年度	2026
编号	

北京市海淀区政府采购项目
委托合同书

疏整促巡查服务项目合同

甲方（委托方）：北京市海淀区房屋管理局

乙方（受托方）：北京清研灵智科技有限公司

甲方：北京市海淀区房屋管理局

统一社会信用代码：111101086835631275

法定代表人：曹蔚

授权代表：刘连宗

乙方：北京清研灵智科技有限公司

统一社会信用代码：91110108554815471L

法定代表人：赵庆伦

授权代表：李香萍

本项目为甲方 2026 年政府购买的服务项目，项目编号：GXZB-2026-JC-042；中标单位：北京清研灵智科技有限公司。双方依据《中华人民共和国民法典》，甲方委托乙方开展关于“疏解整治促提升”专项任务巡查服务工作，甲、乙双方在充分协商的基础上，就巡查服务工作有关事宜达成一致，签订本合同。双方共同信守本合同。

一、项目名称

疏整促巡查服务项目。

二、项目背景与目标

2017 年 10 月起，海淀区房管局开始引入第三方开展“疏解整治促提升”巡查工作，开展了多轮全覆盖检查和两轮重点点位复查工作，通过观察、询问和拍照留存等方式摸清“疏解整治促提升”专项工作的现状，梳理形成全面、客观、详细的检查台账，全面反映该专项工作的综合考核评价情况，实现对专项工作进展情况的总体掌握，确保疏解整治问题能够全面排查、及时发现，建立有效的问题发现和解决机制，为“疏解整治促提升”专项工作的深入开展和完善提供有力支撑。

为更好地开展海淀区房管局“疏解整治促提升”专项工作，按照北京市人民政府《关于“十四五”期间深化推进“疏解整治促提升”专项行动的实施意见》（京政发【2021】1 号）保持工作力度不减、标准不降、节奏不变的工作要求，继续引入第三方，以充分全面发现问题为导向开展“疏解整治促提升”专项任务巡查服务。

（一）组建第三方检查专业队伍，深入开展“疏解整治促提升”专项检查工作

乙方将依托长期开展实地检查的专业力量，结合与政府部门合作以及住房建设领域调查的丰富经验，综合选取高素质检查人员，组建专业精干的第三方现场检查团队，并制定科学合理的第三方现场检查方案，深入开展海淀区“疏解整治促提升”专项任务巡查工作。

（二）完善现有管理台账，夯实“疏解整治促提升”工作基础

乙方将对检查范围内的普通地下室、直管公房、违法群租房点位进行全面细致的实地检查，通过观察、询问和拍照留存等方式，摸清工作现状，梳理形成全面、客观、详细的检查台账，包括基础台账和问题台账，并定期向甲方汇报现场检查具体情况及工作进展，确保甲方对“疏解整治促提升”专项任务巡查工作成效的精准把控。

（三）完善督导评价机制，深化巩固专项工作成效

通过摸排巡查及时掌握已清理普通地下室、直管公房、违法群租房点位现状使用及利用情况，充分发挥第三方现场检查团队在“疏解整治促提升”工作中的作用，对成效进行客观公正的评价，为我区纵深推进“疏解整治促提升”专项行动工作任务、健全长效工作机制、破解治理难题、巩固拓展治理成效奠定数据基础。

（四）推进腾退地下空间利用，由“碎片化”向“系统化”转变

关注清理整治后点位的再利用和日常管理情况，结合实地检查结果，以及各社区存量空间资源的使用情况和需求，对由各街镇、社区引导的普通地下室合理利用机制，进行案例分析，并结合海淀区的区域定位和特点，按照“以人民为中心、紧贴居民群众的实际需求”原则，提出地下空间科学合理的长效管护政策建议，为海淀区“疏解整治促提升”专项工作的深入开展提供参考借鉴。

三、项目内容

乙方在充分了解甲方需求的前提下，初步确定点位检查范围及要求：

（一）检查范围

按照市、区两级台账，对“疏解整治促提升”专项整治三年行动期间清理的违规住人点位、地下旅馆、自用性宿舍、备案类、重点点位和各类可能存在违规住人等安全使用隐患的 6187 个点位，进行不少于 1 遍的全面摸排巡查，每季度对上季度问题发现问题点位进行复核，全年检查和复查不低于 8000 个次点位。

对 350 处直管公房住宅房屋（楼房 285 处、平房 65 处）（含 50 处非住宅平房的安全检查）由第三方检查人员进行不少于 2 轮的全覆盖巡查审核；建立疑似转租转借清理台账。同时，对发现直管公房区域内的安全生产隐患问题，也建立安全生产检查整改台账，每季度对上季度发现问题点位进行复核，全年检查和复查不低于 900 个次点位。

完成全区各街镇年度内违法群租房整改后点位的全覆盖核查，入户率达到 100%；完成业务科室抽取往年点位，入户率达到 100%；对核查反弹点位再复查，入户率达到 100%；平均每月不低于 100 户次，全年不低于 1200 户次。

（二）检查内容

1. 普通地下室

普通地下室：检查地下室的基本信息（备案信息、使用用途、层数、出入口个数）、使用情况、安全情况。**自用性宿舍普通地下室：**核实街镇认可的自用性宿舍是否为该小区服务人员居住，核实其是否安全、规范使用。**其他各类专项或重点点位普通地下室：**按照甲方对普通地下室领域工作部署，以及接诉即办、各级专项督查、各类突发应急事件等具体工作要求，针对重点时期、重点地区、重点台账、重点点位普通地下室开展检查，核实使用状况，记录现场情况。

2. 直管公房

时限内完成全覆盖检查，并根据特殊时期或特殊任务（如：已经清理的直管公房违规转租转借和安全生产隐患的复核；突发情况时需要核实点位实际情况；利用节假日和下班后时间进行检查等）要求抽检重点房屋；做好巡查记录和抽查记录（照片、视频和音频等方式记录）；对于直管公房违规转租转借、违规装修、开墙打洞、私搭乱建、“住改商”、老旧电梯安全使用、电动车违规充电和入楼、楼道内堆物堆料、设施设备的配备等有关安全生产行为，发现后随时报甲方，同时报相关部门。

3. 违法群租房

当月完成上月各街镇违法群租房整改后点位的核查，对发现的反弹点位当天反馈各街镇进行再次整改，同时将反弹点位报送业务科室；对各街镇整改后点位进行再次复查并向业务科室反馈；建立各类检查台账（房主直租、公司转租、二房东）；对科室抽取点位进行全覆盖复查，并对复查情况反馈业务科室和相关街镇。

（三）工作要求

1. 普通地下室检查指标

序号	类型	检查内容	检查指标	备注
1	普通地下室	基本信息	备案情况、使用用途、层数、出入口个数	具体检查指标根据现场实际情况进行实时调整
2		使用情况	“三无一恢复”：是否违规住人、是否有隔断、是否有违规使用现象	
3		安全情况	是否张贴安全管理制度、疏散通道是否正常通行、应急指示灯是否常亮、是否有消防设施、有无存放电动车问题。	
4	自用性宿舍普通地下室	基本情况	备案情况、使用用途、层数、出入口个数	
5		使用情况	居住人员情况，包括人员属性、数量、房间数、是否有上下铺、是否有做饭设施、人均居住面积是否超过 5 平米等	
6		安全情况	是否张贴安全管理制度、疏散通道是否正常通行、应急指示灯是否常亮、是否有大功率电器、是否有排烟设施（换气通风口、排风扇等）、住人房间是否有窗户、是否有消防设施，有无存放电动车问题。	
7		特殊关注情况	自用性宿舍“四有”：即有提供卫生间、有洗澡间、有集中饮用热水设备、有地方解决员工吃饭问题。“四个一”工程	

2. 普通地下室检查要求

（1）对检查点位按处填写《普通地下室检查工作记录表》；

（2）对全部检查点位建立详细工作档案，留存文字记录和照片；

（3）每周报告检查台账，包括基础台账和问题台账，每月报告月度分析报告，根据实际检查情况做好各类数据统计、分析和研究，能及时为甲方提供各类数据支持；

（4）对重大安全隐患或其他突发情况或发现新增、反弹散租点位立即报告甲方，并通知属地街镇采取应对措施；

（5）检查发现未在市级落点落图系统的普通地下室点位，及时报科室，协助推进街镇不断健全完善普通地下室台账；

（6）根据普通地下室市级落点落图系统相关信息，现场检查时核实普通地下室位置、总面积、规划用途、实际用途、使用人等基本情况；

（7）协助开展海淀区普通地下室市级落点落图系统点位上图工作；

（8）其他各项甲方针对新政策、新形势、新工作提出的点位检查、数据统计和分析、沟通对接协调等工作。

3. 直管公房检查指标

序号	类型	检查内容	检查指标	备注
1	楼房	基本情况	承租人、居住人数	具体检查指标根据现场实际情况进行实时调整
2		使用情况	是否是转租转借、居住人数、有无合同、是否是隔断出租，是否存在安全隐患	
3	平房	基本情况	承租人、居住人数	
4		使用情况	是否是转租转借、居住人数、有无合同、是否是隔断出租，是否存在安全隐患	

4. 直管公房检查要求

（1）仔细核实检查点位基本情况及使用情况，并根据入户率，调整检查时间，利用节假日及下班后的时间进行检查，对发现违规转租转借行为及存在安全隐患问题及时上报；

（2）按户填写《直管公房巡查台账》，对发现直管公房承租人存在违规转租转借行为研究规律，总结归纳并提交月度检查报告；

（3）按点位填写《直管公房安全生产检查台账》，将发现的隐患点位及时与管房单位和属地对接整改情况，并上报；

（4）更新核实最新直管公房台账数据，对全部检查点位建立工作档案。同时协助甲方完成直管公房落点落图工作；

（5）对突发情况和发现的新增转租转借点位立即报告，最晚不超过 12 小时；

（6）完成交办有关直管公房检查的其他事项。

5．违法群租房检查指标

序号	类型	检查内容	检查指标	备注
1	整改点位	基本情况	承租人、居住人数、居住人员属性、租赁方式	具体检查指标根据业务科室要求进行实时调整
2		使用情况	隔断是否拆除、人均居住面积是否达到 5 平米、非居住空间是否住人（指厨房、卫生间、阳台、客厅）	
3	抽取及临时性点位	基本情况	承租人、居住人数、租赁方式	
4		使用情况	是否有隔断/变相隔断、人均居住面积是否达到 5 平米、非居住空间是否出租住人（指厨房、卫生间、阳台、客厅）	

6．违法群租房检查要求

（1）对检查点位按处填写《海淀区违法群租房检查工作记录表》，并且拍照留存视频或照片；对全部检查点位建立工作档案；对突发情况和发现的新增、反弹群租点位及时向相关街镇和业务科室报告。

（2）完成多维度数据分析研究。年度内完成月报、季报、半年报、年报、研究报告等。月度检查报告，按街镇、租赁公司、二房东、房主直租、反弹点位情况等多维度梳理；季度检查报告，依据月度检查、复查情况，梳理各街镇好的做法，会同甲方业务科室，形成季度群租房整治工作专报；半年度/年度检查报告，依据季度工作开展情况，梳理形成半年度/年度检查报告；研究报告，完成年度检查任务后，对检查数据进行汇总梳理多维度分析形成研究报告，报告内容

包括租房人人物画像、出租房屋的画像、租房人的人物关系、供需结构的调整，并从街镇、租赁企业角度分析存在的问题等方面进行多维度研究。

（3）探索尝试采用技术手段辅助检查工作。此项工作在与甲方业务科室探讨可行性的基础上开展。如通过获取居民小区使用水、电量等数据信息，根据数据异常值，界定是否有存在违法群租现象的可能，对疑似存在违规群租的点位安排实地排查。

7.检查团队要求

根据项目要求，甲乙双方共同约定，乙方将严格规范本项目检查员，以确保项目的执行质量，如下：

（1）检查员需具有良好的工作作风和职业素养，保持纪律严明。

（2）检查员需着装整洁，持检查证上岗。

（3）具有较好的沟通协调能力，谈吐文明。

（4）身体健康，品行端正，无不良社会记录和犯罪记录。

（5）按时参加项目培训。

四、验收内容和验收标准

乙方保证全过程担负实质性检查工作，以检查结果报告及台账参加甲方组织的评审会。验收标准主要包括：是否按照本合同要求完成检查项目的内容并形成检查结果报告及台账，检查过程是否按照已制定的计划进行，检查结果是否真实可信，符合甲方的具体要求。具体考核内容如下：

1.乙方组织精干力量、集聚优质资源，严格遵守方案，做好检查，同时接受海淀区政府相关部门的全程指导。

2.对普通地下室的检查范围、工作内容、检查标准均符合以上相应合同内容约定，检查记录档案和报告详实、准确、有效，提供各类数据和基础分析及时、到位、准确，对接沟通协调各相关主体顺畅，能有效完成甲方交办的各项工作。

对 350 处直管公房住宅房屋（楼房 285 处、平房 65 处）进行全部检查，每季度对上季度发现问题点位进行复核，全年检查和复查不低于 900 个次点位。

完成全区各街镇年度内违法群租房整改后点位的全覆盖核查，入户率达到 100%；完成业务科室抽取往年点位，入户率达到 100%；对核查反弹点位再复查，入户率达到 100%。

3. 第一个月完成项目组织实施方案；余下每月预计完成的工作包括 4 个周报、2 个台账（问题台账 1 个，基础台账 1 个）；最后半个月整理材料准备结项。

4. 检查过程管理规范，与委托方建立良好的沟通协调机制，按时按质完成检查任务，参加甲方组织的评审会。

五、项目的计划进度

该服务时间为一年，自 2026 年 6 月 24 日至 2027 年 6 月 23 日，检查时间为 6:30-22:30。乙方坚持保障质量、高效利用的原则，对检查的点位采取划片、分区域检查的办法，按照检查要求和汇总频次做好整体检查工作。本年度检查普通地下室、直管公房、违法群租房共计分 9 个执行组，每组安排 2 人（1 人负责日常检查，1 人根据检查量机动安排检查）。

表 海淀区“疏解整治促提升”专项巡查工作进度安排

时间	工作内容		
	普通地下室	直管公房	违法群租房
2026 年 6 月下旬	制定整体检查工作进度方案、人员分区域安排与整体培训		
2026 年 7 月-2027 年 5 月	对各类点位进行检查，对问题点位进行复查，在特殊时期按照工作要求组织开展专项检查	完成两轮检查，对问题点位进行复查，根据特殊时期或特殊任务要求抽检重点房屋	对各类点位进行检查，对问题点位进行复查，在特殊时期按照工作要求组织开展专项检查
2027 年 6 月	检查总结撰写报告提交全部成果		

六、项目组主要人员及检查员情况

表 乙方项目组主要人员表

类别	编号	姓名	性别	年龄	职务职称	学历	承担任务
负责人	1.	李香萍	女	42	项目总监	硕士	项目总负责人
	2.	刘晓平	男	36	项目负责人	本科	项目整体工作把控
	3.	汪恺	男	31	项目负责人	硕士	项目整体工作把控

项目服务团队主要人员	4.	尉特特	女	33	研究员	硕士	数据审核和研究报告撰写
	5.	李淑静	女	28	研究员	硕士	数据审核和研究报告撰写
	6.	张婷婷	女	40	研究员	硕士	数据审核和研究报告撰写
	7.	耿子月	女	30	审核员	本科	检查质量控制
	8.	吴玲	女	34	审核员	硕士	检查质量控制
	9.	鞠欢	女	37	审核员	硕士	检查质量控制
	10.	刘丹	女	40	审核员	硕士	检查质量控制
	11.	吴倩	女	30	督导员	硕士	现场调研、项目调查执行管理

项目总监：

李香萍，硕士，42 岁，毕业于北京师范大学社会保障专业，从事相关工作 14 年，社会学研究助理研究员（中级职称）。主导政府政策决策咨询和应用研究工作，开展民意调查、察访核验、政策评估和政策研究，提供具有前瞻性、有价值、可参考的决策咨询服务。研究方向涉及社会福利、社会救助、社会保障、脱贫攻坚、城市日常管理运行等领域，承担过国家、省部级扶贫、社会救助、困难职工解困脱困等调查评估类项目。作为第一负责人，组织团队深入调查研究，部分研究报告获得省部级以上领导的肯定性批示。

近年来主导的代表性项目包括：2025 年北京市海淀区“平改坡”第三方巡查服务（北京市海淀区房屋管理局）、2024 年“疏解整治促提升”专项任务巡查服务（北京市海淀区房屋管理局）、2023 年“疏解整治促提升”专项任务巡查服务（北京市海淀区房屋管理局）、2023 年度困难群众基本生活救助绩效评价分析（民政部社会救助司）、2022 年度困难群众基本生活救助绩效评价分析（民政部社会救助司）、2022 年垃圾分类示范片区复验和部分示范片区二次验收服务（第 1 包）（北京市城市管理委员会）、2022 年沈阳市环境卫生第三方监管服务（沈阳市城市管理综合行政执法局）、2021 年市政府重大决策专项任务核查（北京市政府督查室）、2021 年沈阳市市级生活垃圾分类第三方考核（沈阳市生活垃圾分类工作领导小组）、2020 年北京市公园管理中心第三方评价与检查（北京市公园管理中心）。

在本合同有效期内，若乙方变更上表所列项目组成员，应经甲方书面同意，并向甲方提供新成员上表所列情况及其证明文件。乙方应以相同资历的人员提出替换申请。

表 现场检查人员列表

序号	姓名	职位	学历	年龄	从事相关工作
1	石军	调查人员	本科	55	5 年
2	刘婷婷	调查人员	本科	31	3 年
3	刘文静	调查人员	本科	35	3 年
4	杨瑞华	调查人员	本科	37	5 年
5	孙江正	调查人员	本科	32	5 年
6	孙异辉	调查人员	本科	27	4 年
7	宋凯扬	调查人员	本科	31	4 年
8	董章艳	调查人员	本科	33	4 年
9	王秋慧	调查人员	本科	37	4 年
10	林忆凝	调查人员	本科	28	3 年
11	王哲	调查人员	本科	31	3 年
12	张慧波	调查人员	本科	33	6 年
13	彭秋源	调查人员	本科	38	9 年
14	尹丽平	调查人员	大专	43	5 年
15	王洪亮	调查人员	本科	40	5 年
16	曹佳	调查人员	大专	30	4 年
17	毛明员	调查人员	本科	39	9 年
18	张港鑫	调查人员	专科	28	8 年
19	许倩倩	应急保障人员	本科	33	7 年
20	刘名阳	应急保障人员	本科	37	4 年

七、项目经费预算表

乙方按照“精简必要、确保质量”的标准进行严格的测算，初步确定项目整体预算为 1747691 元（大写：人民币壹佰柒拾肆万柒仟陆佰玖拾壹元整）（各项目预算见下表）。

表 项目预算表

序号	工作内容	工作细项	单价	数量	小计	备注
1.	实地检查劳务费	普通地下室检查	157	8000	1256000	按照市、区两级台账，对“疏解整治促提升”专项整治三年行动期间清理的违规住人点位、地下旅馆、自用性宿舍、备案类、重点点位和各类可能存在违规住人等安全使用隐患的 6187 个点位，进行 1 轮的全面摸排巡查，每季度对上季度问题发现重点隐患问题点位进行复核，全年检查和复查不低于 8000 个次点位。 单价：157 元，包含检查人员劳务费、交通补助和上传数据图片流量费等，数量：8000 个次。
2.		直管公房检查	157	900	141300	安排检查员对 350 处直管公房住宅房屋，包括楼房 285 处、平房 65 处（含 50 处非住宅平房的安全检查）进行 1 轮全覆盖检查。每季度对上季度问题发现重点隐患问题点位进行复核，全年复核点位不低于 100 个次，全年检查和复查不低于 900 个次点位。 单价：157 元，包含检查人员劳务费、交通补助和上传数据图片流量费等，数量：900 个次。
3.		群租房检查	157	1200	188400	完成全区各街镇年度内违法群租房整改后点位的全覆盖核查，入户率达到 100%；完成业务科室抽取往年点位，入户率达到 100%；对核查反弹点位再复查，入户率达到 100%。单价：157 元，平均每月不低于 100 户次，全年不低于 1200 户次。
4.	项目应急点位检查费用	普通地下室应急检查	170	50	8500	根据项目要求，检查员需要在两会等重大活动期间、节假日、汛期、夜间对重点点位以及被投诉点位等开展应急检查及复查。单价：170 元，包含检查人员劳务费、交通补助和设备租借费。数量不低于 50 处次/年。

序号	工作内容	工作细项	单价	数量	小计	备注
5.		直管公房应急检查	170	50	8500	根据项目要求，检查员需对敲门无应答的点位进行至少 3 次不同时间段的检查，并需要在两会等重大活动期间、节假日、汛期、周末、夜间对重点点位以及被投诉点位开展应急检查及复查。单价：170 元，包含检查人员劳务费、交通补助和设备租借费。数量不低于 50 处次/年。
6.		群租房应急检查	170	50	8500	根据项目要求，检查员需在两会等重大活动期间、节假日、汛期、周末、夜间和各级专项督查期间对重点点位开展应急检查。单价：170 元，包含检查人员劳务费、交通补助和设备租借费。数量不低于 50 处次/年。
7.	数据审核费用	普通地下室检查	5	8050	40250	对检查员上报的普通地下室检查案件进行实时质审，包括问题描述、问题判断、照片质量及照片信息等。数量不低于 8000+50=8050（处次）。
8.		直管公房检查	5	950	4750	对检查员上报的直管公房检查案件进行实时质审，包括问题描述、问题判断、照片质量及照片信息等。数量不低于 900+50=950（处次）。
9.		群租房检查	5	1250	6250	对检查员上报的群租房检查案件进行实时质审，包括问题描述、问题判断、照片质量及照片信息等。数量不低于 1200+50=1250（处次）。
10.	数据分析	普通地下室检查	5	8050	40250	对普通地下室检查数据进行数据分析及处理，对各点位的检查信息进行清洗、汇总和计算，对数据中出现的异常值，需打电话向街道或物业公司逐一确认，记录反馈信息，对信息不一致的情况进行二次检查核验，确保数据准确。数量不低于 8000+50=8050（处次）。
11.		直管	5	950	4750	对直管公房检查数据进行数据分

序号	工作内容	工作细项	单价	数量	小计	备注
		公房检查				析及处理，对各点位的检查信息进行清洗、汇总和计算，对数据中出现的异常值，需打电话向管房单位进行逐一确认，记录反馈信息，对信息不一致的情况进行二次检查核验，确保数据准确。数量不低于900+50=950（处次）。
12.		群租房检查	5	1250	6250	对群租房检查数据进行数据分析及处理，对各点位的检查信息进行清洗、汇总和计算，对数据中出现的异常值，需打电话向街道进行逐一确认，记录反馈信息，对信息不一致的情况进行二次检查核验，确保数据准确。数量不低于1200+50=1250（处次）。
13.	报告撰写	月度报告	1500	12	18000	每月撰写一份月度报告。汇总月度检查数据，图文并茂，数据翔实，提出针对性的意见建议。
14.		季度报告	2500	4	10000	每季度撰写一份季度报告。汇总季度检查数据，总结本季度工作内容，图文并茂，数据翔实，提出针对性的意见建议。
15.		年度报告	3500	1	3500	年终撰写一份年度报告。汇总年度检查数据，总结本年度工作内容、工作重点，图文并茂，数据翔实，提出针对性的意见建议。
16.	打印装订费	报告打印和装订费用	19	119	2261	资料打印费包含报告打印费和装订费，全年共计 17 份报告，每份打印 7 份，共计打印 119 份。数量：119 份。每份报告预计页码 30 页，彩色打印费 10 元+胶装费用 9 元=19 元/份。
17.		检查证制作费	10	23	230	检查证共制 23 份（含备用 5 个），包括硬质卡套费用、软质检查证打印费用，总计 230 元。
合计					1747691	

八、付费时间及方式

甲、乙双方一致确认，项目经费共为 1747691 元（人民币壹佰柒拾肆万柒仟陆佰玖拾壹元整），项目经费用途仅用于该项目及其评审活动。该项目经费包含但不限于乙方为履行本合同而产生的税费、工作人员报酬、差旅费、交通费、食宿费等全部费用。除经协商一致变更本合同外，甲方无需再向乙方支付任何其他费用。甲方每次付款前根据《海淀区房屋管理局“疏解整治促提升”专项任务巡查服务考评办法》（见附件）对乙方的服务进行评价，评价在“满意”及以上的，按照约定进行支付；评价为“及格”的，扣减每期付款金额的 5%后支付剩余部分；评价在“不满意”及以下的，扣减每期付款金额的 10%后支付剩余部分（尾款按照付款金额依比例扣除）。乙方在每次收费前，应当向甲方开具真实、合法、有效且符合甲方主管税务机关标准的等额增值税发票。

项目经费的支付分为三次支付：第一次支付时间为 2026 年 11 月底，支付金额 861000 元（人民币捌拾陆万壹仟元整）、第二次支付时间为 2027 年 03 月底，支付金额 450000 元（人民币肆拾伍万元整），项目结项并通过验收后 30 个工作日内支付尾款人民币 436691 元（人民币肆拾叁万陆仟陆佰玖拾壹元整）。实际支付金额以乙方每期考核结果为依据支付。

乙方收款账户如下：

公司名称：北京清研灵智科技有限公司

开户行：中国工商银行股份有限公司北京成府路支行

账号：0200095709200180064

如乙方收款账户信息发生变更，乙方应在付款日前 10 个工作日书面通知甲方，否则甲方按原收款账户信息付款的，视为乙方已收到相应支付款项。

如乙方未及时提供发票或存在违反本合同任一约定情形的，则甲方付款时间相应顺延，且不因此承担任何违约责任。

乙方知悉并确认，甲方付款资金来源为财政性资金，如因财政拨款不足或迟延等非甲方自身原因导致甲方未能按约定付款的，不视为甲方违约，甲方无需承担任何违约责任。

九、缔约双方的权利、义务

1. 缔约双方均应共同遵守本合同，严格遵守并认真履行本合同的各项条款。

2. 乙方将其在本合同项下的权利和义务授权给项目负责人，并授权项目负责人负责编制项目经费预算、决算，并严格按照批准的预算，负责项目经费的使用和管理。在本合同项下，项目负责人和主要成员原则上不得变更，除非项目负责人确不适宜或无法担当，乙方更换项目负责人和主要成员，应经甲方书面同意。甲方认为必要时，可要求乙方更换项目负责人和主要成员，乙方应按甲方要求更换项目负责人和主要成员。

3. 项目负责人必须是该项目实施全过程的真正组织者和指导者，担负实质性工作。挂名或不担负实质性工作的人不得作为项目负责人。

4. 乙方应严格履行合同义务，保证按时完成项目任务，并在项目结束时向甲方提交《海淀区房屋管理局“疏解整治促提升”专项任务巡查服务项目年度报告》。

5. 甲方有权监督、检查本合同履行情况。在本合同履行期间，甲方根据需要有权委派专家组，对乙方履行本合同的情况进行检查、监督，乙方应予积极配合。乙方完成项目任务后，由甲方负责验收。

6. 如乙方未按照本合同第四条约定向甲方提交经验收合格的项目报告，甲方可要求乙方在【15 日】内整改；整改后仍不合格的，甲方有权按违约责任处理，乙方退还未合格部分对应的费用，已合格完成的工作费用不予退还。

7. 乙方使用经费应严格按照项目经费预算及本合同约定的支出范围执行，保证专款专用，杜绝弄虚作假、截留、挪用、挤占项目经费等行为。项目完成后，乙方应向甲方提交项目经费使用情况报告和使用项目经费购置的仪器、设备、固定资产等明细账目，并加盖公章和财务印章，但该报告不作为项目验收的前提条件。甲方不因经费使用报告问题拒绝支付项目经费。

十、知识产权的归属与成果管理

1. 甲方就乙方履行本合同所完成的、与项目目标有关的项目成果享有完整的知识产权，乙方或其项目人员享有经甲方授权的其它权利。

2. 乙方在项目执行过程中应注意对知识产权的保护，对可以形成知识产权的技术成果，应及时采取措施保护知识产权，如告知甲方申请专利或者采取有关保密措施。

3. 项目成果通过验收后，著作权等全部知识产权归甲方所有。未经甲方书面同意，乙方不得擅自对外公开发表、引用或向他人提供项目报告内容。乙方要严

格按照法律和学术规范进行项目报告撰写，引用他人文献资料必须标明出处，项目报告要具有原创性，严禁抄袭、剽窃他人项目成果。否则甲方有权追回已支付的项目经费，直至追究法律责任。

4. 乙方应组织项目组按照本合同约定的时间完成全部工作，并在成果完成后及时向甲方申请验收；同时应将全部报告、数据、工作手稿和底稿、图纸、声像等原始技术资料收集整理，交付甲方归档保管。

5. 在本合同项下，因乙方原因导致侵权的侵犯任何第三方知识产权或其他权益的，应由乙方承担相应法律责任。若因甲方提供的资料或要求导致侵权的，由甲方承担相应责任。

十一、保密责任

1. 缔约双方及其有关人员均应遵照本合同的约定，对因本项目所获悉的有关信息和文字材料，承担保密责任，并应采取相应的保密措施。

2. 乙方负有就本合同项目所获悉的甲方未公开信息的保密责任，并应采取相应的保密措施。

3. 乙方若需发表与项目有关的各类保密资料，应事先向甲方和负责核定密级的有关部门提出申请，由甲方和该部门根据有关保密规定进行审查并确定准予发表后方可发表。擅自发表造成泄露秘密的，要依法追究乙方及其有关行为人的法律责任。乙方不得擅自使用履行本合同获悉的任何信息资料。

4. 保密期限为自合同终止之日起 3 年。下列信息不受限：已公开信息、乙方独立开发信息、从第三方合法获得的信息。前述乙方包括乙方及乙方委派的项目组负责人、研究人员、辅助人员、检查员（或项目组聘用的临时人员）等全部参与工作的人员。

5. 因乙方原因导致第三方主张权利的，乙方承担相应责任。因甲方使用方式不当或甲方提供的资料导致侵权的，由甲方承担责任。

十二、违约责任

1. 甲方未能按本合同约定提供经费而导致乙方工作延误的，应允许本合同约定的完成期限相应顺延。

2. 因乙方的原因，导致检查工作未能按期完成，或者项目成果未能达到本合同约定标准的，乙方应当采取措施尽快完成检查工作或者使项目成果达到本合同

要求，并承担由此而增加的费用，如最终仍不能通过成果鉴定验收，未达到结项标准，甲方有权解除本合同，并不再支付项目鉴定及结项后的经费。乙方应退还甲方已支付款项中对应未完成工作部分的费用，并赔偿由此给甲方造成的实际损失。

3. 乙方无正当原因未履行合同义务或履行合同义务不符合约定时，甲方有权停止拨付后续费用，由此造成的经济损失由乙方承担。

4. 乙方未经甲方书面同意，擅自实施或者转让项目成果的，甲方有权追缴回所有项目经费和项目成果，乙方应向甲方支付约定违约金，前述约定违约金为乙方实施或者转让项目成果所得收益。

5. 乙方违反经费使用规定或经甲方检查确认计划进度不符合本合同约定的，甲方有权减拨或停拨后续经费，由此产生的损失由乙方负担；情节严重的，甲方有权单方终止合同，乙方应当返还甲方已拨付的经费。乙方未按照本合同第五条约定时限内完成项目工作，每超过一个工作日，乙方按照本合同总金额的 0.5‰向甲方支付违约金。该违约金不足以弥补甲方实际损失的，乙方仍应继续赔偿不足部分。甲方有权直接在尚未支付的项目经费中抵扣乙方应支付的违约金及赔偿款。

6. 任何一方因不可抗力不能履行合同义务时，可以免除违约责任，但应自不可抗力发生之日起 5 日内通知另一方，并在 20 日内出具因不可抗力导致本合同不能履行的证明。在出现不可抗力的情况下，双方均采取适当措施减轻损失。任何一方因未采取措施或采取措施不当导致损失扩大的，应当对扩大的损失承担赔偿责任。本合同所称“不可抗力”是指受影响一方不能合理控制的，无法预料或即使可预料到也不可避免且无法克服，并于本协议签订日之后出现的，使该方对合同本全部或部分的履行在客观上成为不可能或不实际的任何事件。此等事件包括但不限于自然灾害如水灾、火灾、旱灾、台风、地震，以及社会事件如战争（不论曾否宣战）、动乱、罢工，政府行为或法律规定等。

7. 在履行本合同的过程中，确因在现有水平和条件下难以克服的技术困难，导致项目部分或全部失败造成损失的，经甲方确认风险责任后，甲方在其拨款额度范围内承担部分损失。

十三、合同的变更、解除和争议解决

1. 本合同的变更，必须由缔约双方协商一致，并签署书面文件。

2. 发生下列情况之一的，双方可以协商变更或解除合同：

(1)订立合同所依据的计划发生变化，导致本合同不能继续履行的；(2)由于不可抗力或意外事故导致本合同无法履行或部分无法履行；(3)国家政策发生重大变化，导致本合同必须作相应修改的；(4)除本合同另有约定外，由于乙方未能按本合同约定履行合同，或是由于其他原因，导致项目未能通过验收和结项。

3. 本合同一方要求变更或解除合同的，应在 10 日前书面通知另一方。因变更或解除合同，致使守约方遭受实际损失的，除按本合同约定和依法可免除责任的情形以外，应由违约方负责赔偿。

4. 本合同在履行过程中发生争议的，缔约双方应通过友好协商的方式解决。如协商不成时，缔约双方有权向北京市海淀区人民法院起诉，但在有关司法结果生效之前，乙方有义务按照甲方要求继续履行或终止履行本合同。

十四、附则

1. 本合同未尽事宜，由双方协商确定，并签署书面补充协议。补充协议为本合同组成部分，与本合同具有同等法律效力。

2. 本合同附件为本合同组成部分，与本合同具有同等法律效力。

3. 本合同正本壹式肆份，双方各执贰份，具有同等法律效力。

4. 本合同所载明的各方地址可作为送达通知书、对账单、法院送达诉讼文书的地址，因载明的地址有误或未及时告知变更后的地址，导致相关文书及诉讼文书未能实际被接收或邮寄送达的，相关文书及诉讼文书退回之日即视为送达之日。

附件：海淀区房屋管理局“疏解整治促提升”专项任务巡查服务考评办法

（此页无正文）

甲　　方：北京市海淀区房屋管理局（盖章）

授权代表：（签字）

地　　址：海淀区东北旺南路 27 号上地办公中心

邮政编码：100193

电　　话：010-82708600

乙　　方：北京清研灵智科技有限公司（盖章）

授权代表：（签字）

地　　址：北京市东城区后永康胡同 17 号 10 号楼 1 层 1701 室

邮政编码：100190

电　　话：18515866956

本合同签订时间：2026 年 6 月 24 日

附件

海淀区房屋管理局
“疏解整治促提升”专项任务巡查服务
考评办法

一、总则

为规范第三方服务工作，督促第三方服务单位认真履行合同，以充分全面发现问题为导向，确保本局委托的第三方服务单位（以下简称“第三方”）按照合同约定有效开展海淀区“疏解整治促提升”专项任务巡查服务工作，结合项目服务合同特制订本考核细则，每季度对第三方工作开展情况进行考评。本局将按照本考评办法对第三方进行监督管理，局内相关科室按职责配合考核。

二、考核内容及标准

海淀区房屋管理局相关科室每季度按照合同中约定的相关内容对第三方普通地下室、违法群租房、直管公房检查工作开展情况进行评分，主要是：检查任务完成情况、检查台账完整性、报告提交按时性、工作质量可靠性、临时任务完成情况五个方面。每项考评项目满分为 100 分，总考评得分为五项考评内容的平均得分，总评分 90-100 分为“非常满意”、总评分 80-89 分为“满意”、总评分 60-79 分为“及格”、总评分 0-59 分为“不满意”。

（一）检查任务完成情况

各部分工作任务按照检查范围、频次、进度以及违法群租房入户率要求开展检查情况，满分 100 分。

①各部分工作完成度、直管公房季度/年度入户率 95%以上，对应“非常满意”评分；②各部分工作完成度、直管公房季度/年度入户率 85%-94%，对应“满意”评分；③各部分工作完成度、直管公房季度/年度入户率 70%-84%，对应“及格”评分；④各部分工作完成度、直管公房季度/年度入户率 70%以下，对应“不满意”评分。打分时应与完成度保持一致。

（二）检查台账完整性

每个点位建立检查台账，按要求及时提交，满分 100 分。

①完成度 90%-100%对应“非常满意”评分；②完成度 80%-89%对应“满意”

评分；③完成度 60%-79%对应“及格”评分；④完成度 0%-59%对应“不满意”评分。打分时应与完成度保持一致。

（三）报告提交按时性

在时限内能做好各项检查情况的汇总整理分析，按时提交各类报告，撰写内容完整，对修订意见能及时修改，满分 100 分。

①完成度 90%-100%对应“非常满意”评分；②完成度 80%-89%对应“满意”评分；③完成度 60%-79%对应“及格”评分；④完成度 0%-59%对应“不满意”评分。打分时应与完成度保持一致。

（四）工作质量可靠性

检查点位有效入户查看，检查信息记录准确，拍照、录像数据清晰，数据及时提交并反馈情况；科室抽查检查数据真实有效，且检查信息反馈沟通及时，满分 100 分。

①完成度 96%-100%对应“非常满意”评分；②完成度 90%-95%对应“满意”评分；③完成度 80%-89%对应“及格”评分；④完成度 0%-79%对应“不满意”评分。打分时应与完成度保持一致。

（五）临时任务/驻场人员工作完成情况

积极响应甲方需求，组建临时巡查组完成全部甲方交办任务，驻场人员做好驻场工作，并做好巡查结果整理反馈工作，满分 100 分。

①能及时响应甲方需求，在甲方要求时间内组建临时巡查组完成全部甲方交办任务，并完成巡查结果整理反馈工作，对应“非常满意”评分；②在超时后 12 小时内响应甲方需求，组建临时巡查组完成全部甲方交办任务，并能够做到巡查结果整理反馈，对应“满意”评分；③在超时后 24 小时内响应甲方需求，组建临时巡查组完成全部甲方交办任务，并基本完成巡查结果整理反馈工作，对应“及格”评分；④未达到以上要求，对应“不满意”评分。打分时应与完成度保持一致。

三、考核结果应用

海淀区房屋管理局每次付款前根据本考评办法对第三方的服务进行评价，评价在“非常满意”及以上的，按照约定进行支付；评价为“满意”的，扣减每期付款金额的 5%后支付剩余部分；评价在“及格”及以下的，扣减每期付款金额

的 10%后支付剩余部分（尾款按照付款金额依比例扣除）。

四、附则

第三方因不可抗力不能履行合同约定义务时，上述对应考评项目不计入评分，可以免除违约责任，第三方需在 20 日内出具因不可抗力导致本合同不能履行的证明。具体参见合同“第十二项违约责任”规定。

五、科室考评标准

考核内容	具体内容	考核要求
检查任务完成度（100 分）	按照普通地下室、违法群租房、直管公房、物业小区环境专项检查四部分工作任务的检查范围、频次、进度要求，**统筹推进全面完成检查工作**	①各部分工作完成度 96%-100%、直管公房季度/年度入户率 95%以上，评分 90-100 分； ②各部分工作完成度 90%-95%、直管公房季度/年度入户率 85%-94%，评分 80-90 分； ③各部分工作完成度 80%-89%、直管公房季度/年度入户率 70%-84%，评分 60-79 分； ④各部分工作完成度 0%-79%、直管公房季度/年度入户率 70%以下，评分 0-59 分。
检查台账全面（100 分）	每个点位建立检查台账，按要求及时提交	①完成度 96%-100%评分 90-100 分； ②完成度 90%-95%评分 80-90 分； ③完成度 80%-89%评分 60-79 分； ④完成度 0%-79%评分 0-59 分。
检查报告按时提交（100 分）	在时限内能做好各项检查情况的汇总整理分析，按时提交各类报告，撰写内容完整，对修订意见能及时修改	①完成度 96%-100%评分 90-100 分； ②完成度 90%-95%评分 80-90 分； ③完成度 80%-89%评分 60-79 分； ④完成度 0%-79%评分 0-59 分。
工作质量可靠	**①检查工作标准：**有效	①完成度 96%-100%评分 90-100 分；

（100 分）	入户查看，检查信息记录准确，拍照、录像数据清晰，有位置定位信息，数据及时提交并反馈情况； **②问题发现率：**不低于 10%； **③检查数据准确度：**每月普通地下室管理所、出租科抽取 10-15 个、房改科每季度抽取不低于 35 个三方已检查数据，进行现场复查，三方检查数据不准确度不超过 10%； **④检查人员及团队管理：**未按标准开展检查、存在检查问题的检查员，在加强培训后，仍存在相关问题的，需及时更换检查人员；检查团队管理松散、执行力低，需及时更换检查团队	②完成度 90%-95%评分 80-89 分； ③完成度 80%-89%评分 60-79 分； ④完成度 0%-79%评分 0-59 分。

临时任务/驻场人员工作完成情况（100 分）	积极响应甲方需求，组建临时巡查组完成全部甲方交办任务；驻场人员做好驻场工作，并做好巡查结果整理反馈工作	①能及时响应甲方需求，在甲方要求时间内组建临时巡查组完成全部甲方交办任务，并完成巡查结果整理反馈工作，评分 90-100 分； ②在超时后 12 小时内响应甲方需求，组建临时巡查组完成全部甲方交办任务，并能够做到巡查结果整理反馈，评分 80-89 分； ③在超时后 24 小时内响应甲方需求，组建临时巡查组完成全部甲方交办任务，并基本完成巡查结果整理反馈工作，评分 60-79 分； ④未达到以上要求，评分 0-59 分。
综合考核得分		上述考核得分的平均值
考核结果运用	每次付款前根据本考评办法对第三方的服务进行评价， 评价在 90 分及以上的，按照约定进行支付； 评价为“70 分-89 分”的，扣减每期付款金额的 5%后支付剩余部分； 评价在“69 分”及以下的，扣减每期付款金额的 10%后支付剩余部分（尾款按照付款金额依比例扣除）。	