

政府采购合同

(服务类)

项目名称：大兴区机关事务管理服务中心桐城办公区、第九办公区物业服务项目

服务内容：物业服务

政府采购合同

(服务类)

项目名称：大兴区机关事务管理服务中心桐城办公区、第九办公区物业服务项目

服务内容：物业服务

甲方：北京市大兴区机关事务管理服务中心

乙方：北京兴宾健安物业管理有限公司

签署日期：2025年1月15日

合 同 书

甲方：北京市大兴区机关事务管理服务中心

乙方：北京兴宾健安物业管理有限公司

根据《招标投标法》、《政府采购法》、《中华人民共和国民法典》和相关法律、法规、政策和公开招标结果（项目编号：11011524210200021845-XM001），甲乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就招标方选聘乙方对提供服务事宜，订立本合同。

一、合同文件

下列文件构成本合同的组成部分：

- a. 本合同
- b. 合同补充条款及附件
- c. 中标通知书
- d. 投标文件(含澄清文件)
- e. 招标文件(含招标文件补充通知)

二、合同范围和条件

本合同的范围和条件应与上述规定的合同文件内容一致。

三、管理项目

本合同要求提供的管理项目见招标文件第四章《采购需求》文件。

四、合同价款

本合同总价款为人民币：30679830.88 元（大写叁仟零陆拾柒万玖仟捌佰叁拾元捌角捌分）。其中：物业管理服务人员公积金：1860624 元。

2025 年 01 月 16 日至 2026 年 01 月 15 日合同总价人民币：10226610.29 元（大写：壹仟零贰拾贰万陆仟陆佰壹拾元贰角玖分）。其中：物业管理服务人员公积金费用：620208 元。

2026 年 01 月 16 日至 2027 年 01 月 15 日合同总价人民币：10226610.29 元（大写：壹仟零贰拾贰万陆仟陆佰壹拾元贰角玖分）。其中：物业管理服务人员公积金费用：620208 元。

2027 年 01 月 16 日至 2028 年 01 月 15 日合同总价人民币：10226610.30 元（大写：壹仟零贰拾贰万陆仟陆佰壹拾元叁角整）。其中：物业管理服务人员公积金费用：620208 元。

2025 年 01 月 16 日至 2026 年 01 月 15 日第一季度、第二季度、第三季度每季度物业服务费人民币 2401600.57 元（大写：贰佰肆拾万壹仟陆佰元伍角柒分）。第四季度物业服务费人民币 2401600.58 元（大写：贰佰肆拾万壹仟陆佰元伍角捌分）。

2026 年 01 月 16 日至 2027 年 01 月 15 日第一季度、第二季度、第三季度每季度物业服务费人民币 2401600.57 元（大写：贰佰肆拾万壹仟陆佰元伍角柒分）。第四季度物业服务费人民币 2401600.58 元（大写：贰佰肆拾万壹仟陆佰元伍角捌分）。

2027 年 01 月 16 日至 2028 年 01 月 15 日第一季度和第二季度每季度物业服务费人民币 2401600.57 元（大写：贰佰肆拾万壹仟陆佰元伍角柒分）。第三季度和第四季度每季度物业服务费人民币 2401600.58 元（大写：贰佰肆拾万壹仟陆佰元伍角捌分）。

五、付款方式

本合同的付款方式在合同的特殊条款中规定。

六、合同的生效

本合同一式 8 份，本合同经甲方、乙方双方全权代表签署且加盖单位印章后并在甲方收到乙方在规定时间内递交履约保证金后生效。

七、合同一般条款

（一）定义

本合同的下列术语应解释为：

1. “合同”系指甲乙双方签署的、合同格式中载明的甲乙双方所达成的协议，包括所有的附件、附录和构成合同的其它文件。
2. “合同价”系指根据合同规定，在乙方完全履行合同义务后应支付给乙方的价格。
3. “服务”系指根据合同规定乙方承担的物业管理服务的全部服务。
4. “甲方”即，系指用货币换取物业管理服务的单位。
5. “乙方”即，系指根据合同规定提供物业管理服务的具有法人资格的公司。

（二）服务标准

1. 提供的物业管理服务标准应与招标文件的规定相一致。
2. 若招标文件中无相应说明，则以国家及北京市有关部门最新颁布的相关行业标准及规范为准。

（三）付款方式

付款方式见合同特殊条款。

(四) 质量保证及检验

1. 乙方应按照甲方指定的时间入驻并提供物业管理服务。
2. 如果乙方未能按时入驻和提供服务, 将受到以下制裁: 没收履约保证金, 加收违约损失赔偿和终止合同并通知政府采购监督部门。

(五) 违约赔偿

1. 除合同第(六)条规定外, 如果乙方没有按照合同规定的时间入驻和提供服务, 甲方可从应付物业管理服务费中扣除违约赔偿费, 赔偿费应按每迟入驻一天, 按应付物业管理服务费总价的 0.5% 计收。但违约赔偿费的最高限额为应付物业管理服务费总价的 5%。如果乙方在达到最高限额后仍不能入驻和提供服务, 甲方可以考虑终止合同。甲方是否有违约责任?

(六) 不可抗力

1. 如果双方中任何一方由于战争、严重火灾、水灾、台风和地震等法律法规规定的属于不可抗力的事故, 致使合同履行受阻时, 履行合同的期限应予延长, 延长的期限应相当于事故所影响的时间。
2. 受事故影响的一方应在不可抗力的事故发生后尽快以电报或电传通知另一方, 并在事故发生后 14 天内, 将有关部门出具的证明文件用挂号信航寄给或送给另一方。如果发生不可抗力影响合同履行, 在不可抗力因素消除后。双方应即时通过友好协商在合理的时间内达成进一步履行合同的协议。

(七) 税费

1. 根据国家现行税法对甲方征收的与本合同有关的一切税费均由甲方负担。

2. 根据国家现行税法对乙方征收的与本合同有关的一切税费均由乙方负担。

(八) 履约保证金或保函

1. 乙方应在合同签订后 7 个工作日内，向甲方提交合同金额 5% 的履约保证金或保函，有效期为三年，期满后的 10 个工作日内，甲方将履约保证金无息退还乙方。

2. 履约保证金用于补偿甲方因乙方不能履行其合同义务而蒙受的损失。

3. 履约保证金应使用本合同货币（人民币），按下述方式之一提交。

(1) 甲方可接受的在中华人民共和国注册和营业的银行，按招标文件提供的方式或甲方可接受的其他方式。

(2) 支票、汇票、现金或保函等。

4. 如果乙方未能按合同规定履行其义务，甲方有权向政府采购中心提出书面建议，要求从履约保证金中取得补偿。

5. 乙方提供的履约保证金应按谈判文件所附的格式提供，与此有关的费用由乙方负担。

(九) 合同争议的解决

1. 因合同履行中发生的争议，合同当事人双方可通过协商解决。协商不成的，可向大兴区人民法院提起诉讼或提请北京市仲裁委员会仲裁。

2. 仲裁裁决应为最终裁决，当事人一方在规定时间内不履行仲裁机构裁决的，另一方可以申请人民法院强制执行。

3. 仲裁费用和诉讼费用除仲裁机构另有裁决外，应由败诉方负担。

4. 在仲裁期间，除正在进行仲裁的部分外，本合同其它部分应继续执行。

(十) 违约终止合同

甲方在乙方违约的情况下，如果：

1. 乙方未能在合同规定的限期或甲方同意延长的限期内入驻和提供服务。

2. 如果乙方未能履行合同规定的其它义务，乙方在收到甲方发出的违约通知后 30 天内，或经甲方书面认可延长的时间内未能纠正其过失。甲方可向乙方发出书面通知，终止部分或全部合同。

在以上情况下，并不影响甲方向乙方提出相应的索赔。

(十一) 破产终止合同

1. 如果乙方破产或无清偿能力时，甲方可在任何时候以书面形式通知乙方终止合同。该终止合同将不损害或影响甲方已经采取或将要采取的补救措施的权利。

(十二) 转让和分包

未经甲方事先书面同意，乙方不得整体转让、整体转包其应履行的合同义务。部分项目分包需征得甲方同意方可进行。

(十三) 合同修改

欲对合同条款进行任何改动，均须由甲乙双方签署书面的合同修改书。

(十四) 通知

本合同任何一方给另一方的通知，都应以书面或传真/电报的形式

发送，而另一方应以书面形式确认并发送到对方明确的地址。

（十五）计量单位

除招标文件中另有规定外，计量单位均使用国家法定计量单位。

（十六）适用法律

本合同按照中华人民共和国的法律进行解释。

（十七）合同生效及其它

1. 合同在双方签字盖章及乙方向甲方缴纳履约保证金后开始生效。
2. 本合同一式八份，以中文书写，具有同等法律效力。
3. 如需修改或补充合同内容，经协商，双方应签署书面修改或补充协议，该协议将作为本合同的一个组成部分。
4. 本合同自 2025 年 01 月 16 日至 2028 年 01 月 15 日止。合同期为三年，第一年为试用期，视乙方在试用期内提供服务的质量等情况，甲方有权单方决定是否继续执行本合同。若要终止合同，必须提前 10 日书面通知对方。

八、合同特殊条款

合同特殊条款是合同一般条款的补充和修改。如果两者之间有抵触，应以特殊条款为准。

（一）定义：

1. 甲方：本合同甲方系指：北京市大兴区机关事务管理服务中心。
2. 乙方：本合同乙方系指；北京兴宾健安物业管理有限公司。
3. 现场：本合同项下需要物业管理服务的地点位于。
大兴区桐城办公楼地址：大兴区黄村林校街道永华南里 16 号；

大兴区第九办公区地址：大兴区黄村西大街 90 号；

（二）付款方式

1. 物业服务费按季度支付方式（不含公积金）。甲方应在每季度最后一个月的 25 日左右，根据乙方本季度提供的服务是否达到甲方要求及标准（物业服务报告）进行验收，验收合格后再付款。此后，甲方应于每季度末（遇法定节假日顺延）向乙方支付本季度物业管理费。

2. 物业管理服务费中的公积金按年度支付方式。乙方自合同签订第二个月前 5 日内向甲方提供上个月的实际工作人员花名册（由项目经理签字盖章），每年度 1 月底提供上年度本办公区全年物业服务人员逐月缴纳公积金人员名册（附截图）；经甲方核实后，将已缴纳公积金如数支付乙方。

3. 对于甲方支付的人工费用，若乙方没有全额支付给从业人员，甲方将扣除或收回此费用，并扣除乙方年服务费用的 5%。

（三）办公场地、办公家具用品及餐饮

1. 甲方为乙方提供一定数量的物业管理服务用房，在合同有效期内由乙方无偿使用。

2. 该项目所需的所有办公家具（办公桌椅、档案柜、值班用品等）、办公用品（电脑、打印机、复印机、装订机、塑封机等）均由乙方配置。

3. 乙方所有工作人员的餐饮问题由乙方自行解决，所需的场地及设施设备均由乙方承担，不得占用甲方区域。

（四）合同解除

1. 乙方服务出现一般及以上等级事故，并对甲方造成不良影响

的，乙方须承担所有责任，并赔偿甲方所有损失，甲方有权解除合同。

2. 乙方服务没有达到甲方需求及标准时，甲方有权解除合同。

（五）履约保证金

本合同 适用 （适用/不适用）履约保证金。

1. 合同签订后 7 个工作日内，乙方应向甲方提供合同总价 5% 的履约保证金。

2. 履约保证金形式：按照招标文件中的保函格式提交保函或甲方接受的其他方式。

3. 履约保证金退还：服务合同结束后 10 个工作日内无息退还。

（六）合同生效和其它

1. 本合同经双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章之日起生效。

2. 本合同一式八份，具有同等法律效力。甲方三份，乙方三份，采购中心一份，采购监督管理部门一份。

（七）其他约定

所有工作人员年龄除采购需求中具有明确规定的以外，其余工作人员年龄均不得超过 50 岁。

九、甲乙双方的权利义务

（一）甲方权利义务

1. 由于乙方未达到甲方需求及服务标准的，甲方有权扣减一定数额的物业服务费。因扣减物业服务费用产生的争议、扯皮问题，如得不到及时有效的解决，甲方有权终止物业服务合同。

2. 维护自身及物业使用人的合法利益；

3. 审定乙方提出的本物业项目的物业管理制度，监督、检查乙方的合同执行情况，协助乙方做好物业管理和宣传教育；

4. 甲方应依据本合同及时、足额向乙方支付物业管理服务费；

5. 在合同生效后向乙方无偿提供一定数量的物业管理服务用房（仅限于乙方管理服务及必要的值班用房使用），在合同有效期内由乙方无偿使用，在合同生效后向乙方提供一定数量的分机电话供管理服务使用；

6. 负责提供该项目物业管理所需竣工图纸、资料；

7. 需装饰装修办公用房时，需提前通知乙方，并依法依规及时与施工单位签订《装修管理协议》、《施工安全协议书》等，并在施工期间代甲方实施有效监督；

8. 甲方需要乙方配合的重要活动，内部涉及物业管理的重大变动和相关信息，应提前 30 日向乙方以书面形式通报；

9. 监督所属人员和本物业使用人遵守大楼物业管理制度；

10. 甲方对乙方本项目财务支出有知情权和监督权；

11. 甲方有权要求乙方更换达不到要求的工作人员；

12. 甲方为本合同唯一的委托方；若本物业的使用人要求乙方提供本合同约定以外的物业管理服务要求的，须由甲乙双方协商解决。

13. 甲方有权委托乙方对本办公区保安管理工作进行日常监督、检查工作。

（二）乙方权利义务

1. 乙方依据本合同及附件一，对大楼实施物业管理和服务；

2. 根据有关法规和政策，结合实际情况，制定本物业的物业管理

方案，经甲方审核批准后实施；

3. 本物业项目的所有支出费用要真实透明，从第二季度向甲方公布项目上一季度财务收支情况，并随时接受甲方的监督和审计部门的审核；

4. 经甲方许可，乙方可以委托专业公司承担本物业的专项管理和物业服务业务，但不得将本物业的整体管理责任转让给第三方；更换专业公司需要经甲方许可。

5. 根据本合同向甲方收取物业管理服务费；

6. 不得占用本物业的共用部位、共用设施设备或改变其使用功能；如需在本物业内改、扩建或完善配套项目，需帮甲方提前制定方案和预算，待甲方批准后实施；

7. 依据项目需求，如果大中修事项乙方需提前制定房屋和设备设施大、中修计划，并上报甲方。若甲方将房屋和设备设施大、中修委托乙方维修，乙方负责组织实施，所发生的大、中修费用需另行支付；

8. 建立健全本物业的物业管理档案资料，本合同终止时，乙方向甲方移交全部完整的管理用房和设备，以及物业管理的全部档案资料；

9. 未经甲方许可，不得自行接待与本项目管理工作无关的参观或向第三方介绍甲方情况；

10. 确保本物业项目的项目经理坚守工作岗位。若项目经理请假离岗3天以上（含），必须事先报甲方同意并指定相应的项目负责人；

11. 本业务项目经理不得擅自更换。如需更换，须经甲方面试同意后上岗；

12. 乙方所有工作人员按国家规定的相关社会保险、住房公积金均

由乙方为其缴纳;

13. 乙方工作人员工作时间统一着装, 并实行挂牌服务。

14. 乙方负责对所服务办公区保安人员日常工作情况的监督、检查工作。并具有对保安服务单位工作的监督、检查职责;

15. 乙方负责对所服务办公区保安服务过程中不符合标准项或需完善服务项提出整改、改进意见, 并督促保安服务单位整改、改进服务内容;

16. 乙方负责对所服务办公区内的安全生产、消防工作、文明施工、清洁生产方面的管理, 并定期组织开展安全检查, 及时整改事故隐患;

17. 乙方制定所服务办公区应急救援预案时, 合理、有效的将保安人员纳入应急预案涉及的职责分工、程序中。并组织物业服务人员及保安服务人员一同进行学习、演练。

18. 乙方对所服务办公区安保服务工作具有监督职责, 并对安保工作承担连带责任。

十、违约赔偿

(一) 合同履行期间若发生火灾责任事故, 经政府的有关消防部门鉴定属于乙方管理不善而直接导致事故发生的, 乙方应承担与其管理不善相应的直接损失, 甲方有权依据消防部门鉴定的火灾等级等比从乙方的履约保函中扣减物业服务费用年合同价款 1%-5% 的违约金。发生重大火灾事故的, 甲方有权解除合同。

(二) 合同履行期间若甲方财产发生失盗事件, 经双方确认并经公安部门鉴定属于乙方管理不善而直接导致失窃事件发生的, 乙方应承担与其管理不善相应的直接损失, 甲方有权根据公安部门鉴定的失

窃事件性质（治安案件、轻微刑事案件或重大刑事案件）分别从乙方的履约保函中相应扣减当期应付物业管理费 1%、3%、5%的违约金。若失窃事件属于重大刑事案件的，甲方有权终止合同。

（三）乙方对本合同所指物业管理、服务项目的各项承诺指标均须兑现。每年度内，每有一项指标未能兑现，甲方有权要求乙方限期整改（设备的维护维修整改期限按专业或行业相关标准确定），乙方逾期未整改的，每项不达标，甲方有权从履约保证金中扣减物业服务费用年合同价款的 1%作为违约金（火灾和失窃除外），如有多项不达标，累计扣减不超过物业服务费用年合同价款的 5%。

（四）因乙方过错造成严重事故或不良影响，乙方应承担相应的法律责任，并负责赔偿对甲方造成的损失。

十一、合同争议的解决

因合同履行中发生的争议，合同当事人双方可通过协商解决。协商不成的，可向大兴区人民法院提起诉讼解决。

十二、违约终止合同

甲方在乙方违约的情况下，如果乙方未能履行合同规定的其它义务，乙方在收到甲方发出的违约通知后 30 天内，或经甲方书面认可延长的时间内未能纠正其过失，甲方可向乙方发出书面通知，终止部分或全部合同。

在以上情况下，并不影响甲方向乙方提出相应的索赔。

十三、转让和分包

（一）未经甲方事先书面同意，乙方不得整体转让或整体分包其应履行的合同义务。

(二) 如需修改或补充合同内容, 经协商, 双方应签署书面修改或补充协议, 该协议将作为本合同的一个组成部分。

(三) 本项目合同期为三年, 若甲方要终止合同, 必须提前 30 日书面通知对方。

服务期限: 本合同自 2025 年 01 月 16 日至 2028 年 01 月 15 日止。

合同书附件: 考核办法

甲 方: 北京市大兴区机关
事务管理服务中心

名 称 (印章):

全权代表 (签字):

地址: 大兴区兴政街 15 号

电 话: 010-61298505

开户银行: 工行大兴支行

账 号: 0200011429008820445

乙 方: 北京兴宾健安物业
管理有限公司

名 称 (印章):

全权代表 (签字):

地 址: 北京市大兴区黄村镇
兴丰大街三段 118 号综
合楼 1 号

电 话: 010-69265827

开户银行: 中国工商银行股份有
限公司北京大兴支行

账 号: 0200011409024696617

合同书附件：

考核办法

为了更好的实施物业服务和有效的监管，规定如下处罚细则，如下：

一、检查及被检查机构构成

检查机构构成：甲方北京市大兴区机关事务管理服务中心。被检查机构：北京兴宾健安物业管理有限公司。

二、检查标准

检查标准，参照按照本合同正文及附件一物业管理服务范围、服务内容要求及标准执行。

三、名词解释

重大事故，是指造成 10 人以上 30 人以下死亡，或者 50 人以上 100 人以下重伤，或者 5000 万元以上 1 亿元以下直接经济损失的事故；

较大事故，是指造成 3 人以上 10 人以下死亡，或者 10 人以上 50 人以下重伤，或者 1000 万元以上 5000 万元以下直接经济损失的事故；

一般事故，是指造成 3 人以下死亡，或 10 人以下重伤，或者 1000 万元以下直接经济损失的事故；

服务人员不履职，是指本合同项下，服务过程中物业公司服务人员（含外包人员）未经甲方同意，主观意愿不按照合同要求，违反合同约定服务标准且经整改仍不作为的；

服务标准未达到合同标准的，是指在服务过程中，经过整改仍未达到合同要求标准的，且多次重复发生的。

四、处罚细则

依据《生产安全事故报告和调查处理条例》等有关规定，本合同项下执行过程中发生特别重大事故、重大事故、较大事故、一般事故除依据国家《中华人民共和国安全生产法》等法规、条例处理以外，规定如下：

1. 项目发生较大级以上安全事故的；

(1)经国家有关管理部门出具责任认定文件,依据《中华人民共和国安全生产法》、《安全生产条例》、《生产安全事故报告和调查处理条例》等有关法规,依据责任认定承担责任认定部分的法律责任。

(2)除上述要求处理之外,双方合同终止,但赔偿部分继续有效,直至赔偿部分履行完毕。

(3)甲方没收乙方本合同履约保函的全部金额。

(4)乙方将列入甲方供应商黑名单,终止与乙方的全部合作。

2. 项目发生一般事故的;

(1)经国家有关管理部门出具责任认定文件,依据《中华人民共和国安全生产法》、《安全生产条例》、《生产安全事故报告和调查处理条例》等有关法规,依据责任认定承担责任认定部分的法律责任。

(2)除上述要求处理之外,甲方有权解除本合同,并没收合同履约保函全部金额。

3. 服务人员不履职的;

(1)经双方确认,同一问题重复出现且乙方不予整改,造成经济损失的,除乙方赔偿甲方损失外,处乙方 5000-10000 元罚金。

(2)经双方确认,同一问题重复出现且乙方不予整改但未造成经济损失的,处乙方 1000-5000 元罚金。

(3)经双方确认,出现服务人员不履职的,甲方有权进行检查,并提出整改意见。乙方按照甲方整改意见实施整改,且未造成经济损失的,不予处罚。

五、服务标准未达到合同约定标准的;

(1)经双方确认,因服务未按照合同标准或双方约定标准提供服务,造成甲方经济损失的,乙方赔偿甲方直接经济损失并处罚金 3000 元。直接经济损失,由双方协商同意委托的第三方物业服务监理机构出具的损失或者责任认定文件为赔偿依据,委托费用由乙方支付。

(2)经双方确认,服务未按照合同标准或双方约定标准提供服务的,且未造成

经济损失的，经三次整改仍不符合标准的，处乙方 1000 元罚金。

(3)经双方确认，服务未按照合同标准或双方约定标准提供服务的，乙方应立即整改。

(4)经双方确认因甲方原因，造成服务未按照合同标准或双方约定标准，提供服务的，甲方予以协调处理，免于对乙方处罚。

六、因下列原因造成，服务不合格的，免于处罚；

(1)因大风、暴雨等恶劣天气（天气预报蓝色及以上预警）原因，乙方经抢险扔造成服务不合格的；

(2)因甲方原始设备设施不足或不符合现行设计规范原因，造成服务不合格的；

(3)因第三方使用不当，经乙方作业扔造成服务不合格的；

(4)因临时任务变动乙方未及时接到甲方通知的。