

北京市房山区人民检察院 物业管理服务合同

甲方：北京市房山区人民检察院

乙方：北京益创国际物业管理有限公司

签订日期：2026年1月24日



甲方：北京市房山区人民检察院

通讯地址：北京市房山区良乡政通路 14 号

邮政编码：102488

联系电话：010-59558157

乙方：北京益创国际物业管理有限公司

营业执照注册号：91110302670551979E

物业服务企业资质证书号：京物企资二【2009】第 0035 号

统一社会信用代码：91110302670551979E

法定代表人：马丽霞

通讯地址：北京经济技术开发区天宝中街 1 号体育中心北环 03 室

邮政编码：100176

联系电话：010-60591248

根据《中华人民共和国民法典》及有关法律、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：北京市房山区人民检察院 2026 年度物业管理服务

类型：行政、办公综合楼

坐落位置：北京市房山区良乡政通路 14 号

建筑面积：19152 平方米。其中：政通路院机关 约 16152 平方米，燕山办公区 约 3000 平方米。

第二条 物业管理区域：

北京市房山区良乡政通路 14 号

北京市房山区迎风街道燕房路 101 号

第三条 物业服务用房主要用于乙方项目管理人员办公、项目档案资料保存、工具物料存放、人员值班备勤等。乙方无偿使用甲方物业服务用房。物业办公用房及相关值班室产生的所有费用由甲方承担（涉及物业办公用房的电费、水费、燃气费等能源费、烟感检测费用等）。

第二章 物业服务事项、标准及有关约定

第四条 乙方指定物业服务项目负责人 1 名。乙方更换项目负责人的，应当于 7 个工作日内书面告知甲方。甲方决定要求更换项目负责人的，乙方应当于 30 日内更换。

第五条 物业服务合同期限为 1 年，自 2026 年 2 月 25 日至 2027 年 2 月 24 日。

第六条 乙方提供的物业服务主要包括以下内容：

1. 制订物业服务工作计划并组织实施，根据法律、法规和管理规约的授权制订物业服务的有关制度和岗位职责。

2. 负责本物业管理区域内房屋建筑及场地的检查维修和日常养护管理、设备设施运行和养护维修管理、水电综合维护维修、每日 24 小时配电室值班运行管理、每日 24 小时消防中控值班运行监管、空调运行季值班运行与巡检、供暖季换热站 24 小时运行值班维护与巡检、电梯日常监管等。

3. 负责绿地、景观的养护和管理。

4. 负责室内公共区域卫生服务，包括物业共用部位、公共区域的清洁卫

生（含部分入室）、垃圾清运至暂存地、室外清扫、冬季铲冰除雪等。

5. 负责协助维护公共秩序和协助做好安全防范工作，包括物业服务区域公共秩序维护、每日 24 小时消防中控值班运行监管等，负责制定预防事故和现场秩序的应急预案及定期进行演练，并采取措施实施防范。

6. 负责按照甲方要求实施会议服务、活动接待等，会议服务用品由甲方提供。

7. 负责法律法规规定的及甲乙双方约定的其他物业服务内容。

8. 在项目物业管理中推行绿色办公、倡导节能节水、反食品浪费、实现生活垃圾分类管理目标和服务要求；定期开展宣传教育做到节能节资，达到各项管理指标。

第七条 乙方按照北京市物业行业相关服务标准、甲乙双方约定的物业管理服务要求及内容等提供服务。

第八条 合同期内发生火灾事故，经过政府有关部门鉴定属于乙方管理不善而导致事故发生的，乙方承担因其管理不善所造成的直接损失及相应法律责任。由于甲方原因或基础设施设施不足，以及未予及时处理乙方书面通知的故障或设备设施缺失的，由甲方承担损失及相应法律责任。

第九条 发生财产失盗事件，经双方确认并经过公安部门鉴定属于乙方管理不善而导致失窃事件发生的，乙方应承担因与其管理不善所造成的直接经济损失及相应法律责任。由于甲方原因或基础设施设施不足，以及未予及时处理乙方书面通知的故障或设备设施缺失的，由甲方承担损失及相应法律责任。

第三章 物业服务收费

第十条 本物业管理区域物业服务收费方式为：**【包干制】**

1. **本合同物业管理服务费用：人民币 2061696.00 元（大写：人民币**贰佰零陆万壹仟陆佰玖拾陆元整**）。**

2. 盈余或亏损均由乙方享有或承担。

3. 付款方式：本合同物业管理服务费用由甲方按季度以转账形式拨付乙方，**即每季度拨付金额：515424.00 元（大写：人民币**伍拾壹万伍仟肆佰贰拾肆元整**）**，乙方向甲方提供等额正式发票。

4. 本合同物业管理服务费的支出不包括垃圾清运消纳、外墙清洗费用。

5. 物业费包含小型维修和保养的配件和人工费用。乙方承担单次维修项目单价不超过人民币 300 元的维修项目，并提供相应的备品备件。维修项目单价超过 300 元人民币时，由甲方负担维修费用，乙方免费进行现场监管、配合实施和质量验收等工作。

第十一条 乙方收取合同价款不含本物业发生的，包括但不限于供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等用于本项目的能源费。供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等部门为本项目提供维修、保养、抢修等的费用由甲方支付。

第四章 权利与义务

第十二条 甲方的权利义务：

1. 甲方对乙方提供的物业服务有建议、督促和限期整改的权利。
2. 有权监督乙方履行本合同，对乙方违反本合同的行为，甲方可以采取告知劝阻和协商等方式督促乙方改正。
3. 有权对乙方违反甲方各项规定的行为进行告知、劝阻、制止。

4. 甲方需要乙方配合的重要活动，应提前向乙方告知。

5. 甲方应对乙方履行职责的行为予以支持、配合，遵守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。

6. 甲方应及时向乙方提供物业管理用房，含办公室、库房、备勤用房及办公家具等必要办公条件。

7. 甲方负责组织物业接管查验工作，与乙方进行房屋及设备设施查验交接、图纸资料交接、钥匙交接、物业管理用房交接等，双方必须办理移交签收手续。

8. 甲方负责收集、整理物业管理所需的图纸资料、设备使用说明书、设备维保合同、维保单位名册及联系方式等，方便乙方工作中查阅。

9. 甲方应按有关规定及本合同约定及时支付物业管理服务费。

10. 有关法律规范规定和双方约定的其他权利义务。

11. 向乙方提供公共机构节约能源资源相关制度标准文件及最新政策要求，明确本单位节能、节水、反食品浪费、生活垃圾分类等具体管理目标。

12. 配合乙方开展能源资源消耗统计、监测及诊断工作，提供必要的基础数据和设施支持，及时整改乙方排查发现的浪费问题。

13. 组织本单位人员参与节约型公共机构建设相关宣传培训活动，配合乙方落实各项节约措施，营造节约氛围。

第十三条 乙方的权利义务：

1. 乙方有权根据有关法律法规规定和本合同约定，收取物业服务费用。

2. 乙方应按本合同约定的物业服务事项和标准提供物业服务。

3. 乙方应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

及人员变动事项。

4. 乙方应严格遵守甲方的各项管理规定，服从甲方管理，在甲方指定的工作区域活动。

5. 参加甲方组织的物业接管查验工作，与甲方进行房屋及设备设施查验交接、图纸资料交接、钥匙交接、物业管理用房交接等，双方必须办理移交签收手续。

6. 乙方负责编制物业管理年度管理计划并执行。每月向甲方提交物业管理书面报告，并根据甲方意见进行调整或整改。在年终向甲方提交年度物业管理工作报告。

7. 接受甲方的工作监督检查，落实各项管理制度、岗位职责、作业指导、安全规范，做好各项工作情况的记录工作。

8. 工作区域发现甲方人员及其他单位人员有造成安全隐患问题时，乙方有权以及有义务告知、劝阻、制止及向甲方负责人汇报。

9. 爱护甲方设备设施，负责房屋及各设备设施的日常巡视和检查，发现建筑物及设备设施等有故障、毁损等情况应及时报告甲方，如遇紧急情况应先采取合理措施防止损失扩大。积极配合甲方安排的维保单位的相关工作，并做好监管和相关记录。

10. 乙方实施电梯、电气、制冷以及有限空间、高空等涉及人身安全的作业，应当经甲方同意后，委派具备相应资质的人员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。

11. 乙方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。不得擅自将甲方所有的部分用于经营活动。不得擅自占用、挖掘本物

业管理区域内的道路、场地，确需临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应当在取得甲方同意的前提下按规定办理相关手续，制定施工方案，开工前要在物业管理区域内公示，施工过程中尽可能减少对甲方的影响，并及时恢复原状。

12. 乙方负责对员工进行教育培训、管理、调换和违纪问题的处理。要求员工规范服务、安全操作，采取必要防护措施，并提供必要的劳保用品和安全防护用品。妥善处理乙方员工与甲方人员或第三方人员之间产生的纠纷。

13. 乙方招聘人员必须符合政府管理部门的用工标准，具备上岗证资格证书等能够满足所从事岗位的要求，乙方自行考核本项目员工。

14. 因乙方聘用非专业人员或维修不力等责任致使设备设施损坏造成甲方经济损失的，乙方应承担赔偿责任。

15. 乙方人员的工资、保险、福利、劳保以及管理、安全等由乙方负全部责任，如发生工伤、劳资纠纷、人身意外事故、违法违纪等任何问题，与甲方无关，甲方不负任何责任。

16. 乙方应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。由乙方负责保管的档案资料、以及本合同约定的物业经营管理情况、甲方的文件、资料、数据、文档以及甲方人员信息等，乙方不得泄露、擅自外借、拷贝、损毁或散失、擅自传播或用于任何形式的商业目的。遵守甲方有关保密条款和法规规定。

17. 未经甲方许可，乙方不得自行接待与本项目管理无关的参观和向第三方介绍甲方情况。

18. 乙方工作时间工作人员统一着装，并实施挂牌服务。

19. 有关法律规范规定和双方约定的其他权利义务。

20. 设立专门节能管理岗位，配备具备专业能力的人员，建立完整的节能管理制度，明确责任分工、操作规程和奖惩措施，定期向甲方提交节约工作执行报告。

21. 严格落实节能管理要求，规范配置节能设备，定期监测维护用能设施，优化照明、空调等用能方案，确保符合温度控制、照明管控等标准，按规定开展用能统计分析及整改。

22. 执行节水管理规定，协助甲方更换节水器具，定期检查供水管网，合理规划会议、食堂、绿化等用水场景，规范用水统计，配合开展水平衡测试及超标整改。

23. 按照“四分类”标准规范生活垃圾管理，合理设置收集容器，做好分类收集、暂存及运输衔接，建立清运台账，杜绝混收混运，开展垃圾分类宣传培训。

第五章 合同终止

第十四条 任何一方决定在本合同期限届满后不再续约的，均应当在期满 1 个月前书面通知对方。

第十五条 本合同期限届满前，双方决定续约的，应当根据政府采购程序及时签订合同。

第十六条 本合同终止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的约定提供服务，继续服务期限原则上不超过 3 个月，在此期间的物业服务费按本合同约定的标准缴纳。

第十七条 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。乙方应返还钥匙、物业管理用房等，并配合新物业公司做好交接工作，服务至合同期限终止日。

第六章 违约责任

第十八条 甲方违反本合同约定未按时支付物业服务费用且经乙方书面催缴仍未在合理期限内支付的，每逾期一日，乙方按每月物业服务费的 1% 计违约金。逾期达到 10 日的，乙方有权解除合同而不承担任何违约责任。

第十九条 甲方违反本合同的约定，实施妨害物业服务行为的，应当承担恢复原状、停止侵害、排除妨碍等相应的民事责任。

第二十条 乙方工作不符合本合同要求的，甲方有权向乙方发出纠正通知。乙方在收到通知后 3 日内未予纠正的，每逾期一日，甲方按每月合同价款的 1% 计违约金。逾期达到 10 日的，甲方有权解除合同而不承担任何违约责任。

第二十一条 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，乙方应当按合同总金额 5% 的标准向甲方支付违约金。

第二十二条 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，乙方应当按合同价款 5% 的标准向甲方支付违约金。

第二十三条 乙方擅自将甲方信息用于物业管理活动之外的，应当按合同总金额 5% 的标准向甲方支付违约金，如违约金数额不足以弥补甲方所遭

受的相应损失的，乙方应当补足。

第二十四条 甲、乙双方无正当理由不得无故提前解除合同，否则违约方应向对方支付违约金，违约金为贰个月物业服务费。

第二十五条 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。

第二十六条 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甲方损失的，按有关规定处理。

第二十七条 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. 因维修养护本物业管理区域内的共用部位、共用设施设备需要且事先提前 8-24 小时以书面告知甲方，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。

第二十八条 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，均应当承担相应的违约责任。

第七章 争议解决

第二十九条 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，可向房山区人民法院提起诉讼。

第八章 附则

第三十条 本合同经双方签字、盖章后生效。

第三十一条 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。

第三十二条 本合同未尽事宜由双方协商解决。

甲方（盖章）：
北京市房山区人民检察院



地址：
北京市房山区良乡政通路 14 号

法定代表人
或授权代表（签字）：

2026年2月24日

乙方（盖章）：
北京益创国际物业管理有限公司



地址：北京经济技术开发区天宝
中街 1 号体育中心北环 03 室
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
账号：11001029500053011235

法定代表人
或授权代表（签字）：

2026年2月24日