同的附件为本合同不可分割的组成部分，与合同具有同等法律效力。具体附件如下：

附件一：规划平面图

附件二：物业共用设施设备明细

附件三：物业构成明细表

（以下无正文）

(此页无正文，仅为签署页)

甲方（盖章）：中国戏曲学院



法人（授权委托人）（签字）：

李磊

日期：2026年1月20日

乙方（盖章）：北京住总北宇物业服务有限责任公司



法人（授权委托人）（签字）：



日期：2026年1月20日

附件一：规划平面图



附件二：物业共用设施设备明细

- 1、公共绿地，____平方米；
- 2、公共水体处，共____平方米；
- 3、道路用地____平方米；
- 4、水泵房____个，面积分别为：____；
- 5、生活水泵____个，功率分别为：____；
- 6、消防水泵____个，功率分别为：____；
- 7、水箱____个，容积分别为：____；
- 8、污水井____个；
- 9、雨水井____个；
- 10、污水处理站____个；
- 11、公共化粪池____个；
- 12、垃圾中转站____个；
- 13、供配电房____平方米；
- 14、发电机房____平方米，发电机台，功率分别为：____；
- 15、公共路灯____盏，公共梯灯____盏；
- 16、电梯____部，功率分别为：____。
- 17、其他____

附件三：物业构成明细表

序号	分项名称	单价（元）	数量	合价（元）	备注/说明
1	管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等	833612.89	12	10003354.68	
2	耗材费用	8000.00	12	96000.00	单件配件及维修材料低于_300_元（含_300_元）的材料费、保洁客用品及耗材
3	绿化租摆相关费用	8500.00	12	102000.00	
4	日常办公费	1600.00	12	19200.00	
5	固定资产折旧	2000.00	12	24000.00	保洁、维修、安全等运行设备工具等
6	服务企业的利润	25611.39	12	307336.68	3%
7	法定税费	52759.46	12	633113.52	6%
8	合计	932083.74	12	11185004.88	