

物业服务合同

甲方：北京市久敬庄接济服务中心

乙方：北京德福缘物业管理有限公司



二〇二五年

根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》及《北京市物业管理条例》等有关法律法规和规章的规定，甲、乙双方在自愿、平等、公平、诚实信用的基础上，就乙方为甲方提供物业服务的有关事宜，协商订立本合同，以资双方共同信守。

第一章物业项目基本情况

第一条 本物业项目（以下简称“本物业”）基本情况如下：

名称：北京市久敬庄接济服务中心 2025 年物业管理服务采购项目。

坐落位置：北京市丰台区窑窝村 41 号；北京市通州区召里村。

久敬庄院区规划建筑面积 27106 平方米，召里院区规划建筑面积 1939.3 平方米，物业服务面积共计 29045.3 平方米。

第二条 物业服务用房

甲方提供能够满足物业办公需求的场所（位于水房小院），主要用于乙方客服接待、项目档案资料保存、工具物料存放、人员值班备勤、办公等。

第二章物业服务事项、标准及有关约定

第三条 服务期限：自本合同签订之日起至 2025 年 12 月 31 日止。

第四条 乙方为甲方提供的物业服务包括以下内容，具体详见附件二《物业管理服务内容及服务标准》。

（一）卫生保洁

1. 办公区域及服务区域内公共区域的日常保洁。
2. 会议室、多功能厅、指挥中心、活动室等特殊服务用房的日常卫生保洁。
3. 化粪池、隔油池的清淘、垃圾清运，院区污水、雨水管道疏通。
4. 服务区域内公共卫生间、公共浴室卫生保洁。
5. 定期消杀灭虫（鼠、蚊、蟑螂、蝇等）。
6. 绿地内无杂物，无改变用途、破坏、践踏、占用现象。
7. 服务区域内的其他保洁工作。

（二）会议室管理服务

1. 乙方按照甲方要求做好日常会务保障工作。
2. 根据甲方形势任务的变化，随时做好会务保障工作。
3. 指挥中心和会议室钥匙由乙方负责保管。
4. 乙方负责会议场所的日常保洁、通风等工作，做到场地清洁、卫生，随时做好启用准备。
5. 乙方应及时完成甲方临时交办的工作任务。

（三）基础设施设施维修保养

乙方负责除办公电脑、办公打印机、传真机等办公设备外的其他设备设施的维修维护，保证甲方设备设施的正常使用。

1. 日常设备维修

甲方的设备设施包括给排水系统、供暖系统、消防系统、弱电系统、有线电视系统、照明系统、空调制冷设备的日常维护与维修，以及高压配电室、发电机等设备的巡检、维修及维护保养等设备维护保养等公共设施设备。

2. 配电室等附属设备的维修保养

配电室设施设备的巡检、维修、保养、运行。

3. 食堂设备设施的维护维修及保养

(1) 冰箱、冰柜、电饼铛、蒸箱、烤箱、压面机、和面机、消毒柜等有关用电设备的维护维修及保养。

(2) 抽油烟机的维护维修、清洗保养。

(3) 餐厅用具的维护维修。

(四) 设备的年检及检测检验

1. 配电室设备、用具的检测。

2. 避雷设施的年检、检测。

3. 餐厅油烟排放、餐厅污水的检验检测。

(五) 院区树木、绿植的养护、维护。

(六) 应急工作

乙方做好各项应急预案及应急处置措施，及时完成甲方安排的应急工作。

(七) 建筑房屋、院区道路的日常维修维护工作，物业服务人员应掌握房屋、道路的基本情况，做好日常维修维护工作。

(八) 院区疫情防控

乙方应按照疫情防控要求及甲方要求，积极做好服务区域疫情防控工作，及时储备防疫物资并做好消毒工作。

第五条 材料及设备维修费用

1. 乙方承担维修费用和材料配件费用。

2. 乙方提供物业服务保障中所需卫生保洁等相关物品，并承担费用。物品质量标准不低于行政事业单位使用标准。

3. 维修中所涉及配件应为所维修设备原厂配件或原厂指定配件。

第六条 乙方应在甲方单位内设立独立的项目工程部，负责及时为甲方提供服务。

第七条 乙方应在本合同生效之日起7个工作日内，将其提供的物业服务人员的基本情况提交甲方备案。乙方服务人员必须持有相应的从业资质，并且年龄、

身体状况必须符合国家相关从业人员要求、相关保险保障要求及甲方人员要求。

第八条 服务考评和验收标准

具体服务质量标准约定按照本合同及附件等要求进行。甲方根据本合同及附件等约定的服务内容、标准等要求对乙方服务进行定期考评和终期验收。

第三章 物业服务费

第九条 物业服务区域物业服务费用及其支付方式

1. 物业服务区域物业服务费用为：¥2,980,000.00 元（人民币大写：贰佰玖拾捌万元整）（具体费用构成见附件一）。该物业服务费用为约定物业服务事项的固定费用，乙方不得违反合同约定增加费用、降低服务标准或减少服务项目。乙方应当与甲方的前服务供应商做好交接，包括但不限于项目资料，并与前供应商根据预算和实际服务情况做好财务结算。

2. 支付方式：

2.1 首款支付：甲方应在本合同生效且履行财政资金批复手续后 15 个工作日内，待乙方与前供应商完成项目和财务交接工作并开始提供本合同约定的服务后，支付物业服务费的 50%，即为¥1,490,000.00 元（人民币大写：壹佰肆拾玖万元整）。

2.2 第二次支付：本合同履行至当年 11 月 15 日，乙方向甲方提交服务报告、总结等服务文档，且经甲方对乙方提供的前期（合同签订之日起至 2025 年 11 月 15 日）物业服务考评合格后，甲方在履行财政资金批复手续后 15 个工作日内，支付物业服务费的 30%，即为¥894,000.00 元（人民币大写：捌拾玖万肆仟元整）。

2.3 尾款支付：合同到期前一个月内，待乙方提交第二阶段（2025 年 11 月 16 日—2025 年 11 月 31 日）服务报告、总结等服务文档，且经甲方终期验收合格并签署履约验收单后，甲方履行财政资金批复手续后支付物业服务费的 20%，即为¥596,000.00 元（人民币大写：伍拾玖万陆仟元整）。

甲方每次付款前，乙方应向甲方开具等额、合法有效且符合甲方要求的税务发票，否则，甲方有权延期或拒绝支付物业服务费，且不承担任何违约责任。

3. 甲方付款如遇到国库财政预算支付的限制、政策调整等不可抗力情况，甲、乙双方另行协商解决，付款期限应顺延，甲方不承担违约责任，但甲方应当将延期付款理由通知乙方，且在支付限制等不可抗力解除后及时完成对乙方的付款。乙方不得因此暂停、终止、拒绝或迟延履行本合同约定的义务。

乙方应遵守与项目经费管理使用相关的财会制度，确保专款专用，积极配合甲方或甲方上级单位对该项目进行巡察、检查、审计、评审等相关工作，并对巡察、检查、审计、评审等反馈情况中涉及乙方的问题做出书面说明和按要求整改。

4. 履约保证金：本合同签订后 7 个工作日内，乙方应向甲方提交物业服务费用总额的 10% 作为履约保证金，金额为¥298,000.00 元（人民币大写：贰拾玖万捌仟元整）。如果乙方未能按合同约定履行其全部义务，甲方有权从履约保证金中先行扣除相应金额的违约金、赔偿金等，履约保证金金额不足时，乙方应当在

甲方通知后 7 个工作日内补足。待本合同履行期满后 1 个月内,乙方服务满足合同约定及甲方要求,且乙方提供的服务无任何质量、安全问题和未出现违约行为,甲方在履行财政资金批复手续后将履约保证金无息退还给乙方。甲方无正当理由未按时退还履约保证金的,甲方应当按逾期付款的金额承担违约责任。逾期付款超过 30 日的,每逾期七日,甲方应按未付履约保证金金额的 0.4%向乙方支付违约金,甲方支付的违约金总金额不超过未付履约保证金金额的 3%。

5. 甲方设备设施维修维护全部由乙方负责并由乙方承担费用,如设备设施严重损坏,按照市财政有关物品物资的使用规定,经厂家或相关权威部门鉴定属无维修价值的,由甲方进行设备更新处理。甲方全年不再追加任何维修费用。

6. 服务期限内,由于财政政策等发生变化,导致本合同无法全部或部分履行,甲方、乙方双方另行协商解决。

第四章权利与义务

第十条 甲方的权利与义务

1. 有权要求乙方按本合同约定提供物业服务。
2. 审定乙方编制的年度物业工作计划,明确物业服务质量目标、考评验收标准,监督乙方履行本合同,对乙方提供的物业服务有管理、监督、检查、建议、督促的权利,并按季度对服务进行考核。
3. 遵守物业管理区域内公共秩序和环境卫生维护等方面的规章制度。
4. 按有关规定及本合同约定支付物业服务费。
5. 对乙方根据合同和有关规章制度提供的物业服务给予必要配合。
6. 乙方未按本合同履行相关职责和服务约定,给甲方造成损失的,应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。乙方每出现一次违约行为,甲方按履约保证金金额的 10%向乙方收取违约金。如造成损失超出履约保证金总额,甲方有权在履约保证金中直接扣除乙方应支付的违约金、赔偿金。
7. 乙方所派人员需接受甲方的监督及管理,对于失职或不合格人员,甲方有权要求乙方更换或调整,乙方应在甲方规定的时限内给予调换。
8. 甲方负责为乙方服务人员提供基本住宿用餐条件,乙方应按甲方要求承担服务人员的用餐费用。
9. 有关法律规定和甲方、乙方双方约定的其他权利义务。

第十一条 乙方的权利与义务

1. 根据有关法律法规规定和本合同约定,收取物业服务费。
2. 按本合同及附件等约定的物业服务事项(含附件所列服务事项)和标准提供物业服务。保证服务质量符合国家、北京市和行业的标准及甲方的要求。乙

方保证在合同履行期间内持续具有物业服务企业资质。如在合同履行期间内，乙方的服务资质被取消，甲方有权解除本合同。

3. 乙方应遵守有关的安全管理规定，落实安全生产责任制，采取有效措施保障好甲、乙双方管理服务人员及其他人员的安全。合同生效后，由甲方保卫部门与乙方签订相关安全责任书，双方按安全责任书履行相关责任。

4. 乙方应完全遵守《中华人民共和国劳动法》《中华人民共和国劳动合同法》《中华人民共和国妇女权益保障法》等法律法规，保障其所派人员的合法权益。

5. 乙方应制定服务工作计划、物业服务的有关制度，报送甲方审核通过，并组织实施。制定预防火灾、水灾、疫情等突发事件的工作预案，并按照疫情防控及甲方要求，积极做好服务区域疫情防控工作，及时储备防疫物资和做好消毒工作；明确妥善处置应急事件或紧迫性维修的具体内容，根据甲方要求以及服务区域的实际情况，及时消除安全隐患，如发生安全事故及时配合甲方做好处置、善后等工作；如因乙方原因导致任何安全事故的发生，乙方应承担全部赔偿责任。

在物业管理规定范围内如遇有紧急情况需要立即补救和处理并做好相关记录，确保甲方正常工作秩序。

6. 乙方应遵守甲方的规章制度。乙方在提供物业服务期间，应严格遵守甲方制定的各项规章制度，并确保服务质量和效率。乙方应及时向甲方通报物业服务区域内与物业服务相关的重大事项，不得隐瞒或拖延。同时，乙方应每月就物业工作的开展情况，包括但不限于工作内容、完成情况、存在问题及改进措施等，向甲方提交一份详细的书面汇报。此外，乙方应接受甲方对其物业服务工作的检查与监督，包括但不限于现场检查、文件审查、服务质量评估等，以确保服务的合规性和质量。

7. 由于乙方原因造成甲方或第三方人员、设备设施、物品损坏的，乙方应承担赔偿责任。乙方服务人员在服务期间发生疾病、意外等人身损害、财产损失等，均由乙方负责处理并承担全部责任。

8. 乙方必须保证每日 24 小时有专人值班，遇有报修时，20 分钟内到达现场，及时维修（特殊情况除外）。乙方应当严格做好每班次值班和设备运行、维修记录，字迹要清楚、正确详细，不得伪造记录数据或补记记录。

9. 乙方应妥善保管和正确使用本物业项目的档案资料，及时记载有关变更信息，不得将甲方信息用于物业管理活动之外的其他用途；乙方及其工作人员对在本合同签订、履行期间所知悉的甲方及本合同相关信息负有保密义务，未经甲方书面同意，不得泄露给任何第三方，否则，乙方应承担由此给甲方造成的全部损失。

10. 乙方应对甲方和物业使用人违反本合同和管理规约的行为，采取告知、劝阻及向有关主管部门报告等方式，督促甲方和物业使用人改正。

11. 乙方须经甲方书面同意,可将本物业服务区域内的专项服务委托给专业性服务企业,但不得将全部物业服务一并委托给其他单位或个人。不得将物业服务中的主体或关键性项目转让给其他单位或个人。乙方应当将委托事项及受托企业的信息在物业服务区域内公示并向甲方报备。乙方与受托企业签订的合同中约定的服务标准,不得低于本合同约定,并乙方应承担全部费用。乙方应当对受托企业的服务行为进行监督,并对受托企业的服务行为承担责任。乙方擅自将本物业管理区域内的服务全部或部分委托给其他单位或个人的,甲方有权解除本合同并要求乙方按照本合同物业服务费用金额的 20%支付违约金。

乙方实施电气、有限空间、高空等涉及人身安全的作业,应当具备相应资质或者委托具备相应资质的单位实施,委托其他单位实施的,应当明确各自的安全管理责任。

12. 乙方所派人员产生的劳动或劳务等纠纷,由乙方承担全部责任;乙方应根据本合同服务内容做好服务保障工作。确保服务质量,保证其指派的人员具有相关资质和工作能力,能完成本合同约定的全部服务工作。

13. 乙方指定物业服务项目负责人姓名:潘莉, 联系电话: 13910731500。乙方更换项目负责人的,应征得甲方同意,并于 7 日内在本物业管理区域内的显著位置公示。甲方要求更换项目负责人的,乙方应当于甲方通知之日起 7 日内更换。

14. 乙方有义务与甲方的前供应商在物业服务各项问题上做好无缝衔接;本合同终止后乙方有义务与甲方以后的供应商做好与项目相关的衔接工作。乙方在本合同约定的物业服务期限届满后,应自届满之日起五日内,按照甲方的要求及本合同的约定完成物业管理的交接。乙方延迟交接的,每延迟一天,应按照履约保证金金额的 10%向甲方支付违约金,直至乙方完成交接。

15. 有关法律规定和甲方、乙方双方约定的其他权利义务。

第五章合同终止和解除

第十二条 本合同终止或解除,尚未有新的物业服务企业承接本合同约定的物业服务的,乙方应当继续按照本合同的约定提供服务,并承担本合同约定的各项义务和相关法律责任至新的物业服务企业承接之日止。在此期间的物业服务费根据实际服务情况综合考虑本合同约定的标准和下年度财政预算金额,在财政预算批复范围内结算。乙方不得中断向甲方提供服务,不得损害甲方合法权益。

第十三条 若甲方场所因拆迁等原因和政策调整等不可抗力导致本合同无法全部或部分履行时,遇上述事件的一方应立即将事件情况书面告知另一方,并在十日内提供事件详情及合同不能履行或需要延期履行的书面资料,甲方、乙方双方认可后协商解除本合同,或者暂时延期履行本合同,甲方、乙方双方均不承担



违约责任。物业服务费用按照实际服务天数及项目所产生费用进行结算，乙方应将甲方已支付但未实际提供服务期间的物业服务费退还给甲方。若因一方怠于履行通知义务，导致另一方损失扩大的，怠于履行的一方应当在损失扩大的范围内承担赔偿责任。

第十四条 本合同终止或解除后，甲方、乙方双方应当共同做好交接事宜，包括但不限于物业服务费的清算、对外签订的各种协议的执行、物业共用部分查验交接以及移交全部物业服务用房和全部物业管理档案资料等。

第六章违约责任

第十五条 甲方对乙方提供的物业服务进行考核，如任何季度考核综合评分结果为不满意的，每出现一次，乙方应按照本合同物业服务费用金额的 1%向甲方支付违约金。

第十六条 服务期满前，甲方有权对乙方的服务进行终期验收，乙方服务未能通过验收的，履约保证金不予退还。同时，甲方有权解除本合同并拒绝进行尾款支付。由此给甲方造成损失的，乙方还应当承担赔偿责任。

第十七条 根据服务质量评估，乙方管理服务达不到本合同约定的服务内容和标准的，乙方应承担支付违约金、采取补救措施并赔偿损失等违约责任。甲方、乙方双方对物业服务质量发生争议的，双方可共同委托物业服务第三方评估监理机构就乙方的物业服务费用、质量是否符合本合同约定的服务标准进行评估，评估费用等均由乙方承担。

乙方未按本合同的约定履行，每逾期一日，乙方应按照本合同物业服务费用金额的 1%向甲方支付违约金。

乙方在物业服务期内累计逾期履行超过三（含）日，或累计出现三（含）次以上违约行为，甲方有权解除本合同，乙方应按本合同约定承担违约责任，并赔偿甲方的全部损失。

乙方每发生一次给甲方造成工作影响的事故，应按照本合同物业服务费用金额的 1%支付违约金，甲方有权解除本合同。因乙方原因给第三方造成损害的，由乙方承担全部责任。

第十八条 乙方在服务期限内不得擅自停止物业服务，每停止物业服务一天，应按照物业服务费用总金额的 3%向甲方支付违约金，并甲方有权按服务停止天数扣减乙方服务费用。乙方擅自停止物业服务达 7 天的，甲方有权解除本合同。履约保证金不予退还。

第十九条 乙方在日常管理服务过程中出现扰乱甲方工作秩序、公序良俗秩序的行为，每出现一次，甲方有权按事件影响范围视情况扣除按照本合同物业服

务费用金额的 1%作为违约金，乙方应承担消除影响、赔偿因此给甲方造成的损失等责任。

第二十条 甲方、乙方双方均不得无正当理由提前解除本合同，否则，解约方应当承担相应的违约责任；造成损失的，解约方应当承担相应的赔偿责任。

甲方、乙方双方任何一方按本合同约定解除本合同的，在解除通知送达对方之日，本合同解除，乙方应在本合同解除之日起七日内，将甲方已支付的物业服务费退还给甲方，甲方有权在履约保证金、物业服务费中直接扣除乙方应承担的违约金、赔偿金等。

第二十一条 甲方有权在履约保证金或（和）物业服务费用中直接扣除乙方按本合同约定应向甲方支付的违约金、赔偿金等，违约金不足以赔偿甲方损失的，乙方应当另行赔偿甲方损失。

第二十二条 甲方无正当理由未按时支付物业服务费的。逾期付款超过 30 日的，每逾期七日，甲方应按未付服务费金额的 0.4%向乙方支付违约金，服务期限内甲方支付的违约金总金额不超过未付服务费金额的 3%。因国库预算支付限制、政策调整等不可抗力和乙方违约、本合同约定可以延期支付的情形除外。如乙方存在违约行为或考评不合格，甲方有权暂不支付物业服务费，直至乙方整改合格，并应按本合同约定承担违约责任。

第二十三条 通知及送达

1. 甲方、乙方双方因履行本合同或与本合同有关的一切通知都必须按照本合同中的地址与联系方式，以书面形式或双方确认的传真或类似的通讯方式进行。采用信函形式的应使用挂号信或者具有良好信誉的特快专递送达。如使用传真或类似的通讯方式，通知日期即为通讯发出日期，如使用挂号信件或特快专递，通知日期即为邮件寄出日期并以邮戳为准。

2. 任何一方的联系方式发生变更的，应于变更之日起三日内书面通知对方。否则，由此导致的不利后果由变更一方承担。如果因接受方原因（包括但不限于接受方相关信息变更未及时通知、地址错误、无人签收或拒收、电子邮箱地址不存在或者邮箱已满或者设置拒收等）导致通知发送失败，则发送方按照上述地址以寄送方式送达的书面文件，在寄送后第 3 个工作日视为送达；以电子邮件方式送达的书面文件，以电子邮件发送时间作为通知送达时间。

第七章 争议解决

第二十四条 如甲方、乙方双方在本合同履行过程中发生争议的，双方可协商解决，或向物业所在地物业纠纷人民调解委员会申请调解；不愿协商、调解或协商、调解不成的，可向甲方所在地人民法院提起诉讼。发生争议及解决争议期间，乙方应当继续按本合同约定提供物业服务。

在调解或诉讼期间产生的物业服务费用，依照有关部门出具的调解书或诉讼判决结果进行结算。

第八章附则

第二十五条 本合同经甲方、乙方双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章后生效。

第二十六条 本合同未尽事宜，甲方、乙方双方可签订补充协议。本合同附件、乙方提交的服务方案、相关制度、计划、报告、协议（如有）、甲方的物业服务采购需求、规章制度、劳动纪律等、补充协议等均作为本合同的组成部分，与本合同具有同等的法律效力。

第二十七条 本合同正本连同附件一式六份，甲方、乙方双方各执三份，具有同等法律效力。

附件：附件一具体费用构成

附件二久敬庄接济服务中心物业管理服务内容及服务标准



甲方（公章）：
北京市久敬庄接济服务中心

法定代表人（签字）：
/授权代表（签字）：

2025 年 10 月 28 日



乙方（公章）：
北京德福缘物业管理有限公司

法定代表人（签字）：
/授权代表（签字）：

2025 年 10 月 28 日