

北京市昌平区市场监督管理局

2026年物业服务合同

(中小企业预留合同)

甲方：北京市昌平区市场监督管理局

乙方：北京东韦置业有限公司

物业服务合同

第一章 总 则

一、本合同当事人

甲方：北京市昌平区市场监督管理局

法定代表人：李俊杰

地址：北京市昌平区鼓楼大街 31 号

联系人：赵海月

联系电话：18810310068

乙方：北京东韦置业有限公司

统一社会信用代码：91110114069552401W

法定代表人：赵国栋

联系人：李晓丹

地址：北京市昌平区昌平路84号院1号楼1层1-12

联系电话：010-80762457

开户名称：北京东韦置业有限公司

开户行：中国建设银行股份有限公司北京昌平支行

开户账号：11001009200059365576

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》等相关法律法规政策，甲乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲方委托乙方为北京市昌平区市场监督管理局提供物业服务，订立本合同。

二、物业服务区域基本情况

- 1、项目名称：北京市昌平区市场监督管理局物业管理服务项目
- 2、物业服务性质：行政办公
- 3、服务地址：局机关东、西两个办公区及 23 个市场监督管理所、食品药品安全监控中心、兴寿档案库房。

第二章 物业服务内容及标准

一、根据物业相关法律、法规和甲方相关规定，在本合同签订之日起一周内制订物业服务的有关制度，并经甲方审核通过后实施。

二、负责本物业管理区域内共用部位设施设备的日常维修、养护和管理。

三、负责局机关东、西两个办公区及 23 个市场管理所，食品药品安全监控中心、兴寿档案库房清洁卫生服务，包括物业共用部位、公共区域、门前三包和指定房间的清洁卫生，局机关垃圾收集清运等。

四、负责本物业管理区域内日常维修服务、中央空调维保服务、监控维保服务、局机关东、西区电梯维保服务、局机关东、西区绿化绿植维护服务。

五、岗位要求

- 1、人员要求：年龄要求 18 周岁至 60 岁之间。
- 2、统一要求：身体健康、品行良好、五官端正、无生理心理及精神疾病。无犯罪前科、无肢体残疾或体表明显部位纹身。

六、其他工作人员劳务服务。

第三章 物业服务费用及支付方式

一、物业服务费用共计：人民币（2394284.01）元（含税）（大写人民币：贰佰叁拾玖万肆仟贰佰捌拾肆元零壹分）。

二、付费方式：

1、甲方在乙方按照甲方要求履行合同且当月无任何违约行为的基础上，按月支付给乙方服务费用金额。

2、除本合同另有约定外，本合同的物业服务费用采取按月付费制，甲方每月支付上个月服务费人民币：（199523.66）元（含税）（大写：壹拾玖万玖仟伍佰贰拾叁元陆角陆分）；乙方应先向甲方提供等额、合法的物业管理增值税【普通】发票，甲方收到乙方提供的发票后向乙方支付服务费。乙方未按要求提供发票的，甲方有权拒绝付款且不视为甲方违约。如乙方向甲方提供的发票不符合本合同约定或法律规定，因此给甲方造成的一切损失由乙方承担（包括但不限于损害赔偿、消除影响等）。

3、乙方应确保合同第一章所明确的账户信息真实、准确，乙方账户信息发生变化的，应及时书面通知甲方，否则由此导致的错付、无法支付等所有法律后果均由乙方自行承担。

4、甲方付款时，如遇财政国库结算等特殊时期，最终付款按照财政有关规定执行，乙方应予以理解和配合。此时，出现付款延迟支付的情况不视为甲方违约。

第四章 双方权利义务

一、甲方权利义务

1、甲方为乙方物业服务人员提供每日三餐（餐费上缴制，乙方应于每月【15】日前按《餐费上缴明细表》向甲方支付下月全部物业服务人员餐费，此外乙方员工就餐时每次还需另行交费 1元）。

2、甲方提供物业办公房屋、物料、设备、工具等工作条件（代步工具除外）。

3、甲方有权审查乙方的相关资质、证件及服务质量。

4、乙方不按合同执行、服务不周、管理不善、拒不整改，甲方有权报请相关部门按照相关规定予以处罚并要求乙方承担相应违约责任。

5、甲方需为乙方提供甲方区域内相关的管理规定，检查监督乙方物业服务工作和合同履行情况，对发现的问题，乙方应在3日内整改完成，否则甲方有权视情节严重要求乙方承担违约责任。

6、甲方在合同履行期内向乙方无偿提供必要的物业管理用房。

7、协调、处理本合同执行期间发生的问题。

二、乙方权利义务

1、乙方应根据法律、法规的规定及本合同约定，编制物业管理服务方案，人员编制和费用测算，报送甲方审定。

2、乙方及时将本合同报相关部门备案。

3、乙方需保证从事本物业管理项目的人员具备相应的职业资格和应有的素质要求。对甲方提出认为不适合的在岗人员，乙方应在【7】日内作出相应调整，并保证不因人员调整影响本合同的正常履行。在任何情况下，乙方人员与甲方均不构成任何劳动关系，乙方人员的更换、裁撤等所产生的任何赔偿或补偿均与甲方无关。

4、合同终止时，乙方应向甲方提交物业管理总结报告，在甲方要求的时间内向甲方移交提供的房屋、物料、设备、工具、档案等资料；所有移交的内容都应有清单并由甲方签收；全部手续完成后签署物业移交确认书。

5、乙方需按照国家和有关物业服务的技术标准、行业规范以及本合同进行管理，提供专业化的服务。

6、根据甲方授权，制订必要的管理制度，并以有效方式督促物业使用人配合乙方的管理服务行为。

7、按照本合同和有关规定向甲方收取服务费。

8、乙方定期对物业人员进行培训。

9、按法律规定或经双方商定应由乙方承担的其他责任和义务。

第五章 合同期限

本物业服务期限：2026年5月1日至2027年4月30日，共计1年（具体以实际服务起始日期计算，合同总期限不变）。

第六章 合同解除和终止的约定

一、本合同期满，甲方决定不委托乙方的，应提前一个月书面通知乙方；乙方决定不再接受委托的，应提前一个月书面通知甲方。如果国家相关规定或政策发生变化，甲方有权依据新的规定对合同作出变更或解除且不视为甲方违约。

二、本合同期满，甲方没有将续聘或解聘乙方的书面意见通知乙方，且没有选聘新的物业管理企业，乙方继续管理的，重新签订新合同，物业服务费按本合同约定的标准缴纳。

第七章 违约责任

一、乙方因不可抗力而导致中断服务的，可不承担违约责任，但应及时将此不可抗力事件告知甲方，并且应采取措施尽量避免和减少损失的扩大，乙方没有采取有效措施导致损失扩大的，应对扩大的损失承担责任。迟延履行合同后发生不可抗力的，乙方不能免

除责任。双方协商合同履行相关事宜，但乙方因不可抗力中断服务超过 30 日的，甲方有权解除本合同，届时双方不承担不可抗力导致的违约责任。

二、乙方保证具有资质和能力签订并履行本合同。否则，甲方有权解除本合同。

三、乙方未能按照约定提供服务或不履行合同约定义务的，应向甲方支付本合同总金额【8】%的违约金/次，且甲方有权书面要求乙方限期整改。如果乙方逾期未整改或整改后仍无法满足甲方要求的，甲方有权解除合同，造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

四、本合同履行期限内，因乙方原因造成安全责任事故或给甲方造成负面影响的，乙方应承担全部责任并赔偿因此甲方造成的一切经济赔偿，且甲方有权解除本合同。

五、乙方无正当理由提前解除合同或违约致使本合同解除的，应按照年物业服务总费用的 8% 标准向甲方支付违约金，由于解除合同造成的经济损失超过违约金的，还应给予赔偿。

六、未经甲方书面许可，乙方不得将本合同项下的权利义务全部或部分转让或转委托给第三方，否则乙方因此所获得的收益归甲方所有，且乙方应向甲方支付年物业服务总费用【8】%的违约金。同时，甲方有权解除本合同。

七、因乙方原因导致重大火灾、失窃事件，或者造成甲方或第三方人身伤害、财产损失的，乙方应向甲方支付年物业服务总费用【8】%的违约金，同时甲方有权单方解除合同，乙方应自行承担全部责任，且甲方有权要求乙方赔偿相关损失。

八、本合同所约定的甲方损失包括但不限于甲方直接经济利益的减损、可得利益损失、甲方支付的调查取证费、公证费、评估费、鉴定费、审计费、诉讼费、仲裁费、保全费、保全担保费或保全担保保险费、律师代理费、咨询费、执行费、差旅费以及甲方向第三方支付支付的赔偿款、向行政机关缴纳的罚款等全部损失及费用。

九、除本合同另有约定外，乙方违反合同约定的其他义务的，应向甲方支付年物业服务总费用【8】%的违约金。如经甲方催告后拒不改正或改正后仍不符合本合同约定的，则甲方有权解除本合同。

十、乙方因违反本合同约定而需要向甲方支付的任何费用（包括但不限于违约金、赔偿金等），甲方均有权在向乙方支付款项时予以先行扣除。

第八章 附 则

一、双方约定自本合同生效之日起 10 日内，根据甲方委托管理事项，办理接管验收手续。

二、本合同一式肆份，甲方和乙方各执贰份，具有同等法律效力。

三、本合同中的未尽事宜，双方可协商后进行补充，以书面形式签订 补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力，本合同之附件均为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

四、本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，甲、乙双方同意依法向北京市昌平区人民法院起诉。

五、具体服务明细见附件。

六、本合同自双方签字盖章之日起生效。

（下页为签章页）

(此页无正文)

甲方：北京市昌平区市场监督管理局（盖章）



法定代表人或授权代表（签字）：

王建国

2026年4月22日

乙方：北京东韦置业有限公司（盖章）



法定代表人或授权代表（签字）：

刘松

2026年4月22日

附件 1

物业服务人员明细表

序号	服务地点	岗位	人数
1	昌平区市场监督管理局	项目经理	1
2	昌平区市场监督管理局	工程维修	3
3	昌平区市场监督管理局	司勤	2
4	昌平区市场监督管理局西区	保洁	9
5	昌平区市场监督管理局东区	保洁	7
6	城北市场监督管理所	保洁	1
7	北七家市场监督管理所	保洁	1
8	天通苑北市场监督管理所	保洁	1
9	小汤山市场监督管理所	保洁	1
10	兴寿市场监督管理所	保洁	1
11	南口市场监督管理所	保洁	1
12	回龙观市场监督管理所	保洁	1
13	龙泽园市场监督管理所	保洁	1
14	马池口市场监督管理所	保洁	1
15	未来科技园市场监督管理所	保洁	1
16	沙河市场监督管理所	保洁	1
17	十三陵市场监督管理所	保洁	1
18	延寿市场监督管理所	保洁	1
19	流村市场监督管理所	保洁	1
20	食品药品安全监控中心	保洁	1
21	兴寿档案库房	保洁	1
共计			38

附件 2

服务地点明细

序号	服务地点	服务内容	备注
1	昌平区市场监督管理局西区	物业服务	监控维保
2	昌平区市场监督管理局东区	物业服务	监控维保
3	城北市场监督管理所	物业服务	监控维保
4	城南市场监督管理所	物业服务	
5	北七家市场监督管理所	物业服务	监控维保
6	沙河市场监督管理所	物业服务	监控维保
7	回龙观市场监督管理所	物业服务	监控维保
8	史各庄市场监督管理所	物业服务	
9	龙泽园市场监督管理所	物业服务	
10	百善市场监督管理所	物业服务	
11	天通苑北市场监督管理所	物业服务	监控维保
12	天通苑南市场监督管理所	物业服务	
13	东小口市场监督管理所	物业服务	
14	霍营市场监督管理所	物业服务	
15	马池口市场监督管理所	物业服务	监控维保
16	阳坊市场监督管理所	物业服务	
17	南口市场监督管理所	物业服务	监控维保
18	流村市场监督管理所	物业服务	
19	小汤山市场监督管理所	物业服务	监控维保
20	十三陵市场监督管理所	物业服务	监控维保
21	延寿市场监督管理所	物业服务	
22	兴寿市场监督管理所	物业服务	监控维保
23	崔村市场监督管理所	物业服务	
24	南邵市场监督管理所	物业服务	
25	未来科学城市场监督管理所	物业服务	监控维保
26	食品药品安全监控中心	物业服务	
26	兴寿档案库房	物业服务	

附件3

餐费上缴明细表

序号	服务地点	人数	餐费标准 (元/人月)
1	昌平区市场监督管理局	1	400
2	昌平区市场监督管理局	3	400
3	昌平区市场监督管理局	2	400
4	昌平区市场监督管理局西区	9	400
5	昌平区市场监督管理局东区	7	400
6	城北市场监督管理所	1	400
7	北七家市场监督管理所	1	450
8	天通苑北市场监督管理所	1	450
9	小汤山市场监督管理所	1	450
10	兴寿市场监督管理所	1	450
11	南口市场监督管理所	1	450
12	回龙观市场监督管理所	1	450
13	龙泽园市场监督管理所	1	450
14	马池口市场监督管理所	1	450
15	未来科技园市场监督管理所	1	700
16	沙河市场监督管理所	1	450
17	十三陵市场监督管理所	1	450
18	延寿市场监督管理所	1	450
19	流村市场监督管理所	1	450
20	食品药品安全监控中心	1	450
21	兴寿档案库房	1	450
共计		38	16200

