

北京市通州区住房和城乡建设委员会 (办公楼) 物业服务合同

委托方：北京市通州区住房和城乡建设委员会

受托方：北京悦豪物业管理有限公司

北京市通州区住房和城乡建设委员会 (办公楼) 物业服务合同

委托方 (以下简称甲方)：北京市通州区住房和城乡建设委员会

地址：北京市通州区车站路 49 号

法定代表人：曾勃

受托方 (以下简称乙方)：北京悦豪物业管理有限公司

地址：北京市通州区外郎营村北 2 号院 2 号楼 5 层 101

法定代表人：刘玉祯

第一章 总则

第一条 根据《中华人民共和国民法典》和《物业管理条例》、《北京市物业管理条例》等法律、法规的有关规定，在平等、协商一致的基础上，甲方将北京市通州区住房和城乡建设委员会办公楼 (以下简称本物业) 委托给乙方实施物业服务，特订立本合同。

第二条 物业基本情况

物业类型：办公楼

坐落位置：北京市通州区车站路 47 号建筑面积 2330.37 平方米、49 号建筑面积 5537 平方米。总建筑面积：7867.37 平方米

第二章 物业服务内容

第三条 客户服务

乙方负责会议服务和接待工作，要树立强烈服务意识，始终保持一个良好的文明礼仪形象。

修饰：女职工淡妆上岗、修饰文雅，身心健康，上班前不应吃带

有刺激性气味的食物，避免口腔异味。

着装：员工统一外着西服套装工作服，上岗期间员工必须佩带工作证牌，服装应完好，干净整洁。

举止规范：接待时注意力集中，展现良好的精神状态，无疲劳状、忧郁状和不满状。立姿端正，抬头、挺胸、收腹、双手自然下垂。行走步伐有力，步幅适当，节奏适宜。

第四条 维修服务

工程维修人员入职前需经单位培训合格方可上岗，特种作业人员需持证上岗，严禁无证操作，人员身心健康，无负面情绪。

乙方负责办公区域内设备设施的小型维修，人员在 20 分钟到达现场进行维修，确保设备设施正常使用与运行。

电气维修工：对电气设备进行日常维护与保养，随时更换和修复损坏的灯具、开关等电器设备，保证各种电气设施和元件的完好。

给排水：对给排水系统进行日常维护与保养，对阀门、便器具、管道进行维修和更换等，无跑冒滴漏现象出现。

房屋本体：对房屋本体进行日常维护与保养，室内外墙面、地砖更换、瓷砖更换、台阶维修、粉刷墙面、门锁更换、围栏维修等。

空调：空调系统运行正常，按规定每年进行日常养护和清洗，空调系统出现运行故障后，及时到达现场进行维修。

消防：对消火栓日常维护与保养。灭火器定期检测、冲压，保证灭火器其有效性。

食堂：对食堂设备进行日常维修。

第五条 保洁服务

乙方负责办公区域内进行日常清洁工作,确保办公区域内干净整洁,为甲方提供一个整洁、舒适的工作环境。

清洁:每天对办公区域进行清洁,大堂、楼梯扶栏、玻璃门窗等保持洁净,无纸屑、烟头等废弃物。

擦洗:随时擦拭桌椅、各种会议牌、装饰物等,要求无灰尘、无污渍。会前、会后要及时倾到垃圾、矿泉水瓶等。

门窗:会前要打开门,会后要关闭好门窗。

卫生间:对办公区域每层卫生间进行日常清洁,垃圾日产日清,保持便器具、洁具、墙瓷砖、地砖的干净整洁,拖布和清洁用品要摆放整齐,定期进行消杀工作,定时喷洒空气清新剂,保证无异味。

第三章 其它服务

第六条 甲方提供的与本物业相关的工程图纸、档案以及运行记录等资料由乙方统一管理。

第七条 乙方负责本办公区域内的绿化养护工作。

第八条 乙方负责办公用墨盒、硒鼓收集服务。

第九条 乙方负责(49号办公区)垃圾清运、化粪池清掏等服务。

第十条 乙方有权对违反本物业管理相关规定的人员和行为,根据情节轻重,采取规劝、批评、警告、制止等措施。

第四章 委托服务期限

第十一条 本物业服务合同委托服务期限为壹年，自 2023 年 8 月 5 日至 2024 年 8 月 4 日止。

第五章 服务费用

第十二条 物业服务费

1. 物业服务费壹年，金额为人民币贰佰贰拾陆万肆仟柒佰伍拾柒元玖角捌分（¥2264757.98 元），一二三季度每季度物业服务费金额为人民币伍拾陆万陆仟壹佰捌拾玖元肆角玖分（¥566189.49 元）。最后一季度结算金额为人民币伍拾陆万陆仟壹佰捌拾玖元伍角壹分（¥566189.51 元）。

2. 物业服务费按季度结算，于次季度结束后 15 个工作日内由甲方向乙方支付物业服务费。甲方每次付款前，乙方应按甲方要求提供相应发票，否则甲方有权拒绝支付。

3. 餐费支付：甲方为乙方结算服务费后，乙方向甲方指定收款账户支付餐补，每月乙方按每人人民币陆佰陆拾元整，（¥660 元）进行支付。

第十三条 物业服务合同中未明确的费用，依照相关规定及实际情况由责任方承担。

第十四条 本物业维修零配件费用由乙方负责。

第十五条 设施设备的大、中修时，按照“京房地修字（1999）第 930 号”执行，由甲方向维修的单位支付相关费用，大、中修费用不计入物业服务费成本。

第六章 双方权利义务

第十六条 甲方的权利和义务

1. 负责对物业管理服务活动的日常监督管理，行使本合同规定甲方的权利和义务；
2. 有权对本物业管理实施情况提出意见和建议；
3. 审议乙方拟定的物业管理各项规章制度、制度；
4. 检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况。

第十七条 乙方的权利和义务

1. 接受甲方对物业管理日常工作监督和管理，并对甲方负责；
2. 根据有关法律、法规及本合同的约定，制定管理规章制度；
3. 乙方所派遣人员遵守甲方的保密管理工作制度，听从甲方人员的管理，并签订保密责任书，严格遵守并执行《北京市党政机关工勤服务人员保密管理办法（试行）》的相关规定；
4. 向甲方及物业使用人告知物业使用的有关规定并负责监督；
5. 可选聘专业公司承担本物业的专项管理业务，不得将本物业的整体管理责任转让给第三方；
6. 有权对甲方提出合同约定范围之外的服务项目，收取合理费用；
7. 负责编制本物业房屋、附属建筑物、构筑物、设施、设备等的年度维修养护计划并组织实施，甲方负责维修养护计划实施工作的监督管理；
8. 负责编制本物业服务年度管理计划；

9. 乙方根据管辖区域设备设施及环境情况制定培训计划及演习计划，严格根据计划内容实施；

10. 乙方的派驻人员必须遵守执行各项规章制度；乙方在经营活动中，严格遵守国家法律、法令、法规，以及本物业治安、消防、安全生产等各项规章制度；

11. 本合同终止时，乙方必须向甲方移交全部物业管理用房及物业管理的全部档案资料；

12. 建立客户投诉、回访制度，对出现的情况进行记录并及时处理；

13. 乙方应确保其派驻甲方的物业服务人员具备相应专业资质，并为派驻人员依法缴纳社保。如乙方派驻人员发生人身损害等，均由乙方负责；

14. 为创建节能型机关，乙方有义务履行节能降耗，节约用水，垃圾分类等物业服务活动，按照节约型机关创建相关要求执行。

第七章 违约责任

第十八条 乙方违反本合同的约定，未能达到约定的服务标准，甲方有权要求乙方限期整改，经整改仍不能达到合同所约定的服务标准，甲方有权终止合同；造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

第十九条 甲方违反本合同，使乙方未完成规定目标，乙方有权要求甲方在一定期限内解决。逾期未解决的，乙方有权终止合同；造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿。

第八章 不可抗力

第二十条 因发生不可抗力或政府政策变化致使本合同不能履行的，双方互不承担违约责任。

第二十一条 因不可抗力事由导致本合同无法履行或履行无实际意义时，甲乙双方均可书面通知对方解除本合同，双方均不承担违约责任。

第九章 附则

第二十二条 本合同附件为本合同不可分割的组成部分，与本合同均有同等法律效力。

第二十三条 双方可对本合同未尽事宜进行协商，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。本合同与补充协议不符的，以补充协议为准。

第二十四条 本合同及其补充协议中未规定的事宜，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和规章执行。

第二十五条 因房屋建筑质量、设备设施质量或安装技术等原因，达不到使用功能，造成重大事故的，乙方负责查明原因。如属设计、施工、材料的原因，由建设单位处理。产生质量事故的直接原因，以政府主管部门的鉴定为准，乙方应积极配合甲方与有关方的协调工作。

第二十六条 本合同到期之时，乙方有同等条件下优先续约权，若乙方希望续约，应提前 60 个工作日书面通知甲方。甲乙双方另行协商签订下一年度《物业服务委托合同》。若甲方终止《物业服务委托合同》应提前 60 个工作日以书面通知乙方。

第二十七条 本合同中 47 号办公楼如遇房屋租赁合同到期或甲

方不再租赁的，甲方有权终止本合同中所涉及 47 号办公楼相关物业费，甲乙双方另行签订补充协议。

第二十八条 在履行合同中甲乙双方如发生争议，双方应协商解决，协商不成的，任何一方均可向本合同履行地（北京市通州区）人民法院提起诉讼。

第二十九条 本合同连同附件，一式陆份，甲乙双方各执叁份，具有同等法律效力。

第三十条 本合同甲乙双方授权代表签字并加盖公章后生效。

以下无正文

甲方签章：北京市通州区住房和城
乡建设委员会

授权代表：

日期：2023 年 8 月 4 日

乙方签章：

授权代表：

日期：2023 年 8 月 4 日

附件一：

**通州区住房和城乡建设委员会
(47、49 号办公楼) 年度物业服务费明细表**

序号	项目	月度费用	年度费用	备注
1	人员费用	143848.92	1726187.04	
2	清洁用品费用	4616.67	55400.00	
3	住建委设备设施维护费用	25217.01	302604.09	
4	绿化养护费用	580.42	6965.00	
5	垃圾清运费	3784.00	45408.00	
6	以上费用合计	178047.01	2136564.13	
7	法定税费 (6%)	10682.82	128193.85	
8	费用合计	188729.83	2264757.98	

二. 物业管理服务费测算说明:

1. 未含办公楼大修、中修产生的费用。
2. 未含水、电、暖等代收代缴费用。
3. 未含共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用。

明细表一：管理服务人员工资、社会保险和按规定提取的福利费等

序 号	组别	岗位（工种）	人数	工资标准	计提员工保险、公积金等费用（元/人/月）					员工餐费 （元/人/ 月）	员工意外 险（元/人 /年）	月费用（元/ 人/月）	年费用合计
					养老	医疗	失业	工伤	住房				
1	49号 办公 区	项目经理	1	8000.00	1280.00	800.00	40.00	32.00	400.00	660.00	0.00	11212.00	134544.00
2		会服经理	1	7000.00	1120.00	700.00	35.00	28.00	350.00	660.00	0.00	9893.00	118716.00
3		会议服务员	4	3800.00	857.60	536.00	26.80	21.44	190.00	660.00	0.00	6091.84	292408.32
4		工程领班	1	4500.00	857.60	536.00	26.80	21.44	225.00	660.00	0.00	6826.84	81922.08
5		工程维修工	3	3800.00	857.60	536.00	26.80	21.44	190.00	660.00	0.00	6091.84	219306.24
6		保洁员	5	4600.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	660.00	900.00	5260.00	315600.00
7	47号 办公 区	会议服务领 班	1	4500.00	857.60	536.00	26.80	21.44	225.00	660.00	0.00	6826.84	81922.08
8		会议服务员	2	3800.00	857.60	536.00	26.80	21.44	190.00	660.00	0.00	6091.84	146204.16
9		工程维修工	2	3800.00	857.60	536.00	26.80	21.44	190.00	660.00	0.00	6091.84	146204.16
10		保洁员	3	4600.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	660.00	900.00	5260.00	189360.00
11			23		1726187.04								

明细表二：物业共用部位、共用设备设施的日常维护和维修费

1. 检测费用

单位：元

序号	项目	单价	数量	单位	合计	备注
1	消防、电气检测费	2	7867.37	元/m²	15734.74	
2	灭火器检测	25	224	元/具	5600.00	
3	避雷检测费	165	26	元/点位	4290.00	
4	合计				25624.74	

2. 低值易耗费用

单位：元

序号	项目	单价	数量	单位	合计（年）	备注
1	大盘纸	126	400	元/箱	50400	
2	洗手液	100	50	元/桶	5000	
3	合计				55400	

3. 垃圾清运费

单位：元

序号	名称	单价	单位	数量	合计	备注
1	生活垃圾清运费	440	元/桶/月	2	10560	
2	厨余垃圾清运费	66	元/桶/天	264.00	34848.00	
3	合计				45408.00	

4. 绿化养护费用

单位：元

序号	名称	单价	单位	数量	合计	备注
1	绿化养护费	35.00	元/m²	199.00	6965.00	
2	合计				6965.00	

5. 47号办公区设备设施维护费用

单位：元

序号	项目	单价	数量	单位	合计	备注
1	中央空调维护费	30000	2	元/台/年	60000.00	
2	直饮水机维护费	4000	4	元/台/年	16000.00	
3	油烟净化系统维护费	28000	1	元/年	28000.00	
4	供电系统维护费	2.5	2330.37	元/m²	5825.93	
5	合计				109825.93	

6. 49 号办公区设备设施维护费用

单位：元

序号	项目	单价	数量	单位	合计	备注
1	分体空调维护费	200	142	元/台/年	28400.00	
2	高压配电箱变	8000	2	元/套/年	16000.00	
3	直饮水机维护费	4000	5	元/台/年	20000.00	
4	雨污管线清掏	1200	12	元/月	14400.00	
5	油烟净化系统维护费	28000	1	元/年	28000.00	
6	供电系统维护费	3	5537	元/m²	16611.00	
7	供暖系统维护费用	2	5537	元/m²	11074.00	
8	安防系统	5000	1	元/套	5000.00	
9	燃气调压箱维护费	8000	1	元/座	8000.00	
10	土建及共用设备设施 维护费	2.5	7867.37	元/m²	19668.43	
11	合计				167153.43	