

合同编号：_____

北京奥林匹克中心区管理委员会
物业服务合同

二〇二六年度



第一章 总 则

第一条 本合同当事人

委托方（以下简称甲方）：北京奥林匹克中心区管理委员会

受托方（以下简称乙方）：北京泰宇龙华物业管理有限公司

根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方办公楼委托乙方实行物业和餐饮管理，订立本合同。

第二条 物业基础情况

物业类型：办公楼

坐落位置：北辰东路临时 15 号、北京奥林匹克公园内游客服务中心、北京奥林匹克公园城管大队、集中办公楼

建筑面积：9400 平方米

第三条 乙方提供服务的受益人为本物业的物业使用人，本物业的物业使用人均应对履行本合同承担相应的责任。

第二章 委托管理事项

第四条 制订物业服务工作计划并组织实施；保管相关的工程图纸、档案与竣工验收资料等；根据法律、法规和临时管理规约的授权制订物业服务的有关制度；

第五条 负责本物业管理区域内共用部位的日常维修、养护和管理；

第六条 负责本物业管理区域内共用设施设备的日常维修、养护、运行和管理；

第七条 负责清洁卫生服务，包括物业共用部位、公共区域的清洁卫生，垃

圾的收集等；

第八条 建筑物外墙高度 1.8 米以上的整体建筑保洁工作及费用另议；

第九条 协助甲方做好节水、节电工作；在日常工作中要做到人走灯灭，物业巡视中发现长明灯的要及时关闭；各类用水器具发生跑冒滴漏的要及时通报甲方并及时更换。第十条 采取节约粮食等源头减量化措施，开展光盘行动等措施；贯彻落实垃圾分类条例规定，积极倡导垃圾减量和垃圾分类工作，停止使用不可降解的一次性塑料制品。按照生活垃圾分类标准配置合理配置垃圾分类容器设施，垃圾集中投放点张贴垃圾分类投放指南。

第十一条 办公人员的膳食服务，费用另议；

第十二条 会务服务：乙方按甲方具体要求进行安排。

第三章 委托期限

第十三条 委托管理期限自 2026 年 1 月 1 日起至 2026 年 12 月 31 日止。

第四章 双方权利义务

第十四条 自本合同生效之日起，根据双方约定的委托管理事项内容，乙方为甲方物业服务相关服务。乙方派遣的服务人员违反甲方的规章制度或者未按照本合同的约定进行工作，甲方有权要求乙方在五日内更换合适的服务人员。乙方拒不更换的，甲方有权解除本合同。

第十五条 甲方在合同生效之日起无偿向乙方提供管理用房。

第十六条 甲方负责处理非乙方原因而产生的各种纠纷。

第十七条 甲方应承担政策法规规定的其他责任。

第十八条 乙方以劳务形式对甲方进行服务。为充分实现本合同之目的，甲方有权对乙方服务工作中的缺陷问题或不当之处提出改进意见或要求，乙方应在

要求的期限内完成整改，乙方拒不采取整改措施或经多次整改仍然存在服务缺陷的，甲方有权解除本合同。

第十九条 由于乙方原因造成本合同双方或者任何第三方的人身伤亡或财产损失的由乙方承担全部责任，甲方先行垫付或承担的，有权向乙方追偿。乙方工作人员在工作期间若发生违法违纪行为，经核实后，甲方将责任人交给乙方，乙方将对责任人做相应处罚，触犯法律的交有关部门处理。

第二十条 甲方应对办公楼的建筑和设备设施投意外灾害保险，否则出现意外事故，乙方不负连带责任。

第五章 物业管理服务费用

第二十一条 本物业的物业管理费实行市场调节价，由乙方根据管理本物业公共区域、共用设备设施和共用部位的日常管理成本核算服务费用。

第二十二条 依据《物业管理条例》、《物业服务收费管理办法》的相关规定：房屋已经具备入住条件，物业公司进驻实施全面管理，必须交纳物业管理费。

第二十三条 收费标准：本合同项下物业服务费总金额为人民币 1295000 元，大写：壹佰贰拾玖万伍仟元整。

第二十四条 依据《物业服务收费管理办法》的规定，物业服务费用的构成项目如下：

- (1) 服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等。
- (2) 共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用。
- (3) 管理区域清洁卫生费用。
- (4) 物业管理企业办公费用。
- (5) 物业管理企业固定资产折旧。

(6) 经业主同意的其它费用。

(7) 物业企业管理费。

(8) 物业企业税金。

第二十五条 物业共用部位、共用设施设备的大修、中修和更新、改造费用，应当通过专项维修资金予以列支，不得计入物业服务支出或者物业服务成本。

第二十六条 甲方每年分两次向乙方支付 2026 年物业服务费，即 2026 年 5 月 31 日之前支付金额为人民币 647500 元，大写：陆拾肆万柒仟伍佰元整；2026 年 11 月 30 日之前支付金额为人民币 647500 元，大写：陆拾肆万柒仟伍佰元整；向乙方每次支付 50% 物业服务费。甲方每次付款，乙方均应出具合法有效的发票。合同期内，乙方需按照合同要求做好相关工作，若未按照合同相关要求履约，需支付合同未履行部分的价金总额作为违约金。

第六章 违约责任

第二十七条 甲、乙任何一方如按照法律规定或者合同约定行使解除权时，乙方仅就已经实际完成的工作向甲方主张服务费用。如甲、乙任何一方单方终止合同，均应提前 15 天以书面形式通知对方，若双方均无违约责任，则提出终止合同一方赔偿对方合同期剩余时间甲方应支付服务费用的 30%。

第二十八条 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及时协商处理。

第二十九条 本合同在履行中如发生争议，双方协商解决，协商不成，任何一方有权向甲方所在地法院提起诉讼。

第七章 附 则

第三十条 合同期满后，除甲方另有异议外，乙方在同等条件下优先获得续签权。

第三十一条 双方可对本合同的条款进行修订更改或补充，以书面签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

第三十二条 本合同及其附件和补充协议中未规定的事项，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和政策执行。

第三十三条 本合同一式肆份，签字盖章后生效，甲、乙双方各执贰份，具有同等法律效力。

甲方盖章：

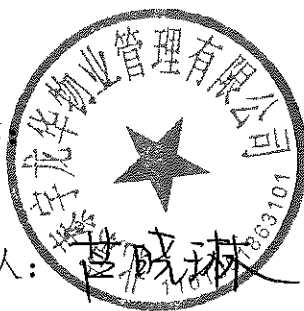
委托代理人：



2025年 12月25日

乙方盖章

委托代理人：



2025年12月25日

附件

北京奥林匹克中心区管理委员会办公楼物业服务费报价明细

序号	物业管理项目及价格组成	年费用（元）	占总成本
一	服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等	945500	73.01%
二	共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用	36000	2.78%
三	管理区域清洁卫生费用	144000	11.12%
四	物业管理企业办公费用	16200	1.25%
五	物业企业管理费	80000	6.18%
六	物业企业税金	73300	5.66%
七	合计	1295000	100.00%

110105186310

公司简介

北京泰宇龙华物业管理有限公司注册资金 200 万元，是北京较早的物业服务的企业之一，通过实行社会化、专业化、市场化转变，现在已经形成了一个专门为党政机关事业单位提供秩序维护，环境保洁，服务接待，房屋设备维修和机关餐饮服务的专业化公司，而且我们的服务区域主要集中于北京市朝阳区，是朝阳区党政机关物业管理与服务的首选；

目前我们为朝阳区机关及所属事业单位、机关、委办局提供物业服务项目。

今天的北京泰宇龙华以管理为基础，以人才为根本，以创新为准则，向顾客提供安全舒适的一流服务和行业内先进的服务解决方案。目前拥有一支深爱物业管理事业，受过物业管理专业培训，具有丰富物业管理服务经验的员工队伍。全体员工始终遵循“为机关服务、做机关主人”的人性化服务理念；坚持“科学管理、规范服务、重诚守信、品牌经营”的方针，努力实现公司物业管理的社会化，专业化和市场化。

今天的北京泰宇龙华凭借实实在在的能力、丰富的行业经验、高素质的管理服务人才、锐意进取的创新精神和牢不可摧的凝聚力，为客户提供良好平台，并着眼于同客户建立长久合作伙伴关系，以与客户共同发展为企业目标，为客户提供全方位服务。

今天的北京泰宇龙华，以发展的眼光完善企业管理，以诚信的经营树立企业形象，以全员的努力铸造企业品牌，以一流的业绩创造企业辉煌，实践“机关好管家”的企业宏伟远景！