

北京市平谷区人民检察院

物业管理服务政府采购合同

合同编号

签订时间： 2025 年 5 月 30 日

甲方：北京市平谷区人民检察院

乙方：北京鑫海龙物业管理有限公司

甲乙双方依据《中华人民共和国民法典》及其他相关法律法规和北京市的有关规定，经充分协商一致，就甲方委托乙方对执行物业管理服务的相关事宜达成如下物业管理服务合同。

第一条：项目概况

一、项目名称：北京市平谷区人民检察院 2025 年物业管理服务项目

二、服务地点：北京市平谷区人民检察院

三、项目内容：北京市平谷区人民检察院总占地面积 9624.6 m²，其中建筑面积约 14300 m²，绿化用地 2100 m²。乙方按照甲方要求为甲方提供工程维护、保洁、消防中控服务、会服、绿化等服务（以下简称物业服务）。

第二条：服务基本情况

一、工程维护内容

1、日常维修。

（1）房屋日常养护维修。

（2）物业公司协助空调系统运行。

（3）排水设备维修和保养。

（4）电梯运行维护。

物业维修保养部门负责小修项目，小修物料及零配件（单笔 500 元（含）以下）由乙方提供。重大问题第一时间向甲方报告，按照甲方要求做好下一步的配合协助工作。对

大、中修项目做出合理规划，并及时报甲方。

2、楼宇本体日常巡查及安全性检查。对楼体建筑进行日常巡查。主要检查墙体瓷砖、楼顶防水、楼体梁、柱等承重部位进行日常巡查，发现问题及时书面记录上报。并在恶劣天气之前对楼宇主体进行安全性检查，以保证楼宇安全。

3、共用部位一般性养护和小修。执行《房屋及其设备小修标准》。对楼体内外公共区域墙面、地面、楼梯、台阶的日常维修养护，发现损坏部位及时处理。楼内室内墙面、门窗、门锁、办公家具的报修及时处理并书面记录修理情况。

4、非一般性维修。楼梯结构出现问题、外墙面瓷砖鼓起、楼顶防水等需要中大修的部位及时提出报修申请，由甲方有关部门统一安排。楼内装修由甲方外请施工单位完成，物业负责协助甲方进行监督管理。

5、工程维修人员每天保证至少一人夜间备班，如出现维修事项保证 15 分钟内到达。（夜间值班时间：冬季 17:30-7:30、夏季 18:00-7:30）。

6、每天 2 次全院安全、消防巡视。同时做好夜间值班工作。

7、保证各控制箱、显示屏、信号灯、控制路线、监控设备等的运作始终始终处于良好状态，发现设备故障要及时排除或通知（甲方）、并协助技术人员进行修理。

8、消防泵房每天巡视 2 次，并有记录。物业管理区域内的消防水系统设施（水箱、水泵、管道、公共区域内的灭火器等）设备定期维护，水泵、闸阀等设施定期润滑；发现

隐情及时排除；按期测试消防泵的水压情况，按期测试消防泵负载电流和自动、手动激活测试，保证可随时启用。

9、工程维护服务主管 1 人，具有 5 年及以上维修管理服务工作经验、大专及以上学历。

二、保洁服务

1、服务内容：

(1) 建筑物内公共区域：地面、台阶、墙面、楼顶露台、门厅、门窗、玻璃、灯具及开关、楼梯扶手、栏杆、消防栓、标记牌、宣传窗、垃圾桶、装饰物、植物花盆等。

(2) 卫生间、水房、浴室：地面、墙面、顶棚、门窗、窗台、玻璃、灯具及开关、镜面、洗手盆、台面、便具、垃圾篓、标志牌、排气扇、开水器等。

(3) 电梯：电梯轿厢、电梯门、操作面板、厢壁、通风口、天花板、监控器探头等。

(4) 听证室、会议室：地面、墙面、顶棚、门窗、窗台、玻璃、灯具及开关、桌椅、音响设备、多媒体设备、茶具、其他设备等。

(5) 外围区域、公共道路：大门口内外地面、院内栏杆、灯、旗杆大理石柱子、外围清扫干净，保证地面干净整洁、庭院绿地干净无杂物。擦拭垃圾箱，重要道路不定时清洁。定期打扫停车场、自行车棚车棚内干净、无杂物。室外地面每年清洗不少于一次。雨雪天及时清扫庭院地面、无积水。

2、保洁安全管理：

员工树立“安全第一”的思想，做到“不安全不作业，排除隐患再作业”，严格执行安全操作规程，明确各项标志，熟悉安全防范知识，未经过安全教育的员工，不得上岗。员工熟知安全用电、安全防范措施、保洁药剂安全使用规范。保洁员持有效健康证上岗。保洁主管 1 人，具有大专及以上学历，具有 5 年(含)及以上类似项目物业保洁主管经验，保洁员年龄男 60 周岁（含）以下，女 55 周岁（含）以下。

三、消防中控服务

1、消防中控室工作内容：

（1）保证 24 小时 2 人同时在岗。做到火灾等事故不迟报、误报并做好书面记录。发现或接到（火灾等）报警后 3 分钟内到达报警现场，维持秩序，并协助处理。如盗窃发生在监控摄像范围内，盗窃情况发生时，能及时调取相关监控资料，并及时通知保安部门。

（2）按季度协助消防维保单位进行烟感系统、手动报警器、水压等测试。

（3）熟练使用监控设备，日常维护得当，误报率低，应急处理及时。

（4）按要求协助采购人进行消电检及灭火器年检。

（5）24 小时接听轿厢内救援电话。

（6）合理设置及张贴消防标识、安全提示标识、并例行检查，发现问题及时处理。

（7）制定切合实际，实施有效的消防方面的紧急处理

预案，定期组织全员学习，熟练掌握，并进行计划性实战演习，强化记忆，熟知处理流程。

2、制定中控室管理制度。

3、消防重点管理措施：

(1) 员工入职和上岗前要做好培训，做到消防的“三知、三能、三会”。

(2) 建立微型消防站。配备人员满足白天4人，夜间2人并按要求进行微型消防站拉练。

4、消防中控服务主管1人，具有5年及以上消防中控管理服务工作经验、大专及以上学历；消防中控人员具备消防设施操作员（中级及以上）或建（构）筑物消防员（四级及以上）资格证书。

四、会议服务

1、会议服务内容：为检察院举办会议及接待工作提供相关服务。会议室准备、会议引导、茶水服务等。

2、会服人员礼貌热情，待人接物注重礼仪细节，服务操作规范，统一着装，并随时保持工装整洁，化妆适度，不佩戴饰物。

3、会议服务主管1人，年龄45周岁（含）以下，具有大专及以上学历，具有5年（含）及以上类似项目物业保洁主管经验。

五、区域内的绿化管理

院内区域绿化带、树木、除草、打药、修剪、灌溉工作

(按需求随时对树木进行修剪、打药。随时进行杂草清理，做到修剪整体感观达绿化标准)。

六、甲方不提供免费食宿。

七、项目经理人员要求：项目经理 1 人，具有大专及以上学历，具有 5 年（含）以上物业项目主管经验

八、服务标准：参照《住宅物业服务标准》北京市地方标准之三级标准。

第三条：物业服务费用及支付方式

一、物业服务费。

物业服务管理费：1140000 元人民币（大写：壹佰壹拾肆万元整）。

二、支付方式及结算周期。

物业服务费实行按季度付费，以转账/支票方式，凭乙方开具的正式发票，最晚于每季度最后一天支付上一季度费用。如支付日期最后一日为国家法定节假日、公休日，则支付日期往后顺延。特殊情况下，双方可以另行约定支付期限。

第四条：甲方权利和义务

一、甲方权利

1、审核乙方拟定的物业管理制度；

2、检查监督乙方服务管理工作的实施情况，包括工程维修、保洁、消防中控、绿化的日常记录和设备检修管理的巡查、维护、维修记录等；

3、乙方人员（不含保洁人员）如在院用餐，由乙方承担用餐费用。用餐标准为：工作日早餐 8 元、午餐 17 元、

晚餐 3 元；节假日早餐 5 元、午餐 8 元、晚餐 3 元。

4、甲方有权依照国家及相关部门的法律规定或实际工作需要乙方进行监督检查，对不合格项要求乙方整改并有权在结算金额中扣除违约金；对于乙方拒不整改情况，视为乙方违约，甲方有权随时解除合同，因乙方违约致使合同解除，乙方应承担甲方解除合同后造成的损失。

5、所有物业聘用人员应当体貌端正、口齿清楚、懂得礼仪、着装规范的基本要求，无犯罪证明，男女不限，男 60 周岁（含）以下，女 55 周岁（含）以下，并出具有效的健康证明。甲方有权要求更换不合格的工作人员。

6、甲方有权定期或不定期与乙方召开有关工作会议，并要求乙方现场管理人员或主要负责人员参加，要求乙方根据会议内容，改进相应工作。

7、甲方有权根据实际情况随时提出口头或者书面的合理具体服务要求，并且有权要求乙方按照甲方要求制定工作细则并落实到位。

8、甲方发现乙方服务工作存在问题的，有权要求乙方限期整改。

9、所有物业服务人员服从甲方管理，甲方有权知晓物业人员聘用情况，乙方如有新聘用人员需告知甲方，甲方并为其办理出入证。如乙方有离开甲方工作人员，应告知甲方，并收回出入证。

10、甲方有权掌握并要求物业人员上班打卡，每月向甲方提供打卡记录，乙方工作人员必须遵循本人打卡原则，代

打卡等违规打卡行为经甲方核实情况属实的，甲方有权对违规人员进行罚款。

二、甲方义务

1、甲方负责收集整理物业管理所需要图纸、档案、资料向乙方移交，签订移交清单；

2、甲方负责协调处理本合同生效之前发生的管理遗留问题；

3、甲方负责垃圾清运等费用；

4、由于甲方施工、停电、停水等原因可能造成物业服务不能按正常状态进行，甲方应提前通知乙方；因上述原因导致不能按正常状态进行，乙方不承担责任。

5、合同期间，乙方在工作中添加设施、设备须事先书面征得甲方同意并确认费用金额，添置设施、设备或改造装修费用由甲方承担；否则，乙方自行承担；

6、甲方与乙方共同管理物业服务问题，乙方员工必须爱护公共财产，节约用水用电，合理利用二次水源。

7、甲方需要乙方增加本合同规定的服务范围之外的额外服务时，应当提前通知乙方，并获乙方同意后方可实行；

8、为乙方提供物业用房2间，并由乙方无偿使用；

9、由甲方提供院区内所需的低能易耗品。

第五条：乙方权利和义务

一、乙方权利

1、根据有关法律法规及本合同的约定制定物业服务管理制度（计划）并组织实施；

2、乙方有权依照国家法律法规和本合同规定，管理本合同所涉及的物业服务；

3、乙方有权要求甲方按时支付物业服务费，并有权要求甲方支付经甲方同意的，满足甲方额外（或特殊）物业服务需求加班而产生的加班费，甲方就额外服务付费行为除外；

4、当乙方在物业管理过程中发现需甲方沟通解决事宜时，乙方有权要求甲方及时协助处理，共同做好物业工作；

5、根据有关法律规定及本合同的约定，制定物业服务管理制度，更好的服务于甲方。

6、乙方可选聘专业人员承担专项管理业务及提高管理水平，但不得以任何形式将本甲方的物业服务管理责任转让给第三方。

7、乙方有权要求甲方配合乙方相关物业服务及管理行为。

二、乙方义务

1、乙方向甲方派驻的保洁人员按甲方要求完成日常工作。

2、乙方负责甲方的保洁、物业运营服务，按合同约定为甲方提供保洁、物业管理工作，根据甲方要求提供节假日等相关服务。

3、甲方配置的设备设施乙方进驻时双方应清点记录，签字确认进行交接；

4、合同履行期间，乙方负责甲方设备的保管和使用的责任；合同终止后，除自然损耗外，上述设备设施乙方应如

数完好交还甲方,因为乙方的责任造成损坏或丢失的,乙方应照价赔偿;

5、乙方应确保按照公司规定的工作流程、操作流程和管理流程提供物业服务工作;

6、乙方应保证其工作人员遵守有关物业服务的各项法律规定,遵守甲方各项规章制度及管理规定,应加强安全管理,并确保节水、节电;

7、乙方负责所辖员工的安全生产、应急消防等方面的培训和管理,制定详尽的应对突发事件的预案,并负责组织落实,防范和杜绝安全意外事故,承担因乙方及乙方员工过错产生的乙方员工或第三方人身损害、财产损失的赔偿责任(含工伤赔偿责任);因此造成甲方损失的,甲方有权向乙方进行追偿;

8、未经甲方事先书面同意,乙方不得改变、出借甲方提供的房屋、设施、设备的用途,不得改变或破坏甲方房屋、设施、设备的结构,否则损失由乙方承担;

9、编制物业服务管理的年度(服务)计划、财务预算情况报告;

10、编制办公及附属建筑物、绿化等年度维修养护计划和建议,经双方议定后由乙方组织落实;

11、及时向甲方介绍汇报物业服务工作及物业使用和运行组织状况;

12、本合同终止时,乙方必须向甲方移交全部物业管理用房及物业管理的全部图纸、档案及资料。

13、所聘用的管理及劳动服务人员需符合劳动及卫生部门的相关要求，身体健康、政治可靠、尊重宗教信仰自由，严禁参加邪教组织。

14、保密法律法规，知悉应当承担的保密义务和法律责任，自觉保守国家机密和工作秘密。

15、员工工作服、绿化物料费用由乙方承担。

16、乙方人员有协助甲方搬家、搬物等甲方交予的临时工作的义务。

17、乙方不得将本合同项下物业管理区域的任何业务转包给第三方，否则甲方有权解除合同并要求按照本合同约定承担违约责任。

第六条：乙方应依法与乙方的工作人员签订劳动合同，因乙方工作人员引发的劳动、劳务纠纷由乙方自行负责。

第七条：违约责任

本合同生效后，双方应诚实守信，全面适当行使合同权利、履行合同义务，任何一方违反合同约定责任，给守约方造成损失的应当依法予以赔偿。

一、在合同履行期内，双方均不得无故自行要求变更或解除本合同。如任何一方违反本合同约定，导致合同无法履行，应由违约方按照本合同约定的物业管理费总额的 30%向守约方支付违约金。

二、如任何一方未能履行本合同所列明的任何保证、承诺、义务或条件，并且在收到对方的书面通知一个月内仍未对违约事项做出补救，并未达到合同要求，守约方有权向违

约方提出解除本合同。

三、如果本合同因甲方原因在合同期满前单方面解除，甲方应就乙方由于本协议的提前解除所产生的合理损失给予乙方补偿并使其免受损失。

四、乙方的经营活动须遵守中华人民共和国及当地的有关法律法规。任何违反有关法律法规的行为，均由乙方自行承担；若因此导致合同无法履行的，按照本合同约定的物业管理费总额的 30% 向甲方支付违约金。

五、在本合同有效期内，若出现下列情况之一，甲方可自行决定解除本合同，乙方应当赔偿甲方因此遭受的全部经济损失，并按照本合同约定的物业管理费总额的 30% 向甲方支付违约金；乙方应在本合同解除的三日内完成相关手续交接工作，五日内完全撤出本项目。

1、乙方及乙方员工在履行职责时，因违规操作造成本项目区域发生火灾、群体性安全事故等重大责任事故。

2、乙方及乙方员工在履行职责时严重疏忽，或在本合同项下故意或过失，给甲方造成严重损失。

3、乙方内部重组或股份转让以及其他原因导致破产或无法继续履行本合同约定的义务。

六、甲乙双方应视本合同为商业秘密，在未经双方书面允许的情况下，不得向第三方告知本合同的实质内容，否则视为违约并承担违约责任。

七、甲方未按时支付视为违约，应当支付逾期利息。逾期利息的利率以全国银行同业拆借中心公布的贷款市场报

价利率为准。

第八条：不可抗力

一、甲乙双方同意，在本合同有效期内，不可抗力的范围是：由于地震、台风、水灾、火灾、雷击、瘟疫、战争以及其他不能预见，并且对其发生和后果不能防止、避免、克服的人力不可抗拒事件。

二、遇有上述不可抗力的一方应立即以书面形式通知另一方，并在1个月内提供不可抗力详情及本合同不能履行或部分不能履行、或者需要延期履行的理由的有效证明文件，按该不可抗力事件对履行本合同的影响程度，由双方协商决定是否解除本合同，或者部分履行或对本合同进行修改。

三、由于不可抗力造成任何一方的损失，另外一方不承担任何责任，由各自的保险公司负责。

第九条：合同效力

一、本合同自双方授权代表签字并盖章后生效。

二、本项目服务期限为自合同签订之日起一年。

三、如修改本合同，须经双方授权代表签署书面补充文件；双方签署的补充文件为合同附件，同样具有法律效力。

第十条：合同解除和终止的约定

甲乙双方如合同期满，甲方决定不再委托乙方时，应提前一个月书面通知乙方；如乙方决定不再接受委托也应提前一个月书面通知甲方。

第十一条：法律适用及争议解决

一、本合同的订立、效力、解释、履行和争议的解决均

接受中华人民共和国法律的管辖。

二、甲、乙双方因履行本合同而发生的或与本合同有关的一切争议，双方应通过友好协商解决；如果协商不能解决的，任何一方均有权选择向本合同履行地的人民法院提起诉讼。

三、因实际物业管理服务需要，派驻人员数量及物业管理服务费有变化的，双方以签订补充协议的形式另行约定。

四、当出现国家税收、劳动力的社会福利、保险或最低工资标准、其它应付的津贴等政策出现变化时，甲方支付的物业服务费也应做相应调整，具体调整数额、支付时间由甲、乙双方协商。

第十二条：其它

一、本合同一式肆份，甲、乙双方各贰份，具有同等法律效力。

二、本合同的附件为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等效力。

三、本合同下划线部分填写的文字、印刷之文字与本合同具有同等效力。

四、未尽事宜，甲乙双方共同协商一致后，并由甲、乙双方另行签订补充协议与本合同具有同等法律效力。

五、本合同自双方签字盖章之日起生效。

六、服务期限：2025年6月1日至2026年5月31日。

甲方：

代表签字：

日期：

陈良林

2025.5.30

乙方：

代表签字：

日期：

陈良林



