

合同编号:_____

项目名称:北京市第五中学通州校区2026年物业服务政府采购项目

服务名称:物业管理服务

甲 方:北京市第五中学通州校区

乙 方:北京沃邦尼物业管理有限公司

签署日期:2025.12.31



合 同 书

北京市第五中学通州校区(甲方)北京市第五中学通州校区2026年物业服务政府采购项目(项目名称)中所需物业管理服务(服务名称)经北京市通州区人民政府采购中心(采购人)以TCZB-2025-041号招标文件在国内公开(公开/邀请)招标。经评标委员会评定北京沃邦尼物业管理有限公司(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:

- (1) 水电的供应、维修管理与服务工作。
- (2) 公共设施、设备的维修、保养运行和管理工作。
- (3) 门窗清洁保养维修服务。
- (4) 场所的低位保洁服务。
- (5) 校园绿化养护服务,包括:绿地植物养护及卫生、景观及水系的维护等工作。
- (6) 校园内精耕园的日常运行维护。
- (7) 学校内物品(如家具、课桌椅等)搬运工作。
- (8) 消防设施的日常维护(包含消电检、防雷检、灭火器的年检)。
- (9) 饮水机日常维护,维修。滤芯更换(每年更换两次),水质检测每年二次,四个检测点位(两个校区的市政水、饮水机出水口)。
- (10) 空调日常维护、清洗(要求内外机全部清洗消毒,每年两次)。
- (11) 生活垃圾清运。

数量: 1项

服务的质量约定:按招标需求

3、合同总价

本合同总价为:1997848.10

分项价格:

序号	分项名称	单价(元)	数量	合价(元)	备注/说明
1	人工成本	148390.00	12 月	1780680.00	
2	工具材料费等	6505.00	12 月	78060.00	
3	1 至 2 项小计	154895.00	12 月	1858740.00	
4	管理费	2168.53	12 月	26022.36	
5	法定税金	9423.812	12 月	113085.74	按 6%计提
总价(元)				1997848.10	报价包含招标文件中规定的所有费用。

4、采购资金支付(含支付条件、时间、方式)

物业服务费采用季度支付方式,甲方依照《物业监控和考核办法》按季度考核结果向中标人支付服务费。乙方根据合同约定保质保量完成服务后,开具正规发票,甲方以转账方式支付乙方服务费。遇到国家政策调整,及时和甲方沟通并相应调整物业管理服务结算费用。

乙方应在甲方付款前先开具相应的发票,因乙方未及时开票导致甲方延迟付款,甲方不承担违约责任。

5、本合同产品的服务期及服务地点

服务期:2026年1月1日起至2026年12月31日止

服务地点:北京市第五中学通州校区

6、合同的生效

本合同经双方全权代表签署、加盖单位印章并由乙方递交履约保证金后生效。

甲 方:

乙 方:

名 称:(印章)

名 称:(印章)

2015年12月31日



授权代表(签字):

[Handwritten signature]

授权代表(签字):



地 址: 北京市第五中学分校

地 址: 北京市通州区临河里街道净
水园15号楼2层468

邮政编码: 101101

邮政编码: 101100

电 话: 010-89590501

电 话: 010-80856980

开户银行: 工行北京永顺路支行

开户银行: 建行北京通州运河支行

帐 号: 00001280900055612

帐 号: 11050172510000000534

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(除合同特殊条款规定外)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造的权利，乙方有义务为甲方监造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，甲方有权根据有资质的权威质检机构的检验结果向乙方提出索赔(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以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，可向北京市通州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。



照 执 业 证

(副本)(1-1)

统一社会信用代码

91110112MA006FWB4L

名称 北京沃邦尼物业管理有限公司

类型 有限责任公司(自然人独资)

法定代表人 王艳

经营范围

300万元
本
资
金
出

成立日期 2016年06月24日

所住 北京市通州区临河里街道净园15号楼2层468

[illegible]

2024年11月29日

登记机关

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

北京市通州区人民政府采购中心 中标通知书

SZYGCG11011225210200017826-XM001-142550

北京沃邦尼物业管理有限公司：

物业标段编号：11011225210200017826-XM001-1)评标工作已结束。根据招标文件的规定及评标委员会的评审结果，经北京市第五中学通州校区确认，贵公司为该项目中标人

中标金额：人民币1997848.10元。

请贵公司接到通知后，及时与招标人联系办理签订合同等事宜。

特此通知。

北京市通州区人民政府采购中心

2025-12-05 09:14:48

