

北京市通州区市场监督管理局物业管理
服务政府采购项目

物
业
服
务
合
同

甲方：北京市通州区市场监督管理局

乙方：北京瑞都物业管理有限公司

签订日期：2025 年 12 月 26 日

通州区市场监督管理局物业服务合同

第一章 总 则

第一条 本合同当事人

委托方（以下简称甲方）：北京市通州区市场监督管理局

地址：北京市通州区滨惠北二街5号

受托方（以下简称乙方）：北京瑞都物业管理有限公司

地址：北京市通州区翠景北里1号楼1001

根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，双方订立本合同。

第二条 物业基本情况

物业服务范围：北京市通州区市场监督管理局办公楼及管理区域内的建筑物、构筑物及配套的设施、设备和相关场地。

坐落位置：北京市通州区滨惠北二街5号

建筑面积：15322.57m²

第二章 委托管理事项

第三条 日常服务内容

详见附件一

第四条 服务标准

参照北京市地方标准《住宅物业服务标准》等相关法律、法规、行业规范执行。

第三章 委托期限

第五条 物业服务合同期限为壹年，自2026年1月1日至2026年12月31日止。

第四章 双方权利义务

第六条 甲方的权利义务：

1、有权审定并批准乙方提出的物业服务方案，对乙方提供的物业服务有督促和要求改进的权利。审定并提供乙方驻场经理申报的易损零部件的备品备件。

2、甲方负责大楼能源费用及设备设施强检费用。

3、甲方有权对本物业区域内的物业服务事项，按照有关行政主管部门的要求及相关法律、法规、规范进行监督并考核，根据考核结果确定是否核减服务费。乙方更换人员应提前告知甲方，经甲方事先同意后，方可实施。

4、有义务教育员工配合乙方做好物业区域内的物业服务工作。

5、甲方提供物业服务人员工作餐及夜间值班人员住宿。

6、甲方在日常服务内容以外另行安排乙方人员的工作，应给予合理的服务费用；乙方驻甲方人员满一月未在岗，且未安排替班人员，甲方有权扣减相应月份服务费用。

7、甲方有权根据实际业务需求提前解除本合同，但应提前 30 天以书面形式通知乙方，双方按乙方实际提供服务结算费用。

8、乙方为了甲方员工人身安全和财产安全，造成伤亡事故的，甲方应视情况承担相应的受益方赔偿责任及人道性赔偿，但乙方人员存在失误的除外。

第七条 乙方的权利义务：

1、根据有关法律、法规、行业规范及本合同的约定提供物业服务，收取物业服务费。

2、制定设施设备年度维修保养计划，并按计划执行，确保设备高效节能运行；加强公共设施设备日常巡视，控制公共区域中央空调冬季 18 度，夏季 26 度，发现漏水情况及时处理；配合甲方加强节能宣传，发现浪费能源现象及时制止；指导并指挥专项委托服务单位进场服务。

3、定期向甲方分管领导汇报本物业区域内物业服务的有关事宜，接受甲方分管领导和专职人员的监督指导。

4、协助甲方缴纳包括水、电、暖气、燃气等能源费用，对水、电、暖、气等能源消耗进行统计和分析，并提出有效的节能措施，以达到节约各类能源的作用，详见附件四。

5、不得占用本物业设备区域内的共用部位、共用设施设备或改变用途，不得占用、挖掘本物业区域内的道路、场地。

6、为驻甲方所有员工缴纳基本养老、基本医疗、失业、工伤和生育等社会保险费用，并与驻甲方所有员工建立劳动关系，按时向其员工发放工资。乙方与其员工产生劳动争议等，由乙方承担全部责任，与甲方无涉。

7、有进行业务培训和安全教育的义务，使之具备相关服务水准和安全防范意识。

8、完成甲方领导临时指派的任务。

9、乙方在提供物业服务过程中给甲方或任何第三方造成侵权的，由乙方自行负责，由此给甲方及第三方造成损失的，甲方及第三方有权要求向乙方承担实际全部损失。

第五章 物业管理服务费用

第八条 本合同中的物业服务费用涵盖：日常服务和其他服务。

第九条 依据《北京市物业服务收费管理办法》的规定，物业服务费总额为人民币¥1939209元整。

第十条 物业公用部位、共用设施设备需要大修、中修和更新、改造时，乙方应提前向甲方提出申请，经甲方批准同意后方可进行，费用由甲方另行支付。

第十一条 合同约定服务费按月支付，每月 5 日前支付上月服务费，共计¥161600.75元/月。乙方应在甲方支付每月物业服务费之前，向甲方开具合法、等额增值税发票，否则甲方有权拒绝付款且不构成违约。

第十二条 验收与保证金：乙方应在合同到期前一个月内向甲方支付一个月服务费同等金额的保证金，服务期结束后由甲方进行项目验收，验收合格后于 10 日内将保证金退还乙方。

第六章 合同的变更、解除和终止

第十三条 甲乙双方中任何一方决定在服务期限届满后不再续约的，均应当在期满两个月前书面通知对方。

第十四条 服务期限届满前，甲方决定继续聘用乙方的，应当在期满前 1 个月

书面通知乙方；乙方自接到续约通知7日内回复甲方。双方同意续签，应当在服务期限届满前，签订新的物业服务合同。

第十五条 本合同终止后，新的物业服务企业接管本物业前，应按甲方的要求由乙方暂时继续提供物业服务，一般不超过1个月；双方的权利义务继续按本合同执行。

第十六条 本合同终止后，甲乙双方应当共同做好管理事务交接事宜，包括物业服务费用的清算、场地的交接、原始材料及财产的清点等；甲乙双方应当相互配合，做好物业服务的交接和善后工作的处理。

第十七条 合同的解除

乙方有下列情形之一的，甲方有权解除合同：

- 1、乙方擅自停止提供物业服务达到1周的。
- 2、乙方在服务过程中给甲方、甲方员工人身及财产造成损失的。
- 3、乙方违反合同约定履行义务的。
- 4、甲方根据实际业务情况决定提前解除本合同的，应提前两个月书面告知乙方，并赔偿乙方合同总额1%的服务费，用于乙方员工遣散补偿。上述因乙方原因（本合同第十七条第一款第1、2、3、5项）导致合同提前解除的，甲方仅向乙方支付服务期间对应的服务费用，乙方给甲方造成损失的，甲方有权要求乙方赔偿不低于合同总额1%的违约金。
- 5、未经甲方书面同意，乙方擅自将本合同项下物业服务进行转委托的。

甲方有下列情形之一的，乙方有权解除合同：

- (1) 无正当理由拒绝支付物业服务费用超过30天的。
- (2) 乙方因实际业务情况决定提前解除本合同的，应提前两个月书面告知甲方，并赔偿甲方合同总额1%的违约金。

第七章 违约与争议解决

第十八条 除第十七条约定的情况外，甲、乙任何一方擅自解除合同，应赔偿对方违约金，赔偿标准为全年物业服务费的1%。

第十九条 本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有

关法律规定协商解决。

第二十条 本合同在履行中如发生争议，双方协商解决；双方协商不成的，可向北京市通州区人民法院诉讼解决。

第八章 附则

第二十一条 本合同中未尽事宜，双方可遵照中华人民共和国有关法律、法规和政策进行修订、更改或补充，并签订补充协议，补充协议及本合同附件与本合同具有同等效力。

第二十二条 本合同一式贰份，签字盖章后生效，甲、乙双方各执壹份，具有同等法律效力。

第二十三条 本合同附件是本合同的有效组成部分，经甲乙双方盖章后与本合同具有同等法律效力。

附件一：物业服务内容

附件二：物业共用设施设备明细

附件三：物业共用部位明细

附件四：物业节能措施明细

甲方：北京市通州区市场监督管理局

授权代表：



2025 年 12 月 26 日

乙方：北京瑞都物业管理有限公司

授权代表：



2025 年 12 月 26 日

附件一：物业服务内容

- 1、电梯维护保养及年检服务；
- 2、燃气维保服务；
- 3、高压及空调系统值机服务、直燃机和空调系统维保服务；
- 4、消防中控值机服务及消防系统设施设备维修养护服务；
- 5、会务服务；
- 6、保洁服务；
- 7、地面绿化及养护服务；
- 8、共用部位及共用设施设备服务；
- 9、化粪池过油池抽运服务,外墙清洗服务;(由甲方另外签订合同)
- 10、办公楼垃圾清运服务;(由甲方另外签订合同)
- 11、电气设备(高压)维护服务;(由甲方另外签订合同)
- 12、其他服务：协助甲方处理市场所、消费者协会、私营个体经济协会、家属楼等日常维修相关事宜。

附件二: 物业共用部位明细

乙方提供如下服务:

1、旋转门、自动门、推拉窗

内容: 玻璃无破碎, 五金配件完好; 门、窗开闭灵活, 密封性好、无异常声响。

2、楼内墙面

墙表面粉刷无明显剥落开裂, 墙面砖、地坪、地砖平整不起壳、无遗缺, 修补墙面的粉刷层及面砖应保持与原墙面色差、材质一致。

3、屋顶、管道、排水沟

屋面排水沟、室内室外排水管应保障排水畅通: 发现有防水层气鼓、碎裂、隔热板有断裂、缺损的, 应在规定时间内安排专项修理。

4、道路、广场、地下车库

保持路面平整、无开裂和松动、无积水, 窨井、积水不漫溢, 积水井、窨井盖无缺损。发现损坏应在规定时间内修复。

5、安全、引导标志

大堂应有办公楼示意图、单元标牌及司牌; 楼层电梯厅、地下车库、消防通道应设有路标及安全指示牌; 危险、隐患部位设置安全防范警示标志或维护设施, 保证所有标志、指示牌清晰完整, 维护设施得当。

6、卫生间、茶水间

保持设施完好、正常, 水龙头及便池出水正常, 不漏水, 地漏畅通不堵塞。

保持管道畅通与安全使用, 发现损坏及时修复。

7、电梯厅

保持设备设施正常、电梯按钮无缺损、标示清晰完整, 发现损坏立即修复。

8、避难层、平台

保证避难设施无损坏、地面平整、密封性好、排水沟畅通无堵塞, 发现损坏立即修复。

9、绿地、花台

龙头出水正常、无滴漏现象; 水管无堵塞, 无漏水现象, 花坛完整。

附件三:物业共用设施设备明细

乙方对以下约定设施设备向甲方提供物业服务:

- 1、电梯:垂直梯 3 部(客梯 2 部、货梯 1 部);
- 2、溴化锂直燃机中央空调系统(详细见图纸);
- 3、变配电系统包括 2*1250KVA 高压变压器;
- 4、冷却塔 1 座;
- 5、燃气调压箱 2 个,直燃机和食堂专用;
- 6、消防系统及设施包括烟感、喷淋、火灾报警、消火栓(详细见图纸);
- 7、图像监控系统一套(详细见图纸);
- 8、屋顶避雷系统(详细见图纸);
- 9、屋面太阳能热水器系统一套;
- 10、区域内市政:
 - (1)室内上下水管道;
 - (2)蓄水池;
 - (3)化粪池 1 座;
 - (4)过油池 1 座;
 - (5)雨水井 10 个;
 - (6)污水井 11 个;
 - (7)公共照明设施(路灯)10 个;(壁灯)32 个;(围墙灯)33 个;
 - (8)物业区域的外围护栏及围墙 400 米;
 - (9)消防水箱 1 个;
 - (10)生活水箱 1 个;
 - (11)污水泵 4 个。

附件四：物业节能措施明细

- 一、乙方应明确节能管理岗位和职责,由具备相关专业能力的人员开展节约能源资源工作。与甲方紧密沟通协作,建立节能管理制度,明确责任分工和操作规程。
- 二、乙方应协助甲方规范配置节能设备设施,采用符合国家节能标准的灯具、电器等,定期对用能设备进行能耗监测和维护管理。定期检查维护建筑围护结构及门窗,及时修复破损、渗漏部位,减少冷热空气渗透;协助甲方在公共区域张贴节能宣传海报、标识,开展节能宣传活动。
- 三、乙方应加强照明巡查、及时检查灯况,根据不同季节、不同天气条件下自然光照特点和不同时段的照度需求,协助采购人优化门厅、走廊、通道等公共区域照明方案,杜绝"白昼灯";会议室、餐厅等公共区域使用结束后关闭照明,杜绝"长明灯"。
- 四、乙方应合理设置空调温度控制标准设定会议室、走廊等室内场所空调温度,除有特殊要求外,会议室等公共区域仅在使用期间开启空调,开启空调时应当关闭外门和外窗。
- 五、用能统计和分析。乙方应协助采购人统计能耗数据,定期对用能状况进行分析,开展用能诊断,挖掘节能潜力,提高能源利用效率,确保达到所属行业能耗定额标准,规范合理用能,对于超过定额的,应及时排查原因,并配合甲方整改。
- 六、乙方应协助甲方采用节水器具,对不符合节水器具水效标准的,协助甲方有序更换或改造;定期检查供水管网,及时修复漏点,减少水资源浪费;张贴节水宣传海报、标识,协助甲方开展节水宣传活动。
- 七、乙方应根据植被种类、季节、气温、降水情况按需浇灌,杜绝大水漫灌,灌溉优先使用雨水或中水,采用喷灌、滴灌等节水灌溉方式,加强浇灌值守,防止过度浇灌和溢水。
- 八、乙方应协助甲方在卫生间、开水间、食堂等区域使用感应式水龙头,冲厕优先使用中水;淋浴间采用节水型混水器、节水型花洒;对空调冷凝水进行收集和利用。