

合同编号: SJ2026-064
2026 年 7 月 17 日

委托服务合同书

项目名称: 2026 年 8 月至 2027 年 7 月办事处日常
运行保障项目

甲 方: 北京市朝阳区双井街道办事处

乙 方: 北京泰宇龙华物业管理有限公司



签订日期: 2026 年 7 月 17 日

委托方(以下简称甲方): 北京市朝阳区双井街道办事处

受托方(以下简称乙方): 北京泰宇龙华物业管理有限公司

根据《中华人民共和国民法典》等有关法律、法规之规定,在自愿、平等、协商一致的基础上,甲方将 2026 年 8 月至 2027 年 7 月办事处日常运行保障项目委托于乙方实行运行保障服务,订立本合同。

第一条 基本情况

项目类型:现代服务业

座落位置: 1. 北京市朝阳区百子湾南二路 88 号

2. 朝阳区广渠门外大街 5 号院 24 号楼(市民活动中心)

3. 百子湾南路 16 号百子园社区 17 号楼(党群服务中心)

第二条 甲方委托给乙方管理的项目包括:

1、服务区域内的房屋日常维修、养护和管理。包括:综合办公楼房屋的房顶、地面、墙台面、吊顶、门窗、楼梯、灯具、通风道等的日常养护和维修;

2、服务区域内的供电系统高、低压电器设备、电线、电缆、电器照明装置等的日常管理维护;

3、服务区域内的中央空调机组、高压水泵房、给排水设备等的管理维护;

4、服务区域内的楼内消防设施设备、电梯等的日常管理;

5、服务区域内的有线电视、电话、网络等的管理维护;

6、服务区域内的市政公用设施和附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理,包括道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、池、井、自行车棚、停车场等;

7、服务区域内的公共环境卫生,包括楼内共用部位的清洁卫生、楼层及院内垃圾的收集、清倒,楼内公共区域的卫生保洁,机关办公楼内部分室内的卫生保洁;

8、机关办公楼内公共区域绿植的定期浇水、修剪的养护工作;

9、机关办公楼的各项会议准备、接待、传达及运行服务;会前服务的会场布置及用品准备,根据会议要求布置会场,并提前进行会议室卫生清洁、桌椅物件摆放、茶水及矿泉水摆放等工作、会议设备运行检查。在开始前进行参会人员引导工作;会中服务的会议运行保障及突发事件处理,会服人员时刻应对及处理

突发事件，如会议设备故障等；会后服务的会场整理及卫生保洁，会后将桌椅、水杯等物件清洁整理，会议设备关机、并对会议室地面、桌面、垃圾桶等进行卫生清洁。

第三条 乙方负责向甲方收取运行保障服务费：¥179.46 万元。大写人民币：壹佰柒拾玖万肆仟陆佰元整。

第四条 合同款支付时间、比例约定如下：

合同签订后 20 个工作日内，支付 2026 年 8 月-10 月的费用 44.865 万元，大写人民币：肆拾肆万捌仟陆佰伍拾元整。

2026 年 10 月底前支付 2026 年 11 月-2027 年 1 月费用 44.865 万元，大写人民币：肆拾肆万捌仟陆佰伍拾元整。

2027 年 1 月底前支付 2027 年 2 月-4 月费用 44.865 万元，大写人民币：肆拾肆万捌仟陆佰伍拾元整。

2027 年 4 月底前支付 2027 年 5 月-2027 年 7 月费用 44.865 万元，大写人民币：肆拾肆万捌仟陆佰伍拾元整。

甲方付款前，乙方应当提供合法有效的等额增值税发票，否则甲方有权迟延支付而不承担任何违约责任，乙方不得因此暂停合同义务的履行。因财政资金拨付造成支付延迟的，甲方不因此承担违约责任，乙方不得因此延迟、暂停、拒绝、终止义务的履行。

第五条 除人工及必备的工具以外，零配件、材料等维修费用，由双方协商解决。

第六条 对违反运行保障公约的行为，乙方应针对具体行为并根据情节轻重，采取批评、规劝、警告、制止等措施。

第七条 委托管理期限为 12 个月。自 2026 年 8 月 1 日起至 2027 年 7 月 31 日止。

第八条 甲方权利义务

- 1、 代表和维护产权人、使用人的合法权益；
- 2、 审定乙方拟定的运行保障制度和年度服务计划；
- 3、 检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况；
- 4、 负责按时交纳乙方运行保障服务费用；
- 5、 协调、处理本合同履行过程中的相关问题。

6、协助乙方做好运行保障工作和宣传教育、文化活动;

第九条 乙方权利义务

- 1、根据有关法律法规及本合同的约定,制订运行保障制度;
- 2、对违反法规、规章的行为的,提请有关部门处理;
- 3、对公用设施不得擅自占用和改变使用功能,如需改、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;
- 4、本合同终止时,乙方必须向甲方移交全部管理用房及运行保障的全部档案资料;

第十条 运行保障服务质量

乙方须按甲方的标准要求,实现目标管理。

第十一条 房屋共用部位和共用设施设备的维修费用由甲方承担,乙方负责施工。公用绿地的养护费用由乙方承担,更新、改造费用由甲方承担。

第十二条 运行保障服务费

- 1、管理服务项目变动时,由双方协商服务费的具体调整办法。
- 2、甲方无正当理由逾期交纳运行保障服务费的,从逾期之日起每天按服务费的千分之一向乙方交纳滞纳金;

第十三条 违约责任

1、甲方违反合同的约定,使乙方未完成规定管理目标,乙方有权要求甲方在一定期限内解决,逾期未解决而造成乙方经济损失的,甲方应给予乙方经济赔偿。

2、乙方违反本合同的约定,未能达到约定的管理目标,甲方有权要求乙方限期整改,逾期未整改的或造成甲方经济损失的,乙方应给予甲方经济赔偿。并按每次违约行为处以免除当期【5%】服务费的违约金;逾期未整改或同一问题屡次发生的(一个合同年度内累计超过【3】次),甲方有权扣除当期【10%】的服务费;情节严重的,甲方有权单方解除本合同,并要求乙方承担全部损失。

3、无论本合同是否继续履行,乙方均应承担其违约行为给甲方造成的一切经济损失。

第十四条 乙方自本合同生效之日起当天内,根据甲方委托管理事项,办理完交接验收手续。

第十五条 双方可对本合同的条款进行补充,经协商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。

第十六条 本合同之附件均为合同有效组成部分。本合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

本合同及其附件和补充协议中未规定的事宜，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和规章执行。

第十七条 本合同连同附件共5页，一式四份，甲乙双方各执两份，具有同等法律效力。

第十八条 因房屋建筑质量、设备设施质量或安装技术等原因，达不到使用功能，造成重大事故的，由甲方承担责任并作善后处理。产生质量事故的直接原因，以政府主管部门的鉴定为准。

第十九条 本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理。

第二十条 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决或报请运行保障行政主管部门进行调解，协商或调解不成的，双方同意由北京市朝阳区人民法院提起诉讼解决。

第二十一条 合同期满本合同自然终止，乙方优先续订合同，双方应在该合同期满 30 天前向对方提出书面意见。

第二十二条 本合同自双方法定代表人或授权代表人签字并加盖公章之日起生效。

(以下无正文，为签署页)

甲方(公章):

法定代表人或授权代表人:

日期: 2026 年 7 月 17 日

乙方(公章):

法定代表人或授权代表人:

日期: 2026 年 7 月 17 日



北京龙华物业管理有限公司