北京市物业服务合同

项目名称：2026 年西城疾控物业管理服务采购项目

项目编号：11010226210200024484-XM001

甲方（业主）：北京市西城区疾病预防控制中心

（北京市西城区卫生健康监督所）

乙方（物业服务企业）：北京永泰恒卫生服务有限公司

签署日期：　　年　　月

物业服务合同

北京市西城区疾病预防控制中心（北京市西城区卫生健康监督所）(甲方)2026年西城疾控物业管理服务采购项目(项目名称)经北京市西城区政府采购中心(代理机构)以 11010226210200024484-XM001（项目编号）磋商文件在国内进行竞争性磋商。经磋商小组评定 北京永泰恒卫生服务有限公司 (乙方)为成交供应商。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. 成交通知书
c. 协议 （如适用）
d. 响应文件 (含澄清文件)
e. 磋商文件 (含磋商文件补充通知)

2 项目名称和内容

项目名称：2026 年西城疾控物业管理服务采购项目
内容:物业管理与服务

3 合同总价

本合同总价为 1381689.55 元人民币。

4 付款方式

本合同的付款方式为：本合同的付款方式为：签订合同后三十个工作日内甲方向乙方支付 50%服务费，共计 690844.78 元（人民币大写：陆拾玖万零捌佰肆拾肆元柒角捌分);服务期满并经甲方验收合格后甲方支付乙方 50%服务费，共计 690844.77 元（人民币大写：陆拾玖万零捌佰肆拾肆元柒角柒分)。甲方每次支付服务费前，乙方按要求向甲方开具增值税全额发票，甲方收到发票后按照合同约定支付服务费。如乙方变更签署部分收款账户信息，应提前书面通知甲方，否则甲方将款项支付至该账户视为乙方收讫，由此产生的损失及后果由乙方自行承担。

甲方若因财政审批流程、财政拨款未到位、财政政策调整等原因导致无法按约支付的，双方认可在此情况下，不视为甲方违约，支付期限相应顺延。

5 本合同服务的时间及地点

服务时间： 自 2026 年 7 月 9 日起至 2027 年 2 月 28 日止。
服务地点：北京市西城区德胜门外大街 38 号。

6 验收标准和要求

6.1 依据国家行业相关标准验收。
6.2 按照磋商文件进行验收。
6.3 甲方对乙方按本合同约定提供的各项物业服务内容及标准的将予以监督、检查，如服务不达标或未提供相应服务，经甲方督促纠改仍未达标，乙方应向甲方支付约定物业费的 3%作为违约处罚。

6.4 乙方未遵守国家法律法规及安全条例，造成重大人员伤亡和重大设备损失的，甲方有权解除合同。一切责任及后果由乙方承担，并赔偿由此给甲方造成的损失。

6.5 乙方应承诺:严格遵守国家相关的法律法规，不以任何形式、不用任何名目向甲方任何科室或任何人员进行商业贿赂。如有违反，愿意承担一切法律责任。

6.6 乙方各岗位人员（尤其重点岗位）应保持相对稳定，如确需更换，应事先与甲方沟通，并保证工作顺利交接，如因更换人员交接不到位而导致服务不到位，每出现一次将按照月度服务费 1%对乙方予以处罚。

6.7 乙方定期进行物业管理满意率调查，促进管理服务工作的改进和提高。物业服务满意率低于 70%，甲方有权终止合同。

7 合同的生效。

本合同经双方签字并加盖公章或合同专用章后生效。

（以下无正文）

（本页无正文，为《北京市物业服务合同》的签署页）

甲　方：北京市西城区疾病预防控制中心（北京市西城区卫生健康监督所）　乙　方：北京永泰恒卫生服务有限公司

名　称：(印章)　　名　称：(印章)

年　月　日　　年　月　日

法定代表人/授权代表(签字)：　　法定代表人/授权代表(签字)：

地　址：北京市西城区德胜门外大街 38 号　　地　址：北京市西城区新文化街 7 号

邮政编码：100120　　邮政编码：100031

电　话：82061849　　电　话：66039059

开户银行：北京银行华安支行　　开户银行：工商银行北京灵境支行

账　号：01090374400120112014902　　账　号：0200013309200005743

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”系指甲方和乙方(简称合同双方)已达成的协议，即由双方签订的合同格式中的文件，包括所有的附件、附录和组成合同部分的所有其他文件。

1.2　“合同价格”系指根据合同规定，在乙方全面正确地履行合同义务时应支付给乙方的款项。

1.3　“甲方”系指通过竞争性磋商方式，接受合同服务的开发商或业主委员会，此项目系指北京市西城区疾病预防控制中心(北京市西城区卫生健康监督所)。

1.4　“乙方”系指成交后提供合同服务的物业管理企业或单位。

2　适用范围

本合同条款仅适用于本次磋商活动。

3　技术规格和标准

3.1　本合同项下所提供服务的技术规格和标准应与本磋商文件技术规格规定的标准相一致。

4　委托管理期限

自 2026 年　7　月　9　日起至 2027 年 2　月　28　日止。

5　价格

5.1　除非合同中另有规定，乙方为其所提供物业管理服务而要求甲方支付的金额应与其报价一致。

6　索赔

6.1　乙方对所提供服务与合同要求不符负有责任，并且甲方已于合同规定的委托管理期内提出索赔，乙方应按甲方同意的下述一种或多种方法解决索赔事宜：

(1)乙方同意甲方取消其不符要求的服务项目，退还已经收取的该类项目的物业管理费、佣金和酬金。

(2)对于情节轻微的，甲方有权降低该类项目的物业管理服务价格。

(3)对于情节严重，造成甲方损失金额巨大的，同意甲方终止全部委托管理合同，并赔偿甲方因此造成的损失。

6.2　如果甲方提出索赔通知后 30 天内乙方未能予以签复，该索赔应视为已被乙方接受。

7 不可抗力

7.1　签约双方任一方由于受诸如战争、严重火灾、洪水、台风、地震等不可抗力事故的影响而不能执行合同时，履行合同的期限应予以延长，则延长的期限应相当于事故所影响的时间。不可抗力事故系指甲乙双方在缔结合同时所不能预见的，并且它的发生及其后果是无法避免和无法克服的事故。

7.2　受阻一方应在不可抗力事故发生后尽快用电报或传真通知对方，并于事故发生后 14 天内将有关当局出具的证明文件用特快专递或挂号信寄给对方审阅确认。一旦不可抗力事故的影响持续 120 天以上，双方应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。

8　履约保证金

本项目不收取履约保证金。

9　争议的解决

9.1　在执行合同中发生的或与本合同有关的争端，双方应通过友好协商解决，经协商在 60 天内不能达成协议时，双方均可向本合同签订地（北京市西城区）有管辖权的人民法院提起诉讼解决。

10　合同终止

10.1　本合同期限为_____。合同到期甲乙双方均未提出新的意向，合同自行终止。合作期内任何一方不得擅自停止协议，否则应负担所造成的一切损失。如一方因故需终止合同，必须提前三个月书面通知另一方，经双方达成一致意见后，方可终止。

10.2　出现下列情况时合同自动终止：

(1)发生不可抗力时。

(2)一方不履行合同条款，造成另一方无法执行合同协议，协商又不能求得解决。合同终止，责任方赔偿损失。

(3)物业被征用或甲方破产。

11　合同修改

11.1　对于合同的未尽事宜，需进行修改、补充和完善的，甲乙双方必须就所修改的内容签订书面的合同修改书，作为合同的补充协议。

12　适用法律

12.1　本合同应按中华人民共和国的法律解释。

13　主导语言与计量单位

13.1　合同应以中文或英文书写。甲乙双方所有的来往信函以及与合同有关的文件均应以中文或英文书写。

13.2　除技术规格另有规定外，计量单位均使用中华人民共和国法定计量单位。

14　违约解除合同

14.1　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。

14.1.1　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,按合同第 14.1 的规定可以解除合同的;

14.1.2　乙方未能履行合同规定的其它主要义务的;

14.1.3　在本合同履行过程中有腐败和欺诈行为的。

14.1.3.1　“腐败行为”和“欺诈行为”定义如下:

14.1.3.1.1“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买方在合同签订、履行过程中的行为。

14.1.3.1.2“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。

14.2　在甲方根据上述第 14.1 条规定，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货物或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。

14.3　乙方负责物业服务过程中的安全保障义务，如因乙方原因导致甲方或第三方人身、财产损失的，由乙方承担全部的赔偿责任。

14.4　若因乙方违约，甲方在追究乙方违约责任过程中所发生的费用及损失包括但不限于诉讼费、律师费、保全费、公告费、鉴定费、评估费、差旅费、电讯

费等，均由乙方承担。

15 破产终止合同

15.1 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卖方补偿。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买方已经采取或将要采取的任何行动或补救措施的权利。

16 转让和分包

16.1 本合同不能转让。

16.2 经甲方书面同意，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。接受分包的人应当具备相应的资格条件，并不得再次分包。分包后不能解除卖方履行本合同的责任和义务，接受分包的人与乙方共同对甲方连带承担合同的责任和义务。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。但必须在响应文件中载明。

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 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 政府采购合同内容的确定应以磋商文件和响应文件为基础，不得违背其实质性内容。本合同一式 4 份，具有同等法律效力。甲、乙双方各执 1 份。政府采购合同签订之日起三个工作日内，甲方应将合同其余 2 份报西城区政府采购中心存档 1 份、西城区政府采购办公室备案 1 份。合同将在双方签字并加盖公章或合同专用章后开始生效。

19.2 乙方完全遵守《中华人民共和国妇女权益保障法》中关于“劳动和社会保障权益”的有关要求。

注：本合同条款内容若和磋商文件第四章“采购需求”中相关规定不一致，以四章“采购需求”中的相关规定为准。