

# 鄂尔多斯市机关事务服务中心原武警支队 物业服务项目委托合同

(乙方合同编号：THWYFW-2026-015)

甲方：鄂尔多斯市机关事务服务中心

乙方：鄂尔多斯市通惠物业服务有限公司

鄂尔多斯市·康巴什区

2026 年



# 原武警支队物业服务合同

## 第一章 总 则

甲方(委托方):鄂尔多斯市机关事务服务中心

法定代表人: 宋乃春

地址: 鄂尔多斯市康巴什区市党政大楼 B 座

乙方(受委托方):鄂尔多斯市通惠物业服务有限公司

法定代表人: 迟凯原

地址: 鄂尔多斯市康巴什区通惠街 5 号

甲方通过电子卖场采购原武警支队物业管理服务项目(招标编号:鄂财购备字(电子)(2023)18488号,合同编号:NMGZFCG-HT-2023-610806),确定中标人为乙方。根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》及其实施细则等有关法律法规和政策,甲乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上,就甲方委托乙方对原武警支队院办公区实施专业化、一体化物业管理服务,订立本合同。

### 第一条 物业基本情况

物业类型:办公楼;

委托管理面积:占地面积 28773.86 平方米, 建筑面积 12574 平方米;

坐落位置:鄂尔多斯市康巴什区。

**第二条** 乙方提供的服务为本区域物业使用人,本物业使用人均



应履行本合同并承担本合同内相应的责任。

## 第二章 委托管理事项

### 第三条 物业服务

- (一) 秩序维护服务；
- (二) 环境卫生服务；
- (三) 公用设施设备的维护、管理（不含办公设备）；
- (四) 会议服务；
- (五) 其他服务管理，包括
  1. 物业管理档案资料的建立与管理；
  2. 门卫负责登记接收报纸，各类普通邮件（平信、明信片、汇款单、包裹单等）。

**第四条** 专项服务根据甲方管理服务需求，经双方协商，可委托具有相应资质和技术力量的专业公司负责实施。为保障项目的服务质量，提升项目的整体品质，甲方如有新增委托项目，委托项目费用根据市场行情另行收费，相关服务费用由甲方承担。

## 第三章 委托管理期限

**第五条** 委托管理期限为3年，自2024年2月1日起至2027年1月31日。本合同采取一年一签的方式，每一合同年度期满后，甲方对乙方履行合同情况及管理业绩等进行综合考评，达到优良以上等级，且业主和物业使用人满意率达到80%以上，即可续签下一年



度的合同。若综合考评不合格，且业主和物业使用人满意率未达到80%，委托管理合同自行终止。

## 第四章 物业管理服务费用

### 第六条 物业管理服务费

(一)物业管理服务费每月概算为 69166.67 元，每一年度费用概算 830000 元；

(二)物业管理服务费的支付方式为按月先考核后支付，即经考评达到合同约定的物业管理服务工作标准和质量目标，由甲方于次月 10 日前向乙方支付上月物业管理服务费，若无故发生逾期支付，从逾期之日起每天按上月应付物业管理服务费的万分之一支付违约金。

(三)乙方向甲方和物业使用人提供本合同约定以外的服务项目，其收费标准和收费方式另行商定。

(四)物业管理服务费中属于员工工资、社会保险、福利等人员费用部分，乙方务必依据国家、自治区和鄂尔多斯市有关规定按时足额支付、缴纳，甲方有权监督。

(五)在服务过程中，如甲方需增加服务人员或在约定服务内容的基础上另需增设原武警支队物业合同或扩大相关服务项目，则按政府相关规定，双方协商解决。合同期内如遇政策性因素影响，如最低工资标准上调、社会保险金基数上调等因素导致服务成本增大等，甲乙双方可协商调整，签订补充协议。

(六)费用界定



## 1. 物业服务费用界定

(1) 甲方负责费用：①电梯年检测检验费；②清洁作业过程中所产生的生活垃圾外运；③公共区域、室内绿植的租赁和摆放；④消防、防雷设施设备检测维保及消防器材年检费用；⑤公共设施设备(含电梯、消防、安防设施设备 500 元以上维修材料与机械费用)；⑥办公楼供暖及公共区域水、电、气费用。

(2) 乙方负责费用：①用工成本(包括按民法典、劳动法、鄂尔多斯市规定的人员工资、保险、福利费用)；②行政办公费用(物业服务活动中所需办公用品用具等)；③保洁机械(如洗地机、吸尘器、地毯抽洗机等)；耗材费(拖布、尘推、扫把、垃圾铲、碧丽珠、清洁药剂、卫生间用品<卷纸、洗手液、擦手纸等>)；④除四害及卫生消杀费用；⑤安保器材；⑥工程维修器具及维修耗材费(设备设施单次单价<不含人工费>价格在 500 元以内的日常检修及耗材费用)；⑦员工的服装、行李及床铺费用；⑧安防设施设备专业维保费用；⑨法定税金等。

## 第五章 双方权利义务

### 第七条 甲方的权利义务

- (一) 代表和维护产权人、使用人的合法权益。
- (二) 制定物业监管、考核制度并监督乙方遵守合同。
- (三) 审定乙方拟定的物业管理制度。
- (四) 监督检查乙方物业管理工作的实施及制度的执行情况。
- (五) 审定乙方提出的物业管理服务年度计划。



(六)乙方违反合同约定，未能实现规定的管理目标，甲方有权要求乙方限期整改，给甲方造成经济损失的，甲方有权要求乙方进行经济赔偿。

(七)每年按合同要求对乙方提供的各项服务进行评审、检查及考核，若乙方未达甲方的相关要求，甲方应及时通知乙方进行整改。若乙方在规定的期限内没有达到要求的整改效果，以及乙方在履行合同期间发生重大安全责任事故，或因重大服务问题造成极坏影响和后果的，甲方有权进行扣除服务费、要求赔偿、终止尚未履完的合同服务。

(八)自乙方接管之日起，甲方负责向乙方提供办公室、值班室和仓库等必要的工作条件和设施，协助乙方为物业员工解决住宿场所。

(九)协助乙方制定和落实防火、防盗等制度及突发事件预案。

(十)负责协调环卫部门清运乙方作业所产生的生活垃圾。

(十一)按合同约定向乙方支付物业管理服务费用。

## **第八条 乙方的权利义务**

(一)乙方在甲方托管项目设立专门机构，负责本项目的物业管理工作，并由该机构履行本合同规定的权利和义务。

(二)重视员工队伍建设，加强思想政治和安全教育工作，遵纪守法，按章作业，规范管理，优质服务。

(三)乙方负责支付管理人员、服务人员的工资、社会保险(养老、医疗、失业、工伤和生育保险)、福利、奖金、加班费、管理费、工服费、设备与工通讯设施费、电脑软硬件费，以及因管理而发生的任何设备工具投资及折旧费、培训费、技术支持费、采购费等；承担清



洁工具、洗涤剂、垃圾袋、除臭剂、公共卫生间洗手液、卫生纸、干手抽纸等费用。

(四)根据有关法律法规政策及本合同的约定,制定物业管理规章制度、办法和实施细则,自主开展物业管理活动。

(五)对甲方及物业使用人违反法规、规章和物业管理制度的行为,有权制止或请求有关部门处理。

(六)甲方违反合同约定,使乙方未能实现规定的管理目标,乙方有权要求甲方解决,给乙方造成经济损失的,乙方有权要求甲方进行经济赔偿。

(七)根据甲方管理服务需求,可选聘专业公司承担本物业的专项服务业务,但不得将本物业的管理责任转让给第三方。

(八)负责编制和实施防火、防盗及突发事件预案等各项物业管理制度。

(九)负责编制房屋及附属设施设备的年度维修养护计划和大中修方案,经双方议定后由乙方组织实施。

(十)接受物业管理主管部门及有关方面的监督、指导,并接受甲方的监督。

(十一)不得损害甲方的合法权益,获取不正当利益。

(十二)因乙方与员工之间发生纠纷而导致甲方的损失,乙方应给予赔偿。

(十三)乙方员工因触犯法律,被司法机关处理,或因违章作业而发生工伤等各类事故(包括内外墙、玻璃清洗发生的工伤),均由乙方负责处理、解决,并承担由此所产生的各项费用。

(十四)乙方应对所雇佣员工进行严格审查和保密安全教育,因



员工责任心不强或工作疏忽等个人行为发生爆炸、火灾、盗窃、失密等事故，并造成甲方财产损失的，乙方应承担经济、法律责任。

(十五)乙方工程值班人员及相关工种的技术人员，需持有相关的技术资质证书，严格遵守各项安全制度和操作规程，确保不发生事故。否则，经有关部门技术鉴定确属因乙方人员操作不当造成甲方经济损失，乙方应给予赔偿。

(十六)对本物业管理项目的公用设施不得擅自占用和改变其使用功能，如需在本物业项目内扩建完善的配套项目，须报请甲方和有关部门批准后方可实施。

(十七)乙方在物业管理活动中，有义务节约能源等一切消耗费用，并接受甲方的监督检查。

(十八)建立健全各类设备设施的管理档案资料，并及时记载有关变更情况。

(十九)定期向甲方汇报物业管理的实施情况。

(二十)本合同终止时，如双方不再续签合同，乙方须在 7 日内向甲方移交全部档案资料以及相关的工作设施设备、用品等。

## 第六章 物业管理服务质量

**第九条** 乙方须按下列约定，实现目标管理。

(一)设备、设施的日常零星维修养护管理。做到维修及时，养护到位，安全完好率达到 100%，清洁卫生，运转正常。

(二)安保消防管理。做到机构健全，职责明确，制度落实，保障安全，无安全火灾隐患，全年无失盗、失密及火灾发生。



(三)保洁管理。做到保洁范围和区域无脏乱现象和不洁死角。公共部位(卫生间、电梯厅、楼梯、走廊、大厅、外场等)定期清扫擦拭、消杀、无尘土、污迹、烟头、纸屑、垃圾、异味、蚊蝇；做到地面、墙壁、门窗及家具用具无尘土、污物，洁净明亮；所有办公室的入室保洁服务每周3次，其余时间的室内卫生保洁工作由入驻单位自行负责维持。

(四)环境保护。做到饮水清洁卫生，固定废弃物处理及时，办公无噪声干扰，大楼无乱涂乱画现象。

(五)绿化管理。楼内、室内、厅内平日及重大节日盆花在甲方购买后，精心养护确保摆放有序有致，整洁美观，生机盎然。

(六)车辆管理。做到分区停放，秩序井然，安全防盗。

(七)其他管理。钥匙管理服务及登记接收报刊和各类普通邮件。

(八)广场、庭院保洁。定期清扫，做到卫生清洁。

(九)会议室(厅)管理与服务。做到管理规范，统一着装，服务到位，程序合理，谈吐文雅，举止得体。

## 第七章 违约责任

**第十条** 甲乙双方任何一方违反合同，造成对方经济损失的，应给予赔偿。

**第十一条** 甲方违反合同约定，使乙方未完成规定管理目标，乙方有权要求甲方在一定限期内解决，逾期未解决的，乙方有权终止合同，但需提前一个月以书面方式提出，否则因乙方随意中止或终止合同给甲方造成损失的，乙方承担责任，给乙方造成经济损失



的，甲方应给予乙方经济赔偿。

**第十二条** 乙方违反合同约定，未能达到约定的管理目标，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改的，甲方有权按照下列标准扣付部分管理服务费或终止合同，造成甲方经济损失的，乙方应给予经济赔偿。管理服务费扣付标准=当月管理服务费×N/M。其中：N为依据《物业管理服务管理质量目标》考核时不达标的项目数，M为应考核的总项目数。

**第十三条** 乙方违反本合同第四章的约定，擅自提高收费标准的，甲方有权要求乙方退还高于标准的费用，造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。合同生效后，甲乙双方任何一方对本同洽谈过程中及履行本合同过程中获知的另一方的商业秘密负有保密义务，不得向第三方泄露。但因履行本合同必须的、法律法规另有规定的或经另一方书面同意的除外。否则，由此造成另一方经济损失的，应向对方赔偿损失。

**第十四条** 甲乙双方任何一方无正当理由提前终止合同的，应向对方支付 50 万元的违约金。若违约金不足以赔偿对方损失的，对造成对方经济损失的金额予以赔偿。

**第十五条** 乙方应遵守并按照甲方《鄂尔多斯市机关事务服务中心物业管理服务监督考核办法（试行）》开展相关的物业服务。（详见附件）

## 第八章 附 则

**第十六条** 自本合同生效之日起 5 日内，根据甲方委托管理事



项，办理交接验收手续。

**第十七条** 本合同未尽事宜经双方协商同意后可签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

**第十八条** 本合同的所有附件均为合同有效组成部分，本合同及其附件内空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

**第十九条** 本合一式四份，签署生效后甲乙双方各执二份，具有同等法律效力。

**第二十条** 因楼宇建筑质量、设备设施质量或安装技术等原因，达不到使用功能而造成重大事故的，由甲方承担责任并作善后处理。产生质量事故的直接原因，以相关专业主管部门的鉴定为准。

**第二十一条** 本合同执行期间，如遇不可抗力事件(指无法控制、不可预见及不能避免的事件)，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。

**第二十二条** 本合同在履行过程中发生争议，由双方当事人协商解决或提交有关部门调解，协商调解不成的，则提请人民法院依法解决。

**第二十三条** 合同期满，甲方的服务自然终止。甲乙双方手续交接等其他事宜不受合同期满约束，须按照相关规定办理。

**第二十四条** 本合同经双方法定代表人或授权代表签署之日起生效。





- 附件 1: 物业管理服务工作标准
- 附件 2: 物业管理服务质量目标
- 附件 3: 《原武警支队物业管理项目、要求及标准》
- 附件 4: 《鄂尔多斯市机关事务服务中心物业管理服务监督考核办法（试行）》

甲方(签章): 鄂尔多斯市机关事务服务中心  
签字代表: 



乙方(签章): 鄂尔多斯市通惠物业服务有限公司  
签字代表: 



日期: 2026年 / 月 31 日

# 鄂尔多斯市通惠物业服务有限公司关于追加原武警支队项目物业费的补充协议

(乙方合同编号: THWYFW-2026-016)

甲方: 鄂尔多斯市机关事务服务中心  
乙方: 鄂尔多斯市通惠物业服务有限公司

鄂尔多斯市●康巴什区

2026 年



# 鄂尔多斯市通惠物业服务有限公司关于追加原武警支队项目物业费的补充协议

委托方（以下简称甲方）：鄂尔多斯市机关事务服务中心  
受托方（以下简称乙方）：鄂尔多斯市通惠物业服务有限责任公司

根据《中华人民共和国合同法》和其他法律法规，本着平等互利、协商一致的原则，经双方友好协商，就甲、乙双方签订的《鄂尔多斯市机关事务服务中心原武警支队物业管理服务合同》（合同编号：NMGZFCG-HT-2023-610806）对追加相关物业服务费签订补充协议。

## 一、增加管理服务项

因已签订的《鄂尔多斯市机关事务服务中心原武警支队物业管理服务合同》，不包含园区内绿植（修剪、除草、浇水）等服务项目。但我公司对绿植维护项目一直在服务，现我公司须增加园林绿化工2人员，且每年需追加该项目物业服务费。（详见附件）

## 二、委托期限及合同金额

1. 委托期限：自2025年2月1日起至2027年1月31日止，为2年。
2. 追加物业服务费：每年81340元，大写：捌万壹仟叁佰肆拾元整（含税）。

## 三、付款方式

同签订后经甲乙双方协商，乙方提供符合甲方要求的发票，



甲方一次性向乙方支付相关费用。

#### 四、双方的权利与义务

##### (一) 甲方权利与义务

1. 有权对乙方新增绿化项目进行监督、检查和指导，包括作业进度、质量、安全等方面的工作。

2. 对新增绿化项目成果进行验收，检查是否符合合同约定的标准和要求。

3. 根据实际需求，对乙方新增绿化项目提出合理的意见和建议，要求乙方进行调整和改进。

4. 按照合同约定的时间、方式和金额，向乙方支付新增绿化项目的劳务费用、材料费用等相关款项。

##### (二) 乙方权利与义务

1. 按照合同约定，有权要求甲方按时、足额支付新增绿化项目的劳动报酬及相关费用。

2. 对于甲方提出的不合理、不合法或不符合约定的要求，有权拒绝。

3. 接受甲方对新增绿化项目的监督、检查和指导，按照甲方的意见和建议及时进行整改和完善

#### 五、附则

1. 本协议自签字盖章之日起生效；

2. 本协议一式四份，甲乙双方各执二份，与原合同具有同等法律效力；

3. 本协议执行期间，如遇不可抗力致使合同无法履行时，双方应按有关法律法规及时协商处理；



4. 本协议在履行过程中发生争议，由双方当事人本着公平、公正、友好协商的原则进行解决。协商不成的，向康巴什区人民法院提起诉讼；

5. 经双方协商可提前 30 日书面通知另一方终止，终止协议时甲方需付清乙方发生的各项服务费用。

甲方：鄂尔多斯市机关事务服务中心（盖章）

法人或授权委托人签字：



2026年1月31日

乙方：鄂尔多斯市通惠物业服务服务有限公司（盖章）

法人或授权委托人签字：



签订日期：2026年1月31日



附件

原武警支队追加物业服务费用汇报表

序号	项目	内容	规格	月费用	合计年费用	备注
1	人员配置	园林绿化工	2	6000	72000	
2	规费	意外保险/大额医疗	2	85.9	3588.71	
		福利基金	2			
		工会经费	2	60		
		残疾人就业保证金	2	93.12		
3	法定税金	春夏两套工作服	2	35.8	430	
		一般纳税人依法缴纳	7%	443.44	5321.29	
4		年费用合计			81340	

