GLk-20251200|

# （空置期）

# 服务合同

委托方：北京市朝阳区机关事务管理服务中心

物业服务企业：北京朝政物业管理有限公司

二〇二五年度

# 朝泰大厦项目服务合同

委托方（甲方）：北京市朝阳区机关事务管理服务中心

负责人：果艳楠

联系电话：010-65094348

通讯地址：北京市朝阳区日坛北街33号

邮政编码：100020

乙方：北京朝政物业管理有限公司

统一社会信用代码：91110105700121305S

法定代表人：许敬万　联系电话：010-65090093

委托代理人：李厚喜　联系电话：13681323153

通讯地址：北京市朝阳区日坛北街33号

邮政编码：100020

甲方以竞争性磋商方式选聘乙方提供物业服务，根据《中华人民共和国民法典》及《北京市物业管理条例》等有关法律法规的规定，在自愿、平等、公平、诚实信用的基础上，订立本合同。

## 第一部分　物业项目基本情况

**第一条**　朝阳区朝泰大厦物业项目（以下简称“本物业”）

基本情况如下：

名称：朝阳区朝泰大厦项目。

类型：办公楼 。

坐落位置：北京市朝阳区七圣北路 9 号院 1 号楼，用地面积： 17617.13 平方米，建筑面积共计 191402.61 平方米（其中地上建筑面积 139711.08 平方米，地下建筑面积 51691.53 平方米）。

**第二条** 物业管理区域四至：

东至：规划太阳宫新区一号路；

南至：阳光四季公司项目用地；

西至：规划绿地（京承高速辅路）；

北至：规划绿地、下沉广场以南 。

**第三条** 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、人员值班备勤等。

## 第二部分 物业服务事项及期限

**第四条** 乙方指定物业服务项目负责人为：李厚喜 联系电话： 13681323153 。乙方更换项目负责人的，应当提前通知甲方，甲乙双方共同决定要求更换项目负责人的，乙方应当于 15 日内更换。

**第五条** （空置期）物业服务期限为 258 日历天。

具体期限为：2025 年 4 月 18 日至 2025 年 12 月 31 日。

**第六条** 乙方应当提供的物业服务包括以下内容：

1. 制订物业服务工作计划，根据法律法规和本项目管理规约的授权制订物业服务的有关制度；并按照有关制度和计划组织实施；管理相关的工程图纸、档案与竣工验收资料等。

2. 负责本物业管理区域内物业共用部位的日常维修、养护和管理。

3. 负责本物业管理区域内物业共用设施设备的日常维修养护、运行和管理。

4. 负责共有绿地的养护和管理。

5. 负责清洁卫生服务，包括本物业管理区域内物业共用部位、公共区域的清洁卫生垃圾的收集等。

6. 负责协助做好安全防范工作。

7. 负责保管甲方移交的全部资料。负责按照《北京市物业管理条例》的要求建立、保管相关档案和资料。

8. 配合物业管理区域内共有公共服务设施的产权单位做好相关设施的供水、供电等工作，并与产权单位约定设施运行、维修养护、更新改造等责任和物业服务事项。

## 第三部分 物业服务标准

**第七条** 乙方参照：《住宅物业服务标准》

（DB11/T751-2010）中的___一___级（应急）物业服务标准向甲方提供（应急）物业服务。

**第八条** 乙方对甲方物业专有部分提供维修养护或其他特约服务的，应当与甲方签订特约服务协议，服务事项、标准及费用由双方在协议中约定。

## 第四部分 物业服务收费

**第九条** 本物业管理区域物业服务收费为[包干制]方式。

1.物业服务费用由甲方按其物业服务需求交纳，具体标准如下：

空置期物业管理服务费用金额为：人民币 1872620.00元（大写壹佰捌拾柒万贰仟陆佰贰拾元整），甲方应当自本合同签订后，按照[一次性]交纳物业服务费。

2.盈余或者亏损均由乙方享有或者承担；乙方不得以亏损为由要求增加费用、降低服务标准或减少服务内容。

3.乙方应当按照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的显著位置公示。

4.乙方已知晓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导致甲方未按照本合同

约定日期付款，甲方无需承担违约责任。乙方不得因此拒绝或延期履行义务，否则应按本合同约定承担违约责任。

**第十条** 乙方接受供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等专业运营单位委托代收使用费用的，不得向甲方收取手续费等额外费用，不得限制或变相限制甲方购买或使用。

**第十一条** 甲乙双方于2025年4月17日签订的《(开办期、空置期）物业服务合同》自本合同签订之日起终止，乙方确认本合同第四部分约定费用已涵盖《(开办期、空置期）物业服务合同》第四部分约定的甲方需给付的全部费用。

## 第五部分 权利与义务

**第十一条** 甲方的权利义务

1. 要求乙方按照本合同约定提供物业服务。

2. 监督乙方履行本合同，对乙方提供的物业服务有建议、督促的权利。

3. 审定乙方制定的物业服务方案，并监督实施。

4. 监督专项维修资金的使用。

5. 对物业共用部位、共用设施设备和相关场地使用，享有知情权、监督权和收益权。

6. 遵守物业管理区域内共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等以及应对突发事件等方面

的制度要求。

7. 应当配合乙方实施物业管理。

8. 应当根据本合同的约定按时足额交纳物业费。

9. 应当履行房屋安全使用责任。

10. 有关法律法规和当事人约定的其他权利义务。

11. 甲方有权根据相关考核办法、实际物业服务情况及接诉即办处理情况核减物业服务费用，最高不超过合同金额的 20%。

**第十二条** 乙方的权利义务

1. 根据国家和本市规定的标准、规范及本合同的约定提供物业服务，并收取物业费。

2. 及时向甲方告知安全、合理使用物业的注意事项。

3. 定期听取甲方的意见和建议，接受甲方监督，改进和完善服务。

4. 对违法建设、违规出租房屋、私拉电线、占用消防通道等行为进行劝阻、制止，劝阻、制止无效的，及时报告相关行政执法机关。

5. 发现有安全风险隐患的，及时设置警示标志，采取措施排除隐患或者向有关专业机构报告。

6. 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，不得泄露在物业服务活动中获取的甲方信息。

7. 对甲方和物业使用人违反本合同的行为进行劝阻、制

止。

8. 履行生活垃圾分类管理责任人职责，指导、监督甲方进行生活垃圾分类。

9. 不得擅自占用本物业管理区域内的共用部位或擅自改变其使用用途。不得擅自将甲方所有的共用部分用于经营活动。不得擅自占用、挖掘本物业管理区域内的道路、场地，确需临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应当按规定办理相关手续，制定施工方案，开工前要在物业管理区域内公示，施工过程中尽可能减少对甲方的影响，并及时恢复原状。

10. 乙方实施锅炉、电梯、电气、制冷以及有限空间、高空等涉及人身安全的作业，应当具备相应资质或委托具备相应资质的单位实施，委托其他单位实施的，应当明确各自的安全管理责任。

11. 甲方在合理期限届满后拒不交纳物业费的，乙方可以对其依法提起诉讼或者申请仲裁；但乙方不得采取停止供电、供水、供热、供燃气等方式催缴物业费。

12. 乙方应当采取必要的安全保障措施防止从建筑物中抛掷物品情形的发生；未采取必要的安全保障措施的，应当依法承担未履行安全保障义务的侵权责任。乙方在不侵犯他人隐私的情况下，可通过安装监控摄像头等方式就抛掷物品危害他人身财产安全、破坏环境卫生等行为收集相应证据。

乙方需妥善保管录音录像等证据，不得擅自毁损破坏，并且未经法定程序不得擅自向第三方公开。

13. 落实物业管理与安全管理工作，履行“一岗双责”工作要求。与甲方签订安全责任书并承担相应安全责任。

14. 有关法律规定和当事人约定的其他权利义务。

## 第六部分　合同变更、解除与终止

**第十三条**　本合同履行期间，经协商一致，甲乙双方可以变更本合同的相关条款且需签署书面补充协议。

**第十四条**　出现以下情形之一，甲乙双方可以解除本合同：

1. 双方协商一致；

2. 法律规定或者本合同约定的其他可以解除合同的情形。

**第十五条**　出现以下情形之一的，甲方有权解除本合同：

1. 乙方不履行合同义务或者履行合同义务不符合第七条约定之标准，经甲方书面要求乙方采取整改或补救措施5日后，仍不符合约定标准的。

2. 乙方未经甲方同意将合同义务全部转让或者部分转让给第三方承担的。

3. 乙方擅自占用、挖掘物业管理区域内道路、场地，损

害甲方利益的。

**第十六条** 任何一方决定在本合同期限届满后不再续约的，均应当在期满3个月前书面通知对方。

**第十七条** 本合同期限届满前，甲方决定继续聘用乙方的，应当在期满前3个月书面通知乙方；乙方自接到续约通知后1个月内回复甲方。在合同权利义务延续期间，任何一方提出终止合同的，应当提前60日书面告知对方。

**第十八条** 本合同期满终止本项目依旧处于空置期，尚未有新的物业服务企业承接的，乙方应当继续按本合同的约定提供服务至本项目空置期结束，在此期间的物业服务费按本合同约定的标准缴纳。

**第十九条** 乙方自收到甲方不再续约的通知之日起30日内履行下列交接义务，并在合同届满后退出物业管理区域：

1. 移交物业共用部分，包括共用设施设备、公共区域等。

2. 物业共用部分查验交接以及移交相关档案资料等，见附件六。

3. 甲乙双方结清预收、代收的相关费用，包括物业费的清算、对外签订的各种协议的执行等。

4. 移交物业服务用房、物业服务的相关资料。

在办理交接至撤出物业管理区域期间，乙方应当负责维持正常的物业管理秩序。

## 第七部分　违约责任

**第二十条**　甲、乙双方对物业服务质量发生争议的，双方可共同委托专业评估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违约责任；给甲方造成损失的，乙方应当承担相应的赔偿责任。

**第二十一条**　乙方违反本合同的约定，擅自提高物业服务费标准的，甲方就超额部分有权拒绝交纳，同时乙方应当按照物业服务总费用20%的标准向甲方支付违约金；乙方在服务期限内擅自撤出的，应当退还甲方未提供物业服务期间费用，同时乙方应当按照物业服务总费用20%的标准向甲方支付违约金；乙方在本合同终止后拒不撤出本物业区域的，每延迟一日应当按照物业服务总费用5‰的标准向甲方支付违约金。前述行为给甲方造成损失的，乙方应当承担相应的赔偿责任。

**第二十二条**　除本合同约定及法律规定的合同应当终止的情形外，甲、乙双方均不得提前解除本合同，否则解约方应当承担相应的违约责任；给守约方造成损失的，解约方

应当承担赔偿责任。

**第二十三条** 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。

**第二十四条** 为维护公共利益，在不可预见情况下，如发生燃气泄漏、漏电、火灾、暖气管或水管破裂、救助人命等突发事件或者依法配合公安机关工作等情形，乙方因采取紧急避险措施造成损失的，当事人应当按有关规定处理。

**第二十五条** 乙方有确切证据证明属于以下情况的，可不承担违约责任：

1. 由于甲方自身责任导致乙方的服务无法达到合同约定的。

2. 因维修养护本物业区域内的共用部位、共用设施设备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。

## 第八部分 争议解决

**第二十六条** 合同履行过程中发生争议的，双方可以通过友好协商方式解决；不愿协商、调解或者协商、调解不成的，可以向北京市朝阳区人民法院提起诉讼。

## 第九部分　附　则

**第二十七条**　对本合同的任何修改、补充须经双方书面确认，与本合同具有同等的法律效力。修改、补充的内容不得违背管理规约的内容。

**第二十八条**　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。

**第二十九条**　本合同经双方签字并盖章后生效。

甲方：

授权代表：

签订日期：2025 年 12 月 10 日

乙方：

授权代表：

2025 年 12 月 10 日

# 北京市朝阳区机关事务管理服务中心
# 印章使用审批单

| | | | |
|---|---|---|---|
| 承办单位 | 物业管理科 | 编　　号 | |
| 承 办 人 | 李放 | 份　　数 | 4 |
| 印章类型 | 公章及法人章 | | |
| 文件标题 | 朝泰大厦空置期服务合同 | | |
| 情况说明 | 关于签订朝泰大厦空置期服务合同并支付费用的请示已经中心 2025 年第 20 次主任办公会、21 次党组会审议通过。现申请签订合同，并在合同上加盖公章及法人章 | | |
| 科长负责人意　　见 | 拟同意，请领导批示。<br>果艳楠　2025-12-10 | | |
| 主管领导审批意见 | 拟同意，请姜凡同志批示。<br>2025-12-10 | | |
| 主要领导意　　见 | 同意。<br>2025-12-10 | | |
| 备　　注 | | | |