合同编号：

政府采购合同

项目名称：北京交响乐团2026年度落户台湖运行保障创意楼物业费

甲方（采购人）：北京交响乐团

乙方（中标人）：北京通政物业管理有限公司

签署日期：2026年 2 月 12 日

物业服务合同

采购人(甲方)：北京交响乐团

法定代表人：李长军

地址：北京市通州区台湖镇胡家垡村甲 9 号院 3 号楼

联系人：　崔兵

电话：13717565136

电子邮箱：cuibing666666@163.com

供货服务商(乙方)：北京通政物业管理有限公司

法定代表人：张丽伟

地址：北京市通州区胡家垡村甲 8 号院 9 号楼 7 层 728

联系人：张梦洵

电话：13811629192

电子邮箱：tongzhengwuye@163.com

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》等相关法律，北京交响乐团关于 2026 年度落户台湖运行保障创意楼物业费项目经北京市公共资源交易中心（北京市政府采购中心）以 BGPC-G26012 号招标文件，进行公开招标。经评标委员会评定北京通政物业管理有限公司为中标人。甲方、乙方同意按照下面的条款和条件，签署本合同。

一、合同文件及说明

1、下列文件构成本合同的组成部分，是一个整体，彼此相互解释，相互补充。为便于解释，组成合同的多个文件的优先效力地位的次序如下：

（一）本合同书

（二）专项项目评审明细表

2、说明：此次中标包括大物业的费用（详见附件费用明细表），需要与园区管理公司签订合同，并按约定拨付给对方。

二、服务管理范围及内容

1．房屋建筑主体及场地日常维护保养。

2．设备设施日常运行管理及维护。主要包括：给水排水系统日常运行管理及维护，中央空调系统日常运行管理及维护，采暖系统日常运行管理及维护，送排风系统日常运行管理及维护，变配电系统及供电和照明系统日常运行管理及维护，安防系统日常运行管理及维护，消防系统日常运行管理，电梯设备日常运行管理，完成甲方核准的设备更新及改造计划，监督配合其他维保维修单位做好设备维保维修工作，监督配合相关单位在乐团内的施工及改造工作。

3．智能化管理系统日常运行管理及维护。

4．网络电话通信服务。

5．能源监控管控系统。

6．甲方提出的其它服务。

7．乙方的设备（建筑）维护费用以《专项项目评审明细表》额度为准。

三、提供服务期限、地点和验收

1．提供服务期限：

服务期为 2026 年 2 月 13 日至 2026 年 12 月 31 日。

2. 提供服务地点：北京市通州区台湖镇胡家垡村甲 9 号院 3 号楼

3. 验收标准和方式： 符合本合同第五条约定的标准

四、合同价款与付款方式

1. 本合同项下乙方向甲方提供的服务合同以中标金额每天 8420.00 元（大写：捌仟肆佰贰拾元整），甲方不再另行向乙方支付费用。合同验收和结算时，甲方有权根据乙方实际履行情况调整价格。

2．先签订合同，服务费实行先上岗后结算，在财政资金到甲方账户后的 15 个工作日内甲方向乙方支付第一笔费用，以实际服务的天数进行核算。

3．乙方履行合同至 8 月份向甲方交付阶段性服务成果，经甲方验收认可后向乙方支付第二笔费用，以实际服务的天数进行核算。

4．乙方履行合同至 12 月初向甲方交付合同项下的服务，经甲方验收有较高的满意度且对服务无异议后，再一次性支付合同日期的全部费用（到 2026 年 12 月 31 日）。

5．乙方收款银行信息

乙方名称：北京通政物业管理有限公司

开户银行：招商银行股份有限公司北京华贸中心支行

账号：110958571210001

纳税人识别号：9111 0112 MACQ ADY8 4M

6. 乙方收取相应费用前应当提供增值税发票。本项目若甲方在付款方式等出现违约，乙方有权要求甲方支付违约金。

五、质量标准及服务

乙方提供的服务应符合国家标准、地方标准、行业标准和企业标准，应符合本合同招标文件第五章采购需求 的要求和乙方在投标文件中承诺的服务标准。

六、甲方权利与义务

1. 甲方应按合同规定的期限及时支付服务款。

2. 乙方入住后，甲方在任何时间发现服务质量与合同要求等情况不符的，均有权要求乙方进行整改落实或解除合同，并有权要求乙方承担合同金额20%的违约金。

3. 根据项目的实际情况，甲方有权对服务进行深化设计，从而调整服务明细和合同价款，但不得超过本合同总价。乙方须根据甲方的深化设计要求调整项目服务，并按照甲方调整的价款进行结算。

4. 甲方可以提前 30 日书面通知乙方，提前解除本合同，双方按已经服务的日期进行结算，未履行的日期不再结算，双方互不承担违约责任。

七、乙方权利与义务

1. 乙方应按照合同所列服务项目等具体内容向甲方提供服务。

2. 乙方须组织一支专业技术水平高、协作精神强、人员固定的项目团队实施本项目。乙方派驻到甲方工作的人员，须提交有关技术资格证书在甲方备案，并取得甲方的审核认可方可来甲方工作。乙方派驻到甲方的工作人员，与乙方系劳动关系，与甲方无关，由乙方承担其工作人员的全部劳动义务和责任，若给甲方造成损失的（包括诉讼费和律师费等），由乙方予以赔偿。未经甲方事先同意乙方不得随意更换项目团队人员。对于甲方认为不合适的人员，乙方应立即予以更换合格的人员。乙方未组织足够的专业人员实施本项目、未及时更换有关不合适人员或提供虚假的资质证书的，甲方有权解除合同。

3. 乙方必须健全项目管理制度、各项保障措施和质量保证控制体系，全部的质量管理和控制体系文档必须在甲方备案。

4. 乙方向甲方服务过程中发生的相关费用，包括调试费、验收费、培训费、人工费及与服务有关的费用均由乙方负担。

5. 乙方应严格按照服务标准向甲方履行物业服务。

6. 乙方及其工作人员在履行合同中发生人员伤亡或财产损失的，由乙方承担全部法律责任，由此给甲方造成损失（包括诉讼费、律师费等），由乙方予以赔偿。

八、意识形态条款

1、保密条款。乙方应严格遵守保密义务。未经甲方同意，不得将甲方提供的任何资料信息用于本合同之外的用途或向本合同之外的第三方提供或泄漏，否则乙方应赔偿甲方的经济损失。

2、意识形态条款。乙方提供的本合同项下服务甲方有权基于政治意识形态的审查，乙方须根据甲方意见进行修改。如乙方提供的本合同项下服务违反法律法规、党和政府有关政策，违反政治意识形态内容的，由乙方承担由此引起的一切法律责任，若导致甲方承担有关责任的，由乙方向甲方赔偿损失，且乙方须赔偿由此给甲方造成的信誉及名誉损失。

九、合同解除与违约责任

1. 合同一方不履行合同义务或履行合同义务不符合约定的，应承担继续履行、采取补救措施和承担赔偿对方经济损失等违约责任。

2. 乙方未能按合同约定提供服务，每逾期一日按合同金额的日 5‰承担违约金，逾期超过一个月的，甲方有权解除全部或部分合同。

3. 乙方提供的服务经验不合格的，甲方有权解除全部或部分合同，甲方也有权要求乙方根据甲方要求予以修正，并在修正期间承担违约责任，若服务质量仍达不到要求的，甲方有权解除全部或部分合同。

4. 甲方逾期付款的，乙方应当书面通知甲方，甲方无正当理由自收到通知后 30 日内仍未付款的，自该 30 日到期后按未付金额的日万分之五承担违约金，最高不超过未付款金额的 5%。

5. 根据本合同约定因乙方违约而甲方有权解除合同的，自甲方书面通知乙方后合同全部或部分自动解除，解除的部分未支付的费用甲方不再支付，已支付的费用乙方须返还甲方，未解除的部分仍按合同约定履行，并由乙方承担解除部分合同金额 20%的违约金并赔偿给甲方造成的全部经济损失。

十、争议的解决

双方就合同发生争议，应先本着公平诚信的原则进行友好协商，如达不成一致，可向甲方所在地人民法院提起诉讼。

十一、其他

1.本合同由甲乙双方授权代表签字并加盖公章或合同专用章之日，并由乙方提交履约保证金起生效。

2．本合同一式__肆__份，甲方执贰份，乙方执壹份，政府采购代理机构执壹份，具有同等法律效力。

3．本合同附件与本合同具有同等法律效力。甲乙双方可对本合同未尽事项另行签订补充协议，但不得低于招投标的有关实质性要求。

4.本合同的电子书面通知，以合同载明的邮箱发送给对方，视为送达给对方；纸质书面通知，以合同载明的地址发送给对方，第二日视为送达给对方。

附件：北交落户台湖运行保障评审表（物业费）

甲方（盖章）：北京交响乐团

法定代表人（签章）：

日期：2026年 2月12日

乙方（盖章）：北京通政物业管理有限公司

法定代表人（签章）：张丽伟

日期：2026年 2月12日

附件

专项项目审核明细表（物业费）

项目名称：北交2026年度落户台湖运行保障（物业费）

金额单位：元

序号	项目名称	测算明细	计量单位	送审金额			审定金额			无法确认金额	审减金额	备注
				数量	单价	金额	数量	单价	金额			
七	物业管理费					3,272,417.28			3,070,810.98		201,606.30	
1	小物业					2,162,991.60			1,961,385.30		201,606.30	
1.1	基础人工					1,540,800.00			1,372,800.00		168,000.00	
1.1.1	综合主管	岗位工资16000元/月*12个月*1人	人/年	1.00	192,000.00	192,000.00	1.00	168,000.00	168,000.00		24,000.00	根据《2025年北京市人力资源市场薪酬数据报告》（二季度）予以审减。
1.1.2	会议服务	岗位工资12000元/月*12个月*2人	人/年	2.00	144,000.00	288,000.00	2.00	120,000.00	240,000.00		48,000.00	根据《2025年北京市人力资源市场薪酬数据报告》（二季度）予以审减。
1.1.3	前台兼客服	岗位工资12000元/月*12个月*2人	人/年	2.00	144,000.00	288,000.00	2.00	108,000.00	216,000.00		72,000.00	根据《2025年北京市人力资源市场薪酬数据报告》（二季度）予以审减。
1.1.4	工程技工	岗位工资11000元/月*12个月*2人	人/年	2.00	132,000.00	264,000.00	2.00	120,000.00	240,000.00		24,000.00	根据《2025年北京市人力资源市场薪酬数据报告》（二季度）予以审减。
1.1.5	室外保洁	岗位工资5300元/月*12个月*2人	人/年	2.00	63,600.00	127,200.00	2.00	63,600.00	127,200.00		-	根据《2025年北京市人力资源市场薪酬数据报告》（二季度）予以审定。
1.1.6	室内保洁	岗位工资5300元/月*12个月*6人	人/年	6.00	63,600.00	381,600.00	6.00	63,600.00	381,600.00		-	根据《2025年北京市人力资源市场薪酬数据报告》（二季度）予以审定。
1.2	设备维保（维护）费	设备维保（维护）费	项	1.00	271,560.00	271,560.00	1.00	271,560.00	271,560.00		-	根据项目申报文本、测算明细，结合往年维修情况予以
1.3	综合服务费					247,632.00			223,626.00		24,006.00	
1.3.1	大盘纸		箱	140.00	85.00	11,900.00	140.00	85.00	11,900.00		-	根据项目申报文本、测算明细，结合市场询价予以审定
1.3.2	擦手纸		大包	150.00	109.00	16,350.00	150.00	80.00	12,000.00		4,350.00	根据项目申报文本、测算明细，结合市场询价予以审减
1.3.3	洗手液	滴露	箱	18.00	192.00	3,456.00	18.00	100.00	1,800.00		1,656.00	根据项目申报文本、测算明细，结合市场询价予以审减
1.3.4	大宝	200ml	瓶	70.00	15.00	1,050.00	70.00	15.00	1,050.00		-	根据项目申报文本、测算明细，结合市场询价予以审定
1.3.5	洗涤灵	10kg	桶	60.00	15.00	900.00	60.00	15.00	900.00		-	根据项目申报文本、测算明细，结合市场询价予以审定
1.3.6	84消毒液	10kg	箱	80.00	15.00	1,200.00	80.00	15.00	1,200.00		-	根据项目申报文本、测算明细，结合市场询价予以审定
1.3.7	全能清	3.75L	桶	60.00	18.00	1,080.00	60.00	18.00	1,080.00		-	根据项目申报文本、测算明细，结合市场询价予以审定
1.3.8	玻璃清洁剂	3.75L	桶	60.00	18.00	1,080.00	60.00	18.00	1,080.00		-	根据项目申报文本、测算明细，结合市场询价予以审定

专项项目审核明细表（物业费）

项目名称：北交2026年度落户台湖运行保障（物业费）　　金额单位：元

序号	项目名称	测算明细	计量单位	送审金额			审定金额			无法确认金额	审减金额	备注
				数量	单价	金额	数量	单价	金额			
1.3.9	洗洁精	10kg	桶	80.00	15.00	1,200.00	80.00	15.00	1,200.00		-	根据项目申报文本、测算明细，结合市场询价予以审定
1.3.10	五洁粉	400g	桶	60.00	13.00	780.00	60.00	13.00	780.00		-	根据项目申报文本、测算明细，结合市场询价予以审定
1.3.11	洁厕灵	10kg	桶	70.00	15.00	1,050.00	70.00	15.00	1,050.00		-	根据项目申报文本、测算明细，结合市场询价予以审定
1.3.12	洁厕刷		桶	80.00	3.00	240.00	80.00	3.00	240.00		-	根据项目申报文本、测算明细，结合市场询价予以审定
1.3.13	除油剂		箱	80.00	68.00	5,440.00	80.00	68.00	5,440.00		-	根据项目申报文本、测算明细，结合市场询价予以审定
1.3.14	除胶剂		桶	60.00	8.00	480.00	60.00	8.00	480.00		-	根据项目申报文本、测算明细，结合市场询价予以审定
1.3.15	保洁用毛巾		条	100.00	2.50	250.00	100.00	2.50	250.00		-	根据项目申报文本、测算明细，结合市场询价予以审定
1.3.16	碧丽珠		桶	100.00	13.00	1,300.00	100.00	13.00	1,300.00		-	根据项目申报文本、测算明细，结合市场询价予以审定
1.3.17	芳香片		包	150.00	2.50	375.00	150.00	2.50	375.00		-	根据项目申报文本、测算明细，结合市场询价予以审定
1.3.18	尘推		套	80.00	25.00	2,000.00	80.00	25.00	2,000.00		-	根据项目申报文本、测算明细，结合市场询价予以审定
1.3.19	尘推罩		个	100.00	12.00	1,200.00	100.00	12.00	1,200.00		-	根据项目申报文本、测算明细，结合市场询价予以审定
1.3.20	日式拖布		把	80.00	18.00	1,440.00	80.00	18.00	1,440.00		-	根据项目申报文本、测算明细，结合市场询价予以审定
1.3.21	木把拖布		把	60.00	8.00	480.00	60.00	8.00	480.00		-	根据项目申报文本、测算明细，结合市场询价予以审定
1.3.22	玻璃刮子		套	60.00	15.00	900.00	60.00	15.00	900.00		-	根据项目申报文本、测算明细，结合市场询价予以审定
1.3.23	刮条		条	80.00	24.00	1,920.00	80.00	24.00	1,920.00		-	根据项目申报文本、测算明细，结合市场询价予以审定
1.3.24	小白色塑料袋		包	700.00	4.00	2,800.00	700.00	4.00	2,800.00		-	根据项目申报文本、测算明细，结合市场询价予以审定
1.3.25	大白色塑料袋		包	800.00	8.00	6,400.00	800.00	8.00	6,400.00		-	根据项目申报文本、测算明细，结合市场询价予以审定
1.3.26	黑色塑料袋	60*80黑色	包	100.00	330.00	33,000.00	100.00	150.00	15,000.00		18,000.00	根据项目申报文本、测算明细，结合市场询价予以审减

专项项目审核明细表（物业费）

项目名称：北交2026年度落户台湖运行保障（物业费）

金额单位：元

序号	项目名称	测算明细	计量单位	送审金额			审定金额			无法确认金额	审减金额	备注
				数量	单价	金额	数量	单价	金额			
1.3.27	空气清新剂	3.75L	桶	60.00	25.00	1,500.00	60.00	25.00	1,500.00		-	根据项目申报文本、测算明细，结合市场询价予以审定
1.3.28	香薰补充液		桶	50.00	60.00	3,000.00	50.00	60.00	3,000.00		-	根据项目申报文本、测算明细，结合市场询价予以审定
1.3.29	海绵拖布		把	60.00	25.00	1,500.00	60.00	25.00	1,500.00		-	根据项目申报文本、测算明细，结合市场询价予以审定
1.3.30	刮地刮子		个	80.00	25.00	2,000.00	80.00	25.00	2,000.00		-	根据项目申报文本、测算明细，结合市场询价予以审定
1.3.31	马桶一次性坐垫		包	60.00	9.00	540.00	60.00	9.00	540.00		-	根据项目申报文本、测算明细，结合市场询价予以审定
1.3.32	大扫把		个	50.00	15.00	750.00	50.00	15.00	750.00		-	根据项目申报文本、测算明细，结合市场询价予以审定
1.3.33	伸缩杆	2-3m	个	80.00	18.00	1,440.00	80.00	18.00	1,440.00		-	根据项目申报文本、测算明细，结合市场询价予以审定
1.3.34	洗衣粉		袋	80.00	5.00	400.00	80.00	5.00	400.00		-	根据项目申报文本、测算明细，结合市场询价予以审定
1.3.35	金鱼洗涤灵		箱	15.00	72.00	1,080.00	15.00	72.00	1,080.00		-	根据项目申报文本、测算明细，结合市场询价予以审定
1.3.36	常把板刷		个	80.00	15.00	1,200.00	80.00	15.00	1,200.00		-	根据项目申报文本、测算明细，结合市场询价予以审定
1.3.37	洁而亮		瓶	60.00	15.00	900.00	60.00	15.00	900.00		-	根据项目申报文本、测算明细，结合市场询价予以审定
1.3.38	水桶		个	60.00	10.00	600.00	60.00	10.00	600.00		-	根据项目申报文本、测算明细，结合市场询价予以审定
1.3.39	杀虫剂		瓶	100.00	20.00	2,000.00	100.00	20.00	2,000.00		-	根据项目申报文本、测算明细，结合市场询价予以审定
1.3.40	上水器		套	100.00	35.00	3,500.00	100.00	35.00	3,500.00		-	根据项目申报文本、测算明细，结合市场询价予以审定
1.3.41	一次性手套		盒	80.00	25.00	2,000.00	80.00	25.00	2,000.00		-	根据项目申报文本、测算明细，结合市场询价予以审定
1.3.42	镜布		个	100.00	4.51	451.00	100.00	4.51	451.00		-	根据项目申报文本、测算明细，结合市场询价予以审定
1.3.43	木把扫帚		个	50.00	10.00	500.00	50.00	10.00	500.00		-	根据项目申报文本、测算明细，结合市场询价予以审定
1.3.44	办公用品		项	1.00	8,000.00	8,000.00	1.00	8,000.00	8,000.00		-	根据项目申报文本、测算明细，结合市场询价予以审定

专项项目审核明细表（物业费）

项目名称：北交2026年度落户台湖运行保障（物业费）

金额单位：元

序号	项目名称	测算明细	计量单位	送审金额			审定金额			无法确认金额	审减金额	备注
				数量	单价	金额	数量	单价	金额			
1.3.45	化粪池清掏		项	1.00	25,000.00	25,000.00	1.00	25,000.00	25,000.00		-	根据项目申报文本、测算明细，结合市场询价予以审定
1.3.46	油烟机清洗		项	1.00	25,000.00	25,000.00	1.00	25,000.00	25,000.00		-	根据项目申报文本、测算明细，结合市场询价予以审定
1.3.47	消防器材检测更换	按消防规定定期检测更换消防设施	项	1.00	20,000.00	20,000.00	1.00	20,000.00	20,000.00		-	根据项目申报文本、测算明细，结合市场询价予以审定
1.3.48	节假期补助费	50天*300元/天	项	1.00	15,000.00	15,000.00	1.00	15,000.00	15,000.00		-	根据项目申报文本、测算明细，结合市场询价予以审定
1.3.49	烧水器滤芯更换	YT-3K 1-3级、YT-3K 4-5级	项	1.00	18,000.00	18,000.00	1.00	18,000.00	18,000.00		-	根据项目申报文本、测算明细，结合市场询价予以审定
1.3.50	办公楼外窗清洗	高处作业6个月*2000元/月	项	1.00	12,000.00	12,000.00	1.00	12,000.00	12,000.00		-	根据项目申报文本、测算明细，结合市场询价予以审定
1.3.51	楼顶雨雪清扫	2次*5人*300元/人/次	项	1.00	3,000.00	3,000.00	1.00	3,000.00	3,000.00		-	根据项目申报文本、测算明细，结合市场询价予以审定
1.4	企业利润/管理费	总费用*5%	项	1.00	102,999.60	102,999.60	1.00	93,399.30	93,399.30		9,600.30	按照总费用*5%计算.予以审减。
2	大物业					1,109,425.68			1,109,425.68		-	
2.1	物业服务费	面积10272.46㎡*单价0.3元/㎡/天*30天*12个月	项	1.00	1,109,425.68	1,109,425.68	1.00	1,109,425.68	1,109,425.68		-	根据园区大物业合同予以审定。