

物业服务合同

甲方【委托方】：朝阳区宣传文化中心

乙方【服务企业】：北京振英物业管理有限公司



物业服务合同

甲方【委托方】：朝阳区宣传文化中心

通讯地址：北京市朝阳区金台路 17 号

【法定代表人】：马骏

乙方【物业服务企业】：北京振英物业管理有限公司

统一社会信用代码：91110304741553796J

【法定代表人】：徐振英

通讯地址：北京市房山区燕山东风横岭（土方处基地办公楼）

根据《中华人民共和国民法典》及《物业管理办法》等有关法律、法规和规章的规定，甲、乙双方在自愿、平等、公平、诚实信用的基础上，就乙方为甲方提供物业服务的有关事宜，协商订立本合同。

第一章 物业项目基本情况

第一条 本物业项目（以下简称“本物业”）基本情况如下：

服务项目名称：分别为规划艺术馆、戏曲艺术中心、非物质文化遗产保护传承中心。

服务项目类型：**【公共建筑-剧场】**

本物业管理区域及范围：

1、保洁：场馆主、配楼室内公共区域的保洁（包括外围地面清洁、室内公共区域墙面、地面、大厅、通道、楼梯、卫生间日常清洁维护（但不包括室外的玻璃幕墙、外窗的清洁）；

2、配电室：负责配电设备的日常值守工作，记录设备的运行情况及用电计量情况，重点部位的安全用电巡检。

3、日常维修：门、窗、水、暖等设备设施的日常维修（但不包括设备设施配件费用）。

4、 中控室值守：配备持证人员 24 小时双岗值班，严格遵守规程，实时监控并确保快速有效处置各类安全事件。

第二章 物业服务事项、标准及有关约定

第二条 本物业服务期限自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日止，共计十二个月。

第三条 乙方提供的物业服务标准包括以下主要内容：

1、保洁工作标准表

区 域	服务质量标准	要 求
主楼、 配楼外 围地面	做到“六净”。即路面净、路沿净、人行道净、树坑墙根净、雨水口净； 并做到果皮桶、垃圾箱外表无明显污迹，无垃圾粘附物，院内无杂草。	1、每天清扫； 2、白班分段巡视，发现污水、杂物、痰渍及时冲刷干净； 3、及时清理雨后积水； 4、区域内垃圾桶每天倾倒两次，并每天刷洗一次； 5、室外扶手护栏每天抹一次，路桩每周抹一次。
室内	室内整洁，墙壁无灰尘、无蜘蛛网墙裙踢脚线无污迹；地面干净、无杂的、无明显脚印；扶手保持干净无灰尘；痰盂清洁，垃圾桶外表无污迹，垃圾无外溢。	1、每周进行大清运； 2、每日进行用 0.5%“84”消毒液地面消毒，重点部位两次； 3、墙裙及踢脚线每周抹一次； 4、场馆出入玻璃门至少每周清洁一次； 5、垃圾桶每天倾倒两次，表面每天擦洗一次； 6、桌椅、水龙头等物每日用 0.5%“84”消毒液抹一次；

电梯	轿厢内无杂物，无污迹；厢体不锈钢表面无灰尘，无油迹并每天进行消毒。	1、每天清扫并用尘推清洁电梯轿厢地面三次； 2、每天抹电梯一次； 3、每天用水性不锈钢清洁剂清洁厢体并保养一次； 4、电梯门槽每天清扫一次。
公共卫生间	地面无烟头、污渍、积水、纸屑、入篓；墙角、窗角目视无灰尘、蜘蛛网；目视墙壁干净，便池便器洁净无黄渍；室内无异味臭味。	1、每天上午上班清洗便器、洗手池； 2、清洗完后喷少量空气清新剂，男卫生间放置滤洁香块； 3、随时清洁地面，并冲便器，每日刷便池一次； 4、每周杀虫一次，每天消毒一次； 5、每周清洁一次墙面、门及隔板小便池； 6、及时倾倒垃圾桶，并每天清洗消毒一次。
除四害	把四害控制在国家规定的标准之内，并且杀灭工作不影响正常的工作和休息。	1、采取化学药品和物理器械相结合的方法进行杀灭； 2、每年每月至少杀灭一次，5-10月为“四害”繁殖高峰期，每月至少杀灭两次；
垃圾收集清理	垃圾分类收集，及时清理，防止污染扩散。	1、每个垃圾站点由带盖密封可移动式垃圾桶组成。避免异味及传染，杜绝四害繁殖，经常清洗； 2、各类垃圾必须在监管下，严格按黄色垃圾袋收集医用垃圾、蓝或黑色垃圾袋收集生活垃圾，袋袋密封转

		运；
洁人员应按公司规定统一着装、佩戴胸牌,仪容仪表整洁端庄。		

2、技术工种服务标准表:

序号	项 目	指 标	管理指标实施措施
1	维修及时率	99%以上	派工后 30 分钟以内到达现场,及时维修排除故障,主管领导签字确认后返回档案记录。
2	维修质量合格率	100%	分项检查,一步到位,认真维修,建立回访制度,确保维修质量合格。
3	设备设施完好率	99%	按专项管理,落实责任人,定期检查维护保养记录。
4	消防设备、设施完好率	100%	消防设备、设施由专项责任人负责巡检,发现问题,随时上报维修,故障不过夜。
5	维修服务回访率	90%	建立回访制度,征求甲方意见,改进服务作风,提高服务质量
6	配电室设备设施完好率	100%	1、严格遵守工作规程,不私自调整设备的运行控制参数、状态、运行方式、设定值及管线走向; 2、认真执行巡视检查制度,做好巡视、运行记录和用电量统计记录,发现异常及时采取措施并立即上报; 3、配电室 24 小时值班,每班 2 人; 4、按规定对配电室等所管区域进行清洁,使地面、窗台、设备表面不留积尘。落实防水、防火、防小动物及防尘的措施,保

			证变电设备的正常运行; 5、发生事故时,按工作规程及时排除故障,完成后协助领班编写事故报告。
7	维修服务满意率	99%以上	做到及时、快捷、排除故障迅速有效,服务诚肯,态度和蔼。待人接物有礼有节,服务场所及时清扫。

第三章 物业服务费结算及付款方式

第四条 服务费标准: 每月物业服务费标准: 11.39 万元, 大写人民币: 壹拾壹万叁仟玖佰元整。

第五条 付款方式及收款信息:

1、付款方式: 合同金额为 136.68 万元, 待 2026 年财政资金到位后支付合同金额的 60% 首付款, 即 82.008 万元 (大写人民币: 捌拾贰万零捌拾元整); 2026 年 9 月 30 日前支付 20% 中期款, 即 27.336 万元 (大写人民币: 贰拾柒万叁仟叁佰陆拾元整), 2026 年 12 月 31 日前, 支付剩余 20% 尾款, 即人民币 27.336 万元 (大写人民币: 贰拾柒万叁仟叁佰陆拾元整)。

2、乙方收款信息:

单位名称: 北京振英物业管理有限公司

开户银行: 中国工商银行北京燕山支行

开户账号: X0200001609200082788

电话号码: 010-81339869

第四章 甲乙双方的权利义务

第六条 甲方权利义务

- 1、甲方有权检查监督乙方管理工作的执行情况，但不参与乙方的内部管理。
- 2、甲方按时支付物业服务费用，如拖欠服务费造成乙方或第三方损失的由甲方负责承担责任及赔偿。
- 3、甲方及时与乙方沟通本合同执行期间所发生的其他问题。
- 4、甲方协助乙方做好物业管理工作和宣传教育。
- 5、甲方应为乙方提供必要的免费办公用房。

第七条 乙方权利义务

- 1、乙方要确保物业服务的质量达到标准。
- 2、乙方对所派人员安全负责全部责任。乙方应充分考虑工作性质，为乙方全部人员缴纳相应的保险，以保证乙方人员在工作中致伤、致残或死亡等，保险可以充分理赔，保险不足部分，有乙方自行承担，甲方不承担任何责任和费用，同时乙方应积极做好善后工作。
- 3、遵守甲方的保密制度。
- 4、乙方服务人员、工作人员侵犯甲方、第三人的合法权益，造成甲方、第三人的损害的，由乙方承担全部责任负责赔偿。如造成甲方的损失或者导致甲方承担责任的，甲方有权解除本合同，不向乙方支付任何费用，乙方应向甲方支付合同总金额 2% 的违约金，并赔偿甲方的全部损失。
- 5、乙方应加强人员日常管理，及时纠正违法违规行为。如果乙方提供的人员存在违法违纪问题，甲方有权解除本合同，不向乙方支付任何费用，乙方应向甲方支付合同总金额 2% 的违约金，并赔偿甲方的全部损失。

6、乙方保证所派出的服务人员、工作人员遵守甲方安全纪律和规章制度。乙方必须服从甲方的管理监督，爱护甲方财物、不得影响甲方正常办公经营，不得私拿、私用、带走甲方任何物品，不得到无关场所停留。若因工作需要，必须征得甲方工作人员同意，如乙方工作人员给甲方及甲方人员造成任何损失的，由乙方承担全部责任及赔偿。

7、乙方根据有关法律，法规及本合同的约定，制定物业管理方案。

8、乙方指派物业经理承担本物业的专项管理业务，但不得将本物业的管理责任转让给第三方。

9、乙方对本物业的公共设施不得擅自占用和改变使用功能。

第五章 违约责任及合同终止

第八条 违约责任

1、乙方未按时履行本合同约定义务，每逾期一次，乙方应向甲方支付合同总金额 2% 的违约金。

2、乙方指派人员从事本合同约定以外工作，由此造成对甲方或第三方的经济赔偿责任，由乙方承担，如果导致甲方任何损失或者承担任何责任的，甲方有权解除本合同，不向乙方支付任何费用，乙方应向甲方支付合同总金额 2% 的违约金，并赔偿甲方的全部损失。

3、如乙方履行合同义务不符合标准的，甲方有权要求乙方限期改正，并要求乙方支付合同总金额 2% 的违约金，如果乙方拒绝改正或者改正后仍不符合要求的，甲方有权解除本合同，不向乙方支付任何费用，乙方应向甲方支付合同总金额 2% 的违约金，并赔偿甲方的全部损失。

4、因乙方工作人员失职造成甲方财产损失，甲方有权要

求乙方更换工作人员，否则，甲方有权解除本合同，不向乙方支付任何费用，乙方应向甲方支付合同总金额 2% 的违约金，并赔偿甲方的全部损失。

5、乙方在保洁时，使用没有产品合格证、不符合环保标准的商品的，甲方有权解除本合同，不向乙方支付任何费用，乙方应向甲方支付合同总金额 2% 的违约金，并赔偿甲方的全部损失。

6、甲乙双方同意在合同执行期内，因不可抗力导致房屋毁损，灭失的，合同终止，双方互不承担责任，乙方应退还甲方已经支付但未发生的费用；

7、甲乙双方同意在合同期内，有下列情形之一的，合同终止，双方互不承担责任：①该房屋占用范围内的土地使用权非因甲方过错原因而依法被政府提前收回的。②该房屋因社会公共利益或城市建设需要被依法征用或拆迁的。如发生上述情形，乙方应退还甲方已经支付但未发生的费用。

8、甲乙任何一方如有违反合同上述各条款规定，除了按合同有关条款履行以外，守约方有权单方终止合同，并要求违约方赔偿给守约方由此造成的一切损失。如乙方违反合同上述各条款约定，甲方有权解除本合同，不向乙方支付任何费用，乙方应向甲方支付合同总金额 2% 的违约金，并赔偿甲方的全部损失。

第九条 任何一方决定在本合同期限届满后继续续约的，应当在期满前 1 个月书面通知对方，双方协商决定。

第十条 本合同终止后，甲乙双方应当在一周内共同做好交接事宜，包括物业服务费的清算（多退少补）、物业服务区域查验交接以及移交相关档案资料等。

第六章 附则

第十一条 本合同经双方签字并盖章后即时生效。

第十二条 本合同一式肆份,甲、乙双方执贰份,具有同法律效力。

第十三条 其他约定:甲乙双方发生争议时,可通过协商解决,协商不成的,任何一方有权向甲方所在地人民法院起诉。

甲方:朝阳区宣传文化中心

乙方:北京振英物业管理有限公司

法人或委托代理人:

法人或委托代理人:徐振英

2021年12月31日

2021年12月31日