

北京教育融媒体中心 物业服务合同

甲方（委托方）：北京教育融媒体中心

法定代表人：孟科军；联系人：何震山

联系地址：北京市西城区白广路 18 号院

联系电话：52597522

乙方（服务方）：北京瀚华诚信保洁服务有限责任公司

法定代表人：贾建军；联系人：韩晓静

联系地址：北京市门头沟区金沙西街 19 号院 3 号楼 4 层 414

联系电话：13693651766

根据《中华人民共和国民法典》和国务院、省、市物业管理服务方面的法律法规、规章、规范性文件，甲乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲方选聘乙方提供物业管理服务事宜，订立本合同。

第一条 物业项目基本情况

物业项目名称：北京教育融媒体中心 2026 年—2027 年物业管理服务项目

物业项目类型：办公楼物业

物业服务区域及面积：北京市海淀区盲人学校厚德楼 4083 平米、北京市朝阳区安华西里一区 13 号楼 3710.55 平方米、白广路 18 号院 11126.12 平方米

物业项目坐落位置：1. 北京市海淀区盲人学校厚德楼；2. 北京市朝阳区安华西里一区 13 号楼；3. 北京市西城区白广路 18 号院

第二条 物业服务内容与标准

1、物业服务

在物业服务区域内，乙方为甲方提供如下物业服务：

（1）电梯、消防、空调、照明、弱电等物业共用设施设备的运行、维修、养护和管理；

（2）大堂、候梯厅、楼道楼梯、天花板、墙面、公共卫生间等物业共用部位和相关场地的清洁卫生和协助疫情防控、生活垃圾的管理；

(3) 公共秩序维护和安防、消防等事项的协助管理；

(4) 协助甲方制定火灾、台风、暴雨、重大卫生事件等应急突发事件工作预案，以及处置应急突发事件。

2、保洁绿化服务

乙方为甲方配置保洁员 12 名（含保洁绿化领班），其中白广路 18 号院可配备 2 名男性保洁员，保洁员平均年龄在 50 周岁以内，为甲方提供如下保洁服务：

(1) 公共通道保持干净，无异味、无杂物、无积水，每日开展 1 次清洁作业。指示牌干净，无污渍，每日开展 1 次清洁作业。

(2) 地面：各大厅地面每日全面清洁三次（上班前、中午及适当时间），做到干净、光亮、无脚印、无水迹、无陈旧性垃圾；

(3) 墙面及玻璃：每日清洁、擦抹一次，做到光亮、目视无污渍；玻璃门、玻璃幕墙循环保洁，保持无印迹、无黏附物。

(4) 标识牌：每日清洁、擦抹一次，做到无尘、无黏附物；

(5) 地垫的清洁：雨天设置“小心地滑”提示牌，每周清洗一次，保证无污渍。

(6) 配电箱、设备机房、会议室音视频设备、消防栓及开关插座等保持表面干净，无尘无污迹，每月开展 1 次清洁作业。

(7) 门禁系统等表面光亮，无尘、无斑点，每月开展 1 次清洁作业。

(8) 消防栓（箱）、应急灯、灭火器、电源开关盒、踢脚线等部位每周清洁、擦抹一次，做到整洁、无灰尘、标识清晰。

(9) 楼梯及楼梯间保持干净、无异味、无杂物、无积水，每日开展 1 次清洁作业。

(10) 开水间保持干净、无异味、无杂物、无积水，每日开展 1 次清洁作业。

(11) 地面：每日二次彻底清洁地面卫生；其余时间循环保洁，做到干净、整洁、光亮、无陈旧性垃圾。

(12) 天花板：定期清洁除尘，保持无灰尘、无蜘蛛网。

(13) 办公室门及公共区域玻璃：每周清洁、擦抹一次，做到光亮、目视无污渍；窗台每日保洁，保持无灰尘、无污迹。门窗玻璃干净无尘，透光性好，每周开展 1 次清洁作业。

(14) 保持干净，无异味，垃圾无溢出，每日开展 1 次清洁作业。及时补充厕纸等必要用品。

(15) 卫生间保洁时设置“工作进行中”提示牌人性化服务。

(16) 大（小）便器：每日清洁二次，循环保洁，做到干净、整洁、光亮、无污渍、无异味；

(17) 洗手台盆及水龙头：用镜布每日清洁两次，循环保洁，做到干净、明亮、无印迹物。

(18) 台盆面板及镜子：用镜布每日清洁、循环保洁，保持台面整洁、卫生用品摆放整齐、无水迹，镜面光亮、印迹、无黏附物。

(19) 地面：每日定时清洁，循环保洁，保持无水渍、无脚印、无卫生死角。

(20) 墙面：每周清洁墙面一次，保持墙面光亮、无印迹。

(21) 平台、屋顶、天沟保持干净，有杂物及时清扫，每月开展 1 次清洁作业。

(22) 每日清扫道路地面、停车场等公共区域 2 次，保持干净、无杂物、无积水。

(23) 雪、冰冻等恶劣天气时及时清扫积水、积雪，并采取安全防护措施。

(24) 各种路标、宣传栏等保持干净，每月开展 1 次清洁作业。

(25) 清洁室外照明设备，每月开展 1 次清洁作业。

(26) 绿地内无杂物、无改变用途和破坏、践踏、占用现象，每日开展 1 次巡查。

(27) 室外设施、标志：每日清洁、擦抹一次，做到无灰尘、无污渍。

(28) 下水道口：定期清理烟头、树叶等杂物，确保排水口通畅，防止堵塞。每月定期对污水排水沟渠进行消毒。

(29) 负责办公区日常消毒，每日 2 次。

(30) 在指定位置摆放分类垃圾桶，并在显眼处张贴垃圾分类标识。分类垃圾桶和垃圾分类标识应遵循北京市的相关要求。

(31) 确保桶身表面清洁无污渍，每日至少进行一次清洁作业。定期进行消毒灭菌处理，以保持垃圾桶无异味、无黏附物、无污迹、无陈旧性垃圾。

(32) 每个工作日需对楼层产生的垃圾进行清理分类，并运至垃圾集中堆放点。每周一次对垃圾收集点进行彻底清洁和消毒。

(33) 应严格依照北京市生活垃圾分类的要求执行。

(34) 院内树木绿植施肥、浇水、修剪、整形、除草、治虫、清理和枯枝枯叶及时清理。

(35) 割草：使用割草机进行，草的高度保持在 15 公分以下，割除的草及时清除。

(36) 除草：一年 4 次，杂草连根刈除，的杂草及时清除。

(37) 修剪：绿篱灌木修剪，一年 4 次，剪下的枝叶及时清除，保持篱面基本平整，枯枝剪除，夹于绿篱间杂树及时清除。

(38) 治虫：一年 4 次，5 月底至 9 月中旬进行打药除虫，冬季树木刷白色农药，高度 1 米。

(39) 施肥：一般树木施肥，在冬季之前施肥一次，开沟施肥，施后覆土。低矮花灌木花坛施肥，一年 2 次，秋季修剪后重施基肥一次，春季花前一次。地被植物施肥，一年 2 次，草坪可在下雨之前以化肥为主，天晴施肥必须随后喷水。

3、维修服务

乙方为甲方配置维修员 2 名（各址），平均年龄在 55 周岁以内，相应岗位人员需持有特种作业操作证，为甲方提供物业服务区域内的日常维修服务（小修）。非复杂类维修在接到通知时起 2 小时内完成维修。日常维修所需物料、额外人工成本支出以及涉及外委专业保养和维修费用由甲方自行承担。外委专业保养费用包括：电梯月度保养与年检保险，以及空调、消防、配电、技防等机组的年度计划性保养；外委专业维修：是指乙方服务范围之外的需要委托外部专业公司进行维修的内容。

4、供暖运行值班服务

乙方为甲方配置司炉工 3 名，平均年龄在 55 周岁以内，工作人员必须持证上岗，为甲方提供供暖运行的 24 小时值班服务工作，并做好日常值班巡检记录。非供暖季维修人员每周巡查一次供暖设备设施。乙方负责日常管线的跑、冒、滴、漏的简单小修工作，不涉及锅炉房的重大维修维保和改造。供暖设备的维修维保工作由甲方自行负责。

5、垃圾清运

乙方自行寻找有资质且合规的垃圾清运公司，负责甲方日常的垃圾处理。

第三条 合同期限

1、本合同期限为 1 年，自 2026 年 5 月 1 日起，至 2027 年 4 月 30 日止。其中北京市朝阳区安华西里一区 13 号楼、北京市海淀区盲人学校厚德楼服务时间为 2026 年 5 月 1 日至 2026 年 10 月 31 日；北京市西城区白广路 18 号院服务时间为 2026 年 11 月 1 日至 2027 年 4 月 30 日。甲方可根据实际发生情况为标准调整乙方服务时间及地点。

2、甲方下一年度物业服务招标工作按政府有关招标采购流程进行，乙方中标下一年度物业服务招标采购项目的，双方可续签新一年的合同，乙方未中标下一年度物业服务招标采购项目的，则本合同到期自然终止。本合同终止后，甲乙双方应当相互配合，做好物业服务的交接和善后工作。

如合同期限届满后，甲方下一年度的保安服务招标采购工作尚未完成，乙方仍继续为甲方提供服务，甲方继续接受乙方所提供的服务的，视为合同自动延续，但为不定期限的合同，任何一方均可随时终止合同。自动延续期间，保安人员数量、岗位及费用标准按本合同标准执行。

第四条 物业服务的费用及人员要求

1、本着合理、公开以及费用与服务水平相适应的原则，按照价格主管部门发布的价格标准并结合乙方所提供的服务内容，双方一致同意并确认：本物业服务区域的物业服务收费采取包干制。根据本合同物业服务区域，安华西里一区 13 号楼，配置保洁员 4 人（含领班 1 人），工程维修人员 2 人；北京市盲人学校厚德楼配置项目经理 1 人，保洁员 7 人（含领班 1 人），工程维修人员 2 人；北京市西城区白广路 18 号院配置项目经理 1 人，保洁员 12 人（含领班 1 人），工程维修人员 2 人，司炉工 3 人。合同期间，服务费共计人民币 1833896 元（大写：壹佰捌拾叁万叁仟捌佰玖拾陆元整）。甲方可根据实际发生情况为标准调整乙方服务时间及地点。

2、以上物业服务费用包括乙方提供本合同所涉全部物业、保洁、维修服务的人员工资薪酬、社会保险、法定节假日加班费、办公费用、管理费分摊、固定资产折旧、法定税费以及合理利润等。

3、物业服务费用于合同签订后 30 日内，甲方向乙方一次性支付合同总金额的 50%，即 916948 元（大写：玖拾壹万陆仟玖佰肆拾捌元整）；2026 年 11 月 30 日前，甲方向乙方支付合同总金额的 14.8%，即人民币 271416 元（大写：

贰拾柒万壹仟肆佰壹拾陆元整)；2027年4月30日前甲方向乙方支付合同总金额的35.2%，即人民币645532元（大写：陆拾肆万伍仟伍佰叁拾贰元整）。

4、乙方在收款前向甲方开具合法、足额的增值税发票。

第五条 甲方的权利和义务

1、甲方有权对乙方的服务内容和质量进行随时检查，并要求乙方对存在的问题进行整改。

2、甲方应当按本合同约定按期、足额向乙方支付物业服务费；

3、甲方在合同约定期限内，自收到发票后30日内将资金支付到合同约定的供应商账户，不得以机构变动、人员更替、政策调整等为由延迟付款。甲方逾期未支付相应付款，按相应付款的千分之一向乙方支付违约金；

4、基于物业服务区域所产生的水、电、天然气、网络、通讯、采暖、制冷等各项费用，由甲方自行缴纳并承担；

5、甲方不得干涉乙方依法或依本合同规定内所进行的各项服务活动，并应当对乙方提供服务过程中需甲方协助事项积极协调办理；

6、甲方应当配合乙方做好共用部位、共用设施设备及相关资料和财物的移交工作，协调原物业服务企业（如有）配合乙方做好查验和交接工作，并负责协调、处理、解决本合同生效前发生的遗留问题，以免因此影响乙方工作。

7、乙方的物业服务人员出现违纪违法行为，甲方有权要求乙方立即更换，由此造成的一切经济损失由乙方承担。

第六条 乙方的权利和义务

1、乙方有权进入物业服务区域内检查公共设施、设备的使用和运行情况。

2、在发生紧急情况或突发事件时，乙方有权采取应急措施，保障物业服务区域内人员生命财产安全，最大限度减少各方面的损失。

3、乙方负责对物业服务区域内共用部位、共用设施设备、安全秩序维护等项目进行维护、修缮、服务与管理，确保甲方办公环境的整洁和安全有序。

4、乙方应当按照本合同约定为甲方提供满意、优质的物业管理服务。

5、乙方应当采取排查隐患、整治危险、设立警示标志、设置围蔽设施等必要的安全保障措施，做好共用部位、共用设施设备的安全管理。发现甲方负责的专有部分存在安全隐患的，应当通知甲方及时处理。

6、本物业服务区域内发生治安案件、火灾、水灾、公共卫生事件或者供水、排水、供电、供气等安全事故以及影响他人正常使用情况时，属于乙方责任的，乙方应当及时维修、养护、抢险或者采取相应防范、整改措施；属于甲方责任的，乙方应当督促、组织甲方及时维修、养护或者采取相应防范、整改措施。

7、乙方应建立完善的劳动用工制度，做到为所有服务于甲方的物业服务人员依法签订劳动合同及办理社会保险，按时发放职工工资及各项福利，依法安排工作和休息时间。乙方不得以双方约定的款项支付流程等为由迟延履行员工工资。因乙方用工制度不完善、未按时发放员工工资等导致在甲方工作的员工怠工、罢工的，乙方应尽快予以妥善处理并承担全部后果和责任。

8、乙方必须保证员工队伍的稳定性，项目经理、专业技术等人员未经甲方同意不得擅自进行调整。

9、乙方在日常工作中应做到节能降耗，爱护甲方的设施设备，因不当行为造成设施设备损坏的应予以赔偿。

10、乙方物业服务人员在为甲方提供物业服务的过程中，因过错造成第三人财产损失或人身损害的，乙方依法承担先行赔付责任，乙方所有物业服务人员上班时间出现的意外安全事故责任由乙方全部承担。

11、未经甲方书面同意，不得将本物业的管理责任和义务转让给其他任何第三方（包括单位或个人）。

12、乙方物业服务人员应按本合同的规定全员到岗，临时性缺岗由乙方2天（48小时）内补充到位，如若不能到位，将按照缺岗人员工资的200%进行扣除。因乙方人员缺编对甲方工作造成的一切损失均由乙方承担。

13、乙方完全遵守《中华人民共和国妇女权益保障法》中关于“劳动和社会保障权益”的有关要求。

14、乙方物业服务人员应定期体检，需向甲方提供健康证。

15、乙方提供固定场所室内保洁人员，需与甲方签订保密协议。

16、乙方物业服务人员需向甲方提供无犯罪证明，无纹身，不涉黄、赌、毒。

17、乙方需配合甲方人员完成各相关应急预案制定编写并对乙方物业服务人员进行培训演练。

第七条 违约责任

1、乙方违反相关法律法规、规章的规定或者本合同的约定，管理服务达不到本合同约定的服务内容和质量标准，给甲方造成损失或者损害甲方合法权益的，应当按照甲方规定整改，造成损失的据实赔偿。如甲方未按约定支付佣金并造成乙方损失的，甲方承担所有责任，每逾期一日，甲方向乙方按应付总额的 1% 元 / 日的标准支付违约金。

2、以下情况乙方不承担责任：

(1) 因不可抗力导致物业管理服务中断，或者发生可能对甲方利益、公共安全造成重大损失的紧急情形时采取紧急避险措施造成损失的；

(2) 乙方已履行本合同约定义务，但因客观环境条件影响或第三方突发性人为行为导致损害后果的；

(3) 维修养护物业共用部位、共用设施设备需要且事先已告知甲方和物业使用人，暂时停止供应水、电、气等或者停止使用物业共用部位、共用设施设备而造成损失的；

(4) 非乙方责任出现供水、供电、供气、通讯、有线电视及其他物业共用部位、共用设施设备使用、运行障碍造成损失的。

3、任何一方违反本合同导致合同无法继续履行的，违约方需赔偿守约方本合同总金额的 30% 作为违约金，该违约金不足以弥补守约方实际损失的，违约方应赔偿守约方所有实际损失。

4、在合同终止后，甲方要求乙方移交物业管理权、撤出本物业和移交管理用房及有关资料，乙方拒绝的，每逾期一日，应向甲方支付本合同期限内物业服务总费用的千分之五的违约金，由此造成的经济损失超过违约金的，还应给予赔偿。

5、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，但应及时通知另一方，并在合理期间内出具因不可抗力导致合同不能履行的证明。在出现不可抗力的情况下，双方均应采取适当措施减轻损失。任何一方因未采取措施或采取措施不当导致损失扩大的，应当对扩大的损失承担责任，但因一方延迟履行而遭遇不可抗力的不得免责。

不可抗力指战争、瘟疫、天灾、动乱、疫情及足以影响本合同实施的政府政策、法律变更等。

6、为维护公众、甲方的切身利益，在不可预见情况下，如发生漏电、管道破裂、火灾、救助人命、协助公安机关执行任务等情况，乙方因采取紧急避险措施造成财产损失的，当事双方按有关法律法规处理。

7、一方违约导致另一方不得不通过法律手段主张权利的，违约方还应当承担守约方因此而支出的合理费用，包括但不限于诉讼费、律师费、交通通信及其他支出费用等。

第八条 争议解决方式

本合同在履行过程中发生争议的，可以协商解决，协商不成的，任何一方有权向北京市西城区人民法院提起民事诉讼。

第九条 其他事项

1、本合同的附件、补充协议是本合同的组成部分，与合同正文具有同等法律效力。本合同未尽事宜，双方可另行签订补充协议。

2、甲乙双方的联系方式以本合同明确的联系人、联系电话、地址等信息为准，双方对所提供资料的真实性、准确性负责。一方联络方式如有变更，应在变更后五日内以书面形式通知对方，否则按本合同明确的联系方式发出通知、函件的视为已经送达，相关责任由对方承担。本合同明确的联系方式也是解决纠纷时送达各类诉讼材料的地址，因拒收、查无此人、地址不详、无法发送等原因未能收取的，视为已经送达。

3、本合同一式肆份，甲方执叁份、乙方执壹份，具有同等法律效力。本合同自双方签字并盖章之日起生效。附件是本合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

(本页以下无正文)

甲方（盖章）：

法定代表人/授权代表（签字）：

签署日期：



乙方（盖章）：

法定代表人/授权代表（签字）：

签署日期：

