版本号：GAJ-WYFW-1.0

北京市公安局 交通管理局开发区交通管理支队 （单位）办公区物业服务合同

根据《中华人民共和国民法典》之规定，本合同当事人在平等、自愿的基础上，经协商一致，签署本合同。

甲方：北京市公安局交通管理局开发区交通管理支队

（盖章）

乙方：北京益创国际物业管理有限公司

（盖章）

法定代表人或授权代表：

（签字或签章）

法定代表人或授权代表：

（签字或签章）

日期：2026 年 4 月 2 日

日期：2026 年 4 月 2 日

甲方：北京市公安局交通管理局开发区交通管理支队

地址：北京市经济技术开发区科创四街1号

联系人：_____

联系方式：_____

乙方：北京益创国际物业管理有限公司

地址：北京市北京经济技术开发区天宝中街1号体育中心北环03室

联系人：任远

联系方式：010-60591248

统一社会信用代码：91110302670551979E

开户行：中国建设银行股份有限公司北京经济技术开发区支行

银行账号：11001029500053011235

一、总则

1.甲乙双方根据有关法律法规之规定，在自愿平等、协商一致的基础上，就乙方为甲方提供北京市公安局交通管理局开发区交通管理支队物业服务事宜，订立本合同。

2.“合同”系指甲乙双方签署的、合同格式中载明的甲乙双方所达成的协议，包括所有的附件、附录和上述文件所提到的构成合同的所有文件。

3.“合同总价”系指根据合同约定乙方在正确地完全履行合同义务后甲方应支付给乙方的价格。

4.本合同组成：

（1）本合同全部条款；

（2）物业服务人员表（附件1）；

（3）保密协议（附件2）；

（4）在合同履行过程中的变更协议（如有）；

（5）采购文件（如有），包括：招标文件、投标文件，谈判文件、响应文件，磋商文件、响应文件，单一来源采购文件、响应文件等政府采购文件；以及直接采购、询价、遴选等文件。

二、合同标的

1. 物业管理区域基本情况

物业项目名称：北京市公安局交通管理局开发区交通管理支队（单位）办公区

物业地点用途：党政机关办公楼

总建筑面积：14852平方米

2. 服务期限：2026年4月2日至2027年4月1日

3. 服务内容：

3.1 房屋建筑日常维护和管理包括：（1）房屋建筑日常维修；（2）避雷系统检修检测；（3）建筑主体、附属建筑及配套的设备设施（含家具）养护、维修；（4）公共设备设施在日常运行维护过程中发生的维修材料，单次单个单批500(含500元)元以上的由采购人支付，500元以下的由投标人承担；（5）其他委托事项。

3.2 供配电、电梯设备维护和管理包括：（1）高低压配电及配套设备设施运行、管理、维修；（2）电梯设备运行管理；（3）其他委托事项。

3.3 给排水、空调、供暖及消防设备维护和管理包括：（1）浴室热水供应系统运行维护、分体空调室内外机的管理维护；（2）给排水、热力的运行、管理及维修；（3）消防养护维修、消防灭火器等设施管理；（4）其他委托事项。

3.4 卫生保洁包括：（1）各单位重点区域的卫生保洁，开水供给；（2）会议及重大活动的服务；（3）浴室的管理、民警洗衣的管理（有洗衣房单位）；（4）公共区域日常保洁及公共用品的清洗；（5）化粪池定期清掏、垃圾分类及清运、消杀灭虫、门前三包、公共区域绿化管理；（6）提供保洁消耗品，包括：清洁药剂、清洁用品、垃圾袋、清洁工具等；（7）其他委托事项。

3.5 其他专项服务，包括：无。

4.服务人员：详见物业服务人员表。

三、合同金额及付款方式：

1.合同总价

本合同金额共计：

人民币小写：1354200.00元，人民币大写：壹佰叁拾伍万肆仟贰佰元整。

2.支付

（1）物业服务费实行后付制，按每三个月分四期支付，每季度支付合同金额的25%：

第一期，2026年7月支付；人民币小写：338550.00元，人民币大写：叁拾叁万捌仟伍佰伍拾元整。

第二期，2026年10月支付；人民币小写：338550.00元，人民币大写：叁拾叁万捌仟伍佰伍拾元整。

第三期，2027年1月支付；人民币小写：338550.00元，人民币大写：叁拾叁万捌仟伍佰伍拾元整。

第四期，2027年4月支付；人民币小写：338550.00元，人民币大写：叁拾叁万捌仟伍佰伍拾元整。

（2）结算付款方式：转账。

（3）每次甲方付款前，乙方需向甲方提供符合甲方要求的正规发票。

（4）本合同约定的付款时间及付款金额等以甲方获得经费审批为准，经费未及时审批及拨款的，甲方可根据经费批复视情况调整付款时间及金额，且不视为甲方违约。如发生上述情况，乙方承诺仍按本合同约定履行乙方义务。

（5）甲方提供物业服务人员的就餐场所，乙方按实际人数缴纳餐费，标准为每人每月300元，每月5日前上交至甲方。

3.税金

与本合同执行有关的一切税费均应由乙方负担。

四、双方的权利和义务

1.甲方的权利义务

（1）根据本合同规定，甲方将办公楼公共区域保洁、日常维修养护等内容委托乙方实行物业服务。

（2）甲方应为乙方服务人员提供必要的工作、生活条件。

（3）若双方认为必要，甲方应向乙方提供其进行物业管理的资料和文件（如甲方相关管理规定等），并在服务期满时予以收回。

（4）协助乙方收集该项目的各项工程资料、图纸、备案资料、使用说明书等，在移交过程中，乙方不得以此为理由降低物业服务标准，应按照服务标准提供正常的物业管理服务。

（5）对乙方的工作及工作管理实施指导、监督、检查，对于乙方工作不符合甲方要求及合同约定的，有权要求予以整改。

（6）甲方有权要求乙方对于不符合工作要求的物业人员予以更换。

（7）如乙方主要人员需要更换，需提前 30 天书面告知甲方并经过甲方同意后方可更换。

2.乙方的权利义务

（1）根据甲方的授权和有关法律、法规及本合同的约定，在本物业区域内提供物业管理服务。

（2）根据有关法律、法规的规定，结合实际情况，制定本管理区域物业服务的各项规章制度，报甲方审核批准后实施。

（3）遵守各项管理法规和合同规定的责任要求，根据甲方授权管理事项，对本服务区域物业实施综合管理，确保实现管理目标、经济指标，并承担相应责任，自觉接受甲方检查监督。

（4）乙方对服务区域的公用设施不得擅自占用和改变其使用功能，乙方如有需要，须报甲方和有关部门批准后方可实施。

（5）乙方须在本服务区域设置管理机构，配备相关人员，并与甲方协作配合，严格执行甲方的相关规定。

（6）乙方应当按照本合同确定的服务内容配备具有相关服务资质、服务能力、服务经验的工作人员。

（7）乙方应当对其派驻甲方的工作人员进行必要的上岗培训，依据甲方要求进行合规培训，确保服务人员遵守甲方的规章制度。并对派驻人员进行工作安全、职业操守培训。对于派驻人员违反操作规程造成的，包括但不限于甲方、甲方人员、乙方、乙方人员及其任何第三人人身、财产及设备损失损害的，由乙方承担相应的责任。

（8）乙方应与物业服务人员之间签订合法有效的劳动合同，并依法承担相应的法律责任。乙方物业服务人员的工资、加班费、带薪年假、社保等福利待遇由乙方自行承担，对于因派驻工作发生的劳动争议及其社会保险争议，由乙方自行解决，甲方不承担任何责任。

（9）建立本服务区域物业管理档案并详细记载有关工作情况及应甲方要求完善相应的记录，定期向甲方汇报。

（10）负责保管好甲方提供的相关资料，在服务期满时将全部退还甲方。保守在服务中获得的甲方的信息，未经许可不得对外泄漏，否则由此造成的损失由乙方承担相关责任。

（11）乙方在提供物业服务过程中因乙方原因造成甲方设施损坏的，乙方应积极采取补救措施及时修复，发生的相关费用由乙方承担。由于乙方原因造成甲方和第三人财产损失的，乙方应给予赔偿。

（12）乙方可根据合同约定，就第二条第3款第（6）项相关专项服务，委托第三方专业公司承担，但应当将拟委托的服务事项以及第三方专业公司报甲方备案同意，且不得将服务区域物业管理的整体责任及利益转让给其他人或单位。乙方就委托第三方的专项服务承担无限连带责任。

（13）本合同终止或解除时，乙方应积极、主动移交物业管理权，撤出本物业，协助甲方和甲方确定的接手物业公司做好物业交接和善后工作，移交或配合甲方移交物业管理全部用房和物业管理的全部档案、资料等有关事项。

（14）负责协助甲方完成与本合同相关的其他要求和任务。

（15）项目整体落实北京市财政局下发的《关于在物业管理服务政府采购项目中增加节约型公共机构建设相关要求的指导意见》。

五、违约与解除

1. 乙方未能达到约定的管理目标（甲方条件不具备除外），甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改的，甲方有权扣除合同总价10%的违约金。

2. 乙方在合同终止后，不移交物业管理权，不撤出本物业和移交管理用房及有关档案资料等，每逾期一日应向甲方支付合同总价0.2%的违约金，逾期违约金的最高限额为合同总价的10%。

3. 乙方无正当理由提前解除合同的，应向甲方支付合同总价10%的违约金。

4. 甲方有权对乙方上述的违约行为进行累加计算，但是累加计算后的违约金总额最高为合同总价的30%。

5. 乙方不得擅自动用甲方公共区域物品，包括但不限于洗衣机等物品。

6. 若乙方人员配置未达约定数量，超出规定的时间，每少1人罚款2000元。

7. 乙方员工未统一着装、佩戴工牌上岗等，每次罚款200元。

8. 乙方服务响应不及时的，急修半小时内未到现场、普通修理12小时内未完成，每次罚款1000元。

9. 乙方未做好安全保密培训工作，如泄露机关工作信息、故障未及时修复引发安全问题，除赔偿实际损失外，还需按当月物业费的10%支付违约金。

10. 乙方若擅自转包服务，甲方可单独解除合同，并要求其返还已收物业费，并按未

履行部分费用支付违约金。

11. 合同终止时拒不交接物业资料或损坏相关财物，罚款 10000 元。

12. 乙方对楼内各类管道、线路、机器设备等具有专业知识和突发应急处置能力，遇突发事件，未能在 1 个小时内响应的，每出现一次，罚款 1000 元。

13. 遇有雨雪等恶劣天气时，乙方应留有包括物业经理等在内的应急处置人员，确保能够快速反应妥善处理，如在恶劣天气无法联系或响应甲方要求的，每次罚款 1000 元。

14. 楼内外绿植、果树等乙方应做好日常养护和管理，未及时擦洗灰尘、浇水、防治虫病导致绿植或果树枯死的，每死一株植物，罚款 2000 元。

15. 楼内保洁不到位，包括未按规定时间打扫被发现地面、楼梯扶手等有灰尘的，未及时补充擦手纸、厕纸的，每次罚款 1000 元。

16. 遇有重要接待，严格按照甲方要求留足会服等专业服务人员，并做好相关工作，因乙方原因导致接待工作出现瑕疵或问题的，每场会议罚款 3000 元。

17. 上述违约金不能补偿实际损失的，甲方有权向乙方继续追偿。乙方应当向甲方赔偿的损失范围包括但不限于甲方的直接经济损失、预期可得利益以及为实现债权而支出的律师费、保全费、诉讼费、保全保险费、公证费、鉴定费、调查费、差旅费等费用。

18. 甲方有权从尚未支付的合同价款中自行扣除上述违约金及赔偿金；甲方尚未支付的合同价款不足以支付上述违约金及赔偿金的，甲方有权向乙方继续主张权利。

19. 本合同执行期间，如遇不可抗力，如发生煤气泄漏、漏电、火灾、水管破裂、救助人民、协助公安机关执行任务等情况，乙方应采取紧急避险措施，造成财产损失的致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理。

20. 乙方未能按照约定提供服务，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改的，甲方有权解除合同。

21. 如遇甲方办公地点变更，或遇政策变化等原因，本合同不能继续履行的，甲方有权单方解除本合同且无需支付违约金。合同的解除须以书面的方式通知乙方。对已执行的部分按合同支付价款。

22. 若甲方未按本合同约定按时付款，则以合同订立时一年期贷款市场报价利率（LPR）按日计算未付款的逾期付款利息。

六、争议的解决

合同履行或与合同有关的一切争端，应通过双方友好协商解决；如经友好协商不能解决，甲、乙双方均有权向甲方所在地法院提起诉讼。

七、不可抗力

1.本条所述的“不可抗力”系指那些双方在订立合同时无法控制、不可预见的事件。这些事件包括：战争、水灾、地震以及双方同意的事件。当不可抗力事件发生时，执行合同的期限将相应延长，延长的期限应相当于不可抗力所影响的时间。

2.乙方应在不可抗力发生后，以最快的方式在最短的时间内通知甲方，并在不可抗力发生后15个日历日内，将有关证明文件直接送达甲方。

3.如果不可抗力影响延续90日以上的，甲乙双方应通过友好协商，在合理时间内达成进一步履行本合同的协议。

八、其它

1. 转让与分包。本合同乙方不得转让或分包。

2. 破产终止合同。如果乙方破产或无清偿能力，甲方可在任何时候以书面形式通知乙方，终止合同而不给乙方补偿，该终止合同将不损害或影响甲方已经采取或将要采取的任何行动或补救措施的权利。

3. 合同修改。任何对合同条件的变更或修改均须双方签订书面的修改书。

4. 通知。本合同任何一方给另一方的通知，都应以书面形式发送，而另一方应以书面形式确认并发送到对方明确的地址。

5. 法律适用。本合同应按照中华人民共和国的法律进行解释。

6. 其他约定条款：

（1）甲方已按相关规定在合理时间内启动付款流程，但因财政资金未及时拨付到甲方账户造成的付款逾期不视为甲方违约。

（2）若乙方发生依法依约应当承担违约责任或侵权责任的行为，但拒绝依法依约承担，使得甲方按照约定的争议解决方式以诉讼或仲裁方式向乙方主张权利的，则甲方因此产生的律师费、保全费、诉讼费、保全保险费、公证费、鉴定费、调查费、差旅费等费用均由乙方承担。若相关事项的价格系甲方依合法的政府采购方式确定的或符合通常市场价的，即属于该费用合理。

九、附则

1.本合同自双方法定代表人或授权代表签字（或签章）并加盖单位公章（或合同专用章）之日起生效。

2.本合同未尽事宜，经双方协商一致，可签订变更或补充协议，变更或补充协议与本

合同具有同等法律效力。

3.本合同一式陆份，甲方叁份，乙方叁份，具同等法律效力。

附件 1：

北京市公安局交通管理局开发区交通管理支队（单位） 办公区物业服务人员明细表			
序号	岗位		配备人数
1	项目管理服务	项目经理	1 人
2	综合管理服务	保洁主管	1 人
		保洁人员	7 人
		会议服务人员	2 人
		综合维修人员	1 人
3	设备设施维修服务	配电室运行人员	4 人
总计			16 人

附件 2：

合同保密协议

根据相关法律规定和公安机关保密工作要求，双方就 北京市公安局交通管理局开发区交通管理支队办公区物业服务 合同保密事宜达成如下一致意见：

1.甲乙双方参与上述合同事项的工作人员均应遵守本协议。

2.甲方有义务告知乙方本合同涉及国家秘密、警务工作秘密情况及相关要求。

3.乙方对合同履行过程中知悉的全部信息数据、文件资料负有保密义务，未经甲方许可，乙方不得向任何第三方泄露。除甲方明确告知保密期限外，乙方的保密义务为长期。

4.甲乙双方应严格遵守保密管理规定，严禁通过微信、邮箱等互联网方式发布、传输本合同涉及国家秘密、警务工作秘密信息。

5.乙方应认真保管甲方提供的信息数据、资料文件，不得自行复制留存，使用完成后须马上归还甲方。

6.乙方应保证单位资质、人员、技术、设备符合甲方的保密要求，参与、接触、知悉甲方涉密工作的人员，未经甲方许可，不得更换。

7.合同履行期间，乙方应掌握其工作人员资质、自然情况，并就其工作人员的保密义务责任承担法律上的担保责任，保证在发生泄密情况后，能为甲方提供查找相关工作人员及泄密原因的线索和证据。

8.因乙方原因泄密的，甲方有权解除 北京市公安局交通管理局开发区交通管理支队办公区物业服务 合同，并有权要求乙方承担合同总价 30%的违约金；对因泄密所造成的后果，乙方还应当承担相应的法律责任（包括并不限于承担赔偿责任等）。

9.本协议自双方盖章之日起生效。

甲方（盖章）：　　乙方（盖章）：

日期：2026 年 4 月 2 日　　日期：2026 年 4 月 2 日