

北京教育科学研究院
2026 年物业服务合同

合

同

书

二〇二六年



北京教育科学研究院 2026 年物业服务合同

甲方：北京教育科学研究院

通讯地址：北京市海淀区翠微路 4 号院内

邮政编码：10036

联系电话：88171819

乙方：北京网信物业管理有限公司

营业执照统一社会信用代码：91110102700304806L

物业服务企业资质证书号：（建）1040079

通讯地址：北京通州区榆景东路 1 号院 1 号楼 3 层 301

邮政编码：101100

联系电话：010-83520826

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国消费者权益保护法》、《物业管理条例》等有关法律、法规和规章的规定，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。

第一章 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：北京教育科学研究院 2026 年物业服务采购项目（翠微路四号院+劲松 811 楼）。

第二条 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、人员值班备勤用房等。

第二章 物业服务内容、标准

第三条 乙方指定物业服务项目负责人为：韩光，联系电话：18511965353。项目负责人负责本项目的现场日常运行管理，负责对项目内工作人员的内部管理，保证工作人员数量，组织协调项目内工作内容落实，监督检查服务质量。对接甲方项目管理部门，接受相关工作安排，处理服务投诉及反馈等工作，提升服务标准。乙方更换项目负责人，应取得甲方管理部门的谅解和认可方可进行更换，并在本物业管理区域内的显著位置公示。甲方要求更换项目负责人的，乙方应当于10日内更换；甲方要求更换其他工作人员的，乙方应在3日内完成更换。

第四条 自合同签订之日起一年，自2026年6月1日至2027年5月31日。

第五条 乙方提供的物业服务需满足甲方采购需求中的相关服务标准，包括以下等主要内容：

1. 环境保洁（卫生保洁、扫雪铲冰、洒水降尘、除水、垃圾清运、化粪池清掏、有害生物消杀等）；
2. 维修服务（设备维护、房屋维修、施工监督、水箱清洗、水质检测等）；
3. 综合服务（会议预定、会场服务、设备调试、公用资产管理、综合管理、收发传达、报修回访、司机服务、理发服务等）
4. 乙方对甲方实际管理区域负有物业服务及管理责任，根据甲方的工作需求，加强标准规范和服务管理，加强管理区域的建筑、物资、设施等业务管理。

5. 乙方提供的物业服务标准：满足甲方采购需要及北京市相关标准的前提下按照乙方投标文件中承诺的内容执行。

第三章 物业服务收费

第六条 本物业管理区域物业服务收费方式为：**【包干制】**

第七条 包干制

1. 物业服务费含税金额：全年支付人民币 3,404,108.08 元（大写：叁佰肆拾万肆仟壹佰零捌元零捌分）。此费用系乙方完成本合同项下全部物业服务项目应获得的全部费用，除此之外，甲方不再向乙方支付其他任何款项，投标文件中的测算费用为该费用收取的依据，未尽事宜双方另行协商。

经国务院批准，全部营业税纳税人，由缴纳营业税改为缴纳增值税，乙方依法提供相应发票后，甲方支付费用，乙方适用税率 6%。

其中价格为：人民币：3,189,756.45 元。（大写：叁佰壹拾捌万玖仟柒佰伍拾陆元肆角伍分）

增值税额为：人民币：214,351.63 元。（大写：贰拾壹万肆仟叁佰伍拾壹元陆角叁分）

物业服务费主要用于以下开支：

(1) 管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费（含服装费、劳保费、餐费）等；

(2) 行政办公材料费；

(3) 维修材料费 (含维修单项单次 300 元以下或材料单个单价 300 元以下的小修); 设备维护、房屋维修、水箱清洗、水质检测等;

(4) 保洁运行费 (含清洁工具、清洁物料耗材和垃圾清运、有害生物消杀, 绿植租摆、化粪池清掏等);

(5) 公众责任险费;

(6) 法定税费;

(7) 物业服务企业的利润。

2. 实行包干制的, 盈余或亏损均由乙方享有或承担; 如不产生甲方增加服务内容的情况, 乙方不得以任何理由要求增加费用、降低服务标准或减少服务内容。

正式运行后, 甲方后继增加的设备设施的养护费用不包含在本合同物业管理服务费内, 需双方另行约定。若甲方服务需求出现减项变更, 变更产生的减项费用, 从变更发生月的次月开始进行计算, 所需减除的费用在最后一次支付时进行统一减除。

管理服务费的调整, 根据服务项目增减以及国家政策性调整作相应调整, 国家政策性调整指在本合同履行中, 员工最低工资标准、社会基本保险最低缴费基数低于当地政府公布的最低标准的, 按公布的最低标准及执行时间进行相应调整, 补齐差额, 需双方另行约定。

3. 付款方式:

本合同约定的服务费分 两 笔支付, 具体支付日期为:

第一次支付时间为 2026 年 12 月 31 日前, 支付合同价款人民币:

1, 989, 114.22 元;

第二次支付时间为 2027 年 5 月 31 日前，支付合同价款人民币：

1, 414, 993.86 元；

如乙方服务不符合本合同约定标准，或甲方提出改进建议 3 日内未进行改进的，甲方有权要求乙方支付 1000 元/1 次作为违约金，甲方有权自服务费中扣除违约金，所需减除的费用在最后一次支付时进行统一减除。

乙方应于甲方付每笔款前提供等额正式发票，否则甲方有权暂停付款且不承担任何违约责任。

如遇甲方客观原因或法定假日，经协商支付时间可适当顺延。

第八条 乙方应当按价格主管部门的规定，将服务内容、服务标准、收费项目、收费标准等有关情况在物业管理区域内显著位置公示。

乙方应当于每年第一季度公示上一年度物业服务合同履行情况、物业服务项目收支情况、本年度物业服务项目收支预算。甲方要求对物业服务项目收支情况进行审计的，乙方应当予以配合。

第四章 权利与义务

第九条 甲方的权利义务：

1. 甲方有权要求乙方严格按照合同约定及投标承诺，提供相应的物业服务，其中涵盖提前进场开展现场交接工作。自合同生效之日起五个工作日内，若乙方未能达到甲方在招标需求中明确规定的各项条件，进而对甲方正常工作秩序产生干扰，造成不良影响，甲方有权单方面废止原招标标的及本合同；

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，对乙方不符合合同约定的服务行为，有权要求乙方限期整改；
3. 对本物业管理项目的人员配置和物业服务费用支出情况，享有知情权和监督权，有权了解乙方的服务人员配置、服务计划、维护记录等相关情况，乙方应予以配合；
4. 有权对乙方不称职的人员提出调换的建议，有权根据实际需求，对乙方的服务内容、服务时间进行合理调整；
5. 委托乙方管理的房屋、设施、设备应达到国家验收标准要求；
6. 有权要求乙方对公用资产定期进行盘点清查并建立台账，做好日常管理；
7. 按有关规定及本合同约定缴纳物业服务费；
8. 对乙方根据合同和有关规章制度提供的管理服务给予必要配合；
9. 负责收集、整理提供物业管理所需的竣工图纸等档案资料，为乙方查阅提供便利条件；
10. 支持乙方管理人员在委托管理项目规定的范围内行使管理职权；
11. 协助乙方创造良好的管理工作环境；
12. 承担运行能源费，大、中修及设备更新改造费，公共绿地养护费，法律、法规要求必须进行的维保和检测费用；
13. 根据甲方实际情况，为乙方提供必要的工作条件和便利，为

乙方在教科院服务的员工提供食宿，在工作日餐厅保障期间，甲方根据院内职工标准向乙方提供餐饮，收取适当费用，非工作日或餐厅关闭时，乙方自行负责餐饮；

14. 甲方因客观条件限制，在单位外部开展工作时，有权要求乙方提供相关服务，乙方应予以配合；

15. 有权要求乙方加强项目服务人员的健康管理，乙方应承担因此产生的相关责任；

16. 甲方有权要求在节假日或法定假日，乙方提供相应的专业服务，乙方应予以配合；

17. 有关法律规定和当事人约定的其他权利义务；

第十条 乙方的权利义务：

18. 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；

19. 乙方确保所有项目内人员应当经过公安机关政审，且应向甲方提供人员无任何犯罪或不良记录的证明文件；

20. 乙方人员发生违法、违纪问题时，或有违反甲方管理制度需要处罚的，甲方通告乙方后由乙方处理，针对同一事项，甲方有权对乙方作出相应处罚，或要求乙方承担违约责任；

21. 配备足额、合格的服务人员，对服务人员进行专业培训和管
理，确保服务人员具备相应的专业技能和服务意识，遵守甲方相关规定；乙方每月初需要向甲方提供《人员花名册》，遇有人员变更时，应提前3日履行人员变更相应手续，并更新上报《人员花名册》；

22. 乙方负责与其项目内人员建立劳动或劳务关系,并按照法律规定发放工资、福利,缴纳社会保险等,负责代扣代缴个人所得税,该等事项与甲方无关,甲方与相关人员不存在任何劳动或劳务等用工关系;

23. 乙方项目内工作人员如违反甲方有关管理制度、工作要求且经教育没有改进的,乙方应在【3】日内调整或更换;

24. 乙方保证加强项目内工作人员的健康管理,并承担因此产生的相关责任;

25. 及时响应甲方的服务需求,对甲方提出的整改要求,应在约定时间内完成整改,逾期未整改或整改不合格的,应承担相应责任;

26. 加强服务人员的安全管理,确保服务过程中不发生安全事故,如因乙方服务人员操作不当造成甲方或第三方人身、财产损失,由乙方承担赔偿责任;

27. 根据有关法律、法规规定和合同约定,收取物业服务费;

28. 按本合同约定及投标承诺的物业服务事项和标准提供物业服务;

29. 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,不得将业主信息用于物业管理活动之外的其他用途;

30. 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,及时处理物业使用人的投诉,接受甲方的监督;

31. 对物业使用人违反本合同和管理规约的行为,采取告知、劝阻和向有关主管部门报告等方式督促物业使用人改正;

32. 不得擅自占用本物业管理区域内的共用部分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；

33. 经甲方同意可将本物业管理区域内的专业服务项目委托给专业性服务企业，但不得将全部物业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物业管理区域内公示。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及投标承诺。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责任，因受托企业原因给甲方或任何第三方造成损失的，乙方应当先予赔偿，再向相关责任人追偿；

34. 本合同终止前 10 日内，乙方必须向甲方移交办公楼物业服务的全部档案资料；

35. 乙方使用的工作人员，应当具备相关资质要求，符合法律规定；当人员发生变动时，应当及时向甲方备案；

36. 合同期满前 30 日，应以书面形式通知甲方，并协商续订事宜；

37. 有关法律规定和当事人约定的其他权利义务。

第五章 违约责任

第十一条 甲、乙双方对物业服务质量发生争议的，双方可共同委托物业服务评估监管机构就乙方的物业服务质量是否符合本合同约定或投标承诺的服务标准进行评估；乙方管理服务达不到本合同约定或投标承诺的服务内容和标准的，应当承担采取补救措施或赔偿损

失等违约责任。

除不可预见的情况外，乙方擅自停水、停电的，甲方有权要求乙方限期解决，乙方应当承担相应的赔偿责任。

第十二条 甲方无正当理由违反本合同第八条第三款约定，经乙方书面催缴，未能按时足额缴纳物业服务费，应当按应交未交金额千分之三的标准向乙方支付违约金。

第十三条 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，并酌情扣除当月物业费的0.1%-1%作为违约金，所需减除的费用在最后一次支付时进行统一减除。

经甲方通知后，逾期未整改或整改不合格的，每逾期一日，应按当月服务费用的1%向甲方支付违约金；累计出现三次整改不合格的，甲方有权解除本合同，乙方应退还甲方已支付但未提供服务的费用，并赔偿甲方因此造成的合理损失。

第十四条 除本合同另有约定外，甲方可以结合具体情况对乙方违约责任进行补充。任何一方的违约行为给他方造成损失的，均应当承担相应的赔偿责任。

第十五条 乙方服务人员因操作不当、故意或过失造成甲方或第三方人身、财产损失的，乙方应承担全部赔偿责任；甲方有权解除本合同，要求乙方支付合同总金额10%的违约金，并有权追究乙方及乙方人员的法律责任。违约金不足以弥补损失的，乙方应予补足。

第十六条 乙方未按约定响应服务需求、未按规定提交服务报告、

维护台账，经甲方提醒后仍未改正的，每次应向甲方支付【2000】元违约金；累计出现三次的，甲方有权扣除当月服务费用的10%。

第十七条 甲方提出调整或更换乙方项目内工作人员，乙方应在【3】日内调整或更换，逾期未调整或更换，自第【3】日起，甲方有权扣除该工作人员的服务费用。

第十八条 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。

第十九条 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，应当按有关规定处理。

第二十条 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、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍造成损失的。

第二十一条 乙方未对所属员工、分承包商等进行有效控制，发生违反本合同约定内容或甲方有关规章制度的行为，每发生一次，甲方有权自应付的服务费中扣除乙方违约金【2000】元，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。所需减除的费用在最

后一次支付时进行统一减除。

第二十二条 甲方若发现乙方有涉及刑事责任、不诚信、严重过失及故意违约等损害甲方利益或造成甲方重大经济损失的行为，则有权立即终止本合同而无需另行通知。因乙方（包含乙方员工及分包商等）原因给甲方或甲方客户造成损失的，乙方承担全部赔偿责任。

第二十三条 乙方在本合同终止后未经甲方同意拒不撤出本物业管理区域的，甲方有权要求乙方按时撤出物业管理区域，乙方并应当按每逾期一日贰万元人民币的标准向甲方支付违约金；前述行为给甲方造成损失的，乙方应当赔偿相应的损失。

第二十四条 本合同有效期内，除本合同约定的内容外，任何一方单方解除合同，应承担违约责任，向对方支付违约金。违约数额为一个月服务费，所需减除的费用在最后一次支付时进行统一减除。

第二十五条 本合同有效期内，一事一责，不重复处理，合同有明确约定的除外，所需减除的费用在最后一次支付时进行统一减除。

第六章 争议解决

第二十六条 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，双方同意至甲方所在地法院诉讼解决。

第七章 附 则

第二十七条 本项目公开招标中的招标文件和乙方的投标文件是

本合同的组成部分，具有同等法律效力。

第二十八条 双方可对本合同的条款进行补充，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的，以补充为准。

第二十九条 本合同项下的附件是合同的组成部分，与合同其他条款具有同等效力。

第三十条 本合同经双方签字并盖章后生效。

第三十一条 本合同正本连同附件一式陆份，甲方、乙方各执叁份，具有同等法律效力。

(以下无正文)

甲方：

法人/委托代理人：



2016年5月28日

乙方：

法人/委托代理人：



2016年5月28日