

政府采购合同（服务类）

项目编号：11010725210200017853-XM001

合同编号：11010725210200017853-XM001

项目名称：北京市石景山区城市管理委员会 2026 年度物业管理
服务采购项目

服务名称：物业管理服务

甲 方：北京市石景山区城市管理委员会

乙 方：智达基业物业管理（北京）有限公司

签署日期：2025 年 12 月 31 日



- 1、有效投诉 $\leq 1\%$ ，处理率 100% ；
- 2、服务满意度 $\geq 98\%$ 。

第五章 双方权利义务

第七条 甲方的权利义务责任

- 1、甲方有权根据本合同及相关法律维护自身的合法权益；
- 2、甲方有权对乙方的物业管理服务行为实行监督，就物业管理问题向乙方提出意见和建议；
- 3、甲方对乙方的物业工作进行监督、检查。在检查中发现乙方工作不达标或者不符合约定要求的，可限期整改，在要求的时间内，必须整改完毕达到约定要求。
- 4、甲方有权对乙方委派员工在个人卫生与环境卫生方面进行监督管理，以保证所服务的物业质量，避免对工作人员的就餐、办公等环境造成不良影响。
- 5、甲方对乙方委派的工作人员所从事的服务事项等出现不满意的情况，有权提出调配或更换人员，乙方应当在收到甲方通知后 24 小时内予以配合。
- 6、为乙方提供水、电等必要的工作条件和工作环境，为员工提供必要的更衣室，用于工作人员更衣和存放工具及材料使用。
- 7、本合同在执行过程中，若甲方需要提供理发服务人员，按甲方要求的时间到甲方办公地点提供理发服务，每次服务时间为 2 个小时，服务费标准为：215 元/次，根据甲方确认的服务次数单独计算费用，不在本合同总服务费用内。
- 8、按照合同约定支付物业管理费用。

第八条 乙方的权利义务

- 1、乙方有权根据本合同及相关法律维护自身的合法权益；按照国家的法律法规与所聘员工签订劳动合同或劳务合同。
- 2、按照合同约定的委托管理事宜提供物业管理服务，接受甲方的监督，对甲方提出的合理意见和建议，按照双方确定的方案进行整改，保证甲方的正常工作运转；
- 3、遵守甲方保密规定，承担违反保密规定的法律责任与经济赔偿责任。
- 4、乙方需按时保质、保量地完成甲方所提供的服务业务。
- 5、乙方应当对其员工进行岗前培训。
- 6、乙方应统一规范用工行为，与员工建立劳动关系，按照法律规定和合同约

定足额为员工支付劳动报酬、缴纳保险。如甲方发现乙方未按合同约定足额支付劳动报酬、缴纳保险，将在下一次支付的物业费中扣除。

根据甲方临时工作需要，需乙方员工提供服务保障，按照法律规定甲方给予乙方员工相关加班报酬。

7、在乙方所委派人员无法按规定到岗的情况下，乙方应及时协调派遣其他人员，以保证甲方工作的正常进行。

8、乙方工作人员应严格遵守《保洁工作标准》、《会务服务工作标准》、《厨房卫生制度》，并按期提交身体健康证件。（具体详见附件二〈各岗位工作标准〉）。

9、服务时间为：

1) 食堂员工工作时间：6:00—14:00

2) 保洁员工工作时间：7:00—17:00

3) 会务人员工作时间：8:30—17:30

4) 工作人员实行考勤制，作为月底工资考核标准，考勤记录由项目主管负责。严禁出现迟到、早退现象。

10、乙方实行层级管理制度，日常事务授权项目主管全权负责，对新进员工实行岗前培训合格后方可正式上岗。定期召开例会，组织安排员工学习公司各项规章制度和服务标准，在业务上听从甲方的安排与指导。

11、乙方工作人员要礼貌、热情为客户服务，严禁发生不轨行为。

12、乙方对甲方提供的工作间要爱惜使用，保持干净整洁，不许堆放杂物。

13、乙方加强对工作人员的安全教育，开展安全生产宣传，时刻树立防火、防盗意识。

14、遇突发事件及时报警并采取有效措施，配合甲方指挥与安排。

15、因国家政策性调整所引起的社会保险或公积金变化，及乙方现有退休人员更换后需缴纳社会保险的，双方另行签订补充协议。

16、若甲方需要提供理发服务人员时，乙方应积极配合尽快安排到岗。

第六章 物业管理服务费用

第九条 本合同物业服务费 12 个月为人民币 1,058,331.36 元（人民币大写：壹佰零伍万捌仟叁佰叁拾壹元叁角陆分）。包括物业服务成本、法定税费和物业管理企业利润。

第十条 乙方凭等额正规发票与甲方结算费用。

第十一条 结算期限：按季度结算。每季度的结算金额为 264,582.84 元（人民币大写：贰拾陆万肆仟伍佰捌拾贰元捌角肆分）。每季度第二个月中旬结算本季度费用。

第十二条 结算方式：支票

开户名称：智达基业物业管理（北京）有限公司

开户行：中国邮政储蓄银行股份有限公司北京石景山区支行

帐号：100131051080010001

支票、发票票面内容：物业服务费

第七章 违约责任

第十三条 本合同如有需要增补或修改可另行协商。

第十四条 工作范围、服务标准附后，作为甲方检查的依据和乙方工作的标准。与本合同同等有效。

第十五条 乙方所委派人员在此工作期间应达到甲方的工作标准，如确实未能达到要求的标准，甲方可以要求乙方更换人员。

第十六条 乙方人员提出离岗，需提前 10 日向甲方（或乙方主管）以书面形式提出告知，乙方应当及时安排换岗人员。

第十七条 双方可要根据需要规定协议期限，本合同期满前一个月协商是否续约合同。

第十八条 乙方物业服务不能达到甲方要求，经整改仍不合格的；或者乙方未按合同约定履行义务，经甲方催告仍未履行的，甲方有权解除合同，乙方应退还未服务时间的物业费用，并且承担合同总额 20% 的违约金，给甲方造成其他损失的，乙方应当赔偿。

第十九条 守约方亦有权向违约方追偿因维权支出的费用，包括但不限于律师费、鉴定费、差旅费、公证费等。

第八章 附则

第二十条 本合同执行期间，如遇不可抗力，致使协议无法履行，双方按有关法律的规定处理。

第二十一条 遇法律纠纷事宜，甲乙双方协商解决，按照法律程序妥善处理，协商不成的，可向甲方所在地即北京市石景山区人民法院起诉。

第二十二条 本合同壹式肆份，甲、乙双方各执贰份，具有同等效力。

第二十三条 本合同自签字并盖章之后生效。

甲方：北京市石景山区城市管理委员会



(公章)



甲方授权代理人：

日期：2015 年 12 月 31 日

乙方：智达基业物业管理（北京）有限公司



(公章)



乙方授权代理人：

日期：2015 年 12 月 31 日

