

北京市军休房屋管理中心

2026 年度军休干部专项住房紧急抢修项目其他服务采购项目合同

采购人（以下称甲方）：北京市军休房屋管理中心 合同编号：

供应商（以下称乙方）：中京泰瑞（北京）工程技术有限公司 签订地点：

合同时间：2026年2月13日

甲乙双方依据《中华人民共和国民法典》以及有关法律、法规的规定，经协商一致，订立本合同，以便共同遵守。

第一条 合同标的

乙方根据甲方需求提供下列服务：北京市军队离休退休干部安置事务中心系统下直管单位的 2026 年度军休专项住房公共部分为期一年的工程紧急抢修，具体工程量以实际发生为准，具体金额以审计结算为准，实施范围包括但不限于：房屋屋面、防水、地面、墙面、墙体、道板道路、雨污水管道等公共设施、公用设备和不属于北京市市政部门管理的电力系统、供暖系统、供水系统等突发性影响安全的应急抢修、维修等，系指根据合同规定乙方须承担与服务有关的所有辅助服务。

第二条 合同价格

签约合同价：折扣率 90 %。

本合同总价包括招标文件所确定的采购范围相应服务的提供、人员（包括工资和补贴）、办公场所及设施、保险、劳保、管理、各种税费、利润、税金、政策性文件规定及合同包含的所有风险、责任等各项应有费用，以及为完成该项服务项目所涉及的一切相关费用，采购人不再支付其他任何费用。

本合同总价款还包含乙方应当提供的伴随服务/售后服务费用。

第三条 组成本合同的有关文件

下列与本次采购活动有关的文件及有关附件是本合同不可分割的组成部分，



与本合同具有同等法律效力，这些文件包括但不限于：

- (1) 招标文件（编号：ZQZB-BJ-2512003-01）
- (2) 乙方提供的投标文件；
- (3) 中标通知书；
- (4) 甲乙双方商定的其他文件等。

第四条 合同履行期限

自2026年2月13日至2027年2月12日。

第五条 合同款结算及支付

1. 本合同项下所有款项均以人民币支付。
2. 本合同项下的采购资金由甲方自行支付，乙方向甲方开具发票。
3. 结算原则：

实际工程采用一项目一结算方式，乙方向甲方提供北京市正规等额的发票，甲方在收到乙方开具的发票后15个工作日内支付工程款，遇节假日自动顺延。具体工程量以项目实际情况为准，以实际产生费用进行结算。最终结算金额以采购人审计部门出具的考虑折扣率后的审计报告定价金额为准。

4. 付款条件：

本项目采用一项目一结算方式，全部工程竣工验收合格，并报送完整、合格的结算报审资料后，支付至小型工程施工合同价款的80%；待完成工程竣工结算审计后支付尾款，具体支付方式及收取质量保证金以双方签订的小型工程施工合同约定为准。

第六条 服务要求

- 1、具体要求以提供的工程量清单为准。工程结算需经甲方或甲方委托的第三方审计并以审定值为准。
- 2、乙方须承诺所提供的服务、设备符合相关国家强制性规定。

3、工程所用的材料、设备的品种、规格、性能和等级必须符合国家、北京市现行产品标准和工程技术有关规定，并达到环保要求。

4、本项目的工程建设必须达到现行国家、省、自治区、直辖市或行业的工程建设标准、规范及强制性条文的要求。

5、施工中应严格遵守有关环境保护的法律法规，并应采用有效措施控制施工现场各种粉尘、废气、废弃物噪声、振动等对周围环境造成的污染和危害。

6、乙方必须具有良好的售后服务，服从甲方的管理，自觉接受相关部门的监管，并能密切配合其它配套施工项目。

7、本项目后续所涉的节水产品、节能产品须属于最新一期的节能产品政府采购清单内产品。

8、根据甲方下达的任务单，包工、包料、包质量、包工期、包安全文明施工。不允许转包和违法分包。

9、服务单位须严格执行国家有关安全生产的方针、政策、法令、法规，遵守国家、行业及公司有关安全施工、文明施工的规定，遵守各项规章制度。

10、相关工种人员按照国家相关行业要求持证上岗，在合同期间遵守国家法律法规、遵守甲方的相关管理规定。

11、乙方应配备足够的人员，以确保多地同时需要抢修时有充足的人力。

12、服务单位应自行清理抢修过程中产生的建筑垃圾，并且若涉及到临时挪动相关用品及设施的，施工完毕后应恢复原状。

13、项目进行过程中所涉及的相关法规、定额、规定等，全部按照国家、北京市现行最新法规、规范、计价标准等执行。

第七条 服务期限

本项目服务期限为：本合同生效之日起 1 年。服务期限内具体项目工期要求视项目实际情况签订在任务单中约定。

第八条 服务委托方式

根据项目的基本建设程序，各阶段业务开展前，由甲方出具具体项目的任务单，乙方应根据甲方下达的任务单进行施工。

第九条 履约保证金

乙方需在合同签订后三十日历年内，向甲方以银行保函形式提交履约保函，保函保证金额：项目总预算（120万元）×折扣率×5%。金额为人民币（大写）：伍万肆仟元整（小写）：54000.00元。

第十条 联系人

乙方应为本项目安排固定的联系人，若因特殊情况需变更联系人，应当及时以书面形式通知甲方，并说明情况，获得甲方同意。在本协议书有效期内，乙方指定（姓名：刘长通）（手机：13463204578、18518968677）为乙方联系人。

第十一条 双方权利、责任及义务

（一）甲方权利与责任

1. 甲方依照北京市建设工程相关规定对乙方进行项目管理及任务下达；
2. 甲方如发现乙方经办人不按合同约定履行其职责，有权要求乙方更换经办人员或终止合同；甲方要求更换经办人的，乙方应立即重新选定新的经办人对接。
3. 如乙方在工作中遇到需要协调的问题，甲方应给与配合，协助乙方解决；
4. 甲方按合同约定支付服务费用。

（二）乙方责任与义务

1. 乙方承诺严格遵守北京市建设工程相关规定，接受甲方的项目管理及任务下达；
2. 乙方必须严格按照协议书和具体项目合同约定完成全部工作内容，未经甲方批准不得分包及转包，实施期间不得更换项目负责人。

3. 乙方应在自身业务资质范围内承接施工及服务业务，若存在实际项目规模超过乙方单位业务资质承接范围的情况时，乙方应当拒绝执行，除以上情形外，不得拒绝甲方下达的合同范围内的施工任务。

4. 乙方应当履行下列义务：

(1) 不在工程建设或服务过程中存在恶意串通、服务质量不符合要求等不诚实行为；

(2) 在服务期限内，于建设主管部门、行业部门、纪检监察机关或检察机关查询系统中不得存在不廉洁记录；

(3) 不泄露国家机密和企业商业秘密；

(4) 不发生工程质量问题、安全生产事故、环保事故或引发群体性事件(如拖欠工人工资等)受到政府相关部门处罚；

(5) 乙方应对完工后的质保负责，质保期应满足《中华人民共和国建筑法》、《建设工程质量管理条例》和《房屋建筑工程质量保修办法》等相关规定，法规无规定的以甲方下达的任务单为准。

第十二条 质保期

质量保修期从各单个项目工程实际竣工验收合格之日算起。按中华人民共和国国务院令第(2000)279号《建设工程质量管理条例》的规定执行。

1. 基础设施工程、房屋建筑的地基基础工程和主体结构工程，为设计文件规定的该工程的合理使用年限；

2. 屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏为5年；

3. 装修工程为2年；外窗工程为2年，外窗防渗漏为5年；

4. 供热与供冷系统，为2个采暖期、供冷期；

5. 电气管线、给排水管道、设备安装和装修工程，为2年；

6. 住宅小区内的给排水设施、道路等配套工程为2年；

7. 其他项目的保修期限以甲方下达的任务单为准。

8. 质量保证金规定：收取比例：单项工程价款结算总额的 3%。收取方式：支付工程结算款时扣除。退还时间：缺陷责任期结束后，乙方提供退还保证金的证明之日起 30 天内。

第十三条 验收

工程具备竣工验收条件后，乙方向甲方提供竣工验收报告。如工程具备验收资格，甲方收到竣工验收报告后组织验收。经验收后如质量不合格的，由乙方在限定的期限返修后再进行验收，直至符合要求为止。单个项目单独验收，验收标准以任务下达单为准。

第十四条 违约责任

1. 如乙方不能按约定进行服务的，甲方有权解除合同，同时有权要求乙方按照合同总价 5% 的标准支付违约金，解除合同的通知自发出之日生效。

2. 甲方未按合同规定的期限向乙方支付工程款的，每逾期 1 天甲方向乙方偿付欠款总额的 5% 滞纳金，但累计滞纳金总额不超过欠款总额的 5%；因甲方行政审批延迟造成无法按时向乙方支付工程款的情形除外。

3. 乙方未按本合同规定向甲方交付履约保证金的，甲方有权拒绝签订本合同，同时乙方应按应交付履约保证金的 100% 向甲方支付违约金。

4. 乙方未按本合同的规定和“服务承诺”提供伴随服务的，甲方有权提前解除本合同，同时乙方应按合同总价款的 5% 向甲方承担违约责任。

5. 乙方在承担上述一项或多项违约责任后，仍应继续履行合同规定的义务（甲方解除合同的除外）。甲方未能及时追究乙方的任何一项违约责任并不表明甲方放弃追究乙方该项或其他违约责任。

6. 乙方属虚假承诺，或是由于乙方的过错造成合同无法继续履行的，除乙方已交履约保证金不予退还外，还应向甲方支付不少于合同总价 30% 违约金，若该

违约金不足以弥补甲方损失，则应当赔偿甲方所有损失。

7. 其他未尽事宜，以《民法典》等有关法律法规规定为准，无相关规定的，双方协商解决。

第十五条 合同的变更和终止

1. 本合同一经签订，甲乙双方不得擅自变更、中止或终止合同。

2. 除发生法律规定的不能预见、不能避免并不能克服的客观情况外，甲乙双方不得放弃或拒绝履行合同。乙方放弃或拒绝履行合同，履约保证金不予退还。

第十六条 合同的转让

乙方不得擅自部分或全部转让其应履行的合同义务。

第十七条 不可抗力

甲、乙方中任何一方，因不可抗力不能按时或完全履行合同的，应及时通知对方，并在5日内提供相应证明。未履行完合同部分是否继续履行、如何履行等问题，可由双方初步协商，并向主管部门报告。确定为不可抗力原因造成的损失，免于承担责任。

第十八条 争议的解决

1. 因履行本合同引起的或与本合同有关的争议，甲、乙双方应首先通过友好协商解决，如果协商不能解决争议，则采取以下第（1）种方式解决争议：

（1）向甲方所在地人民法院提起诉讼；

（2）向甲方所在地仲裁委员会按其仲裁规则申请仲裁。

如没有约定，默认采取第2种方式解决争议。

2. 在法院审理和仲裁期间，除有争议部分外，本合同其他部分应继续履行。

第十九条 诚实信用

乙方应诚实信用，严格按照招标文件要求和投标承诺履行合同，不向甲方进行商业贿赂或者提供不正当利益。

第二十条 合同生效及其他

1. 本合同自经甲乙双方授权代表签订并加盖公章后，自签订之日起生效。
2. 本合同一式捌份，甲方执伍份，乙方执贰份，代理机构执壹份存档。
3. 本合同应按照中华人民共和国的现行法律进行解释。

甲方：北京市军休房屋管理中心
单位名称（章）：
单位地址：北京市海淀区大柳树19号院

法定代表人：

委托代理人：

电话：62150692-8203

乙方：中京泰瑞（北京）工程技术有
限公司
单位名称（章）：
单位地址：北京市门头沟区斋堂大街
45号科技楼ZT1359室（集群注册）

法定代表人：

委托代理人：

电话：

开户银行：中国建设银行股份有限公司北京黄亦路支行

账号：11050184800000002887