

行政办公区工勤宿舍楼(C3) 2026年7月至2029年6月住宿服务项目协议

甲方：北京市机关事务管理局

法定代表人：周家雷

统一社会信用代码：11110000MB19681282

联系地址：北京市通州区运河东大街57号院

联系人：董少毅

联系方式：010-55577217

乙方：北京保障房中心有限公司

法定代表人：吴东

纳税人识别号：91110000576880856J

联系地址：燕保广场九层西侧（通州区宋庄南大街210号院西侧）

联系人：陆悟深

联系方式：13436676589

现依据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》等有关法律、法规的规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，经甲乙双方协商一致，就本项目达成以下协议。

第一条 服务项目概况

北京城市副中心行政办公区工勤安保人员宿舍楼即燕彩公寓，项目位于通州区宏安街7号，北至胡各庄路西巷，东至胡各庄路，南至宏安街，西至清风路。项目建设用地面积约11038平方米，总建筑面积约70000平方米，其中，地上建筑面积约48000平方米，地下建筑面积约22000平方米。建筑高度36米，共14层，地上11层，地下3层。地下一层为办公室、多功能厅、洗衣房、淋浴间等，地下二、三层为机动车停车库，共有268个机动车停车位；首层为

大厅、活动室、简餐厅、理发、商铺等，二至十一层为住宿区，合计宿舍 784 间。

第二条 服务范围、期限

（一）服务范围

甲乙双方按照自愿平等原则，经协商一致，购买服务的范围包括：进行全方位的工勤人员宿舍管理、配套设施的运营管理服务，包括WiFi、停车位管理、物业运营管理、保险等管理服务。

（二）服务期限

甲乙双方确认，除非甲方另行书面同意，乙方完成本项目规定的所有服务的期限为：2026 年7月1日至2029年6月30日。

第三条 协议价款及资金支付

（一）协议价款：

合同金额为北京市财政预算评审中心审定的金额*（43650078/43650600），由甲方按期支付到乙方指定账户。

经甲乙双方约定，本项目除可经营性面积外所产生的水、电、冷、热等能源费不在本协议服务费范围内，由甲方根据实际发生数额另行据实结算（自来水、中水、电表等能源缴费单位需变更为甲方）。

本协议签订后，乙方根据甲方书面要求或书面通知，为完善本项目功能或调整设备设施用途而产生的相关费用不在本协议服务费范围内，将作为专项费用，由甲方另行支付给乙方。

（二）资金支付：（根据北京市财政预算评审中心审定的金额调整）

1、甲方按如下方式支付服务费（含税）。

2026 年 7 月 1 日至 2027 年 6 月 30 日服务费：在 2026 年 12 月 31 日前一次性向乙方支付

服务费（含税）人民币壹仟肆佰伍拾伍万零贰拾陆元（小写：14550026元）。

2027年7月1日至2028年6月30日服务费：在2027年12月31日前一次性向乙方支付服务费（含税）人民币壹仟肆佰伍拾伍万零贰拾陆元（小写：14550026元）。

2028年7月1日至2029年6月30日服务费：在2028年12月31日前一次性向乙方支付服务费（含税）人民币壹仟肆佰伍拾伍万零贰拾陆元（小写：14550026元）。

乙方应在甲方支付相应费用前，先行向甲方出具符合甲方要求的等额增值税发票。

（三）乙方收款账户：

账户名称：北京保障房中心有限公司

账号：20000017318600027719069

开户行：北京银行经济技术开发区支行

上述账户如有变化，甲方应以乙方通知的新账户为准。

第四条 服务质量及保障措施

（一）乙方应在甲方提供各项服务前向甲方提供服务质量标准的相关文件，甲方在接到乙方提供的服务质量标准后应就该项标准的适用性及完备程度予以审核。该质量标准应作为未来本协议项下相关服务结果评定的依据。

（二）乙方应在项目进程中采取必要措施保障其所提供的服务符合服务质量标准。如果由于不可抗力等特殊原因不能保障服务质量，乙方应在合理期限内书面通知甲方。

第五条 乙方的陈述和保证

（一）乙方为依法设立、有独立承担民事责任能力的法人，符合国家有关政事分开、政社分开、政企分开的要求，具备履行本协议的资质和能力。

（二）乙方的各项财务记录真实可靠，未被列入经营异常名录或者严重违法企业名单，且其签署并履行本协议不会违反其已有的任何其他协议或与其冲突。

（三）乙方向甲方提供的文件资料真实、准确、完整，向甲方作出的所有陈述和保证在本协议有效期内真实有效。

第六条 甲方的权利和义务

（一）甲方的权利

- 1、甲方有权随时向乙方了解项目情况并要求乙方提供项目相关资料。
- 2、甲方有权按照本协议的约定及有关法律法规和政府管理的相关职能规定，对本项目的运营进行监督和检查。

（二）甲方的义务

- 1、甲方应向乙方提供入住人员信息，并对入住人员进行及时更新。
- 2、甲方应为乙方在协议履行过程中与相关政府部门及其他第三方的沟通、协调提供必要的协助。
- 3、服务期内，甲方安排入住人员应爱护宿舍内的设备设施。如甲方需对该房屋进行装修或改变房屋结构和内部设施，须书面通知乙方并征求乙方意见。

第七条 乙方的权利和义务

（一）乙方的权利

- 1、乙方有权按照本协议约定向甲方收取服务费用。
- 2、乙方有权自甲方处获得与提供本协议项下服务相关的所有必须的文件、资料。

（二）乙方的义务

- 1、乙方应按照本协议约定时间落实运营管理服务及物业管理服务的相关工作，并为甲方安排入住人员及时协调房源，保证正常入住。

2、乙方应配备具有相应资质、特定经验并受到相关培训的工作人员，按照物业服务标准和内容提供各项服务。

3、乙方应接受并配合甲方或甲方组织的对本协议履行情况的监督与检查，对于甲方指出的问题，应及时作出合理解释或予以纠正。

4、乙方应使房屋及其附属物品、家具家电、设备设施处于安全和适用的状态，履行房屋的维修义务并确保房屋和所提供的室内设施设备安全。

5、乙方应负责物业共用设施设备的日常维修养护、运行和管理。负责维护秩序，对所有车辆（包括自行车）停放进行管理。

6、做好日常安全防范工作。发生安全事故，应当及时向有关部门报告，采取相应措施，协助做好救助工作。

7、在服务期内，因乙方原因造成甲方、第三方人身伤害或财产损失的，由乙方承担相应责任。

8、乙方服务人员在工作期间发生工伤事故的，全部责任和费用均由乙方承担。乙方必须合法用工，保证与所指派的服务人员签订劳动合同，且该劳动合同在本合同履行期间均合法存续，乙方负责办理服务人员的食宿、工资、社会保险、意外伤害险、公积金等各种用工手续。

9、乙方需履行的其他义务以采购文件的要求和响应文件的承诺为准。

第八条 保密

（一）乙方及乙方工作人员在本协议履行过程中所获得的甲方、甲方所代表之政府及项目的所有信息和与提供本协议项下服务相关的记录、数据、报告等资料均属甲方之保密信息。

（二）未经甲方书面同意，乙方不得披露、使用、转让、复制或允许第三方使用上述保密信息。

（三）保密期限自本合同生效之日起至相关保密信息公开为止。本合同项下的保密义务不因本合同的终止、解除而终止。

第九条 违约责任

（一）甲乙任何一方违反本协议约定的义务均属违约并应依法承担违约责任，给守约方造成损失的应赔偿损失。除非本协议或法律另有规定，任何一方违约不应成为另一方违约的理由，也不能免除另一方继续履行协议的责任。守约一方应尽量减少违约损失。

（二）乙方未能全部履行本合同约定的义务的，应在甲方指定的时间内予以整改，乙方拒绝整改的或经整改仍不符合要求的，乙方应按照本合同总金额的 20% 承担违约责任，同时甲方保留解除本合同的权利。

（三）乙方在提供服务过程中应文明服务、安全服务，若因乙方未尽合理义务导致安全事故的，乙方应承担全部责任并赔偿由此给甲方造成的全部损失，同时甲方保留解除本合同的权利。

（四）在本合同履行过程中，乙方及其工作人员因任何原因给甲方或任意第三方造成人身、财产等损失的，甲方有权单方解除本合同，乙方应按照本合同总金额的 10% 支付违约金。如违约金不足以弥补甲方损失的，乙方应继续赔偿。

（五）乙方服务人员在为甲方服务期间产生的一切劳动纠纷，均由乙方自行负责处理，与甲方无关，且乙方处理此等纠纷不应影响本合同的正常履行。如因此导致甲方损失的，乙方应予以赔偿。

第十条 协议的变更、解除和终止

（一）若甲方完成行政办公区工勤宿舍楼（C3）的回购工作，可解除合同而不构成违约，但需提前一个月书面通知乙方。

（二）经甲乙双方一致协商，可以解除本协议。

（三）本协议在双方约定的期限内无法完全履行或在履行过程中出现双方无法预见的困

难，导致协议目的难以实现的，双方可经协商决定变更或解除本协议，双方据实结算。

(四) 甲方支付本协议项下的全部资金，且乙方完成本协议约定义务后，本协议终止。

第十一条 适用法律和争议解决

(一) 本协议适用国内法。

(二) 本协议履行过程中发生的或与本协议有关的一切争议，由双方友好协商解决，协商不成的，可依法向甲方所在地的人民法院提起诉讼。

(三) 争议解决期间，除争议事项外，双方应继续履行本协议。

第十二条 协议效力

(一) 对本协议的任何修改或补充应当由甲乙双方协商达成一致意见，并签订补充协议。

(二) 本协议经甲乙双方法定代表人或授权代理人签字并加盖公章后生效。本协议一式陆份，其中甲方执叁份，乙方执叁份，每份协议具有同等法律效力。

第十三条 协议附件

无



北京保障房中心有限公司

(本页无正文)



甲方：(盖章)

法定代表人(或授权代理人)(签字)：

董明

签约日期：2026 年 06月 30日



乙方：(盖章)

法定代表人(或授权代理人)(签字)：

李树樱

签约日期：2026 年 6 月 30日