

北京市朝阳区财政局

物业服务合同

合同期限：2026年02月24日至2027年02月23日

甲方：北京市朝阳区财政局

乙方：北京高腾物业管理有限公司



物业服务合同

甲 方：北京市朝阳区财政局

乙 方：北京高腾物业管理有限公司

根据《中华人民共和国民法典》和北京市政府采购中心与乙方签订的《物业服务定点服务框架协议》的规定，现甲方就委托乙方对办公用房进行物业管理签订如下合同：

第一条 物业基本情况

1. 坐落位置：北京市朝阳区日坛北路3号

建筑面积：7731.34平方米，后院面积1581.805平方米

设备设施情况：高压配电系统、空调直燃机系统、直饮水系统

2. 坐落位置：北京市朝阳区日坛北路7号（南虹公寓）

面 积：965平方米

第二条 物业服务管理事项

1. 设施设备的日常运行、维护。
2. 管理区域清洁卫生。
3. 会务服务。
4. 大楼房间钥匙管理。
5. 其他相关工作。

第三条 物业服务期限

本合同期限为壹年。自2026年02月24日起至2027年02月23日止。

第四条 物业服务质量

乙方须按下列服务质量标准约定，实现物业服务目标管理：

1. 房屋及设施、设备的维修养护：按北京市行业规定的标准认真进行维修保养，每年进行一次房屋安全普查，使设备处于完好状态。
2. 设备运行：严格按北京市行业要求制定检查标准、巡视记录、保证正常使用，制订应急预案，出现故障及时修理恢复正常；
3. 保洁服务：房屋共用部位清洁，垃圾分类，日产日清，定期消杀，清洁工具定点摆放，确保局内外环境干净整洁。
4. 会务服务：熟悉会务服务内容、来宾接待的工作程序，掌握基本的礼仪常识。重要活动的礼仪



接待服务，会前会场布置，会议期间和茶品的准备供应（用品甲方提供）。着装统一，讲求礼仪，服务周到。

第五条 甲方的权利和义务

1. 审定乙方制定的物业管理服务方案。
2. 检查监督乙方管理工作的实施情况。
3. 甲方应在合同生效期内向乙方移交或组织移交以下资料。

(1) 竣工总平面图、单体建筑、结构、设备竣工图、配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料。

(2) 设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料。

(3) 物业质量保修文件和物业使用说明文件。

(4) 各专业部门验收资料。

(5) 房屋和配套设施的产权归属资料。

(6) 物业管理所必须的其它资料。

4. 合同生效期内，甲方免费提供乙方工作人员的食宿，为乙方无偿提供物业管理用房，包括：值班室、办公室、仓库。甲方提供物业工作的日常保洁消耗品、会议服务用品、工程设备维修维保及维修用工具及材料等。

5. 审核乙方选择的维修保养公司的资质。
6. 监督乙方采取措施保证受托管设备完好，确保安全运行。
7. 按《物业服务合同》给付乙方物业管理服务费。
8. 协助乙方作好物业管理区域内的物业管理工作。

第六条 乙方权利义务

1. 根据甲方的授权和有关法律、法规及本合同的约定，在本物业区域内提供物业管理服务。
2. 有权要求甲方、物业使用人配合乙方的管理服务行为。
3. 向甲方收取物业服务费。
4. 对甲方和物业使用人违反物业管理制度的行为，有权根据情节轻重，采取劝阻、制止、报告甲方主管部门等措施。
5. 每年度向甲方报告物业管理服务实施情况。
6. 受甲方委托，负责甲方与有关资质的公司签订受托管设备的《维修保养合同》，监督《维修保养合同》的实施。
7. 负责对甲方提供的水、电、燃气等能源节约使用，必要时制定相关措施并落实。

8. 按甲方要求配合做好垃圾分类工作。

9. 本合同终止时，应移交物业管理权，撤出本物业，协助甲方作好物业服务的交接和善后工作，移交或配合甲方移交管理用房和物业管理的全部档案资料。

第七条 管理服务费用

经双方确定全年物业服务费为：人民币 1417921.36 元（大写：壹佰肆拾壹万柒仟玖佰贰拾壹元叁角陆分）；上半年物业服务费为：人民币 708960.68 元，下半年物业服务费为：人民币 708960.68 元；具体支付时间：2026 年 3 月、9 月支付。

第八条 违约责任

乙方逾期履行本合同规定的义务，每日按照年物业服务费数额的万分之一向甲方支付违约金。

乙方的物业服务质量不符合约定，应立即采取有效的补救措施，经甲方催告后 30 天未有效补救，甲方有权解除本合同，乙方应退回未提供服务期间的费用。

第九条 乙方保证在 2026 年度具备向甲方提供物业服务的相应资格，如乙方因未被北京市采购中心确定为物业服务合格入围供应商等原因不具备向甲方提供服务的资格，则本合同终止，甲方有权另行选择物业服务供应商。

第十条 其他

双方在履行合同中发生争议应协商解决，协商不成提交北京市朝阳区人民法院解决。

本合同自双方法定代表人或授权代表签字并加盖单位公章之日起生效，本合同一式五份，甲、乙双方各执二份，朝阳区政府采购办公室备案一份。

甲方签章：



法人代表或授权代表：

2026 年 2 月 12 日

乙方签章：



法人代表或授权代表：



2026 年 2 月 12 日

北京市朝阳区财政局
高腾物业管理有限公司

北京市朝阳区财政局物业服务费用测算

序号	项目	职务	人数 (人)	工资标准 (元/人·月)	年费用 (元/年)	备注	
1	人员 工资	物业经理	1	6000	72000.00		
		工程经理	1	5500	66000.00		
		强电技工	4	4000	192000.00		
		空调工	2	4000	96000.00		
		会议服务员	2	4500	108000.00		
		值班室	2	4350	104400.00		
		保洁员	6	3300	237600.00		
		人员工资小计	18		876000.00		
1	社会 保险	项目	计算基 数 (元)	人数 (人)	提取比例 (%)	年费用 (元/年)	基数以上， 以实际工资 作为基数计 算。基数以 下(含基 数)，以基 数为标准计 算。
		养老、工 伤、失业、 医疗、生育 保险	7162	0	26.50%	0.00	
				15		341627.40	
		社会保险费用小计				341627.40	
	人员费用合计				1217627.40		
2	培训教育经费			1.50%	0.00		
3	残疾人保障金			1.50%	12450.54		
4	工会经费			2%	18445.24		
5	服装费			300	5400.00		
6	行政办公费				2400.00		
7	法定节日加班费				46262.07		
8	以上费用合计				1302585.25		
9	管理利润			2%	26051.70		
10	税金			6.72%	89284.40		
11	总费用				1417921.36		