

520260414-0947

政府采购合同

合同编号：

项目名称：首都体育学院凤凰岭校区物业服务项目

服务名称：首都体育学院凤凰岭校区物业服务项目

甲方：首都体育学院



乙方：北京首华物业管理有限公司



签署日期：2026年4月13日

合 同 书

首都体育学院（甲方）的首都体育学院凤凰岭校区物业服务项目（项目名称）中所需首都体育学院凤凰岭校区物业服务项目（货物/服务名称）经中工国际招标有限公司以ZGGJ-BJ08-26011005号招标文件，进行国内公开招标。经评标委员会评定北京首华物业管理有限公司（乙方）为中标供应商。甲方与乙方协商一致，同意按照下列条款，签订本合同。

1、合同文件

下列文件构成本合同的组成部分，应当认为是一个整体，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. 中标通知书
- c. 合同特殊条款
- d. 合同一般条款
- e. 投标文件
- f. 招标文件其他内容

2、服务内容

包括但不限于保洁服务、管理值守（场馆管理、宿舍管理、办公楼管理、教室管理及其他楼宇管理、控制吸烟、校区门卫值守、中控室管理、校区通勤）、综合维修、设备维保及运行维护、高压配电室运维值守、绿化养护以及为学校重要会议、大型活动等提供服务保障等工作。

3、合同总价

本项目采用固定合同

本合同总价：人民币（大写）柒佰壹拾玖万陆仟叁佰陆拾柒元零肆分。

中工国际招标有限公司 中标通知书

SZYGC G 11000026210200162686-XM 001-19800

北京首华物业管理有限公司：

首都体育学院凤凰岭校区物业服务项目(标段编号：11000026210200162686-XM 001-1)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，经首都体育学院确认，贵公司为该项目中标人

中标金额：人民币7196367.04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。

特此通知。



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”系指双方签署的、合同格式中载明的双方所达成的协议，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，中标人在完全履行合同义务后采购人应付给中标人的价格。

1.3 “服务”系指根据合同约定中标人承担相关服务。

1.5 “采购人”系指与中标人签署服务合同的单位（含最终用户）。

1.6 “中标人”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地点。

2 技术规范

2.1 提交服务的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(如果被采购人接受的话)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 知识产权

3.1 中标人应保证采购人在使用该服务或其任何一部分时不受第三方提出的侵犯专利权、著作权、商标权和工业设计权等的起诉。如果任何第三方提出侵权指控，中标人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。

4 付款条件

合同签定后 15 个工作日内，中标人向采购人提交合同总额 5%的政府采购履约保证金后，采购人向中标人支付 525.00 万元（伍佰贰拾伍万元整）的合同款，2027 年服务期满验收合格后 15 个工作日内支付合同尾款并返还 5%的政府采购履约保证金。

5 延迟服务

5.1 中标人应按照采购人规定的时间表提供服务。

5.2 如果中标人无正当理由推迟延误，采购人有权提出违约损失赔偿或解除合同。

5.3 在履行合同过程中，如果中标人遇到不能按时提供服务的情况，应及时以书面形式将不能按时提供服务的理由、预期延误时间通知采购人。

6 违约赔偿

6.1 除合同第 5 条规定外, 如果中标人没有按照合同规定的时间提供服务, 采购人可要求中标人支付违约金。每逾期一日, 按合同金额万分之五支付违约金。

7 不可抗力

7.1 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。

7.2 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。

7.3 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 7-15 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。

8 税费

8.1 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。

9 合同争议的解决

9.1 因合同履行中发生的争议, 合同当事人双方可通过协商解决。协商不成的, 可提请北京市仲裁委员会仲裁或向人民法院提起诉讼。

9.2 仲裁裁决应为最终裁决, 当事人一方在规定时间内不履行仲裁机构裁决的, 另一方可以申请人民法院强制执行。

9.3 仲裁费用和诉讼费用除仲裁机构另有裁决外, 应由败诉方负担。

10 违约解除合同

10.1 在中标人违约的情况下, 采购人可向中标人发出书面通知, 部分或全部终止合同。同时保留向中标人追诉的权利。

10.1.1 中标人未能在合同规定的限期或采购人同意延长的限期内, 提供全部或部分服务;

10.1.2 中标人未能履行合同规定的其它主要义务的;

10.1.3 在本合同履行过程中有腐败和欺诈行为的。

10.1.3.1 “腐败行为”和“欺诈行为”定义如下:

10.1.3.1.1 “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采购人在合同签订、履行过程中的行为。

10.1.3.1.2 “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, 损害采购人的利益的行为。

10.2 在采购人根据上述第 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，中标人应承担采购人购买类似服务而产生的额外支出。部分解除合同的，中标人应继续履行合同中未解除的部分。

10.3 采购人各级管理部门对中标方物业管理服务的过程进行日常质量监管，以及对中标方每学期服务质量考核，对中标方服务质量加强监控，确保所有的服务工作质优、高效运行，促使中标方的服务水平稳步提升。具体验收标准应依据招标文件第五章采购需求中第六部分验收标准严格执行。

11 破产终止合同

11.1 如果中标人破产导致合同无法履行时，采购人可以书面形式通知中标人，单方终止合同而不给中标人补偿。但采购人必须以书面形式告知同级政府采购监督管理部门。该合同的终止将不损害或不影响采购人已经采取或将要采取的任何行动或补救措施的权利。

12 转让和分包

12.1 政府采购合同不能转让。

12.2 经采购人同意，中标人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。分包后不能解除中标人履行本合同的责任和义务，接受分包的人与中标人共同对采购人连带承担合同的责任和义务。中标人可以将合同项下非主体、非关键性工作分包给他人完成。但必须在投标文件中载明。

13 合同修改

13.1 采购人和中标人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，作为合同的补充，并报同级政府采购监督管理部门备案。

14 通知

14.1 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。

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 履约保证金

16.1 中标人应在合同签订后 15 个工作日内，按约定的方式向采购人提交合同总价 5%的履约保证金。

16.2 履约保证金用于补偿采购人因中标人不能履行其合同义务而蒙受的损失。

16.3 履约保证金在中标人合同义务履行完毕前应完全有效。如果中标人未能按合同规定履行其义务，采购人有权从履约保证金中取得补偿。

17 合同生效和其它

17.1 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，采购人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。本合同经双方授权代表签署、加盖单位印章后生效。

17.2 合同签订方式：书面

17.3 本合同一式 7 份，以中文书写，采购人 5 份，中标人 1 份，采购代理机构 1 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 采购人：本合同采购人系指：首都体育学院

1.6 中标人：本合同中标人系指：北京首华物业管理有限公司

1.7 现场：本合同项下的服务地点位于：北京市海淀区苏家坨镇草场村 486 号（首都体育学院凤凰岭校区）

4. 付款条件

合同签订后 15 个工作日内，乙方向甲方提交合同总额 5%的政府采购履约保证金后，甲方向乙方支付 525.00 万元（伍佰贰拾伍万元整）的合同款，2027 年服务期满验收合格后 15 个工作日内支付合同尾款并返还 5%的政府采购履约保证金。

6. 违约赔偿

6.2 违约赔偿通知期限：5 个工作日。

16. 履约保函

乙方应在合同签订后向甲方提交合同总额 5%的政府采购履约保证金。2027 年服务期满验收合格后 15 个工作日内支付合同尾款并返还 5%的政府采购履约保证金。

17. 其他约定

17.1 合同期内乙方负责本项目的全职工作人员总人数不低于 76 人，其中综合服务岗不少于 3 人，行政管理岗不少于 11 人，保洁人员不少于 16 人，保卫保安人员不少于 17 人，维修维保不少于 12 人，楼宇管理不少于 17 人。项目正式运营后可根据甲方实际需要进行相应调整。

17.2 根据项目不同，设立不同的项目服务质量现场考核标准，考核基本分为 100 分，考核计分方式如下：

17.2.1. 根据招标文件中《评分标准》所列标准要求和评分细则，对物业服务学期服务评定级别分为：优（90 分以上<含>）。良（90 分以下，80 分以上<含>）。合格（80 分以下，70 分以上<不含>）。不合格（70 分以下）。

17.2.2. 根据学期考评结果做相应处置：综合评分达到“优”（90分以上<含>），不从履约保证金扣款。综合评分为“良”（90分以下，80分以上<含>），从履约保证金扣款3万—10万。综合评分为“合格”（80分以下，70分以上<不含>），履约保证金扣款10万—15万。综合评分为“不合格”（70分以下），履约保证金扣减15万—20万，并终止服务合同。

17.3 投标文件中电梯等非必要篇幅内容，系乙方投标展示材料，物业服务费按本合同约定标准与服务内容包干结算，与投标文件中非合同服务内容无关；乙方不得因投标文件记载的电梯等未实施事项，要求增加费用、调整结算或认定甲方违约。

17.4 乙方应提供合格的浴室服务，配备足够的工作人员（工作人员需具备相应的从业资质，无违法违规记录），建立健全浴室服务管理制度等，加强工作人员培训，提高服务质量和安全管理水平，确保服务正常开展。

17.5 乙方需提供50座大巴车两辆，保障师生通勤，1辆轿车供校区师生公务出行。

甲方：首都体育学院
法定代表人或委托代理人(签字)：_____

2026年6月13日



乙方：_____ 物业管理有限公司
法定代表人或委托代理人(签字)：_____

2026年6月13日



Handwritten signature of the representative of the property management company.

附件：

- 1、投标分项报价表
- 2、授权委托书
- 3、授权合同签署代表人委托书
- 4、服务需求偏离表
- 5、服务承诺
- 6、物业服务项目安全生产责任书
- 7、诚信管理体系认证证书

附件 1 投标分项报价表

四、投标分项报价表（实质性格式）

项目编号/包号：ZGGJ-BJ08-26011005

项目名称：首都体育学院凤凰岭校区物业服务项目 报价单位：人民币元

序号	分项名称	单价(元)	数量	合价(元)	备注/说明
1	人工成本			5710307.04	
2	行政办公费	2000.00		24000.00	
3	保洁工具耗材费用	8000.00		91200.00	
4	绿化工具耗材费用	5000.00	12	60000.00	
5	维修工具耗材费用	4000.00	12	48000.00	
6	设备维修检测费用	2000.00	12	24000.00	
7	化粪池清掏及管道疏通费用	4200.00	12	50400.00	
8	烟道清洗及其他	4000.00	12	48000.00	
9	车辆租赁	50000.00	12	600000.00	
10	管理利润	11093.17	12	133118.00	2.00%
11	各项税费	33945.17	12	407342.00	6.00%
总价(元)				7196367.04	

画

附件 2 授权委托书

二、授权委托书（实质性格式）

授权委托书

本人徐铭基（姓名）系北京首华物业管理有限公司（投标人名称）的法定代表人（单位负责人），现委托杨天桦（姓名）为我方代理人。代理人根据授权，以我方名义签署、澄清确认、提交、撤回、修改首都体育学院凤凰岭校区物业服务项目（项目名称）投标文件和处理有关法律后果由我方承担。

委托期限：自本授权委托书签署之日起至投标有效期届满之日止。

代理人无转委托权。

投标人名称（加盖公章）：北京首华物业管理有限公司

法定代表人（单位负责人）（签字）：徐铭基

委托代理人（签字）：杨天桦

日期：2026年3月27日

授权委托书

兹授权北京首华物业管理有限公司 物业三处 (分支机构名称), 有权代表总公司签署 物业三处 (分支机构名称) 业务范围内日常经营合同 (下文特别声明的合同除外) 及办理相关事务: 并兹授权姓名: 宋伟 身份证号: 370828197811031333 在担任 物业三处 (分支机构名称) 经理 期间, 有权签订 物业三处 (分支机构名称) 业务范围内日常经营合同 (下文特别声明的合同除外)。

授权有效期: 自 2026年1月1日 之日起至 2026年12月31日 止。被授权人为自然人的, 授权委托期不超过被授权人任职结束。

转授权无效。

【特别声明】凡涉及我公司有关担保, 资产抵押、转让、收购, 投资、融资, 土地使用权、股权、项目转让, 企业合并、分立、联营, 及其他重大合同与相关文件的签署须我公司另行特别授权, 不在此次授权范围内。

北京首华物业管理有限公司
法定代表人 (签字):

2025年12月31日

六、采购需求偏离表（实质性格式）

采购需求偏离表

项目编号/包号：ZGGJ-BJ08-26011005

项目名称：首都体育学院凤凰岭校区物业服务项目

序号	招标文件条目号(页码)	招标文件要求	投标响应内容	偏离情况	说明
1	全部招标文件条目号	全部招标文件要求	全部投标文件	无偏离	/

注：

1.对招标文件中的所有商务要求，除本表所列明的所有偏离外，均视作供应商已对之理解和响应。此表中若无任何文字说明，内容为空白的，**投标无效**。

2.“偏离情况”列应据实填写“无偏离”、“正偏离”或“负偏离”。

投标人名称（加盖公章）：北京首华物业管理有限公司

委托代理人（签字）：杨永辉

日期：2026年3月27日

十、**优惠服务承诺条款**

我方充分理解首都体育学院凤凰岭校区物业服务需求，为更好地服务学校、保障教学与师生生活，特作出以下**优惠服务承诺**：

(一) 员工接收与培养安置承诺

对于原有相关岗位表现优秀的人员，我方将提供系统化专业岗前培训及相关技能考核通道，考核合格者将依法签订劳动合同、足额缴纳社会保险，保障其岗位稳定与职业发展空间，确保人员衔接顺畅、工作平稳过渡，**所有在岗人员**严格服从学校统一管理与工作调配。

(二) 优化班车接送站点服务承诺

我方将积极协调**班车租赁公司**结合校方及广大师生实际出行需求，牵头调研优化班车行驶路线、合理规划接送站点及发车时间，主动沟通反馈调整方案，全力提升师生出行便捷度与满意度。

(三) 班车灵活调度支持承诺

合同期内，针对服务本项目的班车资源，我方将结合校方实际需求，为教学保障、公务出行、招生考试、体育集训、应急运输等

相关工作提供调度支持，全力配合校园各项工作开展。

（四）班车运行维护保障承诺

本项目所有班车的车辆租赁、燃油、维修、保养、年检、保险、清洁、违章处理及驾驶员规范化管理等相关事宜，均由我方统筹负责落实，校方无需直接承担与车辆运行相关的协调事务，除正常车辆使用外，我方可增加应急车辆服务。

（五）重大活动专项保障承诺

针对学校各类重大活动，我方将根据活动需求提供定制化保障方案，涵盖场地布置、清洁安保、礼仪接待、后勤支撑等相关服务，具体服务细节可结合活动规模与实际需求协商确定，确保活动顺利开展。

（六）24 小时应急优先服务承诺

我方专门设立校园专属应急服务小组，实行 7×24 小时全天

候应急响应机制。遇突发事件、紧急维修、防汛抢险、安全保障等各类紧急任务时，第一时间调配人员物资与设备，高效处置各类突发情况，全力保障校园安全。

（七）校园绿化升级养护承诺

在严格满足招标文件绿化养护标准的基础上，我方将根据校园景观提升需求，适时增加季节性花卉补植、绿地土壤改良、高大乔木专项养护等服务，可结合校方需求提供校园节日绿植布置方案，共同营造更优美的校园环境。

（八）服务质量升级反馈承诺

我方将建立常态化服务沟通机制，定期收集校方及师生的服务反馈，针对提出的合理需求与优化建议，及时调整服务方案、提升服务品质，持续优化校园物业服务体验。

附件 6 物业服务项目安全生产责任书

物业服务项目安全生产责任书

为全面落实安全生产主体责任，加强物业服务项目安全生产管理，防止和减少生产安全事故，保障采购人、使用人和物业服务人员的生命财产安全，根据《中华人民共和国安全生产法》《物业管理条例》等法律法规，结合本项目实际情况，签订本责任书。

一、责任主体

甲方（委托方）：首都体育学院

乙方（受托方）：北京市首华物业管理有限公司

项目名称：首都体育学院凤凰岭校区物业服务项目

项目地址：北京市海淀区苏家坨镇草场村 486 号

二、责任期限

自 2026 年 4 月 13 日起至 2027 年 4 月 12 日止。

三、甲方安全生产责任

1. 监督乙方建立健全安全生产管理制度，定期检查乙方安全生产工作落实情况。
2. 协调解决项目内安全生产重大问题，为乙方开展安全生产工作提供必要支持。
3. 及时向乙方反馈业主、使用人关于安全生产的意见和建议，督促乙方整改。
4. 配合乙方开展安全生产宣传教育活动，提高业主、使用人的安全意识。

四、乙方安全生产责任

1. 制度建设责任：建立健全安全生产责任制、安全检查制度、隐患排查治理制度、应急预案等，明确各岗位安全职责，确保制度落实到位。
2. 设施设备管理责任：定期对消防设施、配电房、给排水系统等特种设备和共用设施设备进行维护保养，确保其安全运行；建立设备运行台账，记录维护保养情况。
3. 消防安全责任：落实消防安全管理制度，定期检查消防通道、消防器材，确保通道畅通、器材完好有效；组织员工开展消防演练，提高应急处置能力；加强动火作业管理，严格执行动火审批制度。
4. 秩序维护责任：加强项目内治安巡逻，维护公共秩序；规范车辆停放管理，确保交通秩序安全；对装修施工等作业进行监督，防止违规操作引发安全事故。
5. 人员管理责任：组织员工参加安全生产培训，确保特种作业人员持证上岗；为员工配备必要的劳动防护用品，保障员工职业健康安全。
6. 隐患排查治理责任：定期开展安全检查，及时发现并消除安全隐患；建立隐患排查台账，明确

整改责任人、整改期限，跟踪整改情况。

7. 应急管理责任：制定完善突发事件应急预案，定期组织演练；发生安全事故时，立即启动应急预案，组织救援，并按规定报告有关部门。
8. 宣传教育责任：通过宣传栏、业主群等渠道开展安全生产宣传，普及安全知识；在重大节日、恶劣天气前发布安全提示，提高业主、使用人安全防范意识。

五、考核

1. 甲方定期对乙方安全生产工作进行考核，纳入每学期的考核。
2. 乙方未履行安全生产责任，导致发生安全事故的，应承担相应法律责任，并赔偿由此造成的损失；甲方有权根据合同约定扣减物业服务费用，直至解除合同。

六、附则

1. 本责任书未尽事宜，双方可另行签订补充协议。
2. 本责任书一式两份，甲乙双方各执一份，自签订之日起生效。

	
法定代表人/授权代表(签字): 日期: 2026年 4月 13日	法定代表人/授权代表(签字): 日期: 2026年 4月 13日



统一证书编号：BJDFAZ20250712009

证书说明

一、按照国务院社会信用体系“政府推动、第三方评价、社会监督”的原则，根据政府部门、行政机关、公共事业单位、社会团体、金融机构、认证机构和实名发布的信息，经第三方信用评价机构筛选出具企业信用评级基本信息、经营信用信息、公共信用记录、公众评价信息、关联核实信息等信用基本信息，通过数据、合同签订等重要信用证明。

二、国务院《社会信用体系建设规划纲要（2014-2020年）》、《国家发展改革委、中国人民银行、中央编办关于在行政管理事项中使用信用记录和信用报告的若干意见》、《国务院办公厅关于建立完善守信联合激励和失信联合惩戒制度加快推进社会诚信建设的指导意见》等有关规定，在政府采购、招标投标、行政管理、市场准入、资质审核等行政管理事项中依法要求相关市场主体提供由第三方信用服务机构出具的信用记录或信用报告，对信用记录和信用报告内容的真实性进行核查。

三、本证书应由证书持有人妥善保管，不得伪造、涂改、冒用、转借，如有遗失应及时声明。

四、持证书单位每年应于信用评级届满前30日内向原信用评级机构申请续评，更换证书，若未参加续评，本证书自动失效。

特别提示：根据《中华人民共和国广告法》和《公共信用信息管理条例》等相关法律法规规定，任何单位和个人发现广告宣传或公共信用信息发布行为违反法律法规规定的，可以及时向有关行政管理部门举报。

信用管理师 黎珂
1717000000108041

信用管理师签章



信用评价机构 信用证书查询



企业信用等级证书

兹证明

北京首华物业管理有限公司

北京市东城区绿景苑3号楼三层308室

根据国务院社会信用体系建设“政府推动、第三方评价、社会监督”的原则，在对企业信用信息水平、发展信誉、经营业绩等方面进行采集、科学、公正的评价，确定该企业信用等级信用等级为

AAA

名称：企业信用等级证书

企业信用等级：AAA级

信用监管机构：中国人民银行

信用评级机构：广东东方安卓信用评级有限公司

信用评级期限：2025年07月12日至2026年07月11日

信用公示查询：<http://www.gdazhuo.com>

法律责任承诺：承诺内容见“本证书附件”



法律责任承诺：根据国际通行法律原则和国际惯例及中华人民共和国宪法、法律、行政法规及中华人民共和国国际惯例和国内法律法规，信用评价机构和信用管理机构对证书的真实性承担法律责任。