

政府采购合同（服务类）

采购中心已备案

2025年12月8日

项目编号： 11010725210200017459-XM001

合同编号：

项目名称： 特定行业类公用经费物业管理服务采购项目

服务名称： 北京大学附属中学石景山学校

甲 方： 北京大学附属中学石景山学校

乙 方： 北京安和靖远物业管理有限公司

签署日期： 2025年 12月 8 日



合 同 书

北京大学附属中学石景山学校 (甲方) 特定行业类公用经费物业管理服务采购项目 (项目名称) 中所需 物业服务 (服务名称) 经 (采购人) 以 11010725210200017459-XM001 号招标文件在国内 北京市石景山区政府采购中心公开 (公开/邀请) 招标。经评标委员会评定 北京安和靖远物业管理有限公司 (乙方) 为中标人。甲乙双方同意按照下面的条款和条件, 签署本合同。

1、合同文件

下列文件构成本合同的组成部分, 应该认为是一个整体, 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支配地位的次序如下:

- a. 本合同书
- b. 中标通知书
- c. 协议
- d. 投标文件 (含澄清文件)
- e. 招标文件 (含招标文件补充通知)

2、服务和数量

本合同服务: 物业服务

数量: /

服务的质量约定: 标准

3、合同总价

本合同总价为: 2202643.56元

分项价格: 第一季度: 550660.89元;

第二季度: 550660.89元;

第三季度: 550660.89元;

第四季度: 550660.89元;

4、采购资金支付(含支付条件、时间、方式)

在服务期内, 甲方有权在付款前将对乙方进行考核; 具体考核要求, 根据合同

条款规定要求执行。

1、本合同有效期间的物业服务费：2202643.56 元（含税总价）

2、付款期限：

本合同物业费支付条件及期限：

服务费用按季度付款，每季度服务费用于季度内支付，乙方应于有效期内每季度向甲方提供符合甲方要求的正规合格发票，甲方自收到乙方发票后支付给乙方。

基于前述安排，本合同有效期内的服务费用分四期支付，具体如下：

2026 年 3 月 31 日前，甲方向乙方支付 2026 年 1-3 月服务费，合计人民币伍拾肆万伍仟贰佰捌拾壹元柒角陆分（550660.89 元）。

2026 年 6 月 30 日前，甲方向乙方支付 2026 年 4-6 月服务费，合计人民币伍拾肆万伍仟贰佰捌拾壹元柒角陆分（550660.89 元）。

2026 年 9 月 30 日前，甲方向乙方支付 2026 年 7-9 月服务费，合计人民币伍拾肆万伍仟贰佰捌拾壹元柒角柒分（550660.89 元）。

2026 年 12 月 31 日前，甲方向乙方支付 2026 年 10-12 月服务费，合计人民币伍拾肆万伍仟贰佰捌拾壹元柒角柒分（550660.89 元）。

以上服务费用，甲方可依据考核标准与乙方实际服务情况在合同限额内予以调整，乙方应当于甲方每次付款前开具符合甲方要求的正规合格发票并交至甲方处，否则甲方有权不予支付相应费用且不构成违约。

3、付款方式

网上银行支付或支票支付。

乙方的收款账户如下：

收款账户：北京安和靖远物业管理有限公司

收款账号：0109014210004537

开户行：中国民生银行股份有限公司北京分行万寿路支行

5、本合同服务期及服务地点

服务期：2026年1月1日至2026年12月31日

服务地点：北京大学附属中学石景山学校指定

6、合同的生效

本合同经甲乙双方授权代表签署、加盖单位公章后生效。

甲方:北京大学附属中学石景山学校

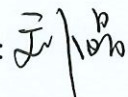
乙方:北京安和靖远物业管理有限公司

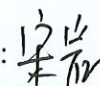
名称:(单位公章)

名称:(单位公章)

2005年12月8日

2005年12月8日

授权代表(签字): 

授权代表(签字): 

地 址: _____

地 址: _____

北京市丰台区杜家坎4号院31-2

邮政编码: _____

邮政编码: 100072

电 话: _____

电 话: 010-88213535

开户银行: _____

开户银行: 中国民生银行股份有限公司北

京分行万寿路支行

帐 号: _____

帐 号: 0109014210004537

合同一般条款

1 定义

本合同中的下列术语应解释为:

- 1.1 “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。
- 1.2 “合同价”系指根据合同约定,乙方在完全履行合同义务后甲方应付给乙方的价格。
- 1.4 “服务”系指根据合同约定乙方承担的服务。
- 1.5 “甲方”系指与中标人签署服务合同的单位(含最终用户)。
- 1.6 “乙方”系指根据合同约定提供服务的中标人。
- 1.7 “现场”系指合同约定服务地点。
- 1.8 “验收”系指合同双方依据强制性的国家技术质量规范和合同约定,确认合同项下的产品符合合同规定的活动。

2 技术规范

- 2.1 提交服务的技术规范应与招标文件规定的技术规范和技术规范附件(如果有的话)及其投标文件的技术规范偏差表(如果被甲方接受的话)相一致。若技术规范中无相应说明,则以国家有关部门最新颁布的相应标准及规范为准。

3 知识产权

- 3.1 乙方应保证甲方在使用该服务或其任何一部分时不受第三方提出的侵权起诉。如果任何第三方提出侵权指控,乙方须与第三方交涉并承担由此发生的一切责任、费用和经济赔偿。

4 技术资料

- 4.1 合同项下技术资料将以下列方式交付:
合同生效后 15 天之内,乙方应将服务手册寄给甲方。
- 4.2 如果甲方确认乙方提供的技术资料不完整或在运输过程中丢失,乙方将在收到甲方通知后 3 天内将这些资料免费寄给甲方。

5 检验和验收

- 5.1 在服务前,中标人应对服务需求进行详细而全面的检验,并出具证明符合合同规定的文件。该文件将作为申请付款单据的一部分。

5.2 服务完成后,甲方应在10日内组织验收,并制作验收备忘录,签署验收意见。

5.3 甲方有在服务过程中派员监督的权利,乙方有义务为甲方监督人员行使该权利提供方便。

6 索赔

6.1 如果服务内容与合同不符,甲方有权向乙方提出索赔(但责任应由保险公司承担的除外)。

6.2 如果乙方对甲方提出的索赔负有责任,乙方应按照甲方同意的下列一种或多种方式解决索赔事宜:

6.2.1 乙方应按合同规定将货款退还给甲方,并承担由此发生的一切损失和费用,包括利息、银行手续费以及为保护退回服务所需的其它必要费用。如已超过退款期,但乙方同意退款,可比照上述办法办理,或由双方协商处理。

6.2.2 根据服务低劣程度、损坏程度以及甲方所遭受损失的数额,经甲乙双方商定降低服务的价格,或由有权的部门评估,以降低后的价格或评估价格为准。

6.3 如果在甲方发出索赔通知后3天内,乙方未作答复,上述索赔应视为已被乙方接受。如乙方未能在甲方提出索赔通知后7天内或甲方同意的更长时间内,按照本合同第6.2条规定的任何一种方法解决索赔事宜。

7 延迟服务

7.1 乙方应按照“服务需求”中甲方规定的时间表提供服务。

7.2 如果乙方无正当理由延迟服务,甲方有权提出违约损失赔偿或解除合同。

7.3 在履行合同过程中,如果乙方遇到不能按时提供服务的情况,应及时以书面形式将不能按时提供服务的理由、预期延误时间通知甲方。甲方收到乙方通知后,认为其理由正当的,可酌情延长服务时间。

8 违约赔偿

8.1 除合同第9条规定外,如果乙方没有按照合同规定的时间提供服务,甲方可要求乙方支付违约金。违约金按每周未提供服务交付价的0.5%计收。但违约金的最高限额为没有提供服务对应的合同价的5%。一周按7天计算,不足7天按一周计算。如果达到最高限额,甲方有权解除合同。

9 不可抗力

- 9.1 如果双方中任何一方遭遇法律规定的不可抗力，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不可抗力所影响的时间。
- 9.2 受事故影响的一方应在不可抗力事故发生后尽快书面形式通知另一方，并在事故发生后7天内，将有关部门出具的证明文件送达另一方。
- 9.3 不可抗力使合同的某些内容有变更必要的，双方应通过协商在7日内达成进一步履行合同的协议，因不可抗力致使合同不能履行的，合同终止。

10 税费

- 10.1 与本合同有关的一切税费均适用中华人民共和国法律的相关规定。

12 合同争议的解决

- 12.1 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，可向北京市石景山区人民法院提起诉讼。
- 12.2 诉讼费用应由败诉方负担。

13 违约解除合同

- 13.1 在乙方违约的情况下，甲方可向乙方发出书面通知，部分或全部终止合同。同时保留向乙方追诉的权利。
- 13.1.1 乙方未能在合同规定的限期或甲方同意延长的限期内，提供全部或部分服务的甲方可以解除合同；
- 13.1.2 乙方未能履行合同规定的其它主要义务的；
- 13.1.3 在本合同履行过程中有腐败和欺诈行为的。
- 13.1.3.1 “腐败行为”和“欺诈行为”定义如下：
- 13.1.3.1.1 “腐败行为”是指提供/给予/接受或索取任何有价值的东西来影响甲方在合同签订、履行过程中的行为。
- 13.1.3.1.2 “欺诈行为”是指为了影响合同签订、履行过程，以谎报事实的方法，损害甲方的利益的行为。
- 13.2 全部或部分解除合同之后，应当遵循诚实信用原则，全部或部分购买与未交付的服务，乙方应承担甲方购买类似服务而产生的额外支出。部分解除合同的，乙方应继续履行合同中未解除的部分。

14 破产终止合同

- 14.1 如果乙方破产导致合同无法履行时，甲方可以书面形式通知乙方，单方终止合同而不给乙方补偿。但甲方必须以书面形式告知同级政府采购监督管理

部门。该合同的终止将不损害或不影响甲方已经采取或将要采取的任何行动或补救措施的权利。

15 转让和分包

15.1 政府采购合同不能转让。

15.2 除非在投标文件中载明，乙方不得分包。必须在投标文件中载明分包。经甲方同意，乙方可以将合同项下非主体、非关键性工作分包给他人完成。乙方保证接受分包的人应当具备相应的资格条件，并不得再次分包。分包后不能解除乙方履行本合同的责任和义务，乙方对分包内容的质量向甲方承担合同的责任和义务。如投标文件无明确分包，乙方分包，则在支付最后款项中甲方扣除10%的乙方违约责任。

16 合同修改

16.1 甲方和乙方都不得擅自变更本合同，但合同继续履行将损害国家和社会公共利益的除外。如必须对合同条款进行改动时，当事人双方须共同签署书面文件，作为合同的补充，并报同级政府采购监督管理部门备案。

17 通知

17.1 本合同任何一方给另一方的通知，都应以书面形式发送，而另一方也应以书面形式确认并发送到对方明确的地址。

18 计量单位

18.1 除技术规范中另有规定外，计量单位均使用国家法定计量单位。

19 适用法律

19.1 本合同应按照中华人民共和国的法律进行解释。

20 合同生效和其它

20.1 政府采购项目的采购合同内容的确定应以招标文件和投标文件为基础，不得违背其实质性内容。政府采购项目的采购合同自签订之日起七个工作日内，甲方应当将合同副本报同级政府采购监督管理部门和有关部门备案。

20.2 本合同一式肆份，具有同等法律效力。甲方和乙方各执贰份。

附加条款

一、物业管理服务质量监督

通过甲方各级对物业管理服务的过程进行日常质量监督,对服务的质量加强控制,确保所有的服务工作稳定、高效运行,促使外包公司的服务水平稳步上升。

(一) 考核要求

1.现场检查甲方每季通过《物业服务月现场考核评分表》进行打分,由甲方负责组织、监督、汇总、评分和统筹安排。乙方每月 30 日前将乙方本月检查月报汇总以书面形式,上报甲方。

2.可采取明查、暗查的检查方式和采用现场观察、询问,查看监控、文件、记录或向服务对象了解情况等检查手段。

3.对于甲方检查出的问题:

(1) 轻微问题当场整改、立即验证;

(2) 一般问题当场予以记录在《现场记录单》上(日巡),并要求及时处理。管理员须对发现的问题进行复检,确保改进落实;对未及时整改的问题,进行及协调。

(3) 对服务质量检查两次未整改问题,或接到有责投诉,将下发《整改通知书》,5 个工作日为整改期限。

(二) 处罚条款

1.因物业处理不及时,跑冒滴漏造成甲方严重损失由乙方赔偿。

2.甲方每月检查外包全面服务工作 1 次,根据不合格给予相应的处罚。

3.因工作时间喝酒、吵架将进行处罚,严重违反校方制度追究责任直至员工解聘。

4.检查人员对所有处罚按照比例将进行降低付费处理。

(三) 甲方的其他技术、服务等要求

1.在服务期内如果因乙方管理不善，从而引发的事故、舆情、安全等重大事故等，甲方有权立即终止合同，由此给甲方造成的直接、间接损失均由乙方承担。

2.日常物业维修物资由校方采购、保洁日常物资由乙方自行采购储备。

3.如因特殊情况需要增加保洁服务内容，乙方需承诺按甲方要求提供相应服务并不增加费用。

4.物业服务人员食宿问题：甲方根据房源情况，甲乙双方协商为物业服务人员提供从业人员住宿；物业服务人员到甲方食堂就餐，费用自理。

二、甲方的权利和义务

1、甲方有权利对乙方工作按物业服务标准进行监督、检查，如乙方工作不符合标准，甲方有权提出整改意见并限期整改，逾期仍未达到标准的，甲方有权根据整改的情况，决定是否解除本合同。

2、甲方为乙方提供库房及员工休息室。

3、甲方为乙方提供日常维修工具及物料。

4、甲方工作区如有物品损坏或丢失，乙方有责任协助甲方查清原因，如确是乙方人员所为，乙方承担赔偿责任，甲方并有权解除本合同。

5、甲方建筑物及设施，如因乙方人员工作造成损坏，甲方有权向乙方索赔。

6、甲方按合同规定时间向乙方支付物业服务费。

三、乙方的权利和义务

1、乙方应确保其所提供的服务人员人品端正，身体健康，工作认真，责任心强。乙方应确保其服务人员衣帽整齐，佩带胸卡，以良好的精神面貌做好服务工作。

2、乙方应对员工进行职业道德教育，为甲方提供礼貌热情的服务，严禁与甲方师生发生纠纷。（禁止与师生发生任何矛盾）

3、由于乙方及其员工违规操作的原因，造成甲方或第三方人员人身损害、财产丢失或损坏的，责任由乙方承担，经济损失的赔偿由乙方负责。

4、乙方应按本合同约定及行业标准提供服务，保质保量的完成任务。



5、乙方应按保洁和绿化养护所需，配备工具、药剂和日耗物料；维修工具及物料由学校提供。

6、工作区域可回收废品，经甲方同意后乙方保洁员方可进行处理。

7、乙方所有工作人员在甲方工作期间出现一切伤亡，非甲方原因造成的，均由乙方负责处理，甲方不承担任何经济及法律责任。

8、乙方承诺并保证其所提供的工作人员均已与乙方建立合法的劳动关系并签订劳动合同，乙方依法为其发放工资并缴纳社保。乙方协调安排其工作人员的工作，并负责解决与其工作人员的纠纷及承担相应责任。

9、乙方安排在北京大学附属中学石景山学校的物业服务人员不少于 34 人。



