

物业服务委托合同

本合同当事人：

委托方（以下简称“甲方”）：北京市民族团结进步促进中心

法定代表人：高欣

联系人：何伟

联系电话：010- 64278592

受托方（以下简称“乙方”）：北京鑫海龙物业管理有限公司

法定代表人：陈良林

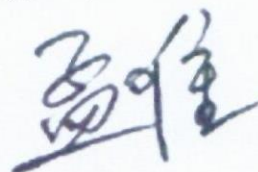
联系人：常凤铭

联系电话：010-82837618

第一章 总则

根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》等法律、法规规定，双方在平等、自愿的基础上，根据招标需求及（采购编号：BGPC - G26235）采购结果，就甲方委托乙方对北京市东城区和平里西街79号物业全委托服务、老干部活动中心及中国科技会展中心办公区域区域内保洁服务实行专业化、一体化的物业管理，特订立本合同。

第一条 甲方将北京市民族团结进步促进中心物业共用部位（楼盖、屋顶、外墙面、承重结构、楼梯间、走廊通道、门厅、一部电梯、中



控室、配电室）及物业共用设施（不含供冷季空调机房运行）设备的日常维修养护、运行和管理，包括共用的上下水管道、落水管、配电设备、共用照明、弱电线路、供暖水管、消防中控设备、楼内消防设施设备的维修养护及办公场所设备设施的维修服务项目委托乙方实行物业管理服务。

第二条 物业基本情况

物业名称：北京市民族团结进步促进中心 2026 年至 2027 年物业保障服务项目

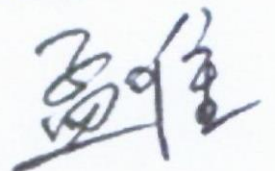
地址：北京市东城区和平里西街 79 号、中国科技会展中心办公区、老干部活动中心

服务总面积：12373.8 平方米

第二章 委托管理内容及期限

第三条 甲方委托乙方物业服务的内容

1. 乙方应保持甲方中心大楼房屋建设正常使用，进行日常养护和及时维修。
2. 中心大楼物业共用部位的日常维修、养护和管理，包括楼盖、屋顶、外墙面、承重结构、楼梯间、走廊通道、门厅、电梯、中控室、配电室等。
3. 中心大楼物业共用设施（不含供冷季空调机房运行）设备的日常维修养护、运行和管理，包括共用的上下水管道、落水管、配电设备、



共用照明、弱电线路、中央空调、供暖水管、消防中控设备、楼内消防设施设备。

4. 甲方中心大楼办公场所设备设施的维修服务。

5. 对中心大楼物业区域内违反有关物业装饰装修和使用等方面法律、法规、规章的行为，应当及时告知、建议、劝阻，并向甲方有关部门报告。

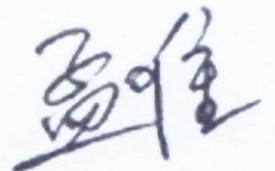
6. 保洁服务范围：原办公大楼（和平里西街 79 号面积为 11373.8 平方米）、中国科技会展中心（面积为 900 平方米）、老干部活动中心（面积为 100 平方米），室内、室外、卫生间及公共区域进行日常定期保洁服务；生活垃圾分捡后投放指定地点及其他临时性工作。

7. 安保服务内容：按照中心大楼年前、年中、年后三个阶段制定各项应急预案，包括消防、火灾、水灾等应急突发事件的工作预案，明确妥善处置应急事件及急迫性维修的具体内容；每年配合中心消防演练至少 2 次及配合街道、消防等部门进行的微型消防站拉练；执行甲方其它临时性任务及相关日常工作。

8. 消防中控服务：对中心大楼提供 24 小时消防监控服务以及初期火灾的处理；中控室值班执行双人、双岗制度，人员上岗证书上墙，运行记录统一留存备查；每天对大楼早中晚各巡视一次并拍照（巡视内容：大楼各层安全情况、消防设备设施）；晚 19 点到次日 7 点负责车场管理、外围巡视；严格按照国家相关规定要求进行值守。

9. 配合中心定期对消防设施设备进行巡检及维修更换。

10. 中心大楼安保员上班时间为早 7 点到晚 19 点，负责车场管理、



门卫值守、外围巡视，每天对大楼外围巡视早晚各一次并拍照。

11. 中心大楼工程保障服务内容：制定水、电、气、暖等应急突发事件的工作预案，明确妥善处置应急事件或急迫性维修的具体内容；每年春季设备设施清扫检修一次；执行甲方其它临时性任务及相关日常工作。

12. 综合维修：对中心大楼房屋建筑及设备设施日常小修服务，基础材料费用在 200 元以下的由乙方自行承担；每日不低于 2 次对水、电、气、暖等设备设施进行巡检，避免跑冒滴漏现象的发生，确保污水、雨水、排水系统通畅。

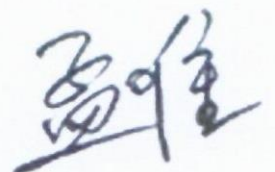
13. 配电室：对中心大楼配电室提供 24 小时值班服务；执行双人双岗制，人员上岗证书上墙，运行记录统一留存备查；严格按照国家相关规定要求进行值守。

14. 中心大楼重大活动的后勤保障；水、电、气、冷供给，安保服务、保洁服务。

15. 物业服务范围：原办公大楼（和平里西街 79 号面积为 11373.8 平米）、临时办公场地（中国科技会展中心面积为 900 平米）、老干部活动中心（面积为 100 平米）及甲方交办其它临时性工作。

16. 根据《关于 2024 年节约型机关创建工作安排的通知》（京机管发〔2024〕9 号）文件要求，结合服务内容，在物业管理合同中落实节能、节水、反食品浪费、生活垃圾分类管理相关要求。

16.临时办公场地（中国科技会展中心面积为 900 平米）、老干部活动中心（面积为 100 平米）应急性小修服务。



（一）节约用电

- 1) 节约照明用电。办公室、会议室等场所尽量利用自然光照明，走廊、通道等照明需求较低的场所采用 60 瓦以下的节能灯，减少照明设备电耗，做到人走灯灭，杜绝白昼灯和长明灯。
- 2) 节约电器用电。计算机、打印机、复印件、扫描仪、饮水机等电器设备要尽量减少待机消耗，不使用时要及时关机，下班前切断电源。
- 3) 节约空调用电。30℃以上开启，设置不得低于 26 度，做到无人时不开空调，开空调不开门窗，下班时及时关闭空调。

（二）节约用水

建立健全节约用水规章制度。积极推广使用节水器具，加强用水设备的日常维护管理，杜绝跑、冒、滴、漏。内部开会提倡自带水杯，减少使用一次性纸杯和瓶装水，杜绝铺张浪费。

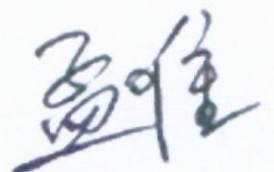
（三）反对食品浪费

弘扬中华民族传统美德，节约资源，保护环境，加强宣传教育，按需用餐，落实光盘行动。

（四）生活垃圾分类

1) 源头减量

- 1.1 采取节约粮食等源头减量化措施，开展“光盘行动”等活动。
- 1.2 使用再生纸、再生耗材等循环再生办公用品。



1.3 限制使用一次性办公用品。

1.4 停止使用不可降解一次性塑料制品。

2) 分类投放

2.1 按生活垃圾分类标准合理配置垃圾分类容器设施。

2.2 垃圾集中投放点张贴垃圾分类投放指南。

2.3 干部职工分类投放生活垃圾。

3) 分类收运

3.1 有害垃圾单独存放。

3.2 可回收物统一回收。

3.3 厨余垃圾按国家及属地要求规范处置。

3.4 建立垃圾分类清运台账，定期公示垃圾清运数量。

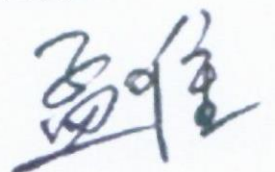
第四条 委托管理期限为 11 个月，委托日期自 2026 年 9 月 1 日至 2027 年 7 月 31 日（如有特殊情况提前 30 天告知乙方合同解除）。

第三章 双方的权利及义务

第五条 甲方的权利和义务

1. 审定乙方制定的物业管理制度、应急预案，物业管理年度服务计划，对物业管理情况进行监督。

2. 检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况，对乙方的物业



管理实施情况提出意见和建议。当乙方管理工作达不到合同约定的服务标准时，甲方有权进行扣减物业服务费并要求乙方限期整改，乙方应赔偿甲方相应损失。

3. 甲方有权对乙方不称职的人员提出撤换的建议，使大楼的管理水平达到大楼物业服务技术方案中所确定的标准。

4. 委托乙方管理的房屋、设施、设备应达到国家验收标准要求。

5. 负责收集、整理物业服务所需全部图纸、档案、资料，并交由乙方统一归档，方便乙方维修。

6. 协调、处理并负责最终解决本合同生效前发生的管理遗留问题。

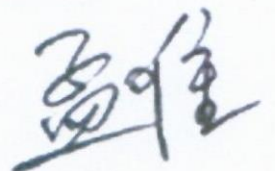
7. 协助乙方做好物业服务工作和宣传教育等活动。

8. 甲方对乙方的工作应给予全面的支持与配合。

9. 甲方有权对乙方按照合同约定的内容进行检查。

10. 在国家法律、法规有明文规定必须实施专业化维护的设备、设施（如电梯、消防等）和现安装的设备、设施为专利产品、独家供应和维保独家经营，由甲方委托乙方或直接委托专业厂家进行维护保养。乙方对委托设备、设施进行日常的运行和管理。

11. 甲方在检查乙方物业服务时，发现工作期间有但不限于脱岗、睡觉、饮酒等违规行为，第一次发现上述违规行为对乙方提出警告；第二次发现上述违规行为，甲方有权对乙方进行物业服务费扣减，即按照当季支付总额贰拾玖万玖仟壹佰元（299100 元）的千分之三扣减当季度物业服务费；第三次发现上述违规行为，甲方有权对乙方进行物业服务费扣减，即按照当季支付总额贰拾玖万玖仟壹佰元（299100

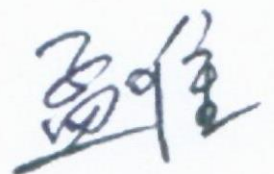


元)的千分之五扣减当季度物业服务费;第四次发现上述违规行为,甲方有权单方面终止合同并不负法律责任。

12. 甲方如因中心原办公大楼施工、改造、建设等原因,导致本合同无法继续履行。甲方有权提前 30 天通知乙方解除本合同,甲方单方解除本合同不承担任何违约责任。

第六条 乙方的权利和义务

1. 根据有关法律、法规、《物业管理条例》及本合同的约定,制订物业管理制度。
2. 接受甲方管理部门对物业日常工作的监督和指导,在物业管理范围内,接受甲方合理的工作安排。
3. 乙方应当自行承担物业管理服务工作,不得将本物业的管理责任转让给第三方。
4. 乙方收到甲方解除本合同的通知后,应自行处理善后,并按时撤出甲方场地;如因甲方解除本合同给乙方造成的损失,乙方自行承担。
5. 负责编制房屋、附属建筑物、设施、设备等的委托期限维修养护计划,经双方议定后由乙方组织实施。
6. 不得擅自占用大楼的公共设施和改变使用功能。
7. 本合同终止时,乙方必须向甲方移交大楼物业服务的全部档案资料。
8. 乙方建立设备、设施台账和运行维修档案及各类技术修改后材料、图纸、文件,必须每月上报甲方。

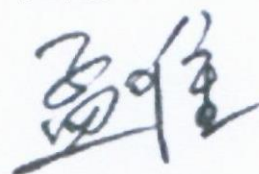


- 9.加强人员管理，对违反规定人员加强教育，及时更换不合格人员。
- 10.如甲方设备设施存有隐患，应向甲方提出合理化建议并做好相应应急预案，确保安全。

第四章 物业服务质量

第七条 乙方须按下列约定，实现目标管理

1. 制定物业服务制度、服务质量标准、各工作岗位考核标准、奖惩办法，并严格执行有关制度。
2. 制订设备专人专管的岗位责任制，定期巡回检查、维修保养，保证设备及机房安全运行，达到服务方案中双方约定的标准。
3. 配备所需各种专业技术人员，持证上岗。
4. 保证供电系统的正常运行填写运行记录统一保存（运行记录本乙方自备），出现故障及时排除，限电、停电应提前通知甲方管理人员。
5. 电梯使用符合技监局的要求，按期督促年检，保证附属设施运行良好（安全员持证上岗）。
6. 定期对水系统设施清洗，避免跑冒滴漏现象的发生，确保排水系统通畅。
7. 市政公用设施完好，不随意改变用途，公用照明、通讯、邮政设备设施齐全，道路通畅，路面平坦。
8. 协助甲方督促承建商和设备供应商完成遗漏工程及进行各种改良维修工作，保证大楼正常运行。
9. 积极开展精神文明建设，定期组织健康有益的文娱活动，与当地



的街道办事处、派出所及安全管理部门积极配合，开展各项工作。

10. 确保无员工严重失职造成大楼、设施、设备损坏及对服务质量的重大投诉。

11. 完成日常维修工作并完整填写报修单统一保留。

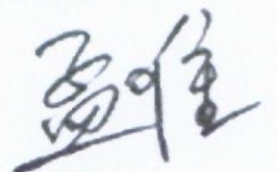
第五章 特别约定

第八条 乙方及其雇员必须完全符合和遵守所有中国法律（包括国家法律、行政法规、北京市地方性法规以及有关行政部门颁发的行政规章）的规定和要求。

第九条 由于乙方或乙方雇员的故意或严重过失导致物业内人员伤亡或财产损失，因此而产生的法律责任将由乙方承担，由此给甲方造成损失的，乙方应予以赔偿。

第十条 乙方应为其员工缴纳社保及第三者责任险或甲方要求乙方缴纳的其他合理保险，如乙方员工出现任何人身损害、工伤事故，财产损失等，由乙方自行承担。

第十一条 本合同有效期内，乙方应确保其派遣的物业经理及相关工作人员均具有根据国家法律法规规定必要的资质及类似物业的管理经验；本合同有效期内，甲方可随时合理要求乙方更换其派遣人员，乙方应在收到甲方书面通知后5日内更换相关人员；但未经甲方书面



同意，乙方不得随意更换其派遣人员。

第十二条 发现乙方人员在工作期间，发生群体事件、打架事件，甲方有权终止合同，要求乙方 7 天之内撤出服务场地，甲方并不负法律责任。

第十三条 禁止所有工作人员在服务区域内住宿、吸烟、做饭。

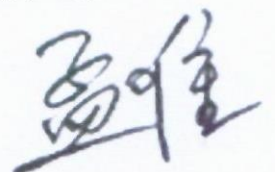
第十四条 如因物业管理服务不到位，违反国家及北京市相关法律法规被行政执法部门处罚，由乙方承担。

第十五条 乙方接受甲方楼体，设备设施的现有状况，以现有条件保障甲方物业安全运行与服务保障，合同期间乙方对物业安全运行承担全部责任。

第六章 物业服务费用

第十六条 物业服务费

1. 按中标价计算，本项目全年（11 个月）物业服务费为人民币大写壹佰零玖万陆仟柒佰元整，小写（1096700.00 元）。
2. 付款条件：甲方按季度支付服务费，每季度服务费标准为全年服务费的 25%，乙方应当为甲方开具合法有效发票，提供政府采购单，并交付给甲方，甲方在 3 个工作日内支付应付费用。甲方付款前乙方



应当将等额合法有效发票交付给甲方，否则甲方有权暂停付款并无需承担法律违约责任。

3. 甲方每次支付物业服务费必须经甲方验收乙方是否履行合同，如未达到合同约定的标准，甲方可按照物业服务费相应的比例扣除相应费用。

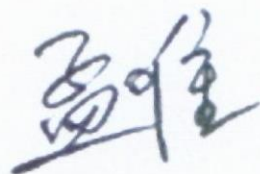
第七章 违约责任

第十七条 甲方违反本合同第五条约定，使乙方未能完成规定的管理目标，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决的，甲方应给予乙方经济赔偿。

第十八条 甲方逾期未支付资金的，逾期每日须向乙方支付万分之一的滞纳金。

第十九条 乙方违反本合同第六、七条和物业服务技术方案中的各项约定，未能达到约定的管理目标，甲方有权要求乙方限期整改，造成甲方经济损失的，乙方应赔偿甲方由此遭受的全部经济损失。

第二十条 本合同解除、终止或期限届满，乙方应在本合同解除、终止或期限届满后 10 个工作日内或甲方另行通知的时间，向甲方或甲方另行聘请的物业管理公司就物业及相关文件资料等进行交接。



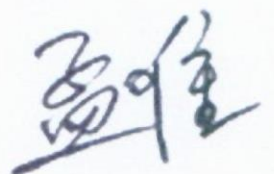
第八章 附则

第二十一条 本合同执行期间，如遇法定不可抗力情形，致使本合同无法履行时，受阻方应尽最大努力履行其义务并减少由于不可抗力事件给另一方造成的损失；不可抗力事件发生，受阻方应立即通知对方，并在不可抗力事件发生后的3日内提供有关该事件的公证文书和书面说明，书面说明中应包括对延迟履行或部分履行本协议的原因说明。不可抗力事件终止或被排除后，受阻方应继续履行本协议，并应尽快通知另一方。受阻方可延长履行义务的时间，延长期应相当于不可抗力事件实际造成延误的时间。如果不可抗力事件的影响持续达15日或以上时，双方应根据该事件对本协议履行的影响程度协商对本协议的修改或终止。如在一方发出协商书面通知之日起7日内双方无法就此达成一致，任何一方均有权解除本协议而无需承担违约责任。

第二十二条 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成可以向物业所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

第二十三条 本合同期满时自然终止，不再续约。

第二十四条 本合同自双方法定代表人/负责人或其授权代表签署并加盖公司公章后生效。本合同生效之日后，乙方根据甲方委托管理的事项，办理验收接收手续。

A handwritten signature in black ink, appearing to be '孟佳' (Meng Jia), located at the bottom right of the page.

第二十五条 乙方应严格履行保密义务，不向任何第三方披露甲方向其提供的信息、资料。

第二十六条 合同实际履行中，双方可对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。补充协议与本合同规定有不一致的，以补充协议为准。本合同中其它未规定事宜，由双方协商解决。

第二十七条 本合同一式四份，双方各执两份，具有同等法律效力。

甲方：北京市民族团结进步促进中心

法定代表人/负责人：

盖章：

日期：2016年8月27日

乙方：北京鑫海龙物业管理有限公司

法定代表人/负责人：陈永林

盖章：

日期：2016年8月27日

孟佳