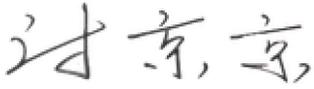
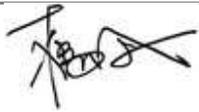


合同合法性审查审批办理单

基本信息			
编号	2025-6-7	承办单位	北方昆曲剧院
承办人	刘礼霞	承办部门	正乙祠戏楼管理中心
联系电话	13261753668	拟稿日期	2025-06-04
合同名称	正乙祠戏楼物业服务合同		
合同内容	中标通知书.jpg 正乙祠戏楼物业服务合同.docx		
合同对方	北京通政物业管理有限公司		
合同标的（金额：元）	1,145,235.00		
合同份数	6		
审批意见			
承办部门负责人 签署意见	同意	 (2025-06-04)	
项目负责人 签署意见	同意	 (2025-06-04)	
法律顾问 签署意见	同意	 (2025-06-04)	
会计签署意见	附表3、附表4序号有误。	 (2025-06-04)	
财务计划部负责人 签署意见	同意！按会计审核意见修改相应条款！	 (2025-06-04)	
业务总监 签署意见			
主管院领导 签署意见		 (2025-06-04)	
主管财务领导 审批	同意	 (2025-06-04)	
院长审批		 (2025-06-04)	

备注

无需备注

讨东京

(2025-06-04)

法定代表人授权委托书

本人 杨凤一 系 北方昆曲剧院 的法定代表人，兹委托 付京京 (姓名) 为我单位 正乙祠戏楼物业服务合同 (合同名称) 代理人。代理人根据权限，以我方名义签署，说明、

补正、递交、撤回，修改该合同和处理有关事宜。

委托期限：自 本授权书签发之日起 至合同完成

单位名称：北方昆曲剧院 (盖章)

同意

法定代表人

身份证号码：

110103196211181540

同意

委托代理人

身份证号码：

110104197505260819

付京京

(签字)

2025 年 6 月 4 日

正乙祠戏楼物业服务合同

甲方：北方昆曲剧院

地址：北京市丰台区南苑路 112 号北方昆曲剧院

联系人：刘礼霞

联系电话：13261753668

乙方：北京通政物业管理有限公司

地址：北京市通州区胡家垓村甲 8 号院 9 号楼 7 层 728

联系人：周彤

联系电话：15001094057

根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》的规定，经甲乙双方平等协商，
现甲方就委托乙方对相关区域进行物业服务特签订如下合同：

第一条 物业基本情况

物业名称：正乙祠戏楼

坐落位置：北京市西城区前门西河沿大街 220 号

建筑面积：968.3平方米；

第二条 物业服务管理事项

- (1) 管理区域消防、安防中控室 24 小时双人值守服务；
- (2) 管理区域卫生清洁；
- (3) 管理区域秩序维护；
- (4) 设施设备的日常运行和维护；



- (5) 管理区域内绿植维护和更换;
- (6) 甲方临时委托其他工作;
- (7) 为完成约定的物业服务所需要的准备、辅助性的工作及其他相关工作。

第三条 物业服务期限

本合同期限为 2025年6月5日至2025年12月31日

第四条 物业服务质量

详见附件一，乙方承诺物业服务质量不低于附件中拟定的服务质量标准。

第五条 甲方的权利和义务

- 1、审定乙方拟定的各项管理制度。
- 2、检查乙方管理工作的实施及制度的执行情况。
- 3、为乙方提供合理管理用房及值班必需品及设备。
- 4、为确保整体服务质量达标,甲方有权对乙方不称职的人员提出撤换的权利。
- 5、针对日常物业服务工作,指定专人与乙方对接,指导乙方工作。
- 6、对乙方的工作应给予全面的支持与配合。
- 7、协调、处理并负责最终解决本合同生效前发生的管理遗留问题。
- 8、甲方有权对乙方的设备设施维护保养和中控值机岗位工作进行监督、检查。
- 9、乙方结合法律、法规针对消防设施、设备实施必要强检(如灭火器检测、消电检等)工作规定,负责具体实施工作。
- 10、乙方依据招标要求,按计划完成监控设施设备、空调系统、配电室设施设备进行定期维护保养和小修工作。

第六条 乙方权利义务

- 1、根据甲方的授权和有关法律、法规及本合同的约定,在本合同明确的服务范围内提

供优质服务。

- 2、保证服务项目的人员配备标准，不得未经甲方同意而挪借、更换相关岗位服务人员。
- 3、根据本合同约定的服务内容和质量标准，制定相关工作制度、标准，并递交甲方接受监督。
- 4、负责服务人员的定期专业培训和在甲方工作期间的日常管理与监督。
- 5、教育服务人员自觉遵守甲方的各项规章制度。
- 6、各岗位服务人员在甲方工作期间，应严格按照甲方的规章制度和服务标准进行工作。
- 7、做好项目消防设施、设备的维护保养和年度强制检测工作。
- 8、强化安全防范意识，积极配合甲方做好防火、防盗等工作，加强服务人员安全教育，增强自身安全防护意识，乙方服务人员在甲方工作期间所发生的疾病、伤亡等意外事故，责任由乙方承担。
- 9、严格履行所在项目的保密条例，维护甲方良好的对外形象。
- 10、鉴于正乙祠是文物保护单位的特殊性，乙方应予高度重视，并按照文物保护的相关要求，有针对性的安排部署安全防范工作，确保文物安全。
- 11、有关法律规定和当事人约定的其他权利义务。

第七条 服务费用支付及时间

1、经双方确定合同期内物业服务费合计：人民币 1145235 元（大写：壹佰壹拾肆元伍仟贰佰叁拾伍元整）附投标分项报价表。

2、服务费用采取按次支付方式，分两次支付，2025年6月30日前第一次支付：总费用 50%，服务费金额计人民币 572617.5 元（大写：伍拾柒万贰仟陆佰壹拾柒元伍角整），2025年9月30日前第二次支付总费用 50%，服务费金额计人民币 572617.5 元（大写：伍拾柒万贰仟陆佰壹拾柒元伍角整）。

3、甲方支付合同价款前，乙方应提前 10 个工作日将等额合法发票提交甲方，否则，甲方有权拒绝付款。

4、乙方收款信息：

单位名称：北京通政物业管理有限公司

纳税人识别号：9111 0112 MACQ ADY8 4M

地址：北京市通州区胡家垡村甲 8 号院 9 号楼 7 层 728

电话：010-6524 4497

开户行：招商银行股份有限公司北京华贸中心支行

账号：1109 5857 1210 001

行号：308100005553

第八条 违约责任

1、甲方违反合同的约定，导致乙方不能提供约定服务的，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决且严重违约的，乙方有权解除合同。造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿。甲方若未能按照合同约定提供必要的协助，如未及时提供物业相关资料、未配合乙方开展工作，导致乙方无法正常履行物业保障服务，甲方应在乙方书面通知后的 10 日内完成协助义务。若逾期未完成，每逾期一日，应向乙方支付合同金额的 0.5%作为违约金。

2、乙方违反合同的约定，未能按照约定范围和标准提供服务，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改且严重违约的，甲方有权解除合同。造成甲方直接和间接经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。乙方应在接到甲方整改通知后的 10 日内完成整改。若逾期未完成，每逾期一日，应向甲方支付合同金额的 0.5%作为违约金。

3、乙方违反本合同约定，擅自提高收费标准的，甲方有权要求乙方清退；造成甲方经

济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

4、甲方逾期交纳物业服务费的，乙方可以从逾期之日起每日按应缴费用的0.5%加收违约金。

5、乙方在合同终止后，不移交物业管理权，不撤出本物业和移交管理用房及有关档案资料等，每逾期一日应向甲方支付委托期限内合同金额的1%的违约金，由此造成的经济损失超过违约金的，还应给予赔偿。

6、甲乙任何一方无正当理由提前终止合同的，应向对方支付年合同金额的10%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。

7、发生以下情况之一，甲方免除违约责任：

- 1) 因不可抗力导致物业管理委托中断的；
- 2) 因乙方未履行本合同约定义务，导致暂缓或停止支付物业服务费用的；
- 3) 因非甲方责任出现供水、供电、供气、供燃及其设施设备运行障碍，造成乙方损失的。

8、发生以下情况之一，乙方免除违约责任：

- 1) 因不可抗力导致物业管理服务中断的；
- 2) 乙方已履行本合同约定义务，但因物业本身固有瑕疵造成损失的；
- 3) 因维修养护物业需要，且事先已告知业主和物业使用人，暂时停水、停电、停止设施设备使用等造成损失的；
- 4) 因非乙方责任出现供水、供电、供气、供热及其他设施设备运行障碍，造成甲方损失的。

9、为维护公众、甲方、物业使用人的切身利益，在不可预见情况下，如发生漏电、管道破裂、火灾、救助人命、协助公安机关执行任务等情况，乙方因采取紧急避险措施造

成财产损失的，当事双方按有关法律规定处理。

第九条 其他

双方履行合同中发生争议应协商解决，协商不成提交北京市西城区人民法院以诉讼方式解决。本合同一式陆份，甲方执肆份、乙方执贰份，具有同等法律效力，自双方签章之日起生效。

附件：1、物业服务标准

2、投标分项报价表

以下为双方签字页，无正文。

甲方签章：
昆曲通政
合同专用章
法人代表（签字或盖章）：
2025年02月08日

乙方签章：
通政物业管理有限公司
法人代表（签字或盖章）：
2025年6月5日

附件一：

物业服务标准

一、 消防中控值机

(一) 岗位职责

- 1、对管理区域内的消防中控室进行 24 小时双人值守，确保管理区域内消防、安防设备正常运行，对于误报警应迅速给予排除，设备故障及时向维保人员报修。
- 2、管理区域重点部位 24 小时安全巡视，发生隐患及时排除，属于硬件损坏等故障情况及时上报甲方处理。
- 3、及时发现和处理各种安全和事故隐患，迅速有效处置突发事件。
- 4、在巡逻过程中，对已经发生的不法侵害案件或灾害事故，应及时报告直管领导并保护好现场。
- 5、保证单位出入口顺畅。

(二) 工作要求：

- 1、24 小时值班，做好值班记录；
- 2、对异常情况和报警信息及时通知当班人员跑点处理；
- 3、对误报警迅速排除，并做好相关记录；
- 4、重点部位的检查实行每月 2 次的对重点部位进行消防安全检查，检查内容包括：是否存在安全隐患、消防器材是否完好有效、消防设施运行情况。
- 5、重点时间的检查：日常及夜间的重点时间段分 3 次对管理区域进行重点的消防安全巡视检查，包括灯具、电器开关、线路等用电设备是否关闭等。
- 6、重点时期的检查：在节假日（五一、十一、元旦、春节），以及重大活动前夕，



对单位进行全面的消防安全检查，包括消防隐患、用火用电安全，消防器材配备情况等。

二、环境保洁服务：

1. 服务范围

(1) 管理区域内卫生管理，包括：庭院、走廊、公共卫生间、办公室、管理室、设备间及走道等内部的清洁卫生。

(2) 管理区域内相关设施、设备（垃圾桶、箱、各类标识牌、指示牌、灭火器）等的擦拭。

(3) 垃圾定时收集。

(4) 定期清洁空调。

(5) 绿植定期更换及维护。

2. 工作要求

(1) 管理区域内做到“八无”：无污水、无积水、无杂物、无杂草、无树叶、无垃圾、无漏扫、无焚烧垃圾树叶。

(2) 管理区域内每天清扫1次并进行巡视保洁，目视范围内无散落垃圾。

(3) 及时清扫积水和积雪。及时组织清理乱堆乱放的物品。

(4) 垃圾箱（筒）外表每周清洁1次，无强烈异味，无垃圾外溢。

(5) 每次使用完清扫工具后应清洗干净，统一存放于指定地点，以防丢失。

三、秩序服务

1. 服务范围

管理区秩序维护和安全服务；防盗、门岗守护和内场巡逻、治安及其它突发事件处理。

2. 工作要求

(1) 制定建立 24 小时值班和夜间巡逻制度；

(2) 严格落实门岗制度，严格出入人员证件审核，大件物品执行出门证明管理制度；制定安全防范措施；对管理区域内进行巡视，做好巡视记录，发现异常情况立即报告；

(3) 保安人员训练有素，言语规范，认真负责；

四、设施设备的日常运行和维护服务

(1) 设施设备的维修、养护、运行和管理，包括但不限于：上下水管道、落水管、照明、土建门窗、五金等。

(2) 管理区域内市政设施的巡视和管理，包括但不限于：室外污水管道、雨水管道、供暖设施等。

(3) 管理区域内日常水、电零维修工作。

(4) 管理区域内消防系统、空调系统、监控系统、配电室设施设备维护保养及小修工作。

附件二：

投标分项报价表

序号	分项名称	单价(元)	数量	合价(元)	备注/说明
1	人员费用	814672.46	1项	814672.46	物业服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等(详见附表1)
2	行政办公费用	11253.40	1项	11253.40	办公费用(详见附表2)
3	垃圾清运费	32000.00	1项	32000.00	
4	保洁物料费用	36000.00	1项	36000.00	保洁物料按150人演出标准计算(详见附表3)
5	维修物料、工具费	12000.00	1项	12000.00	维修物料(不包含单价200元以上物料)(详见附表4)
6	消防电气设备检测费	53000.00	1项	53000.00	含建筑物消防电气检测、灭火器年度检测、消防维保费用
7	避雷检测费	5500.00	1项	5500.00	
8	监控系统维护保养费	23500.00	1项	23500.00	(包含500元以内配件)
9	绿化购置租摆养护费	21000.00	1项	21000.00	
10	空调系统维护/清洗保养费	24800.00	1项	24800.00	(包含500元以内配件)
11	配电室设施设备维护保养费	19000.00	1项	19000.00	(包含500元以内配件)
12	有害生物防治费	6500.00	1项	6500.00	每季度一次
13	企业利润	21184.52	1项	21184.52	按2%计提
14	法定税费	64824.62	1项	64824.62	按6%计提
总价(元)				1145235.00	

/A/P/1-7/21

附表 1:

序号	项目名称	人数配置	每月人均费用(元)	每月费用(元)	总费用(元)	备注	
1. 员工工资及福利	1.1	项目经理	1	6000.00	6000.00	42000.00	
	1.2	工程维修	1	5000.00	5000.00	35000.00	
	1.3	中控值机员	8	4800.00	38400.00	268800.00	
	1.4	秩序维护员	6	4500.00	27000.00	189000.00	
	1.5	保洁员	2	3600.00	7200.00	50400.00	
	1.6	法定节假日加班工资	18	0.00	0.00	0.00	通政物业免费提供
	1.7	劳保用品与防暑降温费	18	0.00	0.00	0.00	通政物业免费提供
	1.8	其他员工福利(交通费)	18	0.00	0.00	0.00	通政物业免费提供
2. 社会保险	2.1	养老保险	18	1091.36	19644.48	137511.36	
	2.2	医疗+生育	18	668.46	12032.28	84225.96	
	2.3	失业	18	34.11	613.98	4297.86	
	2.4	工伤	18	27.28	491.04	3437.28	
总计:		18	6465.65	116381.78	814672.46		

附表 2 :

拟投入本项目的行政办公费用							
序号	名称	品牌	数量	单位	单价 (元)	总费用 (元)	备注
1	服装 (含工牌等)	大红鹰	36	套	300.00	10800.00	办公用品
2	订书机	得力	2	个	25.00	50.00	办公用品
3	订书钉	得力	10	盒	6.00	60.00	办公用品
4	打印纸	得力	1	箱	90.00	90.00	办公用品
5	记录簿	得力	7	本	12.00	84.00	办公用品
6	档案夹	得力	9	个	6.00	54.00	办公用品
7	笔	得力	50	根	2.00	100.00	办公用品
8	卷尺	得力	1	个	15.40	15.40	办公用品
合计						11253.40	

附表 3 :

序号	品名	单位	规格	单价 (元)	总用量	总价	备注
1	地毯清洗液	桶	1	158.00	10	1580.00	
2	标识牌	个	20	35.00	10	350.00	
3	大盘纸	箱	1	510.00	2	1020.00	
4	上水器	个	1	8.00	5	40.00	
5	多色毛巾	条	1	3.00	60	180.00	
6	鸡毛掸子	把	1	55.00	20	1100.00	
7	卫生纸	提	1	20.00	72	1440.00	1600 克/提
8	擦手纸	箱	1	125.00	6	750.00	20 包/200 抽
9	软抽	箱	1	195.00	12	2340.00	72*150 抽
10	硬抽	箱	1	232.00	3	696.00	36*300 抽
11	洗手液	瓶	1	12.00	120	1440.00	500 克/瓶
12	小垃圾袋	把	1	5.00	150	750.00	100 个/捆
13	大垃圾袋	把	1	25.00	80	2000.00	50 个/捆
14	84	桶	1	12.00	24	288.00	3.8L/桶
15	洗涤灵	桶	1	12.00	24	288.00	3.8L/桶
16	洁厕	桶	1	18.00	24	432.00	3.8L/桶
17	洗衣粉	袋	1	2.00	30	60.00	
18	笤帚簸箕	套	1	14.00	20	280.00	
19	玻璃水	桶	1	12.00	12	144.00	3.8L/桶
20	水桶	个	1	20.00	10	200.00	
21	毛巾	条	1	3.00	60	180.00	
22	玻璃刮	套	1	12.00	30	360.00	
23	马桶刷	把	1	3.50	36	126.00	
24	空气清新剂	瓶	1	10.00	50	500.00	
25	墩布	把	1	15.00	60	900.00	



26	拖把榨水车	台	1	148.00	2	296.00	
27	胶手套	双	1	3.50	60	210.00	
28	尘推油	箱	1	155.00	2	310.00	3.8L*4 桶
29	尘推	套	1	42.00	12	504.00	
30	小垃圾桶	个	1	17.00	30	510.00	
31	洗涤灵	箱	1	86.00	6	516.00	2L*6 桶
32	茶叶筐	个	1	37.00	10	370.00	
33	PVC 防滑垫	米	1	45.00	30	1350.00	
34	折叠平板车	辆	1	220.00	1	220.00	
35	雪铲	把	1	25.00	6	150.00	
36	喷壶	个	1	15.00	12	180.00	
37	加长杆	根	1	260.00	3	780.00	
38	医用酒精	桶	1	50.00	6	300.00	2500ML
39	口罩	包	1	12.00	120	1440.00	
40	免洗消毒洗手液	瓶	1	36.00	48	1728.00	
41	一次性马桶垫	包	1	30.00	200	6000.00	
42	小心地滑标识盘	个	1	26.00	10	260.00	
43	马桶疏通器	个	1	30.00	5	150.00	
44	厕所香薰	盒	1	5.00	60	300.00	
45	脚垫	块	1	51.00	20	1020.00	
46	钢丝球	包	1	6.00	11	66.00	
47	喷香液	箱	1	258.00	2	516.00	
48	小便池芳香片	包	1	46.00	30	1380.00	10 片一包
合计						36000.00	

管
0235

附表 4:

序号	品名	单位	规格	单价	总用量	总价	备注
1	灯泡暖光	1	个	18.00	36	648.00	
2	冷光灯泡	1	个	18.00	36	648.00	
3	尖嘴钳子	1	把	19.50	1	19.50	
4	老虎钳子	1	把	33.00	1	33.00	
5	电笔	1	把	33.00	1	33.00	
6	壁纸刀	1	把	11.00	2	22.00	
7	54 绝缘胶带	1	卷	2.70	10	27.00	
8	一字螺丝刀 (大)	1	把	15.50	1	15.50	
9	一字螺丝刀 (中)	1	把	8.00	1	8.00	
10	一字螺丝刀 (小)	1	把	6.60	1	6.60	
11	十字螺丝刀 (大)	1	把	15.00	1	15.00	
12	十字螺丝刀 (中)	1	把	7.80	1	7.80	
13	十字螺丝刀 (小)	1	把	6.60	1	6.60	
14	工具包	1	个	63.00	1	63.00	
15	多功能电钻工具箱	1	套	360.00	1	360.00	
16	活口扳手 (大)	1	把	28.00	1	28.00	
17	活口扳手 (小)	1	把	13.00	1	13.00	
18	扳手工具箱	1	套	126.00	1	126.00	
19	工具包	1	个	69.00	1	69.00	
20	内六角	1	套	33.00	1	33.00	
21	套筒	1	套	225.00	1	225.00	32 个
22	50 米线盘	1	盘	656.00	1	656.00	
23	盒尺	1	把	23.00	2	46.00	

图例 W-4 4/353

24	玻璃胶	1	桶	13.00	10	130.00	
25	玻璃胶枪	1	套	13.00	2	26.00	
26	钢锯	1	套	19.00	1	19.00	
27	钢锯条	1	盒	20.00	2	40.00	
28	切割机	1	个	252.00	1	252.00	
29	切割机片	1	片	1.20	30	36.00	
30	井沟	1	把	30.00	2	60.00	
31	2.5 平方电线	1	盘	175.00	3	525.00	
32	4 平方电线	1	盘	285.00	3	855.00	
33	6 平方电线	1	盘	478.00	2	956.00	
34	绝缘线套	1	盘	269.00	2	538.00	
35	消防报警器打印纸	1	包	48.00	3	144.00	
36	正在维修标识牌	1	个	30.00	2	60.00	
37	厕所疏通剂	1	瓶	25.00	10	250.00	
38	日常耗材	1	月	500.00	10	5000.00	插座、开关等耗材
合计						12000.00	

