

# 物业管理服务合同

委托方（以下简称“甲方”）：北京文化艺术传承发展中心

法定代表人或授权人：姜婷婷

通讯地址：北京市通州区留庄路1号院1号楼

受托方（以下简称“乙方”）：北京金石鼎盛物业管理有限公司

法定代表人或授权人：张义铭

通讯地址：北京市通州区永乐店镇企业服务中心1号-4412号

根据沙井胡同15号物业管理项目的采购结果，经平等协商，甲、乙双方自愿按照以下条款和条件，签署本合同。

下列文件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。为便于解释，组成合同的多个文件的优先次序如下：

- a. 本合同书
- b. 成交通知书
- c. 招标采购文件
- d. 投标文件
- e. 廉洁合同
- f. 沙井胡同15号非遗展品明细

## 一、总 则



第一条 根据有关法律、法规，在自愿、平等的基础上，甲方将 北京市东城区沙井胡同 15 号院 委托乙方实行物业管理，经甲、乙双方协商一致，特订立本合同。

第二条 物业基本情况

物业名称：沙井胡同 15 号院物业管理

物业类型：服务

坐落位置：北京市东城区沙井胡同 15 号

建筑面积：1339.7 平方米

## 二、物业管理服务范围、内容及期限

第三条 乙方提供的物业服务范围及内容：

包含但不限于以下内容：东城区沙井胡同 15 号（北京非遗体验中心）所属院落以及室内外区域，占地面积 2200.3 平米，建筑面积 1339.7 平米。

- 1、房屋建筑日常管理维护
- 2、安保、消防监控运行管理维护
- 3、给排水设备运行管理维护
- 4、供电设备运行管理维护
- 5、供暖系统运行管理维护
- 6、空调、恒温恒湿系统运行管理维护
- 7、展厅音响及视听系统运行维护
- 8、展览服务
- 9、传达、保安、秩序管理
- 10、卫生保洁及绿化

第四条 委托管理期限为一年，即2026年3月9日至2027年3月8日。

### 三、物业服务标准

第五条 乙方提供的物业服务标准依据乙方参加本项目招标时招标文件内的甲方招标采购文件及乙方的投标文件。

### 四、甲乙双方的权利及义务

第六条 甲方的权利和义务

- 1、负责对物业管理服务活动的日常监督管理，对不合格的服务人员及行为责令乙方在一定时间内进行处理。
- 2、审议并监督乙方拟订的物业管理各项规章制度、制度、工作计划。
- 3、检查、监理乙方管理工作的实施及制度的执行情况。当乙方管理工作达不到合同约定的服务标准时，甲方有权要求乙方限期整改。
- 4、有权对乙方不称职的人员提出撤换的建议，使沙井胡同 15 号的管理水平达到物业服务技术方案中所确定的标准。
- 5、委托乙方管理的房屋、设施、设备应达到国家验收标准要求。
- 6、负责收集、整理物业服务所需全部图纸、档案、资料，并交由乙方作为物业服务工作相应技术依据，待双方合同终止时有权要求乙方完好归还。
- 7、协助乙方做好物业服务工作和宣传教育等活动。

8、配合乙方贯彻执行物业有关治安防范规章制度，协助解决安全服务中发生的各类纠纷。

9、根据双方约定，按时足额向乙方支付物业管理费用。

10、其它相关法律、法规规定的权利和义务。

#### 第七条 乙方的权利和义务

1、接受甲方对物业管理服务工作的监督和管理，并对甲方负责。

2、根据有关法律、法规、及本合同的约定，制定物业管理规章、制度，并报甲方认可。

3、乙方应当自行承担物业管理服务工作，不得将本物业的整体或部分管理责任转让给第三方。

4、负责编制房屋、附属建筑物、设施、设备等的年度维修保养计划，经双方议定后由乙方组织实施。

5、向甲方告知物业使用的有关规定，当其装修物业时，告知有关限制条件，订立书面约定，并负责监督。

6、不得擅自占用沙井胡同 15 号院落的公共设施、场地和改变其使用功能。

7、认真贯彻执行经过甲方审定的安全防范计划和措施，包括应急预案等。

8、乙方须保证员工队伍稳定性，主管以上人员调动需经甲方同意。在本合同履行过程中，乙方应对获知的与甲方及本项目相关的保密信息（包括获得的资料及成果等）有保密义务，非为本合同之目的不得使用，未经甲方明确书面同意不得对外披露，不得泄露给第三方或允许其使用。保密义

务不因本合同的终止而终止。

就甲方的保密信息，乙方保证仅允许为本合同之目的有必要知悉且已与乙方签订了书面保密承诺的乙方人员知悉，如乙方工作人员违反本合同保密义务，由乙方对甲方承担违约责任。

9、设立专门的服务、投诉、报修电话、专门受理服务咨询和投诉。

10、制定或提出客户服务方案，制定客服岗位设置方案，对发现的隐患问题及时上报甲方，积极配合实施有效的措施。

11、全面负责物业管理区域内的秩序维护工作，对物业使用人违反物业相关规定的行为，有义务进行规劝、警告、制止。如发现有重大违规行为，又无法制止时，应及时向甲方报告。

12、发现有安全风险隐患的，及时设置警示标志，采取措施排除隐患。

13、履行生活垃圾分类管理责任人职责，完成生活垃圾分类。

14、有权依照本合同的约定向甲方收取物业管理费，对于超出本合同物业服务规定内容的服务费用双方协商后另行收取。

15、派驻的工作人员按相关要求持证上岗；按国家规定用工，负责处理本单位内员工的各种劳工问题。

16、本合同终止时，必须向甲方移交全部物业管理用房及物业管理的全部档案资料，并配合甲方的接管交接工作。

17、乙方应结合文物保护相关规定，采取必要的保障措施，确保物业管理区域内的文物安全。

18、其它相关法律、法规规定的权利和义务。

## 五、物业服务费用

### 第八条 物业服务费

1、本项目年度物业服务费总金额为¥2120800.00元（大写：贰佰壹拾贰万零捌佰圆整）。

2、物业服务支出包括以下部分：

（1）所有本项目服务人员相关费用；

（2）物业服务区域清洁卫生及绿化养护相关费用；

（3）物业服务区设备设施的日常运行、维护维修相关费用；

（4）年度消电检检测、灭火设备检测相关费用；

（5）物业管理服务所需的其他相关费用；

注：超过年预算的维修耗材由业主单位提供或委托乙方购买，费用由业主单位承担。

3、付款方式：物业管理费分三次支付，财政预算下达后甲方支付首付款，金额为物业服务费 50%，项目执行 8 个月后支付中期款、金额为物业服务费 40%，项目执行完前 10 日乙方完成相应工作向甲方提供物业服务工作报告或工作总结，经甲方审核合格后支付剩余尾款。

4、项目首付款¥1060400.00元（人民币壹佰零陆万零四百元整）；项目中期款¥848320.00元（人民币捌拾肆万

捌仟叁佰元整)；项目尾款¥212080.00元(人民币贰拾壹万贰仟零捌拾元整)。

5、物业管理费支付方式为支票或银行转账；乙方收取物业费须开具正式合法有效的等额发票。

6、甲方付款前应验收乙方履约情况及乙方出具正式发票，并以此作为结算当期物业费用的依据。

## 六、违约责任

第九条 甲方未按照本合同第六条约定履行义务致使乙方未能实现甲方招标采购文件的管理目标，乙方不承担责任。

第十条 乙方违反本合同第七条和招标文件中的各项约定，未能实现甲方招标采购文件的管理目标，甲方有权单方面终止合同；造成甲方经济损失的，乙方应承担赔偿责任。

第十一条 甲、乙任何一方无正当理由终止履行合同或提前终止合同的，应赔偿对方实际经济损失。乙方在服务期限内擅自撤出的，还应按照服务剩余期限物业服务总费用5%的标准向甲方支付违约金。

## 七、附 则

第十二条 本合同执行期间，如遇不可抗力，致使本合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理。

第十三条 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决或报请物业服务行政主管部门进行调解。调解不成的，双方同意由沙井胡同15号所在地北京仲裁委员会仲裁。

第十四条 本合同生效之日起，乙方根据甲方委托管理的事项，办理验收接收手续。

第十五条 双方可对本合同的条款进行补充，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。补充内容与本合同有不同规定的，以补充为准。

第十六条 本合同中未规定的事宜，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和规章执行。

第十七条 本合同项下的附件是合同的组成部分，与合同其它条款具有同等效力。

第十八条 本合同一式六份，甲方执三份、乙方执三份，具有同等法律效力。

第十九条 本合同自双方授权代表签字并加盖单位公章之日起生效。

甲方： 艺术传承  
法人或授权代表：张青  
(签字或盖章)  
签约日期：2026.3.9

乙方： 鼎盛盛物业管理  
法人或授权代表：张义铭  
(签字或盖章)  
签约日期：2026.3.9

# 北京市公共资源交易中心

000003

## 中标通知书

北京金石鼎盛物业管理有限公司：

北京文化艺术传承发展中心 2026 年度沙井胡同 15 号院物业管理及应急维修服务项目（采购编号:BGPC-G26009）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，确定贵公司为本项目中标人，中标金额 2,120,800.00 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 3 月 3 日