

# 委托物业管理合同

甲方(委托方):海关总署国际检验检疫标准与技术法规研究中心  
乙方(受委托方):北京标法技贸有限责任公司

根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》等有关法律、法规和政策,在平等、自愿、协商一致的基础上,就甲方委托乙方实行专业化、一体化的物业管理服务订立本合同。

## 第一条 物业基本情况

- (一)物业类型:办公用途;
- (二)物业位置:北京市东城区和平里东街 20 号院;
- (三)物业管理区域面积:3892.09 平米(其中主办公楼 2297 平米、副楼 107 平米、主楼南侧、东侧 589.36 平米、主楼正门前 898.73 平米)。

## 第二条 物业管理内容及标准

### 1. 维修维护服务

1.1. 办公楼房屋养护维护服务,包括物业服务区域建筑物部件、附属构筑物的地面、墙面、台面以及吊顶、门窗、楼梯、通风道等的日常养护维修。

1.2. 负责给排水设备运行维护,包括对办公楼房屋内外给排水系统的水质监测,以及供水管路、排水管、消火栓、隔油池等设备设施的日常养护维修。

1.3. 负责供电设备监控维护,包括办公楼供电系统、高低



压电器设备、电线电缆、电器照明装置等的日常管理和养护维修及避雷检测工作。

1.4. 负责弱电设备运行维护，包括办公楼楼宇自控设备、通讯设备卫星电视接收设备、网络设备等智能化设施设备的维护维修。

1.5. 负责锅炉设备运行维护，包括办公楼锅炉设备水质检测、各类设备、仪器仪表、水管线路的日常运行和检修维护。

1.6. 负责空调系统运行维护，对办公楼空调系统运行及热泵、水泵管道系统和各类风口、自控系统等设备进行日常养护维修。

1.7. 负责消防系统维护，对办公楼灭火器与自动报警系统、自动喷淋系统、安全疏散系统及红外线报警器等进行日常管理养护。

## 2. 保洁服务

2.1. 负责办公楼内大厅、过道、楼梯、卫生间、茶水间、公共活动场所及领导办公室卫生清洁等工作。

2.2. 负责管理区域内道路、停车场、院子及“门前三包”区域的日常清洁。

2.3. 负责办公垃圾等废弃物分类、清理，化粪池清掏，灭虫除害等。

## 3. 绿化服务

3.1. 负责对物业管理区域各类植株进行整形修剪、土壤、水肥管理和病虫害综合治理等日常养护。

3.2. 绿化带、盆株的日常清洁和绿化生产垃圾的清运。

3.3. 办公楼门前规定区域绿地的养护管理等。



#### 4. 办公家具维修服务

4.1. 负责对办公楼内办公桌椅、沙发、文件柜、档案柜等通用办公家具进行日常养护维修。

#### 5. 安保服务

5.1. 办公楼门卫和日常巡逻、防盗等报警监控运行管理。

5.2. 车辆、道路及公共秩序维护。

5.3. 防汛、治安及其他突发事件处理等。

#### 6. 传达收发服务

6.1. 办公楼来人来访的通报、证件检验登记、证件退还等。

6.2. 报刊杂志征订、分发和邮件收发。

#### 7. 会议服务

5.1. 协助进行办公楼内发生的会前的物品准备、会场布置。

5.2. 负责会议设备调试和运行、会议期间的茶水供应、会场清洁、应急疏散、会议用品保管等。

#### 8. 文印服务

8.1. 文件的制版、印刷、装订、裁边、装袋等。

### 第三条 物业服务期限

委托服务期限为 1 年，即 2024 年 7 月 12 日至 2025 年 7 月 11 日。

### 第四条 权利与义务

#### (一) 甲方权利与义务

1. 有权对乙方物业管理工作实施监督检查。

2. 有权对违反法规政策、物业管理合同以及其他物业管理规章制度的行为人进行处理。

3. 及时支付物业管理费及相关费用。



4. 向乙方无偿提供位于管理区域内的物业服务所需用房。
5. 法规政策规定由甲方承担的其他责任。

## (二) 乙方权利与义务

1. 根据有关法律、法规政策及本合同的规定，制订本物业的各项管理办法、规章制度、实施细则，在不损害甲方的合法权益前提下，自主开展各项服务工作。
2. 有权按合同约定向甲方收取物业管理费及其他相关费用。
3. 有权对违反法规政策、物业管理合同以及其他物业管理规章制度的行为人进行处理。
4. 负责提出对房屋附属设施、设备养护及大中修建议，经双方商议后由甲方组织实施。
5. 在物业服务过程中接受甲方的监督。
6. 对本房屋公共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完善配套项目，须报甲方批准后方可实施。
7. 建立本物业的物业管理档案并负责及时记载有关变更情况。
8. 法规政策规定由乙方承担的其他责任。

## 第五条 物业管理费用支付方式

物业管理服务费：合同总金额¥878,000 元（大写：人民币捌拾柒万捌仟元整），于合同签订 7 个工作日内支付 50%（即¥439,000 元，大写人民币肆拾叁万玖仟元整），剩余 50%（即¥439,000 元，大写人民币肆拾叁万玖仟元整）于本合同期内付清。

## 第六条 违约责任

1. 甲方如违反合同约定，使乙方不能完成合同规定服务目



标,甲方应当在接到乙方通知后15日内纠正、解决,逾期15日内未纠正、解决的,乙方有权书面通知解除合同,造成乙方损失的,甲方应给予经济赔偿。

2. 乙方如违反合同约定,使甲方不能完成合同规定服务目标,乙方应当在接到甲方通知后15日内纠正、解决,逾期15日内未纠正、解决的,甲方有权书面通知解除合同,造成甲方损失的,乙方应给予经济赔偿。

3. 因甲方房屋建筑或设施设备质量或安装技术等原因,造成重大事故的,由甲方承担责任并负责善后处理。因乙方管理不善或操作不当等原因造成重大事故的,由乙方承担责任并负责善后处理(产生事故的直接原因,以政府有关部门的鉴定结论为准)。

#### **第七条 其他事项**

1. 双方可对本合同的条款进行修订更改或补充,并书面签订补充协议,补充协议与本合同具有同等效力。

2. 如合同期满,但甲方还未确定下一个合同期合作单位,甲方有权要求乙方继续提供服务,并按照下一合同期委托价格向乙方支付委托服务费。

3. 本合同执行期间,如遇不可抗力,致使合同无法履行时,双方均不承担违约责任并按有关法规政策规定及时协商处理。

4. 因本合同而产生的一切争议,双方当事人应友好协商解决,协商不成的,双方同意通过北京仲裁委员会仲裁方式解决。

5. 本合同一式肆份,甲、乙双方各执贰份。



(以下无正文)

甲方（盖章）：海关总署国际检验检疫标准与技术法规研究中心

法人或授权代表（签字）：

签订日期：2024.8.22

乙方（盖章）：北京标法技贸有限责任公司

法人或授权代表（签字）：

签订日期：2024.8.22