

南磨房乡 2026 年乡机关四处办公场所物业委托管理服务合同

第一章 总 则

第一条 本合同当事人

甲方：北京市朝阳区南磨房乡人民政府 (以下简称甲方)

法定代表人：喻存根

地址：北京市朝阳区南磨房乡西大望路甲 29 号

联系方式：67322223-108

乙方：北京瑛达源物业管理有限责任公司 (以下简称乙方)

法定代表人：陈建华

地址：北京市朝阳区南磨房乡窑洼村临 75 号

联系方式：87712572

第二条 物业管理项目基本情况

- 1、项目名称：《南磨房乡机关 2026 年物业管理服务项目》
- 2、座落位置：北京市朝阳区西大望路甲 29 号
- 3、占地面积：25872.83 平方米 (实测面积)
- 4、建筑面积：13931.04 平方米 (实测面积为 17336.97 平方米)

根据《中华人民共和国民法典》，在自愿、平等、协商一致的基础上，现甲方将南磨房乡人民政府四处办公场所：乡机关、心连心广场、市民活动中心、政务服务中心，委托乙方进行物业服务事宜达成如下合同，特签订本合同。

第三条 服务对象

甲方及经甲乙双方协商认可的甲方指定的服务对象。

第二章 服务内容

第四条 委托物业管理服务主要内容

- 1、委托管理服务区域（含职工餐）环境卫生服务工作。
- 2、委托管理服务区域基础维修服务工作。
- 3、委托管理市民活动中心电梯维保服务工作。

第三章 管理期限

第五条 服务期限

2026 年 1 月 1 日起至 2026 年 12 月 31 日止，但以实际发生为准，若甲方对乙方服务满意，可以续签。

第四章 双方权利义务

第六条 甲方权利义务

- 1、对管理区域内的一切公共设施及设备享有所有权，并有对管理区域资产的保护、使用和监督权。
- 2、负责对乙方管理与服务进行工作的检查与监督。
- 3、负责按规定向乙方支付物业费用。
- 4、甲方可视完成情况的优劣向乙方提出奖励意见或要求乙方承担违约责任。
- 5、负责安排对接垃圾外运相关工作。
- 6、审核乙方拟定的物业管理制度。
- 7、审核乙方提出的物业服务管理年度计划、财务预算及资金使用情况。
- 8、督促乙方及时整改违反物业合同约定的事项。
- 9、负责年检性检测费（如：电梯、防雷检测、灭火器检测、消防检测、用电监测、有关仪器仪表检测、污水排放检测等）。
- 10、负责专业设施设备系统运行维护费（如：电梯年检费和 300 元以上的配件、网络设备、卫星电视接收设备、通讯设备、供暖和制冷设备等）。

11、保洁耗材中乙方承担保洁人员所用工具、服装及部分耗材（不包括卫生纸、洗手液、垃圾袋等清洁用品耗材），维修材料由甲方承担。

第七条 乙方权利义务

1、按合同内容保质保量完成各项物业服务工作。

2、对管理区域的公共设施及地面不得擅自占用或改变其使用功能，如需要改变应经甲方同意后方可实施。

3、每月定期一次向甲方汇报工作情况，特殊情况随时汇报。对甲方提出的合理的整改意见有义务执行。

4、未经甲方书面同意不得将本合同管理内容和责任转移给第三方。

5、根据有关法律法规及本合同的约定制定物业服务管理制度并组织实施。

6、编制物业服务管理的年度计划、财务预算及资金使用情况报告。

7、编制办公及附属建筑物、构筑物、设备设施等年度维修养护计划和建议，经双方议定后由乙方组织落实。

8、有权要求甲方配合乙方相关之物业服务及管理行为。

9、制定日常巡检制度，及时排除故障隐患。配电室每日巡检，对用电设备设施定期进行巡视检测，建立监测档案。

10、乙方保证所聘用的管理及劳动服务人员需符合劳动及卫生部门的相关要求，身体健康、政治可靠。

11、乙方保证维修人员已获得相关法律法规规定的资质。

12、乙方对在履行合同过程中获知的甲方未对社会大众公开的信息（包括但不限于国家秘密、商业秘密、工作秘密、财务信息、合同条款、数据、报告、报表、个人信息）必须严格予以保密。非经书面授权，非履行本合同或履行法定义务之必要，乙方不得向第三方披露上述信息，也不得以任何方式自行使用。乙方有义务确保其工作人员遵守上述保密义务，否则，由其承担赔偿责任。本保密条款永久有效，不随合同的终止而终止。

13、乙方应保障本合同履行中的人员人身和财产安全，如乙方履行物业服务中发生甲方或乙方或第三方的人员人身、财产安全问题和纠纷等，由乙方负责解决并承担赔偿责任，如因此造成甲方的损失，乙方应负赔偿责任。

14、非经甲方同意，乙方在任何时候、任何场合、任何情况下均不得翻阅、查看甲方纸质、电子、照片等形式的档案、文件、资料等。

15、乙方有义务协助机关总务管理部门完成相关物业服务工作。

16、乙方负责与服务人员签订劳动合同、支付工资、加班费用和福利费用、缴纳社会保险，并承担用人单位在《劳动法》《劳动合同法》上应承担的义务。乙方人员因劳动纠纷、工伤及意外伤亡等产生的一切问题，由乙方负责，与甲方无关。

第五章 物业管理服务标准

第八条 乙方应按以下标准实现物业管理目标。

（一）物业服务区域环境卫生工作

1、公共区域内环境应整洁，清扫要及时，做到无杂物、废纸、落叶、烟头、果皮、痰迹、积水、积雪等。

2、公共区域内阴井、排水设施应通畅，无污水外溢，排水口处无淤泥和杂物，各井口盖完好。

3、公共区域内卫生间应保持干净整洁，无异味、无蚊蝇、无粪便、无污水外溢、卫生用品配置及时。

4、公共区域内日常垃圾应日产日清，无暴露垃圾，无卫生死角。垃圾箱及垃圾桶应完好清洁，周围地面无杂物污渍。

5、建筑物内外无乱写、乱划、乱粘贴，无残标；公共设施应定期擦拭，保持清洁。

6、公共区域内主要干道的地面卫生应在每日早 7:30 以前清扫完毕。公共场所应定期清扫，保持清洁。

7、门前三包工作应符合门前三包的标准和要求。

8、应及时清理院内主要干道的积雪和积水，保证道路通畅和安全。如洒融雪剂除雪，将积雪清扫堆放到指定位置。

（二）物业服务区基础维修工作

1、管理服务区域、公共区域的日常检查和小修工作，确保日常检查和维修，不影响正常办公。损毁维修及时，一般不超过 24 小时。

2、应保持配电室及值班室卫生整洁，不得堆放与之无关的杂物。保持室内通风良好，保证办公用电安全。

3、空调、照明灯、各种开关及各类设备完好率应在 98% 以上。

4、节能措施得力，杜绝长明灯、不关闭电源等现象。

5、对供电线路、办公及日常使用的小机电、灯具等巡检维护，按照要求严格检

查。

6、保证给排水系统正常运行，定期对相关管网系统进行养护，保证系统通畅。

7、饮水、用水设备设施检修及时，保证用水安全。

8、确保市民活动中心电梯设备正常使用。

（三）电梯基础维修保养工作

1、按照特种设备相关法律法规、安全管理条例进行定期巡检保养，在故障出现之前，预先排除。

2、进行必要的电梯配件的更换工作，300 元以内的配件由乙方自行更换，300 元以上的配件乙方及时上报甲方，甲方购买后由乙方进行更换。

3、每年对电梯进行一次综合检查，并配合代办市或区特种设备检查机构的年度检验工作，保证取得电梯使用合格证。

4、以上对电梯的常规检修保养作业，在尽量不影响办公区正常工作的情况下进行。作业完毕后，即时向甲方电梯主管部门提交电梯检修状况及保养内容报告。

第六章 物业服务费及人员安排

第九条 人员配置说明

1、乡机关：项目经理 1 名、维修工 1 名、保洁班长 1 名、保洁员 5 名；

2、心连心广场：项目主管 1 名、维修工 1 名、保洁员 3 名；

3、市民活动中心：保洁班长 1 名、保洁员：2 名、电梯维保 1 名；

4、政务服务中心：保洁班长 1 名、保洁员：3 名；

总计人员：21 名

第十条 物业服务费

费用总计：1774070 元/年，大写：壹佰柒拾柒万肆仟零柒拾元整。（该费用为完成本合同约定所有服务内容的全部费用，除此之外甲方无需向乙方支付其他任何费用）。具体包括：

1、人员费用小计：1583200 元/年（人员费用包括：工资、保险、法定假期值班费及福利等。）

2、管理费：1583200 元/年 × 5% = 79160 元/年。

3、税金： $(1583200 \text{ 元/年} + 79160 \text{ 元/年}) \times 6.72\% = 111710 \text{ 元/年}$

第十一条 物业服务费付款方式

1、合同款采用支票或转账方式支付。

2、按季度支付，于3月支付合同总金额的30%即532221元，6月支付合同总金额的25%即443517.5元，9月支付合同总金额的25%即443517.5元，11月支付合同总金额的20%即354814元。

3、甲方按乙方提供的发票支付物业服务费。

4、以财政资金到账为准，进行拨付。甲方遇到财政国库拨付资金受限时，不承担违约责任，但要提前通知乙方，待资金到账后，立即进行支付。

第七章 违约责任

第十二条 甲方违反合同规定，使乙方未能完成合同规定的服务和管理目标，乙方有权视不同情况限期向甲方提出解决意见（双方协商）。

第十三条 乙方违反合同所规定的内容或未达到的服务标准，或机关工作人员反映强烈且不能及时解决的，甲方有权要求乙方限期改正（双方协商），如逾期不改或改正后仍不符合甲方要求的，甲方有权解除本合同，并要求乙方支付合同总价款20%的违约金，另行委托其它物业管理机构。给甲方造成的经济损失，乙方应给予赔偿。

第十四条 乙方无正当理由提前终止合同的，应向甲方支付合同总价款5%的违约金。给甲方造成的经济损失已超过违约金，还应进一步给予赔偿。

第十五条 甲、乙方都应维护双方的正当利益，在不可预见的情况下，如发生漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等情况，乙方因采取紧急避险措施而造成的财产损失，双方应按照有关法律法规进行处理。

第十六条 因甲方房屋建筑及设备设施质量或安装技术等原因，造成重大事故的，由甲方承担责任并负责善后处理。因乙方管理不善或操作不当等原因造成重大事故的，由乙方承担责任并负责善后处理。（产生事故的直接原因，以权威部门的鉴定结论为准）

第十七条 乙方违反本合同约定，乙方如发生将本物业部分或全部委托给他人，违反保密条款、违规、违法现象的，不具备履行本合同资质的或乙方所派人员不具备任

职岗位职业资格的,甲方有权解除本合同,不予支付任何款项,并要求乙方支付合同总价款20%的违约金,另行委托其它物业管理机构。给甲方造成的经济损失,乙方应给予赔偿。

第十八条 本合同约定的一方损失还包括一方向另一方追索债权所支付的交通费、律师费等损失。

第八章 其他

第十九条 本合同未尽事宜由双方协商解决,并以书面形式签订补充协议。补充协议与本合同有同等效力。

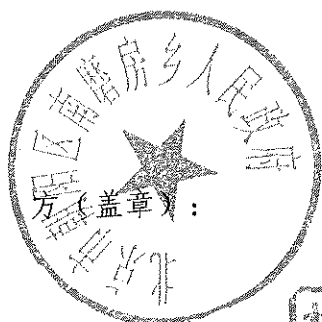
第二十条 乙方承接本项目的工作量及工作成本已经经过合理评估,如实际工作量及工作成本有超出或结余,双方不再退补相应费用。

第二十一条 本合同之委托协议书均为本合同的有效组成部分,具有同等法律效力。

第二十二条 本合同在履行中如发生争议,双方应协商解决。协商不成的,双方可向甲方住所地北京市朝阳区人民法院起诉。

第二十三条 本合同共肆份,甲、乙双方各执两份,具有同等法律效力。经双方签字盖章后生效。

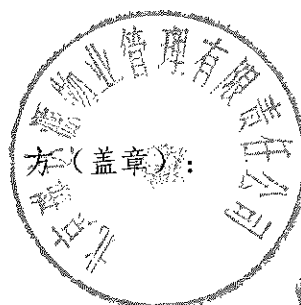
甲



甲方代表(签字盖章):



乙



乙方代表(签字盖章):



2025年12月25日

2025年12月25日