

政府采购合同

合同编号: _____

项目名称: 北京农业职业学院2026年度三校区宿舍教育管理服务项目

甲方(采购人): 北京农业职业学院

乙方(成交供应商): 北京房修一物业管理有限公司

签署日期: 2025.12.30



合 同 书

北京农业职业学院(甲方) 北京农业职业学院2026年度三校区宿舍教育管理服务项目(项目名称)中所需北京农业职业学院2026年度三校区宿舍教育管理服务项目(服务名称)经 中融国远招标有限公司以ZRGY-CCGP-25110117号招标文件进行公开招标。经评标委员会评定 北京房修一物业管理有限公司 (公司名称)为中标人。甲方、乙方同意按照下面的条款和条件, 签署本合同。

一、合同文件

下列文件构成本合同的组成部分, 应当认为是一个整体, 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. 合同书条款
- d. 合同一般条款
- e. 投标文件(含澄清文件)
- f. 招标文件其他内容(含招标文件补充通知)

二、合同范围和条件

本合同的范围和条件应与上述规定的合同文件内容一致。

三、服务内容

本合同要求提供的服务。

(一) 基本要求

1. 采购标的需实现的功能或者目标: 为北京农业职业学院三校区(长阳、香山、清河)共11栋宿舍楼提供宿舍教育管理服务; 如遇2026年9月学院统一规划校区住宿调整, 启动北苑校区学生住宿时, 乙方应无条件配合学院完成北苑校区学生宿舍管理工作, 不得额外增加宿舍教育管理服务费用。

2. 需执行的国家相关标准、行业标准、地方标准或者其他标准、规范: 按国家相关标准规范执行。

(二) 对人员和岗位运行的具体要求

1. 科学合理配备学生公寓管理服务人员。原则上男生公寓应当配男宿管，女生公寓应当配女宿管；楼长须有高中或以上学历，且有1年宿管工作经历，普通宿管员应需高中、职高及以上学历；

2. 每位宿管员应具备会做学生思想工作、会紧急处理突发事件、会做公寓管理工作能力；

3. 每栋学生公寓楼白班（包括节假日、双休日），夜间（包括节假日、双休日）要求24小时双岗值班；

4. 需配备项目经理1人，合理配备中层管理人员；

5. 公寓楼日常办公用品费用由中标服务公司承担。

（三）作业具体内容及要求

1. 按照《北京农业职业学院学生住宿管理规定》做好学生公寓日常管理工作，负责公寓楼内的学生安全教育工作，每月至少开展1次安全教育活动；对学生中的不良行为、违纪行为要积极劝阻并坚持说服教育，如遇突发事件及时通报后勤保障部进行处理；

2. 值班室24小时有人值守，所有人员一律凭证出入，严禁无证、无关人员和异性进入学生公寓，防止非法推销、传单派发、不法分子潜入给学生带来安全隐患；

3. 每日值班人员要认真做好值班记录，记录要求完整、真实，对大件物品、贵重物品出入大门，要严格管理并进行核查登记；

4. 白天值班员至少每2小时进行一次巡视，夜间值班员应加强巡查频次，不应少于3次，值班人员巡查应按照规定做好巡查记录，以备查验。对重点区域、重点部位、重点设备机房加强巡视，发现违法、违章行为应及时制止；

5. 严格执行学生公寓的作息時間，学生公寓实行封闭管理，对晚归学生进行教育并如实登记；

6. 做好公寓楼内的安全稳定工作，及时报告、处理各类突发事件和紧急事件，每天对学生宿舍内的安全卫生情况进行检查并做好记录工作，每周汇总1次检查情况，报送到后勤物业保障科办公室；

7. 制定详细的公寓楼各类突发事件的应急预案，熟悉辖区内消防器材的种类、性能、配置数量及位置，掌握本楼消防报警系统的操作方法和消防通道走向，发生紧急情况能够组织学生安全疏散；

8. 做好毕业生离校及新生入住的各项工作，制定详细的迎新和毕业生离校服务方案并抓好具体落实；

9. 做好学生的入住、房间调换及退宿工作，及时掌握宿舍资源、人员调整变动情况，准确核对住宿名册，第一时间更新公寓管理系统数据信息，未经后勤保障部批准不得改变公寓资源属性，不得占用学生宿舍床位资源，不得私自安排学生或员工入住学生公寓；

10. 做好学生公寓内配置的各种家具、电器、公用资产的管理工作。每年对固定资产进行登记造册，发现无法使用的固定资产，须及时报后勤保障部，由国有资产管理部门进行处置；须维护维修的要立即登记并处理解决，确保学生公寓内设施设备处于可使用的良好状态；

11. 每月巡查建筑整体（屋顶、屋顶天花板、梁、柱、内外墙体和基础等承重结构部位、外墙面、楼梯间、走廊通道、门厅）的完好状况，发现问题及时书面报告；定期巡视检查楼梯间、走廊、通道、门厅、外墙的破损、破坏、开裂、渗漏等情况，并注意做好巡视记录；雷电、强降水、大风、沙尘暴等极端天气前后落实防范措施；

12. 做好电梯、消防系统设备，低压电房等专用设备、房屋建筑整体公用设施设备、线路、照明、门禁、紧急疏散门、限电设施、吊扇、门窗、学生家具、卫生间等日常巡视、登记及上报工作。做好责任区域内的上下水管道、雨落管、水池等设施的正常运行使用与登记上报，防止跑、冒、滴、漏，保证设备设施完好；

13. 做好楼内安防、消防、防雷、监控系统的建设及维保，对楼内消防系统、安防系统和防雷系统进行日常巡查；对烟感、报警、喷淋、消防栓等设备进行日常管理和定期巡查，保障疏散通道、安全出口、消防车通道和消防设施、器材符合消防安全要求；

14. 熟悉公寓楼布局和学生住宿分布情况，掌握火、匪警报警程序及突发事件的应急处理预案和必要的救生常识，做到楼内秩序24小时有人维护，消防报警主机24小时有人值守；

15. 建立、落实消防安全责任制，明确各级岗位的消防安全职责；全体人员掌握消防基本知识和技能；每年至少进行2次全员消防四个能力的教育培训，并组织全体员工的参加学院消防安全演练；

16. 保持职业敏感，关注公寓内的所有情况，出现打架斗殴、聚众闹事、寝室失窃或同一时段内有多名学生身体不适等情况，要在第一时间向学院辅导员和后勤保障部报告；

17. 学校实行公寓楼内禁烟制度，物业公司做好监督、统计楼内吸烟学生并报学生工作部；

18. 劝阻学生不拆卸、移动学校统一配置在宿舍内的家具及设施，未经允许不私自添置家具、设备，如衣柜、桌椅等大件物品；

19. 具有适应性强的信息化服务手段为支撑，每周报送查房结果、学生违纪信息等，报送学生公寓管理系统数据信息修改条目，每月向后勤保障部报送工作简报，每学期报送工作总结；

20. 无条件配合完成学院其他工作。

（四）服务外包（乙方）工作内容

1. 乙方按照甲方提出的条件负责招录服务人员；与人员建立劳动关系，并负责劳动合同的管理工作，但属于退休人员等特殊情况不能签订劳动合同的除外；

2. 乙方应负责处理与服务人员之间的劳动纠纷；

3. 乙方负责劳务人员档案管理；

4. 乙方按相关规定计算并提供服务人员所缴纳的各项社会保险费用明细单；

5. 乙方负责按照国家规定和当地政府规定的时间以及学院要求及时为居民户口服务人员缴纳社会保险及住房公积金等；

6. 乙方在收到甲方支付的服务费后，及时足额向员工支付工资和相关的费用；

7. 按乙方所在地税务局的规定代缴员工个人所得税；

8. 服务人员发生工伤事故的，乙方按《工伤保险条例》妥善处理，并负责办理申报和理赔事宜；

9. 对服务人员给甲方造成的经济损失，甲方有权向乙方进行索赔；

10. 乙方加强服务人员管理，了解服务人员的思想动态、工作表现、遵纪情况以及甲方的合理要求，依约提供各项服务；

11. 甲方根据乙方服务人员工作表现及任务完成情况进行考核，对考核不合格者甲方有权要求乙方调整人员；

12. 对甲方提出的要求存在法律风险的，乙方可进行提示，为甲方提供合理化建议；

13. 乙方应按照本协议的约定，向甲方提供各类由甲方选定的服务。

(五) 对服务外包(乙方)要求

1. 有与开展业务相适应的固定的经营场所和设施;
2. 有符合法律、行政法规规定的服务外包管理制度，以及员工规章制度、工作流程、服务标准和考核办法。
3. 全年各公寓确保每天24小时有人值守，不因寒、暑假和其它假期而空缺。

(六) 对服务外包提供的基础服务要求

1. 提供有关劳动人事政策的咨询和相关业务的上门服务;
2. 开具相关的各项证明;
3. 处理工伤等突发事件;
4. 负责调解劳动争议并承担相关法律诉讼;
5. 负责每月计算和发放工资，办理社保、住房公积金和个人所得税的代扣代缴，以及相关保险的申报、申领、理赔以及保险关系转移等手续;
6. 建立组织机构专职负责本项目，且项目内正式职员不少于3人;
7. 拥有稳定的招聘渠道，满足招标方补充人员的需求(需提供证明材料)，补充人员必须体检，体检合格报甲方备案。

(七) 其他事项

中标单位(乙方)负责人员招聘、劳动关系、社会保险、工资发放、人员管理、劳务纠纷等事务。管理服务期间所属人员发生一切事项均由中标单位(乙方)负责处理，与学院无任何关系。

四、提供服务期限、地点

服务期限：2026年1月1日至2026年12月31日

服务地点：北京农业职业学院长阳、香山、清河三校区学生公寓

五、合同金额及付款方式

合同金额：¥4970200元（大写：肆佰玖拾柒万零贰佰元整）

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”系指甲方与乙方签署的、合同格式中载明的甲方与乙方所达成的合同，包括所有的附件、附录和构成合同的其它文件。

1.2 “服务”系指根据合同规定乙方承担的服务。

1.3 “甲方”系指与乙方签署采购合同的单位（含最终用）

1.4 “乙方”系指根据合同规定提供服务的供应商。

1.5 “招标代理机构”系指中融国远招标有限公司。

1.6 “现场”系指合同项下服务的实施地点。

1.7 “验收”系指合同双方依据规定的程序和条件确认合同项下的服务符合技术规范的要求。

2、技术规范

2.1 提交货物（如有）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）及其投标文件的规格偏差表（如果被甲方接受的话）相一致。

2.2 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、服务内容

详见合同书中规定。

4、提供服务期限、地点

详见合同书中规定。

5、付款方式

付款条件详见合同书中规定。

6、索赔

如果乙方提供的服务质量与合同不符，甲方有权根据合同约定向乙方提出索赔。

7、延期提供服务

7.1 乙方应按照合同中规定的条款提供服务。

7.2 如果乙方延迟交货和/或提供服务并影响甲方正常履行合同的，甲方可采取以下制裁：收取违约金、赔偿金，逾期整改的直至解除合同。

8、违约赔偿

如果乙方没有按照合同规定的时间交货或提供服务,甲方可从应付款项中先行扣除违约金。违约金的计算标准为乙方每迟提供服务一天,按延迟提供服务的价格的万分之五计收。如果违约金不足以弥补采购方损失的,甲方有权要求乙方支付赔偿金,补足违约金不足部分。如果乙方在超过7天后仍不能交货和/或提供服务,甲方有权单方解除合同。

9、验收

采用抽查 的方式进行验收。

10、不可抗力

10.1 如果双方中任何一方由于战争、严重火灾、水灾、台风和地震以及其它经双方同意属于不可抗力的事故,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事故所影响的时间。

10.2 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14天内,将有关部门出具的证明文件用挂号信航寄给或送给另一方。

10.3 因不可抗力不能履行合同的,根据不可抗力的影响,当事人双方部分或全部免除责任,但法律另有规定的除外。当事人迟延履行合同后发生不可抗力的,不能免除责任。

11、税费

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。甲方与乙方按照中华人民共和国相关法律的规定各自承担其依法应承担的签订、履行本合同所需缴纳的税费。 本合同价格为含税价格。

12、履约保证金

12.1 履约保证金应当使用本合同指定货币,具体规定详见合同书中规定。

12.2 履约保证金用于补偿甲方因乙方不能履行其合同义务而蒙受的损失。

12.3 履约保证金在服务期满前完全有效。

12.4 如果乙方未能按合同规定履行其义务,甲方有权从履约保证金中取得补偿。服务期结束后二十个工作日内,甲方将把履约保证金的剩余部分退还乙方。

13、合同争议的解决

甲方、乙方双方应通过友好协商，解决在执行合同中所发生的或与本合同有关的一切争端，如果协商仍得不到解决，双方同意向甲方所在地的人民法院起诉解决。

14、合同变更和终止

14.1 在本合同有效期内，如合同与其生效后新颁布的有关法律、法规、政策规定不符，由甲、乙双方协商变更，如能协商一致，按照符合新颁法律、法规、政策规定拟定补充合同执行；如不能达成一致，本合同解除。合同解除后，尚未发生的业务，停止履行。

14.2 在乙方违约的情况下，逾期未整改的，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。

14.2.1 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，合同解除；

14.2.2 乙方未能履行合同规定的其它主要义务的；

14.2.3 在本合同履行过程中有腐败和欺诈行为的。

14.2.3.1 “腐败行为”和“欺诈行为”定义如下：

14.2.3.1.1 “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采购方在合同签订、履行过程中的行为。

14.2.3.1.2 “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。

14.3 合同履行期间，如因乙方违反相关规定及本合同约定，甲方终止合同履行的，甲方需以书面形式通知乙方，通知送达乙方后本合同解除；合同解除前，本合同继续有效。

14.4 本合同终止后，双方应对合同期间发生的应尽未尽事项负责结清，有关保密义务的条款对双方仍然有效。

15、破产终止合同

如果乙方因破产、清算、注销、被吊销营业执照、停业等原因导致合同无法履行时，甲方可以书面形式通知乙方，单方解除合同而不给乙方补偿，但甲方必须以

书面形式告同级政府采购监督管理部门。该合同的解除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。

16、转让和分包

未经甲方事先书面同意，乙方不得部分转让或全部转让其所享有的合同权利或应履行的合同义务。并且未经甲方事先书面同意，乙方不得将本合同项目中实质性内容分包给其他第三方完成。否则，乙方应当向甲方支付合同总金额 20%的违约金，并且于此情形下，甲方还有权解除合同。

17、合同修改

欲对合同条款进行任何改动，均须由甲方、乙方签署书面的合同修改书。

18、通知

本合同任何一方给另一方的通知，都应以书面或传真的形式发送，而另一方应以书面形式确认并发送到对方明确的地址。

19、知识产权条款

乙方应保证甲方在使用该项目成果时免受任何第三方提出的侵犯著作权、专利权或其他知识产权的诉讼或指控。如果任何第三方提起基于知识产权的侵权诉讼，将由乙方负责处理并承担相关的一切法律责任和费用；由此给甲方造成的任何损失，乙方应负责赔偿。

20、技术情报和资料的保密

乙方应对合同执行过程中的技术情报及资料履行保密义务。

21、适用法律

本合同应按照中华人民共和国的法律进行解释。

22、其他

22.1甲方应当自政府采购合同签订之日起2个工作日内，将政府采购合同在省级以上人民政府财政部门指定的媒体上公告，但政府采购合同中涉及国家秘密、商业秘密的内容除外。

22.2如需修改或补充合同内容，经协商，甲方与乙方应签署书面修改或补充合同，该合同将作为本合同的一个组成部分。