

北京市少年宫	
合同第	20260108C004号
同	2026年1月1日

北京市物业服务合同

甲方：北京市少年宫

乙方：北京网信物业管理有限公司

北京市住房和城乡建设委员会
北京市工商行政管理局



甲方：北京市少年宫

【法定代表人】：牛晓亮

通讯地址：北京市东城区左安门西街11号

邮政编码：100061 联系电话：010-87558919

乙方：北京网信物业管理有限公司

营业执照注册号：110102000309604

物业服务企业资质证书号：建1040079

统一社会信用代码：91110102700304806L

【法定代表人】：张磊

通讯地址：北京市西城区天桥南大街1号-2至5层101内4层B402室

邮政编码：100000 联系电话：010-83520826

根据《民法典》、《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。

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：北京市少年宫

类型：综合办公

建筑面积：4.92万平方米，坐落位置：东城区（县）左安门街西街11号。

第二条 物业服务用房主要用于物业服务企业客服接待、项目档案资料保存、工具物料存放、人员值班备勤用房等。

第二章 物业服务内容、标准

第三条 乙方指定物业服务项目负责人为：郭晓朋，联系电话：13810907312。乙方更换项目负责人，应当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30日内更换。

第四条 物业服务期限为12个月，自2026年01月01日至2026年12月31日。

本合同终止或解除后，乙方应按甲方要求的时限撤出物业项目。但是甲方聘

用新的单位接管物业项目之前，乙方应当应甲方要求暂时继续为甲方提供本合同约定服务，甲方也应继续按本合同标准向乙方支付服务费用。乙方服务实际终止后，甲乙双方应当共同做好债权债务处理事宜，包括但不限于物业服务费用、水电气暖费用的清算；甲乙双方应当相互配合，做好物业服务的交接和善后工作。

第五条 乙方提供的物业服务包括以下主要内容：

- 1、项目管理服务；
- 2、环境保洁服务；
- 3、维修维护服务；
- 4、综合服务；
- 5、甲方交办的临时性工作；

第六条 乙方提供的物业服务标准：按照乙方承诺内容执行（见附件）。

第三章 物业服务收费

第七条 本物业管理区域物业服务收费方式为：【包干制】

第八条 包干制

1. 物业服务费含税金额：人民币：¥3521425.97元，大写：叁佰伍拾贰万壹仟肆佰贰拾伍元玖角柒分。

经国务院批准，全部营业税纳税人，由缴纳营业税改为缴纳增值税，乙方提供增值税普通发票支付费用，乙方适用税率6%。

其中价格为：人民币：叁佰叁拾贰万贰仟零玖拾玖元玖角柒分（¥3322099.97元）。

增值税额为：人民币：壹拾玖万玖仟叁佰贰拾陆元整（¥199326.00元）。

物业服务费主要用于以下开支：

- （1）物业人员经费
- （2）企业管理费
- （3）税金

2. 实行包干制的，盈余或亏损均由乙方享有或承担；乙方不得以亏损为由要求增加费用、降低服务标准或减少服务内容。如遇服务内容变动，双方协商后以补充协议方式另行确认。除双方另有约定外，乙方不得要求甲方支付任何其他费用。

3. 付款方式：四次支付。具体支付日期为：

第一次付款时间为：2026年03月30日前支付人民币：壹佰零伍万陆仟肆佰贰拾柒元柒角玖分（¥1056427.79元）

第二次付款时间为：2026年06月30日前支付人民币：柒拾万零肆仟贰佰捌拾伍元壹角玖分（¥704285.19元）

第三次付款时间为：2026年09月30日前支付人民币：柒拾万零肆仟贰佰捌拾伍元壹角玖分（¥704285.19元）

第四次付款时间为：2026年12月20日前支付人民币：壹佰零伍万陆仟肆佰贰拾柒元捌角整（¥1056427.80元）

物业费的支付以财政拨款到位为前提。甲方如遇到财政国库预算支付的限制，付款期限顺延，甲方不承担违约责任，但甲方应当将延迟付款理由通知乙方，且在支付限制解除后立即完成对乙方的支付。乙方不得因此延迟、拒绝、终止、暂停义务履行。乙方应按照甲方的要求提供发票，否则甲方有权拒绝付款。

第九条 乙方应当按价格主管部门的规定，将服务内容、服务标准、收费项目、收费标准等有关情况在物业管理区域内显著位置公示。

乙方应当于每年第一季度公示上一年度物业服务合同履行情况、物业服务项目收支情况、本年度物业服务项目收支预算。甲方要求对物业服务项目收支情况进行审计的，乙方应当予以配合。

第四章 权利与义务

第十条 甲方的权利义务：

1. 有权要求乙方按合同约定及投标承诺提供物业服务；
2. 审定乙方拟订的物业管理制度和物业服务年度计划；监督乙方履行本合同，对乙方提供的物业服务有建议、督促、检查的权利；
3. 对本物业管理项目的人员配置和物业服务费用支出情况，享有知情权和监督权。
4. 有权对乙方不称职的人员提出调换的建议，除项目负责人外，乙方应在10日内进行调换。
5. 委托乙方管理的房屋、设施、设备应达到国家验收标准要求。
6. 按有关规定及本合同约定缴纳物业服务费；
7. 对乙方根据合同和有关规章制度提供的管理服务给予必要配合；
8. 有关法律规定和当事人约定的其他权利义务。

第十一条 乙方的权利义务:

1. 根据有关法律、法规规定和合同约定, 收取物业服务费;
2. 按本合同约定及投标承诺的物业服务事项和标准提供物业服务, 根据甲方物业实际情况及相关法律法规规范、合同约定等, 乙方应在本合同签订后 10 日内拟订物业管理制度和物业服务年度计划, 经甲方审定后据以实施, 如甲方有修改意见的, 乙方应按照甲方的意见予以修改;
3. 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, 不得将业主信息用于物业管理活动之外的其他用途, 建立运行维修档案, 如甲方物业范围内有任何设备设施的更改, 乙方必须将所更改的技术资料、图纸、文件上报甲方;
4. 及时向甲方通报本物业管理区域内有关物业服务的重大事项, 及时处理物业使用人的投诉, 接受甲方的监督;
5. 对物业使用人违反本合同和管理规约的行为, 采取告知、劝阻和向有关主管部门报告等方式督促物业使用人改正;
6. 不得擅自占用本物业管理区域内的共用部分或擅自改变其使用用途。不得擅自将甲方的资源用于经营活动。
7. 经甲方同意可将本物业管理区域内的专业服务项目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。乙方应当将委托事项及受托企业的信息在物业管理区域内公示。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及投标承诺。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;
8. 本合同终止时, 乙方必须向甲方移交办公楼物业服务的全部档案资料, 做好与新物业服务人的顺利交接, 保证无缝衔接。
9. 乙方使用的主要工作人员, 应当具备相关资质要求, 符合法律规定; 当人员发生变动时, 应当及时向甲方备案。乙方进行特种设备维护、保养、消防检测、垃圾清运等工作应取得国家、北京市要求的资质和条件, 或者聘请有相关资质的主体提供服务。
10. 乙方发现安全隐患的, 应立即向甲方汇报, 属于乙方法定或约定职责范围的, 乙方应立即采取措施消除安全隐患; 不属于乙方职责的, 乙方应在汇报时向甲方进行明确说明, 并提出解决建议, 提示甲方及时处理。乙方未及时采取有

效措施造成甲方、乙方或第三方人身财产损失的，由乙方承担责任。

11. 乙方应保证合法用工，派驻到甲方的人员是与乙方依法签订了合同的员工，并具备相关资质，符合法律规定；乙方员工不因在甲方场所提供服务而与甲方有任何的劳动、劳务、人事等关系。

12. 乙方应履行安全保障义务，如乙方提供物业服务中发生安全事故或纠纷的（包括但不限于消防、水、电、盗抢等），由乙方承担责任，如因此产生甲方或乙方或第三方的人员人身、财产安全问题和纠纷等，由乙方负责解决并承担赔偿责任，造成甲方的损失的，乙方应承担赔偿责任。

13. 乙方应保证其工作人员不得利用工作之便查阅甲方的档案、文件、资料等，对接触到的甲方未公开的信息（包括但不限于国家秘密、商业秘密、工作秘密、财务信息、协议条款、数据、报告、报表、个人信息等以及其他甲方未向公众公开的信息）予以保密，不留存涉及甲方涉密信息的任何载体；不得以任何方式泄漏所接触和知悉的甲方信息，也不得以任何方式自行使用。本保密条款永久有效，不因合同全部或部分终止、解除、无效、失效等而终止。

14. 有关法律规定和当事人约定的其他权利义务。

第五章 违约责任

第十二条 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评估监管机构就乙方的物业服务质量是否符合本合同约定的服务标准进行评估；乙方管理服务达不到本合同约定或投标承诺的服务内容和标准的，应当承担采取补救措施或赔偿损失等违约责任。

除不可预见的情况外，乙方擅自停水、停电的，甲方有权要求乙方限期解决，乙方应当承担相应的民事责任。

第十三条 甲方违反本合同第八条第三款约定，经乙方书面催缴，未能按时足额缴纳物业服务费，应当按千分之十五的标准向乙方支付违约金，但因财政评审或财政资金拨付延迟等原因导致逾期付款的除外。

第十四条 乙方违反本合同或投标承诺、物业服务方案中的各项约定，未能达到相关管理目标的，甲方有权要求乙方限期整改，并酌情扣除当月物业费的0.1%-5%作为违约金。逾期未整改或未达到合同约定的，甲方有权单方面终止合同；造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

第十五条 除本合同另有约定外，甲、乙双方可以结合具体情况对违约责任

进行补充。任何一方的违约行为给他方造成损失的,均应当承担相应的赔偿责任。

第十六条 因不可抗力致使合同部分或全部无法履行的,根据不可抗力的影响,部分或全部免除责任。

第十七条 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、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,应当按有关规定处理。

第十八条 乙方有确凿证据证明属于以下情况的,可免于承担违约责任:

1. 由于甲方或物业使用人自身的责任导致乙方的服务无法达到合同约定的;
2. 因维修养护需要且事先已告知甲方,暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的;

3. 非乙方责任出现供水、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的。

第十九条 甲方若发现乙方有涉及刑事责任、安全责任事故、不诚信行为、严重工作过失及故意违约等损害甲方利益的行为,则有权立即终止本合同而无需另行通知。

第二十条 因乙方违约甲方终止合同的,甲方有权要求乙方支付合同总金额2%的违约金。

乙方在本合同终止后未经甲方同意拒不撤出本物业管理区域的,甲方有权要求乙方按时撤出物业管理区域,乙方并应当按每逾期一日2万元人民币的标准向甲方支付违约金;前述行为给甲方造成损失的,乙方应当赔偿相应的损失。

第六章 节能管理要求

第二十一条 节能管理

(1) 照明用能

中标人应加强照明巡查、及时检查灯况,根据不同季节、不同天气条件下自然光照特点和不同时段照度需求,协助采购人优化门厅、走廊、通道等公共区域照明方案,杜绝“白昼灯”;会议室、餐厅等公共区域使用结束后关闭照明,杜绝“长明灯”;如无采购人或相关部门明确要求,平时不开启景观照明,室外区域只开启必要的台阶和路面照明。

(2) 暖通用能

中标人应按照夏季室内空调温度设置不低于26摄氏度、冬季室内空调温度

设置不高于 20 摄氏度的空调温度控制标准设定会议室、餐厅、走廊等室内场所空调温度，行业或采购人另有规定的，从其规定；除有特殊要求外，会议室、餐厅等公共区域仅在使用期间开启空调，开启空调时应当关闭外门和外窗。

第二十二条 节水管理

(1) 基本要求

中标人应协助采购人采用节水器具，新购置用水器具要达到 2 级以上水效标准，对不符合节水器具水效标准的，协助采购人有序更换或改造；定期检查供水管网，及时修复漏点，减少水资源浪费；张贴节水宣传海报、标识，协助采购人开展节水宣传活动。

(2) 会议活动用水

中标人应根据会议活动的人数和时间，合理估算会务服务热水用量，按需供水，减少“半壶水”“半杯水”浪费。如无采购人明确要求，不主动提供瓶装水，确需瓶装水的，优先提供小瓶水，并提示带走未喝完的半瓶水。

(3) 其他用水

中标人应协助采购人在卫生间、开水间、食堂等区域使用感应式水龙头，冲厕优先使用中水；淋浴间采用节水型混水器、节水型花洒；对空调冷凝水进行收集和利用。

第二十三条 生活垃圾分类

(1) 基本要求

中标人应协助采购人按照厨余垃圾、可回收物、有害垃圾、其他垃圾的“四分类”法，结合办公区域、公共区域、食堂区域等不同场所，科学合理确定各类生活垃圾收集容器的数量和位置，分类标志要求颜色、标识正确，分类投放指引要及时更新、张贴规范。

(2) 生活垃圾分类收集

中标人应协助采购人加强收集容器日常维护管理，确保无破损、无满冒、无异味，周边环境清洁卫生，收集容器出现破旧、污损或者数量不足的，及时维修、更换、清洗或者补设；对可回收物实行定期定点收集，确保各类可回收物分类收集、分类暂存；在严格“四分类”基础上，细化可回收物种类，按照《北京市可回收物指导目录》，分类收集纸类、塑料、金属、玻璃、织物等，做到可回收物应收尽收，全部进入资源循环体系；应对厨余垃圾进行固液分离和油水分

离，特别要杜绝厨余垃圾与其他垃圾的混投混放；及时制止翻拣、混合已分类生活垃圾的行为。

(3) 生活垃圾分类宣传与培训

中标人应协助采购人开展生活垃圾分类宣传活动，通过张贴海报、发放宣传手册、组织培训讲座等方式，提高职工对生活垃圾分类的知晓率和参与度。定期组织相关工作人员开展垃圾分类培训，更新垃圾分类专业知识，加强实操指导。

第七章 争议解决

第二十四条 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决或报请物业服务行政主管部门进行调解。调解不成的，双方同意向办公楼所在地人民法院诉讼解决。

第八章 附则

第二十五条 本项目公开招标中的招标文件和乙方的投标文件是本合同的组成部分，具有同等法律效力。

第二十六条 双方可对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。补充内容与本合同有不同规定的，以补充为准。

第二十七条 本合同项下的附件是合同的组成部分，与合同其它条款具有同等效力。

第二十八条 本合同经双方签字盖章后生效。

第二十九条 本合同正本连同附件一式陆份，甲方执肆份，乙方执两份，具有同等法律效力。

甲方（盖章）：

甲方法定代表人

或授权人代理人（签字）：

2026 年 / 月 / 日

乙方（盖章）：

乙方法定代表人

或授权人代理人（签字）：

2026 年 / 月 / 日