

吃

合同内容审核无误

李树

招标编号: BGPC-G25346

包号: 2

物业服务合同

项目名称: 北京信息科技大学办公楼物业服务外包项目

服务名称: 北京信息科技大学小营校区综合楼物业服务采购项目

甲 方: 北京信息科技大学



乙 方: 辽宁龙源高校后勤管理有限公司



签署日期: 2026年1月1日

北京信息科技大学办公楼物业服务外包项目合同

甲方：北京信息科技大学

地址：北京市昌平区太行路55号北京信息科技大学新校区

联系人：郭志

联系电话：

乙方：辽宁龙源高校后勤管理有限公司

地址：沈阳市苏家屯区金钱松东路36号

联系人：杨佩锋

联系电话：18809890068

资质等级：无

证书编号：无

根据《中华人民共和国民法典》、《政府采购法》和相关法律、法规、政策和公开招标结果（项目编号：BGPC-G25346/2），甲乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲方选聘乙方为北京信息科技大学提供服务事宜，订立本合同。

本合同采购的产品所需资金来源及付款方式为：

财政集中支付☐ 采购单位支付☒

合同文件

下列文件是构成本合同不可分割的部分：

- （1）乙方提交的投标函和报价表
- （2）澄清函及有关文件
- （3）中标通知书
- （4）招标文件
- （5）投标文件

第一条 项目基本情况

项目名称：北京信息科技大学办公楼物业服务外包项目

项目类型：高校

履约位置：北京信息科技大学小营校区

服务事项：北京信息科技大学小营校区综合楼物业服务采购项目

乙方需提供服务的具体内容如下：

提供小营校区综合楼（建筑面积：2593.89 m²）物业服务，包括保洁服务、设备运行维护、综合维修、为学校重要会议、大型活动等提供服务保障。

一、总体需求

1、提供小营校区综合楼（建筑面积：2593.89 m²）物业服务，包括保洁服务、设备运行维护、综合维修、为学校重要会议、大型活动等提供服务保障。

2、物业管理服务项目中，物业管理所需的设备、工具、材料、易耗品（包括但不限于：洗地机、尘推车、梯子、工具车等保洁机械、设备；纸篓等垃圾设施；大盘纸、擦手纸、卷纸、洗手液，垃圾袋、清洁剂、拖布、笤帚等保洁易耗品、维修工具及设备、各楼宇冬季门帘、防汛物资、除雪剂等）由乙方承担。

3、单价 2000 元（含）以下的维修配件由乙方承担。

4、楼内物业服务人员上岗时应提交健康证，及其他与工作内容相关的作业证书。

二、物业服务配备要求（所有服务人员须满足劳动法的要求）：

合同期内物业服务不少于 783 人次，根据物业服务实际需要及时调配，保证服务质量。乙方需严格按照学校的要求和标准开展相关的物业服务工作，特殊设备操作人员必须持证上岗，并接受学校的检查与监督，配备的全体从业人员均应无犯罪记录及不良嗜好。

管理人员配备要求（可兼职）

序号	岗位配置	人数	工作制	岗位要求
1	项目经理	1	8 小时工作制 24 小时应急服务	45 岁（含）以下，具有专科（含）以上学历，具有 3 年（含）以上物业管理项目管理工作经验，具有中级及以上职称证书。
2	保洁主管	1	8 小时工作制 24 小时应急服务	45 岁（含）以下，具有专科（含）以上学历，具有 3 年（含）以上保洁管理工作经验。

3	工程主管	1	8 小时工作制 24 小时应急服务	45 岁（含）以下，具有专科及以上学历，具有 3 年以上工程管理工作经验，具有特种设备安全管理 A 证，具有有效的高压电工作业证。
4	工程师	1	8 小时工作制 24 小时应急服务	45 岁（含）以下，具有专科（含）以上学历，具有中级及以上工程师职称证书，具有 3 年（含）以上工程管理工作经验

第二条 服务内容及标准

一. 楼宇内物业服务需求

1. 室内保洁服务

作业及时、适时，不同的公共场所应根据工作需要与环境特点制定不同的清扫频率，始终保持清洁状态。

内容	范围	服务标准
公共区域	屋面、地面、台阶、墙面、顶棚、门厅、门窗、玻璃、灯具及开关、楼梯扶手、栏杆、消防栓、标志牌、宣传窗、垃圾桶、装饰物、植物花盆等	1) 地面、台阶无水渍、无污渍、无垃圾、无积尘、光亮。雨雪天气要有防滑、防水措施。地砖或水磨石地面每月刷洗不少于 1 次。 2) 墙面无灰尘、无乱悬挂、无乱张贴等现象；顶棚目视无灰尘、无蛛网。 3) 玻璃表面无手印、无积尘、无污渍、明亮。 4) 不锈钢表面无手印、无积尘、无污渍、光亮。 5) 垃圾及时清运，并保持垃圾桶周围区域干净整洁，空气流通无异味。 6) 楼梯扶手、栏杆、窗台无污渍、无积尘。 7) 绿植花盆无积尘、无污渍。 8) 其他设施表面无积尘、无污渍、无损坏。 9) 楼宇的屋面专人负责定期清扫落叶、清理垃圾、杂物等。
公共卫生间	地面、墙面、顶棚、门窗、窗台、玻璃、灯具及开关、镜面、洗手盆、台面、便具、垃圾桶、标志牌、排气扇等	1) 地面无水渍、无污渍、无垃圾、无积尘、光亮。 2) 墙面无灰尘、无乱悬挂、无乱张贴等现象；顶棚目视无灰尘、无蛛网。 3) 玻璃表面无手印、无积尘、无污渍、明亮。 4) 不锈钢表面无手印、无积尘、无污渍、光亮。 5) 垃圾桶及时清运，并保持垃圾桶周围区域干净整洁，空气流通无异味。 6) 便具洁净无黄渍、下水道畅通无阻塞，垃圾桶随时清理。 7) 镜面、洗手盆、台面无污点，光亮。 8) 保洁工具及用品要统一放在指定地点。 9) 其他设施表面无积尘、无污渍、无损坏。
垃圾分类及垃圾清运:	综合楼内	1、垃圾分类。执行《北京市生活垃圾分类管理条例》相关要求，做好垃圾分类工作。 做好楼宇内垃圾分类工作，指导、监督所有人员按照垃圾

		分类要求正确分类投放。 1) 每天至少清洗 1 次垃圾桶, 保持外壁干净、无明显污渍。蚊、蝇滋生季节每日喷洒 1 次杀虫剂。 2) 依据垃圾数量确定垃圾桶清运次数, 每日不低于 2 次。 3) 每日清运生活垃圾到指定的垃圾消纳场所, 不得乱堆乱倒。 2、垃圾清运。垃圾做到日产日清, 生活垃圾(不含厨余垃圾) 每天清运一次。 1) 垃圾清运车密闭运输、不得遗撒, 保持外观整洁。 2) 收运大件垃圾到集中存放地点。
楼外围散水为界	楼宇外侧平台、石材地面、围栏、台阶、柱子、天井等	1、硬化地面无垃圾、无杂物、无污泥、无积水、无泼洒物, 干净整洁, 路见本色。 2、不锈钢围栏表面无手印、无积尘、无污渍, 光亮。 3、设专人日常保洁, 保持干净整洁无杂物。地面、墙面及公共设施表面无粘贴小广告。 4、区域内积雪、落叶、积水等应按照每天学校作息时间内上班前进行清扫。 5、雨雪天气, 做好地面防滑警示、措施, 保证路面不积水、不结冰、中到大雪及时清扫。
门前三包	三包区域内(楼宇至主干道)楼前灯、垃圾桶、果皮箱、宣传栏、室外标志牌、自行车停放区等	1、宣传栏、室外标志牌、灯杆等无灰尘、无污痕、无破损、无粘贴。 2、生活垃圾装袋入桶, 垃圾桶、果皮箱无异味, 夏天每天消毒, 桶、箱外壁干净、无明显污渍。 3、工程垃圾以及有害垃圾专门地点存放, 不得放入垃圾桶内。 4、楼前灯无灰尘、无污痕、无损坏。 5、区域内积雪、落叶、积水等应按照每天学校作息时间内上班前进行清扫, 保证路面不积水、不结冰、中到大雪及时清扫。雪停后立即组织人员清理积雪, 并将积雪运到指定地点。

保洁作业标准:

区域	分类	作业项目	作业方式	周期
一层大厅	日常保洁	地面及入口处	墩拖、牵尘	不少于 3 次/日, 随时巡视
		玻璃门	擦拭	1 次/日, 随时巡视
		各种标牌、消防器材	擦拭	1 次/日
		墙壁和墙壁上装饰物、开关盒	掸尘、擦拭	1 次/日
		各类栏杆、扶手、柱子	擦拭	1 次/日

第十一条 乙方的权利和义务

1. 必须严格实施乙方投标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。

2. 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。

3. 科学、完整、连续地编制保管物业档案资料并按甲方通知的时间移交。

（1）编制周、月、季度服务档案报告。

（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3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

4. 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。

5. 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。

6、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。

第十二条 甲方违约责任

甲方未按合同约定支付乙方费用或退还履约保证金的，每逾期或延误一日应向乙方支付合同总价 0.1% 的违约金。

第十三条 乙方违约责任

乙方违反合同，未完成约定的服务、管理目标，甲方有权要求乙方在一定期限内解决，并根据考核结果酌减服务费用，逾期未解决的，甲方有权解除合同；造成甲方经济损失的，乙方应按损失情况给予甲方全额经济赔偿。

第十四条 索赔

甲乙任何一方违约时，另一方提出索赔通知后 7 天内对方未能予以答复，应视为已被对方接受。

第十五条 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。

第十六条 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）向仲裁委员会申请仲裁。

3. 在起诉或仲裁期间，除正在进行的起诉或仲裁部分外，合同其他部分继续执行。

第十七条 合同修改

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。

第十八条 合同终止、解除

1. 本合同期限自签订之日起到合同终止日期，合同自行终止。。
2. 在下列情况发生时，甲方有权提前解除合同并就实际损失向乙方提出索赔：
乙方服务服务期限内服务质量累计 3 次考核不合格。
3. 乙方因故需终止合同，必须提前 30 天书面通知甲方，经甲方同意后，方可终止。
4. 本合同经双方签字盖章后开始生效。
5. 如双方有未尽事宜，经协商后可协议补充，作为本合同附件，具有同等法律效力。

第十九条 组成合同的文件及解释方法

下列文件是构成合同的有效组成文件，若这些文件相互之间存在抵触、对同意内容有不同的约定的，按照以下顺序确定：

1. 本合同条款及相关附件；
2. 甲方招标文件；
3. 乙方投标文件。

第二十条 合同签订

1. 合同订立时间： 2026年1月1日
2. 合同订立地点： 北京市昌平区太行路55号北京信息科技大学沙河校区
3. 本合同一式拾份，甲方 捌 份、乙方 贰 份，政采中心备案壹份具有同等法律效力。

第二十一条 合同的生效

本合同经双方全权代表签署、加盖单位印章后生效。

甲方： 北京信息科技大学 (印章)

乙方： 辽宁龙源高校后勤管理有限公司 (印章)

2026年1月1日
授权代表(签字)： 穆婕

2026年1月1日
授权代表(签字)： 刘恩

地址： 北京市昌平区太行路 55 号

地址： 沈阳市苏家屯区金钱松东路 36 号

邮政编码： _____

信用代码： 91210111064739955

电话: _____

电话: 024-89166003

开户银行: 北京银行学知支行

开户银行: 北京银行股份有限公司中关村科技园区

支行

账号: 0109 0375 7001 2011 1040 824

账号: 2000 0095 0186 0016 3632 450

纳税人识别号: 121100006908051713

纳税人识别号: 91210111064739955F

附件一：分项价格表（必须同投标文件内容一致）

投标分项报价表

采购编号/包号： BGPC-G25346/2

项目名称：北京信息科技大学办公楼物业服务外包项目

报价单位：人民币元

序号	分项名称	单价（元）	数量	合价（元）	备注/说明
1	人员工资	116.79	783	91,446.57	合同期内物业服务不少于 783 人次
2	社会保险统筹	87.92	783	68,841.36	按照 783 人次缴纳社会统筹保险（养老保险、失业险、医疗保险、生育险及大额）
3	法定假日加班费	113.86	12	1,366.32	按照 13 个法定假日，根据现场的实际需要安排加班人员的三倍工资计提
4	服装费	75.00	4	300.00	按照 4 个岗位配置服装
5	保洁设备、工具、材料、易耗品	400.00	12	4,800.00	按照 12 个月计提，设备及工具按 5 年摊销。费用包括：洗地机、尘推车、梯子、工具车等保洁机械、设备；纸篓等垃圾设施；大盘纸、擦手纸、卷纸、洗手液，垃圾袋、清洁剂、拖布、笤帚等保洁易耗品、各楼宇冬季门帘、防汛物资、除雪剂等。

6	维修工具及设备	200.00	12	2,400.00	按照 12 个月计提，设备及工具按 5 年摊销。
7	工会经费	152.40	12	1,828.80	按照 12 个月工资总额的 2% 计提
8	残保金	114.30	12	1,371.60	按照 12 个月工资总额的 1.5% 计提
9	管理费	133.57	12	1,602.84	按照 12 个月(工资+保险)总额的 1% 计提
10	税费	974.13	12	11,689.56	按照 12 个月费用总额的 6.72% 计提
总价(元)				185,647.05	/

注：1. 本表应按包分别填写。

2. 如果不提供分项报价将视为没有实质性响应招标文件。

3. 上述各项的详细规格（如有），可另页描述。

4. 制造商规模列应填写“大型”、“中型”、“小型”、“微型”或“其他”，且不应与《中小企业声明函》或《拟分包情况说明》中内容矛盾。制造商绝对所有权拥有者所属性别请填写“男”或“女”，指拥有制造商 51% 以上绝对所有权的性别；绝对所有权拥有者可以是一个人，也可以是多人合计计算。外商投资类型请填写“外商单独投资”、“外商部分投资”或“内资”。

附件二：服务内容、服务方案、服务承诺等内容

采购需求偏离表

采购编号/包号: BGPC-G25346/2 项目名称: 北京信息科技大学办公楼物业服务外包项目

序号	招标文件条目号(页码)	招标文件要求	投标响应内容	偏离情况	说明																																
1	第五章采购需求一、采购标的(P76)	一、采购标的 1. 采购标的(货物需求一览表或简要服务内容及数量) <table><tr><td>序号</td><td>服务名称</td><td>数量</td><td>单位</td><td>是否进口</td><td>项目实施的时间</td><td>项目实施的地点</td><td>备注</td></tr><tr><td>02</td><td>北京信</td><td>1</td><td>项</td><td>否</td><td>自合同</td><td>北京信</td><td>需要安排现场踏勘;不</td></tr></table>	序号	服务名称	数量	单位	是否进口	项目实施的时间	项目实施的地点	备注	02	北京信	1	项	否	自合同	北京信	需要安排现场踏勘;不	我公司完全响应“一、采购标的”全部内容 1. 采购标的(货物需求一览表或简要服务内容及数量) <table><tr><td>序号</td><td>服务名称</td><td>数量</td><td>单位</td><td>是否进口</td><td>项目实施的时间</td><td>项目实施的地点</td><td>备注</td></tr><tr><td>02</td><td>北京信</td><td>1</td><td>项</td><td>否</td><td>自合同</td><td>北京信</td><td>需要安排现场踏勘;不</td></tr></table>	序号	服务名称	数量	单位	是否进口	项目实施的时间	项目实施的地点	备注	02	北京信	1	项	否	自合同	北京信	需要安排现场踏勘;不	无偏离	完全响应
序号	服务名称	数量	单位	是否进口	项目实施的时间	项目实施的地点	备注																														
02	北京信	1	项	否	自合同	北京信	需要安排现场踏勘;不																														
序号	服务名称	数量	单位	是否进口	项目实施的时间	项目实施的地点	备注																														
02	北京信	1	项	否	自合同	北京信	需要安排现场踏勘;不																														

2.“偏离情况”列应据实填写“无偏离”、“正偏离”或“负偏离”。

投标人名称（加盖公章）：辽宁龙源高校后勤管理有限公司



北京市公共资源交易中心

000004

中标通知书

各投标人：

北京信息科技大学办公楼物业服务外包项目（采购编号:BGPC-G25346）公开招标采购工作已结束，采购人根据评标委员会的评审报告，确定以下单位为本项目中标人：

第1包：北京信息科技大学沙河校区办公楼（立德楼）物业服务外包项目

中标人：北京国基伟业物业管理有限公司

中标金额：1,388,994.13 元

第2包：北京信息科技大学小营校区综合楼物业服务采购项目

中标人：辽宁龙源高校后勤管理有限公司

中标金额：185,647.05 元

特此通知。

附：注意事项

