
北京市海淀区档案馆 库区物业管理服务项目 合同书

甲 方： 北京市海淀区档案馆

乙 方： 北京万仁物业管理有限公司

签订时间：

签订地点： 北京市海淀区档案馆（北京市海淀区温

泉路 47 号 海淀北部文化中心 C 座）



合同正文

甲方拥有位于海淀区温泉路 47 号海淀北部文化中心 C 座办公楼，经过专家评审确认乙方成为甲方的物业服务商，甲方将综合办公楼 VRV 空调维护值班、VRV 空调维保、安全员值班服务、七氟丙烷消防设备运维服务、环境卫生服务、有害生物防治服务、保洁物料等，以物业服务的方式承包给乙方。

甲、乙双方同意按照本合同的规定享有各自的权利，并履行各自的义务。根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国物业管理条例》及有关规定，明确双方的权利义务关系，经双方协商一致同意，签订本合同共同遵守执行。

第一条 服务项目

- 1、项目名称：北京市海淀区档案馆档案库区物业管理服务
- 2、服务地点：北京市海淀区温泉路 47 号 海淀北部文化中心 C 座

第二条 服务内容

（一）VRV 空调设备运行、维护保养

1.VRV 空调维护值班，严格遵守空调运行维修操作要求，每天提供 24 小时运行巡视。

2.根据季节湿度的变化和库区内温度、湿度要求及时对设备进行调试，调整设备经济合理运行。

3.每年对制冷机组点对点进行二次保养，每年 5 月、10 月按照空调厂家维保标准和要求，对制冷机组进行二次全面点对点检查，遇到突发故障 8 小时内到场，24 小时内解决故障问题。

4.如实填写空调运行记录表、设备维修保养记录表。

5.维修材料费 500 元以内由乙方承担，超过 500 元的维修材料费由甲方承担，乙方负责免费维修、更换等。如需甲方承担费用的，乙方应在维修前向甲方提供维修方案和费用明细，经甲方确认后据以实施，否则甲方有权不予支付费用。

6. 维修工每天要巡查检修，不得有滴水、跑水、漏油、漏风现象。接到报修后 10 分钟内到达现场进行修复。

（二）安全员值班服务

1.对办公楼内设备设施巡视检查。

2.安全员值班服务，包括对整个档案馆内进行消防、门禁等的安全巡视，发现隐患及时上报并解决。

3.每天提供 24 小时值班服务，如实填写巡检记录表。

4.遵守档案馆安全要求，严格按照巡视时间对办公楼重点部位巡视。

（三）七氟丙烷消防设备运维服务

1.每周对喷嘴外观、气体灭火控制器工作状态、气体瓶组或储罐外观、防护区状况进行巡检，并填写巡检记录表。

2.乙方应聘用有资质维保单位或自行（如乙方有资质）每个月对七氟丙烷消防设备进行现场维护保养，并填写维保记录表。

3.如瓶组检修合格因气体灭火控制器故障或其他原因引起的系统无法正常运转等特殊情况，乙方不承担责任。

4.按照消防要求对七氟丙烷消防设备进行检测，冲装药剂。

（四）环境卫生服务

1.楼内公共区域的保洁服务，包含大厅、B1、B2、B3、4、5、6 楼的步行梯、男女卫生间、走廊等的保洁服务。

2.乙方负责保洁员上岗培训，达到服务手册标准，保证服务质量。

3.乙方保证清洁工作的质量和爱护甲方公物，由乙方人员造成甲方损失的由乙方照价赔偿。

4.甲方及业主有权对保洁的工作进行检查、监督，并依据主要工作任务，要求乙方建立健全相关制度。

5.乙方应承担《北京市生活垃圾管理条例》等规定的生活垃圾分类管理责任人的责任，如因乙方工作违反了《北京市生活垃圾管理条例》等规定，乙方应承担相关责任，如因此导致甲方被处罚或承担其他责任的，乙方应承担赔偿责任。

（五）有害生物防治

1.服务标准应达到 2011 年的国家标准《病媒生物密度控制水平（蚊蝇鼠蟑）》（GB/T27770—2011、GB/T27771—2011、GB/T27772—2011、GB/T27773—2011）A 级要求中的相关规定。如果因为作业区源蚊、蝇、鼠、蟑螂、烟草甲、蛀虫、霉菌等得不到控制而导致密度增高，乙方应及时采取措施予以解决。

2.服务期限内，乙方为甲方合同所列的服务地点提供 12 次有害生物防制服务，具体时间由甲乙双方另行协商，由甲方最终确定。

3.由乙方制定各设施的有害生物防制方案，经甲方确认后及时组织专业服务人员，在协议规定的服务场所进行认真、细致的现场服务工作。

4.严格按照各设施的有害生物防制方案进行操作，使其密度达到国家规定的考核标准。

5.定期进行除害服务工作，负责质量跟踪并以书面形式向甲方反馈。

6.提供专业化服务工作所需的全部药物、全部使用预算所报的药品器械和工具。保证采用安全环保型新药。且使用药品必须符合国家的相关规定，出现一切药物中毒情况与甲方无责。

7.现场服务时，要遵守甲方规章制度并服从甲方的监督、管理，做到安全操作，确保操作过程中不污染甲方的水源、食物和环境，同时应合理安排操作时间，不得影响甲方的正常工作。

8.帮助甲方落实有害生物防制的综合防制措施，提出改进意见。

9.做好档案馆的有害生物防制应急保障工作，出现重大病媒疫情，乙方在 45 分钟内到达现场，协助甲方做好应急工作。

10.档案馆西北角垃圾楼及外围环境一并纳入防治，定期消杀。

第三条 服务时间

合同有效期：2026 年 4 月 1 日至 2027 年 3 月 31 日

合同有效期期间，如有重大事故发生：如因乙方人员自身过失行为或未完全履职或违反甲方有关规定造成人员伤亡、财产损失；如乙方人员违法乱纪的；或乙方人员被甲方员工、客户投诉并经甲方确认是乙方人员责任的，甲方均有权终止合同。试用期满，经甲方认可同意继续由乙方服务的，本合同中约定的正式服务期才生效。如需续签合同，乙方应在合同期满前一个月向甲方递交书面续约函，由双方协商确定。

第四条 服务费用及支付方式

1、本合同总价款为 1437000 元人民币（大写：壹佰肆拾叁万柒仟元整），以上费用是乙方履行本协议的全部费用（含税），乙方配置人员如下：项目经理 1 名，库区控制室值班空调运行调控维保人员 8 名，安全员 8 名，保洁员 3 人。

除双方另有约定外，乙方不得要求甲方支付任何其他费用。

2、付款方式

合同签订后，甲方向乙方共支付四次，分别为2026年的6月、2026年的9月、2026年的12月和2027年的3月，2026年6月支付三个月费用（2026年4月—6月），金额为：人民币359250元（大写：叁拾伍万玖仟贰佰伍拾元整），2026年9月支付三个月费用（2026年7月—9月），金额为：人民币359250元（大写：叁拾伍万玖仟贰佰伍拾元整），2026年12月支付三个月费用（2026年10月—12月），金额为：人民币359250元（大写：叁拾伍万玖仟贰佰伍拾元整），2027年3月，支付三个月费用（2027年1月—3月），金额为：人民币359250元（大写：叁拾伍万玖仟贰佰伍拾元整），物业费的支付以财政拨款到位为前提。甲方如遇到财政国库预算支付的限制，付款期限顺延，甲方不承担违约责任，但甲方应当将延迟付款理由通知乙方，且在支付限制解除后立即完成对乙方的支付。乙方不得因此延迟、拒绝、终止、暂停义务履行。乙方应按照甲方的要求提供发票，否则甲方有权拒绝付款。

如乙方未能按约定履行合同义务的，甲方有权要求乙方承担违约责任并要求履约保函出具方承担连带责任。

3、本合同约定之外需另行购置的设备零部件或专业性维修服务费用，由甲方另行支付。但是，乙方应在维修前书面提交甲方维修方案及费用明细，经甲方同意后方可维修，否则甲方有权不予支付费用。

第五条 人员要求

1、乙方项目负责人（项目经理），具有本科及以上学历，有3年以上非住宅类物业项目经理经验，熟悉物业管理作业流程和较全面的物业管理知识。

2、技术人员：

① 空调运行值班员应持有制冷维修工专业资格证书。身体健康，负责空调24小时有效运行，并能够担任维修保养工作。

② 监控室值班人员：应持有公安部消防局颁发的消防设施操作员证（原建筑物消防员证仍然有效），负责监控设备与消防设备的运行维护，保障突发事件时的设备运行。

3、保洁人员：上岗培训，负责库区公共区域的保洁服务。

第六条 甲方的权利和义务

1、甲方有权随时依照国家物业管理的法律法规和本合同规定的服务内容、服务标准对乙方服务进行监督、检查、考核。甲方发现乙方有关服务工作存在问题的，有权要求乙方及时纠正、改善，并有权进行书面记录要求乙方现场人员签字确认。甲方有权根据乙方提供的各种月、季度、半年、年度计划对乙方工作进行质量评估，出具考评单。

2、甲方有权依协议条款及附件，根据实际情况随时提出口头或书面的具体服务要求，有权根据实际需要对本合同的规定进行调整和改进，乙方应予配合，并满足甲方合理的要求。

3、甲方有权制订相应的管理措施，并有权要求乙方根据服务内容制订服务方案，以保证乙方按合同要求及其它经双方议定的要求履行。

4、甲方有权根据工作需要召集乙方有关人员召开会议，解决服务中存在的问题。

5、经检查、考核发现乙方服务不符合合同标准或达不到合同要求的，甲方有权要求乙方限时整改。经二次通知乙方整改，乙方仍未达到有关要求的情况下，甲方有权解除本合同，乙方承担一切不利后果并承担违约责任，负责赔偿损失。

6、乙方维修、养护所换置下物品、设备零部件等物资甲方有权收回。乙方不得自行处理，否则，乙方应承担赔偿责任。

7、甲方有权检查服务人员上岗到位情况和服务人员工作执行情况，有权要求乙方更换不合格的工作人员，乙方应予配合。

8、甲方有权对乙方配备的管理骨干和技术骨干进行考察，乙方领班(含)以上管理骨干和技术骨干调整须经甲方同意，乙方不得单方擅自调整管理骨干和技术骨干。因擅自调整所造成的一切不良后果均由乙方负责，并承担违约责任。

9、甲方有权核实乙方服务人员基本情况，有权要求查看并复制乙方工作人员专业技术资格证书、上岗证书以及同乙方签订的劳动合同等相关资料。一经发现不符合要求的，甲方有权要求乙方更换人员。

10、遇到紧急情况或突发事件发生时，甲方有权对乙方人员进行调度。

11、甲方负责为乙方提供必要的工作环境，为乙方人员办理有效的出入证件。

12、甲方应按合同约定向乙方支付服务费用。

14、甲方有权就乙方员工工资提出指导性意见，对乙方优秀员工可要求乙方公司调整薪酬，涨幅在月工资的百分之十以内，充分调动员工的积极性。

第七条 乙方的权利和义务

1、乙方向甲方提供的服务质量不应低于乙方在投标书中的承诺及甲方采购文件中的要求，不应低于本合同中的标准、要求。

2、乙方应根据合同内容制订工作流程、工作细则。

3、乙方应按照本合同约定标准及甲方随时提出的具体服务要求落实工作。

4、乙方应接受甲方的监督、检查、考核，按时参加甲方召集的会议。乙方应接受甲方提出的合理要求和建议。对于甲方指出的工作缺陷或不足及时进行纠正，按照甲方提出的整改要求及时整改，确保具体服务工作达到甲方的要求。

5、乙方接到报修通知或甲方投诉后应 10 分钟内到达现场；除另有约定外，一般故障或问题应 1 小时内排除或解决；情况复杂的，应向报修人说明原因，向甲方反馈信息。

6、乙方工作时间应服从甲方安排。

7、乙方不得转包本合同的任何部分，不得改变甲方设施的用途，不得破坏服务地点的建筑结构和设备设施，否则损失由乙方承担。

8、乙方应确保其安排的现场服务人员在资格、经验和能力方面均适合其工作岗位的要求，并确保其现场服务人员是熟练工，已经过试用期；乙方应提供其人员上岗证、资格证、特种工操作证、等级证等材料，经甲方审核认定后方可上岗，并确保相关证件真实有效。

同时，乙方应当保证所提供的服务人员无不良行为，历史清白、无前科，乙方应当提供所有服务人员无犯罪、违法、政治问题等不良记录的证明文件并加盖单位公章。

此外，乙方应当保证其进入领导办公室的服务人员不翻看、窃取、夹带、泄露涉密文件及涉密信息。对于因乙方人员违反保密义务所造成的泄密事件，乙方应当承担全部责任。

同时，乙方应当与所有物业人员签订保密协议，并对其严格管理，加强教育。保密条款永久有效，不因合同全部或部分终止、解除、无效、失效等而终止。

9、乙方工作人员应服从甲、乙双方领导，遵守甲、乙双方的各项规章制度，

服从甲方的监督、检查，并不得擅自接受其他部门的任何指令。

10、乙方应对其人员进行严格管理，自觉维护甲方利益，杜绝一切有损甲方利益的行为，不得泄露甲方会议或工作内容、情报、信息、资料、文件、秘密等。

11、未经甲方同意，乙方不得擅自更换项目经理。如乙方工作人员不符合合同约定或甲方要求更换不合格的服务人员的，乙方应在 5 个工作日内予以更换，并始终不得影响为甲方服务的质量。

12、乙方应每季度对工作人员进行一次业务培训，每月进行一次安全教育，并为乙方人员提供人身保险，在作业期间若发生乙方人员伤亡事故，由乙方自行承担，甲方不负任何责任，也不需另付其他费用。乙方未缴纳工伤保险的，由乙方自行负责赔偿，甲方不承担任何责任。

13、乙方应与其全部人员签订合法有效的劳动合同，应依法为其人员办理国家规定的各种社会保险，应按期足额向其服务人员发放有关补贴费用；乙方人员不因在甲方场所提供服务而与甲方产生任何劳动、劳务、劳务派遣等关系。如乙方人员与乙方发生劳动劳务纠纷及工伤等事故等，乙方应自行负责解决及承担相关责任，甲方不承担任何责任，乙方应确保不影响对甲方的正常服务。乙方未缴纳或未足额缴纳社会保险的，由乙方自行承担，甲方不承担任何责任。乙方提供的服务人员因劳动劳务等纠纷导致甲方的损失(包括但不限于甲方支付乙方服务人员的各项费用、诉讼费、律师费等)，乙方承担赔偿责任。

14、乙方聘请第三方针对库区设备进行维修、养护专业性服务，且乙方负责维修、养护过程中的材料申报、协调、监督、向甲方及时汇报情况反馈信息的工作。未尽以上义务，乙方须承担违约责任，支付违约金，造成甲方损失的，还应承担赔偿责任。

15、乙方应当承诺所提供的服务员人数不得低于 20 人，不得出现空岗情况。乙方负责服务人员请假、休假安排，确保服务人员数量符合合同约定要求，不得缺岗、空岗、脱岗，不得擅自抽调已定岗位的服务人员。如服务人员因生病、休假或其他原因缺勤，乙方负责及时安排符合合同约定的服务人员替补。甲方在合同履行期间将不定期对乙方进行检查，一旦发现存在违反上述约定情况的，甲方有权按照当季度服务费的 10%—20% 要求乙方支付违约金；空缺人数达到合同规

定服务人数 10%以上（或 3 人以上），或缺勤情况严重的，甲方有权解除合同，并要求乙方支付合同总金额 20%的赔偿金。

16、乙方应承诺遵守国家及北京市有关最低工资标准和社会保险方面的规定，服务人员的工资不得低于北京市最低工资标准；为服务人员投保的社会保险险种、金额，不得低于国家及北京市劳动和社会保障部门的强制性要求。

17、乙方应该加强人员管理，杜绝违法违纪问题的发生，乙方所属人员无论任何时间任何地点发生违法违纪问题均由乙方负责并承担由此带来的一切法律后果，甲方不承担任何责任。

第八条 违约责任及赔偿

1、任何一方不履行合同内的义务与责任，即视为违约，而造成的损失均由违约一方负责赔偿给守约方。

2、乙方如有违反本合同规定的任何情节，除本合同另行约定外，甲方有权视情况就每一次/项违约情节按照季度服务费用的 1%-5%收取违约金，并有权要求乙方立即纠正或改进。若给甲方造成经济损失，而损失额度超过违约金的，则乙方还应赔偿甲方超出部分的经济损失。

3、乙方服务人员如无合法有效的上岗证、工种操作证或等级证，甲方有权按人数每人每次向乙方收取季度服务费用的 1%-5%作为违约金。若给甲方造成经济损失，而损失额度超过违约金的，则乙方还应赔偿甲方超出部分的经济损失。

4、乙方人员工作中造成甲方设备设施等毁损或有浪费水电等严重不节能、不环保现象的，甲方有权每次向乙方收取季度服务费用的 1%-5%作为违约金。若给甲方造成经济损失，而损失额度超过违约金的，则乙方还应赔偿甲方超出部分的经济损失。

5、因乙方原因影响甲方工作正常进行的，甲方有权按合同总价款的 1%-5%收取违约金。若给甲方造成经济损失，而损失额度超过违约金的，则乙方还应赔偿甲方超出部分的经济损失。

6、服务期截止时违约金累计最高限额不超过合同总价款的 5%。若给甲方造成经济损失，而损失额度超过违约金的，则乙方还应赔偿甲方超出部分的经济损失。

7、甲方对乙方服务不满意并经二次书面要求乙方改进仍未能达到甲方要求

的，甲方有权随时解除合同，并要求乙方支付合同总金额 20%的违约金。

8、因乙方原因给甲方或办公区内设备、设施造成任何损失的，由乙方承担赔偿责任。

9、乙方未尽或怠于履行维护义务或者违反本协议第七条规定的义务，乙方须承担违约责任，支付违约金，造成甲方人员伤亡或者财产损失的，还应承担赔偿责任。

10、任何一方终止或解除合同的情况下，乙方必须按照甲方要求及本合同约定标准保持正常的服务，直到新的承包方进场交接完毕为止。合同终止或合同解除开始后到新的承包方进场前，乙方为甲方提供的服务费用按全年合同总价款 $\div 365 \times$ 服务天数计算。如乙方在下一年度没有续签合同的意愿，须提前三个月以书面形式告知甲方。乙方服务实际终止后，甲乙双方应当共同做好债权债务处理事宜，包括物业服务费用的清算等；甲乙双方应当相互配合，做好物业服务的交接和善后工作。

11、乙方在服务期限内（包括本条第 10 款约定延长的服务期限）擅自撤出的，未完成的服务期间，每日应当按照合同总价款 2%标准向甲方支付违约金；乙方在本合同终止后未按甲方要求撤出本物业区域或拒不移交相关资料的，应当按照延迟撤出期间物业服务费用标准（即延迟撤出的天数*本合同约定的每日物业服务费金额）向甲方支付违约金。前述行为给甲方造成损失的，乙方应当承担相应的赔偿责任。

第九条 争议与解决

甲乙双方在履行合同中发生争议，双方友好协商解决；协商不成，可向合同履行地的人民法院提起诉讼。

第十条 其它

1、本合同自双方授权代表签字盖章后生效。

2、合同的附件为合同不可分割的组成部分，与合同具有同等效力；如二者内容有冲突的，以二者服务标准和要求更全面、更严格者为准。

3、如修改本合同，须经双方授权代表签署书面补充文件；双方签署的补充文件为合同的组成部分。签署时间在后的补充协议法律效力优先。

4、合同到期视为终止，但本合同约定乙方须履行延续服务义务的除外。如

甲方单位搬迁，乙方应充分予以理解，甲方有权随时终止合同不承担违约责任。

如乙方为通过招标采购确定的供应商，服务期限届满后，甲方有权根据区财政局的规定，在不改变本合同其它条款的情况下，视乙方履约情况决定是否续签服务合同。

5、本合同一式四份，甲方执三份，乙方执一份，具有同等效力。

甲方：(公章)

法定代表人：(签字)

授权委托人：(签字)



乙方：(公章)

法定代表人：(签字)

授权委托人：(签字)



联系电话：138 1185 2967

开户银行：招商银行北京华贸中心支行

账号：1109 5752 0110 001

签订日期：

2026 年 3 月 31 日

2026 年 3 月 31 日

