

物业服务合同

委托方（甲方）：北京市民政局

物业服务企业（乙方）：北京德福缘物业管理有限公司

根据《中华人民共和国民法典》和《物业管理条例》等有关法律、法规的规定，甲、乙双方在自平等、公平、诚实信用的基础上，就物业服务有关事宜，协商订立本合同。

第一条 本物业项目（以下简称“物业区域”）基本情况如下：

名称：百富国际大厦 2 号楼

类型：商业写字楼

坐落位置：北京市朝阳区工体东路 20 号百富国际大厦 2 号楼

物业区域：地下 1 层（2216.66 平方米）、地下 3 层及商业裙房第 1 层（1031.97 平方米）、第 2 层、第 7 层、第 9 至 13 层（其中第 13 层面积 734.69 平方米）、第 15 至 17 层、第 19 至 26 层，建筑面积共计 33077 平方米。

第二条 乙方应当提供的物业服务包括以下内容：

（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。楼内现有供电线路、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。
- 2、电梯系统：设备年检、维保、日常巡查、卫生保洁等。
- 3、空调：中央空调、分体空调设备维保、电源及电源线路检查。
- 4、弱电系统：系统线路检查、设备维护等。
- 5、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、洗手间下水管道、马桶维修更换等公共区域部位的供排水系统检查维修。
- 6、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。
- 7、设备维修：各种门窗的检修、拆换小五金、配玻璃、，房屋内的桌、椅、锁具、储物柜等进行日常维修加固等。



8、消防系统：消防设备设施维护保养及检测。

9、玻璃幕墙：整体外立面清洁。

(二) 环境卫生：

1、报价人以包干制的方式为采购人提供保洁服务，报价人承担所需的包括工具、设备、清洁剂、光亮剂、保养剂等所有保洁材料。

2、保洁范围包括楼内电梯、大厅、玻璃、走廊、护栏、电梯间、卫生间、1号2号步行梯、其它公共活动场所、停车场等公共场所日常清洁；冬季北广场及西广场内积雪清理服务等。

3、负责采购人的生活垃圾清运、厨余垃圾收集运输服务、化粪池及隔油池漂浮物的清掏工作（不包括化粪池和隔油的清底工作）。

4、报价人负责对公共区域的消毒工作。

(三) 采购人交办的其他临时性工作。

第三条 物业服务标准

(一) 电力系统：

1、配电室运行值班，24小时值守

2、配电间、配电柜、箱巡查检修（每周检查一次每月进行维护保养）

3、电器设备、照明器具、插座、开关维修更换（日常维修）

(二) 电梯系统：

1、日常巡查（每日巡查一次，确保正常运行，发现问题及时报维保单位维修）

2、配合甲方、维保单位日常检修、年度检验及紧急事件处理、预案演练等

(三) 给排水系统：

1、供水（巡查供水情况，做好供水安全保障；每月查抄水表做好记录）

2、排水管道、化粪池（每月检查排水管道、化粪池）

3、防汛（汛期前清理雨水井、屋面排水口）

4、室内给排水设施（定期巡查及时维修）

(四) 维修：

1、楼内的屋面、内外墙、面层、窗台以及地面的零星修补（日常维修）



2、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、储物柜等修加固（日常维修）

（五）保洁：

1、楼内各层步行梯、扶手，每天清洁 1 次，达到无尘土，无杂物。
2、楼内各层楼道走廊地面每天墩擦，达到无尘土，无杂物，无水渍。
3、楼内公共区域墙踢脚、门头、门框、防火门、灭火器罩、指示牌每周清洁 3 次，达到无尘土。

4、大厅门玻璃随时保洁，达到无尘土，无污渍。
5、楼内各层步行梯通风口两周清洁 1 次，达到干净无尘土。
6、楼内各层清洁间每天清洁 2 次，要求干净整洁。
7、卫生间每天清洁 4 次，要求墙壁、镜面、台面、水龙头、墩坑、小便池等，无污渍、无尘、无水剂、光亮、干净、整洁。

8、电梯门每天擦拭 1 次，轿厢地面随脏随擦，要求电梯轿厢干净整洁。
9、区域内每天清扫 4 次，自行车棚每周清洁 1 次，达到干净、无烟头、无杂物。
10、门前三包每天清扫 2 次，并随时巡视，随时清理。
11、负责门前三包清洁及冬季门前、院内扫雪。

（六）消防系统：

1、消防设备设施每月进行巡检。
2、公共区域灭火器进行年检。
3、楼内每年进行消电检测。

（七）玻璃幕墙：

1、每年进行 2 次整体清洗。
2、玻璃幕墙无污渍、水印，整体光亮透彻。

第四条 物业服务期限为自 2023 年 10 月 1 日起至 2024 年 6 月 30 日止。



第五条 物业服务费用付款方式：

1 物业服务费为人民币 2976000 元（大写：人民币 贰佰玖拾柒万陆仟元整）。

2、本项目服务费分两次支付：本合同生效后 15 日内，甲方向乙方支付 2023 年度委局物业费批复剩余额度（1194263.06 元，大写：人民币壹佰壹拾玖万肆仟贰佰陆拾叁元零角陆分），于 2024 年 6 月 30 日前向乙方支付成交额减去 2023 年已支付后的剩余物业服务费。如遇机关搬迁副中心等不可抗力因素，本合同自动终止，物业费以实际发生月份进行支付（成交价除以 9 个月即为每月物业费实际支付金额）。尾款支付前需对物业服务进行验收，填写《委托服务类项目履约验收单》，完成验收后支付相关款项。

3、甲方每次付款前，乙方应向甲方出具等额正式税务发票。

4、甲方付款如遇到国库财政预算支付的限制，可以顺延付款期限，甲方不承担违约责任，但甲方应当将延迟付款理由通知到乙方，且在支付限制解除后立即完成对乙方的付款。乙方不得因此暂停、终止、拒绝、延迟义务的履行。

第六条 甲方的权利义务

1、对本物业区域内的物业服务事项有知情权。

2、对乙方提供的物业服务有建议、督促的权利。

3、配合乙方做好物业区域内的物业服务工作。

4、按照约定交纳物业服务费。

5、使用物业区域和设备时应注意安全，不存放易燃、易爆等化学危险品；节约用水；安全用电；妥善保管个人物品；不违反有关使用管理规定损坏物业区域的设施设备。

6、有关法律规定和双方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、法规及本合同的约定，按照物业服务标准和内容提供物业服务，收取物业服务费。

2、可以选聘专业性服务企业承担物业区域内的专项服务项目，由乙方承担相关费用，乙方应当对受托企业的服务行为进行监督，并对受托企业的服务行为承担连带责任。

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，并对资料信息保密。

4、不得擅自占用本物业区域内的共用部位、共用设施设备或改变用途，不得擅自占用、挖掘本物业区域内的道路、场地。确需临时占用、挖掘本物业区域内道路、场地的，应当按规定办



理相关手续，制定施工方案，开工前要在物业区域内公示，施工过程中尽可能减少对甲方的影响，并及时恢复原状。

5、本物业区域内需另行配备相关设施设备的，应当与甲方协商解决。

6、对甲方违反法规、规章和物业管理制度的行为，有权根据情节轻重，采取劝阻、制止或要求甲方有关部门予以处理的措施。

7、乙方为甲方提供物业服务的相关人员劳动纠纷均由乙方承担责任。

8、有关法律规定和双方约定的其他权利义务。

第八条 违约责任

1、乙方违反本合同第三条的约定，未能达到约定的管理目标，甲方有权要求乙方限期改正，逾期未整改并造成甲方及物业使用人经济损失的，乙方应给予甲方或物业使用人经济赔偿。甲、乙双方对物业服务质量发生争议的，双方可共同委托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，按照谁提出问题，谁举证，评估费用由提出问题一方承担；乙方管理服务达不到本合同约定的服务内容和标准的，应当承担采取补救措施或赔偿损失等违约责任。

2、在履行本合同过程中，因甲乙任意一方原因造成对方人身伤害及财产损失的，过失方应当承担全部赔偿责任。

3、（1）乙方违反本合同的约定，擅自提高物业服务费标准的，甲方就超额部分有权拒绝交纳，同时乙方应当按 5% 的标准向甲方支付违约金。（2）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 10% 的标准向甲方支付违约金；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 10% 的标准向甲方支付违约金。前述行为给甲方造成损失的，乙方应当承担相应的赔偿责任。除不可预见的情况外，乙方擅自停水、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。

4、（1）甲方违反本合同约定，未能按时足额交纳物业服务费，应当按 10% 的标准向乙方支付违约金。（2）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。

5、乙方有确切证据证明属于以下情况的，可不承担违约责任：

（1）由于甲方自身责任导致乙方的服务无法达到合同约定的。



(2) 因维修养护本物业区域内的共用部位、共用设施设备需要且事先已告知甲方，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。

6、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。

7、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。

8、在履行本合同过程中，因乙方原因造成任何人身及财产损失的，乙方应承担全部赔偿责任。若因此给甲方造成损失，乙方还应当负责全部赔偿。

第九条 争议解决

本合同项下发生的争议，由双方协商解决；协商不成的，依法向甲方所在地的人民法院诉讼解决。

第十条 对本合同的任何修改、补充须经双方书面确认，与本合同具有同等的法律效力。

第十一条 本合同经甲乙双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章后生效。本合同一式四份，甲乙双方各执二份，具有同等法律效力。

(本页以下无正文)

甲方(盖章):

法定代表人或

授权代表(签字):

签订日期: 2023年9月25日

乙方(盖章):

法定代表人或

授权代表(签字):

签订日期: 2023年9月25日

