

合同编号:

合同编号

2025-06

合同名称: 北京市公安局丰台分局 2026 年物业服务
项目合同

甲方: 北京市公安局丰台分局

乙方: 北京吉亨达物业管理有限公司



物业服务合同

甲方：北京市公安局丰台分局

地址：北京市丰台区东大街 26 号

联系方式：010--83899490

乙方：北京吉亨达物业管理有限公司

统一社会信用代码： 911101097475271187

地址： 北京市西城区太平街 6 号富力摩根中心 D 座 607 室

联系人： 刘晶薇

联系方式： 13621009250

为保证北京市公安局丰台分局机关驻地、刑侦支队驻地、经济犯罪案件受理接待室驻地、执法办案管理中心驻地、看守所驻地、治安驻地、纪委驻地、刑侦支队技术侦查中队驻地的会议保障、卫生清洁、设备运行维护及绿化养护等物业服务工作，根据国家及北京市物业管理有关方面法律法规和政策的有关规定，经双方友好协商，达成如下条款，以便共同遵守。

第一条、物业服务地址及服务内容

1. 北京市公安局丰台分局机关驻地位于北京市丰台区东大街 26 号，占地面积 13804.83 m²，绿化面积 3500 平方米，总建筑面积 31225.40 m²。服务内容为：供电设备运行，中央空调、新风系统、给排水系统、避雷系统、中水系统、照明系统，消防系统等设备设施、各类管道、电气线路的日常巡视、管理、维护及零修、小修服务，会议服务，公共区域的卫生清洁服务，丰警驿站卫生清洁服务，

业务处 12 间办公室的卫生清洁服务，绿化养护服务，洗衣服务，理发服务。

2. 北京市公安局丰台分局刑侦支队驻地位于北京市丰台区长辛店镇张郭庄沙锅村 291 号，占地面积约 7126.75 m^2 ，总建筑面积 5780.00 m^2 。服务内容为：供电设备、给排水系统、空调系统、供暖系统、卫生热水系统、避雷系统、照明系统等设备设施、各类管道、电气线路的日常巡视、管理、维护及零修、小修服务，公共区域的卫生清洁服务，领导办公室卫生清洁服务及会议服务等。

3. 北京市公安局丰台分局经济犯罪案件受理接待室驻地位于北京市丰台区南顶路石榴园南里 38 号，占地面积约 1960.00 m^2 ，总建筑面积 1700.00 m^2 。服务内容为：公共区域、审讯室、候审室的卫生清洁，5 间接待室卫生清洁及床上用品的更换、2 间会议室的卫生清洁工作。

4. 北京市公安局丰台分局执法办案管理中心驻地位于北京市丰台区大红门久敬庄东路临甲 6 号，占地面积约 5100.00 m^2 ，总建筑面积 5100.00 m^2 。服务内容为：供电设备、给排水系统、空调系统、供暖系统、照明系统等设备设施、各类管道、电气线路的日常巡视、管理、维护及零修、小修服务，公共区域（大厅、楼道、卫生间、院区）的卫生清洁。

5. 北京市公安局丰台看守所位于北京市丰台区卢沟桥沙岗村 6 号，总占地面积 27000.00 m^2 ，绿化面积 7500 平方米，总建筑面积 24242.00 m^2 。服务内容为：法制办公楼、看守所办公楼、拘留所办公楼公共区域卫生清洁，垃圾收集，绿化养护服务。

6. 北京市公安局丰台分局治安驻地位于北京市丰台区西局后街 9 号院 10 号楼，总建筑面积 2055.00 m^2 。服务内容为：公共区域（大厅、楼道、卫生间、院区）的卫生清洁。

7. 北京市公安局丰台分局纪委驻地位于北京市丰台区东大街 48 号, 总建筑面积 1450.00 m²。服务内容为: 公共区域(大厅、楼道、卫生间、院区)的卫生清洁。

8. 北京市公安局丰台分局刑侦支队技术侦查中队驻地位于北京市丰台区正阳大街 57 号, 总建筑面积 1873.90 平米m²。服务内容为: 公共区域(大厅、楼道、卫生间、院区)的卫生清洁。

9. 本合同约定的物业服务内容及服务标准详见本项目招标文件, 乙方投标文件承诺服务内容及标准高于或者严于招标文件的, 以投标文件承诺要求为准。

第二条、物业服务期限

1. 服务期限为 1 年, 自 2026 年 01 月 01 日起至 2026 年 12 月 31 日止。

第三条、双方权利、义务

1. 甲方权利、义务:

1.1 甲方应向乙方提供物业管理的资料 and 文件(如办公楼竣工图纸、甲方相关管理规定等), 在乙方服务期满时有权要求乙方全部予以退回。

1.2 协助乙方做好物业服务区域内的物业服务工作。

1.3 有权对乙方物业管理工作进行监督检查, 发现设备、设施存在质量问题或其他服务不符合要求的, 有权要求乙方及时维修、返工、整改。

1.4 安排专人协调乙方与甲方内部有关部门的工作衔接, 协调、处理本合同生效前发生的物业管理遗留问题, 配合乙方顺利开展服务工作。

1.5 法律法规规定的应由甲方承担的其他责任。

2. 乙方权利、义务:

2.1 乙方实施特种作业的, 乙方人员必须按照国家有关规定经专门的安全作业培训, 取得相应资格, 方可为甲方提供服务。

2.2 根据有关法律、法规，结合实际情况，制定本服务区域物业管理的各项规章制度，报甲方同意后执行。

2.3 乙方应当按照国家及北京市有关物业管理办法及标准提供物业服务，并负责办理相关行政手续。

2.4 严格遵守甲方的各项规章制度和管理制度以及合同规定的要求，根据甲方授权管理事项，对本服务区域物业实施综合管理，确保实现服务目标，自觉接受甲方检查监督。未经甲方许可，不得进入服务范围外的区域。

2.5 乙方应当严格按照招标文件中规定的服务内容及标准完成物业服务，自觉接受甲方监督检查，满足甲方物业服务需求。

2.6 乙方对服务区域的公用设施不得擅自占用和改变其使用功能，乙方如在服务区域内改扩建完善配套项目，须报甲方和有关部门批准后方可实施。

2.7 乙方须本着高效、精干的原则在本服务区域设置管理机构，配备相关人员，并与甲方搞好相互的协作配合，严格执行甲方的相关规定。乙方对乙方人员的行为承担全部法律责任。

2.8 建立本服务区域物业管理档案并随时记载有关工作情况及相应的交接记录。

2.9 乙方每月向甲方主管领导提交工作中发现的设备安全隐患报告，提请甲方主管部门，并做到及时解决。

2.10 协助做好安全防范工作。

2.11 在实际运行过程中通过科学管理努力降低成本，不断提高服务质量。

2.12 负责保管好甲方提供的相关图纸及资料，服务期满后须全部退还甲方。

2.13 乙方不得将服务区域物业管理的部分或整体责任及利益转让给第三方。如需选聘专业性服务企业承担服务区域物业管理的专项业务须经过甲方书面同意，并将相关资质、合同、协议备案后进行，所产生的全部费用和责任由乙方

方承担。在管理过程中，甲方有权随时终止乙方上述行为，对第三方的责任由乙方负责。

2.14 乙方应当组织并配合甲方以及相关维保单位实施对锅炉、消防水电年检、电梯维保、年检，消防器材、避雷、配电、水质、计量器具、安全工具等检测工作，各项能源费、维保检测费、维修材料费均由采购人承担，乙方应当具备或委托具备相应资质的单位实施；委托其他单位实施的，应当明确各自的管理责任。

2.15 乙方人员在提供服务过程中应履行安全保障义务，乙方人员非因甲方原因发生安全事故或给乙方人员给甲方、乙方、其他任何第三方造成人身或财产损害的，由乙方承担全部法律责任，与甲方无关，若因此造成甲方损失的，甲方有权要求乙方予以赔偿。

2.16 甲方与乙方工作人员不存在任何劳动或劳务关系，乙方与其工作人员发生劳动争议或其他任何争议的，由乙方自行解决并承担全部法律责任，与甲方无关。

2.17 乙方人员不服从甲方管理或违反甲方规章制度或不能按照本合同约定提供服务的，乙方应在收到甲方更换通知后3日内更换符合要求的人员提供服务。

2.18 负责协助甲方完成与本合同相关的其他要求和任务。

第四条、物业管理目标和经济指标

1. 在乙方接管物业管理后，各项管理指标除执行物业行政主管部门规定的各项标准外，必须达到的服务标准按物业服务总体项目服务方案执行。

2. 服务及费用界面划分：

2.1 物业管理人工费、小型维修工具、服装费由乙方承担。

2.2 保洁消耗品（如垃圾袋、小便池香球、清洁用具等）和绿化用消耗品（工具、肥料、药剂等）由乙方承担。

2.3 服务区域内政府规定的建设费用由甲方承担。

2.4 共用部位共用设施的更新改造费用由甲方负责。

2.5 灭火器材的配备及每年的检测、维修、更换费用由甲方承担。

2.6 根据北京市相关管理部门要求，委托相关单位强制检测项目的，费用由甲方承担，检测项目包括：电梯；锅炉；消防系统；避雷系统；供电系统、绝缘检测，过压保护检测，开关柜继电保护检测；生活水箱水质化验等。

第五条、费用及支付

1. 双方根据国家现行相关规定并参照相关标准，制定本合同服务费收费标准。本合同的服务费用总额为人民币：肆佰玖拾玖万肆仟柒佰玖拾柒圆捌角整（含税价）（¥：4994797.80）。本合同服务费用为固定价格，除此之外，甲方无须向乙方支付其他任何费用。

2. 乙方将每月服务费用形成报告向甲方交付，甲方收到报告后结合日常乙方物业管理工作相关要求验收，验收合格后甲方要求乙方开具等额、有效发票，甲方收到发票后按照政府采购付款流程向乙方支付月物业服务费用至乙方指定账户。每月支付人民币：肆拾壹万陆仟贰佰叁拾叁圆壹角伍分（¥416233.15）。在合同正常履行满6个月后，乙方无严重违约及履行不能的情况下，甲方可选择在当月5日前支付当月服务费用或按照季度提前支付本季度服务费用。在支付相应款项前，乙方应为甲方开具等额、有效发票。

3. 乙方未先行交付发票的，甲方有权延缓付款且不承担任何违约责任，乙方仍应按照本合同约定履行相关义务。

4. 按照政府采购的有关规定履行付款义务的，不受本合同约定的付款期限限制。双方对支付周期另有约定或根据实际情况另行协商签署补充协议的，以新签署的协议为准。

5. 乙方指定收款账户信息如下：

账户名： 北京吉亨达物业管理有限公司

开户行： 北京工商银行南纬路支行

账 号： 0200215119200003713

上述账户信息为经乙方核实、确认后所提供的账户信息，如乙方账号变更，应以书面方式提前三日向甲方告知。如未告知或告知不及时，由乙方承担相应责任，甲方向上述账户付款视为已履行完毕付款义务。

第六条、违约责任

1. 如果乙方提供的物业服务达不到本合同约定的服务内容和标准的，或乙方违反本合同约定的义务的或经甲方验收不合格，甲方有权责成乙方限期整改并中止支付物业服务费用，乙方收到整改通知后超过 7 日未整改的，甲方有权解除合同并要求乙方支付年度物业服务费的 10%的违约金或有权委托第三方提供物业服务，所产生的费用由乙方全部承担且乙方应向甲方支付年度物业服务费 10%的违约金，上述违约金及损失金额甲方有权从下期应支付的费用中扣除；由于乙方提供的物业服务达不到本合同约定的服务内容和标准，甲方不解除合同有权选择降低服务价款的方式进行结算，给甲方造成损失的，乙方应当赔偿。

2. 本合同期限届满前，乙方不得中止或终止本合同的履行。如乙方超过 3 日未提供物业管理服务的，甲方有权中止支付服务费用，超过 7 日内未提供服务的，甲方有权解除合同，并要求乙方支付年度物业服务费的 10%的违约金或有权委托第三方提供物业服务，所产生的费用由乙方全部承担且乙方应向甲方支付年度物业服务费 10%的违约金，上述违约金及损失金额甲方有权从下期应支付的费用中扣除。

3. 乙方及其员工违反本合同约定的保密义务的，甲方有权根据严重程度及次数要求乙方承担合同总金额 10%-30%的违约责任或同时选择解除合同。违约金不足以弥补甲方损失的，甲方有权继续追偿。

4. 因甲方无故逾期支付物业服务费，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决且严重违约的，乙方有权解除合同，造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿。

5. 任何一方无正当理由提前解除合同的，应向对方支付违约金，违约金为年度物业服务费的 10%；由于解除合同造成的经济损失超过违约金的，还应给予赔偿。

第七条、合同变更与终止

1. 经双方协商一致,可对本合同条款进行变更,须以书面形式签订补充协议,补充协议与本合同具有同等效力。

2. 合同期满,甲方没有将续聘的意见通知乙方,视为本合同自动终止。

3. 本合同终止后尚未有新的物业服务企业承接的,经双方协商一致,乙方应当继续按本合同的约定提供服务。

4. 本合同终止后若有新的物业服务企业进入的,乙方应配合甲方做好交接工作,不得强行提供物业服务,不得强行收取终止后的物业费用。

第八条、保密条款

1. 甲、乙双方应对本合同及因本合同向对方提供的文件、资料及其他与提供方相关的信息,进行严格保密,并对以上资料予以妥善保管,未经对方书面许可,任何一方不得向本合同以外的其他方提供。乙方应在本合同期满后将所有甲方提供的资料、文件交还甲方。乙方对履行本合同所知晓的甲方的办公环境、规章制度、内部结构、人员信息等信息保密。

2. 乙方及其人员对于接触和知悉的甲方全部信息、资料应予以保密,本合同保密期限为永久。乙方应在实施本项目前对其参与本项目的工作人员进行保密工作培训和进入甲方区域必要的规章制度培训。确保乙方工作人员知悉保密工作规范及甲方的规章制度。

3. 乙方在签订本合同时,应将履行本合同义务的工作人员的身份证件复印件、专业技术证件复印件交甲方备案留存。在履行本合同过程中,乙方工作人员统一着装,凭证进入甲方工作区域。除备案留存的工作人员外,其他人员不得参与本项目的实施,不得进入工作场地。

第九条、争议

1. 合同履行过程中发生争议的,双方可通过协商解决,如协商不成,任何一方均可向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

第十条、其他

1. 本合同执行期间，如遇不可抗拒的自然灾害（台风、洪水、地震等），造成经济损失的，双方应相互体谅，共同协商。

2. 本项目招标文件等政府采购文件作为本合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

3. 本合同自双方负责人/法定代表人或授权代表签字并加盖双方公章之日起生效。

4. 本合同一式四份，甲、乙双方各执两份，每份具有同等法律效力。

5. 本合同地址为真实、有效地址，作为接收合同方及司法机关通知、相关文书的有效地址。如一方地址发生变更，应在变更之日前三日内通知另一方，未尽到通知义务的，送达查无此址或拒收的，视为已送达。

（以下无正文）

甲方：北京市公安局丰台分局

（盖章）

法定代表人或授权代表

（签字）：

签订时间：2025年12月31日

乙方：北京吉亨达物业管理有限公司

（盖章）

法定代表人或授权代表

（签字）：陈雪松

签订时间：2025年12月31日