

合同编号：_____

北京市军队离休退休干部活动中心 2026 年度珑原奥森物业服务采购项目

甲方：北京市军队离休退休干部活动中心

乙方：北京鑫海龙物业管理有限公司

签署日期：2026 年 2 月 6 日



合 同

甲方：北京市军队离休退休干部活动中心（以下简称“甲方”）

社会统一信用代码：12110000400567946Q

法定代表人：原晓丽

地址：北京市朝阳区华严里 10 号

乙方：北京鑫海龙物业管理有限公司

社会统一信用代码：91110108348426467T

法定代表人：陈良林

地址：北京市海淀区香山北辛村 58 号 2 幢平房

甲方委托 北京市公共资源交易中心 以公开招标的方式，经评标委员会评定 北京鑫海龙物业管理有限公司（乙方）为甲方提供物业服务，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》及《北京市物业管理条例》等有关法律、法规的规定，在自愿、平等、公平、诚实信用的基础上，订立本合同。

下列文件为构成本合同的组成部分，认为是一个整体，彼此相互解释、相互补充并具有同等法律效力。为便于解释，组成合同的多个文件的优先支配地位的次序如下：

a. 本合同书

b. 中标通知书

第一章 物业项目基本情况

第一条 本物业项目（以下简称“本物业”）基本情况如下：

名称：北京市军队离休退休干部活动中心 2026 年度珑原奥森物业服务采购项目

类型：办公

坐落位置：北京市昌平区陈家营西路 5 号院 10 号楼

建筑面积：14659 平方米。

第二条 甲方为乙方提供物业服务用房主要用于物业服务单位接待、项目档案资料保存、工具物料存放、人员值班备勤等，不提供人员住宿。

第二章 物业服务事项、标准及有关约定

第三条 物业服务期限为 / 个月，自 2026 年 2 月 7 日至 2026 年 12 月 31 日终止。

第四条 乙方提供的物业服务包括以下主要内容但不限于以下项目：

1. 房屋建筑日常管理维护，是指为保持房屋建筑设备、设施正常使用进行日常维护和及时开展房屋修缮管理和维修维护；
2. 楼宇秩序维护管理服务，是指包括办公楼区域的治安保卫，安全秩序维护，消防安防中控系统运行维护和管理，地下停车场和自行车棚的管理与服务；
3. 设施设备运行维护保养管理服务，是指对强、弱电系统、供暖系统、电梯系统、职工餐厅设施设备、燃气系统、给排水系统、饮用水系统及燃气炉各运行设施设备的运行维护保养、例行检查及日常综合维修；空调系统的日常巡视小修（维修配件费用 500 元以下）及检查（包括但不限于回风口清洗、管道的排污放气、房间内空调调试等）；消防系统、楼宇自控及安防监控系统的日常巡视检查；配合办理各种运行手续，以及燃气、电梯、高压设

备、压力表、避雷装置等设施的年度强制检测；

4. 会议室管理，是指负责项目内会议室的日常管理及保洁，并做好收发报纸工作；

5. 保洁服务，是指保证办公区域大楼外围环境、楼内清洁而进行的日常管理工作，包括外围区域清洁、大堂、卫生间、楼道、楼层公共区、值班室、楼梯、电梯间、地下停车场、热水房、职工餐厅设施设备清洁、消毒、灭虫、垃圾分类及清运、雨水池、化粪池、污水池及油水分离器等井池清掏、门前三包区域保洁以及扫雪铲冰等清洁服务（含清洁保洁用品）；

6. 办公场所绿化服务，是指负责本办公物业区域公用绿地的日常修剪、花木养护和管理；

7. 甲方交办的其他服务项目。

8. 政策性采购需求

为在项目中充分落实《政府采购法》规定的“政府采购应当有助于实现国家的经济和社会发展政策目标”等相关要求，以项目为载体推动北京市环境社会治理(ESG)体系高质量发展，请供应商提供在本项目中落实 ESG 理念的工作措施。

第五条 服务标准及要求见招标文件。

第三章 物业服务支付

第六条 本物业管理区域物业服务收费方式

1. 费用核算：根据中标金额，甲方办公楼物业服务费（含税）为人民币 2483568.84 元：（大写金额：人民币贰佰肆拾捌万叁仟伍佰陆拾捌元捌角肆分）。除上述费用外，甲方不再因履行本合同支付任何其他费用。

2. 付款方式：按照季度付款。每季度未经甲方验收合格，双

方签字确认后支付：

第一季度支付：2026年4月10日前，支付金额 414387.03 元；

第二季度支付：2026年7月10日前，支付金额 689727.27 元；

第三季度支付：2026年10月10日前，支付金额 689727.27 元；

第四季度支付：2026年12月26日前，支付金额 689727.27 元。

乙方应于甲方每次付款前，向甲方出具等额增值税发票。

3. 乙方收款账户：

收款全称：北京鑫海龙物业管理有限公司

银行账号：10252000001267359

开户银行全称：华夏银行北京北沙滩支行

纳税人识别号：91110108348426467T

4. 甲方开票信息：

名称：北京军队离休退休干部活动中心

纳税人识别号：12110000400567946Q

第七条 设备设施维修维护物资及耗材费的使用范围用于本合同第四条约定的物业服务事项的各项费用支出，但不包括更新改造、大中修、能源和水电。乙方负责单件、单价在 500 元以下（含 500 元）的物耗采购、更换、维修，费用已包含在乙方的合同价款中；单件、单价在 500 元以上的物耗采购、更换、维修等项目，乙方应向甲方提出书面申请，待甲方批准后方可执行，费用由甲方承担。

第四章 权利与义务

第八条 甲方权利与义务：

1. 监督乙方履行本合同，并要求乙方按本合同约定提供相关物业服务；

2. 对物业服务出现重大失误，主管及相关责任人员限期 15 日调离；

3. 按本合同约定支付乙方物业服务费；

4. 有关法律规定和与乙方约定的其他权利义务。

第九条 乙方权利与义务：

1. 乙方应按照本合同约定的服务内容为本项目提供物业服务；

2. 对本项目物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业内改、扩建或完善配套项目，须与甲方协商经甲方书面同意批准方可实施；

3. 乙方派驻人员按相关要求持证上岗，相应的证明材料甲方有权随时检查；

4. 乙方及其派驻人员应在本合同约定的合同期间及合同到期后任何时间保守其在服务期间知悉的甲方任何秘密，否则甲方有权解除合同并要求乙方承担违约责任；

5. 乙方应对派遣到甲方进行工作的人员提前进行保密知识培训；

6. 本合同解除时，乙方必须向甲方移交管理用房及物业管理的全部档案资料；

7. 乙方服务人员要具备物业服务人员的基本素质，建立人员管理台账，人员变更需及时向甲方报备；

8. 乙方派驻人员需统一着工作装；

9. 有关法律规定和当事人约定的其他权利义务。

第五章 物业管理服务质量要求

第十条 乙方须按甲方物业管理服务项目采购需求要求，实现

目标管理。

1. 维护甲方的正常办公秩序，保障工作人员人身和财产的安全，保护甲方的设施和设备，预防各类刑事案件和治安事件的发生。

2. 全体保安员均为义务消防员，乙方应对保安员进行岗前培训，特别是消防技能的培训，使保安员具有一定的业务素质（有消防培训证书优先录用）。保证每年不少于两次的消防演练安排；

3. 全体保安员均为甲方应急救援队员，乙方应对保安员进行培训，特别是应急救援培训，使保安员能有效地处理突发事件，保证每年不少于两次的演练安排，并做好相关演练、培训记录。如遇突发事件，半小时之内到达现场。

第十一条 物业服务人员标准及要求

1. 物业服务人员标准：

1.1. 物业服务人员必须接受过相关专业培训，具有专业资格证书；

1.2. 物业公司应按照国家规定，依法为物业服务人员缴纳社会保险费，并办理社会保险相关手续；

1.3. 物业服务人员未受过任何行政处罚、刑事处罚，无劣迹。

2. 物业服务人员要求：

2.1. 物业服务人员配置 27 人；

2.2. 项目经理 1 人，负责整个项目的协调组织工作，应与甲方及时沟通；

2.3. 维修人员 2 人，其中空调维修技工 1 人，综合维修工 1 人，服务范围：办公区域、职工食堂；

2.4 配电室值班（其中含电梯安全员）6 人，服务范围：办公

楼电器、配电室及电器设施设备；

2.5. 中控值机员 8 人，服务范围：中控室、消防设施设备的运行监控；

2.6. 保洁员 6 人，其中保洁领班 1 人，办公楼保洁 4 人，地下空间及停车场 1 人，服务范围：办公楼、地下空间（包括办公楼三包区域及地下停车场）；

2.7. 会议室管理人员 4 人，服务范围：办公楼会议室的日常管理；

2.8. 乙方承诺：合同履行期间，本项目物业服务人员在配备总数不变的情况下，人员变动不超过 30%，乙方如需更换主管以上人员及甲方认为比较适合某项岗位的人员，需提前通知甲方并征得甲方书面同意。

第十二条 保安服务人员标准及要求

1. 保安服务人员标准：

1.1. 保安服务人员必须接受过相关专业培训，具有职业资格证书（公安部门核发的保安证）；

1.2. 物业公司应按照国家规定，依法为保安服务人员缴纳社会保险费，并办理社会保险相关手续；

1.3. 保安服务人员未受过任何行政处罚、刑事处罚，无劣迹。

2. 保安服务人员要求：

2.1. 保安服务人员配置：13 人；

2.2. 保安领班 1 人，负责整个项目的安保协调组织工作；

2.3. 大门及办公区域巡视保安 8 人，服务范围：车场出入口值守、安保秩序服务、办公区域及地下空间（含地下停车场）巡视等；

2.4. 办公楼大堂保安 4 人，正常班负责来人来访的接待，通报、检验、登记等；

2.5. 乙方承诺：合同履行期间，本项目安保人员在配备总数不变的情况下，人员变动不超过 30%，乙方如需更换主管以上人员及甲方认为比较适合某项岗位的人员，需提前通知甲方并征得甲方同意，否则视为乙方重大违约。

第六章 合同变更与终止

第十三条 本合同期满，在未确定新的物业服务方时，双方协商签订补充协议，乙方根据协议保持正常的服务，直至新的物业服务方进入接收完毕为止，在此期间的物业服务费标准按照当年预算批复标准按月支付，不足 1 个月的，按实际服务天数支付。

第十四条 如不可抗力事件使本合同无法履行时，甲、乙双方中任何一方可向对方提出解除合同，但应及时书面通知对方。双方均不承担违约责任，并按有关法规及时协商处理。

第十五条 服务内容随着市军休安置事务中心搬迁改变，乙方应无条件配合甲方因人员调整减少带来的变化，保障服务水平不变。

第十六条 如乙方发生如下违约行为，甲方可向乙方发出书面违约通知书，提出终止或解除部分或全部合同：

1. 乙方未能在合同规定的限期或甲方同意延长的限期内按照约定的标准提供部分或全部服务；

2. 乙方未按合同标准提供物业服务等（如人员数量不足，人员不符合合同要求，工作时间擅自离岗）。

第十七条 本合同终止后，甲乙双方应当共同做好交接事宜。

第七章 违约责任

第十八条 除出现不可抗力事件外，甲、乙双方均不得擅自提前解除本合同，否则解约方应当承担相应的违约责任；造成损失的，解约方应当承担相应合理的赔偿责任。

第十九条 若甲方无特殊原因未按照合同约定支付物业服务费，乙方有权追偿欠款并向甲方提出合理的赔偿要求，每逾期一日，甲方应按所需支付费用的0.1%向乙方支付违约金，但不能超过合同总金额的10%。

第二十条 除本合同另有约定外，乙方违反本合同第九条以及第五章的约定，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7日未整改完成的，甲方有权解除合同，甲方解除合同的，尚未支付的物业管理服务费无需支付，同时乙方应向甲方支付物业管理服务费总额10%的违约金；造成甲方经济损失的，乙方还应给予甲方经济赔偿。

第二十一条 乙方违反本合同第四章第九条第4条款约定的保密义务，甲方有权解除合同，同时，乙方应向甲方支付物业管理服务费总额10%的违约金。

第八章 争议解决

第二十二条 本合同履行过程中发生争议的，双方可通过协商解决，协商不成，双方均可向甲方所在地人民法院提起诉讼。

第二十三条 特别说明：甲方与乙方工作人员之间不存在任何形式的劳动或劳务关系，如遇乙方员工以甲方为诉讼或仲裁对象主张工资薪酬、存在劳动或劳务等关系，要求给予相应的赔偿、补偿，乙方承诺无条件承担相应责任，并赔偿因此而给甲方造成损失，包括但不限于诉讼费、仲裁费、律师费等。

第九章 附 则

第二十四条 本合同自双方法定代表人或其委托代理人签字并加盖公章后生效，双方未尽事宜，双方可协商进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

第二十五条 本合同一式陆份，甲方执叁份、乙方执贰份、北京市公共资源交易中心 执壹份，具有同等法律效力。

(以下无正文)

甲方（盖章） 离休退休干部活动中心

法定代表人或
委托代理人（签字）：

乙方（盖章）： 北京鑫海龙
物业管理有限公司

法定代表人或
委托代理人（签字）： 陈良林

2020 年 2 月 6 日

2020 年 2 月 6 日