

编号: 11000025210200150526-XM001

北京市动物疫病预防控制中心 2026 年通用公用经费物业管理服务协议

甲 方: 北京市动物疫病预防控制中心

乙 方: 北京久好物业管理有限公司

2025 年 12 月

目录

第一章	物业项目背景概况	3
第二章	物业服务费用及支付方式	5
第三章	物业服务内容和标准要求	5
第四章	公共部位设施设备检测项目.....	10
第五章	权利与义务	11
第六章	违约责任	13
第七章	物业服务人员标准	15
第八章	争议解决方式	16
第九章	附则	17

委托方（甲方）：北京市动物疫病预防控制中心

法定代表人：郑瑞峰 联系电话：010-60275358

经 办 人：史 记 联系电话：010-60276874

地址：北京市大兴区生物医药基地祥瑞大街 19 号院

受委托方（乙方）：北京久好物业管理有限公司

统一社会信用代码：91110105MA007JM90P

法定代表人：衣世光 联系电话：010-85804052

经 办 人：乔嘉鑫 联系电话：010-85804052

地址：北京市朝阳区五里桥二街 1 号院 7 号楼 1 层 0125

为规范本项目的物业服务，根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》等有关法律、法规的规定，按照北京市政府采购中心《政府采购结果公示》要求，甲乙双方在平等、自愿、公平、诚实信用、协商一致的基础上，就甲方物业委托的物业服务项目，协商订立本协议。

第一章 物业项目背景概况

第一条 物业项目背景概况

物业服务期限：2026年1月1日至2026年12月31日。

北京市动物疫病预防控制中心（以下简称“中心”）位于北京市大兴区生物医药基地祥瑞大街19号院，东至祥瑞大街，南至庆丰路，西至联兴盛业印刷厂，北至京冶钢构厂。总建筑面积18889.36平方米（产权证），绿化面积约1.5万平方米，具体情况如下：

（一）建筑情况

中心共有8栋建筑。1号楼为诊断楼，总层数4层，建筑面积6302.15平方米；2号楼为东门门卫室，建筑面积20.72平方米；3号楼为污水处理站，建筑面积20.68平方米；4号楼为药监楼，总层数4层，建筑面积4225.1平方米；5号楼为综合物资库房，总层数1层，建筑面积1632.99平方米；6号楼为综合楼，总层数2层，建筑面积1076.49平方米；7号楼为预警楼，总层数6层，建筑面积5611.23平方米；8号楼为南门门卫室。

（二）基础设备配置与运行情况

电力保障以5号楼高压配电室为输出端，向中心其他各建筑提供配电保障，其他各楼设置低压配电室。供水和燃气分别由市政和燃气公司统一提供保障。供暖由热力公司提供蒸汽，中心5号楼配有换热站，向中心所有建筑提供冬季供暖。供冷采取各楼独立保障方式，1、4、7号楼分别配有独立制冷空调机组，分别保

障所属建筑供冷，其他建筑为壁挂式空调机。7号楼一层设置消防、监控值班室，六层配有消防稳压水箱，5号楼配有消火栓和喷淋增压泵。所有水、电、燃气、蒸汽等费用由中心自己保障，向相应单位购买和支付。各楼设备配置概况如下：

1号楼配置：三层半设备层配备风机、循环泵、蒸汽发生器等设备和通风管道；顶层配备20套空调制冷机组，保障本楼夏季全部房间中央空调制冷；其他区域为办公和实验区。

2号楼、8号楼分别为东门、南门门卫值班室。

3号楼为中心污水处理站，中心所有污水通过污水处理站处理后，排放市政排污管道。

4号楼配置：屋顶配备20套空调制冷机组，保障本楼夏季中央空调制冷；同时装有10台排风机组，保障房间空气循环；其他区域为办公或试验区。

5号楼配置：高压配电室1间（10kv），提供园区所有电力保障；常温物资库房3间，提供防疫物资储备保障；冷藏冷冻库房各1间，提供检测试剂、动物疫苗储存保障；活动室1间，宿舍4间；地下设备室3间，配有消火栓和喷淋增压泵4台，保障园区内所有消防用水压力。高区供水恒压设备1套，保障3层以上高区用水。采用蒸汽换热供暖，配有暖气管路和中央空调管路换热系统各1套，保障园区所有房间冬季供暖。屋顶配备12套制冷空调机组，保障7号楼夏季中央空调制冷。

6号楼配置：一层为食堂操作间和餐厅，二层为配有宿舍10

间。

7号楼配置：一层消防、监控室值班室1间，顶层配有消防稳压水箱及恒压设备，其余楼层房间均为办公室、会议室、值班室和公共区域。

（三）绿化情况

中心绿化面积约1.3万平方米，主要树木为法桐、国槐、杨树，草坪分部主要是苔草和杂草，有待专业性修剪、补种和美化。

第二章 物业服务费用及支付方式

第二条 物业服务期限：自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日止。

第三条 物业服务费用

1. 物业服务费用共计人民币 2262000.00 元（大写：贰佰贰拾陆万贰仟圆整）。

2. 支付方式：采用季付款方式，合同签订后甲方每季度向乙方支付总金额的 25%物业服务费用。即每季度支付 565500.00 元（大写：伍拾陆万伍仟伍佰圆整），年底甲方对物业服务情况进行验收，乙方出具年度物业服务报告。

3. 本协议价款含税费。

第三章 物业服务内容和要求

根据北京市政府采购中心公示内容要求，乙方应按照甲方采

购需求为甲方提供以下物业服务。

第四条 人员配备

乙方需配备物业服务保障人员29人，具体按甲方物业服务需求配备。岗位要包含物业管理人员、保安、秩序管理、卫生保洁、维修人员等。各专业人员应具备相应岗位从业经验及相关岗位证书，具有高度责任感及政治敏感性，无违法乱纪记录，身体健康。乙方派驻所有人员要征求甲方同意后方可进驻。

第五条 基础设施日常养护

1、建筑设施：地面、墙面、门窗、桌椅等零散基础设施破损维修（含生物安全二级实验室普通房间）。

2、设备运行与维护

供冷系统：所有制冷空调机组换季维护、循环管路检查、水泵设备检查，除生物安全三级实验室和二级实验室机械通风房间外，所有建筑内（含二级实验室普通房间）中央空调系统风口清洗、维护和维修。供冷期间值班值守。

供热系统：中央空调、暖气设备两套换热系统的安全运行、检查维护和局部配件更换维修，除生物安全三级实验室和二级实验室机械通风房间外，所有建筑内（含生物安全二级实验室普通房间）中央空调系统风口清洗、维护和维修。供热期间 24 小时值班。

给排水系统：所有供回水管路、阀门、终端开关、二次供水系统、调压设备、水泵的检查、维护和维修（生物安全三级实验

室和二级实验室机械通风房间除外）。污水处理站运行与维护，排污总口水质检测。

供电系统：高压配电室（10Kv）、低压配电柜、设备启停控制柜、线路老化等安全检查与维护，热水器、照明灯具、蒸箱、绞肉机、冰箱、插座等电气设备检查与维修。高压配电室（10Kv）按规定巡查值班。

消防系统：消防控制系统的日常检查与登记，灭火器、消火栓、烟感、喷淋等消防设备的安全检查与登记，逃生通道、排烟通道、消防通道等消防设施的检查与维护。

第六条 公共区域卫生保洁

室内卫生：承担所有建筑内（生物安全三级实验室除外）公共区域楼道楼梯、卫生间、值班室、会议室、餐厅、宿舍等卫生保洁工作。承担二级实验室公共区域卫生保洁工作，协助完成洗消间工作。公共区域每日至少打扫2次，无明显灰尘，各类垃圾桶每日及时清倒。

室外卫生：承担园区内所有硬化道路卫生保洁工作，配合垃圾清运、绿化带垃圾清理等。

卫生保洁服务应在当日8:30前清扫完毕。卫生保洁工作同时要符合属地管委会规定的创城和环保要求。

第七条 秩序维护

秩序维护岗位人员要具备相应资格证书。负责出入人员车辆登记，南门门卫、大屯仓库、消防、监控保证24小时人员值守，

掌握相应控制系统的操作使用。所有办公楼层、庭院、设备层等重点区域每日 22 时至次日 8 时要至少巡查 4 次。配合开展办公区域调整、园区改造、物资器材整理和其他零散性临时任务。

第八条 公共区域空调系统保障

供暖系统：供暖前应安排专人对蒸汽换热设备、蒸汽管道、压力设备、仪表阀门等进行维护保养，每年供暖前集中清理 1 次风机盘管，保障供暖季的正常供暖。

制冷系统：供冷前对制冷空调机组、循环水泵、风机、风机盘管、水处理等设施设备进行系统性检查。每年检查 1 次管道、阀门并除锈，每年至少清洗 2 次风机盘管滤网、表冷器、箱体等，保障夏季正常供冷。

第九条 高低压配电系统运行

低压配电系统要保证低压控制柜、电器原件、电器设备（水泵、风机、灯具、热水器、空调等）、配电线路等安全运行。每周巡视 2 次设备运行状况，每月检查 1 次，检查内容包括紧固、检测、清扫等。

高压配电系统要保证高压配电室安全运行。按相关规定配备人员，持证上岗。保持高压配电室内设备的整洁，每月进行 1 次卫生清扫。高压绝缘用具配备齐全、完好。

第十条 消防系统运维

相关人员掌握消防基本知识和技能，应按要求开展消防知识宣传和日常消防检查。每季度组织 1 次灭火和应急疏散演练，熟悉

消防设施、器材的位置和使用方法。每月组织防火巡查1次，保障疏散通道、安全出口、消防车通道和消防设施、器材符合消防安全要求。

重要会议及节日前对消防安全进行专项检查，检查内容包括：消防器材、设施分布图、台帐、消防安全疏散图、引路标志、报警控制主机、联动台、消防泵、消防水箱、正压送风、消防排烟等重点设施设备，设备机房、疏散出入口、屋面平台、易燃易爆危险物品存放场所等重点部位。

消防控制室24小时值班，按相关要求设置值班人员（与安防控制室合并），及时处理各类报警、故障信息。

按要求对消防火灾自动报警系统、备用电源、消防广播系统、水灭火系统、灭火器等设施设备进行检查。

第十一条 园林绿化

绿化基础养护。按季节打草、浇水、施肥、打药除虫，对园区内所有树木进行全面修剪整形。草地养护以草籽种植和阶段性修剪为主。

修剪补种：对园区绿化环境进行修剪。

第十二条 其他保障

防爆维稳工作：乙方负责配备相应防爆器材，制定配套防爆维稳和应急处突预案，并组织人员演练。

供水设施维护：每日巡视2次水箱间、水泵房，检查设备运行状况。每月切换1次备用水泵，每季度检查1次水泵润滑情况，补

充或更换润滑剂。每年对供水管道、阀门等进行除锈，每年入冬前对暴露管道进行防冻处理。

排水系统：每年上汛前对雨、污水井、屋面雨水口等设施进行清理、疏通，每次降雨前后及过程中对主要排水口、管井进行检查。污水泵汛期每日巡视2次，平时每日巡视1次，检查设备运行状态；每周进行1次手动启动测试，每季度养护1次，每季度检查并清掏化粪池、隔油池。

第四章 其他项目

序号	检测项目	数量	备注
1	材料耗材保障（共计 10 万元）	1 项	零散维修材料：包含（不限于）线缆、开关、灯具、维修工具、损耗品等零散性维修材料或维修项目。 日用品耗材：包括（不限于）抽纸、厕纸、擦手纸、洗手液、香薰等日用品。 以上内容每年承担总金额 10 万元以内消耗量。
2	化粪池清掏	1 项	化粪池（4 个）、隔油池（1 个）清掏：每季度清掏 1 次。
3	垃圾清运	1 项	承担垃圾清运工作,提供四类垃圾清运协议(全年清运费 2 约万元)。

第五章 权利与义务

第十三条 甲方的权利和义务

1. 审定乙方制定的物业服务方案，并监督实施，并对乙方工作完成质量进行考核，对达不到合同要求的有权要求乙方限期整改。

2. 定期审定乙方提供的参加本物业服务人员的资格，查验在岗人员数量，对不称职的人员有权要求乙方撤换。

3. 按照约定及时向乙方支付协议规定的费用，有权依据考核结果扣减物业管理费用。

4. 按约定提供物业服务档案、资料。

5. 协助乙方做好物业服务工作和宣传教育、文化活动。

6. 在协议约定期限内向乙方提供相应的物业办公用房。

7. 要求乙方在本物业区域内行使物业服务内容以外的物业服务，双方另行协商。

8. 有关法律、法规、规章规定的甲方其他权利义务。

9. 乙方严重违反合同约定义务，经甲方提出后乙方未进行整改的，乙方按照合同第六章第十五条第（二）项约定的内容承担违约责任。

第十四条 乙方的权利和义务

1. 按照协议约定收取物业服务费用。

2. 根据有关法律、法规、规章及本协议的约定，按照物业服务标准和内容提供物业服务。

3. 制定物业服务计划，负责编制房屋、附属建筑物、设施设备的年度维修养护计划。

4. 可以选聘专业服务企业承担物业区域内的专项服务项目，但不得将本区域内的全部物业服务全程委托给第三方；乙方与所选定的专业服务企业签订的协议不得低于本协议的服务标准，并对专业服务企业的服务行为承担相应的过错责任。与各专业队签订的服务协议交给甲方一份备案。

5. 妥善保管和正确使用本物业的档案资料，及时记载有关变更信息。

6. 接受甲方对物业服务工作过程及质量的检查和监督，并对甲方提出的合理建议和意见及时进行整改，对甲方多次提出的合理性问题整改不到位的，应接受甲方扣款通知。

7. 及时向甲方通报本物业区域内有关物业服务的重大事项，接受甲方的监督。

8. 不得擅自占用本物业区域内的共用部位、共用设施设备或改变用途，不得擅自占用、挖掘本物业区域内的道路、场地。

9. 本物业区域内需另行配备相关设施设备的，乙方应与甲方协商解决。

10. 对园区内设施设备进行完善、改造的，需在接受甲方委托，并得到甲方确认后，方可实施。

11. 有权要求甲方及物业使用人配合乙方履行本协议的物业服务行为。

12. 向甲方告知物业区域内物业服务的有关情况。

13. 对自身原因造成的事故承担责任并负责善后处理。

14. 国家法律、法规、规章规定的乙方其他权利义务。

15. 乙方应按照与甲方签订的安全管理协议内容，落实安全管理责任。采取有效措施主动防范和应对可能发生的安全事故。因乙方操作失误等原因造成安全生产责任事故由乙方承担责任。

16. 与本项目聘用的工作人员签订正式的劳动合同，建立劳动关系，缴纳各种社会保险。如和聘用人员发生劳动争议，应当及时解决，不得影响正常工作秩序。甲方如发现乙方未和派驻人员签纳合同或者缴纳社保，甲方有权解除合同。乙方与其工作人员或乙方派驻至甲方的服务人员产生的任何劳动纠纷均与甲方无关，因此给甲方造成损失的，由乙方承担赔偿责任。

17. 对聘用人员做好保密教育，监督员工履行保密义务，并建立相应的管理制度。

18. 爱护工作区域内各种设备、设施。甲方对办公用房的所有资产享有所有权，未经甲方许可，乙方不得擅自改动设备设施，不得擅自占用和改变资产的使用功能，不得将办公用房的资产用于与本合同服务管理无关的活动。乙方在提供物业服务期间，应保证甲方资产的安全，即不流失，不被人为损坏，维护设备和资产的完整和完好。

19. 加强安全生产教育管理，确保安全。在规定的服务时间、工作范围内，所派人员如发生意外及伤亡事故，由乙方承担全部责任。

20. 负责建立健全各项应急方案，及时发现、排除各类安全隐

患和险情。

21. 因乙方原因导致甲方或第三方财产或人身损害的，均由乙方负责并承担赔偿责任。

22 按照甲方的要求，按时完成规定的工作任务，达到甲方指定的标准。

第六章 违约责任

第十五条 违约责任

（一）甲方违约责任

甲方违反本协议约定，导致乙方未能完成服务内容的，乙方有权要求甲方限期解决；逾期未解决的，乙方可要求甲方承担相应违约责任。

（二）乙方违约责任

乙方提供的服务达不到本协议约定的标准的，甲方有权要求乙方在合理期限内改进，乙方无正当理由未能进行改进的，甲方可要求乙方承担相应违约责任。甲方逾期支付服务费，应按本合同总金额的 0.1% 向乙方支付违约金。

1. 乙方未按期提供服务或者服务不符合本合同约定的要求，甲方可要求乙方限期整改，每逾期一日，乙方应按本合同总金额的 0.1% 向甲方支付违约金，乙方应继续为甲方提供服务。乙方逾期 10 日未完成整改的，甲方有权解除合同，乙方除返还甲方已经支付但尚未发生的费用外，还应按本合同总金额的 20% 向甲方

支付违约金，前述违约金不足以弥补甲方损失的，甲方有权向乙方继续追偿。

2. 乙方具有下列情形之一的，甲方有权解除本合同：

(1) 乙方在本合同期限内擅自停止物业服务的；

(2) 乙方拒不替换甲方要求调换的工作人员的；

(3) 乙方工作人员或乙方负责招募的临时劳务人员犯罪或违反《中华人民共和国治安管理处罚法》给甲方造成影响的；

(4) 因乙方管理原因或人为因素造成责任事故，导致甲方设备、设施遭受损害，或损害生命财产安全，或严重影响甲方声誉的，或引起其他损失的；

(5) 乙方未经甲方同意，以任何形式将本项目转包、分包给其他任何单位和个人的；

(6) 因乙方原因（包括但不限于乙方未与其员工签订劳动合同、克扣其员工的劳动报酬、不依法缴纳员工的社会保险）造成乙方员工向甲方主张任何费用或赔偿的；

(7) 除上述违约情形外，如乙方违反本合同约定的任何义务，在甲方通知指定期限内未按本合同约定履行义务的。

因乙方存在前述违约情形，甲方解除本合同的，甲方仅需支付乙方已提供且符合本合同约定标准的服务对应的服务费，甲方已付服务费超过甲方应付部分，乙方应退还甲方，乙方还应按照本合同服务费总金额 20% 的标准向甲方支付违约金。前述违约金甲方有权从服务费中直接扣除，违约金不足以弥补甲方损失的，

甲方有权向乙方继续追偿。

3. 本合同终止或提前解除的，乙方必须及时向甲方完好移交原委托管理的全部物业及其各类管理档案等资料，并及时清理退场。否则乙方应按照本合同服务费总金额的 20% 向甲方支付违约金，违约金不足以弥补甲方损失的，甲方有权向乙方继续追偿。

4. 一方违约给另一方造成的损失，包括但不限于另一方的直接损失、可得利益损失以及另一方为维护自身合法权益而支付的诉讼费、律师费、公证费、公告费、保全费、财产保全责任保险费等合理费用。

5. 乙方人员无故缺岗 1 日，给予限期整改，超过 3 日（含），自第 4 日起每缺岗 1 日扣除乙方【300】元作为违约金，并承担由此造成的全部损失；甲方安排乙方工作，乙方默许同意后，3 日内未按要求完成的限期整改，超过 3 日（含）且无理由拖延工作，自第 4 日起每延迟 1 日扣除乙方【300】元作为违约金，并承担由此造成的全部损失。

如甲方遇到财政国库支付受限，支付期限顺延，甲方不承担违约责任。甲方每次付款前乙方应开具符合甲方要求的发票，否则甲方有权暂不付款且不承担任何违约责任。

第十六条 突发事件处理

为维护公共利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄露、漏电、火灾、暖气管、水管破裂、救助人命、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，当事人应

按有关规定处理。

第十七条 双方免责条款

以下情况双方不承担违约责任：

1. 因维修养护物业共用部位、共用设施设备需要且事先双方均已相互告知，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的。

2. 非甲乙双方责任出现供水、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，双方均已采取应急措施的。

第十八条 不可抗力

1. 在履行协议过程中，由于不可抗力（例如战争、严重火灾、水灾、台风、地震等不可遇见、不可避免且不可克服的事件）导致本协议无法履行或延期履行，协议双方不承担违约责任。

2. 由于不可抗力原因，使双方或任何一方不能履行协议义务时，应采取有效措施，尽量避免或减少损失，将因不可抗力造成的损失降低到最低程度。

3. 因不可抗力致使协议无法按期履行或不能履行所造成的损失由双方各自承担。一方未尽通知义务或未采取措施避免、减少损失的，应就扩大的损失负赔偿责任。

第十九条 协议的转让与变更

未经协议一方事前书面批准，协议另一方不得擅自对协议进行变更。

第七章 争议解决方式

第二十条 协议履行过程中发生争议的，双方可以通过协商解决；不愿协商或者协商不成的，可向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

第八章 附 则

1. 本协议自双方签字盖章之日起生效，一式伍份，甲方执叁份，乙方执两份具有同等的法律效力。

2. 本协议未尽事宜，甲乙双方另行协商，可签订补充协议，补充协议与本协议具有同等的法律效力。

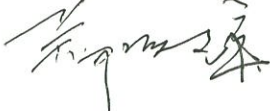
3. 本协议的附件为本协议不可分割的组成部分，与本协议具有同等的法律效力。

4. 本协议空格内所填写的文字与数字与本协议主体具有同等的法律效力。

5. 本协议及其附件中未规定的事项，均遵照中华人民共和国有关法律、法规执行。

6. 甲、乙双方确认其在本合同中所列通讯信息真实、正确，地址系双方接收通知以及将来发生诉讼时法院送达司法文书的地址。任何一方变更通讯信息的，应在变更前3日内书面通知相对方，变更通讯信息一方未依约通知相对方的，相对方按照本合同所列通讯信息发出通知，无论变更一方是否收到，通知发出当日视为已送达，由此产生的一切责任由变更通讯方式一方承担。

甲方：北京市动物疫病预防控制中心

法定代表人： 

经 办 人： 史记

电 话： 010-60276874

2025 年 12 月 23 日

乙方：北京久好物业管理有限公司

法定代表人： 衣世光

经 办 人： 乔嘉鑫

电 话： 010-85804052

2025 年 12 月 23 日