

北京市退役军人事务局
2026 年度物业服务项目物业服务合同

甲方：北京市退役军人事务局（以下简称甲方）

法定代表人：陈君荣

地址：北京市朝阳区惠新东街6号

乙方：北京军港物业管理有限公司（以下简称乙方）

法定代表人：张改娟

地址：北京市丰台区卢沟桥东关5号-14



第一章 总则

第一条 本合同当事人

甲方：北京市退役军人事务局

乙方：北京军港物业管理有限公司

根据有关法律、法规规定，在自愿、平等、协商一致的基础上，经甲乙双方协商，甲方将北京市退役军人事务局办公楼保洁及日常维修等委托乙方进行管理，特订立本合同。

第二条 物业基本情况

项目名称：北京市退役军人事务局2026年度物业服务项目

项目面积：7456m²。

坐落位置：北京市朝阳区惠新东街6号

第三条 乙方接受甲方委托对本项目实行物业管理，甲乙双方在委托管理范围内履行本合同约定的内容。

第二章 委托管理服务事项

第四条 委托管理服务范围：（以下统称：管理区域）

1. 设备维护保养工作

（1）保障水、电、空调系统的正常运转；

（2）做好房屋公共区域的日常管理工作；

2. 房屋、公共设施设备及办公家具的维修工作，对房屋、公共设施设备及办公家具等进行维修维护及保养，确保办公楼的供水、供电、供暖、排水、避雷装置等设备正常运行，电梯维护由甲方（聘请第三方）进行维护；

3. 卫生保洁工作

(1) 办公楼（停车场、办公大厅、会议室、领导办公室、卫生间、院内环境、垃圾清运、化粪池、食堂小院）的环境卫生保洁工作；

办公区内公共部位和周边环境的保洁工作。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) 保洁耗材（含清洁剂、卫生纸、洗涤剂、消毒剂、清扫工具等）由乙方负责，确保符合国家标准，必要时与甲方协商确定品牌，甲方无需另行支付费用；

(3) 化粪池清掏每年二至四次，具体时间以甲方要求为准（费用由甲方承担）

4. 会议服务

对本项目所有会议提供会议桌椅的摆放、摆台、茶水等，保障会议服务，做好收发信件、报纸、快递的分发工作；

5. 理发服务

理发师每周2天（周三、周五早9点至晚7点），服务员每周全班，除周三周五外的时间协助会务服务开展工作。

6. 对机关食堂的日常综合维修保障；

7. 水电气暖有关费用代收代缴（如需要）及统计、抄表、手续变更等；

8. 公用绿地、花木的养护和管理；

9. 办公楼内两部电梯的日常清洁保养、运行工作，维修应由（甲方聘请第三方）进行维修，相关维修保养费用由甲方承担；

10. 做好甲方指定的其他服务工作。

第五条 其他委托事项

1. 完成甲方临时交办的工作和任务；
2. 完成甲方交办的本合同约定服务范围之外的服务工作（由此发生的相关费用经甲乙双方协商一致并签订书面协议后，由甲方支付给乙方）。

第三章 委托管理期限

第六条 2026 年 2 月 1 日至 2027 年 1 月 31 日。

按照副中心搬迁工作计划，本次采购的服务期限或将不满一年，具体期限自合同生效之日起至甲方完成办公地点搬迁之日终止，具体终止时间以甲方书面通知为准，同时按实际服务期限支付相关费用。同时按实际服务期限（自然日）支付相关费用，每月按照30日计算。

第四章 甲乙双方权利与义务

第七条 甲方权利与义务：

1. 审议、检查、督导乙方相关的管理工作；
2. 审议、检查、监督乙方管理工作的实施及执行情况；
3. 对物业服务质量进行考核，对于考核不合格或出现重大失误，主管及相关责任人员限期15日调离。乙方在限期15日期满后不调整相关人员的，按天扣减物业费（主管级以上按人民币1万元/月，其他人按人民币5千元/月标准扣除，日工资按21.5天核算，超过两个月限期，加倍扣减）；

4. 对于检查中发现问题不作出整改，两次警告后，将对乙方处罚 500-2000 元，费用从物业费中扣减。两次警告后依然不整改或者整改不合格的，视为当期目标管理不达标；

5. 甲方提供乙方管理人员办公用房及库房各1间，总计约（50平米），但不提供乙方所有人员的住所，乙方住所由乙方自行解决，乙方所有工作人员住所必须在甲方1.5公里范围内；

6. 甲方提供物业服务人员的就餐服务（早中晚三餐），就餐标准双方协商。

第八条 乙方权利与义务

1. 乙方根据有关法律法规的规定、标准及本合同的约定，制订物业管理服务方案；物业服务方案中应该包括物业服务标准的内容，明确乙方对本协议第四条各项物业服务的完成时间、对甲方的影响时间、整改完成时限等；同时接受甲方检查、监督、考核；

2. 乙方应按照本合同约定的服务内容为本项目提供物业服务；

3. 负责编制物业管理年度管理计划并报送甲方审核通过；

4. 组织实施甲方审核通过的物业管理服务年度计划；

5. 对本项目物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业内改、扩建或完善配套项目，须与甲方协商经甲方书面同意后报有关部门批准方可实施；

6. 选择政治可靠、品德优秀、技术熟练、礼仪得体的管理、服务人员为甲方提供服务；

7. 乙方派驻人员按相关要求持证上岗，相应的证明材料甲方有权随时检查；

8. 乙方需在派驻人员上岗前将人员信息资料，包括但不限于身份证复印件、资质证书复印件等资料提交甲方；

9. 及时处理甲方及相关物业使用人的投诉电话、受理各类服务咨询，并向甲方具体管理部门汇报投诉处理情况；

10. 乙方及其派驻人员应在本合同约定的合同期间及合同到期后任何时间保守其在服务期间知悉的甲方任何秘密，否则甲方有权解除合同并要求乙方承担违约责任；

11. 乙方有权向甲方和使用人告知本物业依照甲方的委托和管理规定的相关制度，对本物业使用人违反管理制度的行为进行规劝、警告、制止。乙方及时向甲方主管部门报告并采取相应措施进行制止，必要时提交政府主管部门或司法部门处理；

12. 本合同解除时，乙方必须向甲方移交管理用房及物业管理的全部档案资料；

13. 乙方提供合同以外的服务时，乙方有权向甲方收取相应的服务费用；

14. 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；

15. 乙方不得将本合同服务内容全部（部分）转包或变相转包给第三人。

16. 法律赋予乙方的其他权利和义务。

第五章 物业管理服务质量要求

第九条 乙方须按甲方物业管理服务项目要求，实现目标管理。

1. 杜绝火灾责任事故，杜绝刑事案件；
2. 环境卫生、清洁率达到98%；
3. 房屋完好率达到98%；
4. 消防设施、设备完好率达到100%；
5. 设备运行完好率达到100%；
6. 智能监控设备、周界防范系统运行正常率达到100%；
7. 零维修、报修及时率100%，返修率 $\leq 2\%$ ；
8. 服务有效投诉率 $\leq 2\%$ ，处理率100%；
9. 物业管理满意率达到95%；
10. 乙方对于未达到标准，限定整改时间未完成，甲方将从本季度物业费中扣除500-2000元作为处罚，对于处罚后拒不整改的情形，甲方有权终止合同。

第十条 物业服务人员标准要求

1. 物业服务人员标准：

1.1. 项目负责人，大专以上学历，具备物业服务项目经理5年及以上经验，年龄不超过40周岁，有一定的管理能力和处置各类突发情况的能力。

1.2. 保洁服务人员，初中以上文化程度，形象端正，年龄不超过55周岁。

1.3. 会议室服务人员，政治素质好，形象端正，年龄20（含）至 35（含）周岁，有高中及以上学历，2 年及以上类似工作经验。

1.4. 综合维修人员,具备相应的低压、高压电工证、特种设备安全管理证、有限空间监护作业人员证书,年龄在25(含)至60(含)周岁,初中及以上学历,3年及以上类似工作经验。

1.5. 节能管理工作人员,具备相关专业能力,协助采购人开展节能管理、节水管理、反食品浪费、生活垃圾分类等方面节约能源资源工作。

1.6 乙方应按照国家规定与服务人员签订正式劳动合同。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用工合同的员工,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。

1.7. 物业服务人员未受过任何行政处罚、刑事处罚,无劣迹。

2. 物业服务人员要求:

2.1 项目经理1人,负责整个项目的协调组织工作,应与甲方及时沟通;

2.2 工程维修人员2人,服务范围:办公楼主楼、办公区域(停车场、主楼北侧平房、门岗)、机关食堂;

2.3 保洁员6人,服务范围:机关办公楼(包括办公楼三包区域);

2.4 会议服务人员4人,服务范围:机关办公楼会议室及领导办公室的日常保洁及服务;

2.5乙方承诺：合同履行期间，本项目物业服务人员的变动不超过 30%，乙方如需更换主管以上人员及甲方认为比较适合某项岗位的人员，需提前通知甲方并征得甲方书面同意；

2.6乙方负责物业服务人员的勤务、人员调整和休假安排。乙方应确保服务人员人数符合合同约定要求，不得缺岗、空岗、脱岗，不得擅自抽调已定岗位的服务人员。如服务人员因生病、休假或其他原因缺勤，乙方负责及时安排人员替补。

第六章 物业管理服务费用及相关费用的承担

第十一条 物业管理服务费

1. 甲方应向乙方支付的年物业管理服务费总额为人民币：大写：壹佰零叁万捌仟零伍拾叁元柒角陆分（小写RMB：1038053.76元）。以上费用是乙方履行本协议的所有费用（含税），除双方另有约定外，乙方不得要求甲方支付任何其他费用。

2. 乙方应对房屋的共用部位、公用设施、设备、公共场地等按规定定期进行维修、养护；

3. 因甲方原因造成乙方延期进驻，甲方应按照乙方实际进驻时间和接管服务项目进行结算，具体支付金额、支付方式双方以补充合同约定为准；

4. 支付时间：物业服务费用按季度支付。每季度的第三个月末向乙方支付物业服务费用和其他相关费用，共分四次支付，每季度物业服务费用为人民币：大写 贰拾伍万玖仟伍佰壹拾叁元肆角肆分（小写RMB：259513.44元）。如甲方遇到

财政国库支付受限，支付期限顺延，不承担违约责任，但要及时通知乙方，乙方不得因此延迟、暂停、拒绝、终止义务的履行。待障碍消除后，甲方立即恢复支付。乙方应在甲方付款前及时向甲方开具发票，否则甲方有权拒绝付款且不承担违约责任。

第十二条 物业服务费相关说明

1. 本项目物业服务人员的所有费用由乙方承担（含工资、加班费、服装费、保险费、社会保障费、福利奖金、住宿费、疫情防控所产生的相关费用等）；

2. 本项目管理费用及税金由乙方承担；

3. 维修维护中单项费用200元以内的由乙方承担，超出单项200元以外的费用由甲方承担，但是乙方需在维修前向甲方汇报，得到甲方书面确认后，乙方再进行维修。甲方承担的费用，应由乙方在三日内及时向甲方开具发票；

4. 本项目卫生清洁器具、耗材费用由乙方承担；

会议服务和理发服务中的消耗用品（如纸杯、消毒纸巾、小毛巾、矿泉水、暖瓶、茶叶、洗发水、消毒液、理发工具等）由甲方承担。

第七章 违约责任

第十三条 若甲方无正当理由未能在合同约定的时间及条件内支付服务费用，每逾期一日，甲方应按所需支付费用的0.1%向乙方支付违约金，但总计不能超过合同总金额的10%；如果甲方无正当理由在收到乙方通知后15个工作日内仍不履行

付款义务，乙方有权解除合同，甲方除向乙方支付逾期违约金外，还应向乙方支付乙方已履行而甲方未支付的服务费用款项。

第十四条 甲方违反合同第七条第 5 项、第 6 项的约定，使乙方未完成规定管理目标，乙方有权要求甲方限期解决，逾期未解决的，乙方有权解除合同；造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿。

第十五条 除本协议另有约定外，乙方违反本合同第八条以及第五章的约定，未能达到约定的管理目标，甲方有权要求乙方限期整改，逾期7日未整改完成的，甲方有权解除合同，甲方解除合同的，甲方应支付乙方已完成物业管理的服务费，乙方应向甲方支付物业管理服务费总额10%的违约金；造成甲方经济损失的，乙方还应给予甲方经济赔偿。由乙方的故意或过失，造成本物业使用者重大人身伤害、乙方人员在服务过程中出现重大伤害、造成第三人权益受损或造成甲方财产重大损失以及给甲方造成重大不良影响等，甲方有权立即解除合同，乙方应向甲方支付物业管理服务费总额10%的违约金，并承担损害赔偿等其他可能或必要的经济责任和法律责任。

第十六条 甲乙任何一方无正当理由提前解除合同的，应向对方支付物业管理服务费总额5%的违约金；给对方造成的经济损失超过违约金的，应给予赔偿。

第十七条 乙方违反本合同第四章第八条第10条款约定的保密义务，甲方有权解除合同，同时乙方应向甲方支付物业管理服务费总额5%的违约金。

第十八条 乙方如违反合同规定，将本合同服务内容全部（部分）转包或变相转包给第三人的，甲方有权立即解除合同，同时乙方应向甲方支付合同总金额 20%的违约金。

第八章 附 则

第十九条 本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定及合同有关条款及时协商处理。

第二十条 本合同解除后，甲方需聘用新的物业管理企业接管物业项目之前，乙方应当应甲方要求暂时（原则不超过一个月）继续为甲方提供物业管理服务，甲方也应继续按合同标准向乙方支付物业管理费用。

第二十一条 双方可对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充合同，补充合同与本合同具有同等效力。

第二十二条 本合同之附件（如有）及补充合同均为合同有效组成部分。本合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

第二十三条 本合同及其附件和补充合同未规定的事宜，均由双方协商处理，并遵照中华人民共和国有关法律、法规和规章执行。

第二十四条 本合同经双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章后生效，正本一式肆份，甲乙双方各执贰份，具有同等法律效力。

第二十五条 本合同在履行中如发生争执，双方应协商解决；协商不成的，提交北京市朝阳区人民法院诉讼解决。

第二十六条 乙方银行账号信息如发生变更，乙方应于变更之日起48小时内向甲方出具书面变更说明，否则由此造成的不利后果由乙方自行承担。

附：乙方开户银行账户信息

开户名称：北京军港物业管理有限公司

纳税人识别号：91110106MA001JY43Y

开户银行：中国农业银行股份有限公司北京丽泽路支行

银行账号：11062601040014474

甲方(盖章):



法定代表人或授权代表

(签字):

马春成

日期：2026 年 1 月 30 日

乙方(盖章):



法定代表人或授权代表

(签字):

张改娟

日期：2026 年 1 月 30 日