政 府 采 购 合 同

合同编号：

服务名称：北京市第四社会福利院 2026-2027 年度物业服务采购项目

甲　　方：北京市第四社会福利院

乙　　方：北京德福缘物业管理有限公司

签署日期：2026.10.26

合　　同　　书

北京市第四社会福利院　(甲方)所需北京市第四社会福利院 2026-2027 年度物业服务采购项目(服务名称)经北京市公共资源交易中心(北京市政府采购中心)以 BGPC-G26250 号招标文件在国内进行公开招标。经评标小组评定北京德福缘物业管理有限公司　(乙方)为中标人。甲、乙双方依据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》，在平等自愿的基础上，同意按照下面的条款和条件，签署本合同。

1. 合同文件

下列文件构成本合同的组成部分，应该认为是一个整体，彼此相互解释，相互补充。组成合同的多个文件的优先支配地位的次序如下：

a.　本合同书

b.　中标通知书

c.　协议

d. 投标文件　　(含澄清文件)

e. 公开招标文件　　(含招标文件补充通知)

2. 服务范围

本项目服务范围为我院管辖内房屋及附属设施，服务面积约 1.6 万平方米，占地面积约 1.8 万平方米,主要建筑包括后平房、养老 1、2、3 号楼、药库、血透室、老年娱乐中心楼、综合办公楼、医疗楼、急诊楼、发热门诊及检验楼等；我院绿化种植养护面积约 3000 平方米，劳动节、国庆节、春节等重要时期，需在院内指定位置（娱乐中心楼 1-3 层大厅和门诊大厅等）摆放绿植；电梯司机服务及洗衣房洗涤收发工作。

3. 服务内容

提供日常巡查、维修；电、水暖工值班，绿化种植、养护，电梯司机服务和洗衣房洗涤被服收发等服务工作。具体按招标文件《第五章 采购需求》。

因甲方院内可能进行装修改造，物业服务需求将会出现变化，因此导致服务内容出现调整的，乙方承诺配合甲方工作，并同意按照甲方实际需求进行据实结算，双方共同签订补充协议。

4. 合同总价

本合同履行期限内甲方向乙方支付项目服务费用人民币：1,463,657.54 元（大写：人民币 壹佰肆拾陆万叁仟陆佰伍拾柒元伍角肆分 ）（含税价格）。

5. 付款方式

1. 本合同的付款条件为：本合同采取分期支付的方式，共分为四期支付，第一期自本合同生效，甲方履行完相关审批程序后，向乙方支付合同总金额 15%费用，即人民币 219,548.63 元（大写贰拾壹万玖仟伍佰肆拾捌元陆角叁分），第二期自 2027 年预算批复，甲方履行完相关审批程序后，向乙方支付合同总金额 55%费用，即人民币 805,011.65 元（大写捌拾万伍仟零壹拾壹元陆角伍分），第三期在 2027 年 6 月底前，甲方履行完相关审批程序后，支付乙方合同总金额 20%费用，即人民币 292,731.51 元（大写贰拾玖万贰仟柒佰叁拾壹元伍角壹分），第四期在甲方完成对乙方全年服务的验收，乙方服务年度检查测评满意度达到良好以上后，甲方履行完相关审批程序后支付乙方合同总金额 10%费用，即人民币 146,365.75 元（大写壹拾肆万陆仟叁佰陆拾伍元柒角伍分）。

2. 甲方每次付款的同时，乙方应向甲方出具等额的税务发票。

3. 因本项目为财政性资金项目，如因财政预算拨款延迟导致甲方延期付款不构成违约。

6. 服务期限及地点

服务期限：自合同生效之日起一年，即 2026 年 11 月 1 日至 2027 年 10 月 31 日。

服务地点：北京市海淀区清河三街 52 号。

7. 合同的生效

本合同经甲、乙双方法定代表人或授权代表签署并加盖单位印章后生效。

甲　方：北京市第四社会福利院　　乙　方：北京德福缘物业管理有限公司

名　称：（印章）　　名　称：（印章）

2026年10月26日　　2026年10月26日

法定代表人或授权代表（签字）：　　法定代表人或授权代表（签字）：

地　　址：北京市海淀区清河三街 52 号　　地　　址：北京市东城区永生巷 4 号

电　　话：62925877　　电　　话：67111176

开户银行：北京银行光明支行

账　　号：01090378600120109181977

合同一般条款

1 定义

本合同中的下列术语应解释为：

1.1 “合同”系指甲乙双方签署的、合同格式中载明的甲乙双方所达成的协议， 包括所有的附件、附录和构成合同的其它文件。

1.2 “合同价”系指根据合同约定，乙方在完全履行合同义务后甲方应付给乙方的价格。

1.3 “服务”系指乙方根据合同约定须向甲方提供的服务。

1.5 “甲方”系指与中标人签属采购合同的单位（含最终用户）。

1.6 “乙方”系指根据合同约定提供相关服务的中标人。

1.7 “现场”系指合同约定服务的实施地点。

1.8 “验收”系指合同双方依据规定的程序和条件确认合同项下的服务符合技术规范的要求。

2 技术规范

2.1 提供的服务技术规范应与招标文件规定的技术规范和技术规范附件(如果有的话)及其投标文件的技术规范偏差表(如果被甲方接受的话)相一致。若技术规范中无相应说明，则以国家有关部门最新颁布的相应标准及规范为准。

3 服务内容

3.1 详见公开招标文件采购需求。乙方应保证按照公开招标文件《第五章 采购需求》中的要求为甲方提供服务。

4 服务期限及地点

4.1 服务期限：自合同生效之日起一年，即 2026 年 11 月 1 日至 2027 年 10 月 31 日。

4.2 服务地点： 北京市海淀区清河三街 52 号。

5 付款方式

5.1 付款方式见“合同特殊条款”。

6 质量保证

6.1 乙方须保证所提供的服务完全符合强制性的国家技术质量规范和合同规定的质量、技术规范等的要求。

6.2 根据甲方按程序和条件的验收结果，发现服务的要求、质量与合同不符；或者在服务期内，证实服务存在不符合事先约定的要求，甲方应尽快以书面形式通知乙方。乙方在收到通知后 2 天内应及时做出整改并向甲方提供整改报告。

6.3 如果乙方在收到通知后 2 天内没有做出整改，甲方可采取必要的整改措施，但由此引发的风险和费用将由乙方承担。

7 验收

7.1 乙方在服务期间，甲方以月份为单位对乙方进行考核。乙方在每月 25 日前向甲方提交次月物业管理服务人员排班表(合同首月排班表在合同签订之日提交)，加盖公章并经甲方同意后，方可执行次月物业管理服务工作。

7.2 服务期满后，甲方应在 30 日内组织验收，甲乙双方依据规定的程序和条件确认合同项下的服务符合技术规范的要求，并制作《委托服务类项目履约验收单》，签署验收意见并报同级政府采购监督管理部门备案。

8 索赔

8.1 如果乙方提供的服务质量与合同不符，甲方有权根据合同约定向乙方提出索赔。

8.2 如果甲方发出索赔通知后 10 个工作日内，乙方未作答复，上述索赔应视为已被乙方接受。如果乙方未能在甲方提出索赔通知后的 10 个工作日内或甲方书面同意的更多时间内答复，甲方将从合同款中扣回索赔金额。如果这些金额不足以补偿索赔金额，甲方有权向乙方提出不足部分的补偿。

9 延期提供服务

9.1 乙方应按照合同中规定的条款提供服务。

9.2 如果乙方延迟提供服务并影响甲方正常履行合同的的，甲方可采取以下制裁：收取违约金、赔偿金，直至解除合同。

10 违约赔偿

10.1 除合同第 15 条规定外，如果乙方没有按照合同规定的时间提供服务，甲方可从应付款项中先行扣除违约金。违约金的计算标准为乙方每迟提供服务一天，按延迟提供服务的价格的 1%计收。如果违约金不足以弥补甲方损失的，甲方有权要求乙方支付赔偿金，补足违约金不足部分。如果乙方在超过 7 天后仍不能或提供服务，采购人有权单方解除合同。

10.2 如甲方延期付款，每延期一天，应按照中国人民银行同期公布的活期人民币

存款利率支付违约金。

10.3　乙方未按本合同约定提供服务或提供服务不符合约定，应限期改正、采取补救措施，并按合同总额 1%向甲方支付违约金。违约金不足以弥补甲方损失的，乙方应予以赔偿。

10.4　未经甲方事先书面同意，乙方将服务内容转包、分包或转委托，或将合同权利义务转让他人，应按合同总额 1%向甲方支付违约金。同时甲方有权解除本合同，要求乙方退还相应款项。违约金不足以弥补甲方损失的，乙方应予以赔偿。

10.5　合同终止或合同提前解除情形下，乙方逾期退场、办理物业交接的，每逾期一日，应向甲方支付违约金 500 元。违约金不足以弥补甲方损失的，乙方应予以赔偿。

10.6　本合同所称损失，包括但不限于诉讼费、保全费、公告费、鉴定费、评估费、公证费、保全保险费、律师费、差旅费等。

11　不可抗力

11.1　如果双方中任何一方遭遇法律规定的不可抗力，致使合同履行受阻时，履行合同的期限应予延长，延长的期限应相当于不可抗力所影响的时间。

11.2　受事故影响的一方应在不可抗力的事故发生后尽快书面形式通知另一方，并在事故发生后 7 天内，将有关部门出具的证明文件送达另一方。

11.3　不可抗力使合同的某些内容有变更必要的，双方应通过协商在 7 日内达成进一步履行合同的协议，因不可抗力致使合同不能履行的，合同终止。

12　税费

12.1　与本合同有关的一切税费均适用中华人民共和国法律的相关规定。

13　合同争议的解决

13.1　因合同履行中发生的争议，可通过合同当事人双方友好协商解决。如自协商开始之起 15 日内得不到解决，双方应将争议提交同级政府采购办公室调解。调解不成的，可申请向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

13.2　诉讼费用除法院另有裁决外，应由败诉方负担。

14　违约解除合同

14.1 在乙方违约的情况下，甲方经同级政府采购监督管理机关审批后，可向乙方发出书面通知，部分或全部终止合同。同时保留向乙方追诉的权利。

14.1.1 乙方未能在合同规定的限期或甲方同意延长的限期内，提供全部或部分服务的；

14.1.2 乙方未能履行合同规定的其它主要义务的；

14.1.3 甲方认为乙方在本合同履行过程中有腐败和欺诈行为的。

14.1.3.1 “腐败行为”和“欺诈行为”定义如下：

14.1.3.1.1 “腐败行为”是指提供/给予/接受或索取任何有价值的东西来影响甲方在合同签定、履行过程中的行为。

14.1.3.1.2 “欺诈行为”是指为了影响合同签定、履行过程，以谎报事实的方法， 损害甲方的利益的行为。

14.2 在甲方根据上述第14.1条规定，全部或部分解除合同之后，应当遵循诚实信用原则，以政府采购监督管理部门同意的方式，购买与未交付的服务，乙方应承担甲方采购服务而产生的额外支出。部分解除合同的，乙方应继续履行合同中未解除的部分。

15 破产终止合同

15.1 如果乙方破产或无清偿能力时，甲方经报同级政府采购监督管理部门审批后，可在任何时候以书面通知乙方，提出终止合同而不给乙方补偿。该合同的终止将不损害或不影响甲方已经采取或将要采取任何行动或补救措施的权利。

16 转让和分包

16.1 政府采购合同不能转让。

16.2 经甲方和同级政府采购监督管理部门事先书面同意乙方可以将合同项下非主体、非关键性工作分包给他人完成。接受分包的人应当具备相应的资格条件，并不得再次分包。分包后不能解除乙方履行本合同的责任和义务，接受分包的人与乙方共同对甲方连带承担合同的责任和义务。

17 合同修改

17.1 甲方和乙方都不得擅自变更本合同，但合同继续履行将损害国家和社会公共利益的除外。如必须对合同条款进行改动时，当事人双方须共同签署书面文件，做为合同的补充，并报同级政府采购监督管理部门备案。

18 通知

18.1 本合同任何一方给另一方的通知，都应以书面形式发送，而另一方也应以书面形

式确认并发送到对方明确的地址。

19 计量单位

19.1 除技术规范中另有规定外，计量单位均使用国家法定计量单位。

20 适用法律

20.1 本合同应按照中华人民共和国的法律进行解释。

21 合同生效和其它

21.1 政府采购项目的采购合同内容的确定应以招标文件和投标文件为基础，不得违背其实质性内容。政府采购项目的采购合同自签订之日起七个工作日内，甲方应当将合同副本报同级政府采购监督管理部门和有关部门备案。合同将在双方签字盖章后开始生效。

21.2 本合同一式 捌 份，具同等法律效力。甲方和乙方各执肆份。

合　同　特　殊　条　款

合同特殊条款是合同一般条款的补充和修改。如果两者之间有抵触，应以特殊条款为准。合同特殊条款的序号将与合同一般条款序号相对应。

1. 定义

1.5　甲方：本合同甲方系指：北京市第四社会福利院　。

1.6　乙方：本合同乙方系指：北京德福缘物业管理有限公司。

1.7　现场：本合同项下的服务（实施）地点　北京市海淀区清河三街 52 号　。

5. 付款方式：

1. 本合同的付款条件为：本合同采取分期支付的方式，共分为四期支付，第一期自本合同生效，甲方履行完相关审批程序后，向乙方支付合同总金额 15%费用，即人民币 219,548.63 元（大写贰拾壹万玖仟伍佰肆拾捌元陆角叁分），第二期自 2027 年预算批复，甲方履行完相关审批程序后，向乙方支付合同总金额 55%费用，即人民币 805,011.65 元（大写捌拾万伍仟零壹拾壹元陆角伍分），第三期在 2027 年 6 月底前，甲方履行完相关审批程序后，支付乙方合同总金额 20%费用，即人民币 292,731.51 元（大写贰拾玖万贰仟柒佰叁拾壹元伍角壹分），第四期在甲方完成对乙方全年服务的验收，乙方服务年度检查测评满意度达到良好以上后，甲方履行完相关审批程序后支付乙方合同总金额 10%费用，即人民币 146,365.75 元（大写壹拾肆万陆仟叁佰陆拾伍元柒角伍分）。

2. 甲方每次付款的同时，乙方应向甲方出具等额的税务发票。

3. 因本项目为财政性资金项目，如因财政预算拨款延迟导致甲方延期付款不构成违约。

6. 质量保证：

6.2　根据甲方按程序和条件的验收结果，发现服务的要求、质量与合同不符；或者在服务期内，证实服务存在不符合事先约定的要求，甲方应尽快以书面形式通知乙方。乙方在收到通知后 2 天内应及时做出整改并向甲方提供整改报告。

6.3　如果乙方在收到通知后 2 天内没有做出整改，甲方可采取必要的整改措施，但由此引发的风险和费用将由乙方承担。

7. 验收：

7.1　服务期满后，甲方应在 30 日内组织验收，甲乙双方依据规定的程序和条件确认合

同项下的服务符合技术规范的要求，并制作《委托服务类项目履约验收单》，签署验收意见并报同级政府采购监督管理部门备案。

8. 索赔：

8.3　索赔通知期限：7 天。

11. 不可抗力：

11.2　不可抗力通知送达时间：事故发生后 7 天内。

法定代表人
或授权代表（签字）：

地　　址：北京市海淀区清河三街 52 号

电　　话：62925877

法定代表人
或授权代表（签字）：

地　　址：北京市东城区永生巷 4 号

电　　话：67111176

开户银行：北京银行光明支行

账　　号：01090378600120109181977