

合同编号：_____

物业服务合同

甲方（委托方）：北京市房山区机关事务服务中心

乙方（服务方）：金融街物业股份有限公司房山分公司

物业服务合同

甲方【委托方】：北京市房山区机关事务服务中心

【法定代表人/委托代理人】：刘学锋

通讯地址：房山区政通路1号

邮政编码：102401 联系电话：13381137052

乙方【服务方】：金融街物业股份有限公司房山分公司

统一社会信用代码：91110111MACH50TF9G

【法定代表人/委托代理人】：杨孝鹏

通讯地址：北京市房山区城关街道顾八路1区1号-A1895

邮政编码：102400 联系电话：13581923567

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》及《北京市物业管理条例》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： 名称：北京市房山区机关事务服务中心 类型：行政办公及配套附属 坐落位置：房山 区 政通 路(街) 1 号 规划建筑面积：33916.4 平方米，公共区域面积 7269.23 平方米。

第二条 物业服务用房主要用于乙方客服接待、项目档案资料保存、工具物料存放、维修操作、人员值班备勤、服务保障其他用

房等。

第三条 物业服务用房建筑面积为 50 平方米，分别位于 工勤楼 1 层。

第二章 物业服务事项、标准及有关约定

第四条 乙方指定物业服务项目负责人为：李静

联系电话：13910389786

甲方决定要求更换项目负责人的，乙方应当于 30 日内更换，并书面确认负责人和联系方式。

第五条 物业服务期限：

自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日，年度考核结果合格的，双方可协商续签下一年度合同。

第六条 乙方提供的物业服务包括以下内容：

1. 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、法规和管理规约的授权制订物业服务的有关制度。

2. 负责约定管理区域内共用设施设备及重点机房（配电、给排水、空调、电梯、中控室等）的日常维修、养护和管理（含电梯年检）。

3. 负责一般性房屋养护和小修项目，包括对物业管理区域内的房屋地面、室内墙面及吊顶、门窗、楼梯、通风道等的日常养护维修。

4. 负责物业管理区域内的秩序维护及安保服务，应对突发事件（上访、群体性事件、个别极端事件）等安全工作。负责维护办公区域、楼宇周边区域的安全秩序，确保安全。各楼宇管辖区域的交

通疏导、车辆停放及相关秩序管理工作。各类重要活动的安全保卫工作，承担与安全、保卫相关的其它服务。

5. 负责保洁服务：地下区域、楼内公共区域和室外区域清洁卫生服务，食堂餐厅区域卫生清洁工作及餐具清洗，管理区域内的垃圾收集、整理、分类、消毒、清运等工作。

6. 负责会议服务：包含会议室场地布置、清洁，各类会议活动的配合与服务，处理会议中各类服务需求；会前、会中、会后服务工作，会议各项物品的提供准备、保管工作。

7. 负责消防系统维护保养服务，每月按计划抽样测试部分设备，一年内所有设备全部测试一遍，确保设备的正常运行。每季度或半年进行全面的检查，发现问题及时处理，确保不因消防问题而耽误其它工作的正常进行。

8. 负责弱电网络日常维修服务，包括办公电话、楼宇智能设备、电脑末端网络设备调试及故障处理。

9. 负责建筑电气防火消防年度安全检测服务，严格遵守国家消防规范，确保消防系统符合防火、报警、疏散等要求。

10. 负责定期对灭火器的外形、功能以及是否泄露进行检查维护，选择具有消防维保资质的单位进行检测（注：不含超期、低压或损坏灭火器的更换）。

11. 负责生活用水定期年度水质检测。

12. 负责楼宇避雷设施定期年度检测。

第七条 物业服务标准，详见本物业招标文件物业服务标准。

第八条 乙方为甲方提供本合同约定以外的其他特约服务，应当与甲方签订特约服务协议，服务事项、标准及费用由双方在协议

中约定。

第三章 物业服务收费

第九条 本物业服务费（含税，税率 6%）：人民币 6929979.18 元 / 本期（大写： 陆佰玖拾贰万玖仟玖佰柒拾玖元壹角捌分）其中，不含税金额为 6537716.21 元，税金 392262.97 元。

第十条 物业服务费支付：

1. 甲方需按月度向乙方支付服务费用人民币 577498.26 元（其中，不含税金额 544809.68 元，税金 32688.58 元）。

2. 甲方每 2 个月以电汇/转账方式支付，财政拨款到账后，支付日期为每期 15 日前向乙方支付上一期服务费。因财政拨款迟延原因造成的付款逾期，不构成甲方违约，但甲方应及时告知并提供情况说明，在财政实际拨付后【30】日内或本合同期限内（孰早），甲方应予全额补充支付。乙方收款账户信息如下：

单位名称：金融街物业股份有限公司房山分公司

纳税人识别号：91110111MACH50TF9G

地址：北京市房山区城关街道顾八路1区1号-A1895（集群注册）

电话：（010）89336926

开户行名称：中国工商银行股份有限公司北京长安支行

开户行账号：0200003309200120614

3. 物业服务费主要用于以下开支：

(1) 管理服务人员的工资、社会保险、按规定提取的福利费和加班费等。

(2) 约定物业部位及设施设备的日常运行、维护费用。

(3) 约定本物业管理区域内清洁卫生费用。

- (4) 办公费用。
- (5) 物业服务企业固定资产折旧。
- (6) 本物业、设施设备及公众责任保险费用。
- (7) 法定税费。
- (8) 乙方的利润。

第四章 权利与义务

第十一条 甲方的权利义务：

- 1. 有权要求乙方按合同约定和行业规范提供物业服务。
- 2. 监督乙方履行本合同，对乙方提供的物业服务有建议、督促的权利。
- 3. 有权要求乙方汇报服务工作进展及结果。
- 4. 遵守甲乙双方共同制定的物业管理区域内物业共用部位的使用、环境卫生维护等方面的规章制度。
- 5. 按本合同约定支付物业服务费。
- 6. 对乙方根据合同和有关规章制度提供的管理服务给予必要配合。
- 7. 本物业服务项目需接受甲方季度考核和年度综合考核、以及甲方聘请的第三方物业评估公司依据本合同和招投标约定的相关内容对乙方服务质量进行监管和评价，评价结果作为物业的考核、履约及结算的依据。乙方有权参与甲方选聘第三方评估公司的过程，并就选聘过程的公正性发表意见。
- 8. 物业服务季度考核验收结果不合格的，乙方需按甲方要求进行整改。如以下情形构成考核不合格的，甲方有权解除合同并要求

乙方做出相应赔偿：

- (1) 本合同期限内重复发生的问题，乙方拒不整改。
- (2) 经整改后仍未达标。
- (3) 年内已累计出现 3 次季度考核验收不合格。
- (4) 出现失密泄密事件。
- (5) 违反法律法规或严重违反甲方规章制度。
- (6) 对甲方造成严重不良影响等其他情形。

年度综合考核不合格的，甲方不再与乙方续约并要求乙方做出相应赔偿。

9. 有关法律规定和当事人约定的其他权利义务。

第十二条 乙方的权利义务：

1. 根据有关法律、法规规定和合同约定，收取物业服务费。
2. 按本合同约定的物业服务事项和标准提供物业服务。
3. 妥善保管和正确使用本物业的档案资料，及时记载有关变更信息，不得将甲方信息用于物业管理活动之外的其他用途，非经甲方允许不得向第三方披露。
4. 及时向甲方通报本物业管理区域内有关物业服务的重大事项，及时处理有关投诉，接受甲方的监督。
5. 对物业使用人违反本合同和甲乙双方共同制定的规章制度的行为，采取告知、劝阻和向甲方报告等方式督促物业使用人改正。
6. 不得擅自占用本物业管理区域内的共用部分或擅自改变其使用用途。不得擅自将甲方所有的共用部分用于经营活动。不得擅自占用、挖掘本物业管理区域内的道路、场地，确需临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应当按规定办理相关手续，制定

施工方案，开工前要向甲方提出申请或报告，施工过程中尽可能减少对物业功能使用的影响，并及时恢复原状，所涉施工项目绝对保证安全。

7. 可将本物业管理约定区域(内容)内专项服务委托给专业性服务机构(费用由乙方承担)，但不得将全部服务或非专项服务一并或分割委托给其他机构或个人。乙方与受托机构签订的合同中约定的服务标准，不得低于本合同约定的服务标准。乙方须对受托机构的服务行为进行监督，并就受托单位的服务行为向甲方承担责任。

8. 乙方实施特种设备维护(如电梯、电气、专业检测等)以及有限空间、高空等涉及人身安全的作业，应当具备相应资质或委托具备相应资质的单位和工作人员实施，委托其他单位实施的，应当明确各自的安全管理责任。

9. 有关法律规定和当事人约定的其他权利义务。

第五章 合同终止及变更

第十三条 本合同终止后尚未有新的物业服务企业承接的，乙方应当继续按本合同的约定提供过渡期服务但不超过3个月，双方签署临时服务协议，在此期间的物业服务费按本合同约定的标准缴纳。

第十四条 本合同终止后，甲乙双方应当共同做好交接事宜，期限最多不超过过渡期。交接事项包括物业服务费的清算、对外签订的各种协议的执行、物业共用部分查验交接以及移交相关档案资料等。

第十五条 因客观原因在合同期内需要对服务内容或服务标准

进行调整的，甲乙双方可通过平等协商达成一致，签订补充协议约定有关调整事项内容。

第六章 违约责任

第十六条 甲、乙双方对物业服务质量考核结果发生争议的，双方可共同委托物业服务评估监理单位就乙方的物业服务质量是否符合本合同约定的服务标准进行评估。乙方管理服务达不到本合同约定的服务内容和标准或行业规范标准的，应当承担采取补救措施或赔偿损失等违约责任。

第十七条 甲、乙双方无正当理由提前解除本合同或者乙方在本合同期限内擅自停止物业服务的，责任方应当按月服务费2倍的标准支付违约金。前述行为给对方造成损失的，责任方应当赔偿相应的损失。

第十八条 除非甲乙双方合意提供过渡期服务直至甲方选聘新的物业服务机构，乙方应在本合同终止后及时撤出。乙方拒不撤出本物业管理区域的，甲方有权要求乙方撤出物业管理区域，并应当按月服务费2倍的标准向甲方支付违约金。前述行为给甲方造成损失的，乙方应当赔偿相应的损失。

第十九条 乙方违反本合同约定，擅自将甲方信息用于物业管理活动之外的，应当按月服务费2倍的标准向甲方支付违约金并消除影响，如违约金数额不足以弥补甲方所遭受的直接损失的，乙方应当补足。

第二十条 在乙方按约履行的情况下，甲方无故未按时足额支付本合同费用的，每逾期一日，应向乙方支付欠付费用日万分之一的

违约金。甲方无故逾期支付超过 30 日的，经书面催告后仍不支付的，乙方有权解除合同，甲方应承担违约责任，除补付欠费，另需赔偿乙方的经济损失，但因财政拨款进度或其它不可抗力原因导致甲方延迟付款的情形不视为违约。

第二十一条 任何一方的违约行为给他方造成损失的，均应当承担相应的赔偿责任。

第二十二条 因不可抗力致使合同部分或全部无法履行的，根据不可抗力的影响，部分或全部免除责任。

第二十三条 在不可预见情况下，如发生燃气泄露、漏电、火灾、各类水管破裂、协助公安机关执行任务等突发事件，乙方因采取紧急避险措施造成损失的，应当按有关规定处理。

第二十四条 乙方有确凿证据证明属于以下情况的，可免于承担违约责任：

1. 由于甲方或物业使用人的责任导致乙方的服务无法达到合同约定的。

2. 因维修保养本物业管理区域内的共用部位、共用设施设备需要且事先已告知甲方或物业使用人，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的。

3. 非乙方责任出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍造成损失的。

第七章 争议解决

第二十五条 合同履行过程中发生争议的，双方可通过协商解决或向本物业项目（服务场所）所在地物业纠纷人民调解委员会申

请调解的方式解决。不愿协商、调解或协商、调解不成的，可向北京市房山区人民法院提起诉讼的方式解决。

第八章 合同组成

第二十六条 下列文件构成本合同的组成部分，应该认为是一个整体，彼此相互解释，相互补充。为便于解释，组成合同的多个文件的优先支配地位的次序如下：

1. 本合同书
2. 中标通知书

第九章 附则

第二十七条 本合同经双方法定代表人/负责人或授权代表签字并盖章后生效。

第二十八条 本合同由：本合同——中标通知书组成。本合同一式五份，合同双方各持一份，报房山区政府采购中心、北京市房山区财政局政府采购办公室备案一份，财政局主管预算科室一份自签订之日起生效。具有同等法律效应。

第二十九条 其他约定：乙方需严格遵守甲方各项工作纪律，按照《安全保密协议书》（详见附件）相关内容对本方职工进行管理，做好相关保密工作。

（本页以下无正文，为签署页）

甲方（盖章）：北京市房山区机关事务服务中心

法人或委托代理人签章：刘雪峰

2026年1月1日



乙方（盖章）：金融街物业股份有限公司房山分公司

法人或委托代理人签章：



2026年1月1日

