

物业服务合同

甲方：北京市永定门接济服务中心

乙方：北京德福缘物业管理有限公司

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：北京市永定门接济服务中心。

坐落位置：北京市丰台区右外东庄90号。

建筑面积：约9925.85平方米。

第二条 物业服务用房主要用于物业服务单位客服接待、项目档案资料保存、工具物料存放、人员值班备勤，物业服务用房建筑面积30平方米。

第二章 物业服务事项、标准及有关约定

第三条 物业服务期限：自合同签订之日起至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：

（一）保洁



1. 本物业所有公共区域内的日常保洁；
 - (1) 办公楼、业务楼、院区及公共区域内的日常保洁；
 - (2) 按照北京市相关规定进行分类；按照街道社区要求做好门前三包；
2. 院内积水池清淘；
3. 楼顶雨水篦卫生清理；
4. 甲方要求的其他保洁服务。

(二) 日常设备维修

甲方的基础设施（管道、门窗、地面、墙面、顶棚等）、设备设施（给排水、照明、插座、开关、电路、电器、阀门及部分其他设备设施等）的巡检、维修、保养。

(三) 太阳能维护保养

(四) 配电室维护保养

(五) 安检、门禁、道杆系统维护保养

(六) 供暖设备（锅炉）的维护保养

(七) 院区树木、绿植的养护、维护
根据绿化区域做好养护，并保证存活。

(八) 清洗油烟机

(九) 应急工作

场所内发生应急工作，乙方要服从甲方的要求迅速到位，高效处理，由此产生的费用双方协商一致解决并签订书面协议。

第五条 材料及基础设施维修维护、设备维修并承担费用：

1. 2025 年维修费、用具材料及零部件费用合计上限为 55000 元整。

2. 维修费用及配件更换每次 1000 元（含）以内由乙方承担，单次 1000 元以上由甲方承担。年度维修费使用超出年度维修费用总计的部分，由甲方承担。乙方提供的维修和配件费用不得高于当时的市场平均价，否则甲方可以拒绝承担。

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。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和配件费用。

4. 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。

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 乙方应在本合同签订之日，将其提供的物业服务人员的基本情况提交甲方备份。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及相关保险保障及甲方要求等。

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。

绝支付物业服务费，且不承担任何违约责任。如甲方未按本合同的约定支付，每逾期一日，乙方有权要求甲方按本合同总金额的万分之三向乙方支付违约金。

第十一条 甲方付款如遇到国库财政预算支付的限制，甲方可顺延付款期限，甲方不承担违约责任。在支付限制解除后及时完成对乙方的付款。在此期间，乙方不得因此暂停、终止、拒绝、延迟履行本合同约定的义务。甲方因国库支付限制、财政批复、上级财务审批、政策调整、不可抗力等原因出现延期支付的情形不属于违约。

第十二条 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。

第十三条 履约保证金：合同签订后十五个工作日内，乙方应按招标文件（如有）中提供的履约保证金保函格式或双方认可的其他形式，向甲方提交物业服务费用总额的 10% 作为履约保证金。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。合同终止后，且乙方服务满足合同约定并无任何质量与安全问题、违约行为，甲方将履约保证金无息退还给乙方。

如甲方未按本合同的约定返还履约保证金，每逾期一日，乙方有权要求甲方按本合同总金额的万分之三向乙方支

付违约金。

第十四条 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，甲乙双方另行协商解决。

第四章 权利与义务

第十五条 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、明确物业服务质量管理目标、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、考核、验收的权利。

3.遵守物业管理区域内公共秩序和环境卫生的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，甲方有权扣减相关服务费用，并要求乙方按本合同约定承担违约责任。

7.乙方所派人员需接受甲方的监督及管理，对于失职或不符合相关要求人员，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.有关法律规定和甲乙双方约定的其他权利义务。

第十六条 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，由此给甲方造成的损失由乙方承担。

3.根据法律法规的规定、标准及本合同的约定，制定服务工作计划、物业管理制度，并报送甲方审核通过并组织实施，同时接受甲方监督、检查、建议、督促、考核、验收。

4.乙方根据甲方应急预案制定应急处置措施，并定期组织演练，明确妥善处置应急事件或急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。

5.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.乙方应遵守有关的安全管理规定，落实安全生产责任制，严格执行操作规程，采取有效的措施保障好甲乙双方管理服务人员及其他人员的安全，并在合同生效后，由甲方保卫部门与乙方签订相关安全责任书，并按安全责任书履行相



关责任

7.遵守甲方的规章制度，向甲方及时通报物业服务区域内有关物业服务的重大事项，每月就物业工作开展情况向甲方提交书面汇报，并接受甲方的检查与监督。

8.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。

9.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。

10.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。

11.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。

12.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具有资质的专业性服务企业，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，并经甲方同意。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，并由乙方承担全部费用。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连带责任。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。

乙方实施动火、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，严格履行审批、报备手续，落实作业各项要求和防护措施，委托其他单位实施的，应当明确各自的安全管理责任。

13. 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。

14. 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日内更换。

15. 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5个工作日内，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，应按照合同总金额的1%向甲方支付违约金，直至乙方完整交接完毕。

16. 乙方应当严格遵守《中华人民共和国劳动法》《中华人民共和国劳动合同法》等法律法规关于依法用工、保障劳动者合法权益的规定，以及《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。

17. 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。

18. 有关法律规定和甲乙双方约定的其他权利义务。

第五章 合同终止和解除

第十七条 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，乙方应当继续按本合同的约定提供服务，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标准和当年度财政预算金额，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。

第十八条 如果双方中任何一方遭遇法律规定的不可抗力，致使合同履行受阻时，履行合同的期限应予延长，延长的期限应相当于不可抗力所影响的时间。

受事故影响的一方应在不可抗力的事故发生后尽快以书面形式通知另一方，并在事故发生后五天内，将有关部门出具的证明文件送达另一方。不可抗力事件结束后，应当立即恢复对本合同的履行。若因一方怠于履行通知义务，导致另一方损失扩大的，怠于履行一方应当在损失扩大的范围内承担赔偿责任。

不可抗力使合同的某些内容有变更必要的，双方应通过协商达成进一步履行合同的协议，因不可抗力致使合同不能履行的，合同终止。双方协商终止本合同的，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回给甲方。

第十九条 本合同终止或解除后，甲乙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

第二十条 甲方对乙方提供的物业服务进行考核，如任何季度考核为不合格的，每出现一次，乙方应按照物业服务费总额的20%向甲方支付违约金。

第二十一条 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，乙方应按合同金额20%向甲方支付违约金，违约金不足以弥补甲方损失的，乙方应当继续承担赔偿责任。

第二十二条 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，乙方应承担继续履行、采取补救措施、支付违约金、赔偿损失等违约责任。甲乙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。

乙方每发生一次给甲方造成严重工作影响的事故，按照本合同总金额的 5% 支付违约金，甲方并有权解除合同。因乙方原因给第三方造成损害的，由乙方承担责任。

第二十三条 乙方未按本合同的约定履行，每逾期一日或每出现一次违反甲方规章制度、劳动纪律、人员数量和标准不符合约定、不配合甲方提供考评资料等违约行为，乙方应按服务费总额的 5% 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。

第二十四条 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履约保证金的相应或全部作为违约金，且乙方应承担消除影响、赔偿因此给甲方造成的损失等责任。

第二十五条 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 5% 向甲方支付违约金，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到 3 天的，甲方有权解除本合同。履约保证金不予退还。

第二十六条 甲乙双方任何一方按本合同约定解除本合同的，解除通知送达对方之日，本合同解除。

第二十七条 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。

第七章 通知及送达

第二十八条 甲乙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。

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，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。

第八章 争议的解决

第二十九条 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，任何一方均可向



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。

第九章 其他

第三十条 甲乙双方因国家或北京市政策调整，以及其他不可抗力等原因，导致不能继续履行本合同时，在双方协商的基础上可以依法解除本合同，有关服务费用以实际履行部分进行清算。

第三十一条 本合同有效期限届满或解除，在甲方尚未完成招标工作、新的服务单位未进驻服务地点承接服务前，乙方应当继续按本合同的约定及服务需求向甲方提供本项目服务工作，并承担本合同约定的各项义务和相关法律责任至新的服务方承接之日止。在此期间产生的费用根据实际服务情况，综合考虑本合同约定标准和当年年度财政预算金额，在财政预算批复范围内结算。乙方在此期间不得中断向甲方提供服务，不得损害甲方合法权益。乙方应根据实际情况与服务方进行工作交接，通过协商妥善解决交接过程中可能涉及相关问题。

第三十二条 本合同未尽事宜，依照有关法律法规的相关规定执行，法律法规未作规定的，甲乙双方经协商可签订补充协议。本合同的任何补充、修改均应符合《中华人民共和国政府采购法》及相关法律法规的规定，并应采用书面形式，经双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章后方为有

效。补充、修改形成的补充协议，以及乙方提交的服务方案、甲方的规章制度、劳动纪律等是本合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

第三十三条 下述文件为本合同不可分割的组成部分并与本合同具有同等法律效力，组成合同的多个文件的优先支配地位的次序如下：

- (1) 本合同书及附件
- (2) 中标通知书
- (3) 补充协议
- (4) 投标文件（含相关承诺书、澄清文件）
- (5) 招标文件（含招标文件补充通知）

第三十四条 本合同经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 本合同正本连同附件一式四份，甲方执三份，乙方执一份，具有同等法律效力。

- 附件：1.北京市永定门接济服务中心 2025 年度物业服务明细表
- 2.北京市永定门接济服务中心 2025 年设备维保明细表



法定代表人
或委托代理人（签字）：

郑如

2025年3月12日

乙方（盖章）：

法定代表人
或委托代理人



2025年3月12日

福州福缘物业管理有限公司

附件 1

北京市永定门接济服务中心 2025 年度物业服务明细表

序号	分项名称	单价 (元)	数量	合价(元)	备注/说明
人员费用				875,140.40	
1	项目管理服务人员	60000	1	60,000.00	物业人工费用含工资、福利、社保、工作服、税费等全部费用
2	电力维修人员	67631	1	67,631.00	
3	日常维护人员	72318	1	72,318.00	
4	保洁服务人员	51937.8	13	675,191.40	
维保及材料				208,215.00	
5	安检系统维保费	1,250.00	11	13,750.00	年维保及巡检次数按照合同附件约定的次数定期进行维保巡检。同时结合设备设施运行情况及甲方的要求进行不定期维修保养。
6	锅炉维护费	4,000.00	5	20,000.00	
7	院区绿化、养护费	3,545.00	11	38,995.00	年度绿化按照本合同附件约定的次数定期进行绿化及养护。同时结合院区绿植、树木的实际情况及甲方的要求进行不定期进行绿化养护。
8	配电室维保费	1,545.00	11	16,995.00	年维保及巡检次数按照合同附件约定的次数定期进行维保巡检。同时结合设备设施运行情况及甲方的要求进行不定期维修保养。
9	清洗油烟机	3,333.00	6	19,998.00	
10	门禁系统维保费	700.00	11	7,700.00	
11	太阳能维护费	3,857.00	7	26,999.00	
12	道闸杆维保费	798.00	11	8,778.00	
13	年维修费、用具材料及零部件费用		不限次数	55,000.00	按照中心实际报修为准
总价				1,083,355.40	

附件 2

北京市永定门接济服务中心 2025 年设备维保明细表

序号	设备维保项目	维保内容
		1、正常运转中的维护（每月一次），未使用期间不对太阳能设备安排维护； 2、系统探漏，发现漏点及时处理； 3、检查有无不正常的声响、震动及高温； 4、检查各种阀门是否正常；
1	太阳能维护	5、检查设备进出水的温度及压力； 6、检查主电路上接线端子并压实； 7、检查电气控制部分； 8、检查各仪表、控制器的工作状态；保持设备处于清洁状态； 9、管路设备维护保养及检修； 10、如太阳能热水系统出现问题将会采取 24 小时抢修工作。
2	配电室维保	1、日常对高压配电室设备进行巡检及维保工作； 2、每年由相关机构进行高压检测，并出具相关检测报告； 3、每半年对配电室进行一次清洁维护，检测一次绝缘工具。 4、每月对配电室进行巡检一次。
3	安检系统维护	1、检查散热口是否被遮挡，清除散热口灰尘； 2、保养电动滚筒，检查传送带的偏离； 3、安检机除尘保养，检查外部结构，禁锢线缆，测试电器元件功能。 4、每月对安检机进行一次巡检维护。
4	门禁系统维保	1、每月对门禁系统进行维修保养工作。 2、发生故障按照甲方通知起 24 小时内进行维修，确保正常运行。
5	道杆维保	1、每月对道杆进行维修保养工作。 2、发生故障按照甲方通知起 24 小时内进行维修，确保正常运行。

序号	设备维保项目	维保内容
6	锅炉维护	<p>1、对锅炉本体的检查、维修、保养：炉膛烟管的清理、测温装置的检查调校、保温的检查修理、炉门隔热装置及其备部件的检查维护；</p> <p>2、燃烧机机械部分检查、维修：传动部分检查、紧固部分检查、风道系统检查、叶轮及挡板部分检查、供气阀组检查、密封检查、风压气压开关检查，并对检查出的故障或隐患进行维修使设备能正常运行；</p> <p>3、燃烧机电器部分检查、维修、调校：电机绝缘检查、接触器检查、热保护检查、接线检查、电离子棒功能检查、点火变压器检查、点火电极检查、伺服马达设置及性能检查、检漏器功能检查，并对检查出的故障或隐患进行维修使设备能正常运行。燃烧机供气系统和自动控制系统的检查、维护；</p> <p>4、锅炉控制柜和系统控制柜的控制电路的检查、维护；电气元件的检查、维护；</p> <p>5、锅炉随机附带的各种配件的检查、维护：温度控制器、温度传感器、水位电极等；</p> <p>6、对锅炉附带的各种报警、保护功能进行检查、维修以保证其正常工作，其内容包括：燃气阀组检漏功能；燃气气压保护功能；火焰监测功能；风压保护功能；低水位报警、保护功能；超压报警、保护功能；超温报警、保护功能等。</p> <p>7、冬季供暖前对供暖系统进行维修、检测及维护，确保供暖季运行正常；停暖后对供暖系统进行维护、检修、封存；供暖期间每月对供暖系统进行一次巡检、维护，发生故障 24 小时内维修排除，未使用期间不对锅炉设备安排维护。</p>
7	院区绿化及养护	<p>1、结合绿植实际定期或按照甲方要求对中心院内植被进行修剪整形、除杂草、松土和病虫害防治、补种等；</p> <p>2、清理绿化垃圾、垃圾消纳清运；</p> <p>3、院区树木施药；</p> <p>4、修剪院区枯树枝；</p> <p>5、清运院区落叶；</p> <p>6、院区树木涂白防止病虫害及玉兰树的防寒保暖。</p>
8	清洗油烟机	<p>1. 安排对中心食堂操作间排油烟净化系统进行两个月一次的清洗工作。</p> <p>2. 每半年更换一次排油烟净化滤网。</p>
9	其他维保项目	按照甲方的要求保质保量完成中心合同范围内的其他维保工作。



