

星火科技大厦物业服务委托合同

甲方：北京市丰台区科技创新促进中心

乙方：北京志诚宏达物业管理有限公司

根据有关法律、法规，在自愿平等、协商一致的基础上，甲方将位于北京市丰台区富丰路 2 号星火科技大厦所属产权面积共计 7724.95 平方米及其附属和共用设施全权委托于乙方实行物业服务，订立本合同。

一、委托服务的范围及事项

(一)、服务范围：

甲方将位于北京市丰台区富丰路 2 号星火科技大厦及其区域范围内物业委托给乙方实行统一管理、综合服务。

物业类型：写字楼

甲方所属产权面积：7724.95 平方米

(二)、服务事项：

1、房屋的使用、养护。包括：屋顶、梁、板、柱、墙体等承重结构，楼梯间、门厅、走廊、墙地面等。

2、区域内设备、设施养护、运行和管理。包括：供水、供暖、供电、照明、消防及其他设备设施。

3、市政公用设施和附属建筑物、构筑物的养护、管理。包括：道路、

化粪池、沟渠、自行车棚、停车场等。

- 4、公用绿地、花木、建筑小品等的养护、管理。
- 5、公共卫生的清洁、垃圾收集、清运。
- 6、交通与车辆停放秩序的管理。
- 7、安全巡视、门岗值勤、安全监控、人员登记。
- 8、管理与物业相关的工程图纸，用户档案与竣工验收资料。

二、委托服务期限

委托管理期限为一年。自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日止。

本合同期满前 3 个月时，若甲乙双方对本合同均无异议，并经双方书面确认后，则本合同自行顺延壹年。

三、双方的责任、权利、义务

(一)、甲方：

- 1、代表和维护产权人、使用人的合法权益。
- 2、制定业主公约并监督物业产权人、使用人遵守公约。
- 3、参与制定及审定乙方拟定的物业管理制度、年度计划、财政预决算。
- 4、检查监督乙方管理工作的实施及制度执行情况。
- 5、向乙方提供物业管理所需的图纸、档案、资料。但甲方认为该图纸，档案，资料涉及甲方企业秘密的除外。
- 6、按规定、按时交纳物业管理费。

- 7、协助处理本合同生效前发生的管理遗留问题。
- 8、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动。
- 9、不得干涉乙方依法或依据本合同规定的内容所进行的管理和经营活动。
- 10、参与确定管理服务收费收费标准。
- 11、对违反合同规定的乙方和乙方人员，有权终止或要求调换人员。
- 12、政策规定由甲方承担的其他责任。

(二)、乙方

1、根据有关法律、法规及本合同的约定，制定物业管理制度，自主开展各项管理经营活动。乙方制定物业管理制度时要与业主充分协商，并接受业主监督和审定。

2、遵守各项管理法规和合同规定的责任要求，根据甲方授权对物业实施综合管理，确保实现各项管理目标和经济指标，并承担相应责任，自觉接受物业主管部门及有关政府部门和甲方检查监督。

3、根据需要制定维修方案，报甲方审议通过后组织实施。

4、向业主和物业使用人告知物业使用的有关规定，并负责监督。

5、对物业的设施、设备不得擅自占用和改变使用功能，如需在物业内改扩建或完善配套项目，须与甲方协商，经甲方同意后报有关部门批准方可实施。

6、建立物业管理档案并负责及时记载有关变更情况。

7、负责测算管理区域有偿服务收费标准并向甲方提供测算标准与依据，

严格按照标准收取费用。

8、依照甲方委托，有权对业主和物业使用人违反法规、规章的行为进行处理。根据实际情况采取批评、规劝、警告、制止、提请有关部门处理等措施。

9、可选聘专营公司承担本物业的专项管理业务，但不得将本物业的管理责任转让给第三方。

10、负责编制物业年度管理计划、资金使用计划及决算报告。

四、物业管理服务质量及内容要求

乙方须按约定，实现目标管理。

- 1、房屋完好率：98%；
- 2、房屋零修、急修及时率：100%；
- 3、维修工程质量合格率：98%以上；
- 4、管理费收缴率：90%以上；
- 5、绿化完好率：99%；
- 6、清洁保洁（包括垃圾清运）合格率：99%；
- 7、公共设施完好率：98%；
- 8、消防设施设备完好率：100%；
- 9、违章处理率：100%；
- 10、投诉处理率：100%；
- 11、管理人员培训合格率：98%；

12、住户回访率：100%；

13、业主和物业使用人对物业服务满意率：90%以上；

14、无由于管理失误导致发生的火灾及治安、违法犯罪案件等。

五、物业管理服务费用

1、双方根据北京市发展和改革委员会、北京市建设委员会《关于发布北京市物业服务收费管理办法》（试行）精神，结合本大厦实际，协商确定本物业管理区域物业服务收费实行包干制。

2、物业管理服务费标准为：每建筑平米每月 12.00 元人民币。此费用包括各种形式的“基金, 税费, 杂费, 附加费用, 维护养护费, 管理费”等所有费用。不可抗力因素及大厦重大施工改造项目除外。

3、乙方按照上述标准收取物业管理服务费，并按本合同约定的服务内容和质量标准提供服务，盈余或亏损由乙方享有或承担。

4、物业管理费标准的调整，须根据政府规定及水电能源费、人员劳务成本的变化情况，经双方协商认定后进行调整。

5、业主和物业使用人逾期不交物业管理费的，从逾期之日起按每天应交管理费的千分之三交纳滞纳金，直到交清为止。

6、物业管理服务费用主要用于以下开支：

①管理人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；

②物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费、中小修费用（大修工程除外）；

- ③物业管理区域清洁卫生费用；
- ④物业管理区域秩序维护费用；
- ⑤物业管理区域绿化养护费用；
- ⑥办公费用；
- ⑦物业企业固定资产折旧；
- ⑧物业共用部位、共用设施及公共责任；
- ⑨法定税费（营业税、教育附加费、企业所得税）；
- ⑩物业企业的利润。

物业管理费按季度预收，业主或物业使用人应在入住前或新的管理年度开始前交纳物业管理服务费。

7、空置房屋的管理服务费，由乙方方向产权方全额收取。

8、若业主或物业使用人委托乙方对房屋自用部位、自用设备、毗连部位的维修、养护及其它特约服务，乙方有权向其收取服务费。服务费标准由双方协商确定。

六、合同解除和终止的约定

1、本合同期满，甲方决定不委托乙方的，应提前三个月书面通知乙方；乙方决定不再接受委托的，应提前三个月书面通知甲方。

2、本合同期满，甲方没有将续聘或解聘乙方的意见通知乙方，且没有选聘新的物业管理企业，乙方继续管理的，视为此合同自动延续。合同期满前3个月，如甲方决定不再委托乙方的，双方委托关系终止，乙方应当及时向

甲方指定的第三方移交工作, 保证移交的平稳有序。

七、违约责任

1、因甲方违约, 导致乙方未完成约定的管理目标及要求, 乙方有权要求甲方在一定期限内解决, 逾期未解决的, 乙方有权终止合同; 造成乙方经济损失的, 甲方应给予乙方经济赔偿。

2、乙方未能达到约定的管理目标及要求, 甲方有权要求乙方限期整改, 逾期未整改且严重违约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。

3、乙方违反本合同的约定, 擅自提高收费标准的, 甲方有权要求乙方清退; 造成甲方经济损失的, 乙方应给予甲方经济赔偿。

4、甲乙任何一方无正当理由提前终止合同的, 应向对方支付贰拾万元的违约金; 给对方造成的经济损失超过违约金的还应给予赔偿。

5、以下情况乙方不承担责任:

- ①、因不可抗力导致物业管理服务中断的;
- ②、乙方已履行本合同约定义务, 但因物业本身固有瑕疵造成损失的;
- ③、因维修养护物业共用部位、共用设施设备需要且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;
- ④、因非乙方责任出现供水、供电、供热、制冷、通信及其他共用设施设备运行故障造成损失的。

6、为维护公众、业主、物业使用人的切身利益, 在不可预见情况下, 如发生漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等情况,

物业管理合同
草

乙方因采取紧急避险措施造成财产损失的，当事双方按有关法律规定处理。

八、附 则

- 1、自本合同生效之日起根据甲方委托管理事项，办理验收手续。
- 2、合同期满后，乙方全部履行合同并且大多数物业使用人反映良好，可续订合同。
- 3、双方可对本合同的条款进行补充，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。
- 4、本合同补充协议未规定的事宜，遵照中华人民共和国有关法律、法规和规章执行。
- 5、本合同一式贰份，甲乙双方各执一份。
- 6、本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决或报请物业管理行政主管部门进行调解，协商或调解不成的，可向人民法院提起诉讼。
- 7、本合同签订前，星火科技大厦产权人已就地上、地下车位使用达成一致；即：地上西北角 15 个车位；地下三层 8 个车位归甲方使用，车证由甲方自行发放，为了便于管理，发证数量及车号需报乙方备案。
- 8、本合同自签字之日起生效。

甲方签章：_____

代表人：_____

2026 年 6 月 5 日

乙方签章：_____

代表人：_____

2026 年 _____ 月 _____ 日

