

2026 年办公区物业服务合同

(南苑路 7 号)



甲 方：北京市丰台区机关事务管理服务中心

乙 方：北京恒润物业管理有限责任公司

2026 年办公区物业服务合同

(南苑路 7 号)

甲方：北京市丰台区机关事务管理服务中心

甲方登记号（身份证号）：121101060000630369

通讯地址：北京市丰台区文体路 2 号 联系电话：83656500

邮政编码：100071

乙方：北京恒润物业管理有限公司

营业执照注册号：91110000700003018D

企业资质证书号：

法定代表人：马宇静 联系电话：010-63989080

委托代理人：郝亮 联系电话：010-63950057

通讯地址：北京市丰台区莲花池东路 120-2 四层 8405 室

邮政编码：100055

北京市丰台区机关事务管理服务中心就南苑路 7 号福成大厦办公区物业管理，根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国政府采购法》，与北京恒润物业管理有限责任公司在自愿、平等、公平、协商一致的基础上，同意达成以下条款：

第一章 物业管理服务项目基本情况

第一条 物业管理服务项目基本情况

名称：丰台区南苑路 7 号福成大厦办公区

类型：物业管理

坐落位置：北京市丰台区南苑路 7 号

建筑面积：70956.05 平方米；

第二章 物业服务范围和内容

第二条 物业服务事项

1. 房屋建筑日常维护与保养（含办公楼每年不少于一次外墙清洗）；配合办公楼消防系统维保工作；
2. 设备设施日常运行维护与管理。包括：电梯系统、配电系统、空调系统、给排水系统（含隔油池、化粪池日常巡检）；
3. 保洁服务（含所有公共区域、卫生间、开水房、浴室的环境卫生服务及垃圾清运服务，其中在不动产登记中心固定 4 名保洁人员）；
4. 办公家具维护、维修；
5. 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：¥ 3565343.73 元。

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1782671.87元；

第二次：2026年9月30日前支付1247870.3元；

第三次：2026年11月30日前支付534801.56元；

第三次原则上2026年11月30日前支付，具体时间根据财政封账时间确定。

第六章 双方权利与义务

第六条 甲方的权利义务

1. 根据本合同规定的物业管理服务项目和服务标准，审定乙方制定的物业管理服务方案、工作计划、规章制度，有权对乙方的工作进行检查指导、监督实施，有权对本物业管理服务实施情况提出意见和建议，对乙方违反合同、规章制度的行为有权进行处理，乙方应协助实施。

2. 对本物业区域内的物业管理服务事项有知情权。

3. 组织物业管理服务满意度调查。

4. 尊重和支持乙方依本合同内容进行的管理活动，协助乙方做好物业区域内的物业管理服务工作。

5. 制定本办公区的管理规定，双方共同遵守。

6. 向乙方提供必要的办公楼技术档案资料。

7. 向乙方提供必要的物业管理服务用房，由乙方无偿使用。物业管理服务用房建筑面积另行约定。

8. 负责协调、处理、解决本合同生效前发生的遗留问题，不因此影响乙方工作。

9. 按合同规定向乙方支付物业管理服务费。

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。

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. 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，并对专业服务企业的服务行为承担连带责任。

7. 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。

8. 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。

9. 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。

10. 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，开工前要在物业区域内公示，施工过程中尽可能减少对正常秩序的影响，并及时恢复原状。

11. 本物业区域内需另行配备相关设施设备的，乙方应与甲方协商解决。

12. 定期向甲方征求物业管理服务意见和建议，年底以书面形式向甲方报告本年度管理服务工作情况。

13. 乙方管理人员和设备运行维修人员须持证上岗。

14. 对自身原因造成的事故由乙方承担责任并负责善后处理，如造成甲方损失应进行赔偿。

15. 国家法律、法规、规章规定的乙方其他权利义务。

第八条 配合义务

对需进入物业区域内的宣传、检查、执法、救援等公共事务，甲乙双方应积极配合。

第七章 合同终止

第九条 期满终止

本合同期满终止。

第十条 接管前处理



本合同终止后，甲方聘用新的物业管理企业接管物业项目之前，乙方应当应甲方要求暂时（原则不超过两个月）继续为甲方提供物业管理服务，甲方也应继续按合同标准向乙方支付物业管理费用。

第十一条 不可抗力的终止

因不可抗力致使合同无法继续履行的，根据不可抗力的影响，部分或全部免除责任，其他事宜由甲乙双方依法协商处理。

第十二条 终止后处理

本合同终止后，甲乙双方应共同做好债权债务处理事宜，包括物业管理服务费用的清算、对外签订的各种协议等；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，造成未能按照合同期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。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。

第十五条 提前解约责任

除本合同第八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、紧急反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作的流程和工作责任制，并交甲方备案。如遇有应急突发事件或抢修按工作预案处理。

第十七条 乙方免责条款

以下情况乙方不承担违约责任：

- 1、由于甲方、业主或物业使用人的原因导致乙方的服务无法达到合同要求的。
- 2、因维修养护物业共用部位、共用设施设备需要且事先已告知业主和物业使用人，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、有线电视及其他设施设备运行障碍造成损失，乙方已采取应急措施的。

第九章 对物业项目人员的要求

第十八条 对物业项目人员的要求

1. 所有工作人员必须有身份证，非本市人员必须有居住证。
2. 公司须承诺所有工作人员均无违法犯罪记录，并将政审材料报保卫科备案。
3. 所有工作人员经过专业培训，达到上岗要求。
4. 项目经理具有类似项目管理经验。
5. 物业单位中标后本项目负责人未经甲方同意不得更换。
6. 项目负责人须持有物业行业主管部门颁发的行业执业资格证书。
7. 配电和工程维修人员、电梯安全员须持有相应岗位证书。
8. 做好工作人员上岗前的安全管理教育、礼貌用语、消防安全知识的培训工
作。统一着装，佩带工牌，干净整洁，仪表仪容符合服务行业的要求。
9. 定期对工作人员进行培训考核，对考核不合格者需进行再培训，并根据甲
方意见进行人员调整。
10. 工作人员政治可靠、业务熟练、工作责任心强，忠于职守，能吃苦耐劳。
11. 工作人员身体健康、相貌端正，举止优雅，能够适应本工作岗位的相应
要求。

12. 定期对物业人员进行保密教育并落实保密措施。

第十章 对乙方的要求及特别说明

第十九条 对乙方的要求及特别说明

1. 本项目服务费用中不含能源费用（如：水、电、燃气费等）。
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内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)

4. 本合同连同附件一式 四 份，甲方、乙方各执正本两份，具有同等法律效力。

5. 本合同经双方法定代表人或授权代表签字并加盖双方公章后生效。

甲方：
北京市丰台区机关事务管理服务中心
(印章)
2016年2月1日



乙方：
北京 [] 公司
(印章)
2016年2月1日



法定代表或授权代表(签字):



开户单位:

开户银行:

开户账号:

法定代表或授权代表(签字):



开户单位:

开户银行:

开户账号:

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：

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。

(二) 不准以任何理由为甲方及其工作人员(包括其直系亲属)报销应由对方或个人支付的费用。

(三) 不准接受或暗示为甲方、相关单位或个人装修住房、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) 不准以任何理由为甲方及其工作人员(包括其直系亲属)、相关单位组织有可能影响公正执行公务的宴请和免费旅游、健身、娱乐等活动。

第三条 甲乙双方任何一方发现对方在业务活动中有违规、违纪、违法和违反本合同行为或倾向的,应及时提醒对方,向其上级主管部门或纪检监察、司法等有关机关举报。同时积极配合进行调查。

第四条 本合同作为合同的附件,具有同等的效力。

第五条 甲乙双方任何一方违反上述约定,另一方均有权采取终止采购合作、追究相关民事、行政和刑事责任等措施。

甲方(盖章):

法定代表人:

授权代表(签字):

日期: 2026年2月1日

乙方(盖章)

法定代表人:

授权代表(签字):

日期: 2026年2月1日