

# 西山方志书院运行维护项目

## 运行维护合同



甲方（委托方）： 北京市西山试验林场管理处

乙方（受托方）： 北京政达物业管理有限公司



# 西山方志书院运行维护项目

## 运行维护合同

甲方（委托方）：北京市西山试验林场管理处  
通讯地址：北京市海淀区香山南路黄土坡  
邮政编码：100089  
联系电话：62720273  
法定代表人：律江  
委托代理人：/

乙方（受托方）：北京政达物业管理有限公司  
营业执照注册号：91110107MADEP7PD4H  
物业服务企业资质证书号：/  
法定代表人：王兆文  
委托代理人：/  
通讯地址：北京市石景山区八大处路 49 号院 4 号楼 3 层 3319B  
邮政编码：100000  
联系电话：13661331049

依据《中华人民共和国民法典》及相关法律规定，甲方同意乙方作为西山林场方志书院运行维护项目-运维的服务方。甲乙双方共同协商订立本协议，甲乙双方应严格遵守并履行协议约定：

### 一、委托管理范围、内容及标准

1、房屋维修维护内容：对书院 3600 平方米范围内的房屋进行经常性、持续性的小修养护、综合维修。具体内容包括：

- (1) 对服务范围内的房屋进行日常管理和维修养护，并做好检修记录和保养记录；
- (2) 根据房屋实际使用年限，适时检查房屋的使用状况。如需要维修，属于小修范围的，及时组织修复。

#### ① 通用要求及范围

按照各地的规章要求执行，如北京市为《房屋建筑使用安全检查技术规程》

(DB11/T1004)，定期对房屋结构、外墙、屋顶、公共通道、门厅、台阶等部位日常维护、巡检，发现问题及时维修，确保辖区内的各个系统正常使用；

到达现场时限：一般故障维修人员应在 15 分钟内到达现场。

修复时限：小修、零维修服务不需换件的当时完成，一般情况不超过 24 小时完成，延时修复不超过 3 个工作日完成；有需要采购等特殊情况的，与主管部门约定并汇报沟通时效问题，并采取临时措施；

## ② 土建小修

室内地面、散水小修。小修内容：楼面或地面的块料面层松动的、散水严重损坏影响其功能的，应修补。楼面或地面的块料面层损坏、残缺的，应修复；如磨损过薄影响安全的，应局部拆换；质量要求：维修后应平整、光滑、接搓平顺。

室内墙面及顶棚小修。小修内容：内墙、踢脚线及顶棚抹灰空鼓、剥落的应修补；质量要求：维修后的内墙面及顶棚应恢复原有使用功能，抹面应接搓平整、不开裂、不空鼓、不起泡、不翘边，层面与基层结合牢固。

检修门窗小修。小修内容：门锁损坏、门窗松动、门窗扇开关不灵活、开焊、小五金缺损的应进行修补、更换；质量要求：维修后的门窗应开关灵活不松动，框与墙体结合牢固，五金齐全。玻璃装钉牢固，窗纱紧绷，不露纱头。

清扫屋面、雨水口等小修（不含蜘蛛人高空作业部分）。小修内容：每月将屋面、雨水口积存的杂物清扫干净；雨落管局部残缺、破损应更换；质量要求：屋面应清扫干净，雨落管维修后应补齐五金配件。

屋面补漏小修。小修内容：屋面局部滴漏以至影响使用的属于屋面局部补漏范围；质量要求：屋面应清扫干净，维修后屋面不再有滴漏现象。

## (3) 其他

根据房屋本体的使用年限和维修情况，每年下半年提出需要下一年度进行的必要中修、大修维修项目计划。

**2、设备维修维护内容：对书院范围内的通用设备、专用展览设备和家具、用具的日常维护，包括小修养护、综合维修。具体内容包括：**

(1) 对各种公用设施设备进行巡查，并建立维修档案，保证设施设备的正常使用；

(2) 乙方提供服务过程中，应当爱护甲方设施、设备及工具、器具，乙方负责对相关设备、设施等物品的使用管理和保养，应妥善使用各种设施、设备，不得毁损破坏。

### (3) 给排水设备运行维护内容及要求

① 保证采购人本物业服务所有辖区域给排水设备、设施（包括但不限于水泵、水箱、气压给水装置、水处理设备、消防人员栓、管道管件、阀门水嘴、卫生洁具等）及附属构筑物等正常运行，根据实际使用情况与卫生防疫部门规定及时清理消杀，不得出现溢污现象；

② 对给排水系统进行巡查检修，保证给排水系统正常运行使用，并建立巡查台账；

③ 加强巡视检查，保证上、下水、中水等管道、设备、卫生器具无跑、冒、滴、漏现象，保证设备设施完好；

④ 对泵房及机电设备进行检查保养、维修、清洁；

⑤ 对排水管道进行检修、清通养护并清除污垢，保证室内外排水系统通畅；

⑥ 认真做好工作记录和维修登记，每月查水表一次，并做好登记留底；

⑦ 检查给排水设备状况，记录人为损坏事件。

### (4) 供用电系统的管理和维护要求

① 保证所辖区域低压电器设备、电线电缆、电气照明装置等设备正常运行使用；

② 对供电范围的电气设备定期进行巡视维修和重点检测，建立档案，统筹规划，做到安全合理，节约用电；

③ 建立严格的配送电运行、电气维修和配电室管理制度，供电运行和维修人员必须持证上岗；

④ 加强日常维护检修，公共使用的照明、指示灯具线路、开关要保证完好；

⑤ 对消防系统设备配置的电器及其他电器、电源要经常检测、保证紧急情况下设备的正常使用；

⑥ 保证避雷设施（建筑及各类机房）等有避雷设施的部位，按规定做好年检工作。每年对避雷系统进行检测，确保设施完好，系统有效、安全；

⑦ 检查动力及照明设备状况，记录人为损坏事件；

⑧ 坚持交接班制度，认真做好工作记录和维修登记，每月查电表一次，并做好登记留底。

### (5) 空调系统运行维护要求

① 保证空调系统安全运行和正常使用，设备、设施处于良好状态，按甲方规定时间供应冷暖气，室温适宜

② 做好空调的检查维修工作，运行中书院内无超标噪音和严重滴漏水现象。

### (6) 弱电系统的管理和维护要求

① 负责服务区域弱电系统（包括但不限于消防报警系统、闭路监控系统、网络系统等）的检查、检测及日常维修保养；

② 制定弱电设备维修计划，并组织实施。保证消防自动报警系统及闭路监控系统设备运行正常，各系统工作稳定；

③ 定期对服务区域内的监控设备和消防自动报警设备进行检修，保证消防自动报警设备、闭路监控设备灵敏可靠，运行正常；

④ 制订停电、系统故障无法排除等非正常状态的应急措施，及时排除各项系统运行中的故障。一般性故障立即排除，小维修合格率 100%，暂时不能处理的应及时联系有关部门采取应急措施，应急措施应当有效，确保 24 小时内恢复供电；

⑤ 发生火灾及时报警，立即关闭防火门，协助消防人员疏散、救助人员；

⑥ 建立系统的维护保养档案，详细记录各类设备的分布、使用和检修情况；

⑦ 每年进行一次消防普查，每月进行一次回路检测，并建立检测台账；

⑧ 检查变配电设备状况，记录人为损坏事件。

3、按照《森林草原防灭火条例》开展西山方志书院运行维护工作。

## 二、合同条款

### (一) 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。

#### 一、定义

1. 甲方：系指与中标人签署合同的单位。

本合同甲方系指：北京市西山试验林场管理处

2. 乙方：系指根据合同约定提供相关服务的中标人。

本合同乙方指：北京政达物业管理有限公司

3. “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。

4. “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。

二、主要服务内容：乙方提供的服务应与招标文件规定的服务内容、服务规范和规范附件（如果有的话）及其投标文件的服务内容、服务规范偏差表（如果被甲方接受的话）相一致。若文件规范中无相应说明，则以国家有关部门最新颁布的相应标准及规

范为准。

该服务费实行总包干制，该服务费包括但不限于人员工资、社会保险、人身意外险、体检、伙食、防疫费、被装费、企业利润、管理费、税费、法定节假日加班加时费、年休假费用、水电费等乙方履行本合同的全部费用。甲方无须另行支付因服务人员在国家法定节假日、公休日、超过法定工时工作的加班加时工资，及不能享受国家法定年休假的等相关费用；甲方无须另行支付乙方服务人员在甲方工作期间产生的任何费用。

三、工作结果交付：乙方应按照甲方要求的时间和进度交付相应的工作结果且乙方最终需为甲方提供两套完整的服务全过程档案材料及电子版。

四、服务期限：自合同签订之日起至 2026 年 12 月 31 日

五、付款条件：中标通知书发出 30 天内，乙方提交合同金额 5%的履约保证金后，甲方支付乙方合同金额 50%的预付款；项目经中期验收，于 2026 年 8 月底前，甲方支付乙方合同价款的 30%，余款 20%在项目验收合格后支付。

六、履约保函：乙方按约定提交合同金额 5%的履约保函，履约保函期限到 2027 年 1 月 31 日。如发生履约保证金被扣除或其他保证金不足额时，乙方应当按照甲方要求补足金额，逾期或未足额补足保证金的，视为乙方违约，甲方可解除合同并要求乙方支付合同总价 5%的违约金。乙方违约导致合同解除或乙方提起终止合同保证金不退。

七、违约责任：按一般条款约定。

合同履行过程中发生的包括乙方人员在内任何财产或人身损害责任均由乙方自行承担，如甲方为此承担任何责任均可向乙方追偿包括但不限于赔偿费用、鉴定评估费、诉讼费、律师费等全部费用。

如因乙方人员发生劳动、劳务、工伤、疾病伤亡等纠纷，由乙方自行承担，如甲方为此承担任何责任均可向乙方追偿包括但不限于赔（补）偿费用、鉴定评估费、诉讼费、律师费等全部费用。

如发生上述侵权、用工事件及其他违约行为时，甲方有权从履约保证金或应支付进度款中先行予以扣除，如仍有不足则由乙方负责支付。

乙方人员在甲方工作期间如发生违法犯罪行为被立案或被追究刑事责任的，除由乙方承担相应法律责任的外，甲方有权随时终止本合同，且不承担任何责任。

八、不可抗力：不可抗力通知送达时间：事故发生后 7 天内。

九、凡有关本合同的通知、请求或其他业务往来，需以书面形式为准且应加盖对方公章。产生争议可向甲方所在地法院提起诉讼。

十、乙方在本合同约定服务期结束后，应继续按本合同所约定的条款为甲方提供服务至下一年度本项目招标结束。

## (二) 合同一般条款

依据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规，经双方协商一致，签订本合同，以资共同遵守。

### 1、 定义

本合同下列术语应解释为：

- 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、附录和上述文件所提到的构成合同的所有文件。
- 1.2、“合同总价”系指根据合同规定乙方在正确地完全履行合同义务后甲方应支付给乙方的价格。合同总价与报价价格一致。
- 1.3、“服务”系指根据合同规定乙方承担有关的服务，详见合同条款及相关附件。
- 1.4、“甲方”指 北京市西山试验林场管理处。
- 1.5、“乙方”指为本合同提供服务的公司或实体。
- 1.6、“项目现场”指的是：甲方指定地点。

### 2、 乙方合同义务

#### 2.1 服务内容

- 2.1.1 乙方服务内容见招标文件及被甲方接受的投标文件中的规定。
- 2.1.2 乙方提供的服务应与招标文件规定的服务内容、服务规范和规范附件（如果有的话）及其投标文件的服务内容、服务规范偏差表（如果被甲方接受的话）相一致。若文件规范中无相应说明，则以国家有关部门最新颁布的相应标准及规范为准。

为顺利实施该项目，乙方将指派质量安全负责人 王兆文 作为该项目乙方代表。因乙方或乙方服务人员的原因需要调换的，需征得甲方同意并提前书面申请报甲方备案，方可进行调换。

#### 2.2 合同资料

2.2.1 合同项下文件资料（除合同特殊条款规定外）将以下列方式交付：接到对方书面通知后 15 天之内，将完成服务或合同所需必要资料交付给对方。

## 2.3 工作结果交付

2.3.1 乙方应按照甲方要求的时间和进度交付相应的工作结果。

## 2.4 保密

2.4.1 乙方保证对在谈判、签订、执行本协议过程中所获悉的属于无法自公开渠道获得的文件及资料（包括国家秘密、商业秘密、工作秘密、公司计划、运行活动、财务信息、技术信息、经营信息及其他有关信息）予以保密。未经该资料和文件的原提供方同意，不得向任何第三方泄露该商业秘密或未公开工作信息的全部或部分内容。但法律、法规另有规定或双方另有约定的除外。

## 2.5 知识产权

2.5.1 乙方应保证甲方使用合同项下乙方工作成果的任何一部分时免受第三方提出的侵犯其专利权、著作权、商标权或工业设计权等知识产权的起诉。如果任何第三方对此提出起诉，乙方应负责与之交涉并承担由此引起的一切法律责任及经济损失。

## 2.6 履约保证金

2.6.1 乙方应于收到中标通知书后 30 日内向甲方提供合同总价款 5% 的履约保证金。服务期满后，甲方退还履约保证金。

2.6.2 履约保证金用于补偿甲方因乙方不能履行其合同义务而蒙受的损失。

2.6.3 履约保证金应使用本合同货币，按下述方式之一提交：

- 1) 甲方可接受的在中华人民共和国注册和营业的银行，按招标文件提供的保函格式，或其他买方可接受的格式。
- 2) 支票、汇票、本票、网上银行支付、金融机构或担保机构出具的保函等非现金形式。
- 3) 银行支票。

2.6.4 如果乙方未能按合同规定履行其义务，甲方有权从履约保证金中取得补偿。服务期满后 30 天内，乙方提供的服务满足合同要求的，甲方将把履约保证金无息退还乙方。

## 2.7 关于政策要求

2.7.1 为落实中华人民共和国《保障农民工工资支付条例》相关规定内容，确保乙方向甲方派遣的人员的农民工工资能按时、足额支付，并对乙方工资发放起到监督作用，乙

方应规范农民工工资支付行为，保障农民工工资按时足额支付。乙方应按期向甲方提交经审核之后的农民工工资材料和金额，材料包括农民工的实名制名单、考勤表、工资发放表等。如因乙方人员工资、工伤、经济补（赔）偿等劳动争议产生的责任均由乙方自行承担，如甲方为此承担任何责任均有权向乙方追偿包括但不限于经济补（赔）偿费用、诉讼费、律师费等全部费用。

2.7.2 乙方应完全遵守《中华人民共和国妇女权益保障法》中关于“劳动和社会保障权益”的有关要求。

### 3、 甲方合同义务

#### 3.1 合同款支付

3.1.1 合同货币：人民币。

3.1.2 合同款支付进度见合同特殊条款规定。

### 4、 服务期限

4.1 本合同服务期限见合同特殊条款规定。

### 5、 监督与审核

5.1 甲方有权对乙方的工作进行监督和审核，如在监督或审核的过程中发现乙方工作有不当之处，甲方有权提出建议，乙方应予以适当考虑并采纳其中的合理建议。甲方有权对乙方工作成果进行抽样检查，以检验其工作的真实性和合理性。甲方不向乙方提供住宿用房。

### 6、 索赔

6.1 如果在合同履行过程中，由于乙方违反合同规定义务导致甲方受到损失，乙方应按照甲方的实际损失予以赔偿。

### 7、 误期赔偿费

7.1 除了本合同“不可抗力”规定的不可抗力事故外，如果乙方不能按合同规定时间准时提供服务，甲方在不影响合同项下的其它补救措施的情况下，可从合同价款中扣除误期赔偿费。每延误一周的赔偿费按迟交货物或未提供的服务费用的0.5%计收，不足7日者亦按7日计算直至交货或提供服务为止。误期赔偿费的最高限额为合同总价的5%。一旦达到误期赔偿费的最高限额，甲方有权无需乙方同意终止合同。

### 8、 不可抗力

8.1 本条所述的“不可抗力”系指那些双方在订立合同时无法控制、不可预见的事件。这些事件包括：战争、水灾、地震以及双方同意的事件。当不可抗力事件发生时，执行合同的期限将相应延长。

8.2 在不可抗力事件发生时，乙方应尽快以书面形式将不可抗力的情况和原因通知甲方。同时必须在7日内，以挂号形式递交有关政府部门的证明。如果不可抗力超过15日，双方将通过友好协商就合同的执行达成协议。

## 9、 合同修改与终止

9.1 任何对合同条件的变更或修改、补充或删减均须双方签订书面的修改书。

## 10、 违约解除合同

10.1 在乙方违约的情况下，甲方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。

10.1.1 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，按合同第7.1的规定可以解除合同的；

10.1.2 乙方未能履行合同规定义务，导致甲方无法实现合同目的的；

10.1.3 乙方未能履行合同规定的其它主要义务的；

10.1.4 在本合同履行过程中有腐败和欺诈行为的。

10.1.4.1 “腐败行为”和“欺诈行为”定义如下：

10.1.4.1.1 “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订、履行过程中的行为。

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

10.2 在甲方根据上述第10.1条规定，全部或部分解除合同之后，应当遵循诚实信用原则，全部或部分购买与未交付的服务类似的服务，乙方应承担甲方购买类似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。

## 11、 破产终止合同

11.1 如果乙方破产或无清偿能力，甲方可在任何时候以书面形式通知乙方，终止合同而不给乙方补偿，该终止合同将不损害或影响甲方已经采取或将要采取的任何行动或补救措施的权力。

## 12、 争端的解决

12.1 合同实施或与合同有关的一切争端应通过双方协商解决。如果协商后不能解决，向甲方所在地人民法院提起诉讼。

12.2 在争端解决期间，除争端涉及的部分外，本合同其它部分应继续执行。

### 13、 通知

13.1 本合同任何一方给另一方的通知，都应以书面或电传/传真/电报的方式发送，而另一方应以书面形式确认并发送到对方明确的地址。

### 14、 计量单位

14.1 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。

### 15、 适用法律

15.1 本合同应按照中华人民共和国的法律进行解释。

### 16、 合同未尽事宜

16.1 本合同未尽事宜按《中华人民共和国民法典》执行，或由甲乙双方另行协商签订书面补充协议。

### 17、 合同生效及其它

17.1 下列条件全部符合后，合同生效：

(1) 双方法定代表人或授权代表签字并加盖单位公章；

17.2 下述合同附件为本合同不可分割的部分并与本合同具有同等效力：

(1) 招标文件

(2) 投标文件（如被甲方接受）

(3) 中标/成交通知书

17.3 本合同正本一式六份，甲方五份，乙方一份；

17.4 本合同满足条款规定的生效条件后即生效，至双方均履行完各自的合同义务后终止。但有关违约、索赔及争端解决的条款除外。

### (三) 合同书

北京市西山试验林场管理处（甲方）西山林场方志书院运行维护项目（项目名称）中所需运行维护（服务名称）经 标介联和（北京）咨询服务有限公司（代理机构）以 BJLHZB-FW-20260024 号招标文件在 北京市政府采购电子交易平台 采购。经评标委员会评定，北京政达物业管理有限公司 为中标供应商。甲、乙双方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。为便于解释，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. 成交通知书
- c. 合同条款
- d. 投标文件（含澄清文件）
- e. 招标文件（含补充通知）

#### 2、服务和内容

本合同服务：北京市西山试验林场管理处

内容：乙方提供的服务应与招标文件规定的服务内容、服务规范和规范附件（如果有的话）及其投标文件的服务内容、服务规范偏差表（如果被甲方接受的话）相一致。若文件规范中无相应说明，则以国家有关部门最新颁布的相应标准及规范为准。

#### 3、合同总价

本合同总价为 786867.36 元人民币。

#### 4、付款方式

本合同的付款方式为：中标通知书发出 30 天，乙方按约定提交合同金额 5% 的履约保函后，甲方支付乙方合同金额 50% 的预付款；项目经中期验收，2026 年 8 月底前，甲方支付乙方合同价款的 30%，余款 20% 在项目验收合格后支付。

#### 5、本合同服务期限及服务地点

服务期限：自合同签订之日起至 2026 年 12 月 31 日

服务地点：西山方志书院位于北京市海淀区四季青镇万安山麓北法海寺内。

6、合同的生效

本合同经双方全权代表签署、加盖单位公章后生效。

甲方：北京市西山试验林场管理处 乙方：北京政达物业管理有限公司

名称：(公章) 名称：(公章)

授权代表(签字)：张 授权代表(签字)：王政



2026年 4月 22日

2026年 4月 22日

地址：北京市西山试验林场管理处 地址：北京市石景山区八大处路 49 号院 4 号楼 3 层 3319B

邮政编码：100089

邮政编码：100000

电 话：/

电 话：/

开户银行：/

开户银行：中国建设银行股份有限公司  
北京杨庄东路支行

账 号：/

账 号：11050164820000001525