

北京市公安局海淀分局香山办公区

物业服务合同

根据《中华人民共和国民法典》之规定，本合同当事人在平等、自愿的基础上，经协商一致，签署本合同。

甲方：北京市公安局海淀分局



(盖章)

乙方：北京京慧中诚物业管理有限公司



(盖章)

法定代表人或授权代表：

(签字或签章)

法定代表人或授权代表：

(签字或签章)

日期：2026年1月1日

日期：2026年1月1日

Sijiqing. Beijing. China

中国·北京·四季青

甲方：北京市公安局海淀分局
地址：北京市海淀区长春桥路 15 号
联系人：刘岩艳
联系方式：010-82519335

乙方：北京京慧中诚物业管理有限公司
地址：北京市海淀区闵庄路门头馨村北一区 211 楼 1 单元 101
联系人：张金燕
联系方式：13671105778
统一社会信用代码：9111010855686973X8
开户行：北京农商银行四季青支行京香分理处
银行账号：0404090103000001675

一、总则

1. 甲乙双方根据有关法律法规之规定，在自愿平等、协商一致的基础上，就乙方为甲方提供 香山办公区物业服务 事宜，订立本合同。

2. “合同”系指甲乙双方签署的、合同格式中载明的甲乙双方所达成的协议，包括所有的附件、附录和上述文件所提到的构成合同的所有文件。

3. “合同总价”系指根据合同约定乙方在正确地完全履行合同义务后甲方应支付给乙方的含税总价款。

4. 本合同组成：

- (1) 本合同全部条款；
- (2) 物业服务人员明细表（附件 1）；
- (3) 物业服务方案及标准（附件 2）；
- (4) 分项报价表（附件 3）；
- (5) 合同履约验收报告（附件 4）；
- (6) 合同保密协议（附件 5）；
- (7) 配置服务人员及资质证书（附件 6）；
- (8) 在合同履行过程中的变更协议（如有）；

(9) 采购文件（如有），包括：招标文件、投标文件，谈判文件、响应文件，磋商文件、响应文件，单一来源采购文件、响应文件等政府采购文件；以及直接采购、比价、遴选等文件。

二、合同标的

1. 物业管理区域基本情况

物业项目名称：北京市公安局海淀分局香山办公区物业服务项目

物业地点用途：党政机关办公楼

总建筑面积： 6792 平方米

2. 服务期限：2026年9月10日至2027年9月9日

3. 服务内容：

(1) 卫生清洁服务，包括：建筑物内公共区域、会议室、卫生间、浴室、室外公共区域、停车场、门前三包公共区域等清洁卫生服务等工作。。

(2) 绿化服务，包括：室外公共区域绿化养护服务等工作。

(3) 公用及办公区内部设施的日常维修、养护和管理，包括：给排水、公共照明、公用设施等设施的维护，房屋建筑和结构的养护和管理等工作。

(4) 提供保洁消耗品，包括：清洁药剂、清洁用品、垃圾袋、清洁工具。

(5) 其他专项服务，包括：

1) 房屋及附属设备设施的小修（“小修”是指维修单项单次单价在五百元以下的常见维修，例如灯管、水嘴、门把手、锁具、闭门器等易损件及消耗品的更换或维修），由乙方负责。办公设备设施及家具不在维保范围之内。此外，根据甲方工作需要重新购置、增加或补充的设备设施等所发生的费用由甲方负责。

2) 烟感、温感、煤气探头按国家规定由乙方聘请有资质的第三方专业公司作业，每年清洗一次，费用由乙方支付。

3) 专用设备、设施中，电梯、消防系统、空调机组系统，由乙方聘请有资质的第三方专业公司进行维护保养，维护保养费用由乙方支付。电梯、消防系统、空调机组系统以外的专用设备设施，如门禁系统、院区监控、电梯监控等，如涉及维修，年度累计发生金额 5000 元以内的由乙方支付。

4) 避雷检测由乙方聘请有资质的第三方专业公司进行检测，每年一次，并提交检

测报告，费用由乙方支付。

4.服务人员：详见物业服务人员明细表（附件1）。

本项目经理：张金燕，联系电话：13671105778，服务投诉电话：010-62596738

项目经理不能随意更换，如更换须征得甲方书面同意。替换人员的资格、经验和履约能力不得低于采购文件、乙方投标（响应）文件及附件约定，甲方同意更换不免除乙方的任何责任。

三、合同金额及付款方式：

1.合同总价

本合同金额共计：

人民币小写：1945036.33元，人民币大写：壹佰玖拾肆万伍仟零叁拾陆元叁角叁分。

2.支付

（1）物业服务费实行后付制，在每季度验收合格后支付相应款项，按每服务三个月分四期支付：

第一期，2026年12月支付；人民币小写：486259.08元，人民币大写：肆拾捌万陆仟贰佰伍拾玖元零捌分。

第二期，2027年3月支付；人民币小写：486259.08元，人民币大写：肆拾捌万陆仟贰佰伍拾玖元零捌分。

第三期，2027年6月支付；人民币小写：486259.08元，人民币大写：肆拾捌万陆仟贰佰伍拾玖元零捌分。

第四期，2027年9月支付；人民币小写：486259.09元，人民币大写：肆拾捌万陆仟贰佰伍拾玖元零玖分。

每期支付时应扣除违约金、赔偿金及不在岗人员的相关费用后，按实际结算。

（2）结算付款方式：对公转账。

（3）每次甲方付款前，乙方需向甲方提供符合甲方要求的正规发票。否则，甲方有权拒绝付款且不承担逾期付款的违约责任。因乙方开具的发票不规范、不合法或涉嫌虚开发票引起税务问题的，乙方需依法向甲方重新开具发票，并向甲方承担赔偿责任，包括但不限于税款、滞纳金、罚款及相关损失等。

（4）本合同约定的付款时间及付款金额等以甲方获得经费审批为准，经费未及时

审批及拨款的，甲方可根据经费批复视情况调整付款时间及金额，且不视为甲方违约。如发生上述情况，乙方承诺仍按本合同约定履行成交人义务。

3.税金

本合同的合同总价为含税价。

四、双方的权利和义务

1.甲方的权利义务

(1) 根据本合同规定，甲方将院区及办公楼公共区域保洁、日常维修养护等内容委托乙方实行物业服务。

(2) 甲方应为乙方服务人员提供必要的工作、生活条件，不向乙方收取相关费用。

(3) 若双方认为必要，甲方应向乙方提供其进行物业管理的资料 and 文件（如甲方相关管理规定等），并在服务期满时予以收回。

(4) 协助乙方收集该项目的各项工程资料、图纸、备案资料、使用说明书等，在移交过程中，乙方不得以此为理由降低物业服务标准，应按照服务标准提供正常的物业管理服务。

(5) 对乙方的工作及工作管理实施指导、监督、检查，对于乙方工作不符合甲方要求及合同约定的，有权要求予以整改。

(6) 甲方有权要求乙方对于不符合工作要求的物业人员予以更换。

2.乙方的权利义务

(1) 根据甲方的授权和有关法律、法规及本合同的约定，在本物业区域内提供物业管理服务。

(2) 根据有关法律、法规的规定，结合实际情况，制定本管理区域物业服务的各项规章制度，报甲方审核批准后实施。

(3) 遵守各项管理法规和合同规定的责任要求，根据甲方授权管理事项，对本服务区域物业实施综合管理，确保实现管理目标，并承担相应责任，自觉接受甲方检查监督。

(4) 乙方对服务区域的公用设施不得擅自占用和改变其使用功能，乙方如有需要，须报甲方和有关部门批准后方可实施。

(5) 乙方须在本服务区域设置管理机构，配备相关人员，并与甲方协作配合，严

格执行甲方的相关规定。

(6) 乙方应当按照本合同确定的服务内容配备具有相关服务资质、服务能力、服务经验的工作人员。

(7) 乙方应当对其派驻甲方的工作人员进行必要的上岗培训，依据甲方要求进行合规培训，确保服务人员遵守甲方的规章制度。并对派驻人员进行工作安全、职业操守培训。对于派驻人员违反操作规程造成的，包括但不限于甲方、甲方人员、乙方、乙方人员及其他任何第三人人身、财产及设备损失损害的，由乙方承担相应的责任。

(8) 乙方应与物业服务人员之间签订合法有效的劳动合同，并依法承担相应的法律责任。乙方物业服务人员的工资、加班费、带薪年假、社保等福利待遇由乙方自行承担，对于因派驻工作发生的劳动争议及其社会保险争议，由乙方自行解决，甲方不承担任何责任。

(9) 建立本服务区域物业管理档案并详细记载有关工作情况及应甲方要求完善相应的记录，定期向甲方汇报。

(10) 负责保管好甲方提供的相关资料，在服务期满时将全部退还甲方。保守在服务中获得的甲方的信息，未经许可不得对外泄漏，否则由此造成的损失由乙方承担相关责任。

(11) 乙方在提供物业服务过程中因乙方原因造成甲方设施损坏的，乙方应积极采取补救措施及时修复，发生的相关费用由乙方承担。由于乙方原因造成甲方和第三人财产损失的，乙方应给予赔偿。

(12) 乙方可根据合同约定，将采购文件和本合同明确允许的非主体、非关键性专项服务，委托具有国家规定专业资质的第三方专业公司承担，但应当将拟委托的服务事项以及第三方专业公司报甲方备案同意，且不得将服务区域物业管理的整体责任及利益转让给其他人或单位。乙方就委托第三方的专项服务承担无限连带责任。乙方不得将其应当提供的全部物业服务转委托给第三人，或者将全部物业服务支解后分别转委托给第三人，乙方对全部服务及委托第三方的专项服务向甲方承担全部责任。

委托履行的具体内容：烟感、温感、煤气探头清洗；消防系统、消防设施、电气防火设施、燃气报警装置、防雷装置、电梯、空调机组系统、垃圾清运、化粪池清掏、水箱清理的维护保养及检测。

(13) 本合同终止或解除时，乙方应积极、主动移交物业管理权，10个工作日内撤出本物业区域，协助甲方和甲方确定的接手物业公司做好物业交接和善后工作，移交

或配合甲方移交物业管理全部用房和物业管理的全部档案、资料等有关事项。

(14) 负责协助甲方完成与本合同相关的其他要求和任务。

五、验收

1.验收方式：甲方有权按照固定周期每季度对乙方服务进行验收，乙方应在甲方要求的时间内按时提供考勤记录、维修维护服务记录、绿化保洁服务记录等验收材料，并配合甲方完成履约验收程序。

2.根据验收情况，双方如实填写《合同履约验收报告》，形成验收结论，验收不合格的，甲方有权暂缓付款，直至整改合格。对未整改、复验仍不合格、无法整改或者反复发生的问题，甲方有权对未履行或不符合约定部分扣减相应服务费，并依本合同追究违约责任直至解除合同。存在部分争议但不影响其他部分履行的，对验收合格且无争议部分据实结算。

六、违约与解除

1.甲方逾期付款的，每逾期1日，应按照合同生效当日的1年期LPR（中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的1年期贷款市场报价利率）向乙方支付未付款项的逾期违约金，逾期违约金的最高限额为合同总价的10%。

2.乙方未能达到约定的任一管理目标（甲方条件不具备除外），甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改的，甲方有权扣除合同总价10%的违约金。

3.乙方在合同终止后，不移交物业管理权，不撤出本物业和移交管理用房及有关档案资料等，每逾期一日应向甲方支付合同总价0.2%的违约金，逾期违约金的最高限额为合同总价的10%。

4.乙方无正当理由提前解除合同的，应向甲方支付合同总价10%的违约金。

5.甲方有权对乙方上述的违约行为进行累加计算，但是累加计算后的违约金总额最高为合同总价的30%。

6.上述违约金不能补偿实际损失的，甲方有权向乙方继续追偿。乙方应当向甲方赔偿的损失范围包括但不限于甲方的直接经济损失、预期可得利益以及为实现债权而支出的律师费、保全费、诉讼费、保全保险费、公证费、鉴定费、调查费、差旅费等费用。

7.甲方有权从尚未支付的合同价款中自行扣除上述违约金及赔偿金；甲方尚未支付的合同价款不足以支付上述违约金及赔偿金的，甲方有权向乙方继续主张权利。

8.本合同执行期间，如遇不可抗力，如发生煤气泄漏、漏电、火灾、水管破裂、救助人民、协助公安机关执行任务等情况，乙方应采取紧急避险措施，造成财产损失的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。

9.乙方未能按照约定提供服务，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改的，甲方有权解除合同。

10.如遇服务地点变更，或遇政策变化等原因，导致本合同不能继续履行的，甲方有权提前30日通知乙方解除本合同且无需支付违约金，对已执行的部分按合同支付价款。

七、争议的解决

合同履行或与合同有关的一切争端，应通过双方友好协商解决；如经友好协商不能解决，甲、乙双方均有权向甲方所在地法院提起诉讼。

八、不可抗力

1.本条所述的“不可抗力”系指那些双方在订立合同时无法控制、不可预见的事件。这些事件包括：战争、水灾、地震以及双方同意的事件。当不可抗力事件发生时，执行合同的期限将相应延长，延长的期限应相当于不可抗力所影响的时间。

2.乙方应在不可抗力发生后，以最快的方式在最短的时间内通知甲方，并在不可抗力发生后15个日历日内，将有关证明文件直接送达甲方。乙方未及时通知或未采取合理减损措施的，不得就因此扩大的损失主张免责。

3.如果不可抗力影响延续90日以上的，甲乙双方应通过友好协商，在合理时间内达成进一步履行本合同的协议。

九、其它

1.转让。本合同乙方不得转让。

2.破产终止合同。如果乙方破产或无清偿能力，甲方可在任何时候以书面形式通知乙方，终止合同而不给乙方补偿，该终止合同将不损害或影响甲方已经采取或将要采取的任何行动或补救措施的权利。

3.合同修改。任何对合同条件的变更或修改均须双方签订书面修改书。在不改变合同其他条款的前提下，与乙方签订补充协议，所有补充协议的采购金额不超过原合同采购金额的百分之十。除依法追加相同服务外，任何变更不得实质性改变采购标的、服务标准、人员配置、合同金额、履行期限等采购文件确定的事项，并应按规定履行审批、备案和公告程序。

4.通知。本合同任何一方给另一方的通知，都应以书面形式发送，而另一方应以书面形式确认并发送到对方明确的地址。

5.法律适用。本合同应按照中华人民共和国的法律进行解释。

6.其它约定条款：/。

十、附则

1.本合同自双方法定代表人或授权代表签字（或签章）并加盖单位公章（合同专用章）之日起生效。

2.本合同未尽事宜，经双方协商一致，在不改变合同其他条款的前提下，可签订变更或补充协议，所有变更或补充协议的采购金额不超过原合同采购金额的百分之十，变更或补充协议与本合同具有同等法律效力。

3.本合同一式柒份，甲方肆份，乙方贰份，采购中心留档壹份，具有同等法律效力。

Sijiqing. Beijing. China

中国·北京·四季青

附件 1:

北京市公安局海淀分局香山办公区

物业服务人员明细表

序号	岗位	人数	姓名、身份证号
1	物业经理	1	张金燕, 身份证号: 110108197710100721
2	消防中控值机人员	8	费林涛, 身份证号: 371728200309165993 裴景辉, 身份证号: 130128198408091514 王帅, 身份证号: 130432200009261716 李磊, 身份证号: 210724199702032613 徐振江, 身份证号: 230207198310300418 张宇祥, 身份证号: 130434200305047514 崔红岩, 身份证号: 220402199006130831 亢晓阳, 身份证号: 411282198611192339
3	工程维修人员	3	靳祖敬, 身份证号: 132201197109142476 宋伟, 身份证号: 410521198805255054 白洋, 身份证号: 110105197310214536
4	保洁人员	4	王可心, 身份证号: 23010420010221422x 赵树霞, 身份证号: 130725198307251324 梁珊珊, 身份证号: 130822199710066242 张萍, 身份证号: 622822198706152520
5	洗衣工	1	李媛媛, 身份证号: 622821200107211625
6	保安人员	6	潘胤龙, 身份证号: 410305200408031515 高彦华, 身份证号: 410928198304112713 徐小嘉, 身份证号: 320723199205132030 赵仁杰, 身份证号: 140424200109052817 董乐乐, 身份证号: 211404198511146030 薛飞, 身份证号: 232332198601226012
总计		23 人	

附件 2：物业服务方案及标准

物 业 服 务 方 案 及 标 准

一、物业服务方案

1. 制订物业服务工作计划并组织实施，建立日常巡查和维护机制；对物业共用部位、共用设施设备、公共绿地景观进行维护保养，实施预防性管理，维护责任到人；做好相关的工程图纸、档案与竣工验收资料等管理工作。

2. 根据本物业特点，设置相应的职能机构，配备专业管理及技术服务人员，人员接受过专业培训，具备相应的资格证书、专业技术证书或职业技能证书。

3. 清洁、保洁服务，物业共用部位、公共区域地面干净无杂物、无积水，无明显污迹、油渍，保持清洁卫生，对垃圾及时收集、清运。

4. 维护地面及地下二层停车场的停车秩序，对机动车辆停放进行管理。

5. 负责消防中控室消防报警监控，中控室和公共区域消防设施的维护、运行以及消防管理制度的建立等。消防控制室值机人员持有资格证书不低于 8 人，证书具备“建(构)筑物消防员职业资格证书”或“消防设施操作员职业资格证书”，证书等级为中级及以上。

6. 协助做好公共区域安全防范工作。发生安全事故，及时向使用单位、物业单位和相关监管部门报告，采取相应措施，协助做好救助工作；对物业区域内违反有关治安、环保、物业装饰装修和使用等方面法律、法规、规章的行为，及时告知、建议、劝阻，并向使用单位、

物业单位和相关监管部门报告。

7. 对管理服务过程中可能出现的设备设施故障、自然灾害、事故灾害、公共卫生事件和社会安全事件等突发性公共事件建立相应的应急预案，并组织实施培训、演练、总结和改进。

8. 公布物业经理电话，紧急事件实行 7*24 小时即刻响应。

二、物业服务标准

乙方提供物业服务不低于北京市住宅物业服务标准（二级），服务按照国家法规、规范、行业技术标准及北京市海淀区分局香山办公区物业服务合同执行。

（一）环境卫生清洁服务

服务范围：

（1）楼外清洁：包括门前三包区域、庭院、标牌、围栏、灯具、绿地养护、道路、停车场、楼外墙面、玻璃清洗等。

（2）楼内清洁：包括所长政委等主要领导办公室、会议室、多功能厅、健身房、开水间、卫生间、浴室，公共区域内大堂、步行梯、电梯、停车场（地面及地下二层）、地面、墙面、玻璃、门窗、消防栓、各种标志牌等所有公共区域，员工食堂区域除外。

（3）供水系统清洁与消毒。

（4）垃圾清运、化粪池清掏清运。

服务要求：

（1）楼内外卫生每天工作时间应保持不间断巡视，并进行全面清洁。

- (2) 每周一次大扫除。
- (3) 垃圾箱内垃圾物不能超过 2/3。
- (4) 逢雨、雪天气铲冰扫雪，排除大面积积水等。
- (5) 楼内外消毒和灭蚊、蝇、蟑螂、老鼠工作（每年不少于四次），费用由乙方支付。
- (6) 公共区域内地毯、楼梯地毯清洁工作，费用由乙方支付。

服务标准：

- (1) 楼宇内部地面无废弃物、无污迹和水迹。
- (2) 石材地面表面光亮无污渍、尘土和明显划痕。
- (3) 地毯和地垫无废弃物、无明显污渍、表面洁净无破损。
- (4) 有日常和定期的地面清洁作业计划并按照计划实施。
- (5) 卫生间内无异味，地面无废弃物、无污渍和水迹。
- (6) 面盆表面无污渍、金属物件表面光亮、洗手池台面无污迹和水迹、玻璃面无破损、无水渍和划痕。
- (7) 便池和恭桶周边地面和表面洁净、无污渍、无碱垢、无破损，纸篓干净并且摆放有序、纸篓内有（一次性）衬袋。
- (8) 卫生间隔板表面完整、无灰尘、无污迹和划痕。
- (9) 卫生间各种供应品齐全。
- (10) 卫生间天花板、灯口、风口表面无破损、无尘垢、无检修遗留手印。
- (11) 卫生间内各种管线表面无锈蚀、无污渍。
- (12) 有日常和定期的卫生间保洁作业计划并按照计划实施。

(13) 楼宇内所有墙面表面完整、无破损、无尘垢、无污迹。

(14) 楼宇内天花板、灯口、风口表面无破损、无尘垢、无检修遗留手印。

(15) 楼宇内踢脚线完整、表面无污迹、无遗留蜡痕和划痕。

(16) 楼内垃圾桶表面干净、无磕碰痕迹、无残留污迹、内部有衬袋。

(17) 办公家具表面整洁、无明显尘垢、无污迹和水迹、无磕碰痕迹。

(18) 楼宇内金属物件表面光亮、无手印、无污迹、无尘垢。

(19) 有日常和定期的作业计划并按照计划实施。

(20) 各种保洁设备、工具表面洁净、无划痕、有专人负责并始终处于正常工作状态。

(21) 员工定期接受专业培训。

(二) 房屋建筑所属部位的日常维修、养护和管理

(1) 爱护办公楼内的设施，未经甲方书面批准，不得对办公楼结构、设施等进行改动。

(2) 及时完成各项零件维修任务，合格率 100%，一般维修任务不得超过 24 小时。

(3) 保证地面无积水，内外排水畅通，围墙无损缺，每年洗刷一次，大门牢固，开关自如。

(4) 及时对楼内墙面、顶板、地砖、墙砖、门窗及玻璃进行修补及清洁。

(5) 屋顶、地下室、卫生间等防水渗漏问题的应急处理。

(6) 及时对外墙砖进行修补，保证外墙面光洁、墙体无残损。

(7) 门、窗完整，开关自如，玻璃完好。

(8) 楼外清洗每年一次（玻璃、墙面）。

(三) 公共区域设施设备的日常维修、养护和管理

(1) 电气设备系统

① 配电室是重要部位，接受和执行调度命令，进行设备运行记录。

停电倒闸时要事前请示报告管理部门，并在 24 小时前发出告示，通知有关部门，锁好电梯，方可进行，在物业经理的监护下，严格按操作规程进行操作。

② 值班人员要认真填写值班记录，每月抄写一次电负载及电表计量读数。

③ 负责高压绝缘工具每年的检验工作和供配电设备的更新、改造工作；配电室专用工具不能挪作他用。

④ 认真巡视设备运行情况，发现异常和故障隐患要及时上报，正确果断的处置，并做好记录，认真做好交接班工作。

⑤ 各种电机和运行设备每年进行两次维护、保养。

⑥ 各楼层的配电箱、配电柜、配电盘，每周检查维修一次，各电源开关、插座、照明灯具及时检修更换，接到报修及时完成维修工作。

⑦ 每月对消防、监控、通讯、电梯和其他电气、电源进行检查，保证在紧急情况下能启动运行。

⑧ 每月对办公区内安全用电进行一次检查，对违规行为及时纠正，

并做好相关记录工作。

（2）空调和通风设备系统

①从业人员必须经过专业培训，持证上岗。

②建立运行、维修管理等方面的规章制度和机械设备操作规程。

③认真做好设备运行记录，维修保养记录，机械运行记录。

④建立维修、检查、保养档案。

⑤空调机、新风机房卫生整洁有序。

⑥每季度进行一次室内新风机配比参数和风量调节测试。

⑦空调温度提升机组每年进行两次换季保养，其他电机、风机等设备每年按计划进行一次轮修保养。

⑧维修工每周要巡查检查，不得有滴水、跑水、漏油现象。

⑨每年冬夏前，对办公用房的风机盘管和进、出口分别清洗一次。

⑩非值班人员禁止进入机房，值班人员不得做与值班无关的事情。

（四）秩序维护服务

（1）24小时门岗值守。

（2）仪表端庄、着装整洁、精神饱满、文明值勤、礼貌待客。

（3）出入口24小时值勤，来客登记，坚决服从命令，听从指挥，做到令行禁止，勤请示、勤汇报。

（4）出入的机动车辆登记记录清晰，实施大件物品放行制度。

（5）熟悉院内配备的公共设施、消防设备并熟练掌握各种灭火器材的使用方法。

（6）坚守岗位，保持高度警惕，注意可疑的人、事、物，预防

治安案件的发生。

（五）消防管理服务

（1）每季度进行一次消防普查，定期进行回路检测，每天进行多次安全检查。每年要请有专业消防资质的单位对大楼消防、电气系统进行年检，费用由乙方支付。灭火器年检费用由乙方支付。

（2）确保消防设备完好无损，技术状况处于良好状态。

（3）消防探头、手动报警按钮、消火栓（包括水龙带、枪头）等设备完好率 100%。

（4）24 小时值班，值班人员持证上岗。

（5）加强巡视检查力度，保证办公楼消防自动报警系统、闭路监控系统运行正常，各系统工作稳定，避免安全隐患。

（6）保证消防自动报警设备、闭路监控设备灵敏可靠。

（7）一般性故障立即排除，零件维修合格率 100%。暂时不能处理的，通知有关部门采取应急措施，确保应急措施得当有效。

（8）保证设备机房安全、整洁。

（六）电梯及给排水系统的运行和日常维护管理

（1）电梯设备

①电梯运行操作及报警装置要灵敏有效，确保万无一失。

②要经常进行乘坐电梯的常识宣传教育工作。

③确保电梯按规定时间运行。

④电梯采用无人驾驶，电视监控系统运行正常。

⑤安全设施齐全有效，电梯内求救警钟保持正常工作状态。

⑥通风、照明及其他附属设施完好。

⑦电梯准用证、年检合格证、维修保养合同完备。

⑧轿厢、井道保持清洁；电梯故障，接到报修后维修人员应迅速到达现场抢修，及时排除故障。

⑨电梯设备定期检查、维护、保养，保证设备处于良好运行状态，费用由乙方负责。

（2）给排水系统

①上、下水管道，设备、器具无跑、冒、滴、漏现象，维修及时。

②消防水池内的备用水符合要求，自动补水系统灵敏可靠，水管压力必须保持在标准范围内。

③各种水泵均要保持良好的状态，单机的故障排除、维修、保养时间不得超过 24 小时，每月检查校验不少于一次。

④开水热水器每月除垢一次。

⑤化粪池及时清掏。

（七）公共区域的绿化养护与管理

（1）办公楼东侧、北侧树木及绿地养护，费用由乙方负责。

（2）树木造型美观，绿地无杂物。严禁折枝、砍伐等破坏树木绿地的现象发生。

（八）洗衣房、健身房服务

（1）甲方提供洗衣房、健身房的设备，由乙方对洗衣房、健身房进行管理。

（2）做好警服清洗工作，要求做到：衣物干净整洁，工作认真

负责，登记清楚，做到有账可查。

(3) 爱护洗涤设备，工作中尽职尽责，严格按照洗涤操作规程工作，避免出现事故。

(4) 保管好健身房内的训练设备、体育器材，防止损坏或丢失。

(5) 节约能源，节约使用各种消耗品和耗材，杜绝浪费。

(6) 注意个人卫生，注意公共物品的消毒工作。

(7) 洗衣房、健身房的物料消耗由甲方提供。

9. 其他说明

(1) 房屋及附属设备设施的小修（“小修”是指维修单项单次单价在五百元以下的常见维修，例如灯管、水嘴、门把手、锁具、闭门器等易损件及消耗品的更换或维修），由乙方负责。办公设备设施及家具不在维保范围之内。此外，根据甲方工作需要重新购置、增加或补充的设备设施等所发生的费用由甲方负责。

(2) 烟感、温感、煤气探头按国家规定由乙方聘请有资质的第三方专业公司作业，每年清洗一次，费用由乙方支付。

(3) 专用设备、设施中，电梯、消防系统、空调机组系统，由乙方聘请有资质的第三方专业公司进行维护保养，维护保养费用由乙方支付。电梯、消防系统、空调机组系统以外的专用设备设施，如门禁系统、院区监控、电梯监控等，如涉及维修，年度累计发生金额5000元以内的由乙方支付。

(4) 避雷检测由乙方聘请有资质的第三方专业公司进行检测，每年一次，并提交检测报告，费用由乙方支付。

附件 3:

分项报价表

序号	分项名称	单价	数量	合价(元)	备注/说明
一	人员费用(含社保)	5040.50	12 个月	1391178.00	
二	物料及能耗费用	22640.00	12 个月	271680.00	
1	制冷取暖能耗	40.00 元 / 平 方 米	6792.00 平米	271680.00	
三	专业检测与维保费			124970.98	
1	电梯维保与年检	2688.00	2 台	5376.00	
2	消电检	6074.69	1 项	6074.69	
3	消防维保	21767.64	1 项	21767.64	
4	垃圾清运	5062.24	1 项	5062.24	
5	防雷检测	4707.89	1 项	4707.89	
6	化粪池清掏	37000.00	1 项	37000.00	含油水分离设备、 污水提升设备
7	绿化费	8028.15	1 项	8028.15	
8	水箱清洗	36954.37	1 项	36954.37	
四	管理费与税费			157207.35	
1	管理费		1 项	69560.77	
2	税金		1 项	87646.58	
总价(元)				1945036.33	

Sijiqing. Beijing. China

中国·北京·四季青

附件 4:

合同履行验收报告-服务类

合同名称		合同金额	
签约单位		乙方	
验收时间		验收地点	
验收方式	☐ 一次性验收 ☐ 分阶段验收 (共分__阶段, 此为__阶段验收) ☐ 固定周期验收 (共分__期, 此为第__期验收)		
适用程序	☐ 简易程序 ☐ 普通程序 ☐ 特别程序		
乙方履约情况概述	1. 提供服务情况: _____ 2. 履约成果情况: _____ 3. 其他: _____		
验收内容	检查项目	履约情况	备注
	履约时间、地点、方式等	☐ 不涉及 ☐ 合格 ☐ 不合格	
	服务成果、质量等	☐ 不涉及 ☐ 合格 ☐ 不合格	
	服务进度情况	☐ 不涉及 ☐ 合格 ☐ 不合格	
	人员配备情况	☐ 不涉及 ☐ 合格 ☐ 不合格	

	服务技术水平、响应时间情况	☐ 不涉及 ☐ 合格 ☐ 不合格	
	服务效果用户满意度情况	☐ 不涉及 ☐ 合格 ☐ 不合格	
其他需说明的事项			
验收结论	☐ 合格 ☐ 不合格		
验收人或验收小组成员（签字）：		乙方授权代表（签字）：	
年 月 日		年 月 日	
各单位（盖章）：		乙方（盖章）：	
年 月 日		年 月 日	
验收报告附件	1. 乙方履约情况报告（普通程序、特别程序必须附后）； 2. 考勤情况（涉及驻场、上勤等情况的必须附后）； 3. 验收会议记录（特别程序必须附后）； 4. 其他资料：用户满意度报告、乙方服务考核报告等。		
说明： 1. 该表为服务类项目履约验收的参考样表，使用过程中可以根据工作实际进行调整。 2. 该表中适用程序、验收方式等，□后为待选内容，应当以划“√”方式选定。 3. 该表中不涉及的填写“/”。 4. 简易验收程序可不加盖公章。			

Sijiqing. Beijing. China

中国·北京·四季青

附件 5:

合同保密协议

根据相关法律规定和公安机关保密工作要求,双方就北京市公安局海淀分局香山办公区物业服务合同保密事宜达成如下一致意见:

- 1.甲乙双方参与上述合同事项的工作人员均应遵守本协议。
- 2.甲方有义务告知乙方本合同涉及国家秘密、警务工作秘密情况及相关要求。
- 3.乙方对合同履行过程中知悉的全部信息数据、文件资料负有保密义务,未经甲方许可,乙方不得向任何第三方泄露。除甲方明确告知保密期限外,乙方的保密义务为长期。
- 4.甲乙双方应严格遵守保密管理规定,严禁通过微信、邮箱等互联网方式发布、传输本合同涉及国家秘密、警务工作秘密信息。
- 5.乙方应认真保管甲方提供的信息数据、资料文件,不得自行复制留存,使用完成后须马上归还甲方。
- 6.乙方应保证单位资质、人员、技术、设备符合甲方的保密要求,参与、接触、知悉甲方涉密工作的人员,未经甲方许可,不得更换。
- 7.合同履行期间,乙方应掌握其工作人员资质、自然情况,并就其工作人员的保密义务责任承担法律上的担保责任,保证在发生泄密情况后,能为甲方提供查找相关工作人员及泄密原因的线索和证据。
- 8.因乙方原因泄密的,甲方有权解除本合同,并有权要求乙方承担合同总价30%的违约金;对因泄密所造成的后果,乙方还应当承担相应的法律责任(包括但不限于承担赔偿责任等)。
- 9.本协议自合同生效之日起生效。
(以下无正文)

Sijiqing. Beijing. China

中国·北京·四季青

附件 6：配置服务人员及资质证书

1. 张金燕，身份证号：110108197710100721，物业经理。



2. 费林涛，身份证号：371728200309165993，消防中控值班员。



3.裴景辉，身份证号：130128198408091514，消防中控值班员。

			
姓名 裴景辉		性别 男	
出生日期 1984 年 08 月 09 日		职业资格证书 消防设施操作员	
证书编号 243603480112		职业方向 消防设施监控操作	
身份证号 130128198408091514		理论知识考试成绩 73.3	
身份证号 ID No.		技能考核成绩 68.0	
消防职业技能鉴定专用章		职业技能鉴定委员会(印)	
发证机关(印)		2025 年 11 月 01 日	
Issued by		No58633864	

4.王帅，身份证号：130432200009261716，消防中控值班员。

			
姓名 王帅		性别 男	
出生日期 2000 年 09 月 26 日		职业资格证书 消防设施操作员	
证书编号 2536223004414189		职业方向 消防设施监控操作	
身份证号 130432200009261716		理论知识考试成绩 81.5	
身份证号 ID No.		技能考核成绩 72.3	
消防职业技能鉴定专用章		消防行业职业技能鉴定指导中心(印)	
发证机关(印)		2025 年 07 月 23 日	
Issued by		No 2200018445	

Sijiqing. Beijing. China

中国·北京·四季青

5. 李磊, 身份证号: 210724199702032613, 消防中控值机员。



This is a photograph of a printed occupational qualification certificate for Li Lei. The certificate is laid flat, showing both the personal information page and the qualification details page. On the left page, there is a color portrait of a man with short black hair, a QR code, and fields for Name (李磊), Sex (男), Date of Birth (1997年02月03日), Certificate No. (2536073006164875), and ID No. (210724199702032613). A red circular official seal is stamped over the ID number. On the right page, the Occupational Qualification (消防设施操作员) and Area of Specialization (消防设施监控操作) are listed. It also shows the Results of Theoretical Knowledge Test (62.5) and Skill Test (74.5). Another red circular official seal is stamped over the skill test result. The bottom right corner features a unique identification number: No 0700006984.

姓名	李磊	性别	男
出生日期	1997 年 02 月 03 日		
证书编号	2536073006164875		
身份证号	210724199702032613		
职业资格	消防设施操作员		
职业方向	消防设施监控操作		
理论知识考试成绩	62.5		
技能考核成绩	74.5		
消防行业职业技能鉴定指导中心(印)	No 0700006984		

6. 徐振江, 身份证号: 230207198310300418, 消防中控值机员。



This is a photograph of a printed occupational qualification certificate for Xu Zhenjiang. The certificate is laid flat, showing both the personal information page and the qualification details page. On the left page, there is a color portrait of a man with short black hair and glasses, a QR code, and fields for Name (徐振江), Sex (男), Date of Birth (1983年10月30日), Certificate No. (2536083013402862), and ID No. (230207198310300418). A red circular official seal is stamped over the ID number. On the right page, the Occupational Qualification (消防设施操作员) and Area of Specialization (消防设施监控操作) are listed. It also shows the Results of Theoretical Knowledge Test (74.5) and Skill Test (85.8). Another red circular official seal is stamped over the skill test result. The bottom right corner features a unique identification number: No 0800000853.

姓名	徐振江	性别	男
出生日期	1983 年 10 月 30 日		
证书编号	2536083013402862		
身份证号	230207198310300418		
职业资格	消防设施操作员		
职业方向	消防设施监控操作		
理论知识考试成绩	74.5		
技能考核成绩	85.8		
消防行业职业技能鉴定指导中心(印)	No 0800000853		

Sijiqing. Beijing. China

中国·北京·四季青

7. 张宇祥, 身份证号: 130434200305047514, 消防中控值班员。

		职业资格 Occupational Qualification	消防设施操作员
姓名 Name	张宇祥	性别 Sex	男
出生日期 Date of Birth	2003 年 05 月 04 日	职业方向 Area of Specialization	消防设施监控操作
证书编号 Certificate No.	2536013001405731	理论知识考试成绩 Result of Theoretical Knowledge Test	73.0
身份证号 ID No.	130434200305047514	技能考核成绩 Result of Skill Test	71.8
消防职业技能 鉴定专用章 发证机关(印) Issued by		消防行业职业技能鉴定指导中心(印) Seal of Fire Occupational Skill Testing and Guidance Center	
		2025 年 08 月 20 日 Year Month Day	
		No 0100014968	

8. 崔红岩, 身份证号: 220402199006130831, 消防中控值班员。

		职业资格 Occupational qualification	消防设施操作员
姓名 Name	崔红岩	职业方向 Area of Specialization	消防设施监控操作
出生日期 Date of Birth	1990 年 06 月 13 日	理论知识考试成绩 Result of Theoretical Knowledge Test	85.5
证书编号 Certificate No.	2436003003405732	技能考核成绩 Result of Skill Test	80.0
身份证号 ID No.	220402199006130831	职业技能鉴定(指导)中心(印) Seal of Occupational Skill Testing and Guidance Center	
消防职业技能 鉴定专用章 发证机关(印) Issued by		2024 年 05 月 06 日 Year Month Day	
		No 58141987	

Sijiqing. Beijing. China

中国·北京·四季青

9. 亢晓阳，身份证号：411282198611192339，消防中控值班员。

		职业资格 Occupational qualification	消防设施操作员
姓名 Name	亢晓阳	性别 Sex	男
出生日期 Date of Birth	1986 年 11 月 19 日	职业方向 Area of Specialization	消防设施监控操作
证书编号 Certificate No.	2336003019408892	理论知识考试成绩 Result of Theoretical Knowledge Test	77.5
身份证号 ID No.	411282198611192339	技能考核成绩 Result of Skill Test	80.0
		职业技能鉴定(指导)中心(印) Seal of Occupational Skill Training Authority	
Issued by		2023 年 10 月 07 日 Year Month Day	
		N957871574	

10. 靳祖敬，身份证号：132201197109142476，强电电工。

	证号 T132201197109142476
姓名 靳祖敬	作业类别 电工作业
性别 男	操作项目 高压电工作业
初领日期 2018-03-02	有效期至 2024-03-02 至 2030-03-01
复审日期 2027-03-01前	签发机关 北京市应急管理局
	

Sijiqing. Beijing. China

中国·北京·四季青

11.宋伟，身份证号：410521198805255054，综合维修工。

 证书查询验证 持证人签名 Signature of the holder		姓名: 宋伟 Sex: 男 身份证号: 410521198805255054 岗位名称: 低压电工 等级: 高级 考核结果: 合格
证书编号: ZJ20240506C0994 Certificate No.		发证单位盖章 Issued by
注册编号: ZJ20240506C0994 Registration No.		签发日期: 2024/5/06 Issued date

职业技能鉴定中心

12.白洋，身份证号：110105197310214536，综合维修工。

	姓名 Name	白洋	维修电工(维修电 工)
	性别 Sex	男	职业(工种)及等级 Occupation & Skill Level
出生日期 Birth Date	1973 年 10 月 21 日 Year Month Day		理论知识考试成绩 Result of Theoretical Knowledge Test
文化程度 Educational Level	大学		操作技能考核成绩 Result of Operational Skill Test
发证日期 Date of Issue	2012 年 09 月 24 日		评定成绩 Result of Test
证书编号 Certificate No.	1201051002303226		
身份证号 ID Card No.	110105197310214536		

职业技能鉴定(指导)中心(印)
Seal of Occupational Skill Testing Authority
2012 年 09 月 24 日
职业技能鉴定专用章(1)

Sijiqing. Beijing. China

中国·北京·四季青

13.潘胤龙，身份证号：410305200408031515，保安员。



潘胤龙 经国家

保安员考试审查合格。

特颁此证。

姓 名：潘胤龙

出生年月：2004 年 8 月 3 日

住 址：河南省新安县城关镇慕
蓉大街2号

发证日期：2026 年 03 月 07 日



身份证号：410305200408031515

证件编号：京2026849706

14.高彦华，身份证号：410928198304112713，保安员。



高彦华 经国家

保安员考试审查合格。

特颁此证。

姓 名：高彦华

出生年月：1983 年 4 月 11 日

住 址：河南省濮阳县王称垌乡
北李庄村82号

发证日期：2026 年 03 月 07 日



身份证号：410928198304112713

证件编号：京2026849709

Sijiqing. Beijing. China

中国·北京·四季青

15. 徐小嘉，身份证号：320723199205132030，保安员。



徐小嘉 经国家

保安员考试审查合格。

特颁此证。

姓 名：徐小嘉

出生年月：1992 年 05 月 13 日

住 址：江苏省连云港市海州区
板浦镇罗圩村徐圩42号

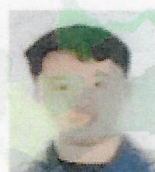
发证日期：2023 年 08 月 11 日



身份证号：320723199205132030

证件编号：京2023260649

16. 赵仁杰，身份证号：140424200109052817，保安员。



赵仁杰 经国家

保安员考试审查合格。

特颁此证。

姓 名：赵仁杰

出生年月：2001 年 9 月 5 日

住 址：山西省长治市屯留区丰
宜镇丰宜村215号

发证日期：2026 年 03 月 15 日



身份证号：140424200109052817

证件编号：京2026854932

Sijiqing. Beijing. China

中国·北京·四季青

17.董乐乐，身份证号：211404198511146030，保安员。



董乐乐 经国家

保安员考试审查合格。

特颁此证。

姓 名：董乐乐

出生年月：1985 年 11 月 14 日

住 址：辽宁省葫芦岛市南票区
南江街20号楼2单元201
室

发证日期：2018 年 09 月 22 日



身份证号：211404198511146030

证件编号：京2018129220

18.薛飞，身份证号：232332198601226012，保安员。



薛飞 经国家

保安员考试审查合格。

特颁此证。

姓 名：薛飞

出生年月：1986 年 01 月 22 日

住 址：黑龙江省绥棱县绥棱林
业局建兴经营所民益路
第二居民区0131号

发证日期：2023 年 04 月 18 日



身份证号：232332198601226012

证件编号：京2023199161

Sijiqing. Beijing. China

中国·北京·四季青

19.王可心，身份证号：23010420010221422x，保洁员。

20.赵树霞，身份证号：130725198307251324，保洁员。

21.梁珊珊，身份证号：130822199710066242，保洁员。

22.张萍，身份证号：622822198706152520，保洁员。

23.李媛媛，身份证号：622821200107211625，洗衣员。

Sijiqing. Beijing. China

中国·北京·四季青