

政府采购合同（服务类）

项目编号：11010725210200017588-XM001

合同编号：

项目名称：石景山分局 2026 年度物业服务管理项目采购

服务名称：物业服务

甲方：北京市公安局石景山分局

乙方：北京高腾物业管理有限公司

2025 年 12 月 5 日

合同书

北京市公安局石景山分局(甲方)石景山分局 2026 年度物业服务管理项目采购(项目名称)中所需物业服务管理(服务名称)经(采购人)以 11010725210200017588-XM001 号招标文件在国内邀请(公开/邀请)招标。经评标委员会评定北京高腾物业管理有限公司(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

本合同服务内容:

- (1) 环境卫生管理, 包括对物业管理区域内办公楼(区)内楼梯、大厅、走廊、天台、电梯间、卫生间、公共活动场、犬舍所等所有公共部位, 办公区域道路、停车场(库)、甬路等所有公共场地及“门前三包”区域的日常卫生清洁, 垃圾等废弃物清理。
- (2) 公共会议室服务, 包括公共会议室的日常服务工作。
- (3) 消防管理服务, 包括消防中控室 24 小时值守, 消防安全巡视、设备巡检工

作，出现紧急情况及时汇报。

(4) 洗衣服务，包括警服及文职辅警制服的收、发、洗涤工作。

(5) 理发服务，包括民警及文职辅警的理发服务工作。

数量:1项服务

服务的质量约定:

(1) 环境卫生管理服务标准:建立环境卫生清洁制度并认真落实，环卫设施齐备；实行标准化清扫保洁，由专人负责检查监督。具体区域标准:

公区卫生:走廊、楼梯、洗漱间、浴室、门厅每天清扫拖洗，并进行全天保洁，达到地面无灰尘，玻璃、窗框、窗台明净光洁、无灰尘、污迹、斑点；扶手、栏杆光洁、无灰尘、污迹；地面无痰迹、污迹。

指定办公室、会议室:室内设施设备每天保洁清扫，并进行全天保洁，达到室内设备、桌面、椅子、地面无灰尘无污迹，玻璃、窗框、窗台明净 光洁、无灰尘、污迹、斑点。

犬舍:犬舍和笼子每日清洁消毒，保持犬舍干爽卫生，温湿度合适，不能有异味。

卫生间:厕所整洁，壁净地净，厕所内投放卫生除味用品，并随时清扫厕所卫生，确保 厕所内无臭味、无积水、无污垢；保持坑、池通畅，无粪便溢出，无积垢。

垃圾清运:每天清理垃圾，清运出楼至指定位置，做到日产日清，不积存过夜，楼内垃圾桶无溢出现象。

公区设施设备:设施外表(如消防柜等)干净整洁、无积尘、污迹；无乱写、乱画、乱刻。

(2) 公共会议室服务标准:熟悉会务服务内容，来宾接待的工作程序，掌握基本的礼仪常识。重要活动的礼仪接待服务，会前会场布置及接待物品的摆设，会议期间饮品的供应(用品由采购人提供)，会后会议室卫生清洁工作。会议室、接待室(工作接待)及其他场所接待物品的使用和管理，茶具器皿等的清洗消毒。

(3) 消防管理服务标准:对中控室内火灾自动报警自控器；应急照明自控主机；防火门监控系统；消防设备电源监控器；消防水池液位监控器；电气火灾监控设备监控器；

厨房可燃气体监测器等进行每日巡检，做好巡检记录以及交接记录，协助专业维保单位做好温感、烟感、消防喷淋泵等各项测试。

消防自动控制系统出现报警时应立即进行现场核实，当确认为火警误报时，排除现场干扰因素，对火灾报警控制器进行复位，将系统恢复到正常工作状态；当确认为火警时，按火势大小分别按“初起火灾”或“大型火灾”处理流程立即启动应急预案，并上报负责人。

(4) 洗衣服务标准：警服及文职辅警制服的收、发主动、及时、准确、无误；点数要认真细致，检查衣物内是否有遗留物品，并做好相关登记；爱护洗涤设备，工作中尽职尽责，严格按照洗涤操作规程工作，避免出现事故；熨烫完成后上架，保持衣物平整；衣物领取，签字确认。

(5) 理发服务标准：理发室服务人员，要熟练掌握美容美发室工作内容、工作程序；努力加强美容美发专业知识，操作技术熟练；注意个人卫生，注意理发用品的消毒工作。

3、合同总价

本合同总价为：¥5211080.51 元（伍佰贰拾壹万壹仟零捌拾元伍角壹分）。

分项价格：

序号	分项名称	单价（元）	数量	合价（元）	备注/说明
1	人员工资、社会保险及相关福利费	4501825.24	1	4501825.24	
2	行政办公费用	3600.00	1	3600.00	
3	保洁消耗品	145000.00	1	145000.00	
4	企业管理利润	232521.26	1	232521.26	
5	税金	328134.01	1	328134.01	
总价（元）				5211080.51	

4、采购资金支付(含支付条件、时间、方式)

物业服务费实行后付制，按季度支付，每季度结束后 10 个工作日内结清上季度物业费，第一、二、三季度费用：1302770.13 元/每季度（大写：壹佰叁拾万零贰仟柒佰柒拾元壹角叁分），第四季度费用：1302770.12 元/每季度（大写：壹佰叁拾万零贰仟柒佰柒拾元壹角贰分）。甲方付款前，乙方须提供合法发票并自行承担税费。

5、本合同产品的服务期及服务地点

服务期：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日

服务地点：（1）北京市公安局石景山分局大院：北京市石景山区古城南里甲一号

（2）北京市公安局石景山分局第三办公区位于北京市石景山区双峪路 51 号院及部分配套建筑

6、合同的生效

本合同经双方授权代表签字、加盖公章并由乙方递交履约保证金后生效。

(本页无正文)

甲 方:

乙 方:

名称: (印章)

名称: (印章)

北京市公安局石景山分局

北京高腾物业管理有限公司

年 月 日

年 月 日

授权代表(签字):

授权代表(签字):

地 址:

地 址:

石景山区古城南里甲一号

朝阳区北四环东路 106 号

邮政编码: _____

邮政编码: 100029

电 话: _____

电 话: 010-64498010

开户银行: _____

开户银行: 招商银行北京市分行小关支行

帐 号: _____

帐 号: 861780677910001

25 年 12 月 5 日

25 年 12 月 5 日

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迟延履行服务，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。违约金按每周末提供服务交付价的 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的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。

11 合同争议的解决

- 11.1 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。
- 11.2 诉讼费用应由败诉方负担。

12 违约解除合同

- 12.1 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。
- 12.1.1 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；

12.1.2 乙方未能履行合同规定的其它主要义务的；

12.1.3 在本合同履行过程中有腐败和欺诈行为的。

12.1.3.1 “腐败行为”和“欺诈行为”定义如下：

12.1.3.1.1 “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。

12.1.3.1.2 “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。

12.2 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。

13 破产终止合同

13.1 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。

14 转让和分包

14.1 政府采购合同不能转让。

14.2 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。

15 合同修改

15.1 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。

16 通知

- 16.1 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。

17 计量单位

- 17.1 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。

18 适用法律

- 18.1 本合同应按照中华人民共和国的法律进行解释。

19 合同生效和其它

- 19.1 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。

- 19.2 本合同一式 六 份，具有同等法律效力。甲方和乙方各执 三 份。