

合同编号:

北京市通州区住房和城乡建设委员会
(办公楼) 物业服务合同

委托方: 北京市通州区住房和城乡建设委员会

受托方: 北京悦豪物业管理有限公司



北京市通州区住房和城乡建设委员会

(办公楼) 物业服务合同

委托方(以下简称甲方): 北京市通州区住房和城乡建设委员会

地址: 北京市通州区车站路49号

受托方(以下简称乙方): 北京悦豪物业管理有限公司

地址: 北京市通州区外郎营村北2号院13号楼3层101

第一章 总则

第一条 根据《中华人民共和国民法典》和《物业管理条例》、《北京市物业管理条例》等法律、法规的有关规定,在平等、协商一致的基础上,甲方将北京市通州区住房和城乡建设委员会办公楼(以下简称本物业)委托给乙方实施物业服务,特订立本合同。

第二条 物业基本情况

物业类型: 办公楼

坐落位置及物业服务建筑面积: 北京市通州区车站路47号建筑面积2330.37平方米、49号建筑面积5537平方米、新华南路196号建筑面积3247.22平方米,总建筑面积: 11114.59平方米。如遇不可抗力因素对办公区进行调整,按照北京市通州区党政机关购买后勤服务指导性办法结合办公面积进行核减。

第二章 物业服务内容

第三条 会议服务

乙方负责会议服务、内务整理和接待工作,要树立强烈服务意识,始终保持一个良好的文明礼仪形象。

修饰: 女职工淡妆上岗、修饰文雅,身心健康,上班前不应吃带有刺激性气味的食物,避免口腔异味。

着装：员工统一外着西服套装工作服，上岗期间员工必须佩带工牌，服装应完好，干净整洁。

举止规范：接待时注意力集中，展现良好的精神状态，无疲劳状、忧郁状和不满状。立姿端正，抬头、挺胸、收腹、双手自然下垂。行走步伐有力，步幅适当，节奏适宜。

第四条 工程巡视与维修服务

工程维修人员入职前需经单位培训合格方可上岗，特种作业人员需持证上岗，严禁无证操作，人员身心健康，无负面情绪。

乙方承担300元以下的单个（批、次）维修零配件材料费，超出范围的设备设施维修、维护保养费用按甲乙双方约定执行。

乙方承担避雷检测费用、水质检测费用、化粪池清掏费用。

乙方负责办公区域内设备设施的巡视检查与小型维修，出现维修情况工程人员应在20分钟到达现场进行维修，确保设备设施正常使用与运行。

电气维修：对电气设备进行日常巡视、维护与保养，随时更换和修复损坏的灯具、开关等电器设备，保证各种电气设施和元件的完好。

给排水：对给排水系统进行日常巡视、维护与保养，对破损阀门、便器具等进行维修和更换等，无跑冒滴漏现象出现。

房屋本体：对房屋本体进行日常巡视、维护与保养，包括但不限于室内外墙面维修、地砖/瓷砖的更换、台阶维修、墙面粉刷、门锁更换，围栏维修等。

空调：负责空调开关启动操作，加强空调运行期间的巡视与检查，发现问题及时上报并联系维保方进行处理。

消防：按照管理要求对消火栓及相关消防器材进行日常巡检检查与维护，确保其正常使用。

食堂：协助对食堂设备进行日常维修。

第三章 其它服务

第五条 甲方提供的与本物业相关的工程图纸、档案以及运行记录等资料由乙方统一管理。

第六条 乙方有权对违反本物业管理相关规定的人员和行为，根据情节轻重，采取规劝、批评、警告、制止等措施。

第四章 委托服务期限

第七条 本物业服务合同委托服务期限为壹年，自 2026 年 08 月 11 日至 2027 年 08 月 10 日止。

第五章 服务费用

第八条 物业服务费

1. 付款方式：分三次付清全年合同款。
2. 合同金额：全年金额为人民币：壹佰伍拾贰万伍仟柒佰肆拾玖元零柒分（¥1525749.07 元）。

3. 支付时间：

3.1 甲方在财政资金到账后向乙方支付合同总费用的40%，即人民币：陆拾壹万零贰佰玖拾玖元陆角叁分（¥610299.63 元）。第一次服务费付款时间为 2026 年 11 月 30 日前。

3.2 所有工作内容通过甲方验收合格后，甲方向乙方支付合同总费用的40%，即人民币：陆拾壹万零贰佰玖拾玖元陆角叁分（¥610299.63 元）。第二次服务费付款时间为 2027 年 6 月 30 日前。

3.3 经综合考核评估，全部工作内容通过甲方验收合格后，支付合同总费用的 20%，即人民币：叁拾万伍仟壹佰肆拾玖元捌角壹分（¥305149.81 元）。第三次服务费付款时间为 2027 年 8 月 31

日前。

4. 物业服务费按要求结算。甲方每次付款前，乙方应按甲方要求提供相应发票，否则甲方有权拒绝支付，乙方同意甲方因财政拨款延迟造成的逾期付款不视为违约。
5. 因本合同资金来源于财政性资金，故甲、乙双方对本合同的付款条件达成共识并做出如下约定：甲方应及时按照合同的约定向乙方支付服务费，但因资金筹集、分配、审计、财政支付受限等原因而导致甲方不能按照合同的约定及时向乙方支付服务费时，不构成甲方的违约行为，乙方不得因此追究甲方的违约责任，且乙方不得以此为由暂停、迟延、拒绝本合同义务的履行。

第九条 物业服务合同中未明确的费用，依照相关规定及实际情况由责任方承担。

第十条 本物业维修零配件费用由乙方承担。

第十一条 设施设备的大、中修时，按照“京房地修字（1999）第930号”执行，由甲方向维修的单位支付相关费用，大、中修费用不计入物业服务费成本。

第六章 双方权利义务

第十二条 甲方的权利和义务

1. 负责对物业管理服务活动的日常监督管理，行使本合同规定甲方的权利和义务；
2. 有权对本物业管理实施情况提出意见和建议；
3. 审议乙方拟定的物业管理各项规章制度、制度；
4. 检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况，并给予公正、客观的评价，如对乙方的工作有不满意，可提出改进要求；

5. 本合同有效期内，甲方有权对乙方在本项目中的主要管理人员的任免提出建议，有权对不达标、出现违规违纪、遭到重大投诉的乙方员工提出调离本项目的建议，乙方应当按照甲方要求执行。

第十三条 乙方的权利和义务

1. 乙方接收到中标通知书后以甲方通知之日起5个自然日以内全面进驻，正常、全面开展物业服务；
2. 乙方须按投标文件中配置人员进行后期服务，并按国家规定为全体服务人员缴纳社保，未经采购方同意不得调换配置人员，否则，投标无效；
3. 接受甲方对物业管理日常工作监督和管理，并对甲方负责；
4. 根据有关法律、法规及本合同的约定，制定管理规章制度；
5. 乙方所派遣人员遵守甲方的保密管理制度，听从甲方人员的管理，并签订保密责任书，严格遵守并执行《北京市党政机关工勤服务人员保密管理办法（试行）》的相关规定；
6. 向甲方及物业使用人告知物业使用的有关规定并负责监督；
7. 经甲方书面同意后，可选聘专业公司承担本物业的专项管理业务，但不得将本物业的整体管理责任转让给第三方或由第三方完成；
8. 有权对甲方提出合同约定范围之外的服务项目，根据另行签订的补充协议收取合理费用；
9. 负责编制本物业房屋、附属建筑物、构筑物、设施、设备等的年度维修养护计划并组织实施，甲方负责维修养护计划实施工作的监督管理；
10. 负责编制本物业服务年度管理计划；

11. 乙方根据管辖区域设备设施及环境情况制定培训计划及演习计划，严格根据计划内容实施；
12. 乙方的派驻人员必须遵守执行各项规章制度；乙方在经营活动中，严格遵守国家法律、法令、法规，以及本物业治安、消防、安全生产等各项规章制度；
13. 本合同终止时，乙方必须向甲方移交全部物业管理用房及物业管理的全部档案资料；
14. 建立客户投诉、回访制度，对出现的情况进行记录并及时处理；
15. 乙方应确保其派驻甲方的物业服务人员具备相应专业资质，并为派驻人员依法缴纳社保。如乙方派驻人员发生人身损害等，均由乙方负责；
16. 为创建节能型机关，乙方有义务履行节能降耗，节约用水，垃圾分类等物业服务活动，按照节约型机关创建相关要求执行；
17. 未经甲方同意，乙方不得利用物业和设施设备进行任何形式的经营和营利活动。乙方对物业进行装饰或者设置、安装相关门牌、门牌号、名录牌、水牌、招牌、广告牌、霓虹灯、指引牌、标牌、标识、标志、标语、横幅，需事先征得甲方同意。

第七章 违约责任

第十四条 乙方的服务达不到本合同约定或服务方案承诺的标准，乙方应当采取补救措施，且每一次每一项乙方应向甲方支付违约金1000元。

第十五条 乙方违反本合同的各项约定，未能达到相关服务目标的，甲方有权要求乙方限期整改，且每一次每一项乙方应向甲方支付违约金1000元；逾期未整改或整改后未达到合同约定的，甲方有权单方面终止合同。

第十六条 乙方违反本合同约定的保密义务，每发生一次/件应向甲方支付5000元的违约金，因乙方上述违约行为给甲方造成损失的，如违约金不足以弥补损失的，乙方还应赔偿甲方的全部损失。

第十七条 乙方如在合同履行过程中擅自停工、消极怠工经甲方通知拒不改正的，甲方有权解除本合同，甲方除无需向乙方支付未支付的费用外，乙方还应向甲方支付5万元的违约金；因乙方上述违约行为给甲方造成损失的，如违约金不足以弥补损失的，乙方还应赔偿甲方的全部损失。

第十八条 乙方擅自将本合同约定的服务转包给第三人，或将本合同项下的权利义务转让给第三人的，甲方有权解除本合同，甲方除无需向乙方支付未支付的费用外，乙方应当向甲方支付年物业服务费的 20 %的违约金；因乙方上述违约行为给甲方造成损失的，如违约金不足以弥补损失的，乙方还应赔偿甲方的全部损失。

第十九条 除本合同另有约定外，本合同终止后乙方应立即撤出服务区域，拒不撤离的，每逾期一日向甲方支付违约金贰万元，并赔偿甲方的全部损失。

第二十条 因乙方或乙方人员原因，给甲方、甲方人员或任何第三方造成人员伤亡、财产损失的，除甲方有权解除本合同外，乙方应承担全部赔偿责任，由此给甲方造成损失的，甲方有权向乙方追偿。

第二十一条 乙方应支付的违约金、赔偿金，甲方可以从应支付给乙方的费用中直接扣除。违约金的支付或扣除不影响合同约定的乙方应履行的其他义务。

第二十二条 违约方应赔偿的损失除另一方的直接损失外，还包括另一方追究其违约责任产生的交通费、诉讼费、律师费、保全费等费用。

第二十三条 除本合同另有约定外，甲方逾期支付物业服务费的，每逾期一日，应按欠付金额的万分之一的标准向乙方支付违约金。

第二十四条 为维护公共利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄露、漏电、暖气管、水管破裂、协助公安机关执行任务等突发事件，乙方因采取紧急避险措施造成损失的，乙方有权免责。

第二十五条 乙方有确凿证据证明属于以下情况的，可免于承担违约责任：

1. 由于甲方或物业使用人自身的责任导致乙方的服务无法达到合同约定的；
2. 因维修养护本物业管理区域内的共用部位、共用设施设备需要且事先已告知甲方，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的；
3. 非乙方责任出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍造成损失，乙方已采取应急措施的。

第八章 不可抗力

第二十六条 因发生不可抗力或政府政策变化致使本合同不能履行的，双方互不承担违约责任。

第九章 附则

第二十七条 本合同附件为本合同不可分割的组成部分，与本合同均有同等法律效力。

第二十八条 双方可对本合同未尽事宜进行协商，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。本合同与补充协议不符的，以补充协议为准。

第二十九条 本合同及其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。

第三十条 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，乙方负责查明原因。如属设计、施工、材料的原因，由建设单位处理。产生质量事故的直接原因，以政府主管部门的鉴定为准，乙方应积极配合甲方与有关方的协调工作。

第三十一条 本合同中47号办公楼如遇房屋租赁合同到期或甲方不再租赁的，甲方有权调整物业服务建筑面积并不再支付47号办公楼相关物业费用，届时甲乙双方应另行签订补充协议对物业服务费的支付方式及数额进行约定。

第三十二条 在履行合同中甲乙双方如发生争议，双方应协商解决，协商不成的，任何一方均可向本合同履行地（北京市通州区）人民法院提起诉讼。

第三十三条 本合同连同附件，一式陆份，甲方执肆份，乙方执贰份，具有同等法律效力。

第三十四条 本合同甲乙双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章后生效。

第三十五条 合同附件：《_____服务质量评价验收确认单》
以下无正文

甲方签章：北京市通州区住房和城乡建设委员会
法定代表人或授权代表： 戚前峰
日期： 年 月 日

乙方签章：北京悦豪物业管理有限公司
法定代表人或授权代表： 褚峰
日期： 年 月 日

之褚峰印

附件：《 _____ 服务质量评价验收确认单》

_____ 服务质量评价验收确认单

项目名称			
受评单位			
评价科室			
合同期限			
建筑面积			
合同总金额			
本次付款周期		本次付款金额	
评价内容			评价结果
(一) 合同履行情况	服务人员全部信息已备案,按合同约定的服务需求配备服务人员,能够按合同内容履行服务。		
(二) 行为规范情况	工作人员服装统一、整齐,佩戴统一标识。有良好的服务态度,服务时主动、热情、规范,用语标准,在工作期间无不文明行为。		
(三) 管理规范情况	服务有完整、合理可行的实施计划(入职及日常培训等),并且计划能严格落实,做到安全无事故。		
(四) 服务资料情况	提供完整的服务资料(岗位职责、工作制度、健康情况等),服务资料内容完整详细。		
(五) 反食品浪费工作开展情况	开展反食品浪费工作培训,人员节约意识明显增强,未发现有食品浪费行为。		
注:本次服务质量评价结果不合格,将按合同约定比例扣除服务费。			
评价科室意见及建议:			

评价单位:

经办人签字:

科室负责人签字:

电话:

日期: 年 月 日

受评单位:

项目经办人签字:

项目负责人签字:

电话:

日期: 年 月 日

