

北京市第三社会福利院 2026 年物业管理服务项目

甲 方：北京市第三社会福利院

乙 方：北京德福缘物业管理有限公司

签订时间：2026年8月4日



甲方：北京市第三社会福利院

联系人：

联系电话：69731981

通讯地址：北京市昌平区沙河镇北大桥东

乙方：北京德福缘物业管理有限公司

联系人：张逸飞

联系电话：67111176

通讯地址：北京市丰台区岳各庄 671 号

统一社会信用代码：91110000801496245R

法定代表人：王彬

联系电话：67111176

通讯地址：北京市丰台区岳各庄 671 号

甲方以公开招标的方式，经评审委员会评定（乙方）为中标人提供物业管理服务，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》等有关法律、法规的规定，在自愿、平等、公平、诚实信用的基础上，订立本合同。

下列文件为构成本合同的组成部分，认为是一个整体，彼此相互解释、相互补充并具有同等法律效力。为便于解释，组成合同的多个文件的优先支配地位的次序如下：

- a. 本合同书
- b. 中标通知书
- c. 补充协议
- d. 投标文件(含澄清文件)
- e. 公开招标文件(含公开招标文件补充通知)

第一章 物业项目基本情况

本物业项目（以下简称“本物业”）基本情况如下：

名称：北京市第三社会福利院物业管理服务项目

类型：物业管理服务

坐落位置：北京市昌平区沙河镇北大桥东

建筑面积：35180.35平方米

建设用地面积：84165.39平方米

第一条 物业管理服务用房主要用于物业管理服务客服接待、项目档案资料保存、工具物料存放、人员值班备勤等。

第二章 物业管理服务事项、标准及有关约定

第二条 物业管理服务期限自 2026 年 9 月 1 日起至 2027 年 8 月 31 日。

第三条 乙方指定物业管理服务项目负责人为：牛鸿伟，联系电话：13720057539。乙方更换项目负责人的，应当于更换前7日前与甲方沟通，并出具纸质版材料送达甲方，经甲方许可后方可更换项目负责人。甲方有权要求乙方更换不称职的项目负责人或关键岗位人员（含配电室值班人员、维修主管、污水处理人员），乙方应在收到甲方书面通知后15日内完成人员更换。乙方应在本合同签订后5个工作日内向甲方提交全部派驻人员的名册，列明姓名、身份证号、岗位、资质证书编号及有效期。人员变更时应在变更后3个工作日内更新名册。

第四条 乙方提供的物业管理服务范围、内容及要求

乙方以包清工的方式为甲方提供各项服务（含突发抢修500元以下小修相关配件），做好日常各项工作运行、检查、整改等记录资料归档工作，同时配合甲方做好上级及属地相关部门行政安全检查等工作。

（一）物业管理服务具体包括设备设施日常巡查、检测及基础性维修维护但不限于以下项目：

1、电力系统：配电室运行值班，配电柜、控制柜、变压器清扫。发电机组依照发电机运行制度进行定期启动、保养及停电时的院内供电。院内现有供电线路、灯具、开关、插座、空开、电表、漏电保护器等所有供电设备的维护更换，配电柜、配电箱检修、清扫；更换维修景观照明及院区内路灯。

2、空调：电源及电源线路检查。

3、电视、电话：系统线路检查、维护等。

4、各类机电设备的线路维护更换。

5、两栋家属宿舍楼每户入户端口（电表上口）维修、检查。

6、定期查抄电表，保证数字准确无误后报行政管理科。

7、给、排水系统：供水管道、各个阀门、水笼头开关，排水管道、各排水阀门、院区范围内洗手间下水、马桶维修更换等凡属院所辖区部位的供排水系统检查维修，及时排查修复管网滴漏、阀门损坏、龙头漏水等问题，最大限度减少水资源损耗。

8、供暖系统：锅炉房外主管道、供暖管道、各个阀门、全院各供暖部位的暖气片等维护修理。

9、土建房屋部位：楼内的屋面、内外墙、面层、窗台以及地面的零星修补面积不超过0.5平方米。

10、设备维修：各种门窗的检修、拆换小五金、配玻璃、换窗纱，房屋内的桌、椅、锁

具、储物柜等进行日常维修加固等。

11、护理人员各班室内门窗、上下水管道、阀门、水龙头、下水管道、马桶等检查维修。

12、污水处理：污水处理设备间运行值班，每日检查污水处理设备运行情况、做好巡视，定期检测水质，及时补充污水处理相关药剂、做好设备调试、运行记录。

（二）采购人交办的其他临时性工作。

临时性工作应同时满足以下条件：

（1）属于物业管理服务的合理延伸范围，与合同约定的服务事项具有关联性；

（2）单项临时性工作所需工时累计不超过 20 个人工时/月；

（3）不涉及需专门资质或特种设备的作业。

对于超出上述范围的额外工作，双方应另行签订书面补充协议明确工作内容和费用。

第三章 物业管理服务支付

第五条 本物业管理区域物业管理服务收费方式

1. 费用核算：物业管理服务费为人民币 1362600.96 元，大写人民币 壹佰叁拾陆万贰仟陆佰元玖角陆分。

2. 付款方式：

合同生效后采购人每季度支付 25% 合同款，金额为 340650.24 元，人民币大写 叁拾肆万零陆佰伍拾元贰角肆分，每次支付前需对当季服务进行验收，填写《委托服务类项目履约验收单》（附件 1），完成验收后支付相关款项。

3. 甲方每次付款时，乙方应向甲方开具等额法定税务发票。乙方不开具发票或开具的发票不符合要求的，甲方有权迟延付款，不承担任何违约责任。乙方迟延开具发票超过 15 日的，甲方保留要求乙方承担相应违约责任的权利。乙方的各项合同义务仍应按合同约定履行，不得以甲方迟延付款为由停止服务。

4. 因本项目为财政性资金项目，如因财政预算拨款延迟导致甲方延期付款不构成违约。乙方不得据此停止提供物业服务。

5. 乙方收款账户：01090378600120109181977

收款全称：北京德福缘物业管理有限公司

开户银行全称：北京银行光明支行银行

银行账号：01090378600120109181977

纳税人识别号：91110000801496245R

6、甲方开票信息：

名称：北京市第三社会福利院

纳税人识别号：12110000400567890M

第四章 权利与义务

第六条 甲方的权利义务

1. 有权要求乙方按合同约定提供物业管理服务；
2. 监督乙方履行本合同，对乙方提供的物业管理服务有建议、督促的权利；
3. 按有关规定及本合同约定缴纳物业管理服务费；
4. 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；
5. 乙方派驻甲方的工作人员需经甲方面试合格后上岗；
7. 有关法律规定和当事人约定的其他权利义务。

第七条 乙方的权利义务

1. 根据有关法律、法规规定和合同约定，收取物业管理服务费；
2. 按本合同约定的物业管理服务事项，按标准提供物业管理服务；
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，不得将业主信息用于物业管理活动之外的其他用途；
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. 乙方派驻人员需统一着工作装；
6. 乙方服务人员要具备办公服务环境人员的基本素质；
7. 有关法律规定和当事人约定的其他权利义务。

第五章 合同终止

第八条 本合同终止后，乙方应无偿配合甲方完成与新供应商的交接工作，确保甲方物业工作妥善过渡。

第九条 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。

第六章 违约责任

第十条 甲、乙双方对物业服务质量发生争议的，双方可共同委托双方均认可的具有相应资质的专业评估机构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，所涉及的费用由乙方承担；乙方管理服务达不到本合同约定的服务内容和标准的，需按照合同总价 10% 的标准向甲方支付违约金。同时甲方有权要求乙方在限 期内整改，整改后仍不合格的，甲方有权单方解除合同。

第十一条 乙方在服务期限内擅自撤出的，应当按照服务剩余期限物业服务总费用 30% 的标准向甲方支付违约金，同时退还甲方已支付的全部服务费并 赔偿甲方因此遭受的一切损失；乙方在本合同终止后拒不撤出本物业区域的，应当按照延迟撤出期间物业服务总费用 30% 的标准向甲方支付违约金。前述行为给甲方造成损失的，乙方应当承担全部赔偿责任（包括但不限于直接损失、间接损失、重新招标费用等）。

除不可预见的情况外，因乙方原因造成停水、停电的，甲方有权要求乙方限期解决，乙方应当承担相应的违约责任；给甲方造成损失的，乙方应当承担相应的赔偿责任。

第十二条 乙方出现下列情形之一的，视为重大违约，甲方有权单方解除合同并要求乙方支付合同总价 30%的违约金：

- (1) 发生重大安全事故；
- (2) 擅自将服务转包或分包；
- (3) 提供虚假资质文件；
- (4) 其他严重违反合同约定的情形。

除本合同约定及法律规定的合同应当终止的情形外，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；给守约方造成损失的，解约方应当承担赔偿责任。

第十三条 甲方违反本合同约定，未能按时足额交纳物业服务费，应当每日按月物业服务费 0.1%的标准向乙方支付违约金，直至付清全部物业服务费。

第十四条 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、排除妨碍等相应的责任。

第十五条 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。

第十六条 乙方及其派驻人员对在提供服务过程中知悉的甲方及其服务对象的任何信息（包括但不限于服务对象个人信息、院内安防信息、内部管理制度等）负有保密义务。未经甲方书面同意，不得向任何第三方披露，不得用于本合同约定之外的任何目的。此保密义务在本合同终止后仍然有效，有效期为合同终止后三年。乙方违反保密义务的，应向甲方支付合同总价20%的违约金，并赔偿甲方因此遭受的全部损失。

第七章 争议解决

第十七条 合同履行过程中发生争议的，双方可通过协商解决，协商不成的，双方均可向甲方所在地人民法院提起诉讼；

第八章 附 则

第十八条 本合同自双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章后生效。

第十九条 本合同一式伍份，甲方执叁份、乙方执贰份，具有同等法律效力。

甲方(盖章)：北京市第三社会福利院

法定代表人

或授权代表(签字)

联系电话：69731981

通讯地址：北京市昌平区沙河镇北大桥东

签约日期：2026年8月4日

乙方(盖章)：

法定代表人

或授权代表(签字)：

联系电话：

通讯地址：

签约日期：2026年8月4日