

荣华街道 2026 年度物业服务项目合同

第一章 总 则

第一条 本合同双方当事人

委托方(以下简称甲方):北京市大兴区荣华街道办事处

受委托方(以下简称乙方):北京益创国际物业管理有限公司

第二条 根据有关法律、法规的规定,遵循自愿、平等、协商一致的原则,甲方委托乙方承担北工大软件园 A 区 7、8、9 号楼荣华街道办事处物业管理服务工作,就有关物业服务内容和各方的权利义务,特订本合同,以资共同遵守。

第三条 本合同项下的物业基本情况

物业类型:办公楼

座落位置:北京经济技术开发区地盛北街 1 号北工大软件园 A 区 7、8、9 号楼租赁区域的建筑面积;

7、8、9 号楼面积为 10748.21 平方米,其中:大厅 2772.78 平方米、办公区 7975.43 平方米。

第四条 本合同相关的必要定义与说明

一、定义

1、甲方:北京市大兴区荣华街道办事处

2、乙方:北京益创国际物业管理有限公司

3、北京市大兴区荣华街道办事处以及经甲方许可使用已租用部分的机构和人员。

4、本合同:指在未做特殊说明的情况下,本合同包括此合同文本以及据此合同文本中有关条款产生的所有附件。

5、物业:指开发区地盛北街1号A区 7、8、9 号办公楼。

- 6、物业管理区域：A区7、8、9号楼办公楼红线范围内。
- 7、物业管理费：指就本合同所指的物业，乙方按照本合同项下约定向甲方提供物业服务机构负责物业项目管理、公共设备运管及维护管理、日常保洁管理、日常服务及完成临时性或紧急性任务以及提供其他与相关的服务所收取的费用。
- 8、房屋共用部位：指房屋的承重结构部位（包括楼盖、屋顶、梁、柱、内外墙体和基础等）、外墙面、楼梯间、走廊通道、门厅、平台等）。
- 9、共用设施、设备：指共用的上下水管道、共用水箱、加压水泵、落水管、污水管、供电干线、避雷系统、共用照明、楼宇自控系统、高压 水泵房、消防设施设备、电梯等。
- 10、本合同所指的年度：在无特别说明的情况下，一个年度指一个自然年度。

二、说明

- 1、乙方提供服务的受益人为甲方。
- 2、乙方在物业管理区域内，依照本合同第三章的规定承担房屋、设备、设施的管理维护工作。未尽事宜由乙方与甲方协商进行。
- 3、乙方保证其已经向甲方和法规规定的相关管理部门递交了全部且真实身份证明、以及相关的业绩材料。甲方有权在合同签订前核查乙方资质材料原件，若发现乙方提供虚假材料；甲方有权单方解除合同，并要求乙方承担合同总金额 20%的违约金。

第二章 合同金额和付款方式及付款约定

第五条 本合同物业服务事项为物业基础服务。

第六条 本合同基础物业服务费金额共计 137.4456 万元（大写人民币：壹

佰叁拾柒万肆仟肆佰伍拾陆元整)。本合同价款包含了乙方履行本合同所有义务所需的一切费用,除本合同另有明文约定外,甲方无需承担向乙方支付任何其它费用或款项的义务。本合同以人民币计价,往来合同款项以人民币支付。本合同自乙方将约定的服务完成后 15 日内,由甲方进行验收,甲方验收合格后,由双方签署结项确认单,结项确认单中记载的服务费用视为实际结算服务费用。

第七条 乙方应依据本合同的规定及时、全面提供物业管理服务并达到服务质量要求。质量要求不明确的,按照强制性国家标准履行;没有强制性国家标准的,按照推荐性国家标准履行;没有推荐性国家标准的,按照行业标准履行;没有国家标准、行业标准的,按照通常标准或者符合合同目的的特定标准履行。

第八条 支付方式和金额如下:

合同签订后支付服务费的百分之五十(即 687228 元,大写人民币:陆拾捌万柒仟贰佰贰拾捌元整);半年后再支付服务费的百分之三十(即 412336.80 元,大写人民币:肆拾壹万贰仟叁佰叁拾陆元捌角整);服务完成后经结项确认支付剩余服务费,支付费用以结项确认结果为准。

第九条 乙方在收到甲方通知后向甲方提供乙方收款开户行、银行账号和发票,并按北京经济技术开发区政府采购要求填写政府采购结算单,甲方按政府采购和本合同约定,以电汇方式向乙方支付管理服务费用。乙方账号如有变动,应至少提前 7 个工作日以书面形式通知甲方,否则因此导致的一切不利后果由乙方自行承担。

乙方账户信息如下:

乙方单位全称:北京益创国际物业管理有限公司

乙方开户银行全称:中国建设银行股份有限公司北京经济技术开

发区支行

乙方银行账号：11001029500053011235

1、甲方每次向乙方付款前，乙方均应先向甲方提供合法、合规的税务发票，并经甲方验证通过后 10 个工作日内支付到乙方账户。但甲方收取乙方发票，并不视为对乙方提供货物验收通过或对其提供货物及服务验收合格的确认。

乙方向甲方提供发票的形式与内容均应合法、有效、完整、准确，乙方不开具发票或开具了不合格的发票，甲方有权迟延支付应付款项直至乙方开具合格票据之日，甲方不承担任何违约责任，乙方的各项合同义务仍应按合同约定履行。不合格发票包括但不限于以下情形：开具虚假、作废等无效发票或者违反国家法律法规开具、提供发票的；开具发票种类错误；开具发票税率不符合税法规定或与合同约定不符；发票上的信息错误；因乙方迟延送达、开具错误等原因造成发票认证失败等。甲方在收到乙方提供的正式有效发票之前，甲方有权暂停支付任何费用而无需承担逾期支付责任。

2、因甲方系财政拨款单位，如因财政或有关部门就本项目资金未能及时拨款到位，待本项目资金到位后向乙方付款。

3、甲方收到乙方提供的发票后，无论任何时间发现乙方提供的发票不合格，乙方均应在甲方通知期限内予以重开并更换；如因此造成甲方被处罚或经济损失等由乙方承担，甲方有权向乙方追偿，并要求乙方按损失数额的 30%向甲方承担违约责任。

第十条 本合同项下的基础物业管理服务费的支出包括：

- 1、乙方员工的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；
- 2、物业共用部位、共用设施设备的日常维护运行费用；
- 3、乙方办公及管理费用；
- 4、工程维修费用（指小修费用专项支出）；

5、经甲方同意的其它费用。

上述物业服务支出应全部用于本合同或协议约定服务项目的支出。

第十一条 物业共用部位、共用设施设备的大修、中修和更新、改造费用，由产权方承担(不包含在本合同之内)。

第十二条 本合同约定以外的检测费及维保费，全部由甲方承担，甲方也可委托乙方提供服务，所涉及的费用，由甲方与乙方另行约定。

第三章 管理服务事项

第十三条 乙方应当在物业管理区域内提供以下管理服务事项：

1.1 楼内保洁服务

(1) 地面清洁：包括大厅、走廊、楼梯、电梯间等公共区域的地面清扫、拖洗，保持地面干净无杂物。

(2) 桌面擦拭：定期擦拭办公桌、会议桌等办公家具，去除灰尘和污渍。

(3) 窗户清洁：定期清洗窗户玻璃，保持明亮无污渍。

(4) 卫生间清洁：每日多次清洁卫生间，包括地面、墙面、便池、洗手池等，确保无异味、无污垢。

(5) 严格执行垃圾分类制度，正确分类投放垃圾。

(6) 在突发事件或紧急情况下，如漏水、火灾等，迅速响应并提供紧急保洁服务。

(7) 服务过程中产生的低值易耗品和保洁服务过程中必须的工具，均由乙方承担。

1.2 楼内维修服务

(1) 照明设备维修：定期检查供电线路，排除安全隐患并更换损坏的灯泡、灯管等照明设备。

(2) 水电设施维修：加强设备设施巡视，发现跑冒滴漏现象及时维

修，避免能源浪费。每天对水电系统进行巡查，确保水电设施正常运行。

(3) 门窗维修：维修或更换损坏的门窗，确保安全使用。

弱电维修：对弱电设备（网络、电话）等设备进行日常保养及定期检查，保证设备正常运行。

(4) 维修服务过程中必须的维修工具由乙方承担。

1.3 卫生用品及五金件、易损件配备服务

(1) 卫生用品配备：卫生间内的卫生纸、擦手纸、坐便纸、洗手液等配备齐全，产品质量需要为市场常见品牌。（服务费中包含采购费用，不再有额外采购费用发生）

(2) 五金件、易损件配备：楼内所有的五金件及易损件配备齐全，产品质量原则上需要与楼内原型号、品牌基本保持一致。（服务费中包含采购费用，不再有额外采购费用发生）

2. 岗位服务职责

2.1 维修人员

- (1) 按规程做好公共区域设施设备检修、维修。
- (2) 接报修工作，不能及时处理的事项应及时上报。
- (3) 按照工作标准对公共区域内设施巡视，检查设施设备运行情况。
- (4) 按计划执行公共区域设施设备维保工作。
- (5) 定期检查电、水等计量器具使用情况，定期人工抄记计量数据。
- (6) 按规程做好应急处理工作。
- (7) 完成街道办交办的临时维修工作。
- (8) 负责对公司内部的弱电系统进行日常巡检，确保各系统设备运行正常。
- (9) 定期对弱电设备进行清洁、保养和维护，延长设备使用寿命。
- (10) 及时发现并处理弱电系统中的故障和隐患，采取有效的措施进行

修复，确保系统的稳定运行。

(11) 完成街道办交办的临时性工作。

(12) 定期完成维修人员的专业技能培训，安全意识培训等。

2.2 保洁人员

(1) 负责公共区域的日常清扫工作，包含走廊、楼梯、电梯间等公共区域，保持地面清洁、无杂物。

(2) 负责清洁公共卫生间，包括洗手台、马桶、地面等，定期消毒，确保卫生间无异味。

(3) 对公共区域的窗户、玻璃进行定期清洁，保证良好的采光和视野。

(4) 正确使用和保管各种清洁工具和设备，如扫帚、拖把、吸尘器、清洁剂等，定期进行维护和保养。

(5) 根据街道办需要，对会议室、接待室等特殊区域进行清洁，在会议前后及时整理，为各类活动提供整洁的环境。

(6) 及时清理垃圾桶内的垃圾，更换垃圾袋，保持垃圾收集区域的卫生。

(7) 积极配合开展的各项活动，如大型会议、庆典等的清洁保障工作。

(8) 完成街道办交办的其他临时性清洁任务。

(9) 每周进行垃圾分类培训，定期进行安全、消防等培训。

3. 人员配备要求

3.1 岗位设置

保洁服务人员不少于 14 人、工程维修不少于 3 人。

3.2 岗位要求：

保洁：女性 50 岁以下，具备健康证明材料，两年及以上工作经验，保洁人员要进行岗前培训方可上岗，具备一定的保洁专业技能。

工程维修：50 岁以下，必须具备高压电工证，两年及以上工作经验，

对于网络线路、电话线路需熟练业务，责任心强，无不良嗜好。

第十四条 乙方对违反《管理制度》的规定，根据其情节轻重可采取批评、规劝、警告、制止等措施。

第十五条 甲、乙双方在本合同签署之后可以就其他委托事项另行签署补充协议作为本合同的附件。

第四章 物业管理服务要求与标准

第十六条 乙方及其服务人员在履行本合同所规定的义务时，须佩戴胸卡出现在本合同项下的物业管理区域内。

第十七条 乙方在物业管理中贯彻和 ISO19001 和 ISO24001 管理标准实行目标管理标准作业规程。具体的标准和相关标准内容，由乙方提供，经甲方审定后，作为本合同的附件由乙方遵照执行。

第五章 甲方、乙方的权利和义务

第十八条 甲方的权利义务

- 1、甲方有权代表和维护甲方的合法权益；有权审定乙方制定的物业服务方案，并监督实施。
- 2、甲方按本合同约定支付物业管理费等有关费用。
- 3、甲方有权以下列方法对乙方的工作进行考核：
 - (1) 甲方直接进行不定期调查访问；
 - (2) 甲方随时检查乙方对甲方建议的落实情况；对乙方专项服务工作进行检查、考核；
 - (3) 甲方有权对乙方不称职人员提出更换意见，乙方必须认真、及时解决；
 - (4) 甲方有权对楼内专项服务单位的服务质量提出批评，经两次

书面提出仍无实质性改进的，甲方有权要求进行更换。

4、乙方经甲方考核未达标时，甲方有权要求乙方立即限期进行整改；逾期拒绝整改或经整改仍不符合甲方要求时，甲方有权解除合同。

第十九条 乙方的权利与义务

乙方应履行本合同项下的各项义务：

1、根据国家有关法律法规及本合同的约定，按照物业服务标准和服务内容，提供物业管理和服务，收取物业服务费用。

2、乙方有权根据有关法律、法规及本合同的约定，制定各项物业管理制度，同时对甲方提出的合理修改意见应予以采纳。

3、主动征求甲方的意见。乙方与专项服务受托企业签订的合同，应提交复印件到甲方的相关部门备案。

4、乙方对其管理和服务中存在的可能对第三人造成人身、财产损害的风险进行投保。

5、乙方在对本合同项下的专项服务的过程中，有义务保障甲方的财产权益，除不可抗力外，因乙方管理方式不当（含乙方人员失职行为）对甲方的人身或财产造成损失，由乙方独立承担相应的经济赔偿责任。

6、接受甲方对物业服务的建议、批评，及时向甲方通报物业区域内有关物业服务的重大事项，接受甲方的监督；主动配合甲方纪检监察部门接受结果查究。

7、乙方应按时向其所有委派的工作人员按时支付工资、缴纳劳动保险等，并根据需要为从事高度危险工作的人员购买适当的人身意外伤害保险；在本合同履行期间如发生安全事故，由乙方承担全部责任；本合同履行期间，如发生乙方工作人员的人身及财产损害给他人造成的人身及财产损害等，均由乙方承担全部责任。

8、如乙方未能按时向其委派人员支付报酬、缴纳保险等，造成乙方委派人员上访或给甲方造成其它不利影响时，乙方应在甲方要求的时间内处理完毕；如乙方未能及时处理，甲方可以（但无义务）从向乙方应付款中进行支付的，不足部分甲方有权向乙方追偿，且甲方有权解除合同。

9、乙方应做好自身服务人员的安全管理及培训并予以考核，特种设备服务人员必须持有有效证书上岗，乙方对于物业服务的安全管理负全部管理责任。

第六章 违约责任

第二十条 因乙方员工原因，造成服务质量差或引起纠纷，经甲方提出后仍不改正或经改正后再次发生同类事项的，甲方有权建议乙方辞退不称职人员。

第二十一条 乙方应派遣业务合格人员参加甲方的专项服务工作，电工、电梯工、维修工等国家要求有上岗证书的岗位人员应具有相应的资质。

第二十二条 乙方逾期履行合同各项义务的，每延迟一日，乙方应按合同总金额的 5%向甲方支付违约金；延迟 5 日仍未履行的，甲方有权解除合同。

第二十条 乙方应达到合同规定的季度考核标准的，满意率应达到 95%以上。

第二十四条 如因甲方违约或过失，致使乙方未能或无法完成本合同约定的物业管理目标，乙方有权要求甲方在一定期限内予以解决，或以书面形式给予解释。逾期未解决或未书面解释的，乙方不承担因此造成的经济损失。

第二十五条 乙方承诺，绝不因甲方逾期交纳专项服务费而拒绝或延迟履行合同义务，否则应按本合同约定承担相应违约责任。

第二十六条 乙方经甲方年度考核未能达到考核标准，甲方有权根据满意率酌情扣除费用，并单方解除本合同，对此甲方不承担任何违约责任。

第二十七条 乙方出现弄虚作假，擅自提高价格、乱收费，提供虚假账目等情况，甲方有权要求乙方清退多收部分，并给予甲方合同总金额 30%的违约金。

第二十八条 乙方应当全面履行本合同约定的各项义务，乙方未履行合同义务，经甲方通知后在通知的期限内仍未履行的，甲方有权解除本合同，乙方向甲方赔偿由此造成的一切损失。若合同履行过程中，发现乙方虚假投标的，甲方有权终止合同，由乙方承担相关的法律责任。

第二十九条 甲方有权提前 30 日书面通知乙方单方解除本合同，并不因此承担任何违约责任，本合同自甲方书面通知所载明的日期自动终止，届时本合同费用依据乙方已实际提供服务天数据实结算，多退少补。

第三十条 因乙方原因解除或终止合同，甲方有权拒付未履行期间的服务费用，已支付的有权要求乙方退还；乙方应向甲方支付相当于合同总金额 20%的违约金赔偿甲方的损失，承担甲方包括但不限于诉讼费、保全费、律师费、评估费、拍卖费、办案差旅费等有关支出费用。

第三十一条 免责条款

1、因不可抗力致使合同部分或者无法履行的，根据不可抗力的影响，免除其部分或全部责任。

2、为了维护公共利益，在不可预见的情况下，如发生煤气泄漏、漏电、火灾、管道破裂、救助人命、协助公安机关解决突发事件，乙方应采取紧急避险措施，对紧急避险所造成的损失应按

国家有关规定处理。

3、乙方确有证据证明，由于甲方自身责任导致乙方的服务无法达到合同的标准，可减轻或免除责任。

4、乙方不承担因政府行政命令、市政能源供应故障给甲方造成损失的赔偿责任（包括外部断电、断水、停天然气、电话中断等乙方无法控制的因素）；但因乙方管理不善或操作不当等乙方原因造成的事故由乙方承担责任并负责善后处理。（产生事故原因以政府部门的鉴定为准）

第七章 争议的解决

第三十二条 如因本合同发生争议，甲、乙双方应协商解决，或报请物业管理行政主管部门进行调解，协商或调解不成时，双方可向合同履行地的北京市大兴区人民法院提起诉讼。

第八章 合同的期限、终止和续签

第三十三条 本合同期限自 2026 年 1 月 1 日起至 2026 年 12 月 31 日止。本合同有效期届满，甲乙双方需提前 60 天书面通知对方是否续签或终止本合同。合同到期后，在预算可保障的前提下，合同期满前经考核合格且双方协商一致可续签一年。如乙方接到甲方的书面的不续签合同通知，乙方应准备办理交接手续，但在合同有效期内，乙方不得以此影响合同的执行，并应积极配合甲方进行交接。

第三十四条 除甲乙双方另有约定外，本合同期限届满且各方依约履行完本合同项下全部义务后终止。

第三十五条 在合同期间，甲方对乙方服务质量进行监督检查，如发现违约行为或服务质量达不到规定要求，经甲方两次提出后无实质性

改进,甲方有权提前终止合同,乙方自行承担相应的一切责任。

第三十六条 本合同期满前 20 天内,或本合同确定解除之日起 3 日内;乙方必须按甲方的通知时间向甲方或甲方指定的机构清点并移交完毕所管理和持有的全部物业资产、各类增设的经营项目、各类项目的管理档案、各类项目的财务资料和管理用房等,并撤离退场完毕。

第三十七条 合同有效期限届满或解除时,乙方未按合同约定办理移交手续并撤离退场,每延误一天承担违约金 10000 元,并对给甲方造成的经济损失进行赔偿。

第九章 附 则

第三十八条 本合同自甲、乙双方法定代表人或负责人签字并加盖公章或合同专用章之日起生效。

第三十九条 在合同履行期间,甲方、乙方建立例会制度,不定期协商解决物业管理中出现的各种问题,甲方、乙方经协商一致,可对本合同的条款进行修改、补充,并以书面形式签订补充协议,补充协议作为本合同附件与本合同具有同等法律效力。

第四十条 一方向另一方发送的有关法律文件等,均按本合同记载的联系方式及通讯地址送达。一方联系方式、通讯地址发生变化的,应当及时通知到对方;在一方变更联系方式通讯地址的通知到达对方前,对方按本合同列明的联系方式及通讯地址送达的均为有效送达,由未通知方承担相应的责任。以书面方式邮寄至本合同记载之地址时,即视为送达。如按本合同记载之地址送达被拒收或退回,拒收或退回之日视为送达。

第四十一条 本合同附件均为本合同不可分割的有效组成部分,在本合同及其附件内,空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

第四十二条 如遇本合同以及补充协议中尚未约定的事宜，或者前述文件中约定内容与法规政策相悖的情形，均遵照法规政策执行。

第四十三条 本合同正本一式陆份。甲方叁份、乙方叁份，陆份合同具有同等法律效力。

甲方（盖章）：

法定代表人

/负责人（签字）：



[Handwritten signature]

乙方（盖章）：

法定代表人

/负责人（签字）：



[Handwritten signature]

2025年12月31日

2025年12月31日



荣华街道

— RONGHUA —