

北京市东城区东四街道办事处物业服务合同

委托方（甲方）：北京市东城区人民政府东四街道办事处

统一信用代码：1111010100003346XX

法定代表人：贾峥

地址：北京市东城区东四六条 17 号

联系方式：64028226

服务方（乙方）：北京佳创物业服务有限公司

统一信用代码：91110113MAD1PH7Q15

法定代表人：解洪刚

地址：北京市顺义区火寺路赵全营段 57 号 385 室

联系方式：15300398076

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》及《政府采购货物和服务招标投标管理办法》等有关法律法规规定，北京市东城区人民政府东四街道办事处（以下简称：甲方）经委托东城区政府采购中心以公开招标方式采购，确定北京佳创物业服务有限公司（以下简称：乙方）为本项目中标供应商。

甲乙双方本着平等、自愿和诚实信用原则，同意签署《北京东城区东四街道办事处物业服务合同》，并就合同有效期内乙方向甲方提供相关服务事宜达成以下合同条款。

第一章 物业服务及委托事项

第一条 本物业项目基本情况

- 1、名称：东四街道办事处
- 2、类型：办公楼
- 3、坐落位置：北京市东城区东四六条 17 号
- 4、建筑面积：13000 平方米

第二条 物业服务范围及内容

1、工程设备运行和维护

具体服务内容包括：包括供电、供暖、供冷、供水、通讯及电梯等设备设施的运行与管理；建筑结构、广场及道路等公共区域设备设施的维护。

2、管理区域公共环境维护

具体服务内容：东四街道办事处包括办公楼内外日常保洁、垃圾清运等

3、治安保卫

办公楼庭院、楼内公共区域与服务大厅的安全维护、消防与车辆管理等。

4、客服服务

根据业主要求，提供特约服务和突发事件时紧急救助服务。

5、会议室设施管理服务

包括会议室保洁、设备设施管理与维护及会议服务。

第二章 物业服务标准

第三条 乙方按照双方约定的《物业服务标准》（见附件 3）提供服务。

第三章 物业服务的期限

第四条 物业服务期限为壹年：自 2026 年 1 月 9 日起至 2026 年 12 月 31 日止。

第四章 物业服务费用

第五条 物业服务费

1. 经招投标确定本物业服务费为：人民币 1411358.51 元（大写：壹佰肆拾壹万壹仟叁佰伍拾捌元伍角壹分）。

2. 物业服务费用按季度支付每季支付第一季度支付：329119.31 元（大写：叁拾贰万玖仟壹佰壹拾玖元叁角壹分），第二季度至第四季度每季度支付：360746.40 元（大写：叁拾陆万零柒佰肆拾陆元肆角零分）乙方应于每次付款前 7 日向甲方提出请款请求，并出具等额有效的发票。否则甲方有权拒绝付款，并不承担任何责任。

3. 以上各个阶段的合同款支付最终以东城区财政局项目资金到位情况做为付款的前提条件。

第六条 乙方为甲方提供其他特约服务的，双方另行协商约定费用。

第五章 双方的权利和义务

第七条 甲方的权利义务

1. 有权审定乙方指定的物业服务方案，并监督实施。
2. 对本物业区域内的物业服务事项有知情权。
3. 定期或不定期对乙方提供的服务实行动态跟踪与检查；对乙方提供的物业服务有建议、督促的权利；对乙方服务质量不达标且在规定时限内未整改的物业服务人员有建议调换的权利。
4. 按照约定向乙方支付物业服务费用。

-
5. 向乙方提供物业管理所需的图纸、档案、资料。
 6. 负责本物业房屋及设施设备中大修、更新及改造工作。
 7. 免费提供物业服务用房、承担物业服务过程中必要的水、电、气等能源费用。
 8. 负责协调、处理、解决工程遗留问题，不因此影响乙方工作。
 9. 配合乙方做好本物业的物业服务管理工作，对乙方提交的有关物业服务相关报告或建议，应于十五个工作日内予以回复。

第八条 乙方的权利义务

1. 根据有关法律、法规及本合同的约定，按照《物业服务标准》和内容提供物业服务，收取物业服务费、特约服务费（如有）。
2. 可以选聘专业性服务企业承担物业区域内的专项服务项目，但不得将本物业区域内的全部物业服务委托给第三方；乙方与受委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；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。
3. 妥善保管本次进驻承接查验相关资料；正确使用从甲方借阅的工程相关技术资料并按时归还。
4. 及时向甲方通报本物业区域内有关物业服务的重大事项，接受甲方的监督。
5. 对物业使用人违反国家和本市有关物业管理方面的法律、法规和规章的行为进行劝阻、制止，并向甲方有关部门报告。
6. 不得擅自占用本物业区域内的共用部位、公用设施设备或改变用途，不得擅自占用、挖掘本物业区域内的道路、场地。确需临时占用、挖掘本物业区域内道路、场地的，应当征得甲方统一并按规定办理相关手续，制定施工方案，开工前要通知甲方并在物业区域内公示，施工过程中尽可能减少对甲方办公人员的影响，并及时恢复原状。

7. 配合甲方定期及不定期检查,接受甲方的监督;接受物业管理行政主管部门的监督指导。

8. 乙方遵守投诉率不高于 1%及不发生重大责任事故的承诺。

9. 在本物业管理区域内发生治安案件或者各类灾害事故时,应当及时向公安和有关部门报告,并积极协助做好调查和求助工作。

10. 乙方服务人员应遵从甲方管理,不得从事甲方不允许的工作。

11. 乙方应及时、足额为其员工发放工资、缴纳社会保险;如因以上事项出现仲裁、诉讼或其他事件,由乙方负责解决,与甲方无关,更不得涉及甲方。

12. 乙方应派遣至少一名主要管理人员每天到场管理,以便甲方及时沟通、联系。

13. 乙方应对工作人员进行培训,使其爱护甲方的财产,并且具有良好的职业道德。

第六章 合同的终止

第九条 本合同到期后自然终止。

第十条 本合同终止后,新物业服务企业接管本物业前,应甲方的要求乙方应当暂时继续提供物业服务,一般不超过 2 个月;双方的权利义务继续按本合同执行。

第十一条 本合同终止后,甲乙双方应当相互配合,做好物业服务的交接和善后工作;乙方应及时、全面、准确的向甲方或新物业公司交出相关物业资料、告知物业事项存在的问题等。如因乙方原因造成交接延迟、无法交接或新物业无法入驻,责任由乙方承担,并按照年度服务费 3%承担违约责任。

第七章 违约责任

第十二条 甲方违反本合同第八条的约定,使乙方未完成规定的管理服务目标,乙方有权要求甲方解决,逾期未解决造成乙方经济损失的,甲方承担给乙方造成的经济损失,并承担年度服务费 3%的违约责任。

第十三条 乙方违反本合同第三、九条的约定,未能达到约定的管理服务目标,甲方有权要求乙方在 30 日内整改,逾期未整改造成甲方经济损失或其他损害的,乙方承担给甲方造成的经济损失,并承担年度服务费 3%的违约责任。

第十四条 甲方逾期未交纳物业服务费的,应当按照与去年物业服务费的每日万分之五的标准承担相应的违约金,最高不超过年度服务费的 3%。

第十五条 甲乙任何一方无正当理由提前解除合同的,应向对方支付违约金,违约金为合同总价的 3%。由此造成损失超过违约金的,应额外给予补偿。

第十六条 因不可抗力致使合同部分或全部无法履行的,双方互不承担赔偿责任。

第十七条 为维护公共利益,在不可预见情况下,如发生煤气泄漏、漏电、火灾、暖气管、水管破裂、求助人命、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,当事人应当按有关规定处理;如乙方因违规操作等人为原因造成安全事故及财产损失,乙方除了承担相应的财产损失赔偿及法律责任外,还应向甲方支付年度服务费 3%的违约金。

第十八条 因乙方未履行安全防范义务或履行安全防范义务不到位,有瑕疵的,在物业管理范围内发生盗窃事件或其他事故,乙方承担相应赔偿责任,还应向甲方支付年度服务费 3%的违约金。

第十九条 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. 由于甲方或者物业使用人的自身责任导致乙方的服务无法达到合同的要求。
2. 因维修养护本物业区域内的物业共用部位、公用设施设备需要且事先已告知甲方和物业使用人,暂时停水、停电、停止公用设施设备使用等造成损失的。

3. 非乙方责任出现供水、供气、供热、通讯、有线电视以及其他公用设施设备运行障碍造成损失的。

第八章 争议解决

第二十条 合同履行过程中发生争议的，双方可以通过友好协商的方式解决。协商不成的，可以向甲方所在地的人民法院提起诉讼。

第九章 附则

第二十一条 本合同书与招标文件（含变更公告）、投标文件、价格文件中中标通知书构成本合同不可分割的部分，相互解释，相互补充：

第二十二条 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。修改的内容不得与本合同文本内容相抵触。

第二十三条 本合同内容与相关法律、法规、政府规定有冲突的，以相关法律、法规、政府规定内容为准；相关法律、法规、政府规定内容有调整的，按照调整后的规定执行。按时按质完成甲方交办的物业工作以外的突击性任务，所增加的工作量的费用双方协商、酌情处理。

第二十四条 本合同正本连同附件一式肆份，甲乙双方各执贰份，具有同等法律效力。

第二十五条 本合同经甲乙双方签字并签章后生效。

（以下无正文）

甲方:



授权代表: (签字)

(名称: (印章))

2026年1月8日

乙方: 北京佳创物业服务服务有限公司

授权代表: (签字)



2026年1月8日

附件 1: 《招标文件》(另附)

附件 2: 《中标通知书》(另附)

附件 3: 《物业服务标准》

附件 4: 《本物业服务费用明细》

附件 3、物业管理服务内容及服务标准

一、房屋维修管理服务内容及服务质量标准

1. 房屋外立面完好、整洁、无脏损和妨碍市容观瞻现象, 外装修色彩、材料协调一致, 风格统一。
2. 房屋主体、结构完好, 建筑质量合格率 98% 以上。