

合同编号：

北京市教育考试命题阅卷服务中心 物业服务合同



甲方： 北京市教育考试命题阅卷服务中心

乙方： 北京网信物业管理有限公司



甲方：北京市教育考试命题阅卷服务中心

【法定代表人】：冯伟

通讯地址：北京市平谷区金海湖镇韩庄北街3号

邮政编码： 联系电话：

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：

物业服务企业资质证书号：

【法定代表人】：张磊

通讯地址：北京市西城区陶然亭路47号

邮政编码： 联系电话：

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：北京市教育考试命题阅卷服务中心。

类型：二类事业单位。

建筑面积：22549平方米。坐落位置：平谷区（县）金海湖镇韩庄北街3号。

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：刘跃强，联系电话：15699901219。乙方更换项目负责人，应当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。

第四条 物业服务期限为12个月，自2024年2月1日至2025年1月31日。

第五条 乙方提供的物业服务包括以下主要内容：

1. 餐饮服务（餐厅服务员）；
2. 维修服务（物业小型维修、高压值守、空气源热泵维保、空调维保、新风设备维保、洗衣房设备维保、监控维保、消防设施维保（含：视频监控存储硬盘更换，备件由甲方出）、电动门维保、电梯维保、锅炉维保、石材保养、消电检）；维保费用500元以上由甲方负责。



第六条 乙方提供的物业服务标准：按照乙方投标内容执行。

第三章 物业服务收费

第七条 本物业管理区域物业服务收费方式为：【包干制】

第八条 物业服务收费采取包干制。

1. 物业服务费含税金额：全年支付人民币 2399149.45 元（大写：贰百叁拾玖万玖仟壹佰肆拾玖圆肆角伍分），此服务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，响应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。

双方特别约定：本项目服务费使用政府财政资金进行结算，如果财政部门要求对本项目服务费进行结算评审的，乙方应当予以配合，最终服务费结算数额以结算评审结果为依据。

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，乙方提供增值税普通发票支付费用，乙方适用税率 6%。

其中价格为：人民币：¥ 2263348.54 元。（大写：贰佰贰拾陆万叁仟叁佰肆拾捌元伍角肆分。）

增值税额为：人民币：¥ 135800.91 元。（大写：壹拾叁万伍仟捌佰元玖角壹分。）

物业服务费主要用于以下开支：

- (1) 管理服务人员的工资、社会保险等；
- (2) 服务约定内的设备维保费；
- (3) 法定税费；
- (4) 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（例如：甲方安排乙方派驻人员法定工作时间外的值班、加班费用，需要另行结算）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。

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：

(1) 本合同约定的服务费按月支付，具体支付日期为：

费用结算按照月结方式，次月 15 日前支付上一月物业服务费。因年底双方财务结算，



最后一个月的费用当月 20 日进行结算。

如乙方服务不符合本合同约定标准，甲方有权扣除相应服务费用。

(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

第九条 甲方的权利义务：

1. 有权要求乙方按合同约定及投标承诺提供物业服务；
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；
4. 有权对乙方不称职的人员提出调换的建议；
5. 委托乙方管理的房屋、设施、设备应达到国家验收标准要求；因乙方服务不符合约定及行业管理规定，被行业管理部门处罚的（包括因此对甲方进行处罚），全部由乙方承担罚款支付义务，造成甲方损失的，乙方应当予以全额赔偿。
6. 按有关规定及本合同约定向乙方支付物业服务费；
7. 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；
8. 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；
9. 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；
10. 协助乙方创造良好的管理工作环境；
11. 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；
12. 根据实际情况，甲方为乙方服务的员工提供食宿；
13. 有关法律规定和当事人约定的其他权利义务；
14. 合同期满前，如不再购买服务，提前 30 天以书面形式通知乙方。

第十条 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、法规规定和合同约定，收取物业服务费；
3. 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；
4. 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；
5. 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；
6. 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；
7. 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；

8. 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；

9. 本合同终止时，乙方必须向甲方移交办公楼物业服务的全部档案资料；

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

11. 合同期满，在同等条件下，有优先续订合同的权利；如不再提供服务，需提前 30 天以书面形式通知甲方；

12. 乙方在履行本合同过程中，应当履行安全注意义务，教育、监督其员工按照物业管理规范履行职责，杜绝安全隐患和安全事故，承担安全管理瑕疵产生的全部法律责任。

13. 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民事责任。

第十二条 甲方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，并每一次扣除当月物业服务费的 1% 作为违约金；逾期未整改或整改后仍未达到合同约定的或累计五次以上（含）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，甲方有权单方面解除合同，要求乙方退还未履行期间的已收取的服务费，并有权要求乙方按照签约服务费总额的 20% 支付违约金；造成甲方经济损失的，乙方还应予赔偿。

第十四条 除本合同另有约定外，甲、乙双方可以结合具体情况对违约责任进行补充。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 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。

第十六条 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。

第十七条 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. 因维修保养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。

第十八条 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，甲方有权按照 2000 元标准要求乙方支付违约金，违约金从应付服务费中直接扣除；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。

第十九条 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，则有权立即解除本合同，要求乙方退还未履行期间的已收取的服务费，并有权要求乙方按照签约服务费总额的 20% 支付违约金；因乙方原因给甲方或甲方客户造成损失的，乙方承担赔偿责任。

第二十条 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；每逾期撤出一日，乙方应当按照贰万元人民币的标准向甲方支付违约金，违约金计算至撤出日止；前述行为给甲方造成损失的，乙方应当赔偿相应的损失。

第二十一条 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，并按照签约服务费总额的 20% 向守约方支付违约金。解除合同当月，服务时间不满 15 日（不含 15 日）的按 15 日结算半月服务费；超过 15 日（含 15 日）的按一个月计算，支付整月服务费。

第六章 争议解决

第二十二条 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，双方同意由北京市平谷区人民法院诉讼解决争议。

第七章 附则

第二十三条 本项目磋商文件和乙方的响应文件是本合同的组成部分，具有同等法律效力。

第二十四条 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。

第二十五条 本合同项下的附件是合同的组成部分，与合同其它条款具有同等效力。

第二十六条 本合同经双方代表签署并盖公章后生效。



第二十七条 本合同正本连同附件一式肆份，甲方、乙方各执贰份，具有同等法律效力。

甲方：北京市教育考试命题阅卷服务中心

代表：

2024年2月1日



乙方：北京网信物业管理有限公司

代表：

2024年2月1日



物业人工费测算表

办公室人员费用							
序号	项目	月基本工资	社会保险费	数量	月费用	年费用	备注
1	项目经理	10000.00	2186.28	1	12,186.28	146,235.36	
2	人员合计			1	12,186.28	146,235.36	
3	法定节日加班费	333元/人*天		1	305.25	3,663.00	
4	小计			1	12,491.53	149,898.36	
工程部人员费用							
6	工程领班	5000.00	1835.03	1	6,835.03	82,020.36	
7	工程主管	6500.00	2176.00	1	8,676.00	104,112.00	
8	综合维修	4000.00	2186.28	8	49,490.24	593,882.88	
9	人员合计			10	65,001.27	780,015.24	
10	法定节日加班费	333元/人*天		10	3,052.50	36,630.00	
11	小计			10	68,053.77	816,645.24	
客服人员费用							
13	服务员	3000.00	2186.28	9	46,676.52	560,118.24	
14	人员合计			9	46,676.52	560,118.24	
15	法定节日加班费	333元/人*天		9	2,747.25	32,967.00	
16	小计			9	49,423.77	593,085.24	
17	总计			20	129,969.07	1,559,628.84	



运行及维保费测算表

序号	项目	月费用	数量	年费用	备注
1	空气源热泵维保	1,833.33	12	22,000.00	维保费用 500 元以上由甲方负责
2	空调维保	5,000.00	12	60,000.00	
3	电动门维保	833.33	12	10,000.00	
4	洗衣房设备维保	916.67	12	11,000.00	
5	新风设备维保	2,500.00	12	30,000.00	
6	监控维保	4,433.33	12	53,200.00	
7	消防设施维修保养	8,333.33	12	100,000.00	
8	一号楼电梯维保	541.67	12	6,500.00	
9	五号楼电梯维保	541.67	12	6,500.00	
10	餐饮部杂物梯维保	333.33	12	4,000.00	
11	锅炉维保费	7,500.00	12	90,000.00	此费用包含燃烧器维护、锅炉安全系统检测、技监局锅炉内外检、环保局环保检测、锅炉安全阀、压力表检测、软化水设备保养、调试、水质检测
12	消电检	4,375.00	12	52,500.00	按照市场价 1.5 元/m ² ，按照 35000 m ²
13	石材保养	9,625.00	12	115,500.00	
14	费用小计	46,766.66	12	561,200.00	



物业服务费测算总表

序号	名称	月费用 (元/月)	费用	备注
一	物业人工费	129,969.07	1,559,628.84	
二	运行及维保费	46,766.67	561,200.00	
三	小计	176,735.74	2,120,828.84	
四	法定利润	10,604.14	127,249.73	小计*6%
五	税费	12,589.24	151,070.88	(小计+法定利润)*6.72%
	总费用	199,929.12	2,399,149.45	

