

HL-2026-07

合同编号:

中国共产党早期北京革命活动纪念馆 2026年综合物业服务采购项目 合同

甲方: 中国共产党早期北京革命活动纪念馆

乙方: 北京首开亿方物业服务有限公司

签订日期: 2026年1月

签订地点: 北京市东城区五四大街29号



中国共产党早期北京革命活动纪念馆

2026年综合物业服务采购项目合同

第一章 总则

委托方（以下简称甲方）：中国共产党早期北京革命活动纪念馆

受托方（以下简称乙方）：北京首开亿方物业服务有限公司

该项目为中国共产党早期北京革命活动纪念馆（甲方）北大红楼馆区和蒙藏学校旧址馆区的安保、保洁、绿化业务，保障北大红楼馆区约 11000 平方米、蒙藏学校旧址馆区约 11800 平方米及两个馆区门前三包区域的安保和保洁。通过公开招标方式确定（乙方）为中标人，服务期限为 2026 年 1 月至 12 月。根据《中华人民共和国民法典》及有关规定，甲乙双方本着诚实信用、平等互利的原则，同意签订本合同书并共同遵守。

第一条 物业管理区域基本情况

物业名称：中国共产党早期北京革命活动纪念馆 2026 年综合物业服务采购项目

物业类型：纪念馆

座落：北大红楼馆区位于东城区五四大街 29 号，蒙藏学校旧址馆区位于西城区小石虎胡同 33 号

面积：北大红楼馆区建筑面积约 11000 平方米，蒙藏学校旧址馆区占地面积约 11800 平方米

第二条 乙方提供的物业管理服务为综合性有偿服务，受益人为甲方。

第三条 乙方须为纪念馆提供政治立场坚定、业务水平过硬的物业服务团队，为中国共产党早期北京革命活动纪念馆保障国家和北京市相关活动及日常开放提供有力支撑。

第四条 因博物馆、纪念馆行业的特殊性，中国共产党早期北京革命活动纪念馆每周一闭馆，国家法定节假日和学校寒暑假期间正常开放，如遇重大政治保障任务或特殊情况，开放时间将作出调整。

第五条 受限于纪念馆馆区既有条件限制，办公区域紧张，甲方为乙方提供有限的人员值守和工料存放等操作用房（房屋面积、地点等，甲方视情综合考虑）。

第二章 物业服务质量和标准

第六条 物业运行保障管理目标

本项目投入使用应按质量管理认证、环境管理体系认证服务、职业健康安全管理体系认证服务，各项管理服务的基本指标不低于综合物业服务管理各项服务指标。

第七条 物业运行保障管理服务标准

1. 按《北京市物业管理示范项目考评标准及评分细则》《旅游景区质量等级的划分与评定》规定的标准和与运行保障管理服务相关的规范性文件及谈判文件的要求、响应文件的承诺进行运行保障管理服务。

2. 中国共产党早期北京革命活动纪念馆综合物业服务质量标准，将按照建设部《全国物业管理示范大厦标准》和公开招标文件要求标准执行，如果两者标准不统一，按高标准执行。

3. 物业管理的服务程序、质量标准及考核评价，依据 GB/T19001—2008 质量管理体系、GB/T24001—2004 环境管理体系、GB/T28001—2001 职业健康安全管理体系及本单位《驻馆物业单位考评管理办法》执行。

4. 节能管理工作参照北京市机关事务管理局关于印发《关于在物业管理服务政府采购项目中增加节约型公共机构建设相关要求的指导意见》的通知要求开展。

第八条 物业管理服务须达到的基本指标为：

1. 重大安全及消防责任事故为零；
2. 各专业岗位人员持证上岗 100%；
3. 卫生清洁率达到 100%；
4. 人员着装符合甲方要求，合格率 100%；
5. 人员上岗前培训合格率 100%；
6. 提供岗位人员标准符合合同约定 100%；
7. 有效投诉处理率 100%；
8. 综合服务满意率 90%；
9. 各岗位确保运行安全，严防火灾、偷盗及其它刑事案件的发生。

第三章 物业管理服务事项、范围

第九条 乙方指定：范博(身份证号：110222198702126611，手机号：13691470391)为该项目负责人，乙方项目负责人如需更换时，应以书面形式提前[十五]个自然日通知甲方，经甲方同意后方可更换。未经甲方书面同意，乙方不得更换其代表。乙方项目负责人不称职时，甲方可以书面形式要求乙方撤换；乙方在收到甲方要求撤换代表通知后[七]个自然日内，乙方须按甲方要求以称职人员替代。若不称职情况较为严重，甲方有权直接要求乙方撤换代表，而无需通过上述程序。

第十条 物业管理事项包括中国共产党早期北京革命活动纪念馆所管理使用的责任区域的服务管理，同时配合甲方做好各类应急突发事件的处理。除招标文件中的服务内容及要求外，包括但不限于以下服务内容：

1. 重大活动服务保障
 - (1) 纪念馆承接的重大活动、重大政治任务的服务保障工作。
 - (2) 纪念馆管理部门确认的其他临时性工作任务的服务保障。
2. 其他
 - (1) 根据有关法律、法规、及本合同的约定，制定相关物业服务规章制度；
 - (2) 向甲方告知物业使用的有关规定并负责督促落实；
 - (3) 对甲方违反本物业相关规定的行为，应及时进行规劝、制止，如发现甲方有重大违规行为而又无法制止时，应及时向甲方有关部门报告；
 - (4) 按甲方要求做好临时性服务保障工作，包括但不限于临时活动、临展

项目的保安保洁等其他工作。

第四章 委托管理期限和物业服务费用

第十一条 本合同委托管理期限为2026年1月至12月。

第十二条 本合同物业服务费用收费方式为：[包干制]。在服务期间，除非双方另有约定，合同总费用不作调整，甲方也无需另行向乙方支付其他费用。

第十三条 本合同物业服务费用是乙方为甲方提供的综合物业服务所需的费用，包括但不限于以下费用：本合同第三章所需各项服务人员的工资、各类加班费用（含法定节假日）、符合法律要求的各类保险等全部费用，以及相关行政办公费用、本项目服务人员物资耗材等，本合同委托管理期内物业管理服务费总额为748.26万元，大写人民币：柒佰肆拾捌万贰仟陆佰元整）。

第十四条 乙方自行解决服务人员食宿和交通费用。

第十五条 结算方式：分三期支付（乙方先向甲方提供发票后，甲方再行支付物业服务费用。如乙方提供付款账户信息或发票信息有误，甲方不承担相关责任。）

乙方在合同签订后5个工作日内，按照合同总额的10%即【柒拾肆万捌仟贰佰陆拾】元整（小写：¥【74.826】万元）去银行办理履约担保业务。乙方在收到银行签发的《履约保函》3个工作日内将保函原件交给甲方，作为履约担保。

如乙方在合同履行过程中存在违约情形的，甲方有权从履约担保的金额中取得相应的款项，作为乙方向甲方支付的违约金、赔偿金。履约保函担保的金额少于乙方需向甲方支付违约金、赔偿金的，甲方有权就不足的部分向乙方进行追偿。

乙方不存在违约且不需要向甲方支付违约金、赔偿金的，在本项目经验收合格后10个工作日内，甲方向乙方退还履约保函原件。

自甲方收到乙方履约保函且财政资金拨付到位后十五个工作日内，甲方将首期服务费拨付乙方，首期服务费为总服务费的50%，金额为374.13万元（大写人民币：叁佰柒拾肆万壹仟叁佰元整）；

2026年7月，支付第二期服务费，第二期服务费为总服务费的30%，金额为224.478万元（大写人民币：贰佰贰拾肆万肆仟柒佰捌拾元整）。

2026年12月31日前，根据服务及项目评审情况，将最后一期管理服务费用拨付乙方。（乙方接受甲方委托的评审公司对该项目进行结算评审）。

第五章 双方的权利义务

第十六条 甲方的权利义务

1. 有权审定乙方制定的物业服务方案和细化物业服务标准并监督实施。
2. 有权要求乙方按合同约定提供物业服务；有权根据乙方物业服务质量问题特别是因物业服务不当造成的损失情况扣除乙方一定数额的服务费。
3. 监督乙方履行本合同，对乙方提供的物业服务有建议、督促的权利。
4. 对乙方的物业服务流程有权提出质疑并要求限期整改。
5. 有权聘请第三方物业服务评估监管机构监管物业服务企业服务质量工作。
6. 对本物业服务区域内物业服务费的使用情况，享有知情权和监督权。
7. 遵守管理规约以及物业服务管理区域内物业共用部分的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度。

8. 甲方设立物业服务考评小组,对乙方提供的物业服务进行监督、考核及奖罚。考核综合日常检查、季度检查(甲方人员或第三方评估监理机构对项目开展的季度物业服务质量评估)、考核周期考核(含纪念馆内部组织满意度调查)情况,结合实际进行评分(季度服务质量评估权重占100分),确定服务费基础金额。在此基础上,针对具体工作失误确定扣除金额。按照“实际支付金额=基础金额-扣除金额”的计算结果支付服务费用。

1)基础金额的确定。综合评分分为三个等级,并按以下标准确定基础金额:优秀(评分 ≥ 90 分),全额支付考核期服务费;合格(70分 \leq 评分 < 90 分),评分每比90分低1分,扣除乙方相当于季度服务费的1%,不满1分的按1分计算,最多扣除20%;不合格(评分 < 70 分),服务期内,第一次扣除乙方相当于季度服务费的25%,第二次扣除30%并解除合同。

2)扣除金额的确定。乙方未按合同约定及时提供服务,给甲方工作造成一般影响的,甲方一次扣除乙方服务费500元-2000元;乙方未按合同约定及时提供服务,给甲方工作造成重大影响的,根据影响程度,甲方一次扣除乙方服务费3000元-10000元;因乙方自身原因,对甲方重要工作造成重大影响或损失的,除乙方全额赔偿甲方损失外,甲方扣除乙方服务费20000-100000元,并解除合同。

3)实际支付金额。按照“实际支付金额=基础金额-扣除金额”的办法,确定甲方实际向乙方支付服务费的金额。符合基础金额和扣除金额中任意一项解除合同的情形,双方解除合同,双方保证项目管理平稳交接。如甲方在支付乙方当期服务费后,发现乙方存在扣除金额情况的,甲方可在下一期服务费中直接扣减。

4)考评细则须提前经过甲乙双方确认后实施使用。

9. 对乙方根据合同和有关规章制度提供的管理服务给予必要配合。

10. 有权要求乙方更换不称职的项目负责人及其他岗位人员。

11. 有关法律规定和当事人约定的其他权利义务。

第十七条 乙方的权利义务

1. 根据有关法律、法规规定和合同约定,收取物业服务费。

2. 按本合同约定的物业服务事项和标准提供物业服务。

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,不得将甲方物业信息用于物业管理活动之外的其他用途,并对相关档案资料具有保密义务,且保密义务不因本合同任何形式的终止而解除。

4. 及时向甲方通报本物业管理区域内有关物业服务的重大事项,及时处理甲方的投诉,接受甲方和第三方物业服务评估监理机构的监督。

5. 自觉接受甲方满意度调查测评和季度、年度以及不定期进行的考核测评。

6. 项目负责人(项目经理、业务主管)须保持移动电话24小时开机并畅通,如在工作时间内外出超过1小时,须提前向甲方管理人员请假并同意后方可外出;各分项领班以上人员须保证工作期间通讯畅通。

7. 对甲方违反本合同和管理规约的行为,采取告知、劝阻和向有关主管部门报告等方式督促甲方改正。

8. 不得擅自占用本物业服务区域内的共用部分或擅自改变其使用用途。不得擅自将甲方所有的共用部分用于经营活动。不得擅自占用、挖掘本物业管理区域内的道路、场地等,确需临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的,应当

按规定办理相关手续，制定可行的施工方案，开工前要在物业管理区域内公示，施工过程中尽可能减少对甲方的影响，施工期间应确保所有甲方的人身、财产等安全，并及时恢复原状。

9. 可将本物业管理区域内的专项服务委托给专业性服务企业，但不得将全部物业服务一并委托给其他单位或个人。乙方应当将委托事项提前告知甲方，征得甲方同意后，方可进行。乙方与受托企业签订的合同中约定的服务标准，不得低于本合同约定。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。

10. 有关法律规定和当事人约定的其他权利义务。

11. 配合甲方聘请的第三方物业服务评估监理机构对乙方进行物业服务质量评估监理工作。对评估监理报告中出现的物业管理现存的问题项，应在甲方限期内及时完成整改。

在合同期间甲方聘请第三方评估监理机构或组织本馆相关部门人员每季度对物业服务事项进行一次满意度调查评估。

12. 若因乙方违反合同约定或操作不规范造成文物本体、设备设施损失的，乙方负责赔偿。

13. 未经甲方书面许可，不得更换项目负责人。

14. 乙方须保证物业服务人员身体健康；保证主管以上管理人员具备相应的管理能力和一定的工作经验，保证各专业相关人员持证上岗；负责配合甲方对突发事件、消防、安全生产等相关知识内容的培训；特殊工种的持证率须达到100%。

15. 乙方不得擅自调整岗位设置，如需调整应提前报备甲方相关部门，征得同意后方可实施。若出现缺岗、脱岗现象，甲方有权扣除相关岗位人员的物业服务费用；

16. 乙方应妥善维护甲方财产，因工作疏漏或员工个人原因造成甲方财产损失的，由乙方负责赔偿并承担相应的法律责任。因乙方员工个人原因或违反甲方规定造成第三方人身及财产损失的，乙方负责赔偿并承担相应的法律责任；

17. 计划以外的管理服务任务，甲方以书面形式向乙方下达，乙方应严格遵照执行并纳入年度考核；

第六章 安全运行

第十八条 基本要求

1. 合同期内甲乙双方均应严格遵守国家、北京市关于安全生产作业的法律法规和相关管理制度，并随时接受行业安全检查人员依法实施的监督检查，采取必要的安全防护措施，消除事故隐患。由于乙方安全措施不力造成事故的责任和因此发生的费用，由乙方承担。

2. 乙方应对其物业工作人员进行安全教育，签订安全责任书，并对他们的人身安全负责，开展经常性的安全教育及应急演练，确保甲方的财产和人身安全。乙方应保证特种作业人员具备相应资质，并严格按照国家和北京市等管理规定进行作业；若由于员工自身原因或违反安全操作规定而导致人身伤亡的，由乙方和该员工承担全部责任。应对突发事件期间，乙方应按要求服从甲方指挥调度并落实应急预案和各项应对措施。

3. 乙方员工不与甲方形成任何劳动或雇佣关系，乙方物业工作人员的任何人身、财产、劳动争议、侵权纠纷等均由乙方承担全部责任，与甲方无关。

4. 乙方作为其所提供服务人员的用人单位，其自行负责并承担所提供人员的

工资、加班费、劳保、社保、福利、统一服装等一切费用及待遇，上述费用及待遇均与甲方无关，甲方对此不承担任何支付、配备、缴纳等义务。由于乙方原因导致甲方与乙方所提供人员被有裁决权的机构依法认定形成事实劳动关系的，乙方应承担甲方因此遭受的全部损失，包括甲方与该人员解除劳动关系所应支付的一切费用。

5. 乙方出现未向服务人员支付工资、加班费等情形的，由此导致的一切责任及损失均由乙方自行承担，与甲方无关。如由此导致服务人员向甲方主张权利而致使甲方被迫承担责任(包括但不限于：未支付工资的责任、未支付加班费的责任、未缴纳社会保险的补缴责任、未缴工伤保险的赔偿责任、未缴医疗保险的赔偿责任等)的，乙方应赔偿由此给甲方造成的全部损失。

6. 乙方不得安排与其不存在合法有效劳动关系、劳务派遣关系的人员为甲方提供服务，否则乙方需向甲方承担违约责任。

7. 乙方确认并保证：乙方所提供的服务人员在为甲方提供服务期间的行为均无争议地视为乙方行为，乙方服务人员造成甲方或任何第三方人身损害或财产损失的，或有其他违反本合同的情况，均由乙方承担责任。乙方应保证甲方免于因乙方行为或乙方提供的服务人员的行为受到任何指控、诉讼等。否则乙方应赔偿甲方因此造成的全部损失，包括但不限于行政罚款、赔偿、诉讼费、交通费、公证费以及因此支付的律师费等。

8. 乙方派往甲方服务人员均须严格遵守上级机关、属地部门关于安全防范等政策规定和有关要求。

第十九条 安全防范

1. 乙方应加强安全检查，对非工程范围存在安全隐患的设备、设施、物品，应及时报修，属于乙方原因未及时发现发现的，由此产生的损害应由乙方自行承担。

2. 乙方要严格按照各岗位相关操作规程进行运行管理，确保人身安全。如在合同期内发生安全事故或造成的安全违法行为，全部由乙方承担事故的全部责任及发生的相关费用。

3. 若突发火灾或其他安全事故时，在保证自身安全的前提下要做到：

- (1) 立即报告甲方，并拨打相关报警电话；
- (2) 迅速疏散人员；
- (3) 启用消防设施扑救，协助消防人员灭火；
- (4) 保护现场，维持秩序。

第二十条 环境保护

1. 物业服务期间，乙方应遵守国家有关环境保护的政策、法规，有效执行北京市垃圾分类标准，保洁垃圾应按规定及时分类处理。

2. 乙方原因导致环境污染，由此造成的损失乙方负全部责任，并赔偿相应的损失。

3. 物业服务期间，严格遵守政府和有关主管部门对噪声污染、环境保护和安全生产等管理规定，实施规范化物业管理和文明服务，并自愿承担违反上述规定产生的一切罚款或赔偿。

第二十一条 事故处理

1. 物业服务期间，物业服务区域内发生设备发生故障、各种案件及重大安全

结。

第四十二条 合同文件对甲乙双方均有约束力。当合同文件的内容存在冲突时，以最有利于实现运行保障管理服务目标的内容为准。

第四十三条 双方承诺

1. 乙方承诺按照合同约定的范围、内容、标准、目标向甲方提供运行保障管理服务。

2. 甲方承诺按照合同约定向乙方支付物业服务费。

委托方(甲方)



开户行：北京银行沙滩支行
开户行账号：20000048462000041857314
地址：北京市东城区五四大街29号

电话：010-52208875

法定代表人

或授权代表(签字)：

2026年1月30日

受委托方(乙方)



开户行：交通银行北京海淀支行
开户行账号：110060576012015189682
地址：北京市海淀区苏州街26号亿方大厦12层-13层

电话：010-62586918

法定代表人

或授权代表(签字)：

2026年1月30日