

合同内容审核无误

封

1
印
招标编号: XHTC-FW-2025-2145

包号: 1

采 购 合 同

项目名称: 北京信息科技大学健翔桥校区物业(非办公区域)服务项目

服务名称: 北京信息科技大学健翔桥校区物业(非办公区域)服务项目



买 方: 北京信息科技大学



卖 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

合同资料表

条款号	内容	说明与要求
	甲方	甲方（买方）：北京信息科技大学
	乙方	乙方（卖方）：辽宁龙源高校后勤管理有限公司
	合同标的	简要描述：北京信息科技大学健翔桥校区物业（非办公区域）服务
	合同价格	合同总金额为人民币 <u>贰佰陆拾陆万陆仟捌佰叁拾伍元陆角</u> （¥2666835.60 元）
	付款方式	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。
	服务投入运行时间	服务投入运行时间：自合同签订之日起一年（2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日） 服务地点：北京信息科技大学健翔桥校区 其他约定事项：无
	服务期限	自合同签订之日起一年（2026年1月1日至2026年12月31日）
	服务质量标准	执行甲方服务质量标准

	履约验收	验收时间：以甲方验收时间为准 验收方式：现场查勘及召开验收会 验收标准：执行甲方验收标准
	履约保证金	甲方收取乙方合同金额的 10%作为履约保证金
	其他	无

投标文件中承诺部分要充分满足。

合 同 书

甲方与乙方就北京信息科技大学健翔桥校区物业(非办公区域)服务项目相关事宜进行友好协商,根据《中华人民共和国民法典》的规定,按下述条款签订本合同。

一、定义

1. 本合同下列术语解释:

1.1 “合同”系指买卖双方签署的、合同格式中载明的买卖双方所达成的协议,包括所有的附件、附录和构成合同的其他文件。

1.2 “合同价”系指根据合同约定,卖方在完全履行合同义务后买方应付给卖方的价格。

1.3 “甲方”系指与中标人签署合同的人(含最终用户)。

1.4 “乙方”系指根据合同约定提供相关服务的中标人。

二、合同内容及期限

2. 甲方购买乙方提供的以下服务:为北京信息科技大学健翔桥校区提供全方位的物业服务,包括保洁服务、综合维修、综合保障、绿化养护等提供服务保障。

2.1 服务项目要求:(工作任务、工作任务下达方式、数量/质量要求、完成方式、特殊需求等)

2.1.1家属区物业服务

(1) 楼宇保洁:楼内公共区域的保洁,建筑物内公共区域:地面(含地毯)、台阶、墙面、顶棚、门厅、门斗、门窗、窗台、玻璃、灯具及开关、楼梯扶手、栏杆、露台、消防栓、标志牌、宣传窗、垃圾桶/房、装饰物、家具、车棚、植物花盆等表面无明显污渍,无杂物堆积。

(2) 外环境保洁:道路、楼宇周边及门前三包等。

(3) 绿化养护:所有地面草皮、绿篱黄杨等植物的养护与管理。(不包括树木砍伐及补植),其中绿化种植及树种更换所需的花卉、树苗等植物及种子由甲方提供。

(4) 病媒生物(蟑螂、老鼠等)防治:所有区域灭蟑灭鼠等有害生物防治作业,楼宇全年不少于2次全面作业。

(5) 积极服从校方工作任务的安排与调配，完成临时性工作任务。

(6) 防疫消杀：设专（兼）职消杀人员，满足疫情常态化环境消杀工作。

(7) 垃圾分类、垃圾清运：垃圾分类桶站值守、监督宣传工作及垃圾（不含建筑垃圾）清运。

2.1.2 供暖服务

(1) 锅炉房 1 个，面积约 487.45 m²，供热面积约 8.1 万 m²，6 台燃气锅炉，总容量 12 吨，供暖季期间，锅炉房 24 小时运行。

(2) 锅炉、水泵、供暖管线及设备、燃气报警系统等所有设备设施维护保养；根据市、区两级生态环境局的要求，配合校区完成锅炉房排污许可、执行等所有手续工作。

(3) 协助校方收取供暖费。

(4) 锅炉工需持司炉证及健康证明上岗。

2.1.3 管理值守

(1) 维修受理：每日 24 小时电话受理报修（家属区）。

(2) 健翔桥校区家属院北门 24 小时管理值守。

2.1.4 设备维保及运行管理

(1) 燃气调压箱：1 座燃气调压箱设备设施的维护保养。

(2) 化粪池（油）池清掏及室外雨污管线疏通。（保证污水排放合格并取得排污许可证）。

(3) 箱式变压器的维护保养。

2.1.5 日常维修

(1) 建筑物及内部所涉及的给排水、瓦木、土建的维修由乙方负责。建筑物及内部所涉及的电的维修，配电箱、配电柜、层配电，由乙方负责。对建筑物结构（屋面、地面、顶棚、室内外墙面、门窗、玻璃）、外墙面、公共通道、门厅、厕所门板、挡板、给排水系统、上下水系统、公共照明系统等部位日常维护、巡检，发现问题及时维修。

(2) 建筑物外部服务内容及标准：管辖范围户外所涉及的给排水、瓦木、土建、电的维修由乙方负责，含地面、车棚、车架、路灯、围栏、台阶、外墙面、公共通道、上下水系统等部位日常维护、巡检，发现问题及时维修。

(3) 负责家属区单项单次 2000 元（含）以内的水、电、暖管线系统及设备设施维修和土建木瓦维修。

(4) 承接家属区单项单次造价在 2000 元（不含）以上的小修、零修物业维修项目，

费用将由校方根据实际造价单独付费。

2.1.6 防汛工作

负责防汛物资配备与组织人员开展防汛。

2.1.7 节能工作

(1) 制定、管理所属范围内设备、设施节能减排计划，专人对接甲方能源管理部门。

(2) 根据后勤处节能考核要求，制定节能减排目标，按照“目标明确，责任落实，措施到位”的原则，开展节能减排工作。

(3) 设备、设施需要更新、维修时，优先选用节能、高性能材料。

(4) 服务范围相对稳定时，水、电、燃气等各种用能指标在保持稳定的基础上，逐步降低。达到国家有关方面制定标准。

(5) 节能措施落实不到位，学校能源管理部门根据有关文件规定给予经济处罚。

(6) 协助校方完成节能办日常数据统计、能源管理体系认证以及节能宣传等工作。

2.1.8 卫生防疫专业人员

须为甲方提供 1 名卫生防疫兼（专）职人员，协助进行有关疫情防控和卫生健康保障工作。

2.1.9 应急处理

对自然灾害、事故灾害、公共卫生事件和社会安全事件等突发公共事件建立应急预案，并组织实施培训、演习、评价和改进，事发时按规定途径及时告知客户、有关部门，并采取相应措施。

2.1.10 智慧化管理

宜根据后勤管理需求，引入物业智能化管理和服务系统，提升办公、维修、值守等管理和服务效率，对校方后勤管理部门开放服务监督窗口，实现对物业服务的实时监督。

2.1.11 节约型公共机构建设相关要求

乙方需严格遵守《关于在物业管理服务政府采购项目中增加节约型公共机构建设相关要求的指导意见》中的相关规定（详见附件四）。

2.2 提供服务地点：北京信息科技大学健翔桥校区。

3. 本合同项目下的服务期限

3.1 自合同签订之日起一年（2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日）

三、合同价格

4. 本合同服务费总金额为人民币（大写）：贰佰陆拾陆万陆仟捌佰叁拾伍元陆角（¥2666835.60 元）。（此项目发生的与本合同执行有关的一切税费均由乙方负担）

5. 服务支出包括：自合同签订之日起一年（2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日），健翔桥校区本采购需求服务项下的全部物业服务正常运行费用，甲方不再另行支付其他费用。

四、支付和结算方式

6. 双方因本合同发生的一切费用均以人民币结算及支付。

7. 双方的帐户名称、开户银行及帐号以本合同提供的为准。

8. 付款方式：分期支付

（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。

五. 履约验收

9. 验收时间：以甲方验收时间为准。

10. 验收方式：现场查勘及召开验收会。

11. 验收程序与标准：

（一）考核要求

1. 物业服务质量检查

服务质量检查分为不定期检查及每月综合考核。采取明查、暗查的检查方式和采用现场观察、询问，查看监控、文件、记录或向服务对象了解情况等检查手段。

不定期检查：甲方的管理员对服务质量的不定期检查，分管服务区域不少于1次/周，填写《物业服务—质量检查评分表》，保留存档。

每月综合考核：甲方每月通过《物业服务一月考核评分表》进行打分，由甲方负责组织、监督、汇总、评分和统筹安排。

2. 对于甲方检查出的问题：

（1）轻微问题当场整改、立即验证；

（2）一般问题当场予以记录在《现场记录单》上，并要求及时处理。管理员须对发现的问题进行复检，确保改进落实；对未及时整改的问题，进行协调。

（3）对服务质量检查两次未整改问题，或接到有责投诉，将下发《整改通知书》，5个工作日为整改期限。本月累计收到3张《整改通知单》，本月《物业服务一月现场考核评分表》总评结果即为“不合格”。

（4）乙方接到《现场记录单》或《整改通知书》后，应根据服务质量考核细则追究相关责任人的责任，将处理情况记入台帐；项目经理按要求将《纠正和预防措施处理单》在一周内上报甲方，甲方派专人对纠正结果进行复验。

3. 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、重大人员伤亡事故或因人为原因造成设备损坏，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。

（二）考核表格（具体内容根据实际项目进行调整）（详见招标文件）

1. 《物业服务—质量检查评分表》

2. 《物业服务一月现场考核评分表》

3. 《现场记录单》
4. 《整改通知书》
5. 《纠正和预防措施处理单》
6. 《物业服务季评考核表》

（三）考核效力

根据项目不同，设立不同的项目服务质量现场考核标准，考核基本分为 100 分，考核计分方式如下：

（1）根据《评分标准》所列标准要求和评分细则，对物业服务当月服务评定级别分为：

优（90 分以上＜含＞）。

良（90 分以下，80 分以上＜含＞）。

合格（80 分以下，70 分以上＜不含＞）。

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，服务费用的支付及相应处置：

综合评分达到“优”（90 分以上＜含＞），全额支付月服务费。

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

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%。

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

（3）根据合同条款：

考评组每季末根据连续 3 个月的月考核结果，对乙方全面工作进行综合评分，填报《北京信息科技大学—物业服务季评考核表》，并通报相关情况。

（四）质量监控

1. 因维修不及时，跑冒滴漏造成客户损失的，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。

（五）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。

（六）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。

（七）其他

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。

六、甲乙双方权利义务

12. 甲方的权利和义务

12.1 根据需要向乙方以书面形式下达工作任务。

12.2 根据项目要求，监督乙方的服务质量。

12.3 协调乙方在提供服务过程相关的政府部门和单位有关事宜。

13. 乙方的权利和义务：

13.1 乙方可要求甲方按本合同的规定按时足额拨付项目经费。

13.2 应依法独立完成的工作任务，不得以任何形式转包于其他机构。

13.3 乙方应严格按照服务承诺完成相关工作。

13.4 乙方对甲方提供的资料负有保密义务。

七、知识产权和使用权

14. 知识产权和使用权归属：_____无_____。

15. 乙方应保证，甲方在使用乙方提供的服务或服务配套的货物时，免受第三方提出的侵犯其专利权、商标权或工业设计权等的起诉。如果任何第三方提出侵权指控，卖方须与第三方交涉并承担由此发生的一切责任、费用和经济赔偿。

八、履约保证金

16. 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。

九、违约责任

17. 因乙方提供的服务使合同标的无法实现的；乙方转包服务的；或未按规定时间提供服务逾期超过 / 天以上的，甲方有权解除合同，乙方须向甲方支付本合同总价 / % 的违约金。

十、不可抗力

18. 不可抗力指下列事件：战争、动乱、瘟疫、严重火灾、洪水、地震、风暴或其他自然灾害，以及本合同各方不可预见、不可防止并不能避免或克服的一切其他因素及事件。

19. 任何一方因不可抗力不能履行本合同规定的全部或部分义务，该方应尽快通知另一方，并须在不可抗力发生后三日内以书面形式向另一方提供详细情况报告及不可抗力对履行本合同的影响程度的说明。就上述不可抗力的发生须由受到不可抗力影响的一方负责同时提供由公证机关作出的公证证明。

20. 发生不可抗力事件，任何一方均不对因不可抗力无法履行或迟延履行本合同义务而使另一方蒙受的任何损失承担责任。但遭受不可抗力影响的一方有责任尽可能及时采取适当或必要措施减少或消除不可抗力的影响。遭受不可抗力影响的一方对因未尽本项责任而造成的相关损失承担责任。

21. 合同各方应根据不可抗力对本合同履行的影响程度，协商确定是否终止本合同，或是继续履行本合同。

十一、保密条款

22. 任何一方对其获知的本合同及附件中其他各方的商业秘密和国家秘密负有保密义务。

23. 在下列情形下：当发布中标公告和其它公告时，当国家机关调查、审查、审计时，以及其他符合法律规定的情形下，无须事先征求投标人/中标供应商同意而可以披露关于采购过程、合同文本、签署情况的资料、投标人/中标供应商的名称及地址、采购内容的有关信息以及补充条款等，但应当在合理的必要范围内。对任何已经公布过的内容或与之内容相同的资料，以及投标人/中标供应商已经泄露或公开的，无须再承担保密责任。

24. 此外的其它情形下，除非法律、法规另有规定或得到本合同之其他各方的书面许可，任何一方不得向第三人泄露前款规定的商业秘密和国家秘密。保密期限自任何一方获知该商业秘密和国家秘密之日起至本条规定的秘密成为公众信息之日止。

十二、合同的解释和法律适用

25. 任何一方对本合同及其附件的解释均应遵循诚实信用原则, 依照本合同签订时有效的中国法律、法规以及通常的理解进行。

26. 本合同标题仅供查阅方便, 并非对本合同的诠释或解释; 本合同中以日表述的时间期限均指自然日。

27. 对本合同的任何解释均应以书面作出。

28. 本合同及附件的订立、效力、解释、履行、争议的解决等适用本合同签订时有效的中华人民共和国法律、法规的有关规定。

十三、合同的终止

29. 本合同因下列原因而终止:

30. 1 本合同正常履行完毕。

30. 2 合同双方协议终止本合同的履行。

30. 3 不可抗力事件导致本合同无法履行或履行不必要。

30. 4 任何一方行使解除权, 解除本合同。

31. 对本合同终止有过错的一方应赔偿另一方因合同终止而受到的损失。对合同终止双方均无过错的, 则各自承担所受到的损失。

十四、权利的保留

32. 任何一方没有行使其权利或没有就违约方的违约行为采取任何行动, 不应被视为是对其权利的放弃或对追究另一方违约责任权利的放弃。任何一方放弃针对违约方的某种权利, 或放弃追究违约方的某种责任, 不应视为对其他权利或追究其他责任的放弃。

33. 如果本合同部分条款依据现行有关法律、法规被确认为无效或无法履行, 且该部分无效或无法履行的条款不影响本合同其他条款效力的, 本合同其他条款继续有效; 同时, 合同双方应根据现行有关法律、法规对该部分无效或无法履行的条款进行调整, 使其依法成为有效条款, 并尽量符合本合同所体现的原则和精神。

十五、争议的解决

34. 合同双方应通过友好协商解决因解释、执行本合同所发生的和本合同有关的一切争议。如果经协商不能达成协议, 则双方同意:

34.1 在甲方住所地有管辖权的人民法院提起诉讼；

35. 本合同甲、乙双方一致认为，本合同仅属于甲、乙双方之间的协议，任何争议均只应当按照本合同的约定方式处理，任何情形下采购代理机构均不应当成为该等争议的当事人，无论该等仲裁或诉讼均不得针对采购代理机构提起。

36. 在争议解决期间，除了诉讼或仲裁进行过程中正在解决的那部分问题外，合同其余部分应继续履行。

十六、合同的补充修改和变更

37. 双方协商一致，可以对本合同进行补充、修改或变更。

38. 对本合同的补充、修改或变更必须以书面形式进行，并由乙方自签订补充合同之日起五日内报采购代理机构备案。补充、修改或变更的协议的签署及生效方式与本合同的签署及生效方式相同。

39. 招投标文件及其全部条款、双方签订的补充协议以及修改或变更的条款与本合同具有同等法律效力。

十七、合同的生效

40. 本合同经双方法定代表人（负责人）或授权代表签字并加盖单位公章后生效。

十八、其他约定事项

41. 本合同中的附件均为本合同不可分割的部分，与本合同具有相同的法律效力。

42. 一方当事人未经另一方事先书面同意，不得将其在合同项下的权利或义务全部或部分转让给第三人，有关分包事项或服务委托等须事先取得采购代理机构书面同意并且须遵守相关法律、法规；有关联合投标须在本次招标允许的情况下并须符合本次招标的全部规定。

43 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。

44. 本合同一式 10 份，甲方执 8 份、乙方执 2 份，每份正本具有同等法律效力。

买方: 北京信息科技大学 (印章)

2016年 1月 1日

授权代表(签字):

穆婕

地址: 北京市海淀区小营东路 12 号

邮政编码: 100192

电话: 010-82426861

开户银行: 北京银行学知支行

账号: 0109 0375 7001 2011 1040 824

纳税人识别号: 121100006908051713

卖方: 辽宁龙源高校后勤管理有限公司 (印章)

2016年 1月 1日

授权代表(签字):

刘恩

地址: 沈阳市苏家屯区金钱松东路 36 号

邮政编码: 110102

电话: 024-89166003

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: 2000 0095 0186 0016 3632 450

纳税人识别号: 91210111064739955F

新华招标有限公司

中标通知书

辽宁龙源高校后勤管理有限公司：

北京信息科技大学健翔桥校区物业(非办公区域)服务项目(项目编号: XHTC-FW-2025-2145)的评标工作已经结束, 经评标委员会认真评审推荐, 并经采购人确认, 确定贵单位为中标人。

中标金额: 266.68356 万元

请贵单位自本通知书发出后 30 天内, 与采购人洽商签订合同等事宜。

保证金退款时间为合同签订后五个工作日内, 为保证及时准确将保证金退回, 请贵单位在合同签订当日内, 将合同副本及退保证金账户信息提交至我司业务部, 请标明招标编号及联系方式。为保证相关工作的安全性与时效性, 请贵单位确保所提供账户信息的真实、合法、有效, 并承担相应责任。

注: 退保证金的单位名称必须与投标单位名称一致

