

合同编号：\_\_\_\_\_

北京市军队离休退休干部活动中心

2026 年度华严里 10 号

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：北京德福缘物业管理有限公司

签署日期：2026 年 1 月 30 日



# 合 同

甲方：北京市军队离休退休干部活动中心

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：北京德福缘物业管理有限公司

社会统一信用代码：91110000801496245R

法定代表人：王彬

地址：北京市东城区永生巷 4 号

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 北京德福缘物业管理有限公司（乙方）为成交人提供物业服务，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 年度华严里 10 号物业服务采购项目

类型：办公

坐落位置：北京市朝阳区华严里 10 号

建筑面积：37532.17平方米。

第二条 物业服务用房主要用于物业服务企业客服接待、项目档案资料保存、工具物料存放、人员值班备勤等。甲方须为乙方提供物业服务用房。

### 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11月，自2026年2月1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；

2. 设施设备运行维护保养管理及小修（小修：维修配件 500 元以下，大修：维修配件 500 元以上），包括强、弱电系统的运行维护，供暖系统运行维护，给排水维修、饮用水运行，电梯运行与维护等，对相关设施设备专业

维保的监督、检查，设施设备的例行检查，并进行年检及配合办理各种手续，包括：电梯、高压设备、压力表、避雷装置、消防设备等进行强检；

3. 保洁服务，是指使用区域共用部位、公共区域进行的日常管理工作，同时包括消毒、灭虫、垃圾分类及清运、雨水池、化粪池及污水池等井池清掏、门前三包区域保洁以及扫雪铲冰等；

4. 楼宇秩序维护服务及消防安防管理，是指包括办公楼区域的治安保卫巡视，安全秩序维护，消防安防监控系统运行管理，中控室管理值守和停车场的管理与服务；

5. 办公场所绿化服务，是指负责本办公物业区域绿化日常修剪、养护等工作；

#### 6. 政策性采购需求

1) 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。

2) 落实《北京市公共场所室内温度控制导则(试行)》(京发改〔2022〕1673号)关于公共建筑和空间的室内温度控制相关要求。

3) 照明系统建议落实《北京市党政机关、国有企事业单位办公建筑外观照明强化节能导则(试行)》(京发改〔2022〕88号)。

#### 7. 甲方交办的其他事宜。

第五条 服务标准见招标文件。

### 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：物业服务费（含税）为人民币1,578,089.98元；（大写金额：人民币：壹佰伍拾柒万捌仟零捌拾玖元玖角捌分）。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：费用分四次按季度支付：

第一次：2026年4月10日前，支付金额286,925.98元；

第二次：2026年7月10日前，支付金额430,388.00元；

第三次：2026年10月10日前，支付金额430,388.00元；

第四次：2026年12月26日前，支付金额430,388.00元。

如中途解除合同，按照实际服务期限支付。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：北京德福缘物业管理有限公司

银行账号：01090378600120109181977

开户银行全称：北京银行光明支行

纳税人识别号：91110000801496245R

4. 甲方开票信息：

名称：北京市军队离休退休干部活动中心

纳税人识别号：12110000400567946Q

## 第四章 权利与义务

## 第七条 甲方的权利义务：

1. 有权要求乙方按本合同约定提供物业服务；
2. 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；
3. 按本合同约定支付乙方物业服务费；
4. 甲方负责为乙方派班值班驻守人员提供住宿；
5. 有关法律规定和当事人约定的其他权利义务。

## 第八条 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，不得将业主信息用于物业管理活动之外的其他用途；
4. 乙方派驻人员需统一着工作装；
5. 乙方服务人员要具备物业服务人员的基本素质；
6. 有关法律规定和当事人约定的其他权利义务。

## 第五章 合同变更与终止

第九条 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，根据补充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，计费标准按照当年预算批复标准执行。

第十条 如启动维修改造或者不可抗力事件使本合同无法履行时，甲方至少提前 1 个月书面通知乙方，同时解除合同. 双方均不承担违约责任，乙

方应无条件配合甲方。

第十一条 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. 乙方未能履行合同规定的其它义务。

第十二条 本合同终止后，甲乙双方应当共同做好交接事宜。

## 第六章 违约责任

第十三条 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的赔偿责任。

第十四条 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%。若出现乙方人员不合格需要更换、未穿着统一服装、工作时间擅自离岗等情况，甲方有权提出更换。

第十五条 由乙方的过失，造成本物业使用者重大人身伤害、乙方人员在服务过程中出现重大伤害、造成第三人权益受损或造成甲方财产重大损失以及给甲方造成重大不良影响等，甲方有权立即解除合同，乙方应向甲方支付物业管理服务费总额10%的违约金，并承担损害赔偿等其他可能或必要的经济责任和法律责任。

## 第七章 争议解决

第十六条 合同履行或与合同有关的一切争端应通过双方友好协商解决。如果友好协商不能解决，任何一方当事人可以向甲方所在地人民法院提起诉讼。在诉讼期间，除正在进行诉讼的部分外，本合同其他部分应继续执行。

第十七条 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关责任，并赔偿因此而给甲方造成的损失，包括但不限于诉讼费、仲裁费、律师费等。

## 第八章 附 则

第十八条 在本合同服务期内或期满后，任何一方不应将在合同签订及履行过程中了解和掌握的应保密以及不宜公开的对方信息和资料泄露给任何单位或个人。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。

第十九条 乙方因履行本合同需利用甲方之信息系统、网络设备、软件等情形的，须经甲方批准同意，并遵守甲方信息安全管理相关规定。本合同关于保密的条款内容永久有效，不受该合同的效力及服务期限的限制。

第二十条 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。

第二十一条 本合同一式陆份，甲方执叁份、乙方执贰份、采购中心执壹份，具有同等法律效力。

(以下无正文, 本页为签署页)

甲方(盖章): 北京市军队离休退休  
干部活动中心

法定代表人

委托代理人(签字)



2026 年 1 月 30 日

乙方(盖章): 北京德福缘物业管理  
有限公司

法定代表人或

委托代理人(签字):



A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping strokes.

2026 年 1 月 30 日

# 北京市公共资源交易中心

000003

## 中标通知书

北京德福缘物业管理有限公司：

北京市军队离休退休干部活动中心 2026 年度华严里 10 号物业服务采购项目（采购编号：BGPC-G25400）公开招标采购工作已结束，采购人根据评标委员会的评审报告，确定贵单位为本项目中标人，中标金额 1,578,089.98 元。

特此通知。

附：注意事项

北京市公共资源交易中心  
(北京市政府采购中心)  
2026 年 1 月 21 日  
1010510583891

## 注 意 事 项

中标人自收到中标通知书之日起30日内按照采购文件确定的事项与采购人签订政府采购合同。政府采购合同签订后须交北京市公共资源交易中心存档1份。因质疑、投诉等程序改变中标结果或废标的，已发出的中标通知书无效并须按规定退回北京市公共资源交易中心。