

合同编号：YJY-HT/WY-202601

大兴区文化活动服务中心
特种设备更新运维项目服务合同

聘用单位(甲方)： 北京市大兴区文化活动服务中心

受聘用单位(乙方)： 北京豪轩科嘉物业管理有限公司



服务采购项目

服务合同

甲 方： 北京市大兴区文化活动服务中心

法定代表人： 王学俭

通讯地址： 北京市大兴区黄村西大街 15 号

邮政编码： 102600 联系电话： 010-69243128

乙 方： 北京豪轩科嘉物业管理有限公司

法定代表人： 王酉文

通讯地址： 北京市大兴区青云店镇 104 国道南侧 57 号 192 幢平房

邮政编码： 102605 联系电话： 13501026999

根据《中华人民共和国民法典》等有关法律、法规和规章的规定，甲、乙双方在自愿、平等、公平、诚实信用的基础上，就乙方为甲方提供设备设施管理服务的有关事宜，协商订立本合同。

第一章 项目基本情况

第一条 本项目基本情况如下

名 称： 大兴区文化活动服务中心。

类 型： 影 剧 院。

坐落位置： 北京市大兴区黄村西大街 15 号。

建筑面积： 14098.74 平方米。

第二条 甲方提供办公用房，主要用于项目档案资料保存、工具物料存放、人员值班备勤等。

第二章 管理服务事项

第三条 乙方指定管理服务项目负责人为：张冬梅，联系电话：13511077077。乙方如更换项目负责人，应当提前 15 天书面告知甲方。

第四条 委托服务期限为2026年5月8日起至2029年5月7日止，管理服务期限3年。服务期合同一年一签订，第一年服务期限为2026年5月8日起至2027年5月7日止。

第五条 乙方承担的服务项目包括以下主要内容：

1. 配电系统工程：配电系统工程中，配电设备设施的日常操作运行，检测维修，巡视检查。照明系统中设备设施的巡视检查，维修维护，运行检测及日常工作管理。
2. 空调通风系统工程：中央空调系统工程中，设备设施的操作运行，日常维修保养，巡视检查及日常工作管理。
3. 消防安监系统工程：消防安监系统工程中，设备设施的操作运行，巡视检查，维修检测和消防应急事务处理及日常工作管理。
4. 电梯系统工程：轿厢式电梯和扶梯设备设施的日常操作运行，电梯设备设施的年度检测检验，日常的维修保养，巡视检查及服务管理。
5. 管理与设备设施相关的工程图纸与竣工验收资料。

第三章 管理维修要求及标准

第六条 乙方需达到下列管理标准要求

1. 配电系统设备设施：

- (1) 配电设备的运行操作，巡视检查，维修，检测；
- (2) 日常配电设备设施的维修，每半年一次的维保检测，电器原件的损坏更换和保养等。

2. 暖通系统设备设施：

- (1) 空调系统设备设施的春秋两季的维修保养、日常的操作运行；
- (2) 空调系统设备设施的维修、检修，易损件的更换，设备的调试检测等；
- (3) 空调系统设备设施的巡视检查和日常工作管理。
- (4) 通风系统设备设施的操作运行，巡视检查，维修管理。
- (5) 春秋两季的通风设备设施的维修保养，易损件的检修更换。
- (6) 日常的设备设施管理。

3. 消防安监系统设备设施：

- (1) 日常消防安监设备设施的巡视检查，运行操作，检测维修。
- (2) 春秋两季各一次消防设备设施的全面维保，检测，更换已损坏的消防器件。
- (3) 每年度不少于一次消防演习，提高防火意识，将事故隐患消灭在萌芽中。
- (4) 日常巡视检查，操作运行，系统设备设施出现问题及时修复。

(5) 每年进行春秋两次系统设备设施维保，及时将所出现的设备设施故障消除，确保设备设施正常运行。

(6) 每年检查测试一次安监系统设备设施性能，更换已损坏的安监设备设施，保证该系统正常运行。

4. 电梯系统设备设施：

(1) 在电梯安全员的监督下，确保电梯安全高效运行，不出现安全事故。

(2) 日常对电梯巡查维护管理，每半月、每月、每季度、半年、年对电梯系统保养检查各一次，并遵照电梯管理标准维修，检修，更换电梯易损件，进行电梯系统调试、检查、调整，配合安监机构对电梯进行年检。

(3) 负责日常故障维修和电梯应急故障处理，确保电梯安全运行。

5. 执行标准

DL/T 596-2021 《电力设备预防性试验规程》

GB50189-2015 《公共建筑节能设计标准》

GB50243-2024 《通风与空调工程施工质量验收规范》

GB50116-2013 《火灾自动报警系统设计规范》

GB50261-2017 《自动喷水灭火系统施工及验收规范》

GB25201-2010 《建筑消防设施的维护管理》

GB50310-2023 《电梯工程施工质量验收规范》

GB/T 10060-2023 《电梯安装验收规范》

第四章 费用

第七条 费用

1. 年度服务费用：人民币 1596360 元（大写：壹佰伍拾玖万陆仟叁佰陆拾元整）。

2. 三年服务总费用：人民币 4789080 元（大写：肆佰柒拾捌万玖仟零捌拾元整），该总费用为三个年度服务费用之和。

3. 付款方式为：半年后付，当年支付 50% 费用计 798180 元，次年支付 50% 费用计 798180 元。

第五章 权利与义务

第八条 甲方的权利义务

1. 审定乙方拟定的管理制度、管理方案、管理服务年度计划、维修保养计划，监督乙方管理服务方案及制度的执行情况；维护自身的合法利益；

2. 有权要求乙方按合同约定提供管理服务；

3. 监督乙方履行本合同，对乙方提供的管理服务有建议、督促的权利；

4. 按合同约定支付管理服务费；

5. 对乙方根据合同和有关规章制度提供的管理服务给予配合；

6. 协调、处理、解决本合同生效前发生的遗留问题，不因此影响乙方工作；

7. 自合同生效之日起向乙方移交管理用房和相关资料；

8. 根据大中修预算，负责提供主要设备及附属设备设施的大中修

费用。

9. 乙方承担单项维修费用 10000 元(不含)以下的维修物料费及人工费用。如超过壹万元(含), 应事先向甲方通报, 并由甲方确认最终实施方案。

第九条 乙方的权利义务

1. 根据有关法律、法规规定和合同约定, 收取管理服务费;
2. 按本合同约定的管理服务事项和标准提供管理服务;
3. 妥善保管和正确使用本项目的档案资料, 及时记载有关变更信息, 不得将甲方信息用于管理活动之外的其他用途;
4. 及时向甲方通报本管理区域内有关管理服务的重大事项, 接受甲方的监督;
5. 不得擅自占用本管理区域内的共用部分或擅自改变其使用用途。不得擅自在管理区域内从事管理服务以外的经营活动;
6. 选聘专业公司承担本项目的专项管理业务。在本合同约定的权利和义务范围内, 可选择专业公司分包专业项目给第三方。其除应具备相应资质外, 应当明确各自的安全管理责任;
7. 为确保设备设施的正常使用, 乙方根据设备设施的使用情况, 制定出大中修计划和方案;
8. 公示项目管理昼夜值班电话。
9. 乙方负责所管项目的一切安全工作, 包括运行操作人员持证上岗, 人员安全教育培训, 安全工作档案的整理留存以及设备设施的安全有效正常运行, 并对本合同履行过程中乙方管理项目的安全事故负完全责任。

第六章 附属条款

第十条 合同附属条款

1. 甲方支付的管理服务费用中，不含所管理项目中的水电费和冬季供暖费用，如有发生，其费用均由甲方自行支付；
2. 甲方的电影扩声系统、舞台扩声系统、同声传译系统、舞台灯光系统的专业设备不在乙方服务管理项目之内，其系统服务管理费用未计入本合同费用中；
3. 管理服务合同总费用中，不含机电设备设施的中大修费用，如有发生应另行计算，并由甲方自行支付；
4. 管理服务合同总费用中，不含上级主管领导、执行机构检查审查时所产生的费用，检查审查所产生合理费用由甲方承担；如果该检查审查是因合同违约原因产生的，应由责任方承担；
5. 管理服务合同总费用中，不含在管项目的配电室检测费用、消电检费用、防雷检测费用和卫生防疫检测费用。如有发生，应由甲方自行支付。
6. 交接遗留问题，应由甲方给予解决，并负有相关责任。

第七章 合同终止

第十一条 任何一方决定在本合同期限届满后不再续约的，均应当在期满 1 个月前书面通知对方；

第十二条 本合同终止后，甲乙双方应当共同做好交接事宜，包括管理服务费的清算、对外签订的各种协议的执行、管理共用部分查验交接，以及移交相关档案资料等。

第八章 违约责任

第十三条 乙方管理服务达不到本合同约定的服务内容和标准的，甲方有权要求乙方限期整改。逾期未整改或整改后仍然没有达到合同约定的，甲方有权单方面解除本合同，并要求乙方对给甲方造成的经济损失给予赔偿。

第十四条 任何一方无正当理由提前解除合同，应向对方支付年合同金额 10%的违约金。

第十五条 甲方迟延支付服务费，每迟延一日，应按迟延支付部分的 5%向乙方支付逾期滞纳金。甲方迟延支付服务费超过一个月，乙方有权解除合同，并要求甲方承担违约责任，支付违约金。但因财政拨款问题造成的延误付款，不视为甲方迟延付款。

第十六条 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。

第十七条 乙方有确凿证据证明属于以下情况的，可免于承担违约责任：

1. 由于甲方自身的责任导致乙方的服务无法达到合同约定的；
2. 因维修保养本项目区域内的共用设备设施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、供热及其他共用设备设施运行障碍造成损失的。

第九章 争议解决

第十八条 合同履行过程中发生争议，双方可通过协商解决；不愿协商、调解或协商、调解不成的，可以向大兴区人民法院提起诉讼。

第十章 附 则

第十九条 本合同经双方签字（盖章）后生效。

第二十条 本合同一式 伍 份，甲方执 叁 份，乙方执 贰 份，具有同等法律效力。

甲 方：



委托代理人：

郝斌

乙 方：



委托代理人：

王敏

2026年 5月 7 日

2026年 5月 7 日

附件：

服务费用明细

序号	费用类别	数量	合价（元）	备注/说明
1	配电系统工程维护费用	1 项	520000	1 年
2	空调通风系统工程维护费用	1 项	356000	1 年
3	消防安监系统工程维护费用	1 项	510000	1 年
4	电梯系统工程维护费用	1 项	120000	1 年
5	税费（6%）	1 项	90360	1 年
1 年费用总价（元）			1596360	无
3 年费用总价（元）			4789080	无

1011500118