合同内容审核无误

招标编号：1100002621020017631 3-XM001　　包号：/

采　购　合　同

项目名称：北京信息科技大学小营清河校区物业服务采购项目

服务名称：北京信息科技大学小营清河校区物业服务

甲　　方：北京信息科技大学

乙　　方：辽宁龙源高校后勤管理有限公司

签署日期：2026年9月24日

合 同 书

甲方与乙方就 北京信息科技大学小营清河校区物业服务采购项目 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，卖方在完全履行合同义务后买方应付给卖方的价格。

1.3 “甲方”系指与中标人签署合同的人（含最终用户）。

1.4 “乙方”系指根据合同约定提供相关服务的中标人。

二、合同内容及期限

2.1 甲方购买乙方提供的以下服务：

2.1.1 服务内容包括但不限于小营清河校区保洁服务、公寓管理、教室管理、设备运行维护、综合维修、综合保障、绿化养护，为学校重要会议、大型活动等提供服务保障；

2.1.2 服务地点为北京信息科技大学小营及清河校区。

2.1.3 项目实施时间：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。

2.2 服务项目要求：（工作任务、工作任务下达方式、数量/质量要求、完成方式、特殊需求等）（可以格式自拟）

2.2.1 总体服务内容

为北京信息科技大学小营及清河校区提供全方位的物业服务，包括：

(1)提供全方位的物业服务，包括但不限于室内外保洁服务(含楼宇地下室公共区域)、管理值守（宿舍管理、教室管理、教师休息室管理、收发室管理、控制吸烟、其他值守)、综合维修（不含供暖维修)、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。

(2)物业管理服务项目中，物业管理所需的设备、工具、材料、易耗品(包括但不限于：洗地机、尘推车、梯子、工具车等保洁机械、设备；卫生间纸篓、垃圾袋、清洁剂、拖布、笤帚等保洁易耗品、维修工具及设备；应用技术学院楼洗手间内的卫生纸、洗手液及教学楼、图书馆洗手间内的洗手液及单价2000元（含）以下的维修配件）由乙方承担。

(3)各类设施设备专项养护及检测费、开水器水质检测（含出具报告)、单价2000

元（不含）以上的维修配件、楼宇内教室所需教室粉笔和板擦、绿化种植及树种更换所需的花卉、树苗等植物及种子、树木砍伐及补植、垃圾分类所需垃圾桶以及垃圾分类公示牌、宣传栏、楼宇标识等由甲方提供。中转站垃圾外运(不含建筑垃圾)、电梯维保、电开水器维修及滤芯更换费用、化粪(油)池清掏、污水管道疏通费用、无负压供水设备及无负压水质检测（取得相应检测报告)、生活污水排放（取得排放许可证)、生活用水卫生许可证办理、空调系统设备（不包括实验室专用空调）清洗、电梯年检费用由乙方负责。

(4)根据学校相关制度，由乙方进行家属区物业费收取工作，物业费归乙方所有，收缴不足、住户拒缴、空置房产生的亏损均由乙方自行承担，乙方不得以物业费收缴率低为由降低合同约定的物业服务标准。

(5)积极服从甲方工作任务的安排与调配，完成临时性工作任务。

(6)楼内物业所有服务人员上岗之前须向甲方备案健康证明以及其它与工作内容相关的作业证书（包含但不限于特种作业及管理证书)。

甲方不提供住宿，乙方自行解决。乙方员工可在学校食堂用餐，费用自理，按照学校食堂相关规定执行。

2.2.2 服务概况

(1)小营、清河校区楼宇概况

序号	校区	楼宇名称	建筑面积（㎡）
1	小营校区	教一楼	10503
2		教二楼	3813.23
3		教三楼	13017
4		图书馆楼	11455.47
5		运动场看台	1223
6		教五楼	1340
7		机电实习中心西平房	1046.01
8		机电实习中心	1980.3
9		应用技术学院楼	577.8
10		教七楼	2505.52
11		气膜馆	1248
12		学生食堂	8159
13		超市	420
14		门诊部南楼	318.4
15		门诊部北楼	428.5
16		大学生活动中心	828.4
17		配电室	377.1
18		北门及接待室	87.92
19		东门门卫	27
20		东门平房	66.34
21		车库	523.5
22		家委会简易楼	342.2
23		操场体育用房	48.3

	无异物，将池内的粪渣、油渣、杂物等清掏干净，确保达到排污许可证排放指标要求。 4.清理过程中如给甲方环境造成破坏，应恢复原状，若产生费用由乙方负责。 5.下水管道疏通包含楼内平行出楼部分及主管道立管，及室外污水管道。

电梯日常维保及管理工作，具体电梯型号、位置等如下：

序号	品牌	楼层数	位置
1	巨人通力	4层	食堂
2	巨人通力	4层	食堂
3	西继迅达	9层	五号家属楼
4	西继迅达	9层	五号家属楼
5	西继迅达	16层	学五
6	西继迅达	16层	学五
7	西继迅达	16层	学五
8	西继迅达	16层	学五
9	西继迅达	16层	学五
10	西继迅达	18层	学五
11	上海三菱	10层	实验楼
12	上海三菱	10层	实验楼
13	西继迅达	10层	图书馆
14	西继迅达	10层	图书馆
15	天津奥的斯	18层	合建楼
16	天津奥的斯	18层	合建楼

特种设备依据国家市场监督管理总局令第74号公布特种设备安全风险防控的动态管理机制，结合校区实际情况，落实自查要求，制定《电梯安全风险管控清单》，建立健全日管控、周排查、月调度工作制度和机制。

经甲方同意，乙方可以将（特种设备运行）分包给具有相应资质的专业管理队伍，且分包不得再次分包。分包后不能解除乙方履行本合同的责任和义务，并就分包部分与分包人一起对甲方承担连带责任。

2.2.3.5 配电室运行维护

（1）小营、清河校区：配电室值班，高、低压设备的停送电、巡视、保养、报修、管理，及全校（公寓、食堂除外）、家属院现有公共设施及校属产权房屋的灯管、灯泡、开关、线路等电气材料、设备的巡视、检查、维修，更换。熟悉并掌握我校配电平台的日常使用，保障学校的用电安全及用电设备的安全运行。

（2）包括总配、分配的变压器、高低压开关柜、高低压母线、高低压开关（含电缆压线螺丝）、各分变配电室的配电柜、配电箱内低压开关，低压电流、电压互感器以及电气控制系统设备的运行、维护。单价2000（含）元以下所有电器设备维修由中标的服务商承担。

（3）配电室保洁。

三、合同价格

3.1 本合同服务费总金额为人民币（大写）：贰仟肆佰陆拾捌万壹仟零叁拾陆元叁角陆分 元（￥ 24681036.36 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

4.1 双方因本合同发生的一切费用均以人民币结算及支付。

4.2 双方的帐户名称、开户银行及帐号以本合同提供的为准。

4.3 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

各岗位服务须符合岗位配置标准要求、服务标准及作业要求。通过甲方各级管理部门对乙方物业管理服务的过程进行日常质量监管，以及对乙方月、季度服务质量考核，对乙方服务质量加强监控，确保所有的服务工作质优、高效运行，促使乙方的服务水平稳步提升 。

六、甲乙双方权利义务

6.1. 甲方的权利和义务

6.1.1 根据需要向乙方以书面形式下达工作任务。

6.1.2 根据项目要求，监督乙方的服务质量。

6.1.3 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。

6.1.4 …

6.2 乙方的权利和义务：

6.2.1 乙方可要求甲方按本合同的规定按时足额拨付项目经费。

6.2.2 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。

6.2.3 乙方应严格按照服务承诺完成相关工作。

6.2.4 乙方对甲方提供的资料负有保密义务。

6.2.5...

七、知识产权和使用权

7.1 知识产权和使用权归属：无。

7.2 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，乙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

8.1 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

9.1 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20%的违约金。

十、不可抗力

10.1 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。

10.2 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。

10.3 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。

10.4 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

11.1 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。

11.2 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，无须事先征求投标人/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、投标人/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，以及投标人/中标供应商已经泄露或公开的，无须再承担保密责任。

11.3 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

12.1 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。

12.2 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。

12.3 对本合同的任何解释均应以书面作出。

12.4 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

13.1 本合同因下列原因而终止：

13.1.1 本合同正常履行完毕。

13.1.2 合同双方协议终止本合同的履行。

13.1.3 不可抗力事件导致本合同无法履行或履行不必要。

13.1.4 任何一方行使解除权，解除本合同。

13.2 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。

13.3 服务终止情况：

1）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。

2）以下年度综合考核达标不到90%的，采购人有权终止合同：

2.1 服务期间学生及教师总体满意度情况；

2.2 区域内物业管理情况；

2.3 巡查及整改情况；

2.4 综合管理情况；

2.5 设备设施维修及维护情况；

2.6 其它情况。

十四、权利的保留

14.1 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。

14.2 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

15.1 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：

15.2 在甲方住所地有管辖权的人民法院提起诉讼；

15.3 由贸易仲裁委员会根据其现行有效的仲裁程序进行仲裁。仲裁裁决为最终裁决对双方均具有约束力。

（签订合同时，方式为以上两种方式2选1）

15.4 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。

15.5 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

16.1 双方协商一致，可以对本合同进行补充、修改或变更。

16.2 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。

16.3 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

17.1 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

18.1 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。

18.2 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。

18.3 乙方需严格遵守建设节约型公共机构的相关规定。

18.4 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：郭老师 13611380039

服务方联系人及联系电话：杨少伟 18802422567

甲方：北京信息科技大学（印章）

2026 年 4 月 26 日

授权代表(签字)：穆婕

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：辽宁龙源高校后勤管理有限公司(印章)

2026 年 4 月 26 日

授权代表(签字)：

地址：沈阳市苏家屯区金钱松东路 36 号

邮政编码：110102

电话：024-89166003

开户银行：北京银行股份有限公司中关村科技园区支行

账号：2000 0095 0186 0016 3632 450

纳税人识别号：91210111064739955F

附件三　中标通知书

中工国际招标
CHINA INDUSTRIAL INTERNATIONAL TENDERING

中 标 通 知 书

辽宁龙源高校后勤管理有限公司：

根据 北京信息科技大学小营清河校区物业服务采购项目 （项目编号：1100002621020017631 3-XM001）公开招标文件和你单位于 2026 年 9 月 10 日提交的投标文件，经评审委员会评审，采购人确认，贵单位为上述项目的中标人，主要中标条件如下：

项目名称	北京信息科技大学小营清河校区物业服务采购项目
中标内容	拟选定一家供应商，为北京信息科技大学小营及清河校区提供全方位的物业服务，包括但不限于保洁服务、公寓管理、教室管理、设备运行维护、综合维修、综合保障、绿化养护，为学校重要会议、大型活动等提供服务保障。（具体内容及要求详见“采购需求”）
中标金额	24681036.36元
合同履行期限	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。

请你单位在接到本中标通知书后按照公开招标文件的要求与采购人签订合同。

特此通知！

采购代理机构：中工国际招标有限公司

2026 年 09 月 14 日

采购人：北京信息科技大学
地　址：北京市昌平区太行路 55 号
电　话：010-80187369

代理机构：中工国际招标有限公司
地　址：北京市朝阳区慧忠路 5 号远大中心 C 座 2 层 203 室
电　话：010-82952950-804