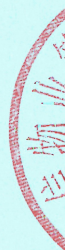


**2025 年数字北京大厦
公共区域物业管理服务合同**



2025 年数字北京大厦公共区域物业管理服务合同运行部分

第1章 总则

1.1 本合同当事人

甲方：北京市经济和信息化局综合事务中心

法定代表人：盛景涛

地址：

乙方：北京网信物业管理有限公司

法定代表人：张磊

注册地址：

根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》以及其他国家及地方与物业管理有关的法律、法规，在平等、自愿的基础上，甲、乙双方经过友好协商，就乙方向甲方提供物业管理服务事宜达成一致意见，特订立本合同，以兹共同遵守。

1.2 物业基本情况

物业名称：数字北京大厦

物业类型：机房、办公楼

占地面积：16018 平方米

建筑面积：95780.61 平方米

1.3 物业服务受益人

甲方采购物业管理服务系北京市经济和信息化局在数字北京大厦公共区域占有和使用的建筑面积（含公摊面积）的物业管理服务。

甲方受数字北京大厦物业使用人中国联合网络通信有限公司北京市分公司、中国移动通信集团北京有限公司、首都信息发展股份有限公司、中国电信股份有限公司北京分公司（以下简称“移动、联通、首信、电信”）委托，与乙方签订本合同，详见《授权委托书》。

乙方提供服务的受益人为本合同物业所有物业使用人。

1.4 物业工作日常管理

数字北京大厦物业工作的日常管理由甲方负责，各物业使用人及乙方均须服从管理。

第2章 定义

2.1 本合同所称“物业管理公司”，即乙方北京网信物业管理有限公司。

2.2 本合同所称“物业”、“该物业”、“本物业”，是指数字北京大厦，也称为“大厦”。

2.3 本合同所称“物业管理服务”，是指乙方依据本合同为本物业的物业使用人提供的物业管理服务，具体包括但不限于以下内容：对本物业范围内的房屋及配套的设施设备和相关场地（消防、电梯、机电设备、路灯、走廊、自行车房、棚、园林绿化地、沟、渠、池、井、道路、停车场等）的维保、维修、养护、管理，维护相关区域内的环境卫生（垃圾的清理及运送）、绿植租摆、公共秩序、车辆行驶及停泊、物业档案管理。

2.4 本合同所称“乙方员工”，是指乙方提供物业管理服务时所需的员工。

2.5 本合同所称“物业使用人”，是指北京市经济和信息化局、中国移动通信集团北京有限公司、中国联合网络通信有限公司北京市分公司、首都信息发展股份有限公司、中国电信股份有限公司北京分公司。

2.6 本合同所指《物业管理公约》即《数字北京大厦物业管理公约》，明确了物业使用人和物业管理企业在物业管理中的权利义务的管理文本。

2.7 本合同所称《数字北京大厦使用人手册》，是指乙方发给物业使用人并由物业使用人保存的文件。制定《数字北京大厦使用人手册》应达到以下目的：让物业使用人了解物业的情况、物业管理公司的权限、管理的内容和主要规定、物业使用人的权利义务以及应注意的事项等。

2.8 甲方和乙方在本合同中可单独称为“一方”，或合称为“双方”。

第3章 物业管理服务内容与质量

3.1 本合同项下乙方应提供的物业管理服务为完成数字大厦公共区域的设备设施

维护、保洁、绿化、保安等各项工作，以保证物业得到安全和正常的使用。

3.2 乙方应当在本合同签订前完成下列文件及物业管理准备工作：

3.2.1 工作规程类

- (1) 编制本物业的物业管理制度和《数字北京大厦使用人手册》；
- (2) 编制物业管理服务年度计划；
- (3) 编制日常管理 workflows；

3.2.2 员工管理类

- (1) 编制工作人员名单、履历及人员工作计划安排；
- (2) 编制各部门人员的岗位职责、行为规范及内部奖惩规定；
- (3) 编制各部门人员的培训计划及培训制度；
- (4) 编制岗位监督责任制度；
- (5) 编制接待来访投诉制度及投诉处理制度；

3.2.3 基础管理项目类

- (1) 编制大厦共用部位的维修、养护和管理制度，该制度应当涵盖了屋面、外墙、承重结构、楼梯间、电梯间、走廊通道、门厅等部位的维修、养护、管理；
- (2) 编制共用设施、设备的维修、养护、运行和管理制度，该制度应当涵盖了共用的上下水管道、落水管、垃圾道、共用照明、天线、中央空调、暖气线路、高压水泵房、电梯、配电室及室内消防设施设备等设施、设备的维修、养护、运行、管理；
- (3) 编制市政共用设施设备和附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理制度，该制度应当涵盖了物业内及大厦四周规划用地范围内代征市政道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、池、井、自行车棚、停车场等的维修、养护、管理；
- (4) 编制《数字北京大厦二次装修管理规定》及程序。

3.2.4 配套服务类

- (1) 编制绿化管理考评标准；
- (2) 编制公共环境保护制度；
- (3) 编制清洁卫生工作制度及垃圾收集、清运流程；

- (4) 编制保安制度，包括但不限于安全监控、巡逻路线、门岗值勤等内容；
- (5) 编制物业内交通与车辆停放秩序管理制度；

3.2.5 文件资料管理类

- (1) 建立健全本物业的物业档案管理制度；
- (2) 建立人事档案管理制度；
- (3) 建立物业使用人的住户资料管理制度；
- (4) 建立办公设备、用具领取、使用制度；
- (5) 建立上述档案、资料的查询及使用制度；

3.3 乙方应当在合同签订后提供如下物业管理服务工作：

3.3.1 员工管理：

根据甲方确认的员工编制，乙方派驻物业现场进行物业管理的员工应当在合同签订之日全部到位，并开始进行各项实质性的物业管理服务。

3.3.2 财务管理：

- (1) 负责向物业使用人收取物业管理服务费及《数字北京大厦物业管理公约》中列明的其他相关费用；
- (2) 为甲方提供向其他物业使用人代收代缴公共区域内的水费、电费、热力费、中水费等能源费的服务。

3.3.3 基础设施、设备管理：

- (1) 提供大厦共用部位保修范围外的维修、养护和管理服务，包括但不限于屋面、外墙面、承重结构、楼梯间、电梯间、走廊通道、门厅、LED显示屏等项目的维修、养护和管理；
- (2) 提供共用设施设备保修范围外的维修、养护、运行和管理服务，包括但不限于共用的上下水管道、落水管、垃圾道、共用照明、天线、中央空调、暖气线路、热力站、高压水泵房、电梯、配电室及室内消防设施设备等项目的维修、养护、运行和管理；
- (3) 提供市政共用设施设备和附属建筑物、构筑物保修范围外的维修、养护和管理服务，包括但不限于物业内及周边代征市政道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、池、井、自行车库、停车场（库）等项目的维修、养护和管理。

3.3.4 配套服务管理：

- (1) 公用绿地、花木、景观水池等的设置、养护与管理服务；
- (2) 公共环境卫生服务，包括地上、地下所有公共场所、房屋共用部位的清洁卫生、垃圾的收集、清运；
- (3) 公共交通管理与车辆（机动车及非机动车）停放秩序的管理服务；
- (4) 维护公共秩序，包括但不限于安全监控、巡视、门岗值勤服务；
- (5) 根据物业使用人要求，为物业使用人提供房屋自用部位、自用设施及设备的维修、养护服务，并收取合理费用；
- (6) 处理所有关于物业管理的投诉，并承担相应的责任；
- (7) 对物业使用人违反《数字北京大厦物业管理公约》的行为,针对具体行为并根据情节轻重，依法采取批评、规劝、警告、制止及其他法律允许的措施进行管理。
- (8) 关于公共区域内的水费、电费、热力费、中水费等能源费的代收代缴。
- (9) 乙方同意提供因物业使用人区域内二次装修所涉及公共区域改造的物业管理服务，所需费用已包含本期物业服务费用中，乙方须安排相关人员提供相应的物业管理服务（包括但不限于提供相应的安全保卫及成品保护服务、从专业物业管理服务的角度对工程施工及设备安装的质量进行全面监控等）并及早发现问题，及早解决问题。
- (10) 本合同期内，乙方应继续做好设备设施的日常维护、保养等工作，保证完好率 100%，并在 2025 年内完成大厦内共用部位和共用设备设施的成品保护工作。
- (11) 2025 年度对共用部位和共用设施设备投保财产一切险、机器损坏险和公共责任险。由乙方负责的公共责任险保额不能低于 1000 万，所发生费用已包含在本期物业服务费用内。投保前和投保后，乙方应向甲方进行备案。

3.3.5 维保单位管理：

大厦公共设备设施均由甲方授权乙方负责维护保养。乙方负责与专业厂家签订截止至 2025 年 12 月 31 日的维保协议，相关约定如下：

- (1) 乙方在 2025 年度的物业管理服务中，应根据国家相关规定的资质要求

选择专业厂家或专业工程单位（以下统称“专业维保单位”），与其签署专业维保协议并共同进行维护保养工作。所有共用部位和共用设备设施的维护保养所需费用均已包含在本期物业合同费用内。

- (2) 乙方应在技术、规范等方面给予专业维保单位全力配合。对于由专业维保单位完成的工作，乙方均应就其是否符合国家及北京市有关标准、规范，及是否符合本项目要求等进行审查。乙方就专业维保单位的维护保养工作承担所有责任。
- (3) 乙方因将本项目部分维护保养工作安排与专业维保单位合作完成的，所发生的一切付款义务及由此产生的一切法律责任均由乙方自行承担。甲方不承担任何向专业维保单位付款的义务及任何法律责任。
- (4) 协议期内共用部位和共用设施设备维修、养护过程中，如产生单个零配件或单项工程超过 2000.00 元以上的费用，应由乙方统一协调专业单位负责实施，并将详细费用清单交与甲方、移动、联通、首信、电信审核后，由甲方、移动、联通、首信、电信在本合同期满前将费用按比例分摊支付，计划性维修内容详见维修部分。

3.3.6 乙方应按照甲方要求按时上交下列文件，并完成下列工作：

- (1) 《数字北京大厦物业工作月报》于下一月第一周内一并提交。
- (2) 每月 25 日（如遇节假日时间顺延）由乙方牵头召开安全生产例会，并于月底前提交安全生产例会会议纪要。

3.3.7 本合同服务期限内乙方物业管理工作负责人（以下称为“项目经理”）为芦琳，必须在本项目现场主持相关工作。

3.3.8 本合同期内乙方用房待甲方根据审定后结果进行调整。除此之外，在未获得甲方允许的情况下，乙方不得擅自占用其它用房。

3.3.9 文件资料管理

- (1) 建立健全本物业的物业管理档案资料；
- (2) 管理与物业管理相关的工程图纸、物业使用人档案与竣工验收资料；
- (3) 无偿为甲方提供物业管理有关档案资料的查询服务；
- (4) 在本合同终止时向甲方或甲方指定的第三方移交与物业管理有关的全部档案资料；

- (5) 保证物业使用人个人资料的保密性，不得将其所掌握的上述资料以任何形式向甲方以外的第三人(包括但不限于各类市场推广公司)泄漏、公布或转让。

3.4 物业管理服务质量标准:

乙方提供的本合同项下物业管理服务应达到以下质量标准:

- 3.4.1 《建设部关于修订全国物业管理示范住宅小区(大厦、工业区)标准及有关考评验收工作的通知》(建住房物[2000]008号)之附件《全国物业管理示范大厦标准及评分细则》中规定的标准;
- 3.4.2 《关于印发北京市实施全国物业管理示范住宅小区(大厦、工业区)标准评分细则(试行)的通知》(京国土房管物[2004]686号)之附件《北京市实施全国物业管理示范大厦标准评分细则》中规定的标准;
- 3.4.3 相关法律法规及质量管理体系标准、环境管理体系标准和职业健康安全管理体系标准等管理体系认证中的要求;
- 3.4.4 物业方承诺的物业服务标准;
- 3.4.5 各标准之间出现矛盾或歧义的,按最高标准执行;
- 3.4.6 上述标准未予规定之处,乙方应本着诚实信用原则,提供与本物业、本合同目的相当的管理服务。

3.5 物业管理服务原则

3.5.1 诚实管理原则

乙方本着诚实信用的原则,为甲方提供物业管理服务。努力采取措施实现本合同的目的,不得以本合同没有某些细节上的规定而降低管理服务标准。

3.5.2 自己管理原则

乙方应自己履行本合同义务,非经甲方书面同意,不得将本合同项下的管理服务事务委托给第三人。

3.5.3 勤勉管理原则

乙方应当在本合同范围内,为甲方提供符合本合同要求的管理服务。应当勤勉尽责,避免在管理服务过程中给物业使用人造成损害。

3.5.4 稳定管理原则

为确保物业服务的稳定性和连续性,乙方确认在一般情况下不更换本物业的

主要管理负责人员，并尽力保持其工作人员的稳定性。

3.6 物业管理服务目的

3.6.1 数字北京大厦独特的特点，造就了该项目的与众不同，因此，物业管理企业应根据本物业的特点，制定与其建筑风格以及不同电信运营商共存、共同经营的特色相适应的管理方案，使之成为北京物业管理行业中先进思想、先进机制和先进管理体系的典范，成为人性化服务的典范，成为政府主管部门、电信运营商、经营者、管理企业以及最终消费者和谐共赢的典范。

3.6.2 保障本物业作为北京信息化基础设施的核心工程之一，在甲方对“数字北京”的规划建设和协调管理中发挥重要作用，成为北京市信息化建设的中心枢纽；同时，满足其他物业使用人对本项目的功能要求及特殊用途。

第4章 物业管理服务期限

4.1 甲乙双方同意本合同服务期限为自合同签订之日起 1 年，乙方在服务期内提供相应物业管理服务。

4.2 服务期内，如乙方丧失物业管理服务能力，甲方有权解除本合同，双方据实结算服务费用，乙方还应配合完成物业管理服务交接工作。甲方、移动、联通、首信、电信已支付的超过结算金额的费用，乙方应无条件返还。

4.3 如在本合同服务期限到期时，甲方尚未完成 2026 年度数字北京大厦公共区域物业管理服务项目的招标工作，乙方需在甲方招标阶段（自本服务期限到期之次日至甲方招标工作确定中标单位之日止）继续为甲方提供本合同所涉服务。招标完成后，上述期间的费用按照本合同标准和乙方实际提供服务的天数结算，最终结算金额以双方确认金额为准。如乙方在 2026 年度招标中再次中标，上述期间的费用则一并纳入 2026 年度服务合同价款内，甲方无需单独支付。

第5章 物业管理服务费用及支付办法

5.1 物业管理服务费：

5.1.1 经甲、乙双方约定，物业服务费用实行包干制，乙方已充分了解本合同项下物业服务的特点、风险以及可能产生的全部成本，盈余或者亏损均由乙

方享有或者承担；乙方不得以亏损为由要求增加费用，亦不得以亏损作为降低服务标准或者减小服务范围的理由。乙方同意并确认，乙方应按照各物业使用人具体占有和使用的建筑面积（含公摊面积）向甲方、移动、联通、首信、电信分别收取物业管理费，甲方、移动、联通、首信、电信之间的法律关系系单独、个别的，甲方不对移动、联通、首信、电信支付物业管理费的义务承担任何连带责任，甲方也不为个别物业使用人的欠交行为承担担保或连带的责任。

5.1.2 乙方向甲方、移动、联通、首信、电信收取的物业管理服务费，包括物业服务成本、法定税费和乙方合理的利润，并应主要用于包括并不限于以下项目：

- （1）乙方员工的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；
- （2）物业共用部位、共用设施设备保修范围外的日常运行、维护费用；
- （3）物业管理区域清洁卫生费用；
- （4）物业管理区域绿化养护费用；
- （5）物业管理区域秩序维护费用；
- （6）办公费用；
- （7）物业管理企业固定资产折旧；
- （8）物业公共责任险、设备设施险；
- （9）提供本合同规定的物业管理服务所需的其它费用；
- （10）经物业使用人同意的其他费用。

5.1.3 合同履行期限内，未经甲方书面同意，乙方不得提高物业管理费。

5.1.4 乙方自行承担经营亏损。

5.2 乙方对物业使用人房屋的自用部位、自用设备的维修、养护及其他特约服务，由乙方与甲方、移动、联通、首信、电信按实际发生的费用计付，要符合北京市正常收费标准。

5.3 甲方、移动、联通、首信、电信承担的费用

5.3.1 公共区域能源费（水费、电费、供暖费、中水费用）由甲方、移动、联通、首信、电信自行承担。

5.3.2 自用区域能源费（水费、电费、供暖费、中水费用）由甲方、移动、联通、

首信、电信自行承担。

5.3.3 依法应由物业使用人向市政管理部门缴纳的费用（垃圾清运费、垃圾消纳费除外）由甲方、移动、联通、首信、电信自行承担。

5.3.4 通信费（电话费、网络费、有线电视费）由甲方、移动、联通、首信、电信自行承担等。

5.3.5 自用部位、自用设备的维修、养护及其他特约服务所产生的费用。

5.3.6 共用区域、公共设施设备保修范围外维修、养护过程中所产生的单个零配件或单项工程超过 2000.00 元以上的费用。

5.4 产权分配与比例

2025 年数字北京大厦公共区域物业管理合同运行部分的分摊比例需根据 2013 年 11 月数字北京大厦房屋面积测绘备案结果数据计算，联通 50.78%；移动 7.11%；电信 6.44%；首信 6.10%；经信局 29.57%。详见表 1：

表 1 数字北京大厦分摊比例

产权单位	合计	自用建筑面积	公摊面积	公共产权面积	分摊比例
联通公司	42472.26	30810.49	9590.75	2071.02	50.78%
移动公司	5949.70	3786.20	1127.99	1035.51	7.11%
首信公司	5386.09	4017.82	1368.27	0.00	6.10%
电信公司	5099.34	3161.44	902.39	1035.51	6.44%
市经信局	24735.38	18923.73	5811.65	0.00	29.57%
产权面积总计	83642.77	60699.68	18801.05	4142.04	100.00%

5.5 物业管理服务费用

（1） 本期公共区域物业服务费用为人民币：10,250,605.34 元；

（2） 甲方须向乙方支付人民币：3,031,104.00 元。

5.6 付款方式

5.6.1 费用分两次支付：

◆ 合同生效且财政资金拨付之日起 30 日内甲方向乙方支付人民币：1,515,552.00 元；

◆ 2025 年 11 月 30 日前甲方向乙方支付人民币：1,515,552.00 元（前提是

财政资金已拨付)。

5.6.2 甲方每次在支付费用前，应先由乙方向甲方开具符合国家法律法规的增值税普通发票，项目为物业费，发票税率 6%，税率根据国家政策调整而调整。否则，甲方有权不支付相应款项且不需承担任何逾期付款的责任。

2025 年数字北京大厦公共区域物业管理服务合同维修部分

第6章 服务内容

- 6.1 本合同期内，共用部位和共用设备设施因非人为因素发生故障时，由乙方首先负责联系、督促相关设备厂家或安装单位进行维保，但乙方提供物业管理服务的义务并不因此免除。若保修责任单位未履行或未及时履行保修责任，乙方应按甲方要求提供相应的专业维保服务，以确保该等设备、设施的故障能够得到及时解决，不应因此而影响各物业使用人的正常使用。
- 6.2 由乙方负责编制共用部位和共用设备设施的年度维修计划，经甲方批准后由乙方组织实施。
- 6.3 根据上一年度《数字北京大厦房屋和设备设施完损度评定表》，由乙方负责编制房屋和设备设施维修方案，经甲方批准后由乙方组织实施。
- 6.4 对大厦公共区域维修项目进行审计，出具审计报告，审计费用已包含在合同款项中，各物业使用人需按照结算金额全额支付 2025 年公共区域维修费用。

第7章 维修费用及支付办法

7.1 产权分配与比例

2025 年数字北京大厦公共区域维修项目费用的分摊比例需根据数字北京大厦房屋面积测绘备案结果，联通 50.78%；移动 7.11%；电信 6.44%；首信 6.10%；经信局 29.57%。详见（表 2）：

表 2

产权单位	合计	自用建筑面积	公摊面积	公共产权面积	分摊比例
联通公司	42472.26	30810.49	9590.75	2071.02	50.78%
移动公司	5949.70	3786.20	1127.99	1035.51	7.11%
首信公司	5386.09	4017.82	1368.27	0.00	6.10%
电信公司	5099.34	3161.44	902.39	1035.51	6.44%
市经信局	24735.38	18923.73	5811.65	0.00	29.57%
产权面积总计	83642.77	60699.68	18801.05	4142.04	100.00%

7.2 维修费用

2025 年共用部位和共用设备设施维修费用人民币：1,046,249.04 元，最终以审计报告确定金额为准。

甲方分摊维修费用人民币：**309,375.84 元**。

7.3 维修费用支付

7.3.1 维修费用分两次支付：

◆ 合同生效且财政资金拨付之日起 **30** 日内甲方向乙方支付人民币：

154,687.92 元；

◆ **2025 年 11 月 30 日**前甲方向乙方支付人民币：**154,687.92 元**（前提是财政资金已拨付）。

7.3.2 甲方每次在支付费用前，应先由乙方向甲方开具符合国家法律法规的增值税普通发票，项目为物业费，发票税率 6%，税率根据国家政策调整而调整。否则，甲方有权不支付相应款项且不需承担任何逾期付款的责任。

第8章 双方权利义务

8.1 甲方的权利和义务：

8.1.1 审定乙方按本合同约定提交的各项报告、计划和物业管理制度，但并不因此减轻或免除乙方的任何责任；

8.1.2 对乙方的物业管理服务质量每月进行考核评定，若乙方的物业管理服务质量达不到本合同第三章规定的标准，甲方有权要求乙方限期改正，服务期内乙方累计三次考核不合格的，甲方有权扣除相当于乙方当季物业管理费的 10% 的违约金，并有权解除合同；

8.1.3 如乙方聘请的高级管理人员（部门经理/负责人及以上职位的职员）或其他员工因业绩不佳或工作明显有失误或因违反法律、法规的强制性规定而受到刑事或行政处分时，甲方有权要求更换该等员工，乙方应在甲方提出更换要求后 10 个工作日内完成更换；

8.1.4 按本合同约定的方式向乙方提供物业管理用房；

8.2 乙方的权利和义务：

- 8.2.1 有权按本合同的约定收取物业管理费；
- 8.2.2 乙方不得将保安、保洁、车场经营（如果甲方委托乙方经营）等除国家有关规定须由专业公司维护的主要专业项目承包给个人或其他第三方；
- 8.2.3 乙方不得以任何形式将本合同项下的任何权利及义务转让给第三方，但获得甲方书面同意的除外；
- 8.2.4 乙方应当向甲方提供本合同项下的所有报告、计划和物业管理制度；
- 8.2.5 负责编制房屋、附属建筑物、构筑物、设施、设备、绿化等的年度维修养护计划和维修方案，经甲方批准后由乙方组织实施，相关费用已包含在合同款项中；
- 8.2.6 本合同被解除或终止时，乙方必须在甲方规定时限内向甲方或新的物业管理企业移交本物业的全部经营性商业用房、物业管理用房及物业管理的全部档案资料；
- 8.2.7 管理本物业内任何违反《数字北京大厦物业管理公约》条款的行为；
- 8.2.8 除本物业外，乙方不得在任何其它企业、宣传、广告或项目中使用“数字北京大厦”名称或其任何组合演变的名称及商标，但是，甲方书面许可的除外，但在本合同终止或解除的情况下，无论是由于一方违约还是任何其它原因，乙方均应在本合同终止之日起十五日内从所有招牌、家具陈设、印刷品、徽章、标语或其它显著特征中除去“数字北京大厦”的名称及全部有关名称、商标、服务标志以及标记。逾期未能清理完毕的，每延迟一日，乙方应向甲方支付乙方年管理服务费 5% 的违约金；
- 8.2.9 乙方在物业管理方面，必须以物业使用人利益为最大利益，不得利用物业管理的便利，为自己谋取本合同规定以外的利益；
- 8.2.10 乙方应当制定年度物业管理计划，提交甲方审议通过；
- 8.2.11 乙方应完全遵守《中华人民共和国妇女权益保障法》中关于“劳动和社会保障权益”的有关要求。
- 8.2.12 自本合同签署之日起 10 日内，乙方负责购买本物业的公共责任险；在本合同终止或解除时，甲方可对该部分保险费用按照实际天数与乙方另行结算。

第9章 违约责任与合同解除

9.1 甲乙双方均应全面履行本合同，任何一方不履行或不按约定履行均构成违约，违约方应赔偿因此给对方造成的全部损失。

9.2 各物业使用人因自身原因导致违约，由甲方、移动、联通、首信、电信直接独立承担相应的赔偿责任。

9.3 甲方的违约责任

9.3.1 甲方未按本合同约定向乙方移交物业管理用房以及本物业工程资料的，应赔偿由此给乙方造成的损失。

9.4 乙方的违约责任

9.4.1 乙方违反本合同约定，擅自提高物业服务费用标准的，甲方、移动、联通、首信、电信就超额部分有权拒绝交纳；乙方已经收取的，甲方、移动、联通、首信、电信有权要求乙方双倍返还。

9.4.2 乙方未按本合同约定完成服务内容的，乙方应就每项每次向甲方支付违约金人民币 1 万元；

9.4.3 乙方未能严格履行本合同，所提供的物业管理服务达不到本合同规定的标准的，应当相应降低乙方物业管理费收费标准，具体由甲乙双方协商另行签订书面协议。

9.4.4 乙方未能适当管理有关物业，造成任何设备、设施、建筑物、构筑物或其他各项内容的任何损害或损失，乙方应进行相应的维修、更换或采取其他相关措施，使其恢复至受损之前的性能和状态，并自行承担与此相关的一切损失和费用。

9.4.5 乙方未能履行勤勉管理服务，致使物业使用人遭受人身或财产损失的，乙方应当为此承担赔偿责任。

9.4.6 乙方员工因其职务行为或者与其职务相关的行为，侵害物业使用人的人身或财产利益，乙方应当为此承担责任。

9.4.7 若因乙方存在本合同规定的违约行为而需向甲方及其他物业使用人支付任何违约金或承担赔偿责任时，甲方有权在其履约保函中和应付的各期物业管理费用中予以直接扣除。

9.4.8 若乙方支付的违约金不足以弥补甲方及其他物业使用人的经济损失的，乙方仍应予以赔偿。

9.5 合同解除

除本合同其它条款中约定的甲方有权解除本合同的情形外，乙方出现下列任一违法或违约情形时，乙方应就每一情形向甲方支付违约金人民币 10 万元，同时甲方有权通知乙方解除本合同，本合同自上述书面通知送达乙方之日起解除，甲方除按乙方实际提供服务的时间与乙方结算管理服务费用外无需向乙方支付任何费用或承担任何责任：

9.5.1 违反中国法律、法规、政府规章、规定有关禁止性规定行为的；

9.5.2 聘用未取得物业管理职业资格证书的人员从事物业管理活动的；

9.5.3 将本物业管理区域内的全部物业管理业务一并委托给他人的；

9.5.4 擅自改变物业管理用房用途的；

9.5.5 擅自改变物业管理区域内按照规划建设的公共建筑和共用设施用途的；

9.5.6 擅自占用、挖掘物业管理区域内道路、场地，损害物业使用人共同利益的；

9.5.7 擅自利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的；

9.5.8 由于乙方原因导致本物业发生重大责任事故的；

9.5.9 乙方未按本合同约定完成服务标准或提供服务内容，甲方要求乙方限期整改，乙方逾期未整改或整改后仍未达到服务标准的；

9.5.10 本合同约定乙方须向甲方提交并须得到甲方审核、批准、同意的任何报告、计划、报表、资料及其他文件，乙方在未收到甲方的书面通知前擅自实施并造成不良后果的。

9.6 本合同期满，乙方决定不再接受委托的，应提前三个月书面通知甲方，但在甲方选定新物业管理公司前，乙方应继续履行本合同项下所有的约定，直至与新的物业管理公司办理完毕交接手续后合同终止。

9.7 无论本合同因何原因被解除或终止，乙方应向甲方选定的新的物业管理受托人进行交接，包括交接物业共用部分、设施、设备的财产清单和物业管理资料，剩余的物业管理费用，所有权属于甲方的工具、设备及其他经营财产；并应当本着诚实信用的原则，向新的物业管理受托人介绍物业状况及管理情况。交接的结果由甲方、乙方和甲方选定的新物业管理受托人三方共同签字

确认。乙方不得留置前述应移交的任何物业、文件和工程资料，否则即构成违约，应向甲方支付违约金人民币 10 万元。

9.8 本合同到期后，在甲方未能如期选定新的物业管理受托人之前，乙方应当继续为甲方提供物业管理服务，确保物业使用人能享受到不低于本合同约定的物业管理服务，甲方、移动、联通、首信、电信也应继续交纳物业管理费，费用标准与本合同保持一致。

9.9 本合同被解除或终止并不影响本合同任何一方就另一方的违约行为而进行索赔的权利。

第10章 不可抗力

10.1 本合同所述“不可抗力”，是指战争、自然灾害等合同双方无法预见、无法避免及无法克服的事件。

10.2 遭受不可抗力的一方应立即书面通知有关的对方，并提供遭受不可抗力及其影响的适当的并经当地公证部门公证的证据。遭受此种不可抗力的一方还应采取一切必要措施终止或减轻此种不可抗力造成的影响。

第11章 争议的解决

11.1 由本合同或本合同的解释、违约、终止或效力而产生的或与合同有关的任何争议、异议或索赔，双方应通过友好协商解决。在一方向另一方发出书面通知后立即开始协商。如果在发出该通知之日后三十个工作日内争议尚未得到解决，任何一方有权将争议提交北京仲裁委员会，根据该委员会现行的仲裁程序和规则进行仲裁。

11.2 因本合同的部分内容引起的争议不影响其他部分的履行时，本合同其他条款在仲裁过程中仍应继续履行。否则，违约方应按本合同的规定向另一方承担违约责任。

第12章 保密、对外宣传及不正当行为的禁止

12.1 本合同任何一方均不得向本方的必要工作人员、律师及审计师之外的任何第三方泄露本合同中的任何内容。

12.2 乙方因为根据本合同提供物业管理服务而获得或产生的一切信息，只能为本合同的目的而使用，并仅能向为提供上述服务而必须了解该等信息的必要工作人员进行披露。在本合同有效期内及在本合同终止后，乙方不得向除甲方以外的任何其他方透露甲方的状况及任何其他涉及本物业管理区域内的商业资料和秘密；未经甲方允许，乙方不得公开或非公开地使用其它与本管理物业有关的一切资料 and 文件。

12.3 乙方就本物业接受任何媒体（包括但不限于报章杂志、电台、电视台、互联网媒体等，下同）采访之前，或向任何媒体提供与本物业有关的报道材料之前，其均应先行征求甲方的意见后方可接受上述采访或提供上述报道材料。如甲方同意乙方接受上述采访或提供上述报道材料，则在上述采访后形成的稿件或提供的报道材料正式发表、公布或以其它方式公开之前，乙方还应主动并促使相关媒体将上述稿件或报道材料先行报送甲方审查，待甲方审查完毕后方可进行正式发表、公布或以其它方式公开。

12.4 如乙方出现违反上述第 12.3 条约定的行为的，则每出现一次，乙方应向甲方支付违约金人民币 1 万元，并对因此给甲方带来的全部损失予以赔偿。

12.5 在本合同的签订及履行过程中，乙方不得向甲方的任何工作人员或受雇于、代理或代表甲方办理本合同项下事宜的相关人员提供、许诺提供、直接或间接地授权提供任何不正当的利益。

12.6 在本合同的签订及履行过程中，乙方不得因本合同项下的物业管理服务而自物业使用人之外的任何第三方直接或间接地收取任何费用或接受任何利益。

12.7 在本合同的签订及履行过程中，乙方不得参与可能与甲方利益相冲突的任何活动。在本合同有效期内，乙方不得聘用甲方在职的任何员工。

第13章 其他

13.1 本合同一式四份，甲方执两份，乙方执两份。本合同自双方法定代表人或其授权代表签字并加盖法人公章后成立并生效。具有同等法律效力。

13.2 本合同未尽事宜及对本合同的任何修改，均应经甲、乙双方协商一致，并签订书面补充合同。补充合同内容与本合同内容不一致的，以补充合同为准。

13.3 本合同任何附件均为本合同不可分割的组成部分。如本合同正文与附件有关内容发生矛盾或歧义时，以本合同正文为准。

13.4 本合同中的任何标题仅作为条文编排方便使用，而不应被用以推断有关合同条款的含义。

13.5 如本合同中的某一条款无效或无法执行时，并不影响本合同其它条款的效力及其履行。

(以上为本合同正文)

甲方：

(公章)

法定代表人或授权代表：

日期：2025 年 10 月 28 日



李新涛

乙方：

(公章)

法定代表人或授权代表：

日期：2025 年 10 月 28 日



李华

