

北京人民艺术剧院物业服务采购项目（2026-2027 年度）

物业服务合同

采购编号：

委托方（甲方）：北京人民艺术剧院

统一社会信用代码：12110000400686232E

通讯地址：北京市东城区王府井大街 22 号

联系电话：15001247909

邮政编码：100006

受托方 物业服务企业(乙方)：北京北控物业管理有限责任公司

统一社会信用代码：911101057433080813

企业资质证书号：（建）108046

法定代表人：张建彪

公司电话：010-58297213

邮政编码：100015

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》等有关法律、法规的规定，甲乙双方在自愿、平等、公平、诚实信用的基础上，就物业服务有关事宜协商订立本合同。下列文件构成本合同的组成部分，应该认为是一个整体，彼此相互解释，相互补充。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
- c. 投标文件
- d. 招标文件

第一部分 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：北京人民艺术剧院物业服务采购项目（2026-2027 年度）

坐落位置：北京市东城区王府井大街 22 号

建筑面积：56032.11 平方米【其中：首都剧场 18993.6 平方米、北京国际戏剧中心 23326 平方米，菊隐剧场 1673.6 平方米、史家宿舍 2252.8 平方米、怀柔艺术创作中心 5620.8 平方米及附属租赁库房 4165.31 平方米】

第二部分 物业服务范围

第二条 乙方应当提供的物业服务范围：

1. 剧院本部

(1) 首都剧场：

(1.1) 建筑物：

建筑面积：18993.60 m²，占地面积 11662 m²，楼层高度 4 层，西侧局部 3 层，地下 1 层；门窗总数量：326 个，门窗面积 1833 m²；地面总面积：18000 m²，其中大理石地面 1600 m²、地胶板 1800 m²、石材地板 2600 m²、木地板 4800 m²；外墙总面积 6560 m²，其中外墙涂料真石漆 6560 m²，外墙需清洗面积 6560 m²。会议室总数量：3 个；排练厅总数量：2 个；贵宾室总数量：1 个；化妆间数量：11 个；卫生间数量 26 间；各垃圾存放点数量 1 个（干式垃圾房）面积 18 平方米、位置王府井大街 22 号院内东北侧；电梯总共 2 台；空调系统（中央空调系统，多联式空调系统、立式单元式空调、壁挂式单元式空调等），中央空调系统，其中首都剧场风机盘管 122 台，总功率 4.88 千瓦，首都剧场地下室送风机组共 4 组（舞台、观众席、大厅、实验剧场），总功率 170 千瓦；多联式空调，实验剧场 15 台，总功率 17.25 千瓦；立式单元式空调，实验剧场 2 台，总功率 5 千瓦，票房中心 2 台，总功率 6 千瓦，中控柜机 1 台，功率 3 千瓦，书店柜机 1 台，功率 3 千瓦，画廊柜机 1 台，功率 3 千瓦，一层咖啡厅柜机 1 台，功率 3 千瓦，排练厅 4 台，功率 20 卡瓦；壁挂式单元式空调，共 35 台，

总功率约 40 千瓦, 包括实验剧场 3 台, 传达室 5 台, 票务中心 4 台, 中控室 2 台, 办公室 5 台等; 采暖系统 (散热片), 热力站 1 座, 采暖设备数量 17 台、总功率 215.6 千瓦, 其中换热器 7 台 (4 台板式换热器、3 台波纹管换热器), 供热循环泵 6 台 (采暖机组两台共 60kW, 空调机组两台共 150 kW, 生活水机组两台共 1.1 kW), 补水泵 4 台 (采暖机组两台共 1.5 kW, 空调机组两台共 3.0 kW); 给排水系统 (潜水泵、集水井), 给排水设备的数量 2 台 (潜水泵)、总功率约 10 千瓦; 照明系统, 照明设备的数量 3141 台; 供配电系统, 低压柜数量 81 个; 室内绿植不低于 450 盆, 节假日及重大活动装饰不低于 600 盆; 票务中心建筑面积为 100 m²。传达室建筑面积为 116 m², 均为一层箱式轻钢结构建筑。

(1.2) 室外:

绿篱围栏 282m, 面积 564 m² (北侧及南侧); 实体墙 156m (南侧) 面积 343.6 m²; 路灯 58 个、地灯 16 个, 草坪灯 4 个, 室外配电箱数量 5 个, 海报墙窗口 2 个, 花坛 1 个。雨水井 59 座 (含井及雨篦子), 污水井 29 座 (含化粪池 4 个), 消防井 14 座, 燃气井 1 座, 热力井 6 座, 给水井 16 座, 电力井 17 座 (含强弱电)。

(2) 北京国际戏剧中心

(2.1) 建筑物:

建筑面积: 23026 m² (其中: 人防面积 2500 平米、车库及坡道面积 7300 平米), 楼层高度地上 3 层, 地下 4 层; 门窗总数量: 194 扇, 门窗总面积: 632 m²; 地面总面积: 19791 m², 需保洁面积: 18819 m² (含舞台), 其中环氧地坪 7100 m²、瓷砖 3973 m²、石材 1133 m²、混凝土地面 3259 m²、地胶板 868 m²、地板 1986 m²、钢格栅地面 499 m²; 内墙饰面总面积: 33342 m², 需保洁面积: 29680 m², 其中内墙饰面乳胶漆 26456 m²、木饰面 934 m²、釉面瓷砖 1495 m²、玻璃砖装饰墙 803 m²; 顶面总面积 19791 m², 其中顶面喷漆 14855 m²、铝扣板 618 m²、石膏板 3174 m²、木饰面 1073 m²; 外墙总面积 8190 m², 其中外墙干挂石材 7500 m²、玻璃幕墙 690 m²; 外墙需清洗面积 8190 m²。会议室总数量: 1 个, 会议室总面积: 118 m²; 贵宾室总数量: 1 个, 贵宾室总面积: 61.5 m²; 排练厅总数量: 2 个, 总面积: 266 m²; 化妆间数量: 13 个, 总面积: 380 m²; 卫生间数量 7 个 (含男女、残卫)、卫生间总面积 280 m²; 地下车位数量 124 个 (其中快充充电桩车位 10 个, 慢充充电桩车位 30 个); 地上电动自行车充电桩总共: 40 个, 地上电动自行车充电桩总面积: 200 m²。车行口: 车行口数量 2 个; 电梯系统总共 7 台, 电梯数量 5 台 (ELENESSA 品牌), 扶梯数量 2 台 (KS-SBF II 品牌); 空调系统 (中央空调形式, 多联式空调系统等), 中央空调系统, 曹禺剧场风机盘管 121 台, 总功率 7.2 千瓦, 地下室通风机组 15 台, 总功率 122 千瓦, 循环冷却泵 4 台, 总功率 148 千瓦, 循环冷冻泵 4 台, 总功率 120 千瓦, 横流冷却水塔 3 台, 总功率 81 千瓦, 水塔补水泵 2 台, 总功率 32 千瓦, 冷冻补水泵 2 台, 总功率 30 千瓦; 多联式空调, 曹禺剧场多联机 62 台, 总功率 93 千瓦; 给排水系统 (潜水泵、污水处理设备等), 给排水设备数量 51 台 (潜污泵、潜水泵)、总功 253.1 千瓦; 照明系统, 照明设备的数量 2525 台; 供配电

系统, 变压器: 2 台, 变压器功率 1600KVA, 变压器 2 台, 变压器功率 800KVA, 高压柜 16 个, 低压柜数量 269 个, 直流屏 3 台; 室内绿植不低于 40 盆, 节假日及重大活动装饰不低于 600 盆。

(3) 北京国际戏剧中心-四合院

(3.1) 建筑物:

建筑面积: 300 m², 室内地面 271.8 m², 室内内墙面积: 407 m², 房间总数量 4 个, 门窗 20 个, 门窗面积 140 m², 外墙外围面积 369.6 m², 卫生间数量 1 个; 空调系统 (多联式空调系统、壁挂式单元空调), 多联式空调系统, 其中多联机 8 台, 总功率 9.2 千瓦, 室外机 2 台, 总功率 46 千瓦; 壁挂式单元式空调的数量 1 台、总功率 1.1 千瓦; 给排水系统 (潜水泵、集水井等), 给排水设备数量 2 台 (潜水泵)、总功率 15 千瓦; 照明系统, 照明设备的数量 108 台; 室内绿植不低于 60 盆。

(3.2) 室外: 庭院 113 m², 地灯 48 个, 室外配电箱数量 1 个。雨水井 1 个

2. 菊隐剧场

(1.1) 建筑物:

建筑面积: 1673.6 m², 楼层高度地上 2 层; 门窗总数量: 19 个, 门窗总面积: 100.8 m²; 地面总面积: 1456 m², 其中瓷砖 274 m²、石材 445 m²、地胶板 245 m²、木地板 124 m²、水泥地面 368 m²; 内墙饰面总面积: 1835.6 m², 其中内墙饰面乳胶漆 742 m²、瓷砖 552 m², 墙纸 355.6 m²、木饰面 37 m²、石材 10 m²、装饰板 139 m²; 顶面总面积 1456 m², 其中顶面乳胶漆 220 m²、石膏板 1164 m², 铝扣板 72 m²; 会议室总数量: 2 个, 会议室总面积: 78.6 m²; 多功能厅总数量: 1 个, 排练厅总面积: 196 m²; 化妆间总面积: 50 m²; 卫生间数量 8 个; 垃圾桶存放处 1 处, 位置 菊隐剧场逃生通道西侧; 电梯系统总共 1 台; 空调系统 (多联式空调系统、壁挂式单元空调), 多联式空调系统, 室外格力空调主机 6 台, 总功率 59 千瓦, 室内多联机 59 台, 总功率 76.7 千瓦; 壁挂式单元空调, 分体空调 8 台, 总功率 9.6 千瓦; 壁挂式单元式空调的数量 1 台、总功率 2.2 千瓦; 通风系统, 大金送风机组 2 台, 总功率 42 千瓦; 采暖系统 (散热片), 采暖设备的数量 6 台、总功率 8.1 千瓦、其中供热循环泵 2 台 (2.2 千瓦/台), 供生活热水循环泵 4 台 (其中 2 台 1.1 千瓦, 2 台 0.75 千瓦); 锅炉系统, 锅炉设备的数量 4 台 (Ferrol 品牌)、总功率 2.68 千瓦; 照明系统, 照明设备的数量 574 台; 供配电系统, 高压柜 4 个、高压配电室 1 座, 变压器 1 台, 变压器功率 400 KVA, 低压柜数量 1 个。日常绿植不低于 50 盆, 节假日及重大活动装饰不低于 150 盆。

(1.2) 室外:

路灯 13 个、室外配电箱数量 5 个, 菊隐剧场牌匾 1 个, 雨水井 1 座, 污水井 2 座, 燃气房 1 间, 给水井 1 座。

3. 史家宿舍

北京人民艺术剧院史家宿舍位于东城区史家胡同 20 号院,其中 1 号楼房(大部分为自管房、筒子楼)建筑面积 2252.8 平米,楼层高度 4 层;2 号楼房建筑面积 1327.5 平米,楼层高度 5 层;3 号楼房建筑面积 1068.5 平米,楼层高度 5 层,平房 6 个院(为自管房)。楼道照明灯 18 个(1、2、3 号楼),路灯 6 个,室外配电箱数量 4 个,宣传栏 1 个,自行车车棚 3 个(2 号楼东侧,3 号楼东侧及西侧),电动自行车充电桩:10 路(2 处,1 号楼东侧及 3 号楼东侧),卫生间数量 8 个、卫生间总面积约 32 m²;传达室 1 个,传达室面积:15.84 m²;空调数量:1 个,功率 2.2 千瓦;采暖系统(散热片)(公房:传达室、锅炉房、公共卫生间、保洁宿舍),采暖系统的构成,采暖设备的数量 3 台、总功率 22.5 千瓦,供热循环泵 3 台(功率 7.5kw);锅炉系统,燃气锅炉数量 2 台(威玛 1.4MW 品牌/型号,威玛 1.05MW 品牌/型号),总功率 2.45 兆瓦;照明系统,照明设备的数量 60 台;供配电系统,低压柜数量 24 个。垃圾桶存放处 3 处,位置分别为 1 号楼的东侧,3 号楼的南侧,4 号院 5 号院之间;化粪池 7 座,雨水井 35 座,污水井 19 座,燃气间 1 间,给水井 17 座。

4. 怀柔艺术创作中心及附属租赁库房

北京人民艺术剧院怀柔艺术创作中心位于怀柔区杨宋镇凤翔一园 15 号及附属租赁库房,租赁库房位于北京市怀柔区雁栖大街 11 号。

(1.1) 建筑物:

建筑面积 5620.80 平米(含制作车间 1 间、2 层办公楼 1 座,平房宿舍 6 间,平房食堂 1 间,平房办公室 2 间,单独库房 2 间),占地面积 16932.04 平米,临建库房 2000 平米,楼层高度 2 层,建筑物周围的合理范围内的卫生;卫生间数量 6 个;各垃圾存放点数量 1 个(干式垃圾房),面积约 10 平方米、位置怀柔艺术创作中心南侧紧邻食堂;空调系统(中央空调、立式单元式空调、壁挂式单元式空调),中央空调总功率 26.4 千瓦,其中风机盘管 20 台,总功率约 8 千瓦;立式单元式空调的数量 5 台,总功率 47.63 千瓦,包括厂区办公室 2 台、美工办公室 2 台、食堂 1 台;壁挂式单元式空调的数量 12 台、总功率 20.1 千瓦,包括员工宿舍 10 台、厂区办公室 2 台;采暖系统(散热片)采暖系统的构成,采暖设备的数量 1 台、总功率 2 千瓦、供热循环泵 1 台;照明系统,照明设备的数量 468 台;供配电系统,高压配电室 1 座,高压柜 1 个、变压器 1 台,变压器功率 630KVA,低压柜数量 60 个。

(1.2) 室外:

绿化占地 1000 平米,室外配电箱数量 1 个,节假日及重大活动装饰不低于 600 盆,只有雨水井 15 个,污水井 24 个、给水井 12 个,化粪池 2 个。

(1.3) 租赁库房：

采购人在怀柔艺术创作中心附近租赁库房，位于北京市怀柔区雁栖大街 11 号，用于舞美道具布景存放，库房面积 4165.31 m²。

第三部分 物业服务内容及服务标准

第三条 乙方按照双方约定的物业服务内容及服务标准包括物业基本服务、建筑物日常养护维修服务、公共设施设备维护服务、保洁服务和绿化养护管理服务等内容，具体详见【北京人民艺术剧院物业服务采购项目（2026-2027 年度）】招标文件。

第四部分 物业服务期限

第四条 物业服务期限：

自 2026 年 4 月 1 日至 2028 年 3 月 31 日止（两年）。

第五部分 物业服务相关费用

第五条 本物业区域物业服务费用为[包干制]。

第六条 物业服务费用构成包括物业服务人工成本、约定服务成本、法定税费和物业管理企业利润。全年物业费：(人民币) 捌佰柒拾玖万捌仟肆佰陆拾伍元肆角贰分，(RMB8798465.42 元)，含增值税。本合同项下物业服务期限（即 2026 年 4 月 1 日至 2028 年 3 月 31 日止）的服务费总金额为(人民币) 壹仟柒佰伍拾玖万陆仟玖佰叁拾元捌角肆分，(RMB17596930.84 元)，含增值税。

第七条 甲方应当在合同有效期内按本合同约定方式支付物业服务费。

1、 物业服务费支付。甲方于物业服务期限开始后，分 4 次按季度支付年度物业服务费。季度物业服务费具体金额根据甲方对乙方的考核及验收情况确定。具体标准如下：

季度考核得分	当季物业费用支付标准
考核分 \geq 80	全额支付，即支付年度物业服务费的 25%，按季度分 8 次支付物业服务费（两年物业服务期），前 7 次物业费即人民币【2199616.35】元，第 8 次物业费即人民币【2199616.39】元。
70 \leq 考核分 $<$ 80	扣除当季度物业服务费的 2%，即支付年度物业服务费的 24.5%，即人民币【2155624.03】元。
考核分 $<$ 70	扣除当季度物业服务费的 5%，即支付年度物业服务费的 23.75%，即人民币【2089635.54】元。

甲、乙双方共同确认的考核验收评分标准为：

类别	分值	检查项目	检查内容	考核标准	分值
人员保障	10	人员配置	按岗位、职责、工种配备符合要求的管理和专业技术人员，对照投标文件人员配备标准检查。	<input type="checkbox"/> 配置充分，得 10 分 <input type="checkbox"/> 配置少于 5%，得 8 分 <input type="checkbox"/> 配置少于 10%，得 5 分 <input type="checkbox"/> 配置少于 20%不得分	
	5	员工行为规范	#着装规范、佩戴工牌证件 #无酒后上岗、禁止吸烟 #文明服务，无与演职人员和观众发生口角。	<input type="checkbox"/> 合规，得 5 分 <input type="checkbox"/> 3 次以下不合规，得 3 分 <input type="checkbox"/> 3 次以上不合规的，不得分	
管理制度	10	各类设施设备管理制度和操作规程	1.齐全并上墙 2.行之有效并结合实际每半年修订一次	<input type="checkbox"/> 1.齐全，得 10 分 <input type="checkbox"/> 2.缺项（不完善）的，2 项以内，可得 5 分 <input type="checkbox"/> 3.缺项（不完善）的 3 项以上不得分 <input type="checkbox"/> 有 2、3 的均限下月前完成整改	
档案管理	10	监管第三方维保记录	记录及时、完整、无漏记	<input type="checkbox"/> 1.齐全，得 10 分 <input type="checkbox"/> 2.有缺项（不完善）的得 0-9 分	
	5	巡视检查记录	计划巡检与巡检记录对应	<input type="checkbox"/> 完整，得 5 分 <input type="checkbox"/> 缺失或虚假记录，不得分	
	5	培训与考核记录	新入职员工培训与考核记录。	<input type="checkbox"/> 1.齐全，得 5 分 <input type="checkbox"/> 2.有缺项（不完善）的，不得分，限下月前完成整改	
应急机制	5	各类应急预案	◆应急预案齐全； ◆应急处理流程及紧急联络表上墙。 ◆行之有效并每次演练后及时总结修订	<input type="checkbox"/> 1.齐全，得 5 分 <input type="checkbox"/> 1.齐全，但内容不结合实际，得 3 分 <input type="checkbox"/> 2.有缺项，不得分，限下月前完成整改	
	10	各类应急演练计划和定期演练及记录总结	◆有计划并报采购人备案 ◆按计划时间完成演练和记录总结，并报采购人备案	<input type="checkbox"/> 1.有演练计划及记录，得 10 分 <input type="checkbox"/> 2.未按计划时间进行演练，当月不得分，限下月前完成整改	

节能、 维修	5	各类设备间、库房及值班室秩序	<ul style="list-style-type: none"> ◆环境整洁, 无杂物、无易燃易爆危险品 ◆严禁吸烟 ◆设备运转正常 	<ul style="list-style-type: none"> □ 1.正常, 得 5 分 □ 2.有 2 处以内的, 可得 2 分 □ 3.有 4 处以上的, 不得分 □ 有 2、3 的均限下月前完成整改 	
	5	节能措施	<ul style="list-style-type: none"> ◆节能措施的应知 ◆各工作场所应人走断电关水并检查 	<ul style="list-style-type: none"> □ 1.正常, 得 5 分 □ 2.有 3 处以内的, 可得 3 分 □ 3.有 4-6 处的, 不得分 □ 有 2、3 的均限下月前完成整改 	
	15	基础设施安全	针对各类建筑物基础设施, 行政保卫处每月不定期进行检查, 并下达《物业整改单》。季度底对整改单进行回头看。	<ul style="list-style-type: none"> □ 1.全部整改完成, 得 15 分 □ 2.部分整改完成, 根据情况可得 8-14 分 □ 3.一半以上未整改完成, 不得分, 并限下月前完成整改。 	
服务质量	5	维修及时	及时到场、操作规范、完成良好	<ul style="list-style-type: none"> □ 1.正常, 无投诉, 得 5 分 □ 2.被投诉经核实的, 一次扣 1 分 	
	10	季度满意度调查	每季度结束前组织各场所满意度调查	<ul style="list-style-type: none"> □ 1.平均 90 分以上, 得 10 分 □ 2.平均分每降 10 分, 扣 2 分 □ 有投诉的均限下月前完成整改 	

每季度进行满意度评测, 建立通报和约谈机制:

满意度评测得分

对应措施

70 ≤ 得分 < 80

约谈项目经理

得分 < 70

约谈公司负责人

2、在前款基础上, 如乙方出现以下情形之一, 甲方可扣除乙方当季度物业服务费的 5%, 并追究乙方责任:

①发生火灾等事故, 经有关政府部门认定乙方人员负重大责任的情形;

②组织高空作业或其它施工操作，出现重大人员伤亡事故，并造成群访、舆情事件等不良社会影响的情形；

③因工作人员操作失误或管理疏漏，造成水电、消防系统等重大设备严重故障，造成重大财产损失，致使演出和日常办公受到严重影响的情形；

④工作人员泄密并造成严重后果，工作期间出现涉及刑事犯罪等情形；

⑤其它被相关部门认定的严重责任事故或违法违规造成的严重后果。

3、乙方应按照甲方规定，于甲方每次付款前按甲方考核验收后确定的应付季度物业服务费金额向甲方出具合法有效的等额增值税发票。

甲方开票信息如下：

名称：北京人民艺术剧院

税号：12110000400686232E

单位地址：北京市东城区王府井大街 22 号

电话号码：65246789

开户银行：中国工商银行北京灯市口支行

银行账户：0200209419000013577

4、甲方收到乙方开具的发票后，在每三个自然月结束后的【10】个工作日内向乙方付款。

乙方收入款项账号信息如下：

账号：35420188000031988

开户行：中国光大银行股份有限公司北京西坝河支行

账户名称：北京北控物业管理有限责任公司

第六部分 双方权利与义务

第八条 甲方的权利义务

- 1、有权审定乙方制定的物业服务方案，并监督实施。
- 2、对本物业区域内的物业服务事项有知情权。
- 3、对乙方提供的物业服务有建议、督促的权利。
- 4、为乙方提供符合办公要求的物业服务用房。
- 5、负责协调、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。
- 6、配合乙方做好物业区域内的物业服务工作。
- 7、有关法律规定和当事人约定的其他权利义务。

8、有权向市采购中心投诉物业服务质量问题。

9、乙方应每月向甲方上报服务人员信息及变动情况表。

第九条 乙方的权利义务

1、根据有关法律、法规及本合同的约定，按照物业服务标准和内容提供物业服务，收取物业服务费、特约服务费等相关费用。

2、可以选聘专业性服务企业承担物业区域内的专项服务项目，但不得将本物业区域内的全部物业服务委托给第三方；乙方应当将委托事项及受托企业的信息在物业区域内公示；乙方与受托企业签订的合同中约定的服务标准，不得低于本合同的约定；乙方应在与受托企业签订合同前交甲方审核确认，经甲方确认后，乙方方可与受托企业签署合同；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责任。

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，并为甲方的资料信息保密。

4、及时向甲方和物业使用人通报本物业区域内有关物业服务的重大事项（包括停水、停电、停止公共设施使用等），乙方并应采取合理措施尽可能降低此类事项给甲方和物业使用人的正常工作、生活带来的不利影响；提供周、月计划表，接受甲方和物业使用人的监督。

5、对甲方和物业使用人违反本合同和有关法律法规规定的行为，采取告知、劝说和建议等方式督促甲方和物业使用人改正。

6、不得擅自占用本物业区域内的共用部位、共用设施设备或改变用途，不得擅自占用、挖掘本物业区域内的道路、场地，确需临时占用、挖掘本物业区域内道路、场地的，应当获得甲方的同意，并按规定办理相关手续，制定施工方案，开工前要在物业区域内公示，施工过程中尽可能减少对业主的影响，并及时恢复原状。

7、本物业区域内需另行配备相关设施设备的，应当与甲方协商解决。

8、有权组织物业服务满意度调查。

9、乙方应接受甲方对其工作的建议、监督、检查，如甲方提出具体意见的，乙方应按照甲方的意见进行调整、改正，并直至符合甲方的要求；乙方对本合同项下物业服务工作有向甲方提出建议的权利，但以甲方的最终意见为准。

10、乙方需针对本项目情况制定合理的节能减排实施方案、节能降耗工作措施以及绿色物业管理方案。乙方应协助甲方规范逐步配置节能设备设施，采用符合国家标准的灯具、电器等，定期对用能设备进行能耗监测和维护管理。熟悉管理区域能源消耗热点、设备效率等情况。

及时发现并修复各类设施、设备的破损、渗漏部位。协助采购人开展节能宣传活动，负责公共区域节能宣传海报、标识的制作张贴。协助甲方做好节能统计工作。节电管理上：结合甲方单位演出等用能特点，加强照明巡查，优化照明方案，杜绝“白昼灯”、“长明灯”。配合甲方单位排练、演出需求，做好通风工作，按照夏季室内空调温度设置不低于 26 摄氏度、冬季室内不高于 20 摄氏度的标准设定温度。节水管理上：协助甲方采用节水器具，逐步更换改造不符合节能要求的器具。定期检查供水管网，及时修复漏点；绿化景观用水按需浇灌，保洁用水取用尾水和剩水。生活垃圾处理上：严格落实“四分类”法，对服务区域内所有垃圾进行分类处置，及时检修收集容器，协助甲方做好大件垃圾、厨余垃圾的运输、统计和监管工作。

11、有关法律规定和当事人约定的其他权利义务。

第七部分 合同终止

第十条 本合同终止后，新的物业服务企业接管本物业前，乙方应甲方的要求继续提供物业服务，包括物业费在内的双方的权利义务继续按本合同执行。额外服务时间不满一季度的，按照继续提供服务时间占全年服务天数的比例支付物业费。

第十一条 本合同终止后，甲乙双方应当共同做好债权债务处理事宜，包括物业服务费用的清算、对外签订的各种协议的执行等；甲乙双方应当相互配合，做好物业服务的交接和善后工作。

第十二条 合同执行期间如遇不可抗力，致使合同目的无法实现，本合同经甲乙双方确认后解除，有关善后事宜，甲乙双方协商解决。

第十三条 当乙方违反本合同约定，甲方可以对乙方的违约行为进行追责，由乙方采取必要的补救措施，并可向乙方发出书面违约通知书，提出终止部分或全部合同。

第八部分 违约责任

第十四条 乙方在服务期限内如存在下列行为，应当承担相应违约责任并赔偿甲方遭受的全部损失（包括但不限于直接经济损失、间接经济损失、调查取证费用、公证费、律师费、诉讼费、保全费等）。如因乙方原因对甲方造成负面舆论影响，乙方还应按照甲方的要求发布澄清声明，以及时消除影响：

1、乙方在服务期限内擅自解除本合同或停止本合同项下全部或部分工作的，应当按照本协议项下物业服务年度费用【30%】的标准，即【2639539.63】元，向甲方支付违约金，甲方

有权单方解除合同、不再支付剩余服务费；

2、乙方在本合同终止后拒不撤出本物业区域的，应当按照本协议项下物业服务年度费用【30%】的标准，即【2639539.63】元，向甲方支付违约金，且每延迟一日，乙方即应向甲方赔偿占用物业区域的损失【7500】元/日，甲方不支付超期服务费用；

3、除不可预见的情况外，乙方任何情况下均不得擅自停水、停电、停气、停暖、断网、切断通讯，否则乙方应当承担向甲方支付本协议项下物业服务年度费用的【30%】（即【2639539.63】元）的违约金的违约责任，甲方同时有权单方解除合同、不再支付剩余服务费。如因乙方过失导致上述情况发生，则乙方应在接到甲方通知后立即无条件予以恢复，否则按前述约定承担违约责任。

第十五条 除本合同第七部分规定的合同终止情形以及本合同约定甲方有权单方解除合同的情形或法律规定的情形外，甲乙双方均不得提前解除本合同，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。

第十六条 除本合同另有约定外，甲乙双方可以结合本物业的具体情况和需求以附件的形式对违约责任进行详细约定。违约行为给他方造成损失的，均应当承担相应的赔偿责任。

第十七条 因不可抗力致使合同部分或全部无法履行的，根据不可抗力影响，部分或全部免除责任。

第十八条 为维护公共利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄漏、漏电、火灾、暖气管、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件，乙方因采取紧急避险措施造成损失的，当事人应当按照有关规定处理。

第十九条 乙方有确切证据证明属于以下情况的，可不承担违约责任：

- 1、由于甲方或物业使用人的自身责任导致乙方的服务无法达到合同要求的。
- 2、因维修养护本物业区域内的物业共用部位、共用设施设备需要且事先已告知甲方和物业使用人，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的。
- 3、非因乙方或其雇员、代理方、受托方等原因出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍造成损失的。

第二十条 甲方未按本合同约定向乙方付款的，以应付未付金额为基数，按贷款市场报价利率（LPR）向乙方支付逾期违约金。如因乙方原因（包括但不限于未按时提供发票等）造成甲方支付时间顺延的，不视为违约甲方违约。

第九部分 争议解决

第二十一条 合同履行过程中发生争议的，双方可以通过友好协商或者向物业所在地（即北京市东城区）物业纠纷人民调解委员会申请调解的方式解决；不愿协商、调解或者协商、调解不成的，可以向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

第十部分 附则

第二十二条 对需进入物业区域内的执法活动和救援等公共事务，甲、乙双方均应当配合，不得阻挠。

第二十三条 对合同的任何修改，补充须经双方书面确认，与本合同具有同等的法律效力。修改、补充的内容与本合同相抵触时以补充协议内容为准。

第二十四条 本合同正本及服务明细壹式陆份，甲、乙双方各执叁份，具有同等法律效力。

第二十五条 本合同经甲乙双方签字签章后生效。

<以下为签章部分，无正文>

甲方：

法定代表人或授权人：

日期：2026年3月20日



乙方：

法定代表人或授权人：

日期：2026年3月20日

