

冰上项目训练基地物业运维服务合同

甲方：北京市冬季运动管理中心

乙方：北京华体世纪物业管理有限公司

2026年3月



冰上项目训练基地物业运维服务合同

委托方(以下简称甲方):北京市冬季运动管理中心

法定代表人或负责人:张华伟

地 址:北京市延庆区湖北东路116号

受托方(以下简称乙方):北京华体世纪物业管理有限公司

法定代表人或负责人:魏卫革

地 址:北京市东城区体育馆路5号

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》等相关法律法规的规定,经自愿、平等协商,就甲方委托乙方为北京市冰上项目训练基地(以下简称“冰上基地”)提供物业运维服务相关事宜,双方达成一致,特订立本合同。

一、物业基本情况

1. 物业地址:北京市延庆区湖北东路116号。

2. 服务事项:甲方将北京市冰上项目训练基地的物业运维服务委托给乙方实行统一管理和综合服务。

服务事项和服务质量标准:详见招标文件。

二、合同期限





2026年3月1日起至2026年12月31日止

三、物业运维服务费和支付

(一)本项目合同总金额:人民币 5519255.7 元(大写:人民币 伍佰伍拾壹万玖仟贰佰伍拾伍元柒角整),上述金额系本项目年物业运维服务费总额。

(二)乙方物业运维服务费按照乙方实际履行合同时间确定,以乙方实际提供服务时间计算,最终由甲方按照合同实际执行情况确定,作为乙方包干制费用依据。

(三)物业运维服务费按以下方式支付,以支票或转账方式支付。

1. 物业运维服务费采取包干制形式,除双方另有约定外,未经甲方同意,乙方不能随意增加费用标准。

2. 甲方于2026年3月底前支付乙方服务费的25%,2026年6月底前支付乙方服务费的25%,2026年9月底前支付乙方服务费的25%,2026年12月底前支付乙方服务费的25%。

3. 如乙方提供顺延服务的,服务费按合同实际执行计算,以乙方提供顺延服务时间计算,按照新年度财政批复金额进行结算支付。

(四)甲方依据本项目招投标文件内容,以投标文件中的分项报价作为结算基础,对乙方提供的实际物业运维服务内容进行最终审核确认。

1. 每季度服务完成后,甲方定期考核乙方的管理、服务质量和标准,服务考评结果要达到90分以上(含90分),达不到要求时,甲方按应付服务费用的1%-20%酌情予以扣除。

2. 乙方应于甲方每次付款前 3 个工作日内向甲方提供等额增值税发票。乙方未按本合同约定向甲方提供发票的，甲方有权拒绝支付费用，并不视为甲方违约。

3. 乙方指定账户

公司名称：北京华体世纪物业管理有限公司

开户行：中国工商银行北京体育馆路支行

账号：0200008109024551243

(五) 甲方支付的服务费已经包含了乙方为完成本项目所需的全部费用，除合同另有约定外，甲方不再承担其他任何费用，亦不再向乙方支付其他任何费用。

(六) 物业运维服务费支出按照北京市政府采购规定执行，乙方须配合甲方的延伸审计。最终费用支付以相应财政资金审批通过并实际拨付至甲方账户为前提，若因相应财政资金未能审批通过或未及时到账而导致支付延期，不属于甲方违约行为，甲方不承担违约责任。

四、能源费和其他费用的承担

(一) 能源费用

本合同物业运维服务费不含本项目能源费(如自来水费、电费、天然气费、通讯及网络费等)，绿化用水费用由乙方自行承担。

(二) 其他费用的承担

1. 建筑、设施、设备的维修费用(单次 2000 元(不含)以上的)、更新、新增费用由采购人承担。

2. 属北京市冰上项目训练基地使用的市政设施的大中修费用、更



新、新增费用由采购人承担。

3. 大中修、改造、更新等项目由采购人负责组织实施，中标人在施工过程中按采购人要求给予配合、协助、管理服务。

4. 采购人自行装修、新增的公共设备设施，采购人应予通告，需纳入中标人物业管理范围的项目，另行约定，费用双方另行协商。

5. 房屋及公共设备设施维修维护费用的承担。

甲方承担：大中修项目由乙方协助甲方提前报专项，费用由甲方承担。

乙方承担：避雷检测服务、压力表检测服务、消防灭火器年检及维护服务、化粪池清掏及管道疏通服务、预防性耐压检测服务、高压柜除尘保养服务、电力工具检测服务、直饮水机滤芯更换服务、空调系统清洗消毒及检测服务、空调机组过滤网更换服务、消防系统维保服务、安防系统维保服务、有害生物防治服务等费用。

6. 保洁、绿化等费用承担。

甲方承担：施工装修垃圾的清运费由施工单位承担，由乙方负责监督施工单位清运。甲方负责协调、督促施工单位配合乙方收缴相关材料。

乙方承担：定期对建筑外墙和玻璃幕墙(3米以上)清洗及日常绿化药品、肥料和小型工具等耗材费用。

7. 其他

在本合同服务期内，如遇甲方承办赛事、重大活动等需要乙方增派服务人员提供保障服务工作，致使乙方增加服务投入的费用由甲方



承担，具体增加费用按照赛事、活动补贴标准进行核算，相关费用包含在对应费用结算内，由乙方报审，最终经甲方确认(如有审计需要，还须经审计部门审核通过)后支付。

五、双方的权利和义务

(一) 甲方的权利义务

1. 有权要求乙方按照国家法律法规和北京市相关制度规定完成物业运维服务，有权对乙方的物业运维服务进行监督、管理和最终验收。

2. 审定乙方制定的物业运维服务年度计划和物业运维管理方案，审定各项物业运维规章制度，检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况。

3. 审定乙方提出的设施设备的维修养护计划及财务预决算。

4. 监管和审批乙方对物业运维日常易耗品及零配件的库存、使用情况，有权对乙方日常易耗品及零配件使用的合理性进行监查。

5. 乙方主要管理人员类的重要岗位人员的调整，应在调整前与甲方协商，经甲方同意后方可调整。甲方可以就上述人员的工作表现向乙方提出调整建议。

6. 乙方的物业运维管理服务质量出现问题或不能达到甲方要求时，甲方应及时提出整改意见，乙方应采取有效措施给予纠正、预防并改进。甲方有权要求乙方对违反服务要求的事项进行限期整改，有权要求乙方及时撤换不称职的人员。

7. 指导乙方做好意识形态和宣传教育工作。



8. 指导乙方做好冰上项目训练基地的物业运维管理服务工作，负责协调乙方与其他第三方的工作关系。

9. 对物业运维管理服务费用收支情况进行监管。

10. 对乙方的服务时间、服务质量进行确认后，及时足额向乙方支付服务费用。

(二) 乙方的权利义务

1. 按合同约定向甲方收取物业运维服务费用，设立专门账户，用于冰上基地项目所有收入及支出。甲方对乙方所报送的年度财务预决算和物业运维管理服务费用的收支情况提出质询时，乙方应及时给予答复，配合甲方进行财务审计和延伸审计。

2. 严格遵守国家相关法律法规、规章制度的规定和甲方的各项管理制度规定，按照本合同约定和甲方的服务要求，全面履行《物业管理条例》，认真履行本合同规定的各项义务。

3. 接受甲方及有关政府部门、物业运维管理主管部门的监督、指导，及时与甲方沟通，积极协作，广泛听取、接受甲方的建议和意见，了解和熟悉甲方的业务并对甲方负责。在不损害甲方利益的前提下，利用本物业的一切条件，支持和配合甲方的工作。

4. 制定物业运维管理服务年度计划、物业运维管理方案和各项物业运维管理规定，报送甲方审定后认真执行，尽职尽责完成各项物业运维服务内容。

5. 负责编制年度维修养护计划、大型维修方案及年度节能降耗方案，经甲方审定后由甲方组织实施。



6. 对进入物业范围内的人员、车辆、物品进行科学、有序、文明、有效的管理，对违反相关管理规定的，应及时进行规劝、制止。

7. 对消防、安全等的突发事件进行应急处理(如跑水、火灾等)，第一时间向甲方报告。

8. 未经甲方许可不得擅自占用、改变建筑、设备设施的功能。

9. 履行生活垃圾分类管理责任人职责，做好物业运维服务区域内生活垃圾分类工作。

10. 建立物业运维管理档案并负责及时记载有关变更情况，每季度对甲方人员开展一次服务满意度调查问卷，问卷的原始文件由甲方留存。每季度向甲方书面报告一次工作情况及工作总结。

11. 依法缴纳各项税费，与其员工建立合法的劳动关系，依法为其员工缴纳各项保险，乙方不得拖欠员工工资，否则甲方有权从应付乙方的服务费用中代为支付。

12. 本合同签订前乙方应向甲方提交团队人员名册、健康证明、从业资质、无犯罪证明以备案，一经发现不符合要求的，甲方有权要求乙方更换人员。

13. 应保持物业运维服务团队人员稳定，涉及调整项目经理、主管级及专业工程技术人员等骨干人员的调整，须上报甲方，经甲方同意后方可调整。

14. 加强乙方员工职业道德和法制教育，做好保密工作。

15. 不得将本合同物业服务以任何形式分包、转包或委托其他任何第三方完成。未经甲方同意，乙方有擅自分包、转包等行为的，甲



方有权单方解除本合同，同时乙方还应承担相应违约责任。

16. 就甲方委托开展本合同服务范围外工作的，如双方协商不一致或甲方未予书面通告，乙方有权拒绝。

六、安全责任条款

(一) 安全责任

1. 乙方为物业运维服务的生产安全、消防安全及车辆交通安全等责任方。乙方必须严格遵守国家和北京市的相关安全法律法规和各项规章制度，全面配合政府相关部门的检查和监督，服从关于安全管理的各项要求，发现安全风险隐患应及时设置警示标志，采取有效措施排除隐患，并第一时间向甲方报告。

2. 乙方从事特殊工种和危险作业的人员必须经过专门培训并取得相关证书后方可上岗。动火作业、高空作业、有限空间等危险作业时，应严格按照国家法律法规、行业标准要求，经审批、备案合格后方可开展作业，乙方人员作业期间严格做好各项防护措施，按照相关规定进行作业操作。

3. 乙方实施电梯、电气、制冷以及有限空间、高空等涉及人身安全的作业，应当具备相应资质或委托具备相应资质的单位实施，委托其他单位实施的，应当明确各自的安全管理责任。

4. 乙方用于施工作业机器、设备、工具、车辆等物品，应符合国家法律法规、规章、规范性文件等相关规定，每次使用前进行严格仔细的检查和测试，以确保达到安全标准后方可使用。如因乙方人员检查、维护不到位而造成的任何损失，由乙方承担全部法律责任，并负



责承担全部赔偿。

5. 甲方有权对乙方工作现场及乙方人员随时进行安全检查,如乙方物业运维服务违反安全管理法律法规和相关制度管理规定,存在安全问题或隐患,乙方应在甲方规定期限内进行整改。如乙方未及时整改的,视情况严重程度,甲方有权单方解除合同,同时有权要求乙方承担违约责任,如造成甲方和第三方损失的,乙方还应负责全部赔偿。

6. 因乙方违反安全管理规定造成的安全事故(包括但不限于人身损害、火灾、盗窃、工伤或职业危害、交通事故等),均由乙方承担全部责任。甲方有权依据事故严重程度、损失大小、影响程度等情况,要求乙方承担违约责任以及相应的赔偿责任,情节严重的交由司法机关追究乙方的法律责任。

7. 因建筑质量、设施设备质量或安装技术、维保不到位等原因,达不到使用功能造成重大事故的,由甲方承担责任并负责善后处理。产生事故的直接原因,以政府主管部门的鉴定为准。乙方应积极配合甲方与有关方的协调配合工作。

(二) 其他安全保障

1. 本项目实施过程中,乙方应为其员工缴纳相应保险并提供劳动保护,对其员工进行安全生产教育,在乙方提供物业运维服务期间,乙方对其全体人员人身及财产、施工作业、机器、设备、工具、车辆、消防等现场可能涉及到的区域之各项安全事宜负责。

2. 由乙方负责其员工的安全保障义务,乙方员工在工作期间发生人身和财产损害的,与甲方无关,由乙方负责处理并承担全部责任。

乙方员工在物业运维服务工作期间给第三人造成人身和财产损害的，由乙方负责处理并承担全部赔偿责任。

七、保密约定

1. 乙方因履行本合同将可能涉及保密事项，乙方对甲方因履行本合同获取的各类信息和资料必须采取保密措施。未经甲方书面许可，乙方不得向任何第三方(包括但不限于政府、新闻媒介、非盈利性组织、公司、个人)披露或提供这些信息，乙方应当建立、健全保密制度和采取必要方式来避免保密信息的披露。

2. 如乙方违反保密约定的，甲方有权扣除乙方当年年度物业运维服务费的 20%作为乙方的违约金，如给甲方造成不良影响或者有其他严重情节的，甲方有权单方解除本合同。

3. 上述保密条款效力为永久，不受本合同服务期限的限制。

八、合同终止和解除

1. 合同期限届满，本合同终止。

2. 合同期限届满，如出现甲方仍未完成招标采购或者未能签订新年度物业运维服务合同等情形的，本合同期限自动顺延至新物业单位进场之日止，乙方的物业运维服务费用按合同实际执行为准，亦以新的人员工资标准按实际服务情况进行结算支付。

3. 因乙方未如约履行合同，乙方管理不善造成甲方较大损失，损害冰上基地名誉，给冰上基地造成舆情或其他不良影响的，或因乙方人员原因造成工作失误或发生事故的，在甲方提出撤换人员建议后乙方拒不撤换的，甲方有权单方解除合同，自解除合同通知送达乙方之



日起，本合同终止。如因乙方拒绝签收或其他乙方原因造成通知无法送达的，自解除合同通知发出十五日后，视为已经送到，届时本合同终止。

4. 出现其他合同约定的单方解除合同情形，本合同可以提前解除，届时本合同终止。

九、违约责任

1. 本合同签订后，甲乙双方应如约履行合同，除合同另有约定外，任何一方不能擅自中止或提前终止履行本合同义务。

2. 任何一方违反本合同约定，均应承担违约责任，按合同总金额20%计算向对方支付违约金，给对方造成损失的，如果违约金不足以弥补实际损失，还应继续承担赔偿责任。

3. 如乙方未能达到本合同约定要求和服务标准(各项服务内容、验收标准详见合同约定)，甲方有权要求乙方限期整改，乙方逾期未整改或整改仍达不到要求的，甲方有权按如下标准直接扣减物业运维服务费：

(1) 房屋及设备设施：限期整改，逾期未整改且严重违约的，每项次扣罚 500 元。

(2) 保洁服务管理：限期整改，逾期未整改且严重违约的，每项次扣罚 500 元。

(3) 绿化服务：限期整改，逾期未整改且严重违约的，每项次扣罚 500 元。

(4) 检测服务：限期整改，逾期未整改且严重违约的，每项次扣





罚 500 元。

(5) 其他服务：限期整改，逾期未整改且严重违约的，每项次扣罚 500 元。

甲方书面通知乙方限期整改、扣减物业服务费的原因和扣减金额，相应扣减金额甲方可从未付物业服务费中直接予以扣减。

4. 如乙方未达到约定标准或发生违约行为情节严重，给甲方造成不良影响或造成较大经济损失的，甲方有权单方解除协议，乙方应按合同总金额 10% 计算向甲方支付违约金，如造成甲方或第三方损失的，乙方还应继续负责全部赔偿。

5. 本合同生效后，除合同约定情形外，甲方应按照合同约定支付物业运维服务费，因甲方原因未能按时支付的（受节假日影响、双方友好协商、合同约定情况除外），甲方应按欠付金额为基数，每逾期一日按照银行同期贷款利率标准支付逾期违约金。

6. 本合同所称“损失”，包括但不限于直接损失、间接损失、诉讼费、律师费、鉴定费、评估费、保全费、公告费、交通费、差旅费、出具律师函等全部维权费用。

十、解决争议条款

本合同在履行期间如发生争议，甲乙双方应友好协商解决，协商不成的，任何一方可以起诉至甲方所在地人民法院通过诉讼解决纠纷。

十一、不可抗力

1. 不可抗力是指那些甲乙双方不可预见、不可避免、不可克服的客观情况，包括但不限于战争、严重火灾、洪水、台风、地震、国家



政策的重大变化以及双方商定的其他事件。

2. 提出不可抗力的一方,应在不可抗力发生后 3 日内将不可抗力的情况以及对合同履行或将要产生的影响书面通知对方,应在 7 个工作日内将有关部门出具不可抗力事件发生的有效证明文件提交给对方。

3. 因不可抗力所造成的部分或全部本合同义务不能履行或延期履行,任何一方均不承担责任。但遭受不可抗力影响的一方,有责任尽可能及时采取适当或必要措施减少或消除不可抗力的影响,对因未尽本项责任而造成对方的相关损失应承担责任。因合同一方迟延履行后发生的不可抗力,不能免除其责任。

4. 如不可抗力事件影响合同执行超过 30 天的,双方应就未来合同的履行另行商议。如协商不成,根据不可抗力所造成影响程度,甲方有权决定是否继续履行或者终止本合同。如甲方决定终止合同,如甲方已经付款的,乙方应扣除实际执行合同已经发生的费用(必须有合法有效单据证明),按甲方要求于 30 日期限内向甲方返还已经支付的余款。如甲方未付款的,甲方应在乙方开具正规发票后 30 日内向乙方支付不可抗力发生前产生的实际费用。

十二、合同效力及其他

1. 本合同及其补充协议中未规定的事宜,均遵照中华人民共和国有关法律、法规、规章和规范性文件执行。

2. 本合同以下文件为合同的有效构成文件,与本合同效力同等,但文件之间不一致时,以如下方式确定效力:

(1) 本合同



(2) 中标通知书

(3) 招标文件(包括招标文件的补充通知)

(4) 投标文件(包括澄清文件)

(5) 其他补充文件

(6) 其他双方往来信函、传真、电子邮件等书面材料。

排序在前的文件与排序在后的文件不一致的,以排序在前的文件为准,但如排序在后的文件签署时间在后且明确对签署在前的文件进行了变更,则以该签署时间在后文件为准。

3. 本合同未尽事宜由双方另行协商,以书面形式签订补充协议,补充协议与本合同具有同等效力。本合同与补充协议不符的,以补充协议为准。

4. 甲方委托乙方开展本合同外工作的,甲方应与乙方协商,双方达成一致后以书面形式进行工作委托。

5. 自本合同生效之日起10日内,乙方根据甲方委托服务事项,办理物业交接手续。

6. 如合同到期后因政府采购招投标原因需要乙方提供物业运维服务顺延的,乙方应提供物业运维服务顺延至政府采购招投标工作结束,待确定新物业运维服务单位接管甲方物业起10日内,乙方应无条件向甲方移交全部委托服务的物业、管理用房及其各类管理档案等资料,甲方根据合同实际执行情况,按合同约定向甲方支付服务顺延期间的物业运维服务费。

7. 本合同附件为本合同不可分割的组成部分,与本合同具有同等




的法律效力。若附件所载内容与本合同有抵触，以本合同为准。若本合同中未约定或约定不明的部分，以双方书面补充协议内容为准。

8. 本合同正本连同附件，一式陆份，甲乙双方各执叁份，经双方法定代表人(负责人)或授权代表签字并加盖公章后生效。

以下为双方签字盖章无正文



法定代表人：

法定代表人：

2026年3月1日

2026年3月1日