

物业服务合同

甲 方:北京市海淀区人民政府八里庄街道办事处

住所地:北京市海淀区北洼路64号

法定代表人:郭兴禹

联系人:张月娇

联系电话:010-51701168

邮 编:100048

乙 方:北京盛智丰苑物业管理有限公司

住所地:北京市海淀区丰智东路11号403房间

法定代表人:盛志刚

社会信用代码:91110108699625871G

开户行:北京农村商业银行股份有限公司海淀新区支行

账号:0408000103000009094

联系人:刘岩

联系电话:13911900325

邮编:100094

依据《中华人民共和国民法典》及其他有关法律、法规,甲乙双方遵循平等自愿、诚实守信原则,就乙方为甲方提供物业服务管理事宜达成一致,订立本合同。

第一条项目基本情况

1. 项目名称:八里庄街道办事处办公区域物业服务
2. 项目性质:物业服务

3. 物业服务范围：北京市海淀区北洼路64号八里庄街道机关办公楼、颐慧佳园23号楼办公区、冠方大厦A座、丰裕写字楼E座、党群活动中心、温馨家园、八宝庄小区33号楼（以实际启用日期为准）。

第二条主要服务内容及标准

物业区域内秩序维护及共用部位、设施设备的日常运行、维护，绿化养护、公共环境卫生，包括庭院、道路、房屋共用部位走廊、大厅、卫生间、办公室、会议室、接待室、健身中心、配电间、电梯间等区域的卫生，垃圾的收集、和“门前三包”。

1. 秩序维护：负责街道办事处办公区域车场秩序维护、门岗、巡逻岗、信访秩序维护。

2. 公共环境卫生：负责街道办事处办公区域的卫生保洁，开窗通风，绿化养护。

3. 中控值机：负责街道办事处办公区域消防安防中控值机。

4. 综合维修：负责街道办事处办公区域所有水、电、暖及房屋本体维护。

5. 空调运行：负责街道办事处办公区域空调运行。

6. 会议服务：负责街道办事处办公区域会议服务相关工作。

7. 具体服务内容及乙方应当达到的服务标准以合同附件《物业服务内容及标准》为准。

第三条服务人员配备及数量

乙方应提供驻场人员不少于38人，其中：房产设备管理维护不少于12人，会议服务不少于4人，保洁服务不少于11人，秩序维护停车管理不少于11人。

各点位人员最低配备标准：

街道办公楼：保安不少于5人，保洁不少于4人，会务人员统一配置不少于4人；

颐慧佳园第二办公区：保安不少于2人，保洁不少于2人；

党群活动中心：保安不少于1人，保洁不少于1人；

冠方大厦：保安不少于3人，保洁不少于1人；

丰裕写字楼：保洁不少于1人；

温馨家园：保洁不少于1人；

八宝庄小区33号楼：保洁不少于1人；

工程维修合计不少于5人，消防中控值机员合计不少于6人，项目经理1人统筹全部点位，所有人员可跨点位统一调配使用。

第四条服务质量标准

由乙方向甲方提交《物业管理服务方案》，经甲方审核同意后作为物业管理服务的基本质量标准。（详见附件《物业管理服务方案》）

第五条甲方的权利和义务

1. 按照合同约定的内容和标准督促检查验收乙方的服务过程和结果，检查核实乙方工作人员配置、在岗状况、持证情况。有权要求乙方对不称职的员工进行更换，并可追究由此给甲方造成的实际损失。

2. 在乙方已经全面履行了本合同并经甲方验收合格后，按合同要求及时向乙方支付服务费。

3. 合同服务期内，向乙方提供相应的办公条件和设备。

4. 必要时就服务范围内事宜协调属地管理部门。

第六条乙方的权利和义务

1. 乙方应当按照国家及北京市相关物业管理法律法规规定、及本合同约定为甲方提供物业服务并应当达到本合同约定的服务标准。

2. 乙方自觉服从甲方、甲方上级部门的检查、监督、指导、管理，严格遵守甲方各项管理制度，及时纠正存在的问题。

3. 乙方应当依法与履行本合同有关的乙方管理人员、服务人员及其它工作人员签订劳动合同，并依法缴纳社会保险。乙方管理人员、服务人员及其

它工作人员的工资、社会保险及履行本合同所需的费用均由乙方负责支付。乙方应当自行及时妥善处理与履行本合同有关的乙方管理人员、服务人员及其它工作人员之间的劳动纠纷或民事纠纷等，并不得影响本合同履行及甲方的工作环境和秩序等。

4. 对物业服务范围内发生的违法违规行为，应当及时进行制止并及时报告甲方和有关执法部门处理。

5. 在乙方已经全面履行了本合同并经甲方验收合格后，按照合同约定收取服务费，在已经向甲方实际提供了本合同约定之外服务情况下，根据与甲方的协商结果获取合同外服务的合理费用。

6. 乙方必须提供承诺的能够胜任工作的人力资源配置，岗位不得出现人员空置情况。在必须补充或更换人员时，必须补充或更换优于或等同于承诺的上岗资格的工作人员。

7. 合同履行期内，未经甲方书面要求或同意，项目经理原则上不应调整。项目经理、主要管理人员必须保证在岗工作时间和重要活动在岗，如有变化，须取得甲方的书面同意。

8. 严格履行合同文件约定和承诺的服务内容、质量标准、工序工艺，保障甲方的建筑物、设备设施、院区内设备设施状况良好和正常运行使用。

9. 科学、完整、连续地编制保管物业档案资料并按时移交甲方。

10. 编制周、月、季度服务档案报告。

11. 合同期限届满、或经双方同意合同提前解除终止，或满足本合同约定条件下的合同提前解除或终止时，乙方应当在7日之内，按国家有关规定和双方协议约定向甲方移交全部物业管理服务档案资料。

12. 制定并执行严格的安全生产管理措施，保证本合同约定的服务范围内的人身、财产安全及甲方的设备设施的完好无损，保证无安全事故发生。

13. 乙方需给项目投保公共责任险，给全体员工投保意外保险。

14. 乙方应当制定本合同约定物业管理区域各类突发性事件应急处理方案，如遇突发性事件应当做到及时反应并应做到及时妥善处理。

第七条合同期限

合同有效期从 2026 年 10 月 1 日起至 2027 年 9 月 30 日止。本项目依据甲方政府采购招标结果订立，合同期限届满即行终止。

本合同履行期内，如果乙方提供的服务不能达到本合同约定的服务质量标准，无法满足甲方安全管理、基础保障等核心需求，且在甲方要求的期限内未能有效进行整改，达到本合同约定的服务质量标准或甲方要求，则甲方有权单方面解除或终止合同，乙方应当按照本合同的相关约定承担违约责任、且甲方不承担任何违约责任。

第八条合同价款

1. 合同服务费暂定总价款：人民币¥3013368元；（大写：叁佰零壹万叁仟叁佰陆拾捌元整），月度服务费暂定总金额：¥ 251114元；人民币（大写：贰拾伍万壹仟壹佰壹拾肆元整），合同服务费总价款和月度服务费总金额最终以实际服务量结算为准。本合同服务费用无论是暂定价款或最终结算价款均为含增值税价，均已经包括乙方为完成本合同约定的全部服务内容所需的全部费用。除此之外，甲方无需另行支付乙方其他任何费用（除增加服务内容并经甲乙双方协商一致之外）。

2. 根据服务范围或服务内容的增减，经甲乙双方协商一致后，服务费可进行调减、调增（不超过合同总价款的10%）。

第九条付款方式

1. 本合同服务费用由甲方分六次向乙方支付，每两个月末结算并按结算价支付一次，甲方付款前，乙方应按照甲方的纳税人基础信息开具正规发票并提供给甲方，甲方进行审核确认无误后以转账形式支付，否则甲方有权延迟或拒绝付款并不承担任何违约责任。乙方在签订本合同前已经知悉甲方用以付款的资金来源于财政拨款。若因财政拨款到账不及时，导致甲方未能按

约定时间支付合同价款的，乙方同意付款时间顺延，不视为甲方违约，甲方不承担违约责任。

乙方银行账户信息和纳税人信息如下：

公司名称：北京盛智丰苑物业管理有限公司

开户银行：北京农村商业银行股份有限公司海淀新区支行

户名：北京盛智丰苑物业管理有限公司

账号：0408000103000009094

纳税人识别号：91110108699625871G

地址：北京市海淀区丰智东路11号403房间

电话：62476502

第十条违约责任

1. 因乙方（包括乙方的员工及聘请的顾问、第三方人员等）责任而导致甲方、第三方人身损害和财产损失，由乙方自行及时解决，由乙方承担全部法律责任和损失、损害赔偿赔偿责任。如因以上事件或事故牵连甲方并导致甲方承担法律责任和损失、损害赔偿赔偿责任的，甲方承担的法律责任和损失、损害赔偿赔偿责任最终均由乙方承担，且甲方有权从应付乙方费用中扣除，以抵偿甲方的全部损失（包括但不限于甲方直接经济损失、甲方支付的损失、损害赔偿费用、甲方处理纠纷的律师费等）。

2. 如乙方原因或责任导致本合同约定服务范围内发生安全事故治安案件、刑事案件或人身损害、财产损失事件，甲方有权解除、终止合同，甲方解除、终止本合同的，乙方应当赔偿甲方的全部损失，同时甲方有权扣减应付乙方费用以抵偿甲方的损失和承担的损失、损害赔偿费用。

3. 乙方违反本合同约定，未能达到约定的服务、管理目标，甲方有权要求乙方限期整改，乙方逾期10天未整改或整改后仍未达到标准的，甲方有权解除合同，有权要求乙方按合同总额20%向甲方支付违约金，同时，甲方

可以委托其他第三方进行保洁、维修等物业服务，相关费用均由乙方承担，如因此造成甲方损失，由乙方承担一切赔偿责任。

4. 因乙方工作人员原因，造成服务质量差或引起其他纠纷，甲方接到针对乙方的投诉达到三次以上（含三次）时，每发生一次，甲方有权每次扣除合同总价款的0.1%作为违约金，从未支付或到期应支付的物业费用中扣除此类违约金。发生投诉累积或连续超过五次的，甲方有权解除或终止本合同，从未支付或到期应支付的物业费用中扣10000元违约金。如果乙方支付的违约金不足弥补甲方遭受的经济损失时，乙方应赔偿甲方实际的经济损失。

5. 如乙方违约，甲方有权解除或终止本合同，同时甲方有权要求乙方赔偿因乙方违约给甲方造成的全部损失（包括但不限于乙方违约给甲方造成的经济损失、甲方诉讼或向乙方追偿经济损失而发生的律师费、鉴定费、评估费、案件受理费和申请执行所支出的费用等）。

6. 无法定事由或合同约定事由，如合同任何一方拟提前解除或终止本合同，应至少提前30天，以书面形式通知对方，双方协商同意，可以解除或终止合同，否则，合同不得因此解除终止，并且要求解除合同的一方应以一个月的物业服务费作为违约金赔偿对方的赔偿。

第十一条通知和送达

本合同项下的通知应以书面形式发出。合同双方均应按以下约定的地址向对方发送书面通知。任何一方改变通讯地址及通讯方式，应在改变后的七十二小时内通知对方。如未接到对方的改变通知，则发往上述地址的通知在下述规定的时间后即应视为已送达。如以专人递交方式送达，以收件人接收通知时为送达时间；如通过邮寄或快递方式送达，则邮寄或快递后的第三日视为已经送达对方。

甲方送达地址：

联系人：张月娇

电话：010-51701168

乙方送达地址：北京市海淀区北洼路64号八里庄街道办事处

第十二条其他

1. 乙方或乙方派驻甲方管理人员、服务人员等本合同履行过程中得到或知悉的甲方任何机密、秘密、文件及未对外公开之任何资料与信息，乙方或乙方派驻甲方管理人员、服务人员等不得直接或间接以任何形式向任何第三方泄露、披露或扩散等，如乙方违反本条约定，甲方有权提前解除或终止本合同并不承担任何违约责任，同时甲方有权追究乙方或乙方管理人员、服务人员等的法律责任、甲方有权要求乙方赔偿甲方的全部损失并有权从应付乙方费用中扣减，对此乙方无任何异议。

2. 本合同内容（包括但不限于合同金额、数量、服务内容等）经双方同意变更的，如果变更的内容涉及到采购商品品种、提供服务事项、价款等增值税专用发票记载项目发生变化的，乙方应当依规作废、红冲、重开、补开增值税专用发票。

3. 如合同有效期内，甲方失去该项目的物业使用权、管理权从而导致本合同提前解除、终止的，甲方不承担任何违约责任。

4. 本合同期限届满或合同解除终止后，乙方应当在本合同约定期限内向甲方移交物业管理资料、办理移交手续后撤出物业管理区域，如乙方违反本条约定，甲方有权追究乙方违约责任并有权要求乙方赔偿甲方的全部损失。

5. 因本合同产生的争议与纠纷，由双方协商解决，协商不成，由北京市海淀区人民法院诉讼解决。

6. 本合同经甲乙双方签字盖章后生效。本合同未尽事宜，甲、乙双方可另行协商或签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。若本合同与补充协议不一致的，以补充协议为准。

7. 由于地震、台风、水灾、火灾等自然灾害、战争以及其他不能预见并且对其发生和后果不能防止或避免的不可抗力事件，致使本合同的履行受到直接影响或者不能按约定的条件履行时，遇有上述不可抗力事故的一方，应立即将事故情况“书面”通知另一方。因不可抗力不能履行本合同的，根据不

可抗力的影响，部分或者全部免除责任。双方应在不可抗力事故发生后7个工作日内就后续事宜或合同的解除进行协商。本条款所定义的不可抗力是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况，对于经营状况严重恶化、安排不周及税收政策的调整等情形，无论严重程度如何，均不理解为不可抗力。

8. 附件：本合同的所有附件均为本合同不可分割的部分，均具有同等法律效力。

9. 本合同部分条款的无效，并不影响其它合同条款的效力。

10. 本合同正本一式捌份，甲方执肆份，乙方执肆份，均具有同等法律效力。

甲方：



(盖章)

法定代表人签字：

郭兴禹

签署日期：2026年9月24日

乙方：



(盖章)

法定代表人签字：

郭兴禹

附件：《物业服务内容及标准》

(一)保洁服务

1、楼外保洁:包括门前“三包区域”、庭院、标牌围栏、灯具、绿地养护等。

2、楼内保洁:包括会议室、多功能厅、健身房等公共区域内的地面、墙面、玻璃、门窗、大堂、开水间、卫生间、步行梯、电梯、消防栓、各种标志牌等所有公共区域。

3、做好楼内外垃圾清运到垃圾站，垃圾桶保洁及垃圾分类相关工作。

4、楼内消毒和灭蚊、蝇、蟑螂、老鼠工作。

5、日常保洁服务标准

大厅

1、大厅入口地台和台阶清洁擦拭无杂物、污迹，整洁干净。

2、大厅入口处踏垫清洁无污迹，整洁干净。

3、大厅地面清洁擦拭无尘土、污迹、杂物，光洁明亮。

4、大厅地面保养无污迹，光洁明亮。

5、大厅内墙壁和柱表面的清洁无尘土、无污迹、整洁明亮。

6、大厅内所有装备清洁无尘土、污迹，整体干净。

7、楼梯无污迹，整洁干净。

8、桌椅摆放整齐、无污迹、干净。

9、沙发无尘、光亮。

10、不锈钢饰品光亮、无尘、无水痕。

11、消火栓及移动灭火器无尘，摆放位置正确整齐，箱内无杂物

12、墙面清洁涂料墙面随时清洁，无污迹、无尘。

外围区域

1、门前三包区域无垃圾、杂物。

2、外围路面无垃圾、杂物、积水、积雪。

- 3、外围局部地面清洗无污迹、黑迹、油迹，整体洁净。
- 4、外围照明设备无污迹、尘土。
- 5、绿化区域无砖头、杂物、垃圾。
- 6、地面停车场无垃圾、杂物、积水、积雪。

出入口

- 1、各出入口地面无尘土、杂物、烟蒂。
- 2、地面清洁无尘土、杂物，光洁、明亮。
- 3、地面保养干净、光亮，无污迹。

公共场所区

- 1、地面清洗洁净，无污迹、尘土、杂物。
- 2、地面保养光洁明亮，无污迹。
- 3、墙面无污迹、黑迹、尘土。
- 4、踢角线无污迹、尘土。
- 5、门洁净，无污迹、尘土。
- 6、窗玻璃光洁明亮，无污迹、尘土。
- 7、天花板、灯具无污迹、尘土。
- 8、桌椅洁净，无污迹、尘土，摆放归位。
- 9、垃圾桶无污迹、尘土。

办公区域

- 1、地面洁净，无污迹、尘土、杂物。
- 2、地面保养光洁明亮，无污迹。
- 3、垃圾桶无污迹、尘土。
- 4、地毯清洗无污迹、无褪色。
- 5、会议桌面光洁明亮、无污迹。
- 6、皮椅洁净，无水痕抹渍。
- 7、布椅洁净，无污迹。

- 8、墙面无污迹、黑迹、尘土。
- 9、踢角线无污迹、尘土。
- 10、门窗玻璃光洁明亮，无污迹、尘土。
- 11、灯具、开关洁净，无污迹、尘土。

会议室

- 1、办公桌椅洁净、无污迹、积尘。
- 2、地面保洁光洁明亮，无污迹。
- 3、玻璃窗无污迹、积尘。
- 4、沙发清洁保养洁净、无积尘、污迹。
- 5、灯具、风口无积尘。
- 6、墙面无污迹、积尘、蜘蛛网。

电梯厅及电梯

- 1、电梯厅地面洁净明亮，无污迹、尘土、杂物。
- 2、电梯轿厢内地面洁净明亮，无污迹、尘土、杂物。
- 3、电梯轿厢内壁面光洁明亮，无手印、污点、油迹、尘土。
- 4、电梯内外呼板无污迹、尘土、手印。
- 5、轿厢天花板、风口无污迹、尘土。
- 6、轿厢内光源照明正常，无故障。

公共卫生间

- 1、天花板及灯具无污迹、尘土。
- 2、门、隔板洁净，无污迹、尘土。
- 3、镜面、洗面池台面洁净、光亮，无污迹、尘土。
- 4、大、小便池洁净光亮，无污迹。
- 5、开关洁净，无污迹、尘土。
- 6、地漏畅通无阻，无堵塞物。
- 7、墙面及管道无污迹、尘土。

- 8、地面清洗洁净，无污迹、杂物。
- 9、水龙头洁亮、无水印、尘土。
- 10、垃圾桶无污迹，垃圾不超过1/3处。

地下停车场

地下车库地面整洁干净、无杂物。

冬季下雪扫雪铲冰

- 1、在甲方上班前，将楼外广场积雪清扫干净。
- 2、三包区域，清扫一条通道。

(二)工程服务

负责楼内墙面、顶板、地、墙砖的修补维修工作。协调解决屋顶防水。楼内墙面、吊顶光洁无污渍，无残损，地面无空鼓，地砖无裂损。门、窗完整，开关自如，玻璃完好，无破裂、漏风等现象。

负责甲方所有太阳能热水器的清洁维护，确保正常运行；负责甲方所有上、下水管道的管理与维护，确保排水畅通；负责甲方强电、电灯、热水器等维护，确保正常使用。

协助甲方进行建筑维修的管理工作。小量家具的搬运、组装和办公家具的维修工作。门窗及玻璃的维修、更换工作。

消防系统：

- 1、及时做好消防栓、消防龙头及消防管道的检查和保养工作，加强消防设备设施管理，确保消防控制中心及消防系统配备齐全完好无损可随时起用，消防设施完好率100%。
- 2、制定突发性火灾等灾害应急预案，设立消防疏散示意图、照明设施引路标志完好，紧急疏散通道畅通。

(三)会务服务

(1)负责会议室卫生、茶水和茶品准备等保障服务，确保桌、椅干净、环境整洁。

(2) 协助会议主办科(部)室完成会前会场音响设备的调试、会标的录入、多媒体的播放。

(3) 重要活动的礼仪接待服务，协助处理突发事宜或特殊情况。

(4) 会议室及其他活动场所接待物品的使用和管理，茶具器皿等的清洗消毒。

(5) 负责办公室定期入室保洁、街道值班室内部卫生、开水等保障服务，确保环境整洁。

(6) 负责各科室的报纸、刊物、信件的发放。

(7) 负责会议茶具的摆放、收发、清洗、消毒、保存。会前及时摆放到位，会后如数收回，及时清洗消毒，放置同一位置保存以备下次使用。

(四) 秩序维护服务范围

甲方院门口执勤和秩序维护；对外来人员、车辆的检查和查验；对甲方各类物资进出的检查；对各类危险物品的检查；对车辆停放进行管理和规范；协助甲方防汛和扫雪铲冰。

秩序维护员在执行勤务时，着统一的服装，佩戴标志和执勤证；服从甲方和乙方的双重领导，认真学习政治、业务和法律知识，尽职尽责，为甲方提供高质量的服务；必须遵纪守法，文明执勤，不得迟到、早退、脱岗、串岗，不得有法律、法规禁止的违法行为；认真维护责任区正常工作秩序，防范刑事、治安案件发生，制止外来人员引发的各类纠纷和打架斗殴等违法犯罪行为，对现场发现的违法犯罪人员及时报警或协助公安、保卫部门抓获，扭送当地派出所处理。对刑事、治安案件现场和灾害事故现场，应先行保护并协助公安机关维护秩序。