

合同编号: H/Q[202602]050

中国戏曲学院生活区社会化 服务合同

项目名称: 中国戏曲学院生活区社会化服务

甲 方: 中国戏曲学院

乙 方: 北京均赢物业管理有限公司

服务期限: 2026年03月01日至2027年02月28日



中国戏曲学院生活区社会化服务合同

甲方：中国戏曲学院（以下简称甲方）

【法定代表人】：尹晓东

通讯地址：北京市丰台区万泉寺 400 号

邮政编码：100073

联系电话：010-63336970

乙方：北京均赢物业管理有限公司（以下简称乙方）

【法定代表人】：吴永梅

通讯地址：北京市怀柔区雁栖工业开发区三区 16 号

邮政编码：100102

联系电话：13910051126

依据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》等法律、法规，甲、乙双方在自愿、平等、诚信的基础上，就乙方为甲方提供中国戏曲学院生活区社会化服务有关事宜，协商订立本合同。

第一章 项目基本情况

一、本社会化服务项目（以下简称“本项目”）基本情况如下

名称：中国戏曲学院生活区社会化服务

类型：住宅家属院

坐落位置：北京市西城区里仁街 1 号院、里仁街 3 号院、半步桥 2 号院和丰台区右安门外甲 1 号院。

服务总面积：50000 m²

二、甲方向乙方无偿提供用于开展社会化服务必须的办公、备勤用房，服务以外的用房为有偿。合同到期后，服务用房自动交付甲方。

第二章 社会化服务内容、标准

第一条 社会化服务标准：参照合同第五条，达到二级物业服务标准，不得低于投标

文件承诺的服务质量标准。

第二条 乙方指定社会化服务项目负责人为：樊战龙 联系电话：13910051126

乙方更换项目负责人，应在本项目管理区域内显著位置公示。甲方要求更换项目负责人，乙方应在接到甲方通知 10 日内更换。

第三条 社会化服务期限为 1 年，自 2026 年 03 月 01 日至 2027 年 02 月 28 日。

第四条 乙方提供的物业服务包括以下主要内容及职责

1、学院生活区包括：里仁街 1 号院、里仁街 3 号院、半步桥 2 号院和右安门外甲 1 号院。

2、人员出入管理，大院安全保卫，日常安全巡查检查。

3、环境卫生清整及消毒消杀。院内公共区卫生清理及消毒，楼内公共区卫生清理及垃圾清运。

4、收费管理。水费、电费、物业费等各类费用收缴。

5、消防中控值班。24 小时监控值班，应急处理，报警报修。

6、物业管理。物业值班，居民各类事务处理，营院整理维护。

7、配电室日常值班及公共用电线路维护维修，公共区木工维修。

第五条 乙方提供的物业服务标准：按照二级物业服务标准（物业管理企业具备三级以上物业管理资质证书，物业管理项目经理具有 2 年以上物业管理经验，70%以上管理人员具备物业管理上岗证，70%以上物业管理具有大专以上学历。安保方面：主要出入口设置专人值守，每天巡查不少于 2 次。保洁方面：公共卫生区每日清扫不少于 1 次，绿地中垃圾每周清理不少于 2 次。维修方面：急修抢修在 20 分钟内到现场，其它维修 1 小时之内响应到场。）执行。

第三章 物业服务收费

第六条 社会化服务费金额及付款方式

1、服务费用：本合同社会化服务费总计人民币 1208900.28 元（大写：壹佰贰拾万捌仟玖佰元贰角捌分）。此费用系乙方完成本合同项下全部社会化服务项目应获得的全部费用。

甲方开票信息

名称：中国戏曲学院

统一社会信用代码：12110000400823938R

地址：北京市丰台区万泉寺 400 号

电话：010—63336970

开户行：工商行陶然亭支行

账号：0200049109024908946

乙方开票信息

名称：北京均赢物业管理有限公司

纳税人识别号：9111011680260448X6

地址：北京市朝阳区和平街东土城路 12 号 C 座 1806 室

电话：010—64512887

开户行：北京银行和平里支行

账号：20000015293300004548660

2、除甲方增加服务内容外，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。

3、付款方式

(1) 服务费用按月支付，每月 25 日支付当月服务费。每月支付 100741.69 元（大写：壹拾万柒佰肆拾壹元陆角玖分）。

(2) 乙方应于甲方付款前提供等额正式发票，否则甲方有权暂停付款且不构成违约。

第四章 权利与义务

第七条 甲方的权利义务

- 1、有权要求乙方按合同约定及承诺标准提供服务。
- 2、审定乙方拟订的物业管理制度和物业服务年度计划，监督乙方履行本合同，对乙方提供的物业服务有建议、督促、检查的权利。
- 3、对本社会化服务项目的人员配置和服务费用支出情况，享有知情权和监督权。
- 4、有权对乙方不称职的人员提出调换的建议。
- 5、委托乙方管理的设施、设备应达到国家验收标准要求。

- 6、对乙方根据合同和有关规章制度提供的服务给予配合。
- 7、甲方在条件允许情况下，给乙方物业人员提供办公及备勤用房。

第八条 乙方的权利义务

- 1、乙方保证具有履行本合同的资质和能力，且在服务期限内持续有效。
- 2、根据有关法律、法规和合同约定，收取物业服务费。
- 3、按本合同约定及承诺的服务事项和标准提供服务。
- 4、妥善保管和正确使用本项目的档案资料，及时记载有关变更信息，不得将业主信息用于服务活动之外的其他用途。
- 5、及时向甲方通报本项目管理区域内有关服务的重大事项，及时处理使用人的投诉，接受甲方的监督。
- 6、不得擅自占用本项目管理区域内的公共资源或擅自改变其使用用途。不得擅自将甲方的资源用于经营活动。
- 7、可将本项目管理区域内的专业服务项目委托给专业性服务企业，但不得将全部服务一并委托给其他单位或个人。乙方应当将委托事项及受托企业的信息在项目管理区域内公示。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。
- 9、本合同终止时，乙方必须向甲方移交本项目的全部档案资料。
- 10、乙方使用的工作人员，应当具备相关资质要求，符合法律法规；人员发生变动时，应当及时向甲方备案。
- 11、乙方相关岗位人员须持证上岗。
- 12、乙方承诺的服务人员必须到岗，不能出现空岗现象。
- 13、遵守有关法律规定的其他权利义务。

第五章 违约责任

第九条 乙方违反本合同或投标承诺、物业服务方案中的各项约定，未能达到相关管理目标的，甲方有权要求乙方限期整改，如果整改仍未达到二级物业服务标准的，扣除当月款项的10%做为违约金。

第十条 因不可抗力致使合同部分或全部无法履行的，全部免除责任。

第十一条 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、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，可免除责任。

第十二条 乙方有确凿证据证明属于以下情况的，可免于承担违约责任：

- 1、由于甲方或物业使用人自身的责任导致乙方的服务无法达到合同约定的。
- 2、因维修养护需要且事先已告知甲方，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的。
- 3、非乙方责任出现供水、供电、供气、供热、制冷及其他共用设施设备运行障碍造成损失的。

第十三条 乙方未对所属员工进行有效约束，发生违反本合同约定内容或甲方有关规章制度的行为，给甲方造成不良影响或带来经济损失的，乙方承担全部责任。

第十四条 甲方若发现乙方有涉及刑事责任、失信、严重过失及故意违约等损害甲方利益或造成甲方经济损失的行为，有权立即解除本合同，本合同自通知乙方之日起解除。因乙方原因给甲方造成损失的，乙方承担全部赔偿责任。

第十五条 乙方在本合同终止后应撤出本项目区域，甲方有权单方收回物业管理区域相关用房、设备设施。乙方未在甲方通知的时限内将其添置的物业管理设备设施及各类工具等搬出甲方项目区域的，视为乙方放弃所有权，甲方有权自行处置且无须承担任何赔偿或补偿责任。

第六章 争议解决

第十六条 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决或报请物业服务行政主管部门进行调解。调解不成的，双方同意向甲方所在地有管辖权的人民法院诉讼解决。

第七章 附 则

第十七条 双方可对本合同条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。补充内容与本合同有不同规定，以补充为准。

第十八条 本合同经双方签字盖章后生效。

第十九条 本合同一式捌份，甲方、乙方各执肆份，具有同等法律效力。以下无正文。



甲方：中国戏曲学院

地址：丰台区万泉寺400号



乙方：北京均赢物业管理有限公司

地址：怀柔区雁栖工业开发区三区16号

法人 / 授权代表人

(签字)： 

法人 / 授权代表人

(签字)：  

日期：2026年2月27日

日期：2026年2月27日