

# 北京市大兴区市场监督管理局 2023 年物业服务项目委托合同

## 第一章 总 则

### 第一条 本合同当事人

委托方（以下简称甲方）：北京市大兴区市场监督管理局

通讯地址：北京市大兴区京开路兴丰段 3 号

受托方（以下简称乙方）：北京兴正伟业物业管理有限公司

通讯地址：北京市大兴区黄村镇海子角西里小区内 11 号楼

甲乙双方根据《中华人民共和国民法典》及相关法律、法规的规定，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方依法选聘乙方为北京市大兴区市场监督管理局提供物业管理服务，订立本合同。

## 第二章 物业管理服务范围及人员设定

### 第二条 物业管理服务范围及人员设定如下：

1. 物业维修服务范围：北京市大兴区市场监督管理局机关及市场监督管理所。人员设定：物业管理及电工、水暖工、中控室等人员 19 人；

2. 保洁服务范围：北京市大兴区市场监督管理局机关、北臧村所、林校路所、计量所、特检所、药监检测中心、知识产权中心。人员设定：领班 1 人，局机关南北楼 8 人，北臧村所 1 人，林校路所 1 人，计量所 1 人，特检所 1 人，药监检测中心 1 人，知识产权中心 1 人，共计 15 人。



3. 绿化养护服务范围：局机关、安定所、魏善庄所、庞各庄所、榆垓所、青云店所、北臧村所。人员设定：根据实际绿化面积安排人员

第三条 乙方提供服务的受益人为本物业使用人。

### 第三章 物业管理服务事项及标准

第四条 房屋日常养护维修管理。甲方名下的房屋房顶、地面、墙台面、吊顶、门窗、楼梯、灯具、五金配件、电动大门、通风道等的日常养护和维修。标准为：确保办公楼房屋的完好等级和正常使用, 及时完成各项零星维修工作。

第五条 给排水设备运行维修维护管理。包括排污泵、潜水泵、循环泵、生活水泵、水箱及其控制系统；水胶管线、总成阀门、水龙头等设备的维护维修。服务标准为：建立正常维修管理制度，防止跑、冒、滴、漏，保证给排水系统正常运行使用。对供水系统管路、水泵、水箱、阀门等进行维护维修和定期检修，水箱保持清洁卫生并定期消毒。做好节水工作，张贴节水宣传标识，及时更换符合国家标准的设备，对尾水进行有效处理。

第六条 供电系统运行管理。包括供电系统高、低压电器设备、配电箱、配电柜、电线电缆、电气照明装置的检验维修。服务标准为：对供电范围内的电气设备定期巡视维护，发现问题及时排除故障，公共使用的照明、指示灯具线路、开关要保证完好，确保用电安全。做好节能工作，张贴节能宣传标识，及时更换符合国家标准的节能设备。

第七条 电梯运行维修维护管理。按照相关规定定期年检、维护。

第八条 空调、通风系统维护维修。包括冷水机组运行维护，软化水装置加药，冷却水清洗、除菌，冷冻泵、补水泵维护检修，风机盘管、新风机过滤网清洗更换，排风机、循环泵定期检修；壁挂空调的维修。标准：每年不少于2次对中央空调及壁挂空调的清洗消毒，保障各项机械设备正常运转，并提前做好季节转换调试工作。

第九条 电视天线系统、电话系统的维修维护管理。做好维护工作。

第十条 开水器、电热水器维修维护管理。做到定期除碱、清洗，滤芯更换。标准：保证饮用水符合规定标准。

第十一条 消防报警系统运行维护。对消防报警中控系统、烟感、手报、排烟阀、联动阀、报警器、灭火器等消防设施检验，每年不定期测试2次，保障正常运转。

第十二条 安防监控系统维护。包括办公楼消防监控、闭路监控室、门禁监控系统、楼宇自控系统运行管理，定期对摄像头、红外线装置进行清洁。

第十三条 电子设备维护维修。电子设备维护维修：对局机关及市场所的电子设备（如电脑、打印机、复印机等）进行维护维修；对局机关和各所专网、政务网、互联网等办公网络硬件设备（如：路由器、防火墙、交换机、集线器等）、网络布线和网络线路进行维修

维护，负责购买更换网线、布线架、进纸器、搓纸轮等相关基础配件耗材。（该项目维护工作自 2023 年 11 月 18 日开始，至 2024 年 8 月 4 日止）。

#### 第十四条 公共环境卫生保洁。

1. 办公场所的楼道走廊、楼梯、门厅、办事大厅等公共区域：做到地面光亮无水迹、污渍、地面无杂物。
2. 卫生间：保证卫生间的清理频次做到无死角、无异味、无污渍，及时更换卫生用品。
3. 会议室、活动室、值班室：做到桌椅物件摆放整齐、干净无灰尘。
4. 电梯、门窗、玻璃：做到干净、清洁、无灰尘、无污迹。
5. 办公场所外的场地、车库、地下室、浴室：及时清扫整洁、无杂物。遇大风天气，及时清扫落叶，遇下雪天气，及时扫雪、铲冰。
6. 卫生消杀：定期做好责任区内的卫生消毒，做好对苍蝇、蚊子、老鼠的消杀工作。
7. 垃圾清理：对责任区内（不含食堂）产生的垃圾做好分类，每日清理、分拣、运转。及时更换标识，做好垃圾清运的合同签订，做好对可回收物和有害垃圾的运输工作。
8. 化粪池抽掏：定期对责任区内的化粪池进行抽掏，不能出现溢满流出现象。
9. 油烟道清洗：定期对机关及所属部门食堂油烟通道的清洗，

保证食堂油烟道通畅。

#### 第十五条 绿化养护管理服务

1. 提供养护人员、养护的机械设施、养护用的肥料和药物。
2. 按照国家规定的绿地养护标准（二级）进行养护。
3. 修剪：根据各类植物生长特性及景观环境要求，按照操作规程适时进行。
4. 施肥：根据各类植物的生长习性 & 植物对肥料的需求，要求年施肥不得少于 2 次以上，新种植物视生长情况进行施肥，保证植物的生长旺盛达到景观效果。
5. 除草：各类绿地、树穴、色带要结合松土及时清理各类杂草。
6. 病虫害防治：做到预防为主，综合治理，保证植物的观赏效果。
7. 按照我局要求对指定地点进行绿植摆放、更换。
8. 甲方要求的其它委托事项。

#### 第四章 物业管理服务质量

第十六条 乙方承诺的其他物业管理服务以及乙方依照国家有关规定应提供的其他物业管理服务。

1. 房屋完好率 98% 以上；
2. 房屋零修、急修及时率 98% 以上；
3. 维修工程质量合格率 100% 以上；
4. 清洁保洁率 99% 以上；
5. 排水管、明暗沟完好率 95% 以上；

6. 照明灯及疏散灯完好率 98%以上;
7. 地下停车场设施设备完好率 99%以上;
8. 化粪池、雨水井、污水井、完好率 95%以上;
9. 公共场所、设施保洁率 98%以上;
10. 火灾发生率  $\leq 1\%$ (年)以下;
11. 有效投诉率  $\leq 1\%$ , 处理率 100%;
12. 物业使用人对乙方的满意率达到: 98%以上。

## 第五章 双方权利义务

### 第十七条 甲方权利义务

1. 代表和维护产权人、使用人的合法权益;
2. 审定乙方拟定的物业管理制度;
3. 检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况;
4. 审定乙方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算;
5. 按合同约定支付物业管理费用;
6. 支付应由甲方承担维修材料费、设备配件费用。(此费用在双方承担费用中明示)
7. 在合同生效之日起 7 日内向乙方提供 50 平方米建筑面积管理用房及必要的住房, 乙方要改变甲方提供的房屋用途, 须事先征得甲方书面同意;
8. 负责收集、整理物业管理所需的有关图纸、档案、资料, 并于合同生效之日起 7 日内向乙方移交, 同时制作移交清单并由双方项目负责人在清单上签名。

9. 其它相关法律、法规规定及双方补充约定的权利和义务。

#### 第十八条 乙方权利义务

1. 根据有关法律法规，本合同的约定及甲方服务需求，制订并遵守物业管理制度；

2. 对物业使用人违反法律、法规的行为，提请甲方主管部门处理，对于甲方认为不符合本项目要求的员工，乙方应在收到甲方异议后【 】日内进行更换，更换后的人员应取得甲方同意。

3. 乙方可选聘有资格的专营公司承担本物业的专项管理服务业务，但不得将本物业的管理责任转让给第三方；

4. 负责编制房屋、附属建筑物、构筑物、设施、设备等的年度维修养护计划和年中修方案，经双方议定后由乙方组织实施；

5. 负责编制物业管理年度管理计划、资金使用计划及决算报告，并做出年度物业管理工作报告和设备运转维护、检修报告。以上计划和报告须得到甲方认可；

6. 对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业内改、扩建或完善配套项目，须与甲方协商经甲方同意后报有关部门批准方可实施；

7. 本合同终止时，乙方须向甲方移交全部管理用房及物业管理的全部档案资料，且乙方及其工作人员不得留存；

8. 有权制止任何人违反办公区管理规章制度的行为，因管理服务和其他的部门发生矛盾，有权要求甲方协助处理、解决；

9. 建立详细的设备清单和设备运行技术档案。

10. 乙方招聘工作人员应遵照北京市用工要求，符合国家的相关用工

制度，乙方人员在工作期间，因公发生任何意外事件，一切责任由乙方承担，给甲方造成损失的，乙方应承担一切赔偿责任。

11. 由第三方维护、检测、试验的项目，须经甲方对其资格、服务水平、服务质量等确认后，乙方方可办理委托事宜；

12. 乙方从业人员应按国家有关规定持证上岗，并服从甲方及物业使用人的管理，未经培训和考核不合格人员不得上岗工作。

13. 乙方因承接本合同约定项目所知悉的该项目信息或甲方信息，以及在项目实施过程中所产生的与该项目有关的全部信息、成果文件等均为甲方的保密信息，乙方应对上述保密信息承担保密义务。未经甲方事先书面同意，乙方不得向任何第三方披露或供其使用，也不得在本协议约定事项范围之外自行使用。保密条款长期有效，乙方及其工作人员的保密义务不因本合同的终止、解除等而失效。

## 第六章 物业管理服务费用

### 第十九条 物业管理服务费

合同总价共计小写：3751923 元；大写：叁佰柒拾伍万壹仟玖佰贰拾叁元整。

服务费支付：因采购时间段为 2023 年 8 月 5 日-2024 年 8 月 4 日，因采购项目延期，2023 年 8 月 5 日至中标之日的服务费须支付给实际服务的公司。（支付款按照中标金额除以 365 天，乘以服务天数）。

甲方支付的费用包含乙方完成本合同项下工作并通过甲方验收

合格后所需要的全部费用，除本合同另有约定外，乙方不得再另行向甲方主张其他任何费用。

第二十条 房屋的共用部位、共用设施、设备、公共场地的维修费用：

**（一）甲方承担费用**

1. 房屋建筑折旧费和维修基金；
2. 房屋共用部位的中修费、大修费、扩建费、更换费、设备更新改造费用；
3. 房屋共用设施、设备的水、电、气、供暖费、电话费、电视收视费费用；
4. 自用设施（包括：分类垃圾桶、纸篓、标识牌、皂液盒、纸架、防尘（滑）垫、告示牌、茶水桶等）费用。

**（二）乙方承担费用**

1. 保洁人员的工作服装、鞋帽，使用的工具用品（如墩布车、墩布、抹布、上水器、水桶等）；
2. 卫生用品（擦手纸、洗手液、香球、垃圾袋等）；
3. 卫生消杀用品（消毒液、灭虫药物等）；
4. 垃圾清理运输费用（食堂厨余垃圾清运费除外）；
5. 抽掏化粪池费用；
6. 油烟道清洗费用；
7. 中央空调、立式空调、壁挂空调的维护维修、清洗、拆装机、加氟费用（空调配件商品单价在 300 元以上的除外）；

8. 开水器维修维护、清洗，滤芯更换费用；
9. 花卉租摆费用；
10. 厨房设备配件费用（配件商品单价在 300 元以上的除外）；
11. 防爆系统烟感器、排烟阀、联动阀、报警器、灭火器等消防设施费用、演练测试费用及灭火器检验费用；
12. 责任区内的共用部位、设施设备、公共场地的小型维修费用（设备商品单价在 300 元以上的除外）；
13. 小修、中修、大修的界定维修内容和标准，按照《北京市城镇公有住宅楼房大、中修定案标准》（京房地修字[1999]第 311 号）和《房屋及其设备小修服务标准》（京房地修字[1998]第 799 号）的有关规定办理。

## 第七章 违约责任

第二十一条 甲方违反合同第十七条的约定，使乙方未完成规定管理目标，乙方有权要求甲方在一定期限内解决；造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿，若甲方有违反本合同第十七条第五项之约定的还应向乙方支付合同总金额 1% 的违约金。

第二十二条 乙方每有一次违反本合同第三章、第五章第十八条、第六章第二十条第 9/10/11 项文件中的承诺，未能达到约定的管理目标，应向甲方支付合同总金额 1% 的违约金。当违约金的比例达到合同金额的【 】%时，甲方有权解除合同，追回已支付的全部款项，并不承担违约责任。给甲方造成损失的，乙方应承担一切赔偿责任。违约金不足以弥补甲方损失的，甲方有权继续追偿。

第二十三条 甲乙任何一方无正当理由提前解除合同的，应向对方支付年合同金额 1% 的违约金；给对方造成的经济损失超过违约金的，还应给予赔偿。

第二十四条 乙方（含乙方工作人员）因违反保密义务给甲方造成损失的，应当向甲方支付合同金额【 】% 的违约金，并承担相应的法律责任，并赔偿甲方相应的经济损失。

第二十五条 如乙方发生违反本合同约定的其他义务的，每发生一次，乙方应向甲方支付本合同总金额【 】% 的违约金；如发生【 】次以上或经甲方通知后【 】日内乙方仍然拒不整改的，甲方有权解除本合同，乙方应返还甲方已经支付的全部款项，并向甲方支付本合同总金额【 】% 的违约金，如因此给甲方造成损失的，乙方还应承担全部赔偿责任。

## 第八章 管理服务期限

第二十五条 因采购项目周期中明示，经双方协商一致，服务期限至 2024 年 08 月 04 日止。

## 第九章 付款方式

第二十六条 付款方式分为四次支付，每季度支付一次。

1. 第一期：2023 年 11 月份支付，且支付款不超过 2023 年的财政预算资金；因采购项目延期，2023 年 8 月 5 日至中标之日的服务费须支付给实际服务的公司。（支付款按照中标金额除以 365 天，乘以服务天数）。

2. 第二期：2024 年 2 月份支付 96 万；

3. 第三期：2024 年 5 月份支付 96 万；

4. 第四期：2024 年 8 月份支付剩余款。

甲方每期支付物业服务费前，应对乙方提供的服务进行验收，验收合格后出具验收单，乙方应开具合法有效的发票并交付甲方，甲方出具验收单并审核乙方提供的发票后，待财政拨款后进行支付。如乙方未提交发票或提交发票不符合甲方要求，甲方有权暂不付款且不承担违约责任。若甲方因财政性资金拨付等原因迟延履行付款义务的，不视为甲方违约。

## 第十章 附则

第二十七条 双方可对本合同的未尽事宜进行协商，以书面形式签订补充协议，或针对某一事项签订专项协议（如保密协议、安全及防火协议等），上述补充协议、专项协议与本合同具有同等效力，本合同与补充协议、专项协议不符的，以补充协议、专项协议为准。但补充、专项协议不得违反政府采购相关法律法规的要求。

第二十八条 本合同一式肆份，甲乙双方各执贰份，具有同等法律效力。

第二十九条 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，造成重大事故的由甲方承担责任并作善后处理。但如因乙方未尽到维护、管理职责，导致房屋建筑、设备出现故障或无法正常使用，造成重大事故的由乙方承担责任并负责善后事宜。产生质量事故的直接原因，以政府主管部门的鉴定为准。

第三十条 本合同执行期间，如遇法律规定的不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理。

第三十一条 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决或报请物业管理行政主管部门进行调解，协商或调解不成的，双方同意由甲方所在地有管辖权的人民法院诉讼解决。

第三十二条 本合同自双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章之日起生效。

(以下为《北京市大兴区市场监督管理局 2023 年物业服务项目委托合同》签署页，无正文)

甲方：

乙方：

单位名称（公章）



单位名称（公章）



法定代表人或授权代表：

法定代表人或授权代表：

签约日期：2023 年 9 月 20 日

签约日期：2023 年 9 月 20 日