北京市通州区马驹桥镇人民政府

物业服务合同

甲方：北京市通州区马驹桥镇人民政府

乙方： 北京首源物业管理有限公司

2026 年 10 月

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

甲方：北京市通州区马驹桥镇人民政府

通讯地址：马驹桥工业区东路 2 号

邮政编码：101100

联系电话：(010)60509788

负责人（或授权人）：

乙方：北京首源物业管理有限公司

统一社会信用代码：91110102683563696N

法定代表人：马洪延

通讯地址：北京市西城区南滨河路 27 号 8 号二层商 13 部分

邮政编码：100054

联系电话：010-63385101

根据《中华人民共和国民法典》及《北京市物业管理条例》等有关法律、法规，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：北京市通州区马驹桥镇人民政府物业服务采购项目

类型：党政机关办公楼物业

坐落位置：

马驹桥镇人民政府：马驹桥工业区东路 2 号；

政务中心办公区：通州区马驹桥镇兴华南街；

刑侦支队办公区：马驹桥 3 号桥与南六环交接处；

东侧办公区：通州区马驹桥镇政府东侧；

人民法庭办公区：北京市通州区马驹桥镇工业园区东路 4 号。

综合治理办公区：北京市通州区漷马路旧线与头号村路交叉路口往北约 90 米。

党群活动中心：北京市通州区兴华南街一世情园南 2 门北侧。

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

第二条物业办公室主要用于物业服务企业客服接待、项目档案资料保存、物业员工办公、工具物料存放、人员值班备勤等。甲方为乙方开展物业服务提供必要的办公场所，办公室 1 间，工程维修室 1 间，库房 1 间。

第三条 物业服务内容：

1.马驹桥镇人民政府办公楼：提供会议服务、保洁服务、工程维修服务；

2.政务中心办公区：提供保洁服务、工程维修服务；

3.刑侦支队办公区：提供保洁服务、工程维修服务；

4.东办公区：提供保洁服务、工程维修服务；

5.人民法庭办公区：提供保洁服务、工程维修服务。

6.综合治理办公区：提供保洁服务、工程维修服务。

7.党群活动中心：提供保洁服务、工程维修服务。

第二章 物业服务事项、标准及有关约定

第四条物业服务期限为 壹 年，自2026年10月14日至2027年10月13日，合同总金额 3665155.64 元/年。（大写：叁佰陆拾陆万伍仟壹佰伍拾伍元陆角肆分）。上述费用包含：

1.员工工资、保险、公积金、残保金等；

2.物业办公费用：员工服装费、办公用品费等；

3.保洁服务费：保洁材料费、易耗品及保洁工具费（包括保洁员自用小型工具，保洁清洗药剂，客卫用品：洗手液、香球、大小垃圾袋、卫生纸、擦手纸，消杀灭虫，外墙清洗，化粪池清掏）；

4.物业服务管理费；

5.依法缴纳的各种税费。

6.合同总金额包含所有需要花费的费用，除此之外甲方不再另行支付费用。

第五条乙方提供的物业服务包括以下主要内容：

1.制定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（如有）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.负责本物业管理区域内共用部位的日常维修、养护和管理；

3.负责本物业管理区域内共用设施设备的日常维修、养护、运行和管理；

4.负责清洁卫生服务，包括物业共用部位、公共区域的清洁卫生，垃圾的收

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

集等：

第六条 人员配置及服务标准

物业部门设置 2 个，服务人员不少于 41 人。其中，工程服务方式为包清工，即工程维修养护所需工具、设备、材料、配件等物品由甲方提供。乙方需按月将所需物品清单报送甲方主管部门。

服务标准见附件。

第八条乙方按下列约定，实现目标管理：

1.房屋外观：整洁无破损，外观完好率 100%。

2.设备运行：良好无不安全隐患。

3.房屋及设施、设备的维修、养护：24 小时内处理甲方报修，按计划完成。

4.公共环境：环境设施完备，实行标准化保洁。

5.急修：根据实际情况随叫随到。

6.小修：及时率达 100%。

第九条乙方对甲方物业专有部分提供维修养护或其他特约服务的，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。

第十条若乙方接受供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等公用事业服务单位委托代收使用费用的，不得向甲方收取手续费等额外费用。项目用于日常营业、设备运行及因物业维修养护产生的一切供水、供电、供气、供热费用，均由甲方支付。

第十一条甲、乙方以外第三方对物业范围装饰装修前，应征得甲方书面同意后，乙方与第三方签订书面装饰装修服务协议，乙方应当告知相关的禁止行为和注意事项。

第三章 物业服务收费标准及支付方式

第十二条本物业管理区域物业服务收费方式为：包干制。

1.物业服务费由甲方按合同金额支付，合同总金额 **3665155.64** 元/年（大写：叁佰陆拾陆万伍仟壹佰伍拾伍元陆角肆分）。

支付方式：按季度（三个月）支付，每季度（三个月）初 10 个工作日内，甲方向乙方支付当季度（三个月）服务费，即人民币 **916288.91** 元，大写：（玖拾壹万陆仟贰佰捌拾捌元玖角壹分）。

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

根据合同资金来源，如因财政评审、审计导致金额变化的，以其金额为准；如因财政评审、审计或财政拨款审批程序等时间问题导致付款延迟的，不构成甲方违约行为，不承担违约责任。

乙方账户信息：

名称：北京首源物业管理有限公司

纳税人识别号：91110102683563696N

开户行：中信银行北京广安门支行

账号：7111310182600074727

第四章　权利与义务

第十三条甲方的权利义务：

1.有权要求乙方按合同约定提供物业服务；

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.遵守管理规约以及物业管理区域内物业共用部分的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度；

4.按有关规定及本合同约定缴纳物业服务费；

5.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；

6.监督乙方按照甲方实际需求派驻人员；

7.为乙方开展物业服务提供相应的水电、能源等必要条件；

8.有关法律规定和当事人约定的其他权利义务。

第十四条乙方的权利义务：

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；

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，及时处理甲方的投诉，接受甲方的监督；

5.对甲方违反本合同和管理规约的行为，采取告知、劝阻等方式督促甲方改正；

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

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

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，开工前要在物业管理区域内公示，施工过程中尽可能减少对甲方的影响，并及时恢复原状；

7.可将本物业管理区域内的专项服务委托给专业性服务企业，但不得将全部物业服务一并委托给其他单位或个人。乙方与受托企业签订的合同中约定的服务标准，不得低于本合同约定。乙方应当对受托企业的服务行为进行监督，并对受托企业的服务行为承担责任；

8.若乙方实施锅炉、电气、制冷以及有限空间、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.因管理不当或者其他过失，造成物业项目财产损失或者人身损害、伤亡的，乙方负责全额赔偿；

10．乙方完全遵守《中华人民共和国妇女权益保障法》中关于“劳动和社会保障权益”有关要求。

11.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

第十五条任何一方决定在本合同期限届满后不再续约的，均应当在期满 3 个月前书面通知对方。

第十六条本合同期限届满前，甲方决定继续聘用乙方的，应当在期满前 3 个月书面通知乙方；乙方自接到续约通知 1 个月内回复甲方。

第十七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服务 6 个月，在此期间的物业服务费按本合同约定的标准由甲方缴纳。

第十八条本合同终止后，甲乙双方应当共同做好交接事宜，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，另行附件。

第六章　违约责任

第十九条甲、乙双方对物业服务质量发生争议的，双方可共同委托物业服务评估监理机构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，委托费用由乙方支付；乙方管理服务达不到本合同约定的服务内容和标准的，除采取

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

补救措施外，还应承担由此给甲方造成的实际损失。乙方拒不采取补救措施、拒不承担甲方损失的应承担合同总价款1%的违约金。

除不可预见的情况外，乙方不得无故停水、停电，否则应当承担一切责任。

甲、乙双方均不得无故提前解除本合同，否则解约方应当承担相应的违约责任，并支付对方三个月物业服务费作为补偿。

第二十条乙方擅自提高物业服务费标准的，甲方就超额部分有权拒绝缴纳。

第二十一条甲方违反本合同第十二条，经乙方书面催缴，未能按时足额缴纳物业服务费，自逾期之日起，应当按照每天服务费总额千分之一的标准向乙方支付违约金。根据合同资金来源，如因审计或财政拨款等时间问题造成付款延迟的，甲方不承担违约责任。

第二十二条除本合同另有约定外，甲、乙双方可以结合具体情况对违约责任进行补充。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。

第二十三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。

第二十四条为维护公共利益，在不可预见的情况下，如发生煤气泄露、漏电、火灾、暖气管、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，乙方不承担任何责任及经济赔偿，但是因乙方管理不当造成的除外。

第二十五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.由于甲方或第三方自身的责任导致乙方的服务无法达到合同约定的；

2.因维修养护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第三方，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

第二十六条合同履行过程中发生争议的，双方可通过协商解决，协商不成的，可向北京市通州区人民法院提起诉讼解决。

第八章　附则

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

第二十七条本合同经双方签字（盖章）后生效。

第二十八条本合同正本连同附件一式捌份，甲方、乙方各执肆份，具有同等法律效力。

履约验收详见附件 1。

（以下无正文）

甲方：北京市通州区马驹桥镇人民政府

代表人：

日　期：2026 年 10 月 14 日

乙方：北京首源物业管理有限公司

代表人：

日　期：2026 年 10 月 14 日