

物业服务合同

甲方：北京市大兴区庞各庄镇人民政府

地址：北京市大兴区庞各庄镇幸福路

法定代表人：何丽

职务：镇长

联系电话：010-89288105

乙方：北京兴泰隆昌物业管理有限公司

地址：北京市大兴区庞各庄镇瓜乡路10号3号楼566

室

法定代表人：林江涛

职务：经理

联系电话：15910825151

根据有关法律、法规的规定，在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲方委托乙方负责镇政府相关办公地点的物业管理服务，包括但不限于水电暖维修保养检测等服务工作，为明确双方权利义务特制定本合同。

第一章 一般条款

一、服务地点

包括镇政府院（包括西瓜管理博物馆、食堂）、行政服务中心、老政府办公楼、镇农服中心、镇老人民法庭、镇水务站、镇综治维稳办公楼、御佳园A区公建、御佳园B区公建、御佳园C区公建、消防中队11个点位。

二、服务内容及要求

服务内容：本项目乙方提供的物业服务内容为配电室及办公场所内所有电器设施的维修、保养、检测；消防中控和范围内所涉及的消防设施维修、保养；门窗、家具日常维修；



办公场所上下水的日常维护，含下水管道的疏通；房屋、屋面防水的日常检查；农服中心 2025 至 2026 供暖季供暖管理；按照各设备设施的使用维护规范，做好其它设备设施的日常维护、保养和维修。

服务要求：1. 物业工作人员在维修或更换照明设备时，首选光效高、寿命长、安全稳定、节能环保的照明电器，节约用电减少污染。2. 物业工作人员要在日常工作、生活中要不断提高节能、节水意识，注意随手关灯等细节。积极践行“光盘行动、垃圾分类”，培养低碳环保，绿色出行的生活理念。

三、服务费用及付款方式

1、经双方协商约定维修服务费用为每月 233148.33 元整，每年合计 2797780 元整，大写：贰佰柒拾玖万柒仟柒佰捌拾元整。

2、付款方式为：每季度结束后 7 个工作日内，甲方根据乙方工作情况及整改落实情况发放考核结果，待乙方确认并提供同等金额合法有效的正式发票后，甲方于 5 个工作日内支付上季度服务费。

四、双方的权利义务

（一）甲方的权利义务

1、检查、监督、评估、考核乙方服务工作的实施情况，甲方有权对乙方工作记录进行查阅和指导，并有权对乙方未按合同约定提供服务的情况责令改正，依据评估考核结果扣减不符合合同要求部分的服务费用。

2、提供乙方所需的相关资料，包括图纸复印件等，并做好交接记录（原件存放在甲方档案室备查）。

3、提供办公用房交乙方使用，具体位置为配电室、消防控制室。

4、协助乙方从事物业管理区域内的设备维护维修工作。

5、提供维修所需用零配件及相关资料。

6、因乙方原因不能在合理期限内将设备维护维修至正常使用状态的，甲方有权另行委托第三方维护维修，另行委托的费用由乙方支付，甲方有权在当月服务费用中扣除。

7、甲方为乙方派驻甲方的工作人员提供早中晚三餐。

（二）乙方的权利义务

1、根据协商约定的服务内容，在本合同生效后3个工作日内向甲方提供服务实施方案，经甲方修改确认后，方可开展服务工作。乙方在服务区域范围内提供设备设施、电器、屋面、门窗等的维护、维修、检测、保养等服务，并根据甲方的要求改进服务质量。

2、保证从事本物业管理项目的人员具备相应的职业资格和应有的素质要求，并向甲方提供乙方服务人员报备清单。如需调整管理人员及技术骨干应事先通报甲方，对甲方提出认为不适合的在岗人员，乙方应在3日内作出相应的调整。

3、按照本合同的约定费用和支付方式，向甲方收取服务费。

4、保证24小时有专人值班，对设施设备进行日常巡查，定期检测保养、并做好日常记录。按月向甲方提供维护维修

实施情况，经甲方书面确认。

5、特殊情况和重大活动时，服从甲方统一安排。

6、在不影响机关正常办公的前提下，提供及时准确的服务。

7、动用特种设备时需经甲方书面同意后方可启用。

8、本合同终止时，应当将物业管理用房和物业管理相关资料等属于甲方所有的财产及时如数地移交给甲方。不得向任何第三方透露在履行合同过程中获悉有关的任何资料。

9、乙方保证维修服务质量符合国家、北京市、行业相应标准。乙方承担服务过程中的安全作业责任。因乙方原因导致双方或任意第三方人身或财产损失的，由乙方承担全部法律责任。

10、乙方不得将本合同义务转让给其它第三人。

11、质保期：经乙方维修后的设备设施1年内，如发生质量问题，乙方负责免费维修；如乙方未按甲方要求时间及标准维修，则甲方有权委托第三方维修，发生的相关费用由乙方承担。

12、乙方负责对在岗人员的劳动关系管理，缴纳保险、进行安全培训，对于在合同履行期间发生的安全事故，由乙方承担全部责任。

五、服务期限

本合同服务期限为壹年，自2025年12月4日至2026年12月3日止。

六、合同的解除和终止

(一) 合同规定的服务期满，本合同自然终止。双方如续订合同，应在合同届满前一个月进行协商。

(二) 本合同履行期间，甲方决定不委托乙方时，乙方决定不再接受委托时，应提前一个月通知对方。经双方协商可解除本合同。

(三) 合同终止或解除后，乙方应将甲方所有设备、资料、场地、属于甲方所有的财产及时交回甲方。乙方应对其物品进行清理腾退，乙方未及时清量的，甲方有权自行清理，因此产生的相关费用由乙方承担。双方应在合同期满后十日内办理完毕交接手续。

七、违约责任

乙方出现下列情形时，视为违约：

(1) 未按照甲方要求或本合同约定提供维护、维修、检测、保养等服务；

(2) 乙方提供的服务人员不符合岗位要求，三日内未更换的；

(3) 未经甲方书面同意动用特种设备；

(4) 合同终止时，未将物业管理用房和物业管理相关资料等属于甲方所有的财产及时如数地移交给甲方；

(5) 维修服务不符合国家、北京市、行业相应标准；

(6) 其他未按照甲方要求或本合同约定履行的行为；

甲方有权要求乙方支付本合同服务费总额 10% 的作为违约金，并赔偿由此给甲方造成的全部损失。除此之外，甲方有权单方解除本合同。

八、其它

(一) 本合同未尽事宜, 双方友好协商解决, 并签订补充协议, 补充协议与本合同具有同等法律效力。

(二) 本合同一式肆份, 甲乙双方各执两份, 具有同等法律效力。本合同自双方签字盖章之日起生效。

(三) 双方约定自本合同生效之日起十日内, 根据甲方委托管理事项, 办理交接手续。

(四) 本合同在履行过程中如发生争议, 双方应协商解决, 协商不成的, 任何一方可依法向北京市大兴区人民法院起诉。

(五) 甲乙双方主动配合接受结果查究。

第二章 特殊条款

一、物业管理费标准、支付方式

(一) 合同期内物业管理费(含税): 2797780 元, 即人民币: 贰佰柒拾玖万柒仟柒佰捌拾元整。(中标方提供费用明细附件)。

(二) 费用支付方式: 按季支付。支付日期为下一季度初支付上一季度物业费。支付金额每季度为: 699445 元, 即人民币: 陆拾玖万玖仟肆佰肆拾伍元整。甲方付款前, 乙方需先行提供相应结算金额合法的发票, 但甲方收取乙方发票, 并不视为对乙方提供服务验收合格的确认。

二、违约责任

(一) 乙方违反本合同约定, 未能达到约定的管理目标, 甲方有权要求乙方 7 日内解决。逾期未解决的, 甲方有权解

除合同，并要求乙方对给甲方造成的经济损失给予赔偿。

(二) 甲方有权单方解除合同，但应提前一个月通知乙方，乙方接到通知后应按时撤场并办理交接手续。

甲方盖章：



代表人签字：

何丽

2025年12月4日

乙方盖章：



代表人签字：

林业清

2025年12月4日

项目编号/包号 11011525210200028645-XM001/1 项目名称: 2025-2026 年庞各庄镇镇政府办公区域物业服务项目 报价单位: 人民币元

序号	分项名称	单价 (元)	数量	合价 (元)	备注/说明
1	管理人员费用	167712 元	1 人	167712 元	投入项目经理的人工成本
2	电工服务费用	93792 元	8 人	750336 元	需投入电工人工成本
3	消防中控人员服务费用	93216 元	8 人	745728 元	需投入消防中控人员人工成本
4	维修人员服务费用	86352 元	10 人	863520 元	需投入维修人员人工成本
5	衣服中心的供暖 (2025-2026 供暖季) 投入 人员服务费用	29824 元	2 人	59648 元	衣服中心供暖 需投入季节工 人工成本
6	企业管理费用	129347 元	1 项	129347 元	企业运营项目的 成本费用
7	税金	81489 元	1 项	81489 元	因项目产生的 各项税费
总价 (元)				2797780 元	全部费用

投标人名称 (加盖公章): 北京兴泰隆昌物业管理有限公司

