北京市公安局交通管理局海淀交通管理支队
物业管理服务合同

甲　　方：北京市公安局交通管理局海淀交通管理支队

法定代表人：　刘剑锋

住　所　地：　北京市海淀区西北旺后厂村路 99 号

乙　　方：　柏森智慧空间科技集团有限公司

法定代表人：杨国柏

住　所　地：北京市海淀区文龙家园四里二号楼三层 301 室、302 室

资 质等 级：　/

根据《政府采购法》、《民法典》和相关法律、法规、政策结果，甲乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就招标方选聘乙方对北京市公安局交通管理局海淀交通支队及下属交通大队提供服务事宜，订立本合同。

一、项目概况

项目名称：北京市公安局交通管理局海淀交通管理支队物业项目

项目类型：服务类

履约位置：

1、北京市海淀区西北旺镇后厂村路99号 ；

2、北京市海淀区中关村东路98号 ；

3、北京市海淀区清河小营西路19号 ；

4、北京市海淀区茶棚路北口北侧60米 ；

5、北京市海淀区丰户营路樱桃泉矿泉水厂西侧院 ；

6、北京市海淀区复兴路29号翠微广场A座 ；

7、北京市海淀区大牛坊路 18 号院 1 号楼

建筑面积：总面积约 46503.55 平米

二、合同服务期限

本项目服务期限为 2 年，自 2026 年 9 月 9 日至 2028 年 9 月 8 日。服务期内，如果乙方提供的服务严重偏离服务质量标准，无法满足甲方安全管理、基础保障等核心需求，且在甲方要求的期限内未能有效整改，则甲方有权单方面解除合同，并按照本合同的相关约定追究乙方违约责任。

三、服务内容

在物业服务区域内，乙方提供的物业服务包括以下内容：

（一）房屋建筑设备设施维护服务

1. 房屋建筑的日常养护；

2. 供电系统设备运行管理维护；

3. 弱电系统设备运行管理维护；

4. 给排水系统设施管理维护；

5. 安防监控维护；

6. 电梯设备维保；

7. 空调系统、直燃机维保；

8. 消防系统维护；

9. 做好配电室、各个机房巡视和管理。

（二）房屋、公共设施设备的维修工作

1. 共用设施、设备的维修、养护、运行和管理；

2. 共用的上下水管道、落水管、公共照明；

3. 市政公用设施和附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理；

4. 道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、池、井、自行车库、停车库、路灯等。

（三）卫生保洁工作

1. 乙方负责该物业范围内的清洁卫生，具体区域包括但不限于日常办公区域、办公室、专属卫生间、走廊、会议室、接待大厅等对规定的地区和部位进行日常的清扫保洁，及时清理垃圾、污水、雨水、冰雪等；

2. 夏季灭蚊蝇以及灭蟑等工作；

3. 维修、养护和管理服务：乙方负责该物业范围内共用部位、共用设施设备以及甲方专用设施设备（包括：公共照明、配电箱、空调出风口的维修与清理；电梯、给排水系统、消防设施的巡视

与清洁）的日常养护、清洁管理。

（四）各驻地保洁服务

公共区域及院落内（包括其他经协商达成一致的入室保洁区域）的环境卫生工作，包括：楼道、楼梯、扶手、卫生间、电梯间、轿厢、车库、外围、服务大厅、茶水间等）对规定的地区和部位进行日常的清扫保洁，及时清理垃圾、污水、雨水、冰雪等。

（五）会议服务

负责 海淀交通管理支队 会议室、办公室等指定区域的会议服务及卫生保洁工作。

四、服务质量

（一）房屋建筑的日常维修

1.每年进行一次房屋安全普查，根据普查结果制定日常服务维修计划，组织实施维修（需大中修的须上报甲方，经批准后方可实施），保证房屋完好率达到98%。

2.要爱护楼内设施，未经甲方批准，乙方不得对办公楼的结构、设施等进行改动。

3.及时完成各项零星维修任务，零修合格率100%，维修人员应在15分钟内到达现场，入室需遵守服务规范。

（二）给排水设备运行维护

1.加强日常检查巡视，保证给排水系统正常运行使用。

2.建立正常供水管理制度，保证水质符合国家标准。

3. 加强定期巡视检查，防止跑、冒、滴、漏，保证设备设施完好。

4. 二次供水卫生许可证、水质化验单、操作人员健康合格证齐全(按规定定期进行水质化验)。

5. 定期对水箱进行清洗、消毒、保持水箱清洁卫生，无二次污染。

6. 保证室内外排水系统通畅，化粪池每月清掏一次，出现问题随时疏通。

7. 设备出现故障时，维修人员应在 10 分钟内到达现场，零维修合格率 100%，一般性故障排除不过夜。

8. 节约用水符合市政府规定的办公楼节水要求，并制定应急预案。

（三）供电设备管理维护

1. 统筹规划，做到合理、安全，节约用电。

2. 供电运行和维修人员必须持证上岗。

3. 加强配电值班定期巡查制度，明确值班巡察人员。

4. 加强日常维护检修，公共使用的照明、指示灯具线路、开关保证完好。

5. 设施设备出现故障时，维修人员应在 10 分钟内到达现场，设备零修合格率达到 100%，一般性维修不过夜。

6. 供电设备定期维护并制定应急预案。

7. 严格执行用电规范，确保用电安全。

8.保证避雷设施完好、有效、安全，有年检合格证。

（四）弱电系统设备运行管理维护

1.24小时值班，值班人员必须持证上岗。

2.一般性故障立即排除，零维修合格率100%。暂时不能处理的通知有关部门采取应急 措施，应急措施得当有效。

3.设备机房整洁。

4.保证设备机房的安全。

（五）电梯运行维修、维护

1.电梯自动运行，夜间保证每栋楼有一部电梯运行；如有运送货物时，设专人负责控制使用，确保安全。

2.安全设施齐全有效，电梯内电话保持正常工作状态。

3.通风、照明及其它附属设施完好。

4.电梯准用证、年检合格证、维修保养合同完备。

5.轿厢、井道保持清洁。

6.维修人员应持证上岗，统一着装，接到报修后在30分钟内到达现场抢修，及时排除故障。

（六）直燃机运行维修、维护

1.对所使用的设备，首先熟悉设备性能及操作程序。

2.经常保持设备整洁，认真做好每班日保养。

3.设备开动前必须检查各操纵控制系统，安全装置及油镜等一切正常后再起动设备运转，如发现问题及时处理排除故障。

4.设备出现故障，维修人员应及时排除，如有严重问题向上

级汇报，共同排除。

5.对设备根据各自不同特点制定维修保养制度方式（巡回检查制、日检制、周检制、月检制、季度制及年检制等）。

6.做好季度、年保养准备工作，为维护设备正常运转可推行专项修理。

（七）空调系统运行维护

1.24小时值班。

2.保证空调系统安全运行和正常使用，设备、设施处于良好状态。

3.按机关规定时间供应冷暖气，室温适宜。

4.运行中办公室无噪音和严重滴漏水现象。

5.空调防尘罩应每半年更换一次。

6.设备出现故障时，维修人员应在15分钟内到达现场，零维修合格达到100%，一般维修不过夜。

（八）消防系统运行维护

1.监控模块、反馈、执行单元、线路保养：对系统检测出有故障的模块、线路及执行元件在维修过程中随即进行保养。

保养内容包括清洁除尘、紧固螺丝、走线整理、标识清晰。

2.传感器保养：传感器保养主要是系统检测出需清洗烟/温感探头进行清洗。对故障比较严重的传感器交给设备供应商进行清洗；一般情况采用酒精、抹布、吹风筒等工具进行简单清洗。对自行清洗的传感器应先试用，试用合格后才投入现场使用。

（九）安防监控维护

1.视频信号线路、摄像机云台控制线路的检测、故障排除、隐患排查。

2.所有接口、线路接口的焊点的检测、视频头的更换等。

3.监控系统前端摄像机的镜头清理、设备除尘、位置调整、设备维修及更换、故障排除等。

4.监控主机设备检测、设备除尘、系统维护、设备维护、系统扩容、故障排除等。

5.监控软件检测、软件升级、软件维护、数据备份、故障排除等。

（十）公共区域和共用部位卫生保洁

1.楼梯、走廊、指示牌、通风窗口、地角线、墙壁、顶板定期清洁。

2.各楼入口地台、梯级、墙壁表面、所有玻璃门窗及设施、墙面定期清洁。

3.庭院地面清洁无废弃物，执行垃圾分类管理，筒内垃圾无外溢，并摆放整齐，外观干净。

4.发现烟头、废纸等脏物随时捡拾入垃圾桶。

5.垃圾清运及时，垃圾桶及时消毒。

6.扫雪及时、道路无积雪。

（十一）电梯轿厢保洁

1.电梯门表面、轿厢内壁、指示牌无尘土、无污迹，表面光

亮。

2. 电梯天花板、门缝无尘土。

3. 井道、槽底清洁，无杂物。

4. 电梯大堂、走廊表面干净、明亮。

（十二）绿化管理

1. 绿地充分，无裸露土地，植被配置合理。

2. 花草树木生长正常，修剪及时，无枯枝死权及病虫害现象。

3. 草地平整、无斑秃及随意占用现象。

（十三）会议服务

按照甲方要求，在指定时间、地点完成各项服务内容。

五、合同价款

服务费 2 年总金额人民币（陆佰贰拾玖万柒仟陆佰柒拾玖元肆角肆分），人民币（小写：6297679.44 元），服务费计算依据乙方相关报价明细为准（详见附表 1-4）。

服务费用包括以下部分：管理服务人员的办公费用、工资、社会保险和按规定提取的福利费等；房屋、公用部位、公用设备设施的维护费用（单项 500 元以下的小修费用）；保洁服务必需用品（如墩布、扫帚、钢丝球、橡皮手套、伸缩杆玻璃刮子等）、清洁耗材（垃圾袋、卫生纸、洗手液、樟脑球等）、清洁药剂（洁厕灵、消毒液等）；工程相关设备及工具（电钻、测温仪、板手、钳子、电笔、LED 充电灯、电烙铁、梯子、工具箱等）；办公用品

（电脑、打印机、打卡机、饮水机等）；员工工服费。

六、付款方式及账户信息

本项目付款方式采取季度付费方式支付，每季度服务期最后一月，在乙方服务达到甲方标准并经甲方确认后，乙方开出本季度增值税专用发票给甲方，甲方开始走付款流程。在季度服务期完成后的下月，甲方以网上银行的形式支付上季度费用。合同以人民币结算。

乙方指定的账户信息如下：

名称：柏森智慧空间科技集团有限公司

纳税人识别号：911101080766233510

地址：北京市海淀区文龙家园四里二号楼三层301室、302室

电话：010-62926063

开户银行：招商银行股份有限公司北京大屯路支行

账号：110910085210958

七、甲方权利和义务

1.审定乙方拟定的服务方案和工作计划，并监督实施。

2.对该物业区域内的服务事项享有知情权。

3.对乙方人员提供的服务享有建议、督促的权利，对于表现不佳人员，有权要求乙方进行调换，乙方应在3日内进行更换。

4. 配合乙方做好该物业区域内的服务工作。

5. 按照本合同的约定及时、足额支付服务费。

6. 监督、参议乙方员工薪金及其它费用发放情况，以免因费用纠纷，造成人员流动大，给甲方造成工作影响。

7. 甲方根据实际情况免费提供乙方物业人员住宿。

八、乙方的权利和义务

1. 按本合同约定的物业服务事项和标准提供物业服务。

2. 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。

3. 可将本物业管理区域内的专项服务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，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。投标文件中明示乙方能够亲自完成的服务事项，不得委托其他单位，否则视为无法提供相应服务，构成根本违约。

4. 乙方实施锅炉、电梯、电气、制冷以及有限空间、高空等涉及人身安全的作业，应当具备相应资质或委托具备相应资质的单位实施，委托其他单位实施的，应当明确各自的安全管理责任。投标文件中明示具备相应资质的服务事项，不得委托其他单位，应由乙方亲自提供，否则视为无法提供相应服务，构成根本违约。

5. 乙方应保证按照相关法律法规，及时、足额为派驻到甲方的人员缴纳社会保险，并承担全部法律责任，甲方不承担任何责任。

6. 乙方应及时撤换甲方提出的不称职的人员。应与合同中约定的数量一致，如因工作需要调换导致人员数量与合同约定不符的，经甲方书面同意后在三个工作日内补齐。

7. 乙方配备人员要求：年龄在 18 周岁（含）以上 55 周岁（含）以下身体健康，无残疾、无吸毒涉毒史，政治可靠、无犯罪记录。

8. 确保具有提供本合同项下服务的所有必要资质；拟定服务方案和工作计划，并按照约定的服务内容提供服务。

9. 乙方员工餐费按照每人 500 元/月的标准，每季度缴纳员工餐费，根据合同人数于月初 9 日将季度餐费提前交到甲方财务室。

10. 对服务过程中知悉的甲方资料信息承担保密义务，不得将前述信息用于本合同之外的其他用途。

11. 及时向甲方通报该物业区域内有关服务的重大事项，接受甲方的监督。未经甲方书面同意，不得将本合同项下的服务内容转由任何第三方完成。

12. 乙方服务人员履行职务时发生工伤的、或者对双方或者第三方造成人身财产损害的，由乙方负责解决由此产生的所有相关事宜和承担相关费用；乙方服务人员在工作岗位时或者在甲方场所非在岗状态时，由于其违法犯罪行为造成对双方及第三方人身财产损害的，由乙方负责处理相关事宜并承担全部赔偿责任，不

得要求甲方处理该类事务。

13. 不得擅自占用该物业区域内的共用部位、共用设施设备或改变其用途，不得擅自占用、挖掘该物业区域内的道路、场地。

14. 确需临时占用、挖掘该物业区域内道路、场地的，应按规定办理相关审批手续，制订施工方案；开工前在该物业区域内公示，施工过程中尽可能减少对甲方的影响，并及时恢复原状。

15. 该物业区域内需另行配备相关设施设备的，应与甲方协商解决。

16. 根据甲方的要求或建议及时调整服务方案和工作计划。

17. 不得擅自在该物业区域内从事本合同项下服务内以外的经营活动，不得在提供服务的过程中侵犯甲方的合法权益。

18. 乙方应严格遵守北京市关于公共卫生应急防控的各项要求，加强员工日常防控、消毒相关教育管理，并自觉接受甲方的检查监督，不得谎报、虚报。

19. 每年提供一次支队整体消防检测证明、对消防的电器设备（含灭火器）进行检查、检验；每年一次支队主楼外墙清洗。

九、违约责任

1. 乙方管理服务达不到本合同约定的服务内容和标准的，应当承担采取补救措施，经补救后仍不合格的，承担一个月服务费的违约金。甲、乙双方均不得提前解除本合同，否则解约方应当承担一个月服务费的违约金；造成损失的，解约方应当承担相应

的赔偿责任。

2. 乙方在本合同期限内擅自停止物业服务的，甲方可要求乙方继续履行，采取补救措施，并应当按每周伍万元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；乙方在本合同终止后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，并应当按每周伍万元的标准向甲方支付违约金；前述行为给甲方造成损失的，乙方应当赔偿甲方一个月的服务费。

3. 乙方未按约定派足人员时，甲方有权按比例核减服务费；造成某日内未能向甲方提供合格服务的，还应当向甲方支付违约金，违约金按少派人员日工资总额的 3 倍计算。未经甲方书面同意，乙方多派员工，甲方不支付相关服务费。乙方因物业人员管理不到位，对甲方造成影响的，甲方有权视影响程度扣除乙方季度服务费的 1%-10%。

4. 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。

5. 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。

6. 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。

十、索赔

甲乙双方任意一方如有违约时，当一方提出索赔通知后60天内另一方未能予以答复，应视为已被对方接受。

十一、责任免除

签约双方任一方由于受诸如战争、严重火灾、洪水、台风、地震等不可抗力事故的影响而不能执行合同时，可免除违约责任。

十二、争议的解决

在执行合同中发生的或与本合同有关的争端，双方应通过协商解决。双方协商不能达成一致时，向甲方所在地人民法院起诉；诉讼不影响合同的继续履行。

十三、合同修改

对于合同的未尽事宜，需进行修改、补充和完善的，甲乙双方必须就所修改的内容签订书面的合同修改书，作为合同的补充协议。

十四、合同终止、解除

1.任何一方决定在本合同期限届满后不再续约的，合同自动

终止。

2. 本合同终止后，甲乙双方应当共同做好交接事宜，包括物业服务费的清算、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相关档案资料等。

十五、合同签订

1. 合同订立时间：2026 年　月　日。

2. 本合同一式伍份，甲方叁份、乙方贰份，具有同等法律效力。

3. 本合同经双方签字盖章后，即开始生效。

甲方：

代表人（签字）：

联系电话：

签订日期：2026 年 9 月 20 日

乙方：

代表人（签字）：

联系电话：

签订日期：2026 年 9 月 20 日

附件 1：保密协议

保 密 协 议 书

甲 方：北京市公安局交通管理局海淀交通管理支队

乙 方：

乙方在甲方工作期间，均会接触到国家秘密、警务工作秘密，为了维护甲、乙双方的合法权益，根据公安部、国家保密局及市公安局有关规定，经双方协商同意，现就有关保密事项协议如下：

一、国家秘密是指根据《中华人民共和国保守国家秘密法》确定的国家秘密范围，警务工作秘密是指在公安工作中关系到国家的安全和利益，依法定程序确定的，在一定时间内只限定一定范围人员知悉的事项。

二、乙方应严格遵守公安部、市公安局及交管局制定的保密制度。

三、乙方在甲方工作期间，保证不私自保留、复制和泄露任何国家秘密、警务工作秘密；不擅自携带秘密载体外出；不私自从外部将任何有侵权可能的信息和资料携入甲方，并擅自使用。否则，乙方承担由此产生的一切法律和经济责任。

四、甲、乙双方均愿严格执行本协议。任何一方违约给对方造成经济损失，该方愿承担全部赔偿责任。

五、本协议一式肆份，甲乙双方各执贰份。

甲方（签名盖章）：

2016 年 9 月 20 日

乙方（签名盖章）：

2016 年 9 月 20 日

海淀交通支队物业服务分项报价明细表

序号	分项名称	单价（元）	数量	合价（元）	备注/说明
1	员工工资（含工资、工装费用、劳保用品费用、社会保险费、保险费用、社会保障费、服装费用、福利奖励费用及加班费、交通、通讯等）	217500.00	24	5220000.00	
2	行政办公费用	999.30	24	23983.20	
3	服装费	400.00	24	9600.00	
4	设备设施维修维护物资及耗材费	5000.00	24	120000.00	（如墩布、扫帚、钢丝球、橡皮手套、伸缩杆玻璃刮子等）、清洁耗材（垃圾袋、卫生纸、洗手液、樟脑球等）、清洁药剂（洁厕灵、消毒液等）、绿地养护费用、维修材料费单价在500元以下的费用
5	餐费	20500.00	24	492000.00	每人500元餐费
6	合理利润	2450.99	24	58823.82	1%
7	税金	14853.02	24	356472.42	6%
8	其他支出（设备保养、清洁、清洗、消毒、加油、除尘等）	700.00	24	16800.00	
总价（元）				6297679.44	