

# 北京市计量院、特检院、标准院 2025 年物业服务采购项目

## 总合同

委托方：北京市计量检测科学研究院

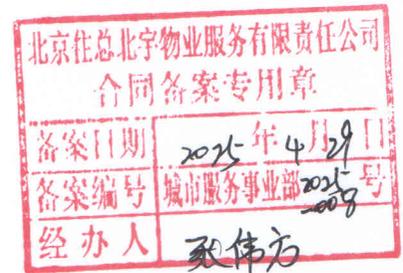
地址：北京市朝阳区安苑东里一区 12 号

法定代表人：张琳

统一社会信用代码：121100004005912092

联系人：吕京纳

联系电话：010-57521621



受托方：北京住总北宇物业服务有限责任公司

地址：北京市朝阳区慧忠里小区 421 楼

法定代表人：李磊

统一社会信用代码：911101051011538828

联系人：肖磊

联系电话：13810850725



## 第一章 总 则

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国政府采购实施条例》《物业管理条例》和《北京市物业管理条例》等法律、法规的有关规定，经履行政府采购程序后，双方在自愿、平等、协商一致的基础上，签订本合同。

### 第一条 物业基本情况

#### (一) 北京市计量检测科学研究院

1. 服务地点：安苑东里院区(朝阳区安苑东里一区12、14号)

1.1、占地面积：17235.17 平方米

1.2、建筑面积：14503.73 平方米 (2个院门)



2. 服务地点：立水桥院区(朝阳区立水桥甲10号)

2.1、占地面积：5638.70平方米

2.2、建筑面积：2385.19平方米(1个院门)

3. 服务地点：和平里院区(东城区和平里20号)

3.1、建筑面积：800平方米

4. 服务地点：亦庄院区(亦庄中和街4号)

4.1、占地面积：11735.48平方米

4.2、建筑面积：17406.96平方米(2个院门，与市特检院、质检院共用本院区。)

## (二) 北京市特种设备检验检测研究院

1. 服务地点：惠新东街院区(朝阳区惠新东街3号)

1.1、占地面积：4864.11平方米

1.2、建筑面积：6219.3平方米(1个院门)

2. 服务地点：亦庄院区(亦庄中和街4号)

2.1、占地面积：11735.48平方米

2.2、建筑面积：17406.96平方米(2个院门，与市特检院、质检院共用本院区。)

## (三) 北京市标准化研究院

1. 服务地点：北京市东城区和平里东街20号

1.1、建筑面积：8000平方米

1.2、绿化面积：200平方米

1.3、共有建筑物三栋1号楼、2号楼、4号楼和其他设备用房。

**第二条** 乙方提供的服务为综合性有偿服务。

## 第二章 服务内容

### 第三条 服务内容

(一) 北京市计量检测科学研究院

会议服务、基础设施维修巡检服务、保洁服务、垃圾分类及收集服务、生物防治、

秩序维护服务等。

(二) 北京市特种设备检验检测研究院

会议服务、基础设施维修巡检服务、保洁服务、垃圾分类及收集服务、生物防治、秩序维护服务等。

(三) 北京市标准化研究院

基础设施维修巡检服务、冬季供暖服务、保洁服务、生物防治、会议服务，秩序维护服务等。

#### 第四条 服务人数及要求

(一) 北京市计量检测科学研究院

1. 服务人数：26人，其中物业经理1人、主要管理人员2人、重点服务人员23人（物业维修人员6人、会服人员2人、保洁人员10人、秩序维护人员1人、司炉工2人、高压电工2人）。

2. 服务要求：其中持有高压电工作业特种作业操作证人员不低于2人，低压电工证不低于4人，工业锅炉司炉证不低于2人。

(二) 北京市特种设备检验检测研究院

1. 服务人数：9人，其中物业经理1人，重点服务人员8人（物业维修人员2人、保洁人员6人）。

2. 服务要求：其中持有低压电工特种作业操作证人员不低于1人。

(三) 北京市标准化研究院

1. 服务人数：9人，其中物业经理1人、重点服务人员8人（保洁人员3人、物业维修人员3人、司炉工2人）。

2. 服务要求：其中持有低压电工特种作业操作证人员不低于2人。

### 第三章 服务标准

**第五条** 乙方保证相关工作符合国家、北京市、行业、企业的强制性和非强制性标准及甲方要求的法律法规及专业标准。

**第六条** 执行甲方要求的物业服务管理要求详见采购需求。

## 第四章 服务委托期限

第七条 本合同服务委托期限为2025年5月1日至2026年4月30日。

## 第五章 服务费用及结算

### 第八条 服务费用

(一) 服务费用是指甲方购买乙方提供的物业服务所需的费用，根据本合同中的各项服务内容计提本合同服务费用。

(二) 本合同服务费用总额为人民币392.987832万元(含税价格)，大写：叁佰玖拾贰万玖仟捌佰柒拾捌元叁角贰分。其中：市计量院215.539056万元，市特检院114.991632万元，市标准院62.457144万元。

(三) 甲方委托乙方联系相关单位进行各项检测，其所发生检测费用由甲方支付。

(四) 在本合同执行期间，如遇国家和北京市相关政策的变化，本合同条款及相关费用，双方依据政策调整。

(五) 根据服务需求在合同范围内增加或减少岗位人员时，甲乙双方依据实际需求协商调整，另行签订补充协议。

### 第九条 服务费用结算

(一) 中标后，市计量院，市特检院，市标准化院分别与中标单位签合同。费用支付方式为，按照实际工作量支付上一季度物业服务费。若有其他费用，服务期满后双方据实结算。

(二) 若逾期未支付费用，每天按应付金额的千分之一支付违约金。

(三) 乙方须于付款前向提供合法增值税发票。

## 第六章 各方权利义务

### 第十条 甲方的权利和义务

由甲方对乙方履行合同情况进行日常监督、管理和指导，履行下列权利和义务。

- 1、制定物业管理相关要求，并监督乙方遵守执行
- 2、审核乙方拟定的物业管理方案、制度，检查乙方提出的物业管理服务度计划。
- 3、根据实际使用情况，发生需要调整服务方式、内容等，应提前书面通知乙方，予以调整。

4、负责与服务相关的设备设施的购置，外委专项维保、维修、更新改造及水电气等能耗费用的支付。

5、承担服务所需的低值易耗品(含配件、工具等)费用。

6、甲方有权依据本协议中约定的服务内容和 service 要求，对乙方提供的服务工作进行监督检查，对发现的问题有权要求乙方现场解决；对乙方指派人员提供的服务不满意的，有权要求乙方更换相应人员。

7、在协议履行过程中，乙方提供的服务不能达到约定的服务标准要求，甲方有权书面或口头要求乙方提高服务水平达到服务标准，连续 3 次不能达到服务标准的，甲方有权扣除相应服务费用，直至本合同解除。

8、向乙方提供服务所需的办公用房、办公家具、工勤宿舍及宿舍家具。

9、合同期间，如遇国家法律调整，造成本项目有关条款不符合国家最新法律规定，甲方将有权按照国家相关规定调整合同中相关内容。

10、协调、处理本合同生效前发生的所有管理遗留问题。

11、帮助乙方协调周边的关系，创造便利的外部环境。

12、按时支付物业管理费。

13、维护自身的合法权益，享受乙方提供的物业管理服务。

14、有权向乙方投诉其工作人员的服务态度和服务质量，并由乙方向甲方提供书面处理意见。

#### **第十一条 乙方权利和义务**

1. 履行合同义务，接受甲方对服务工作的监督、管理和指导。

2. 根据有关法律、法规及本合同的约定，结合项目实际，制定服务规范、标准及流程，报甲方审定后执行。

3. 负责对甲方提供的物资（包括管理服务涉及的设备资产、耗材等）进行验收和出入库登记管理，如发现存在质量问题的物品及时通知甲方。

4. 负责对所属人员进行培训教育，确保其在服务活动中，严格遵守国家法律、法规，以及院区的治安、消防、安全生产、保密、节约资源和能源、垃圾分类等各项规章制度。

5. 负责严格落实在服务范围内的主体责任，切实做好安全生产、保密、消防安全、疫情防控等工作。

(1) 逐级签订安全保密责任书，加强服务人员安全保密教育工作，将安全保密意识逐级落实到人，强化保密、法纪观念，认真做到不该看的不看，不该听的不听，不该

说的不说，坚守保密守则。

(2) 逐级签订安全生产责任书，将安全生产的各项工作指标、责任分解到岗位和个人，做到工作有人干，问题有人管，责任有人负。

(3) 视情况变化，不断完善保密管理制度、安全生产管理制度和安全防范措施等。

(4) 对员工进行经常性的法纪观念和思想工作，加强内部安全防范工作，及时调解疏导内部纠纷，采取切实有效的安全措施，化解不安全因素，维护内部稳定预防，避免各类案件、事故的发生。

(5) 定期对员工进行防火教育。使员工掌握一般防火、灭火知识，会报火警，会使用配备的消防器材，会扑救初起火灾。每一名员工要熟知岗位相关安全管理规定、操作规程和紧急情况处置方法，杜绝违章作业，避免造成各类不良事故的发生。每年对员工进行一次安全操作、防火、防事故测试，对测试不合格者，不予上岗。

(6) 建立防火安全专项检查制度，检查要有记录，把检查时间、内容、参加人员和检查中发现的问题，逐项登记，建立防火档案并设专人负责，做到有案可查。对检查中发现的问题要限时整改，一时改不了的要采取应急措施，确保安全。

(7) 建立日常安全检查制度，及时发现和清除安全隐患，做到下班前必须查水、查电、查气，确保安全。乙方应对因疏于检查和防范造成的事故承担全部责任。

(8) 发生安全生产事故，按照“谁主管谁负责”的原则，追究乙方负责人和有关人员责任。

6. 负责建立管理服务档案，包括各类服务的工作记录等。

7. 服务期满后，如解除本合同，乙方应将全部服务用房及物品交还甲方，如有遗失和损坏（自然损坏除外），乙方负责赔偿。

8. 负责保管相关技术材料并整理归档。本合同终止时，乙方必须向甲方移交管理的全部档案资料。

9. 负责配合各单位、部门做好节能降耗的工作。

10. 负责按规定组织实施服务范围内的外委项目，并对工作过程和结果进行监督、管理，发现问题或安全隐患，及时处置并告知甲方。

11. 乙方不得将专业外委项目以外的服务项目委托他人。

## 第七章 通知

**第十二条** 甲乙双方因履行本合同而相互发出或提供的有关通知、文件、资料等，

均应按照本合同所列明的通讯地址、传真以及邮寄、传真、电子邮件方式送达；一方如果发生迁址或者变更电话等情况，应当书面通知对方。通过邮寄方式的，挂号寄出或者投邮当日视为送达；以传真或电子邮件方式的，发出时视为送达。

**第十三条** 一方变更通知或通讯地址，自变更之日起3个工作日内，以书面形式通知对方；否则，由未通知方承担由此而引起的相关责任。

## 第八章 不可抗力

**第十四条** 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，并于本合同签订日之后出现的，使该方对本合同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）、社会事件（如：战争、动乱、罢工）、突发公共卫生事件（如重大疫情）以及政府行为或法律规定等。

**第十五条** 因不可抗力事件造成合同全部或部分无法履行或迟延履行，则受不可抗力影响的合同一方应立即通知另一方，并应在事件发生后10日内向另一方提供由公证机关或其它有权部门出具的关于不可抗力事件的证明文件。根据不可抗力对履行合同影响的程度，双方应协商决定部分免除履行义务、延期履行合同或者终止合同。

**第十六条** 一方迟延履行本合同时发生了不可抗力的，延迟方的合同义务不得免除。

**第十七条** 受不可抗力影响的一方，应当尽可能采取合理的行为和适当的措施减轻不可抗力对履行本合同所造成的影响。没有采取适当措施致使损失扩大的，该方不得就扩大损失的部分要求免责或赔偿。

## 第九章 违约责任

**第十八条** 甲乙双方均应按照《中华人民共和国民法典》及本合同的约定，履行本合同项下的义务，因违约给对方造成损失的，应依法或依合同约定承担责任。乙方应保护甲方的知识产权，不得向第三人泄露、转让甲方提交的技术资料。如发生以上情况并给甲方造成经济损失，乙方应赔偿甲方的损失，同时甲方有权单方解除本合同。

**第十九条** 甲乙任一方无正当理由提前终止合同的，应向对方支付相当于一个月金额的物业管理费作为违约金，并赔偿对方的经济损失。

**第二十条** 乙方违反本合同第十一条义务的约定，甲方有权要求乙方于 30 日内整改，逾期未整改的，甲方可报请乙方行政主管部门作出处理，造成甲方经济损失的，乙方应