

北京市马家楼接济服务中心 2025 年物业管理服务采购项目合同 补充协议

甲方：北京市马家楼接济服务中心

乙方：北京德福缘物业管理有限公司

北京市马家楼接济服务中心与北京德福缘物业管理有限公司在 2025 年 3 月 1 日签订的《北京市马家楼接济服务中心 2025 年物业管理服务采购项目合同》（以下简称《合同》），将于 2026 年 2 月 28 日到期，合同总金额为 244.35 万元。

根据《北京市政府采购集中采购目录及标准》（2023 版）要求，物业管理服务将通过委托集采机构执行项目采购程序选定服务供应商，在采购流程尚未完成，未有新的物业服务企业承接期间，按照《合同》第五章合同终止中第九条规定：“本合同期限届满后尚未有新的物业服务企业承接的，乙方应当继续按本合同约定继续提供服务，承担本合同约定的各项义务和相关法律责任至有新的物业服务企业承接之日止，并与新的物业服务企业妥善办理所有事项交接工作，在此期间的物业服务费根据实际服务情况综合考虑本合同约定标准和下年度财政预算金额，在财政预算批复范围内支付。乙方不得中断向甲方提供服务，不得损害甲方合法权益。”需要乙方在原合同期满后继续提供院区物业管理服务。

鉴于项目实际执行需求，本着自愿、平等、公平、诚信的原则，经甲乙双方友好协商一致，乙方继续为甲方提供物业管理服务，直至 2026 年度马家楼物业管理服务采购流程完成，预计完成时间为 2026 年 4 月 15

日。双方就有关问题达成《北京市马家楼接济服务中心 2025 年物业管理服务采购项目合同补充协议》（以下简称《补充协议》），确保按《合同》规定标准执行服务内容。

一、服务地点

服务地点为：北京市马家楼接济服务中心

地址：北京市丰台区潘家庙北路 221 号

二、服务期限：

自 2026 年 3 月 1 日至 2026 年 4 月 15 日止

三、服务内容、费用及支付方式的约定

乙方应按照 2025 年度物业服务合同的服务内容与标准，为甲方提供物业管理服务，经双方协商一致，本协议服务期间，即 2026 年 3 月 1 日至 2026 年 4 月 15 日期间的物业服务费用，由甲方参照 2025 年物业服务合同服务内容测算，服务费共计人民币贰拾肆万肆仟叁佰伍拾元整（小写：244350 元）。支付时间为甲方完成 2026 年度马家楼物业管理服务项目政府采购供应商选定工作流程且乙方与 2026 年度的服务供应商做好相应的工作交接后 30 个工作日内。达到以上约定条件后，乙方向甲方开具等额正式税务发票，甲方收到发票后付款，否则甲方有权延期付款或拒绝付款且不承担任何违约责任及利息。

四、服务沟通

如在《补充协议》服务期间，根据上级要求需要调整服务用工数量时，双方将及时进行沟通，商定新的服务协议。

五、费用结算

根据财政结算制度，本《补充协议》按执行至服务期限止为准，并在甲方考评合格后，根据乙方实际履行合同情况进行一次性结算。

六、其他条款

1. 《补充协议》到期后在新的服务企业未承接前，乙方应当继续按《合同》和《补充协议》约定提供服务并承担本合同约定的各项义务和相关法律责任，至有新的服务企业承接，并与新的服务企业妥善办理所有事项交接工作。在此期间产生的服务费用根据实际服务情况综合考虑《补充协议》和《合同》约定服务标准和财政预算金额，在 2026 年财政预算批复范围内结算。乙方不得中断向甲方提供服务，不得损害甲方合法权益。

2. 本《补充协议》作为原《合同》的补充部分，与原合同具有同等法律效力。

3. 本《补充协议》未尽事宜，仍按《北京市马家楼接济服务中心 2025 年物业管理服务采购项目合同》的有关条款执行。

4. 本《补充协议》一式陆份，甲乙双方各执叁份，自双方法定代表人或授权代表签字或盖章并加盖公章之日起生效。

附件：《北京市马家楼接济服务中心 2025 年物业管理服务采购项目合同》

甲方（盖章）：



法定代表人/授权代表（签字）：

日期：2026年2月28日

乙方（盖章）：



法定代表人/授权代表（签字）：

日期：2026年2月28日

北京市马家楼接济服务中心 2025 年物业管理服务采购项目合同

甲方：北京市马家楼接济服务中心

乙方：北京德福缘物业管理有限公司

二〇二五年



北京市马家楼接济服务中心 2025 年物业管理服务采购项目合同

甲方：北京市马家楼接济服务中心

法人证书号：1211000066310496X9

法定代表人：姜国辉

乙方：北京德福缘物业管理有限公司

统一社会信用代码：91110000801496245R

法定代表人：王彬

北京市马家楼接济服务中心（甲方）的 2025 年物业管理服务采购项目，由经甲方公开招标后中标的北京德福缘物业管理有限公司（乙方）承接。根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》及《北京市物业管理条例》、《北京市物业管理办法》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 物业管理服务采购项目（以下简称“本物业”）基本情况如下：

名称：北京市马家楼接济服务中心 2025 年物业管理服务采购项目

类型：办公。

坐落位置：北京市丰台区潘家庙北路 221 号。

第二条 物业服务用房包含 3 号楼 5 层 2 间（2520 室和 2522 室），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、人员值班备勤和基本住宿用房。

第二章 物业服务事项、标准及有关约定

第三条 合同履行期限：自合同签订之日起至 2026 年 2 月 28 日止。

第四条 乙方提供的物业服务内容和服务质量标准包括以下方面：

一、包括但不限于 2 号楼 1-6 层、3 层连廊、4 层连廊、3 号楼 5 层、地下一层、屋面附属用房、院区地上公共区域、门前道路等区域的日常保洁及积水池清淘、垃圾清运等。（标准见附件 1）

二、基础设施设施维修保养。（标准见附件 1）

三、电梯设备巡检、维护保养及年检。（标准见附件 1）

四、机具（院内清扫车、楼内清洁机、除草机、升降梯等）、设备的自控系统的维修保养。（标准见附件 1）

五、应急工作及配合保卫科对院区进行巡视，范围包括日常公共区域设施、机房设备、院区及楼内。（标准见附件 1）

六、分体空调、中央空调系统的运行维护保养。（标准见附件 1）

七、配电室运行维护、避雷、生活用水、换风系统等设备的年检。（标准见附件 1）

八、弱电维保。（标准见附件 1）

九、消防维保。（标准见附件 1）

十、后厨维保。（标准见附件 1）

第五条 考评验收标准：

乙方应按照物业服务标准和本合同及附件约定的物业服务内容和服务质量标准提供物业服务，服务质量应当符合国家、北京市现行标准和行业标准及合同与附件要求。甲方根据本合同及附件等约定的服务内容、标准等要求对乙方服务进行定期考评和终期验收，合同服务期满后甲方对乙方进行品质服务满意度调查，《品质服务满意度调查表》（见合同附件 2）。

第三章 物业服务收费

第六条 本物业管理区域物业服务收费方式为：

1.本物业管理区域物业服务费用为：2443500 元（人民币大写：人民币贰佰肆拾肆万叁仟伍佰元整）。该费用为固定费用，最终以财政预算批复金额为准。乙方不得违反合同约定增加费用、降低服务标准或减少服务项目。

2.付款方式：甲方分三次支付物业费，在本合同生效且乙方向甲方支付完成履约保证金，甲方履行相关财政资金审批手续后的十五个工作日内向乙方支付合同总价的60%，即人民币1466100元（大写：壹佰肆拾陆万陆仟壹佰元整）；在2025年12月31日前，乙方向甲方提交服务报告、总结等服务文档且考评合格，甲方向乙方支付合同总价的30%，即人民币733050元（大写：柒拾叁万叁仟零伍拾元整）；2026年2月25日前且经甲方对乙方服务进行考评验收合格、签署履约验收单，甲方履行相关财政资金审批手续后十五个工作日内支付合同总价10%，即人民币244350元（大写：贰拾肆万肆仟叁佰伍拾元整）。甲方每次付款前乙方应向甲方开具等额合法可报销的增值税发票，否则甲方有权延迟或拒绝付款，且不承担任何违约责任。

甲方开票信息如下：

户名：北京市马家楼接济服务中心

开户行：建行右安门支行

账号：11001071600058000013

3.履约保证金：乙方应在本合同生效后15个工作日内按招标文件中提供的履约保证金保函格式或甲方可以接受的其他形式向甲方支付合同款的百分之五作为监督物业服务的履约保证金，金额为：122175元，（大写人民币：壹拾贰万贰仟壹佰柒拾伍元整）。如果乙方未能按合同规定履行其义务，甲方有权从履约保证金中先行获偿相应金额的违约金、赔偿金，履约保证金金额不足时，乙方应当在接到采购人通知后3个工作日内补足。合同履行完毕后，甲方在履行相关审批手续后的30个工作日内，如乙方提供的服务满足合同约定及甲方要求无质量、安全问题和和其他违约行为，无息退还履约保证金。

4.甲方设备设施维修维护由乙方负责并承担所有费用，乙方承诺维修中所涉及配件为所维修设备原厂配件或原厂指定配件。若甲方对报价及给出的配件规格型号不满意可以自行采购，采购配件费用由乙方支付。如设备设施系统核心部件损坏，经厂家或相关权威部门鉴定，属无修理价值的，由甲方进行设备更换处理。

5.甲方付款如遇到国库财政预算支付的限制，甲乙双方另行协商解决，也可顺延付款期限，甲方不承担违约责任，但甲方应当将延迟付款理由通知到乙方，且在支付限制解除后立即完成对乙方的付款。乙方不得因此暂停、终止、拒绝、

延迟义务的履行。

6.乙方应遵守与项目经费管理使用相关的财会制度，确保专款专用，积极配合甲方或甲方上级对该项目进行巡察、审计、检查、评审等相关工作，并对巡察、审计、检查、评审等反馈情况中涉及乙方的问题做出书面说明和按要求整改。

7.服务期内由于财政政策发生变化，导致本合同无法全部或部分履行，甲乙双方另行协商解决。

第四章 权利与义务

第七条 甲方的权利义务：

1.有权要求乙方按合同及附件约定提供物业服务；

2.有权审定乙方拟定的物业服务方案、明确物业服务质量标准，考评验收标准，监督乙方履行本合同，对乙方提供的物业服务有管理、考核、监督检查和建议、督促的权利；乙方管理服务工作及实施制度的执行情况，原则上按照合同约定的条款执行，对乙方监督的具体内容按照合同附件执行，乙方需每季度向甲方提交各项服务相关台账，甲方每季度对乙方管理服务工作进行考评。

3.遵守管理规约以及物业管理区域内物业共用部分的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度；

4.按有关规定及本合同约定缴纳物业服务费；

5.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；

6.乙方未按本合同履行相关义务和服务约定，甲方有权扣减相应得服务费用；

7.乙方所派人员需接受甲方的监督及管理，甲方有权要求乙方更换或撤回失职或不合格人员，乙方应于3日内给予调换。乙方未及时予以调换或补充人员的，根据未能及时到岗天数，甲方有权视情予以扣减相应的物业管理服务费；

8.甲方为乙方服务人员提供基本住宿、办公和用餐条件，用餐费用由乙方负担。

9.有关法律规定和双方约定的其他权利义务。

第八条 乙方的权利义务：

1.乙方在签订合同后，应向甲方提供服务费用方案，根据有关法律、法规

规定和合同及附件的约定，制定物业管理制度和服务方案，开展物业管理服务，收取物业服务费；物业管理制度和服务方案报送甲方审核通过，同时接受甲方检查、监督、考核；

2.按照本合同和附件约定的物业服务事项（含附件所列服务事项）和标准提供物业服务，保证服务质量符合国家及北京市地方现行标准、行业标准及甲方要求。乙方保证在合同履行期间内持续具有物业服务企业资质。如在合同履行期间内，乙方的服务资质被取消，甲方有权解除本合同；

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，不得将甲方信息用于物业管理活动之外的其他用途；并对在本合同签订、履行期间所知悉的甲方及本合同相关信息负有保密义务，未经甲方书面同意，不得泄露给任何第三方，否则，乙方应承担由此给甲方造成的全部损失；

4.对甲方和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甲方和物业使用人改正；

5.乙方不得将本合同物业服务内容擅自分包、转包或委托其他任何第三方完成。经过甲方同意，乙方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，不得将物业服务中的主体或关键性项目转让给其他单位或个人。乙方应当将委托事项及受托企业的信息向甲方报备并取得甲方同意。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。乙方擅自将本物业管理区域内的专项服务委托给其他单位或个人的，甲方有权解除本合同；

6.乙方派出的人员应当能够满足甲方服务需求和质量要求，保证其派出的服务人员具有相关岗位要求的专业资质和工作能力，能完成本合同约定的全部服务工作。所派人员产生的劳动或劳务纠纷等由乙方承担全部责任；

7.乙方应加强服务人员的日常管理教育和业务培训，应进行岗位职责、劳动纪律、保密、安全生产及行业业务规范的教育，并对服务人员日常工作情况、遵章守纪等情况进行考核和记录。乙方需在合同签订之日起在工作区域安装面部或指纹识别考勤打卡设备，用于记录服务人员的在岗情况，每月5日前应向甲方如实报送上月服务人员的考勤记录，每月28日前向甲方报送下月的工作排班计划，

并接受甲方的监督核实。

8.制定预防火灾、水灾、疫情、恶劣天气等应急突发事件的工作预案，并按照相关部门及甲方要求，积极做好院区应急保障工作，及时储备应急物资；明确妥善处置应急事件或急迫性维修的具体内容，根据甲方要求以及院区的实际情况，及时消除安全隐患。如发生重大安全事故及时配合甲方做好救灾、抢险、善后等工作。

9.乙方应遵守有关的安全管理规定，落实安全生产责任制，采取有效的措施保障好甲乙双方管理服务人员及其他人员的安全，并与甲方签订安全责任书。乙方实施锅炉、电梯、电气、制冷以及有限空间、高空、施工动火等涉及人身安全的作业，应当具备相应资质或者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；

10.遵守甲方的规章制度，向甲方告知本物业区域内物业服务的有关情况，及时向甲方通报本物业区域内有关物业服务的重大事项；

11.乙方项目负责人为：杜炎鹏，联系方式 13520766311。乙方更换项目负责人的，应在征求甲方意见并同意后于7日内在本物业管理区域内的显著位置公示。甲方决定要求更换项目负责人的，乙方应当于7日内更换。

12.接受甲方和物业管理主管部门的监督，对甲方和物业管理主管部门提出的建议和督促要求及时整改，不断完善管理服务，每月向甲方提交本合同履行情况的书面服务报告；

13.乙方在本合同约定的物业服务期限届满后，应自届满之日起三日内，按照甲方的要求及本合同的约定完成物业管理的交接。乙方延迟交接的，每延迟一天，按照合同总金额的万分之三向甲方支付违约金，直至乙方完整交接；

14.由于乙方原因造成甲方设备、物品损坏，乙方应照价赔偿；

15.乙方必须保证每日24小时有专人值班，遇有报修时，10分钟内到达现场，及时维修（特殊情况除外）。乙方应当严格做好每班次值班和设备运行、维修记录，字迹要清楚、正确详细，不准伪造记录数据或补记记录；

16.本合同签字生效后，乙方应当与甲方原物业服务承接方做好物业服务衔接，确保所有事项顺利交接；

17.有关法律规定和双方约定的其他权利义务。

第五章 合同终止

第九条 本合同期限届满后尚未有新的物业服务企业承接的，乙方应当继续按本合同约定继续提供服务，承担本合同约定的各项义务和相关法律责任至有新的物业服务企业承接之日止，并与新的物业服务企业妥善办理所有事项交接工作，在此期间的物业服务费根据实际服务情况综合考虑本合同约定标准和下年度财政预算金额，在财政预算批复范围内支付。乙方不得中断向甲方提供服务，不得损害甲方合法权益。

第十条 本合同终止或解除后，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全部物业服务用房和全部物业管理档案资料等。

第十一条 在本合同履行期间，如遇不可抗力事件（指甲乙双方订立合同时不可预见、不能避免且不能克服的客观自然情况及社会事件如战争、动乱、政策调整等。）致使本合同无法履行时，遇不可抗力的一方应立即将事件情况书面告知另一方，并在十日内提供事件详情及合同不能履行或需要延期履行的书面资料，甲乙双方认可后协商终止本合同或者暂时延迟合同的履行，双方为此均不负责任。服务费用按照实际服务天数及项目所产生费用进行结算，后续物业费用按剩余服务天数计算并退回给甲方。若因一方怠于履行通知义务导致另一方损失扩大的，怠于履行一方应当在损失扩大的范围内承担赔偿责任。

第十二条 在本合同履行期间，如遇甲方根据上级要求对甲方房屋进行除险加固改造工程等导致合同不能继续履行的情况，本合同终止，甲方应提前 15 天通知乙方。有关费用及服务以实际履行部分进行清算结算。

第六章 违约责任

第十三条 甲方应按合同约定时间支付服务费用，无正当理由逾期支付的，每逾期一天，乙方有权要求甲方按照应付但未付金额 0.01% 向乙方支付违约金。

第十四条 甲方按季度对乙方服务全过程进行考评。乙方季度考评不合格，应视情扣减物业服务费。扣减标准为每发生一次且扣减服务费总额 5-10% 的费用，乙方应按甲方考评意见对服务不达标项目进行整改，拒不整改的甲方有权要求乙方按照合同金额 20% 向甲方支付违约金，并有权解除合同且要求乙方返回甲

方已经支付的部分或全部服务费用,由此给甲方造成损失的,乙方应当继续赔偿。

第十五条 服务期满前,甲方有权对乙方的服务进行终期验收,乙方服务未能通过验收的,不予支付尾款,履约保证金不予退还,乙方还应当按照合同金额20%向甲方支付违约金。发生此种情形甲方有权解除合同,并要求乙方返回甲方已经支付的服务费用,由此给甲方造成损失的,乙方应当继续赔偿。

第十六条 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理单位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;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以及评估费用并按本合同约定承担赔偿责任、违约责任。

乙方每发生一次给甲方造成严重工作影响的事故,按照本合同总金额的5%支付违约金,甲方并有权解除合同。因乙方原因给第三方造成损害的,由乙方承担责任。

第十七条 乙方未按本合同的约定履行,每逾期一日或每出现一次违反甲方规章制度、劳动纪律、服务不符合约定等违约行为,甲方有权要求乙方按本合同总金额的5%向甲方支付违约金,或按本合同第七条第6项的约定处理。

乙方在物业服务期内累计逾期履行超过三(含)日,或累计出现三(含)次以上违约行为,甲方有权解除本合同。

第十八条 乙方在服务期限内不得擅自停止物业服务,否则甲方可要求乙方继续履行,并按照合同总金额的5%向甲方支付违约金,并按服务停止天数核减乙方服务费用。乙方擅自停止物业服务达到5天仍不履行的,甲方有权解除合同并要求乙方支付违约金。违约金不足以赔偿甲方损失的,乙方应当另行赔偿甲方损失。

第十九条 乙方在日常管理服务过程中出现扰乱公序良俗秩序的行为,按事件影响范围应视情扣减相应物业服务费,并承担消除影响、赔偿因此给甲方造成的损失等责任。

第二十条 除不可抗力、政策法规、政府决定及财政政策发生变化外,甲、乙双方均不得提前解除本合同,否则解约方应当承担相应的违约责任;造成损失的,解约方应当承担相应的赔偿责任。

第二十一条 甲方有权自履约保证金、物业服务费用中直接扣除按本合同

约定乙方应支付的违约金、赔偿金等，违约金不足以赔偿甲方损失的，乙方应当另行赔偿甲方损失。乙方存在违约行为或考评不合格，甲方有权暂不支付下期服务费，直至乙方整改合格。

第七章 通知及送达

第二十二条 双方因履行本合同或与本合同有关的一切通知都必须按照本合同中的地址与联系方式，以书面形式或双方确认的电子邮件、传真或类似的通讯方式进行。采用信函形式的应使用挂号信或者具有良好信誉的特快专递送达。如使用电子邮件、传真或类似的通讯方式，通知日期即为通讯发出日期，如使用挂号信件或特快专递，通知日期即为邮件寄出日期并以邮戳为准。

第二十三条 任何一方的联系方式发生变更的，应于变更之日起三日内书面通知对方。否则，由此导致的不利后果由变更一方承担。如果因接受方原因（包括但不限于接受方相关信息变更未及时通知、地址错误、无人签收或拒收、电子邮箱地址不存在或者邮箱已满或者设置拒收等）导致通知发送失败，则发送方按照上述地址以寄送方式送达的书面文件，寄送后第3个工作日视为送达；以电子邮件、传真等类似方式送达的书面文件，以发送时间作为通知送达时间。

第八章 争议解决

第二十四条 合同履行过程中发生争议的，双方可通过协商解决或向物业所在地物业纠纷人民调解委员会申请调解的方式解决；不愿协商、调解或协商、调解不成的，可向甲方住所地人民法院提起诉讼。发生争议及解决争议期间，乙方应当继续按合同约定提供物业服务。在调解或诉讼期间产生的物业服务费用，依照有关部门出具的调解书或诉讼判决结果进行结算。

第九章 附则

第二十五条 本合同经双方法定代表人或授权代表签字并加盖单位公章后生效。

第二十六条 本合同正本连同附件一式陆份，甲、乙双方各执叁份，具有同等法律效力。

第二十七条 下述文件为本合同不可分割的组成部分并与本合同具有同等效力：
力：

- (1) 本合同附件及在本合同履行过程中，乙方提交的服务方案、协议（如有）；
- (2) 招标文件及补充通知；
- (3) 投标文件及相关承诺书、澄清文件；
- (4) 中标通知书。

附件 1：采购需求

附件 2：品质服务满意度调查表

附件 3：廉政合同

甲方（盖章）：

法定代表人（签字）：

或授权代表（签字）：

地址：北京市丰台区潘家庙北路 221 号

电话：010-87599022

2025 年 3 月 1 日

乙方（盖章）：

法定代表人（签字）：

或授权代表（签字）：

地址：北京市东城区永生巷 4 号

电话：010-67111176

2025 年 3 月 1 日