

# 物业服务委托合同（2026）

委托方（甲方）：北京市朝阳区体育局

受托方（乙方）：北京悦祥物业管理有限公司



## 物业服务委托合同条款

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》等有关法律、法规的规定，甲乙双方在自愿、平等、诚信的基础上，就物业服务管理有关事宜，协商签订本合同。

**第一条 物业概况。**本物业服务项目位于北京市朝阳区惠河南街 30 号院；服务范围为建筑面积 14500 平方米的建筑物对应区域，以及该院内公共区域、停车场、门前三包区域。

**第二条 物业委托事项。**本项目物业服务内容如下，具体服务标准见附件：

### （一）公共设备设施运维服务。

1. 供配电设备设施运维服务。包括供配电室线上监控运行与定期巡检，设备设施定期预防性维护保养与检修检测（元件更换需提前向甲方提交更换方案、报价单及元件损坏证明材料，经甲方书面确认后方可实施，费用凭甲方签字确认的有效单据据实结算）。如需应急发电，乙方需提前向甲方提交应急发电的必要性说明及费用明细，经甲方书面同意后方可实施，费用凭甲方签字确认的有效单据据实结算。用电安全管理，节电管理，供配电工具检测。

2. 给排水设备设施运维服务。包括给排水设备设施运维与巡检，设备设施定期预防性维护保养与检修，用水安全管理与排水污染管理，节水管理。

3. 暖通空调设备设施运维服务，包括地源热泵供暖制冷设备设施运维，设备设施定期预防性维护保养与检修工作（元件更换需提前向甲方提交更换方案、报价单及元件损坏证明材料，经甲方书面确认后方可实施，费用凭甲方签字确认的有效单据据实结算），太阳能设备运维，设备设施巡查密封性及保温层、定期检查液位器、储水箱除垢等、集热器清洗及除垢，易损件更换，真空管更换等。

4. 弱电设备设施相关服务。包括电梯（3 台客梯、2 台食梯）运维（电梯维保中更换元件需提前向甲方提交更换方案、报价单及元件损坏证明材料，经甲方书面确认后方可实施，费用凭甲方签字确认的有效单据据实结算），电梯年检提供年检合格证，视频监控、门禁系统巡检（不含材料费），消防设备设施巡检（免费元件更换），消电检提供检测报告。

5. 房屋及其他附属配套设施维护服务。包括房屋及其他附属配套设施巡检、房屋日常修缮与防雷检测（提供检测报告，不含检测维修）、燃气设施调压箱、计量表以及厨房管线阀门、灶台燃气阀门、燃气报警装置的定期巡检服务，做好节约用气监管（不含设备设施维修）。

6. 综合维修服务。包括公共设备设施故障性维修、日常零星维修等。

### （二）环境清洁服务。

1. 公共区域环境清洁服务。包括门前三包区、园区、楼内大厅及楼道、公共卫生间、茶水间等部位卫生清洁（含清洁工具、设备以及清洁耗材）。

2. 环境消杀服务。根据爱卫会要求提供“灭四害”服务（含消杀工具及消杀药剂）。

3. 专项清洁服务。包括厨房烟道定期清洗（含清洗工具及材料），化粪池/隔油池清掏服务（含两次高压清洗污水管疏通）；以及雨雪天气清洁服务。

4. 垃圾清运服务。落实垃圾分类要求，对园区各类垃圾按时清运（含垃圾袋）。

5. 入室清洁服务。对指定的办公室提供入室清洁服务（含清洁材料）。

### （三）绿化养护服务

公共区域绿化养护服务包括园林花木、绿地季节性养护（含绿化工具、绿化肥料、绿化农药），保证养护植物成活率达到100%。

（四）会务服务。根据会务组织部门要求布置会场，提供会务服务及会后清洁工作。

**第三条 物业服务期限：**2026年4月1日起至2026年12月31日止，服务期为9个月。除本合同另有约定或法律法规另有规定外，任何一方不得无故提前终止合同。若因非乙方原因（包括但不限于甲方调整物业使用规划、物业被征收拆迁、规划调整、项目停用等非乙方原因）导致物业服务范围发生变更无法继续履行合同的，甲方可提前一个月以书面方式通知乙方终止合同，按照乙方实际服务天数为乙方结算费用，并向乙方支付相当于一个月服务费的补偿。双方在本合同终止前一周内完成物业服务的交接和善后工作，乙方应当向甲方移交全部物业服务资料，清理并撤出自有物品，逾期未完成交接的，甲方有权自行处置遗留物品，由此产生的损失由乙方承担。

### 第四条 本物业服务管理费及其支付方式为：

1. 本合同服务期（9个月）物业服务管理费（含税）共计为：1,279,165.5元，大写：人民币壹佰贰拾柒万玖仟壹佰陆拾伍元伍角整。

#### 2. 物业服务费支付方式：

（1）第一笔：合同签订后、2026年6月30日前，甲方向乙方支付物业服务费总额60%，即人民币767499.3元（大写金额为：柒拾陆万柒仟肆佰玖拾玖元叁角整）。

（2）第二笔：2026年9月30日前，甲方向乙方支付物业服务费总额的40%，即人民币511666.2元（大写金额为：伍拾壹万壹仟陆佰陆拾陆元贰角整）。

（3）乙方应在甲方支付每笔物业服务费前，向甲方开具对应金额的合法、等额发票。乙方未按约定开具发票的，甲方有权迟延支付服务费，不承担违约责任。

### 第五条 甲乙双方权利与义务

### （一）甲方权利与义务

1. 安排专人按双方合同约定监督乙方履约，审核乙方资质、涉及外委第三方服务资质，审核服务方案、工作计划。
2. 按合同约定向乙方支付物业服务费。
3. 甲方有权审核物业人员专业岗位证书，有权要求乙方限期撤换不称职的人员，对乙方派驻现场人员数量进行核实。
4. 协助乙方做好物业管理与服务工作，对乙方的工作应给予必要的支持与配合，对乙方提供的各项物业服务进行监督检查，对质量不合格的要求整改。
5. 在服务期内，无偿向乙方提供物业服务所需用水、用电及电话的使用。
6. 向乙方提供物业服务用房，用于办公、维修备件、保洁物品存放及更衣室使用。在服务期内，无偿向乙方派驻现场人员提供：全体人员工作日的早餐和午餐，加、值班人员工作日的晚餐和节假日的三餐。

### （二）乙方的权利与义务

1. 按合同约定派驻现场服务人员，服从甲方监管，遵守甲方相关规章制度。人员发生变动应至少提前三个工作日报甲方备案。
2. 按合同约定编制服务方案、工作计划，经甲方审核后严格按照要求组织实施，规范人员服务行为和业务操作，对物业管理与服务过程涉及的安全、环保、质量负责。
3. 根据设备设施运维需要、清洁绿化服务需要投入相关材料，保证所投入材料质量合格。
4. 制定应急预案，处理物业紧急突发事件。
5. 在服务期内，经甲方书面同意可委托第三方负责物业服务的部分工作，乙方不得将本物业的全部管理责任转让给第三方，乙方需对第三方的全部服务行为及服务质量向甲方承担全部责任。
6. 乙方及其所委托的第三方向甲方提供服务的人员所发生的人身伤害或健康损害风险由乙方承担，因乙方责任导致的安全、环保事故或对甲方人员和财产造成损失的，乙方应承担全部赔偿责任，包括但不限于甲方的财产损失、人员救治费用、第三方索赔费用及由此产生的相关合理支出。乙方必须与委托的第三方规范签订安全生产管理协议。
7. 当房屋、设施、设备等超出本合同约定日常维修范围的，乙方应提前提交维修方案及费用报价，经甲方书面同意后，方可委托第三方专业公司进行维修工作，所产生的符合甲方确认标准的费用由甲方承担。

第六条 因不可抗力致使合同部分或全部无法履行的，根据不可抗力的影响，部分或全部

免除责任。

**第七条** 发生以下情况的，甲方可以解除合同而不承担违约责任：

1. 乙方的物业服务质量或物业人员不符合本合同及附件约定标准的，应立即采取有效措施进行补救。经甲方书面催告后，乙方未在甲方要求的合理期限内完成整改；或同一问题经两次整改后仍不符合本合同及附件约定标准的；或甲方要求乙方调换不称职的物业人员，乙方无正当理由拒绝调换累计达三次及以上的。

2. 乙方发生以下严重违约行为之一的：（1）未经甲方书面同意，擅自将本合同全部服务委托第三方或允许第三方以乙方名义提供服务的；（2）未经甲方书面同意，擅自变更本合同附件所列主要服务人员或减少服务人员数量达到 20%及以上的；（3）未经甲方书面同意，擅自处分或使用甲方提供的物业、设备或材料的。

3. 因乙方故意或重大过失行为，给甲方造成单次损失超过人民币伍万元或累计损失超过本合同总价款 10%的重大经济损失的。

4. 乙方不具备相应的服务资质，或物业人员不具备相应的专业岗位证书。

甲方解除合同后，服务费按乙方有效工作时间据实结算。给甲方造成其他损失的，乙方承担全部赔偿责任。

除本条前述约定外，若乙方未按本合同约定履行其他任何义务，经甲方书面通知后五日内仍未纠正的，每发生一次，甲方有权要求乙方支付相当于当月服务费 5%的违约金，该违约金甲方有权直接从应付服务费中扣除。

**第八条** 若出现以下情况的，乙方无须承担违约责任：

1. 由于甲方的自身责任导致乙方的服务无法达到合同要求的。

2. 非乙方责任导致的相关设施设备运行障碍，以及因此造成的任何人身伤害或财产损失。

**第九条** 合同履行过程中发生争议的，双方可以通过友好协商解决。协商不成的，可以向甲方所在地人民法院提起诉讼。

**第十条** 本合同未尽事宜，双方友好协商解决，并另行签订补充协议，补充协议是本协议不可分割的一部分，具有同等的法律效力。

**第十一条** 对本合同的任何修改、补充须经双方书面确认，与本合同具有同等的法律效力。

**第十二条** 本合同届满前，如双方有意续签，应另行签订书面协议。

**第十三条** 本合同一式肆份，甲方执贰份，乙方执贰份，经甲乙双方法定代表人或授权代表签字盖章后生效，具有同等法律效力。

本合同附件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。

本合同履行过程中，双方所有通知、函件均应按本合同签署页载明的联系方式送达。任何通知以电子邮件方式发送的，发送成功即视为送达；以邮寄方式发送的，寄出后第三日视为送达。一方变更联系方式的，应当提前3日书面通知对方，未书面通知的，按原联系方式送达即视为有效送达。

- 附件 1: 物业费报价表
- 附件 2: 物业管理服务方案

(以下无正文)

甲方：(盖章)

法定代表人/授权代表签字：

通讯地址：联系方式：83971365

电子邮箱：

日期：2026年4月14日

乙方：(盖章)

法定代表人/授权代表签字：

通讯地址：1101052191828

联系方式：15110600152

电子邮箱：10021602@163.com

日期：2026年4月14日

附 1:

### 费用报价表

一级分类	二级分类	数量	单位	金额
物业服务面积	14500	/	m <sup>2</sup>	870000
设备维保检测费	电梯维保	9	月	23540
	电梯检测	9	月	
	消防系统维保	9	月	34240
	消电检	1	年	21400
	地源热泵机组维保	9	月	23540
	配电设备运行、维保	9	月	74900
	绿化养护	9	月	44940
	避雷装置检测	1	年	5350
	燃气调压箱委托管理服务	9	月	26750
	燃气报警委托管理服务	9	月	
运行保障费	零星工程施工	9	月	48150
	消杀虫害费	9	月	9630
	厨房烟道清洗	9	月	5350
	化粪池、隔油池清掏	9	月	10700
	生活垃圾清运费	9	月	12302.5
	厨余垃圾清运	9	月	10593
物料消耗	工程物料	9	月	57780
	客用物料	9	月	
以上总计				1279165.5

备注：本报价表合计金额已包含上述所有明细费用，无额外隐藏费用。

附 2:

## 物业管理服务方案

### 一、服务内容

#### 1. 房屋维护管理

- (1) 标识管理服务
- (2) 照明系统维护服务
- (3) 房屋土建零修服务
- (4) 门窗零修服务
- (5) 电器维修服务
- (6) 电器养护服务

#### 2. 设备设施维护管理

- (1) 电梯维保服务
- (2) 消防系统维保服务
- (3) 地源热泵机组维保服务
- (4) 燃气调压箱维护服务

(5) 配电室维护服务

(6) 电梯检测服务

(7) 消电检测服务

(8) 避雷检测服务

### 3. 公共秩序维护管理

(1) 突发事件应急服务

(2) 24 小时监控服务

(3) 消防设施巡检服务

(4) 监控设备巡检服务

### 4. 环境维护管理

(1) 公共区域保洁服务

(2) 绿化养护服务

(3) 化粪池清掏服务

(4) 隔油池清掏服务

(5) 生活垃圾清运服务

(6) 厨余垃圾清运服务

(7) 厨房烟道清洗服务

(8) 病媒防治服务

## 5. 行政文书管理

(1) 会务服务

(2) 行政事务管理服务

## 6. 档案管理

(1) 人员档案管理

(2) 安全管理档案管理

(3) 应急预案管理

(4) 设备设施维保记录管理

(5) 管理过程档案

(6) 制度文件管理

(7) 物品档案管理

## 7. 综合管理

(1) 人事管理

- (2) 服务规范管理
- (3) 培训管理
- (4) 物料管理
- (5) 第三方服务供方管理