

# 2026 年办公区物业服务合同

(北京西站南路 168 号、丰北路 125、127 号、  
丰体南路 1 号丰体时代、七里庄 18 号办公区)



甲 方：北京市丰台区机关事务管理服务中心

乙 方：北京京丰物业管理有限责任公司

名称: 丰台区北京西站南路 168 号办公区

类型: 物业管理

坐落位置: 北京市丰台区北京西站南路 168 号

建筑面积: 19106.31 平方米;

名称: 丰台区丰体南路 1 号丰体时代办公区

类型: 物业管理

坐落位置: 北京市丰台区丰体南路 1 号

建筑面积: 1347 平方米;

名称: 丰台区七里庄 18 号办公区

类型: 物业管理

坐落位置: 北京市丰台区七里庄 18 号

建筑面积: 6631.42 平方米;

名称: 丰北路 125 号办公区

类型: 物业管理

坐落位置: 北京市丰台区丰北路 125 号

建筑面积: 5073.7 平方米;

名称: 丰北路 127 号办公区

类型: 物业管理

坐落位置: 北京市丰台区丰北路 127 号

建筑面积: 3416.73 平方米;

## 第二章 物业服务范围和内容

### 第二条 物业服务事项

3.4 保洁服务（公共区域、卫生间、开水房、浴室、会议室、接待室的环境卫生服务及垃圾清运服务）；

3.5 办公家具的维护、维修；

3.6 其它临时性服务工作。

### 第三章 物业服务标准与要求

#### 第三条 物业服务标准与要求

按招标文件和投标文件内容提供服务。其它约定内容双方按相关法律法规共同协商，作为合同附件执行。

### 第四章 合同期限

#### 第四条 物业服务期限

物业服务期限为：2026年2月1日至2026年12月31日。

### 第五章 物业服务相关费用

#### 第五条 物业服务费

物业服务区域收费方式为：包干制。

1. 物业服务费用：¥2470523。

2.本物业的管理服务费包括：薪金福利、公众责任险、保洁机具材料、维修工具、行政办公、外墙石材清洗保养、利润、税金。

以上费用不含日常维修零配件材料费、由乙方维保的设施设备更换单件500元（含）以上的配件、绿植租摆费、节日鲜花摆放费、垃圾清运及隔油池、化粪池清掏、电梯维保等费用。

3.乙方自主经营，盈亏自负，乙方债权债务与甲方无关；乙方不得以亏损为由要求增加费用、降低服务标准或减少服务项目。

4.付款方式：物业管理服务费分三次结算，合同执行后按照约定甲方向乙方支付本期的物业服务费，乙方同时开具同等金额发票。具体付款时间及金额为：

第一次：2026年3月31日前支付1235261.5元；

11. 国家法律、法规、规章规定和双方约定的其他权利义务。

## 第七条 乙方的权利义务

1.按照合同约定收取物业管理服务费。

2.及时向甲方和物业使用人通报本物业区域内有关物业管理服务的重大事项,与甲方保持密切联系,加强沟通,充分听取甲方对物业管理服务工作的意见,接受甲方和物业使用人的检查、监督、指导。

3.制定物业管理服务计划,负责编制房屋、附属建筑物、设施设备年度维修保养计划,并报送甲方审核通过。

4.建立健全各项规章制度,教育员工自觉遵守甲方制定的办公区管理规定和各项管理制度。

5.加强安全管理,确保设备运行、人身财产、防火防盗等安全,不出现重大安全责任事故。

6.按本合同约定的物业服务事项和标准提供物业服务。保证服务质量符合国家、行业的标准及甲方的要求。乙方保证在合同履行期间内持续具有物业服务企业资质。如在合同履行期间内,乙方的服务资质被取消,甲方有权解除本合同。

7.经甲方审定同意后,乙方可以选聘专业服务企业承担物业区域内的专项服务项目,但不得将本区域内的全部物业服务委托给第三方;乙方与所选定的专业服务企业签订的合同不得低于本合同的服务标准,乙方应当对专业服务企业的服务行为进行监督,并对专业服务企业的服务行为承担连带责任。乙方擅自将本物业管理区域内的专项服务委托给其他单位或个人的,甲方有权解除本合同。

8.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。本合同终止时,乙方必须向甲方移交全部物业管理服务用房和本物业的全部档案资料。不得将甲方信息用于物业管理活动之外的其他用途;并对在本合同签订、履行期间所知悉的甲方及本合同相关信息负有保密义务,未经甲方书面同意,不得泄露给任何第三方,否则,乙方应承担由此给甲方造成的全部损失。

9.对物业使用人违反《办公区管理办法》的行为,采取告知、劝说和建议等方式督促物业使用人改正并向甲方报告。

10.如甲方对办公区及办公楼进行施工改造、增加设备等,乙方应密切配合。

11.不得擅自占用本物业区域内的共用部位、共用设施设备或改变用途,不得擅自占用、挖掘本物业区域内的道路、场地。确需临时占用、挖掘本物业区域内道路、场地的,应经甲方审批,按规定办理相关手续,制定施工方案,开工前

机关  
10600

费用的清算、对外签订的各种协议以及相关档案资料移交等；甲方、乙方应相互配合，做好物业管理服务的交接和善后工作。

## 第八章 违约责任

### 第十三条 甲方违约责任

甲方违反本合同约定，导致乙方未能完成服务内容的，乙方有权要求甲方限期解决；逾期未解决的，乙方可要求甲方支付违约金；造成损失的，乙方可要求甲方承担相应的赔偿责任。

### 第十四条 乙方违约责任

1.在合同签署后，因乙方原因，造成未能按照合同约定期限起始时间进驻开展物业服务工作的，甲方可要求乙方支付违约金，造成甲方损失的，按合同款的20%赔付甲方。

2.乙方在约定的期限内不能有效地向甲方提供服务时，应按500元/天向甲方承担违约金，同时，甲方有权另行委托第三方进行服务，所发生的合理费用由乙方承担。超过30天（含）乙方仍不能有效地向甲方提供服务的，甲方有权要求解除合同，乙方应当退回甲方已支付全部款项，并同时承担违约赔偿责任。在约定期限内，乙方向甲方提供的服务达不到本合同约定标准的，甲方有权要求乙方在合理期限内改进，乙方未能改进的，甲方可要求乙方支付违约金；给甲方或物业使用人造成经济损失或出现安全责任事故的，由乙方承担责任和经济损失，甲方和有关当事人可要求乙方承担相应的赔偿责任。

3.本项目不得转包，分包须经甲方同意。乙方违反约定转包、分包的，需要向甲方承担总价款20%的违约金，并且甲方有权解除合同，并有权要求乙方退回甲方已支付的全部款项。

4.乙方违约金不足以弥补甲方损失的，乙方应当继续承担赔偿责任。甲方有权自物业服务费用中直接扣除按本合同约定乙方应支付的违约金、赔偿金等。

### 第十五条 提前解约责任

除本合同第七章规定的合同终止情形外，甲、乙双方均不得提前解除本合同，否则无过错方可要求其支付违约金；造成损失的，无过错方可要求其承担相应的赔偿责任。

### 第十六条 突发事件处理

乙方应制定预防火灾、水灾、电梯故障困人事故、紧急防恐事故等应急突发事件或抢修的工作预案，并交甲方备案。乙方应建立处置应急突发事件或抢修工

2.乙方使用的所有材料须符合国家标准，同标准经甲方选定。

3.乙方应根据甲方实际情况提出针对性强、切实可行的物业服务方案。

4.乙方须接受甲方的工作指导、监督与考核。若乙方服务未达到约定的标准和  
要求，甲方有权进行经济处罚。

5.乙方遇甲方临时性任务，须积极组织人员给予配合，根据工作任务要求，  
参加甲方组织的协调会议。

6.由于乙方工作过失而造成的人员伤亡，由乙方负全部责任。

7.乙方应注意节能减排，合理利用甲方能源。若甲方发现乙方在服务过程中  
存有浪费情节的，甲方有权给予经济处罚。

8.甲方工作时间：9:00-18:00，节假日正常休息。要求乙方在甲方工作  
时间前做好相关区域的卫生保洁等工作。

9.甲方无偿提供物业办公用房、值班用房、物业人员宿舍和工具物料间。

10.甲方提供用餐，餐费乙方自理。

## 第十一章 争议解决

### 第二十条 争议解决

因合同的解释或履行发生争议的，双方可采取以下方式处理：

- 1.协商解决；
- 2.向北京市丰台区人民法院提起诉讼。

## 第十二章 附则

### 第二十一条 其他约定

1.本合同未尽事宜，国家有相关规定的，依规定解决；没有规定的，由双方  
协商解决，并签订书面协议。

2.对本合同的任何修改、补充或变更应经双方书面确认，补充、修改形成的补  
充协议是本合同的组成部分，并作为本合同附件，与本合同具有同等的法律效力。

3.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。组成合同的多个文件的优先支配地位的次序如下：

- a. 本合同
- b. 中标通知书
- c. 协议
- d. 投标文件 (含澄清文件)
- e. 招标文件 (含招标文件补充通知)

附件

## 廉政合同

甲方：北京市丰台区机关事务管理服务中心

乙方：北京科恒企业管理咨询有限公司

为规范采购活动、双方合作及合同履行，确保公平、公正、公开，防止发生行贿等违纪违规违法现象，甲乙双方根据国家相关法律法规和廉政建设责任制规定，特订立廉政合同：

### 第一条 甲方责任

（一）不准向乙方和相关单位索要或接受礼物、礼金、有价证券、贵重物品及回扣、好处费、感谢费等。

（二）不准在乙方和相关单位报销任何应由甲方或个人支付的费用。

（三）不准要求、暗示或接受乙方和相关单位为个人装修住房、婚丧嫁娶、配偶子女的工作安排以及出国（境）、旅游等提供方便。

（四）不准参加有可能影响公正执行公务的乙方和相关单位的宴请和免费旅游、健身、娱乐等活动。

### 第二条 乙方责任

（一）不准以任何理由向甲方及其工作人员（包括其直系亲属）赠送或索要、接受礼物、礼金、有价证券、贵重物品及回扣、好处费、感谢费等。