

政府采购服务合同

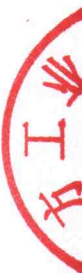
项目名称：北方工业大学物业服务采购项目

合同编号：BFGD-2025-18

甲 方：北方工业大学

乙 方：北京北方工大物业服务中心有限责任公司

签订时间：2025 年 12 月 31 日



北方工业大学物业服务委托合同

甲方：北方工业大学

法定代表人：张立峰

住所地：北京市石景山区晋元庄路 5 号

乙方：北京北方工大物业服务中心有限责任公司

法定代表人：张楠

住所地：北京市石景山区晋元庄路 5 号院内留学生公寓

根据《中华人民共和国民法典（合同编）》《政府采购法及其实施条例》《物业服务条例》和相关法律法规、政策和公开招标结果，甲乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲方选聘乙方提供物业服务事宜，订立本合同。

下列文件是构成本合同不可分割的部分：

- (1) 中标（成交）通知书
- (2) 供应商的投标（响应）文件及其澄清函等相关文件
- (3) 采购文件及其修改澄清等相关文件

A. 协议书

一、项目概况

项目名称：北方工业大学物业服务项目

项目类型：综合物业服务

履约位置：北方工业大学以及校外金鼎大学生公寓、首钢 17 号公寓、37 度公寓

二、服务范围

详见招标（采购）文件采购需求部分。

三、合同委托服务期限

1. 本合同服务期限为一年，即自 2026 年 1 月 1 日起至 2026 年 12 月 31 日止。本次招标服务期限三年，合同每年签订一次，最多续签两次。年度考核合格，可按原合同条件续签下一年度合同。
2. 委托服务期内的任何时候，如果乙方提供的服务严重负偏离服务质量标准，无法满足甲

方安全管理、基础保障等核心需求，且在甲方要求的期限内未能有效整改，则甲方有权单方面解除合同，并按照本合同通用条款的相关约定追究乙方违约责任。

四、服务质量标准

乙方提供的物业服务应达到《北方工业大学物业服务范围、内容与要求》（附件四）和《北方工业大学物业服务项目考核标准》（附件五）的要求和标准，乙方在响应文件中高于《北方工业大学物业服务范围、内容与要求》和《北方工业大学物业服务标准》之处，以响应文件为准。

五、合同价款

1. 本合同物业服务费总金额（大写）人民币叁仟叁佰零玖万捌仟陆佰捌拾捌元整（小写33098688元人民币）。其中动力修缮、绿化养护、环境卫生、公寓管理、楼宇管理五大项物业服务费金额为（大写）贰仟玖佰玖拾肆万叁仟贰佰捌拾捌元整（小写29943288元人民币）；物业专项服务服务费金额为（大写）叁佰壹拾伍万伍仟肆佰元整（小写3155400元人民币）。详见附件二、附件三。

2. 乙方已全面考虑所有满足服务要求的责任、义务及风险的费用，包括合同期内税收、市场价格波动、政策性工资调整（例如，北京市最低工资标准的调整，保险政策的调整）等变化的影响，在合同期内不因上述问题而增加合同金额。

3. 甲方在本合同框架范围内需追加物业服务的，在不改变合同其他条款的前提下，可以与乙方协商签订补充合同，但所有补充合同的累计采购金额不得超过本合同采购金额的百分之十。

4. 因楼宇、设备设施、公共区域、绿植绿地等面积、功能或使用情况发生增减变化，导致物业服务内容或范围发生变化的，甲乙双方应参照附件二、三中的分项单价及人员配置成本，就合同价款的调整进行协商。双方应在变化发生之日起 30 日内达成书面补充协议。若未能达成一致，任何一方均可委托具有资质的第三方机构进行评估，评估结果对双方均有约束力，评估费用由双方平均分担。

六、付款方式

1. 在合同年度内，校园物业（含动力修缮、绿化养护、环境卫生、公寓管理、楼宇管理等服务项目），由甲方于每月10日前向乙方支付当月服务费，每月费用为大写贰佰肆拾玖万伍仟贰佰柒拾肆元整（小写2495274元人民币）。因履约不到位、服务质量不达标且双方认可的扣款，从次月服务费中扣除。合同年度内最后 1 个月的扣款从履约保证金中扣除。

根据考核标准（详见附件五）物业服务考核月度评分 90 分以上，全额支付月物业服务费。

月度评分 81 分至 90 分，当月物业服务费扣减 1%-3%。月度评分 71 分至 80 分，当月物业服务费扣减 4%-6%。月度评分低于 70 分或者乙方违反法律法规或学校相关规定，突发情况处置不力，对学校造成重大损失和不良影响，甲方可扣减当月物业服务费 7-10%，同时有权终止物业合同。

年度考核合格标准：服务期内月度考核评分 90 分以上≥10 个月。

物业专项服务费，在乙方按照合同约定的服务时限完成服务并经甲方验收合格后，由甲方按照附件三中已验收项目对应的分项价格向乙方支付服务费。

2. 乙方开户行名称：

户名：北京北方工大物业服务中心有限责任公司

账号：建行石景山支行 11001006600059261370

3. 发票开具：乙方每次应在甲方付款之前开具等额合规有效的增值税发票，乙方迟延提供发票或者提供方发票不合格的，甲方有权顺延付款时间。

七、项目承接验收

1. 乙方承接项目时，应制定全面的承接方案，甲方应配合乙方对共用部位、共用设施设备进行查验。

2. 对于本合同签订后承接的共用部位、共用设施设备，甲乙双方应按照前条规定进行查验并签订确认书，作为界定各自在开发建设和服务方面承担责任的依据。

八、使用与维护

1. 乙方应配合甲方制定本服务区域内共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度。

2. 乙方根据规章制度提供管理服务时，甲方应给予必要配合。

3. 乙方应及时向甲方通告本服务区域内有关服务的重大事项，及时处理投诉，接受甲方的监督、管理。

4. 甲方提供服务用房的，服务用房属甲方所有，乙方在本合同期限内使用，但不得改变其用途。关于房屋使用的协议，双方另行约定。

九、组成合同的文件及解释方法

1. 本合同协议书；

2. 本合同通用条款；

3. 甲方采购文件及其附件；

4. 乙方投标（响应）文件及其附件；

5. 组成合同的各项文件应互为补充和解释。如文件间存在歧义或矛盾，应按照本合同协议书、通用条款、附件、甲方采购文件、乙方投标（响应）文件的顺序进行解释，以顺序在先者为准。但若乙方投标（响应）文件中的服务标准、人员配置等实质性承诺高于甲方采购文件要求的，在不与本合同协议条款冲突的前提下，以对甲方更有利者为准。

十、合同签订

1. 合同订立时间：2025 年 12 月 31 日
2. 合同订立地点：北方工业大学
3. 本合同一式六份，甲方三份、乙方三份，具有同等法律效力。
4. 本合同经双方签字盖章后生效。

甲方：北方工业大学

乙方（供应商）：北京北方工大物业服务中心有限责任公司

单位名称（公章或合同章）

单位名称（公章或合同章）



法定代表人或其委托代理人（签章）

胡春江

法定代表人或其委托代理人（签章）

张楠

项目负责人（签章）

白伟栋

住 所

北京市石景山区晋元庄路 5 号

住 所

北京市石景山区晋元庄路 5 号院内留学生公寓

联 系 人

刘老师

联 系 人

付瑞杰

联系电话

010-88803417

联系电话

13699269996

通信地址

北京市石景山区晋元庄路 5 号

通信地址

北京市石景山区晋元庄路 5 号

邮政编码

100144

邮政编码

100144

电子邮箱

cg@ncut.edu.cn

电子邮箱

jtbgs@ncut.edu.cn

统一社会信用代码

1211000040086596XB

统一社会信用代码

91110107669927764L

开户名称

北方工业大学

开户名称

北京北方工大物业服务中心有限责任公司

开户银行

建行石景山支行营业部

开户银行

建行石景山支行

银行账号

11001006600056081036

银行账号

11001006600059261370



章国寺



章国寺

B 合同通用条款

一、定义

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。
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。
3. “甲方”系指接受合同的招标人。
4. “乙方”系指中标后提供合同服务的企业。

二、语言与计量单位

1. 合同及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书写。
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。

三、服务内容和验收考评标准

具体要求：详见附件四和附件五。

四、甲方权利和义务

1. 按照合同约定的内容和标准督促检查验收乙方的服务过程和结果，检查核实乙方工作人员配置、在岗状况、持证情况。有权要求乙方对不称职的员工按投标文件所承诺的资格条件进行更换，并可追究由此给甲方造成的实际损失。如乙方未能确保本合同约定的服务人员足额到位，且缺员空岗超过 3 个工作日，甲方有权根据缺员空岗人数及天数扣除乙方相应的物业服务费用，扣除费用为缺员空岗人员工资及相关的各项费用之和。
2. 按合同要求及时向乙方支付服务费。
3. 甲方未在招标文件中允许转包或分包的项目，乙方不得转包或分包。

五、乙方的权利和义务

1. 按照合同约定收取服务费。
2. 必须严格实施乙方投标（响应）文件中承诺的人力资源配置。在必须补充或更换人员时，必须补充或更换优于或等同于投标文件承诺的上岗资格的工作人员。
3. 设置 24 小时负责人制度，由项目经理负责。乙方项目经理、主要管理人员及主要专业技术人员须与投标文件所报一致。合同存续期内，项目经理、主要管理人员必须保证在岗工作时间和重要活动在岗。未经甲方同意，项目经理原则上不应调整。更换项目经理、主要管理人员的，应由乙方出具书面文件并征求甲方意见。合同存续期内，未经甲方允许，乙方擅自更换项目经理、主要管理人员的，按照本合同 B 合同通用条款第十三条第 2 款承担违约责任。

任；若此情况发生在年度合同最后一个月，在履约保证金中扣除。

4. 乙方配备的工作人员必须身体健康、仪容端正、品德良好、要统一着装、佩戴工牌上岗。员工上岗时要提供无犯罪记录证明。

5. 严格履行合同文件（含招标文件、投标文件等）约定和承诺的服务内容、质量标准、工序工艺，保障业主的建筑物、设备设施、院区内设备设施状况良好和正常运行使用。

6. 科学、完整、连续地编制保管物业档案资料并按时移交。

（1）编制月、季度、年度服务档案报告。

（2）合同到期或经双方同意合同提前终止，或满足本合同约定条件下的合同提前解除时，在7日之内，按国家有关规定和双方协议约定向甲方移交全部档案资料。

7. 制定并执行严格的安全生产管理措施，保证甲乙双方工作人员人身安全和甲方的设备设施的完好无损。

8. 严格遵守国家法律，制定突发事件预案，合理合法地处置，杜绝恶性治安事件的发生。

9. 因乙方人员数量、工作质量等原因造成服务不达标，甲方有权使用其他临时劳务人员进场，费用由乙方承担。

10. 水暖电和消防安防设施要按照学校相关部门要求进行维护。

六、 保密

甲、乙双方因合同关系或服务过程中所获得或获知的对方的各种经营管理信息及人员客户资料、科研教学信息等涉及内部情况的信息资料未经对方许可均不得以任何形式向第三方或第三人透露、传播；由此产生的责任问题由违反一方承担经济及相关权益责任。

七、 违约责任

1. 除因财务拨付流程导致的逾期情形外，甲方逾期支付各项物业服务服务费用的，从逾期之日起按年利率2%支付逾期利息。

2. 乙方管理服务达不到本合同约定的服务内容和标准的，应当承担采取限期补救措施或赔偿损失等违约责任。

3. 乙方违反本合同的约定，擅自提高物业服务费标准的，甲方就超额部分有权拒绝缴纳，同时乙方应当按10%的标准向甲方支付违约金。

4. 乙方在合同终止后未续签物业服务服务合同的情形下，应保证与新的物业服务提供方顺利交接，财务、账册等物业服务资料的完整移交，人员和财物清退，否则按物业服务服务总费用的20%承担违约责任。

5. 乙方同意，除甲方事先许可以及为实现本合同目的需要之外，均不得以任何方式使用北

方工业大学的名称、商标、标识等，不得对北方工业大学的相关内容（包括但不限于商标、校名、校徽、学校代表性建筑物、景观标识等内容）进行混淆、虚假或者引人误解的商业宣传，不得编造、传播虚假信息或者误导性信息，损害甲方声誉。否则，应向甲方承担本合同总金额 20% 的违约责任，并赔偿甲方因此导致的全部损失。

八、索赔

甲乙双方违约时，当一方提出索赔通知后 5 天内对方未能予以答复，应视为已被对方接受。

九、责任免除

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，可免除违约责任。

十、履约保证金

乙方在收到甲方首月服务费后 3 个工作日内，向甲方提供履约保证金。履约保证金金额为月服务费金额的 10%，人民币大写 贰拾肆万玖仟伍佰贰拾柒元肆角 整（小写 249527.40 元人民币）。履约保证金支付形式为：银行转账或中国境内正规银行开具的保函。银行保函的有效截止期应不少于合同有效期满 1 个月后。甲方可直接从履行保证金中扣除因乙方导致的损失、违约金。乙方如给甲方造成损失或双方认可的扣款金额超过履约保证金，乙方还应当补足由此给甲方或相关权利人造成的全部经济损失。

前述经济损失既包括甲方及相关权利人所受到的实际经济损失，也包括甲方及相关权利人主张上述违约赔偿权利而产生的调查费、差旅费、律师费、案件受理费、保全费等全部费用。本合同项下全部服务期满、乙方完成所有合同义务（包括但不限于人员及财物清退、档案资料完整移交、质保期义务履行完毕）且双方完成最终结算后 1 个月内，甲方应将履约保证金余额（如有）无息退还乙方或向银行发出释放保函的通知。若存在争议，则退还时间顺延至争议解决之日。

十一、争议的解决

1. 在执行合同中发生的或与本合同有关的争端，双方应通过协商解决。
2. 双方协商不能达成一致时，采取以下第 (1) 种方式解决：
 - (1) 向甲方所在地人民法院起诉；
 - (2) 向北京仲裁委员会申请仲裁。
3. 解决争议期间，除争议事项外，双方应继续履行本合同规定的其他各项条款。诉讼过程中产生的诉讼费、律师费、保全费、保全担保费、公告费等所有费用均由败诉方承担。

十二、合同修改

1. 对于合同的未尽事宜，需进行修改、补充和完善的，甲乙双方可就所修改的内容签订书

面的合同补充协议。

2. 本合同及其附件、补充协议有关条款遇法律、法规、规章和技术标准调整的，按调整后法律、法规、规章和技术标准执行。

十三、合同终止、解除

1. 本合同期限自签订之日起至合同终止日期。合同到期甲乙双方均未提出新的续约意向的，本合同自行终止。合作期内任何一方不得擅自停止协议，否则应承担由此所造成的一切损失。

2. 在下列情况发生时，甲方有权提前解除合同并有权要求乙方支付合同金额 1 % 的违约金（直接从履约保证金中扣除），违约金不足以弥补甲方损失的，乙方应当补足：

（1）违反国家法律法规及北京市的地方性法规、规章，进行违法经营活动；

（2）未经正常程序擅自改变公共建筑、共用部位及共用设备设施、物业服务用房用途；

（3）乙方将本物业的整体管理服务或其他依法不可转包给他人的，转包给他人或者变相转包给他人；

（4）乙方原因导致给甲方或相关权利人的声誉、财产及人身造成损失的；发生安全责任事故；

（5）因乙方自身的原因导致管理服务达不到本合同约定的物业服务标准的，甲方有权要求乙方限期整改，经过三次限期整改后仍不能达到目标的或乙方拒不整改的；

（6）乙方未得到甲方同意，擅自更换项目经理和主要管理人员，或甲方要求乙方在规定时间内更换不称职的物业服务人员或第三方专业服务企业，乙方拒不执行或超出规定时间的；

（7）未按照本合同约定使用前期开办费、物业服务资金或其他费用，或将其用于物业服务合同约定以外的支出，累计达到两次的；

（8）乙方未对本项目购买保险或险种未能覆盖全部服务区域的；

（9）其他因物业服务不当损害甲方利益的行为。

3. 甲方依据合同条款主张解除合同的，应向乙方发出书面通知，说明违约事实、依据及要求。乙方应在收到通知后【7】个工作日内进行整改或提出异议。若甲方认为整改无效或乙方未在期限内整改，可再次发出最终解除通知，合同自该通知送达乙方之日解除。

十四、廉洁承诺

1. 双方承诺在合作过程中严格遵守国家法律法规、行业规范以及商业道德，秉持诚实守信、公平公正、廉洁自律的原则开展业务活动。

2. 甲方承诺在业务交往中，不会以权谋私、索贿受贿、接受乙方或其关联方的回扣、礼品、有价证券、支付凭证、贵重物品或其他非法利益。

3. 乙方承诺在与甲方的业务交往中，不会以任何形式向甲方或其关联方行贿、提供回扣、礼品、有价证券、支付凭证、贵重物品或其他非法利益，不会为甲方或其关联方报销应由其个人支付的费用。

C 合同附件

附件一：《北方工业大学物业服务项目人员配置表》

附件二：《北方工业大学物业服务项目分项服务费用明细》

附件三：《北方工业大学物业服务项目专项服务费用明细》

附件四：《北方工业大学物业服务范围、内容与要求》

附件五：《北方工业大学物业服务项目考核标准》

附件六：《北方工业大学物业服务项目各项应急预案》

中标通知书

项目名称：北方工业大学物业服务采购项目

招标编号：BMCC-ZC25-1846

01包

中标人：北京北方工大物业服务中心有限责任公司

中标金额：33098688元

请贵单位自本通知书发出之日起三十日内与采购人办理合同签订事宜，合同签署完毕后，请于2个工作日内送至招标代理机构一份原件（或2个工作日内发送合同扫描件至代理机构邮箱）。

北京明德致信咨询有限公司

2025年12月30日

北京明德致信咨询有限公司

地址：北京市海淀区学院路30号科大天工大厦B座1709室

电话：010-82370045

邮箱：fc@zbbmcc.com