

物业服务合同

甲方：北京市通州区于家务回族乡人民政府

乙方：北京益创国际物业管理有限公司

本合同根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《公共机构节能条例》等法律、法规的规定，甲、乙双方在平等、自愿的基础上，经协商一致，就以下物业管理服务事项达成协议如下：

第一条 物业基本情况

物业名称：北京市通州区于家务回族乡人民政府物业管理（以下简称本物业）

服务地址：北京市通州区于家务西里3号院

建筑面积约：32000平方米，包括办公楼及附属用房，其中综合服务中心面积约为11763平方米，政务服务中心面积约为3900平方米，老政府面积约为4000平方米，其他区域面积约为12337平方米。

第二条 物业管理范围

乙方所接受的物业管理范围主要为：

（一）设施、设备的维修、养护和管理

包括中央空调、配电室、照明、电梯、弱电、监控设备、给排水系统、消防设施、备用电源、其他。

（二）公共秩序的管理

包括治安、消防、车辆、其他。

（三）公共环境管理

包括日常保洁、垃圾收集和定点存放。

(四) 会议服务

根据甲方的需要，负责日常会议接待服务工作。

(五) 其他约定

本次招标范围涵盖，双方协商共同约定，可增加的服务内容。

第三条 日常管理服务职责和要求

(一) 建筑物管理：做好建筑物的检查和维修保养工作，使建筑物公共部位处于完好状态，防止各种对建筑物侵蚀、损害行为的发生。

(二) 设备设施管理：按照各设备设施的使用维护规范，做好日常养护工作。负责设备设施的日常操作以及照明、给排水等日常维修工作。

(三) 公共秩序管理：物业区域内全天候公共秩序管理，包括门禁巡查、中央监控和突发事件处理等。

(四) 公共环境管理：物业区域内公共部位的清扫、保洁、垃圾清运等。

(五) 交通秩序维护：物业区域内各类车辆进出交通引导与车辆正常的停放秩序。

(六) 消防防灾管理：落实消防工作责任制，做好消防监控值班和巡查，注意发现火灾隐患，按要求制定应急预案并定期开展预案演练，一旦发生火灾配合消防部门扑救。

(七) 会议服务管理：负责会前保洁、茶水、用品、设备使用等准备工作。会议期间的茶水服务，保证宾客随时服务要求。会后及时收台，检查好灯、门、窗、电源是否关好。

(八) 其他服务：根据合同约定为甲方提供甲乙双方协商约定的突击性、临时性任务。

以上各项管理服务内容或延伸服务内容可根据甲方需求，另行增加相关内容和具体质量标准。

第四条 管理服务的质量标准

(一) 乙方应在本合同履行期限内, 对本物业的管理服务达到甲方要求标准。

第五条 服务期限、管理服务费用及支付方式

(一) 本项目服务期限为壹年, 自2026年8月1日至2027年7月31日止。

(二) 本物业的管理服务, 按照物业服务面积 32000 m², 年度总费用人民币198.828万元 (人民币大写: 壹佰玖拾捌万捌仟贰佰捌拾元整)。

(三) 支付方式:

物业管理服务费按每季度凭发票支付, 支付日期为每季度初15天内支付上一季度物业费, 即每季度497070元 (人民币大写: 肆拾玖万柒仟零柒拾元整)。

在本合同履行期限内, 如遇政府政策性调价、最低工资和社会保险费基数调整、增设缴费项目、物价指数上升等因素导致物业管理服务成本显著上升, 甲乙双方可通过协商一致, 以补充协议的方式对物业管理服务费作出相应调整。

第六条 双方的权利义务

(一) 甲方的权利与义务

1. 甲方按合同约定向乙方支付物业服务费用;
2. 甲方有权指派专人定期不定期按照物业服务标准进行检查, 如发现物业服务不符合甲方要求, 先以口头形式通知乙方立即整改, 若不及时整改, 甲方可视情况给予扣除一定金额的服务费或立即终止合同;
3. 甲方为乙方无偿提供物业服务办公场所, 以及正常用水、用电, 并及时对供水、排水管道进行修理;
4. 甲方负责提供物业服务工作必需的工具、用具、物料;
5. 甲方负责物业项目能源费用的缴纳;
6. 甲方负责本合同约定之外的第三方专业服务费用。

(二) 乙方的权利与义务

1. 乙方按照甲方要求配置物业服务人员，并向甲方提供物业服务人员的身份证复印件、相应操作证书复印件存档；
2. 物业服务人员应服从甲方的管理，遵守甲方各项管理制度；
3. 乙方物业服务人员必须身体健康、仪容端正、品德良好，无违法犯罪纪录；
4. 乙方对物业服务工作认真负责，并定期征求甲方对物业服务工作的意见和建议，对存在的问题及时处理；
5. 乙方可根据自身的工作特点和甲方对物业服务的要求安排工作程序；
6. 乙方应遵循安全操作、文明作业的有关规定，在物业服务过程中，采取严格的安全措施，如发生人身安全事故，责任与费用由乙方承担；
7. 乙方负责物业服务人员的培训，不符合要求或培训后不达标人员不得上岗；
8. 乙方物业服务人员要统一着装上岗；
9. 乙方应爱护室内各种设施，注意节水节电；
10. 乙方物业服务人员与甲方不存在劳动、劳务关系。乙方应确保与服务人员签订劳动合同，保证服务人员劳动福利及保险等相关保障内容，该内容与甲方无关。因乙方未做好上述工作产生纠纷导致甲方承担责任部分，甲方有权就全部赔偿向乙方追偿，同时乙方应支付给甲方造成损失的20%作为违约金。
11. 因乙方物业服务人员工作过程中故意或重大过失导致甲方人身、财产损害的，由乙方承担赔偿责任，甲方代为赔偿后有权向乙方追偿。
12. 对管理服务涉及的专业性、技术性要求较高的工作内容，可另行委托第三方承担，但应及时报甲方备案。委托的工作内容仅限于分项内容，整体管理服务项目不得转让给第三方。
13. 合同终止时，在约定时间内向甲方移交房屋、物料、设备、工具、档案和图纸资料；所有移交的内容都应有清单并由双方签收；全部手续完成后

签署物业移交确认书。

14. 乙方应按法律规定或经双方商定的其他责任和义务，如超出物业管理范畴，双方协商解决。

15. 由于物业项目的特殊性，乙方需与所有服务人员签订保密协议，约定不能泄露甲方工作内容和机密。

第七条 合同变更与终止

1. 合同的变更与提前终止必采用书面形式；

2. 本合同规定的履行期限届满，合同自行终止；

3. 在合同履行过程中，如遇不可抗拒的因素，双方协商解决；

4. 合同内容变更、提前终止必须提前一个月书面通知对方，否则违约方按月服务费用的5%承担违约责任；

5. 合同届满前一个月乙方应书面通知甲方，并商讨是否续签，续签合同应采取书面形式。

第八条 合同解除

1. 甲方未按合同规定向乙方支付费用，经乙方催讨后仍未支付时，乙方可以解除合同，并按违约责任要求赔偿造成损失的20%作为违约金；

2. 因乙方失职造成甲方重大损失或造成不良社会影响的，甲方可以解除合同，并按违约责任要求赔偿；

3. 乙方发生严重违约后，在收到甲方书面通知10日内仍不能采取补救措施，甲方可以解除合同。

第九条 违约责任

1. 甲、乙双方应严格履行合同，如乙方不能按照甲方要求的物业服务标准完成工作，未达到物业服务的质量标准，经甲方口头或书面通知整改，仍未达到标准的，甲方有权扣除造成损失的20%作为违约金，乙方拒不整改的，甲方有权解除合同，并不支付任何服务费用；

2. 甲、乙双方无正当理由不得无故终止合同，否则违约方应向对方支

付违约金，违约金为月服务费的5%。

第十条 争议解决

在履行合同中，如双方发生争议，双方应本着互谅互让原则友好协商解决，协商不成，任何一方可以向北京市通州区人民法院提起诉讼。

第十一条 合同的生效

本合同一式肆份，双方各执两份，合同自甲乙双方签字盖章之日起生效。

第十二条 其他

本合同未尽事宜和新增内容，由甲、乙双方协商解决，或签订补充协议。

甲方（盖章）：
北京市通州区于家务回族乡人民政府

经办人签字：曲敬影

2026年7月 日

乙方（盖章）：
北京益创国际物业管理有限公司

法定代表人或

授权代表（签字/盖章）：[Signature]

2026年7月 日