

合同内容审核无误
李胡

招标编号：2511-HXTC-IC1788

包号：01 包

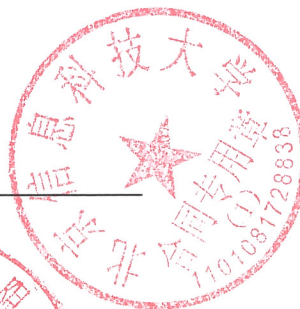
采 购 合 同

项目名称：北京信息科技大学沙河校区学生公寓综合管理服务外包项目
服务名称：物业服务

甲 方：北京信息科技大学

乙 方：东吴服务产业集团（江苏）有限公司

签署日期：2026年1月1日



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沙河校区

联系人：张飞

联系电话：15901078584

乙方：东吴服务产业集团（江苏）有限公司

地址：苏州市干将东路178号

联系人：赵香波

联系电话：13706204564

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：2511-HXTC-IC1788/01），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：北京信息科技大学沙河校区学生公寓综合管理服务外包项目

项目类型：高校

坐落：北京市昌平区太行路55号北京信息科技大学沙河校区

服务事项：物业管理

乙方需提供服务的具体内容如下：

对沙河校区的各个学生公寓（学一公寓、学二公寓、学三公寓、学四公寓、学五公寓 6 至 9 层、学六公寓、学七公寓及地下公共区域，总面积 131415.89 m²）进行综合保障、秩序维护、维修保养、设备运行维护、保洁、公寓管理服务、公寓应急突发事件的处理等工作，还需支持重大活动期间的各种服务要求。

第二条 服务内容及标准

2.1 总体服务内容

为北京信息科技大学沙河校区公寓综合管理服务采购项目提供以下服务：

(1) 安全管理服务：公寓安全管理及巡查、应急突发事件处理、意外伤害事故处理、控烟管理、门厅值守、公共秩序维护、公寓消防演练组织与培训等；

(2) 大厅文化建设服务：文明/优秀宿舍创建与管理、各类信息数据统计上报、学校大型活动保障、一站式社区日常维护、公寓育人工作方案制定与实施等；

(3) 人员信息管理服务：学生入住、信息核对、调宿、留宿人员管理、来访、晚归、备用钥匙使用登记管理、春假/寒假/暑假等假期按照学校要求进行人员出入管理等；

(4) 综合管理服务：迎接新生/毕业生离校服务、设备设施管理、节能服务、理赔管理、定期归档、工作记录/台账、服务回访等；

(5) 信息化管理服务：智慧校园建设与维护，为本项目使用的物业信息化服务平台，具有报修系统、公寓管理系统、品质管理系统、能耗管理系统、设备管理系统等；

(6) 卫生保洁管理与服务：内务卫生检查、毕业生离校、新生报到、每学期退宿房间保洁、零散床位清退与卫生保洁、公寓楼内部及地下室走廊的日常卫生清洁、楼内临时突击任务、定期楼内消毒（包含肠道等传染病疫情处理的消杀）、打药、楼内垃圾清运、楼宇内害虫防治、垃圾分类及门前三包 2-10 米（各出入口与主道路和内庭院之间）范围内卫生保洁、积雪清扫、秩序维护等；

(7) 维修、维保服务：公共区域及学生宿舍内综合零星维修服务、报修服务、照明系统维修、污水泵巡检维护等设备设施维修报修，还包括公寓楼宇的电梯维保、电开水器维修、各种污水泵、洗手间管道等专项设备设施维修维保服务。

(8) 全力配合学校做好突发事件各项工作，包括但不限于现场管控、物资准备等其他工作。

(9) 教师临时公寓管理服务：管理制度拟定、员工专业化培训、客房预订、住宿登记、前台接待及日常事务询问、客房保洁、布草更换、绿植供应与布置、传统节日活动开展与布置、收费结算台账整理与报备等。

2.2 服务范围

序号	建筑名称	建筑功能	建筑面积（平方米）	服务内容
1	学一公寓	学生宿舍	30398.68	同“2.4 服务标准及作业要求”
2	学二公寓	学生宿舍	28032.83	
3	学三公寓	学生宿舍	29417.76	
4	学四公寓	学生宿舍	25369.78	
5	学五公寓 6 至 9 层	教师临时公寓	3386.00	
6	学六公寓	学生宿舍	7405.42	
7	学七公寓	学生宿舍	7405.42	
总计面积（平方米）			131415.89	

- 1.20 北京市地方标准《公共机构能源资源消费统计管理规范》(DB11/T 2223-2024)
- 1.21 北京市地方标准《能源计量器具配备和管理规范机关》(DB11/T 2344-2024)
- 2) 节水管理
 - 2.1 《中华人民共和国水法》
 - 2.2 《节约用水条例》
 - 2.3 《公共机构节约用水管理办法》(国管节能[2024]274号)
 - 2.4 《北京市节水条例》
 - 2.5 《公共机构节水管理规范》
 - 2.6 北京市地方标准《公共建筑给水排水系统节能运行管理技术规程》(DB11/T 1248-2015)
 - 2.7 北京市地方标准《用水定额 第28部分:机关》(DB11/T 1764.28-2021)
 - 2.8 北京市地方标准《用水定额 第37部分:博物馆》(DB11/T 1764.37-2021)
 - 2.9 北京市地方标准《用水定额 第26部分:学校》(DB11/T 1764.26-2022)
 - 2.10 北京市地方标准《用水定额 第27部分:医院》(DB11/T 1764.27-2022)
 - 2.11 北京市地方标准《用水定额 第38部分:体育场馆》(DB11/T 1764.38-2023)
- 3) 生活垃圾分类
 - 3.1 《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》
 - 3.2 《北京市生活垃圾管理条例》(2020年修订)
 - 3.3 《关于印发〈北京市党政机关生活垃圾分类工作实施方案〉的通知》(京机管发[2020]1号)
 - 3.4 《关于党政机关带头落实塑料污染治理工作的通知》(京机管发[2021]1号)
 - 3.5 北京市地方标准《生活垃圾收集运输节能规范》(DB11/T 1694-2019)
 - 3.6 北京市地方标准《餐厨垃圾源头减量操作要求》(DB11/T 2033-2022)
 - 3.7 北京市地方标准《生活垃圾收集运输管理规范》(DB11/T 354-2023)
 - 3.8 《北京市可回收物指导目录》

第三条 合同委托服务期限

1. 服务期限: 服务期为自合同签订之日起一年(2026年1月1日至2026年12月31日)。
2. 本合同履行期限届满后, 自行终止。双方是否续订合同, 应在本合同期满前30日向对方提出书面意见。若任何一方决定不再续签本合同的, 均应于合同履行期限届满前一个月书面通知对方。

第四条 合同价款

服务费总金额人民币: 大写 玖佰叁拾玖万玖仟零肆拾玖元陆角捌分 (¥ 9399049.68 元),
服务费计算依据乙方相关报价明细为准。

除本合同约定的上述费用外, 乙方不再以任何其他事由向甲方主张其他额外费用。

第五条 付款方式

(1) 履约保证金：合同签订后 7 日内，乙方应当按照合同总金额的 10% 先行向甲方提供履约保证金，服务当年每次季度考评结果为“优秀”时，甲方无息向乙方退还履约保证金总额的 10%，甲方在本项目服务期结束，验收合格后将剩余部分的履约保证金无息返还乙方。

(2) 合同价款的支付：

2.1 合同签订后，上半年甲方根据每季度考评结果服务费用按季度支付，下半年根据考核结果进行支付。

2.2 物业服务费用实际支付金额，根据服务报价，按实际提供服务时间进行折算。

(3) 特别约定

由于本合同价款 100% 来源于政府财政性拨付，合同约定的付款时间以财政性资金实际到位为前提，如因甲方财政性资金未到位导致甲方无法按前述付款时间节点支付款项，乙方应同意待甲方财政性资金到位后，且满足前款约定的付款条件时，甲方按工作程序支付。

(4) 鉴于本合同项下的服务内容在履行过程中可能因实际需求、项目条件或其他不可预见因素而有所增减，双方特此约定以实际发生为准。

乙方开户行名称：中国建设银行苏州市沧浪支行

帐号：32201988736050054249

第六条 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. 甲乙双方确认查验过的共用部位、共用设施设备存的问题，甲方应积极协调解决。

3. 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。

4. 乙方承接时，甲方应向乙方移交服务部位的必要材料包括但不限于：单体建筑、结构、设备竣工图，配套设施、工程竣工图、设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料等。

第七条 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. 乙方可采取规劝等必要措施，制止甲方人员违反本合同和服务区域内服务规章制度的行为。

4. 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。

5. 甲方应于合同签订后的10日内按有关规定向乙方提供能够直接投入使用的服务用房，服务用房具体数量、位置由甲、乙方根据实际情况协商确定。

6. 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。

第八条 楼宇物业管理服务质量监督及考核

8.1 质量监控

1. 甲方不定期进行满意度调查，甲方质量考核结果为 90 分合格（含设备正常运行、安全、完成工作量等）对低于考核分数的将下发《整改通知单》，与服务费挂钩处罚。根据《评分标准》所列标准要求和评分细则：

1.1 对物业服务当月服务质量评定级别分为：优（90 分以上＜含＞）。

1.2 良（90 分以下，80 分以上＜含＞）。

1.3 合格（80 分以下，70 分以上＜不含＞）。

1.4 不合格（70 分以下＜含＞）。

2. 月考评结果作为服务费的支付依据。根据合同条款，进行服务费用的支付及相应处置：

2.1 综合评分达到“优”（90 分以上＜含＞），全额支付月服务费。

2.2 综合评分为“良”（90 分以下，80 分以上＜含＞），当月服务费扣款 1%-4%。

2.3 综合评分为“合格”（80 分以下，70 分以上＜不含＞），当月服务费扣款 5%-8%。

2.4 综合评分为“不合格”（70 分以下＜含＞），当月物业服务费扣减 5%-8%，将终止服务合同。

3. 秉承甲方节能需求，对于节能效果明显，服务工作出色将加分奖励。

4. 如果乙方出现重大人员伤亡事故或因人为原因造成设备损坏，甲方有权一票否决终止该项目服务。

5. 人员数量考核，依据合同约定服务人员数量充足做好人员安排，杜绝人员缺少出现空额。

6. 应急维修材料准备齐全，加分；反之扣分。

7. 特种设备依据国家市场监督管理总局令第 74 号公布特种设备安全风险防控的动态管理机制，结合校区实际情况，落实自查要求，制定《电梯安全风险管控清单》，建立健全日管控、周排查、月调度工作制度和机制。

8. 服务方不得部分转让或全部转让其应履行的合同义务。

9. 经甲方同意，己方可以将（特种设备运行）分包相应专业管理队伍、并不能再次分包。分包后不能解除乙方履行本合同的责任和义务，接受分包的人与卖方共同对甲方、乙方连带承担合同的责任和义务。

10. 在服务期内如果因物业管理服务方（乙方）管理不善，从而引发的疫情、舆情、安全等重大事故，甲方有权立即终止合同。

11. 服务期内乙方人员因违章操作出现人员伤亡，甲方有权立即终止服务合同，同时不承担任何法律赔付责任。

12. 完成各项应急演练，出色完成各种检查验收接待工作，加分；反之扣分）

8.2 处罚条款扣分

1. 因维修不及时，跑冒滴漏造成甲方损失的，乙方负赔偿责任并扣分；

2. 未能按时对设备保养，进行验收年检的，扣分；
3. 对设备技术不熟悉，不能正常操作或造成损失的，扣分；
4. 服务商不具备技术专业管理人员的，扣分；
5. 各种应急预案、日检记录不按时记录的，扣分；
6. 未按照设备要求进行安全演练培训的，扣分；
7. 未能接待社会职能部门入校检查或验收的，扣分；
8. 各项管理制度、证件未能上墙悬挂的，扣分；
9. 对待甲方管理人员及考核人员态度蛮横、不服从合理化建议的，扣分；
10. 未能履行合同中规定的条款，扣分；
11. 未按照甲方需求服务的，扣分；
12. 工作拖延，造成不良影响或投诉的，扣分；
13. 随意拖欠员工工资、拖欠第三方服务的，扣分；
14. 未能按照劳动法律规定，未能给员工上保险的，扣分；
15. 因管理不当被社会仲裁介入的，扣分；
16. 对学校节能工作懈怠，造成浪费的，扣分；
17. 因酒后吵架、造成他人伤害及甲方财产损失的，扣分，严重者追究赔付并解聘；
18. 对本应主动处理的事情造成过失、对熟视无睹、视而不见的，扣分；
19. 甲方每月检查全面服务工作 2 次，根据不合格给予扣分（按照考核明细表）
20. 甲方考核部门小组对所有扣分项按照比例进行降低付费处理；
21. 由于处置不当，造成重大安全事故、人员伤亡、恶劣舆论的，甲方有权立即停止该服务项目。

8.3 奖励加分

- 1、对扣分项逐一落实，业绩出色的学校质量监控组给予相应加分；
- 2、完成本项目服务以外的其他校内应急服务，给予加分。

8.4 增值服务

增值服务是指服务商在标书内容之外，为有利于更好地提升服务品质而提供的可量化服务保障内容，要求内容详实、贴合项目实际情况且特色明显，在校方有特殊需求时，如迎新、校庆、重大活动、校内搬运等，用于为师生提供全方位的保障和服务支持。

8.5 验收标准

1、服务验收时甲方有权根据自己的需要决定物业管理服务的检验方式，并根据评估考核结果与日常检查实际情况完成验收工作。但验收合格并不免除乙方根据本合同的约定所承担的质量保证责任。

2、合同执行过程中服务保障及维修维保等物业管理工作须符合国家或行业的标准，且具有相关下游乙方产品质量保证检验合格证明书及根据法律法规要求的其它相关认证与证明文件。

3、甲方验收人员由甲方相关使用管理单位构成，在甲方指定的区域时间按照约定的相关服务保障标准进行验收，验收过程按照合同验收条款、项目评估考核办法、甲方相关要求及甲方采购手册验收规定之普通验收流程进行验收单据上报。

第九条 甲方权利和义务

（一）甲方的权利

1. 有权对乙方的物业服务进行日常监督管理、对乙方物业服务的实施情况提出要求、意见和建议。
2. 按照合同及招标文件、投标文件约定的内容和标准，督促、检查、考核乙方的服务过程和结果。
3. 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。
4. 审议、检查、监督乙方的物业管理制度、年度计划及实施执行情况。
5. 对乙方物业服务中出现违反本合同约定及招标文件、投标文件规定的情形或重大责任，有权要求乙方赔偿和限期整改，经整改后服务仍然达不到合同要求的，有权解除本合同。

（二）甲方的义务

1. 按合同要求及时向乙方支付服务费。
2. 合同服务期内，向乙方提供相应的办公条件和设备。
3. 必要时，就服务范围内事宜协调属地管理部门。

第十条 乙方的权利和义务

（一）乙方的权利

1. 依据本合同约定的标准和条件对本物业实施物业管理和服务并收取服务费用。
2. 对管理服务范围内的不合理问题有权向甲方提出改进意见。

（二）乙方的义务

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. 乙方对本物业管理的所有服务人员定期进行专业及岗位培训，实行统一着装佩戴标志上岗。
4. 建立投诉处理程序，对已经确认的有效投诉责任人，在甲方要求撤换的情况下，乙方应及时更换。
5. 对甲方重点关心的问题，乙方应提出预防或处理方案，经甲方同意后实施。
6. 对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业内改、扩建或完善配套

项目，须事先与甲方协商，经甲方同意后报有关部门批准后方可实施。

7. 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 日之内将物业服务用房、相关设施、物业服务所必需的全部相关资料等交还甲方或者甲方指定的接收方，并配合新物业服务人员做好交接工作，并如实告知物业的使用和管理状况。

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

8. 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。

9. 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。

第十一条 甲方违约责任

甲方违反合同相关约定，致使乙方不具备完成规定管理目标条件，乙方有权要求甲方在一定期限内予以解决，逾期未解决的，乙方不承担未完成管理目标的违约责任。

第十二条 乙方违约责任

1. 乙方因管理不当，出现下列问题的，甲方有权扣除当个付款周期应付服务费的5%作为违约金。

(1) 卫生区域明显脏乱和多次出现卫生死角不达标，不能合理解释的；

(2) 工作失职给甲方造成不良影响的；

(3) 维修不及时造成停电半小时以上；非正常原因停水10分钟以上；上下水管道堵塞2小时内不采取措施疏通；

(4) 供暖系统出现责任事故，当日不采取措施解决的；

(5) 保管的有关资料缺失，合同期满不能将全部档案按原始情况交付甲方的。

2. 甲方发现乙方在工作中发生下列严重工作失误，经双方确认后，有权要求乙方扣除相关责任人50-500元的工资作为罚金，同时有权扣除乙方1-6个月服务费作为违约金：

(1) 外部车辆或人员进入，未阻拦或未采取有效措施的；

(2) 门岗、值班室留有闲杂人员的；

(3) 值班过程中睡觉、饮酒的；

(4) 监控室电话连响3次或5分钟之内无人接听的；

(5) 监控系统发现不安全因素未及时上报和处置的；

(6) 会议室未及时清洁影响使用的；

(7) 发生其他达不到岗位职责要求的行为，经指正后拒不改正且态度恶劣的；

(8) 发生其他达不到岗位职责要求的行为，给甲方造成较大负面影响或带来较大经济损失的。

3. 乙方必须自行完成本合同约定的全部工作，不得转交第三方完成，否则甲方有权单方解除

本合同，要求乙方按合同约定的服务费总额的20%承担违约责任。

4. 前款约定的违约金不足以弥补甲方遭受的实际损失的，甲方有权就遭受的全部实际损失进行追偿。

第十三条 索赔

乙方违约时，甲方提出索赔通知后 7 天内乙方未能予以答复，应视为已被乙方接受。

第十四条 不可抗力

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双方应按有关法律规定及时协商处理。

第十五条 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。

第十六条 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。

第十七条 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：

(1) 乙方服务服务期限内服务质量累计3次考核低于70分。

(2) 乙方违反合同，未完成约定的服务内容或未达到约定的服务标准，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。

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。

第十八条 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。

第十九条 合同签订

1. 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
2. 本合同一式捌份, 甲方 陆 份、乙方 贰 份, 招采中心备案壹份具有同等法律效力。

第二十条 合同的生效

1. 本合同经双方全权代表签署、加盖单位印章后生效。
2. 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。

甲方: 北京信息科技大学 (印章)

乙方: 东吴服务产业集团(江苏)有限公司 (印章)

2026 年 1 月 1 日

2026 年 1 月 1 日

授权代表(签字): 穆婕

授权代表(签字): 和韦印曙

地址: 北京市昌平区太行路 55 号

地址: 苏州市干将东路 178 号

邮政编码: _____

信用代码: 91320508724404692J

电话: _____

电话: 0512-80683830

开户银行: 北京银行学知支行

开户银行: 中国建设银行苏州市沧浪支行

账号: 0109 0375 7001 2011 1040 824

账号: 3220 1988 7360 5005 4249

纳税人识别号: 121100006908051713

纳税人识别号: 91320508724404692J

中标通知书

项目名称：北京信息科技大学沙河校区学生公寓综合管理服务外包项目

项目编号：2511-HXTC-IC1788

东吴服务产业集团（江苏）有限公司：

经评标委员会评审，现确定贵公司为上述项目以下分包的中标人：

第1包

中标金额（人民币元）：

大写：玖佰叁拾玖万玖仟零肆拾玖元陆角捌分

小写：¥9,399,049.68

请贵公司于本通知发出后30日内，持通知与北京信息科技大学签订政府采购合同。

请贵公司自合同签订之日起5个工作日内，持合同原件1份，到我公司办理合同备案及投标保证金退还事宜。

北京宏信天诚国际招标有限公司

2025年12月19日

北京宏信天诚国际招标有限公司
北京市海淀区复兴路乙12号中国铝业大厦11层1110室
电话：010-63989602 传真：010-63968553