GZ20260318

国际文化大厦、中国房子宾馆委托管理服务合同

甲方：首都师范大学

乙方：北京坚实蓝盾物业管理有限公司

根据中华人民共和国有关法律规定，甲方将“首都师范大学国际文化大厦、中国房子宾馆”进行委托管理。该项目集教学、办公、住宿、会议为一体，国际文化大厦建筑面积为35660㎡，中国房子建筑面积3000㎡，总建筑面积38660㎡；鉴于乙方具有发展、经营和管理大厦所必需的知识经验，甲方愿意按照本合同条款内容，委托乙方协助甲方对国际文化大厦进行管理服务工作。乙方愿意接受委托，依法开展管理服务活动，通过严格科学的管理，热情优质的服务为学院创造整洁、优美、舒适、安全的环境，并为大厦管理做出贡献，并承担受托事项的法律责任。为此双方达成如下协议：

第一条 委托期限

国际文化大厦委托服务期限12个月。

自2026年10月1日至2027年9月30日。

中国房子宾馆委托服务期限13个月。

自**2026**年10月1日至2027年10月31日。

备注：本合同全部服务及保函保证义务最晚到期日以中国房子宾馆服务届满且完成全部移交之日为准。

第二条 委托管理内容

一、国际文化大厦物业服务内容

1.大厦建筑本体公用设施设备及其配套设施的日常维护、养护管理和运行服务，设施设备的管理及维护养护。

2.管理区域内公共秩序和环境卫生的维护。

3.供水、供电、供气、通讯等大厦内专业设备设施的管理及维护养护。

4.管理区域内的日常安全及相关工作。

5.管理区域内的会议、住宿管理及服务。

6.管理区域内学生教室的配套服务。

7.管理区域内办公场所的配套服务。

8.档案资料的保管及相关账务的管理。

9.其他法规和政策规定的其他管理事项。

二、中国房子宾馆物业服务内容

1.管理区域内的环境卫生服务。

2.管理区域内的客房服务。

第三条 甲方权利义务

1.甲方应按照资金管理计划，提供能满足大厦正常经营及管理所需资金，保证资金及时到位并承担大厦运行中的各项费用。

2.甲方向乙方提供大厦相关资料，供乙方制定各项方案之参考。

3.甲方为乙方的项目经理提供大厦标准间一个及必要的办公设备、设施。

4.甲方为乙方的其它管理人员提供必需的办公条件。

5.甲方审核批准会计年度的财务预算及资产预算报告建议书（包括收入预测、费用预算、资产重置计划、人力资源配置等重大经营管理事项）。

6.大厦有关管理服务的运行费用由甲方财务直接划转至用款人帐户并实施有效监管。

7.甲方有权向乙方提出管理服务要求，对管理服务工作进行监督，有权要求乙方按约定提供服务；如服务达不到标准，有权书面通知乙方限期整改，整改后仍不能达到标准的，甲方有权解除本合同，并拒绝支付合同剩余期限的服务费。

8.对乙方指派招聘的管理和服务人员有下列情形之一的，甲方有权要求乙方无条件更换或解聘：

1）不能胜任所在岗位的工作；

2）推诿、抵触甲方正常监督检查工作；

3）无视甲方提出的合理化建议；

4）对工作严重失职或有违法行为的责任人及其主管人员。

第四条 乙方的权利义务

1.乙方按照本合同要求提供服务及管理，合法经营，优质高效地在合同有效期内完成各项工作内容，使大厦顺利运营。合同有效期内，在乙方所管辖领域内如因乙方管理过错造成人身、财产损害，由乙方承担相应责任，甲方有权解除本合同。

2.如乙方提供的服务不能满足甲方要求，甲方应对乙方存在的问题发出书面限期整改通知，乙方须积极、主动与甲方沟通，并及时整改。

3.妥善保管甲方移交的大厦各种资料，并在本合同解除或终止后，十五日内完备交还甲方。

4.乙方按照大厦经营管理需要委派大厦管理人员，根据运营需求，在甲方不加人力资源成本费的情况下，双方协商增减乙方派遣的工作人员。非驻场远程人员不计入本合同约定驻场人员统计口径。

5.乙方协助甲方制订大厦年度计划建议书，于每年十一月底前协助甲方编制大厦下一会计年度的财务预算及资产预算报告建议书（包括收入预测、费用测算、资产重置计划、人力资源配置等其他重大经营管理事项）。

6.乙方应制定人事、劳动、工资、奖惩、福利和保险等制度，报甲方备案。

7.根据《中华人民共和国劳动法》实行全员劳动合同制，应依法为员工缴纳国家规定全部社会保险，并严格按照《劳动合同法》规定签订、续签或解除、终止各级、各类从业人员劳动合同。

8.任免各部、室经理时，需甲乙双方同意并严格执行人力资源配置的有关规定。

9.严格管理财务与财产，确保甲方资产的保值增值，注意节能降耗。

10.乙方对大厦实施规范化、标准化管理保证服务质量，优化工作学习、办公、生活环境。

11.乙方必须严保甲方及大厦所有业务资料和商业机密，未经甲方事先书面许可，不得泄露给第三方。

12.遵从甲方的财务管理制度。

13.因财政审批流程造成付款延后的，不视为甲方违约，甲方在财政资金下达后及时完成支付。

14.本合同期满，乙方应配合甲方在合同终止日之前十五日办理移交事项：

14.1 对大厦管理服务进行财务审计；

14.2 共同就委托管理服务的资产进行清查和资产移交；

14.3 乙方应将管理服务过程中的一切文件、档案、图纸等书面及电子资料移交给甲方；

14.4 乙方须向甲方移交由甲方提供的办公及仓储用房和设施设备；

14.5 乙方对管理过程中自身应承担的债务负全部清偿责任。

第五条 人力资源成本及支付

本项目为全费用包干模式。大厦管理运作所需的人力资源等全部成本费用合同期总金额为人民币 5397066.95 元。

甲方按月向乙方支付服务费；每月 15 日前将当月服务费划拨至乙方指定账户。

每月应支付服务费详见下表。除经甲方书面确认的服务范围变更外，合同价款不作任何调整。

日期	每月结账金额	合计金额	备注
2026 年 10 月	445167.24		
2026 年 11 月	445167.24		
2026 年 12 月	445167.24		
2027 年 1 月	445167.24		

首都师范大学

2027 年 2 月	445167.24		
2027 年 3 月	445167.24		
2027 年 4 月	445167.24		
2027 年 5 月	445167.24		
2027 年 6 月	445167.24		
2027 年 7 月	445167.24		
2027 年 8 月	445167.24		
2027 年 9 月	445167.24		
2027 年 10 月	55060.07		
		5397066.95	

□6□ 履约保证金

6.1 乙方应在签约时缴纳人民币 20 万元履约保证金，用于乙方违约或侵权时的费用承担；乙方应在上述费用发生后五日内补足；每逾期一日应缴纳 500 元违约金。

6.2 合同解除或终止之日起五日内，甲方据实与乙方结清履约保证金。

6.3 履约保证金相关事宜，以本项目招标文件约定为准，本合同不得作出与招标文件相冲突的实质性修改。

第七条 违约条款

1.如甲方不及时足额付款，从违约日起每日承担应付款项的万分之三违约金。

2.如乙方非法经营或聘请无资质人员上岗，甲方有权解除合同。

3.甲方有权随时检查乙方工作人员的出勤情况，乙方驻场总服务人员不得低于 92 人。人员配置未达到投标承诺标准的，甲方有权按招标文件约定扣减服务费；单月缺岗情况严重，经甲方一周整改通知仍未整改到位的，甲方有权解依据本合同约定除合同，按合同约定结算管理费。

4.甲方不定期对本项目的相关工作进行考核，根据乙方承诺的管理服务标准及作业频次开展检查。考核实行经济惩罚制度，对没有达到服务标准的不合格项有权扣减 1000 元/项。若考核出现三次及以上服务标准不合格或对甲方产生不良影响，甲方有权依据本合同约定解除合同。

5.因乙方未按约定依法按时足额发放员工工资等费用，或未按约定及时结算经乙方同意的第三方分包费用与报酬，或未提供相关凭证证明上述情况的，甲方除有权扣减相应服务费外，乙方还应向甲方支付本合同总金额 10%的违约金。若情节严重或对甲方产生不良影响，甲方有权依据本合同约定解除合同。

6.如乙方在经营及管理中不尽安全保障义务造成人身财产损害等，由乙方承担全部责任。

补充：本合同项下各项违约金综合考虑项目运维成本、涉外项目保密风险、维稳风险，乙方确认约定违约金标准合理；同一违约行为不重复计取多项违约金；不同违约行为可分别计取违约金。

第八条 特别约定

1．项目名称:047-2652200.首都师范大学国际文化大厦、中国房子运行保障项目；招标编号:ZTXY-2026-F430531。

说明:本补充条款与原合同正文、招标文件、乙方全套投标文件、共同构成本合同完整文件体系。

2．合同文件组成及解释顺序

2.1 构成本合同的完整文件包括：本合同正文、本条款、本项目全套招标文件、乙方全部投标文件、附件1《服务标准及考核细则》、附件2《人员岗位配置清单》、附件3《涉密岗位保密协议模板》。上述文件中，上述文件解释顺序：本合同正文（含补充协议）优于投标文件，投标文件优于招标文件。本合同及附件内容不得与招标文件的实质性条款相冲突，文件之间如存在冲突，以排序在前的文件为准。

2.2 甲乙双方不得签署任何背离招投标实质性内容的补充协议。

2.3 乙方投标文件中《招标代理服务费承诺书》内约定的“非乙方原因项目未执行收取服务费30%成本费”，属于乙方与采购代理机构之间的约定，对甲方无约束力，不纳入甲乙双方权利义务范围。

3．人员配置、更换与用工管理

3.1 乙方驻场总服务人员数量不得低于92人，乙方承诺本项目投入96人。甲方有权开展不定期现场人员清点核查；经核查在岗人数不足约定标准，经一周未整改补齐的，每缺少1人，按每日人民币800元向甲方支付违约金，甲方可直接在当期服务费中抵扣。人员统计口径详见附件2。

3.2 投标文件拟派项目经理、客服主管、安保主管、工程主管、人事行政主管为本项目固定管理班子。未经甲方书面正式同意，乙方不得擅自调离、更换上述岗位人员。擅自更换的，每发生一次向甲方支付违约金人民币20000元；累计发生2次及以上，甲方有权依据本合同约定解除本合同。

3.3 所有进场人员必须完成背景审查(无犯罪记录核查)，人员全部资料提交甲方审核同意后方允许上岗；户籍录入、前台接待、日审夜审、消防中控等涉密关键岗位人员，必须单独签订保密协议，保密协议原件提交甲方归档。

3.4 乙方所有人员更换均需要提前书面报经甲方书面同意，提交新人员全套资质、背景审查材料；未经甲方同意擅自更换普通岗位人员，每次违约金5000元。甲方有权要求乙方调离不适合岗位的工作人员，乙方须7日内完成人员替换。

3.5 在项目履约期间，甲方有权对乙方本项目人员工资、社保、公积金缴纳情况开展抽查，乙方应配合提供工资发放记录、社保、公积金缴纳凭证等相关资料。

3.6 乙方承担全部用工风险，本项目全部人员工资、社保、公积金、加班费、福利费、工伤赔偿等全部包含在包干总价内；不得以人力成本上涨为由向甲方申请增加任何费用。

4. 服务考核、整改与违约处置

4.1 甲方开展服务质量检查，发现服务不合格事项，向乙方出具书面整改通知单，写明不合格事项、整改完成时限。逾期未完成整改，计为 1 次不合格项，按招标文件约定扣减服务费 1000 元/项。同一问题经两次整改仍不合格，直接计为第三次不合格，甲方有权依据本合同约定解除合同。

4.2 所有本合同项下产生的违约金、赔偿金、罚款，甲方有权直接从当期应付物业服务费中抵扣。

4.3 乙方发生拖欠员工工资、加班费、第三方应付费用，除扣减服务费外；情节严重，甲方有权依据本合同约定解除合同，并上报政府采购监管部门。

5. 保密义务

5.1 保密范围包含但不限于：留学生护照、签证、户籍登记信息、住户个人信息、财务日审夜审经营数据、教学会议资料、监控录像、各类内部档案资料。

5.2 乙方及全部项目工作人员保密义务不因本合同终止、解除而失效，保密持续期限不少于 5 年。

5.3 发生信息泄露事件，乙方承担全部赔偿责任，包含直接损失、第三方维权索赔、诉讼费、律师费等；单次违约金不低于 10000 元；违约金不足以弥补甲方实际损失的，乙方还应当补足全部实际损失。发生重大信息泄露，甲方有权依据本合同约定解除合同，并向监管部门报告。

5.4 项目退场时乙方必须完整移交全部户籍档案、纸质及电子台账；档案、资料丢失、损毁，乙方承担赔偿责任。

6. 进场、退场及资产盘点

6.1 项目进场，因乙方管理责任造成资产丢失、损毁，乙方照价赔偿，赔偿款甲方可直接在结算款项中抵扣。

6.2 合同终止，乙方必须维持原有服务标准，不得擅自缩减人员、降低服务水平，不得提前撤场。

6.3 按照原合同约定，合同终止之日起 15 日内完成全部资产、钥匙、门禁权限、全套档案资料移交；逾期完成移交，每逾期一日，乙方向甲方支付违约金人民币 10000 元。移交过渡期发生人员、服务、安全事故全部由乙方承担责任。无论何种原因合同解除或终止，乙方均应按时结清本项目全部员工工资社保，否则甲方有权动用履约保证金代为处置。

7. 分包、转包禁止

本项目不允许转包；主体服务禁止分包。确需开展非主体专项维保，乙方必须提前向甲方提交分包单位全套资质材料，取得甲方书面同意后方可实施；未经甲方同意发生转包、分包，视为严重违约，甲方有权直接解除合同，乙方承担全部损失。

8. 其他约定

8.1 本项目为全费用包干，除招标文件明确约定由甲方承担的费用外，甲方不再支付任何其他费用；节假日加班、突发事件应急、临时任务全部费用均包含在合同总价。

8.2 乙方承诺投标文件、签约前提交的全部佐证材料(财报、社保证明、证书、业绩等)真实有效；若后续查实存在伪造、虚假材料，属于虚假投标，乙方承担全部经济、法律责任，甲方有权向财政监管部门报送情况。

8.3 服务周期届满或阶段性服务完成后，甲方按照政府采购相关规定组织履约验收，乙方应当配合提交全部验收资料；验收不合格的，按本合同违约条款处理。

第九条 争议解决

在本合同履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成一方可诉请北京市海淀区人民法院依法裁决。

第十条 约束

本合同受中华人民共和国的法律保护和约束。如本合同有未尽事宜或本合同中的任何部分，因国家（含地方政府）有关法律、法规的变化而需要进行相应条款调整时，双方另行签订补充协议对本合同予以修订。

第十一条 交接及逾期责任

本合同解除或终止之日后十五日内，乙方应完成全部工作交接，如因乙方原因造成交接迟延，每逾期壹日乙方应支付人民币壹万元违约金。

第十二条 份数

本合同一式捌份，甲、乙双方各执肆份，具有同等法律效力。

第十三条 生效

本合同经甲、乙双方盖章并经双方授权代表签字后生效，修改、补充亦应采用书面形式并经双方盖章授权代表签字。

附件清单

附件为本合同组成部分，附件内容不得与招标文件、本合同正文实质性条款相冲突；如存在冲突，以招标文件及本合同正文为准。

附件 1：《服务标准及考核细则》

附件 2：《人员岗位配置清单》

附件 3：《涉密岗位保密协议模板》

首都师范大学

甲方：首都师范大学（公章）

开户行：

账号：

地址：

电话：

授权代表（签字）：

日期：2026年9月30日

乙方：北京坚实蓝盾物业管理有限公司（公章）

开户行：中国工商银行股份有限公司北京增光支行

账号：0200247209200058902

地址：北京市门头沟区龙兴路15号院11号楼11层1102

电话：010-68488829

授权代表（签字）：王玉双

日期：2026年9月30日

首都师范大学

中天信远国际招投标咨询(北京)有限公司

中标通知书

SZYGCG11000026210200181235-XM001-135698

北京坚实蓝盾物业管理有限公司：

首都师范大学国际文化大厦、中国房子运行保障项目(标段编号：11000026210200181235-XM001-1)评标工作已结束。根据招标文件的规定及评标委员会的评审结果，经首都师范大学确认，贵公司为该项目中标人。

中标金额：人民币5397066.95元。

请贵公司接到通知后，及时与招标人联系办理签订合同等事宜。

按照北京市财政局、中国人民银行营业管理部联合发布《关于推进政府采购合同线上融资有关工作的通知》（京财采购〔2023〕637号），我市已推出政府采购合同线上融资“一站式”服务，有需求的供应商，可访问北京市政府采购网“政采贷”专区，或中征平台（https://www.crcrfsp.org.cn/index.do），查询各金融机构相关融资产品，办理“政采贷”业务。

特此通知。

中天信远国际招投标咨询(北京)有限公司

2026-09-16 18:03:45