招标编号：BMCC-ZC26-0814　　包号：01

采　购　合　同

项目名称：北京信息科技大学沙河校区校园环境及功能性楼宇物业服务外包项目

服务名称：校园环境和功能性楼宇进行综合保障、秩序维护、维修保养、设备运行维护、保洁、教室管理服务、教学服务保障、宿舍服务等技术性工作，还需支持重大活动期间的各种服务要求，需提供校园环境保障与综合维修管理（含路灯景观灯）、室外保洁、道路清扫、垃圾分类、化粪（油）池清掏管理、雨水井及污水管道疏通管理、垃圾清运（其他垃圾、厨余垃圾）、绿化养护、代征绿地除草管理、绿化防尘网覆盖等全面物业服务工作

甲　　方：北京信息科技大学

乙　　方：招商积余物业管理有限公司

签署日期：2026 年 10 月 8 日

合 同 书

甲方与乙方就 北京信息科技大学沙河校区校园环境及功能性楼宇物业服务外包项目 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，乙方在完全履行合同义务后甲方应付给乙方的价格。

1.3 “甲方”系指与乙方签署合同的人（含最终用户）。

1.4 “乙方”系指根据合同约定提供相关服务的乙方。

二、合同内容及期限

2.甲方购买乙方提供的以下服务：对校区的校园环境和功能性楼宇进行综合保障、秩序维护、维修保养、 设备运行维护、保洁、教室管理服务、教学服务保障、宿舍服务等技术性工作，还需支持重大活动期间的各种服务要求，需提供校园环境保障与综合维修管理（含路灯景观灯）、室外保洁、道路清扫、垃圾分类、化粪（油）池清掏管理、雨水井及污水管道疏通管理、垃圾清运（其他垃圾、厨余垃圾）、绿化养护、代征绿地除草管理、绿化防尘网覆盖等全面物业服务工作。

2.1 服务项目要求：为学生发展中心、校医院、第一食堂、第二食堂及数据中心、实践中心、体育馆地下空间、老指挥部（员工宿舍）、西操场人防汽车库提供全方位物业服务；提供校园绿化 177094.58 ㎡的绿化养护（其中水系面积为 5000 ㎡）；道路 149020 ㎡的清扫工作；校内未绿化面积 77719 ㎡及代征绿地 287669 ㎡的维护管理；约 12900 人生活及厨余垃圾清运；化粪（油）池清掏；校园环境保障与综合维修的全方面物业服务。具体服务要求 详见附件 4

2.2 提供服务地点：北京市昌平区太行路55号北京信息科技大学沙河校区 。

3.本合同项目下的服务期限

3.1 服务期为三年（36 个月），2027 年 1 月 1 日至 2029 年 12月 31 日。合同履行期间学校定期对提供服务方进行考核， 考核合格，合同继续履行；如考核不合格，学校可以单方终止合同。

三、合同价格

4.本合同服务费总金额为人民币（大写）：贰仟玖佰壹拾柒万陆仟壹佰玖拾陆元肆角（￥29176196.40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）

四、支付和结算方式

5.双方因本合同发生的一切费用均以人民币结算及支付。

6.双方的帐户名称、开户银行及帐号以本合同提供的为准。

7.付款方式：

（1）、合同服务期为 36 个月，每 3 个月一期，每期支付合同总价款的8%。乙方按期完成服务且经考核合格后，甲方于收到发票之日起 15 个日历日内，支付当期全部服务款项；最后一期服务期满，经甲方验收合格、乙方开具剩余款项发票后，甲方一次性付清剩余合同款项。

（2）、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。

（3）、特别约定：

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

8.1 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。

8.2 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，且具有相关下游服务商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。

8.3 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。

8.4 需满足的质量、安全、技术规格、物理特性等要求

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，特殊设备操作人员须持特种设备作业人员证、涉氨制冷设备运行、维修操作作业证（或制冷与空调作业证）等特殊作业证上岗，人员配备须符合行业要求并接受学校的检查与监督，同时协助学校监督各维保单位的日常维护保养工作。

8.5考核方式及质量监控部分详见招标参数，考核所需表格详见招标参数。

六、甲乙双方权利义务

甲方的权利和义务

1. 根据需要向乙方以书面形式下达工作任务。

2. 根据项目要求，监督乙方的服务质量。

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。

乙方的权利和义务：

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。

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。

3. 乙方应严格按照服务承诺完成相关工作。

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

1. 知识产权和使用权归属：_____无_____。

2.乙方应保证，甲方在使用乙方提供的服务或与服务配套的货物时，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

履约保证金：合同签订后 7 个日历日内，乙方须按合同总金额的 3% 先行向甲方缴纳履约保证金。待项目服务履行完毕，经甲方验收合格之日起 30 个日历日内，将扣除应扣款项后的剩余履约保证金全额无息返还乙方。

九、违约责任

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 10 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10 %的违约金。

十、不可抗力

1.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。

2.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。

3.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。

4.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

1. 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。

2. 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，无须事先征求乙方/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、乙方/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，以及乙方/中标供应商已经泄露或公开的，无须再承担保密责任。

3. 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

1. 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。

2. 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。

3. 对本合同的任何解释均应以书面作出。

4. 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

1. 本合同因下列原因而终止：

1.1 本合同正常履行完毕。

1.2 合同双方协议终止本合同的履行。

1.3 不可抗力事件导致本合同无法履行或履行不必要。

1.4 任何一方行使解除权，解除本合同。

2.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。

3.以下年度综合考核达标不到90%的，甲方有权终止合同：

3.1 服务期间学生及教师总体满意度情况；

3.2 区域内物业管理情况；

3.3 区域内服务情况；

3.4 巡查及整改情况；

3.5 综合管理情况；

3.6 设备设施维修及维护情况；

3.7其他情况

4.在服务期内如果因乙方管理不善，从而引发的生产安全、舆情、人员管理等重大事故等，甲方有权立即终止合同，由此给甲方造成的直接、间接损失均由乙方承担。

十四、权利的保留

1.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。

2.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

1.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：

1.1 在甲方住所地有管辖权的人民法院提起诉讼；

2.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。

3.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

1.双方协商一致，可以对本合同进行补充、修改或变更。

2.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。

3.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

1.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

1.乙方需严格遵守上级文件中的相关规定。

“节约型公共机构专项服务”

1）节能管理

1.1 基本要求

乙方应协助甲方规范配置节能设备设施，采用符合国家节能标准的灯具、电器等，定期对用能设备进行能耗监测和维护管理。熟悉管理区域能源消耗热点（照明、暖通、电梯、办公设备、数据中心、厨房等）、设备效率、建筑围护结构情况等； 定期检查维护

建筑围护结构及门窗，及时修复破损、渗漏部位， 减少冷热空气渗透；协助甲方在公共区域张贴节能宣传海报、标识，开展节能宣传活动。

1.2 照明用能

乙方应加强照明巡查、及时检查灯况， 根据不同季节、不同天气条件下自然光照特点和不同时段的照度需求，协助甲方优化门厅、走廊、通道等公共区域照明方案，杜绝“ 白昼灯 ”；会议室、厨房等公共区域使用结束后关闭照明， 杜绝“长明灯 ”；如无甲方或相关部门明确要求，平时不开启景观照明，室外区域只开启必要的台阶和路面照明。

1.3 暖通用能

乙方应按照夏季室内空调温度设置不低于 26 摄氏度、冬季室内空调温度设置不高于 20 摄氏度的空调温度控制标准设定会议室、厨房、走廊等室内场所空调温度， 行业或甲方另有规定的，从其规定；除有特殊要求外，会议室、厨房等公共区域仅在使用期间开启空调，开启空调时应当关闭外门和外窗。

1.4 其他用能

乙方应根据甲方要求，在满足使用需求的前提下，精细化管理电梯、公共区域打印机、复印机等设施设备自助休眠、关闭时间； 新风系统、电开水器等用能设备要根据不同场所、工作日和休息日、昼间和夜间等因素个性化设置使用时段； 燃气灶加工期间充分得用灶火，用毕及时关气，经常对灶具等设施设备进行维护保养，提高燃气得用效率。

1.5 用能统计和分析

乙方应协助甲方统计能耗数据，定期对用能状况进行分析，开展用能诊断，挖掘节能潜力，提高能源利用效率，确保达到所属行业能耗定额标准，规范合理用能，对于超过定额的，应及时排查原因，并配合甲方整改。

2）节水管理

2.1 基本要求

乙方应协助甲方采用节水器具，新购置用水器具要达到 2 级以上水效标准，对不符合节水器具水效标准的，协助甲方有序更换或改造；定期检查供水管网，及时修复漏点，减少水资源浪费；张贴节水宣传海报、标识，协助甲方开展节水宣传活动。

2.2 会议活动用水

乙方应根据会议活动的人数和时间，全理估算会务服务热水用量，按需供水，减少“半壶水 ”“半杯水 ”浪费。如无甲方明确要求， 不主动提供瓶装水，确需瓶装水的，优先提供小瓶水，并提示带走未喝完的半瓶水。

2.3 保洁用水

乙方应协助甲方在开水间设置尾水和剩水回收装置，用尾水和剩水清洗抹布拖把，取用水应根据保洁任务按需适量，避免先成浪费。

2.4 其他用水

乙方应协助甲方在卫生间、开水间、厨房等区域使用感应式水龙头， 冲厕优先使用中水；淋浴间采用节水型混水器、节水型花洒；对空调冷凝水进行收集和利用。

2.5 用水统计和分析

乙方应协助甲方规范统计用水数据，对次级用水单位（功能区域）和主要用水设备（用水系统）分别计量，定期对用水状况进行分析；协助专业机构定期开展水平衡测试，定期开展用水巡查，挖掘节水潜力，提高用水效率，确保达到所属行业用水定额标准及属地水管理部门下达的用水指标，规范合理用水，对于超过定额指标的，应及时排查原因，并配合甲方整改。

3）生活垃圾分类

3.1 生活垃圾分类宣传与培训

乙方应协助甲方开展生活垃圾分类宣传活动，通过张贴海报、发放宣传手册、组织培训讲座等方式，提高职工/学生对生活垃圾分类的知晓率和参与度。定期组织相关工作人员开展垃圾分类培训，更新垃圾分类专业知识，加强实操指导。

3.2 乙方需严格执行上级文件中的相关制度标准

1）节能管理

1.1《中华人民共和国节约能源法》

1.2《公共机构节能条例》

1.3《北京市实施<中华人民共和国节约能源法>办法》

1.4《北京市公共机构节约能源资源工作规范》（京机管发[2022]17 号）

1.5《北京市党政机关、国有企事业单位办公建筑外观照明强化节能导则（试行）》（京发改<2022>88 号）

1.6《北京市公共场所室内温度控制导则（试行）》（京发改<2022>1673 号）

1.7 北京市地方标准《公共建筑节能运行管理与监测技术规程》（DB11/T 1130-2024）

1.8 北京市地方标准《电梯节能监测》（DB11/T 1161-2015）

1.9 北京市地方标准《公共建筑室内照明系统节能监测》（DB11/T 1850-2021）

1.10 北京市地方标准《城市道路照明设施运行维护规范》（DB11/T 1876-2021）

1.11 北京市地方标准《高等学校能源消耗定额》（DB11/T 1267-2021）

1.12 北京市地方标准《体育场馆能源消耗定额》（DB11/T 1296-2021）

1.13 北京市地方标准《党政机关能源消耗定额》（DB11/T 1958-2022）

1.14 北京市地方标准《文化场馆能源消耗定额》（DB11/T 1268-2023）

1.15 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）

1.16 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 1130-2024）

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 26 部分：学校》（DB11/T 1764.26-2022）

2.9 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》

4.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。

5. 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。

6. 本合同一式 8 份，甲方执 6 份、乙方执 2 份，每份正本具有同等法律效力。

十九、项目联系人

使用方联系人及联系电话：李老师 80187283

服务方联系人及联系电话：单老师 15011309126

甲方：北京信息科技大学（印章）

2026年 10月 8日

授权代表（签字）：

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

乙方：招商积余物业管理有限公司（印章）

2026年 10月 8日

授权代表（签字）：

地址：深圳市福田区华强北街道华航社区深南中路3024号航空大厦3202-3203

邮政编码：518000

电话：0755-83289517

开户银行：招商银行股份有限公司深圳福田支行

账号：813586663210001

纳税人识别号：91440300192205202K

附件 3：中标通知书

中 标 通 知 书

项目名称：北京信息科技大学沙河校区校园环境及功能性楼宇物业服务外包项目

项目编号：11000026210200176184-XM001/BMCC-ZC26-0814

01包:北京信息科技大学沙河校区校园环境及功能性楼宇物业服务外包

中 标 人：招商积余物业管理有限公司

中标金额：29,176,196.40 元

请贵单位自本通知书发出之日起三十日内与采购人签订采购合同，并在合同签订完毕后2个工作日内将合同扫描件发送至代理机构邮箱（或将一份合同原件送达代理机构），以便代理机构及时办理投标保证金退还。

北京明德致信咨询有限公司

2026年09月10日