合同内容审核无误

招标编号：ZTXY-2026-F420466　　包号：/

采　购　合　同

项目名称：北京信息科技大学沙河校区学生公寓综合管理服务外包项目

服务名称：北京信息科技大学沙河校区学生公寓综合管理服务

甲　　方：北京信息科技大学

乙　　方：东吴服务产业集团（江苏）有限公司

签署日期：2026 年 9 月 24 日

合 同 书

甲方与乙方就 北京信息科技大学沙河校区学生公寓综合管理服务外包项目 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，乙方在完全履行合同义务后甲方应付给乙方的价格。

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.甲方购买乙方提供的以下服务：对沙河校区的各个学生公寓（学一公寓、学二公寓、学三公寓、学四公寓、学五公寓 7 至 9 层、学六公寓、学七公寓及地下公共区域，总面积 131415.89 ㎡）进行综合保障、秩序维护、维修保养、设备运行维护、保洁、公寓管理服务、公寓应急突发事件的处理等工作外，还需支持重大活动期间的各种服务要求。

2.1 服务项目要求：按照合同中 2.1.5 服务标准及作业要求执行

2.1.1 需执行的国家相关标准、行业标准、地方标准或者其他标准、规范

（1）通用基础与质量

《物业管理条例》（中华人民共和国国务院第 504 号令自 2007 年 10 月 1 日起施行）

《北京市物业管理条例》2020 年 5 月 1 日起实施

（2）节能管理

《中华人民共和国节约能源法》

《公共机构节能条例》（国务院令第 531 号）

《北京市实施<中华人民共和国节约能源法>办法》

《北京市公共机构节约能源资源工作规范》（京机管发[2022]17 号）

《北京市公共场所室内温度控制导则（试行）》（京发改<2022>1673 号）

《公共建筑节能运行管理与监测技术规程》（DB11/T 1130-2024）

北京市地方标准《电梯节能监测》（DB11/T 1161-2015）

北京市地方标准《公共建筑室内照明系统节能监测》（DB11/T 1854-2021）

北京市地方标准《高等学校能源消耗定额》（DB11/T 1267-2021）

北京市地方标准《公共机构能源资源消费统计管理规范》（DB11/T 2223-2024）

北京市地方标准《能源计量器具配备和管理规范机关》（DB11/T 2344-2024）

（3）节水管理

《中华人民共和国水法》

《节约用水条例》（中华人民共和国国务院令第776号）

《公共机构节约用水管理办法》（国管节能[2024]274 号）

《北京市节水条例》（北京市人民代表大会常务委员会公告〔十五届〕第90号）

《公共机构节水管理规范》（GB/T 37813-2019）

《公共建筑节能运行管理与监测技术规程》（DB11/T 1130-2024）

北京市地方标准《用水定额 第 26 部分：学校》（DB11/T 1764.26-2022）

（4）环境与卫生管理

《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》

《北京市生活垃圾管理条例》（北京市人民代表大会常务委员会公告〔十五届〕〔2020〕39号）

北京市地方标准《生活垃圾收集运输节能规范》（DB11/T 1694-2019）

北京市地方标准《生活垃圾收集运输管理规范》（DB11/T 354-2023）

《北京市可回收物指导目录》（2021年版）

《污水综合排放标准》（GB 8978-1996）

《社会生活环境噪声排放标准》（GB 22337-2008）

《室内空气质量标准》（GB/T 18883-2022）

（5）健康与安全管理

《特种设备安全监察条例》（中华人民共和国国务院第373号令，自2003年6月1日起施行）

国务院关于修改《特种设备安全监察条例》的决定（中华人民共和国国务院令第549号）

《危险化学品仓库储存通则》（GB 15603-2022）

《安全色和安全标志》（GB 2894-2025）

《生活饮用水卫生标准》（GB 5749-2022）

（6）服务质量

《服务标准化工作指南》（GB/T15624-2011）

《质量管理 组织的质量 实现持续成功指南》（GB/T 19004-2020）

《投诉处理规范》（GB/T 17242-2025）

《公共信息图形符号 第1部分：通用符号》（GB/T 10001.1-2023）

《公共信息导向系统 设置原则与要求 第1部分：总则》（GB/T 15566.1-2020）

备注：以上标准如有最新标准发布，以最新标准执行。

2.1.2 总体服务内容

为北京信息科技大学沙河校区学生公寓综合管理服务外包项目提供以下服务：

(1)安全管理服务：公寓安全管理及巡查、应急突发事件处理、意外伤害事故处理、控烟管理、门厅值守、公共秩序维护、公寓消防演练组织与培训等；

(2)大厅文化建设服务：文明/优秀宿舍创建与管理、各类信息数据统计上报、学校大型活动保障、一站式社区日常维护、公寓育人工作方案制定与实施等；

(3)人员信息管理服务：学生入住、信息核对、调宿、留宿人员管理、来访、晚归、备用钥匙使用登记管理、春假/寒假/暑假等假期按照学校要求进行人员出入管理等；

(4)综合管理服务：迎接新生/毕业生离校服务、设备设施管理、节能服务、损赔管理、定期归档、工作记录/台账、服务回访等；

(5)信息化管理服务：智慧校园建设与维护，为本项目使用的物业信息化服务平台，具有报修系统、公寓管理系统、应急预案管理系统、能耗管理系统、设备管理系统等；

(6)卫生保洁管理与服务：内务卫生检查、毕业生离校、新生报到、每学期退宿房间保洁、零散床位清退与卫生保洁、公寓楼内部及地下室走廊的日常卫生清洁、楼内临时突击任务、定期楼内消毒（包含肠道等传染病疫情处理的消杀）、打药、楼内垃圾清运、楼宇内害虫防治、垃圾分类及门前三包2-10米（各出入口与主道路和内庭院之间）范围内卫生保洁、积雪清扫、秩序维护等；

(7)维修、维保服务：公共区域及学生宿舍内综合零星维修服务、报修服务、照明系统维修、污水泵巡检维护等设备设施维修报修，还包括公寓楼宇的电梯维保、电开水器维修、各种污水泵、洗手间管道、洗浴间管道等专项设备设施维修维保服务。

(8)全力配合学校做好突发事件各项工作，包含但不限于现场管控、物资准备等其他工作。

(9)教师临时公寓管理服务：管理制度拟定、员工专业化培训、客房预订、住宿登记、前台接待及日常事务询问、客房保洁、布草更换、绿植供应与布置、传统节日活动开展与布置、收费结算台账整理与报备等。

2.1.3 服务范围

序号	建筑名称	建筑功能	建筑面积（平方米）	服务内容

①生活垃圾分类宣传与培训

乙方应协助甲方开展生活垃圾分类宣传活动，通过张贴海报、发放宣传手册、组织培训讲座等方式，提高职工/学生对生活垃圾分类的知晓率和参与度。定期组织相关工作人员开展垃圾分类培训，更新垃圾分类专业知识，加强实操指导。

②乙方严格落实《北京市生活垃圾管理条例》，规范设置四类分类收集容器，物业专人定时现场督导、分拣，严禁混收混运。

③废纸、废电器、可回收物定点归集、统一合规回收，建立完整可回收物回收台账；严控公共区域一次性塑料制品投放，减少一次性耗材使用。

4）绿色环境与低碳保洁绿化管理

①保洁作业仅使用环保、低毒、可降解清洁药剂，禁止使用高挥发性、高污染清洁剂；废弃保洁耗材分类回收处置。

②绿化养护采用节水浇灌方式，施用有机肥，生物防治病虫害，严控化肥、农药使用；修剪绿化废弃物粉碎资源化利用。

③在大厅、走廊、会议室、卫生间等公共区域常态化布设节能、节水、垃圾分类宣传提示标识，定期开展节约宣传活动。

5）台账与计量管理硬性要求

物业服务企业须建立五类完整台账：能源资源消耗台账、机电设备节能维保台账、节水巡检维修台账、垃圾分类回收处置台账、节能宣传与整改台账；每月 5 日前向采购人报送月度节约管理工作报表，全部台账留存期限不少于 3 年，以备机关事务、财政部门抽查。

2.2 提供服务地点：北京信息科技大学沙河校区。

3.本合同项目下的服务期限

服务期为三年（36 个月），2027 年 1 月 1 日至 2029 年 12 月 31 日。合同履行期间甲方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，甲方可以单方终止合同。

（10）楼宇物业管理服务质量监督及考核

1） 质量监控

1.1 甲方不定期进行满意度调查，甲方质量考核结果为 90 分合格（含设备正常运行、安全、完成工作量等）对低于考核分数的将下发《整改通知单》，与服务费挂钩处罚。根据《评分标准》所列标准要求和评分细则：

1.1.1 对物业服务当月服务质量评定级别分为：优（90 分以上＜含＞）。

1.1.2 良（90 分以下，80 分以上＜含＞）。

1.1.3 合格（80 分以下，70 分以上＜不含＞）。

1.1.4 不合格（70 分以下<含>）。

1.2 季度评结果作为考核处置依据：

1.2.1 综合评分达到“优”（90 分以上＜含＞），不扣除履约保证金。

1.2.2 综合评分为“良”（90 分以下，80 分以上＜含＞），扣除履约保证金的 1%—4%。

1.2.3 综合评分为“合格 ”（80 分以下，70 分以上＜不含＞），扣除履约保证金的 5%-8%。

1.2.4 综合评分为“不合格 ”（70 分以下<含>），扣除履约保证金的 5%—8%，并终止服务合同。

1.3 秉承甲方节能需求，对于节能效果明显，服务工作出色将加分奖励。

1.4 如果乙方出现重大人员伤亡事故或因人为原因造成设备损坏， 甲方有权一票否决终止该项目服务。

1.5 人员数量考核，依据合同约定服务人员数量充足做好人员安排，杜绝人员缺少出现空额。

1.6 应急维修材料准备齐全，加分；反之扣分。

1.7 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。

1.8 服务方不得部分转让或全部转让其应履行的合同义务。

1.9 经甲方同意，乙方可以将（特种设备运行）分包相应专业管理队伍、并不能再次分包。分包后不能解除乙方履行本合同的责任和义务，接受分包的人与卖方共同对甲方、乙方连带承担合同的责任和义务。

1.10 在服务期内如果因物业管理服务方（乙方）管理不善，从而引发的疫情、舆情、安全等重大事故， 甲方有权立即终止合同。

1.11 服务期内乙方人员因违章操作出现人员伤亡，甲方有权立即终止服务合同 ，同时不承担任何法律赔付责任。

1.12 完成各项应急演练，出色完成各种检查验收接待工作，加分；反之扣分）

2） 处罚条款扣分

1.1 因维修不及时，跑冒滴漏造成甲方损失的，乙方负赔偿责任并扣分；

1.2 未能按时对设备保养，进行验收年检的，扣分；

1.3 对设备技术不熟悉，不能正常操作或造成损失的，扣分；

1.4 服务商不具备技术专业管理人员的，扣分；

1.5 各种应急预案、 日检记录不按时记录的，扣分；

1.6 未按照设备要求进行安全演练培训的，扣分；

1.7 未能接待社会职能部门入校检查或验收的，扣分；

1.8 各项管理制度、证件未能上墙悬挂的，扣分；

1.9 对待甲方管理人员及考核人员态度蛮横、不服从合理化建议的，扣分；

1.10 未能履行合同中规定的条款，扣分；

1.11 未按照甲方需求服务的，扣分；

1.12 工作拖延，造成不良影响或投诉的，扣分；

1.13 随意拖欠员工工资、拖欠第三方服务的，扣分；

1.14 未能按照劳动法律规定，未能给员工上保险的，扣分；

1.15 因管理不当被社会仲裁介入的，扣分；

1.16 对学校节能工作懈怠，造成浪费的，扣分 ；

1.17 因酒后吵架、造成他人伤害及甲方财产损失的，扣分，严重者追究赔付并解聘；

1.18 对本应主动处理的事情造成过失、对熟视无睹、视而不见的，扣分；

1.19 甲方每月检查全面服务工作 2 次，根据不合格给予扣分（按照考核明细表）

1.20 甲方考核部门小组对所有扣分项按照比例进行降低付费处理；

1.21 由于处置不当，造成重大安全事故、人员伤亡、恶劣舆论的，甲方有权立即停止该服务项目。

3） 奖励加分

1.1 对扣分项逐一落实，业绩出色的学校质量监控组给予相应加分；

1.2 完成本项目服务以外的其他校内应急服务，给予加分。

4）增值服务

增值服务是指服务商在标书内容之外，为有利于更好地提升服务品质而提供的可量化服务保障内容，要求内容详实、贴合项目实际情况且特色明显，在校方有特殊需求时，如迎新、校庆、重大活动、校内搬运等，用于为师生提供全方位的保障和服务支持。

三、合同价格

4.本合同服务费总金额为人民币（大写）：人民币贰仟捌佰捌拾贰万捌仟捌佰陆拾捌元柒角陆分（￥ 28828868.76 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

5.双方因本合同发生的一切费用均以人民币结算及支付。

6.双方的帐户名称、开户银行及帐号以本合同提供的为准。

7.付款方式：

（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。

（2）合同价款的支付：

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。

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

8.服务验收时甲方有权根据自己的需要决定物业管理服务的检验方式，并根据评估考核结果与日常检查实际情况完成验收工作。但验收合格并不免除乙方根据本合同的约定所承担的质量保证责任。

9.合同执行过程中服务保障及维修维保等物业管理工作须符合国家或行业的标准，且具有相关下游乙方产品质量保证检验合格证明书及根据法律法规要求的其它相关认证与证明文件。

10.甲方验收人员由甲方相关使用管理单位构成，在甲方指定的区域时间按照约定的相关服务保障标准进行验收，验收过程按照合同验收条款、项目评估考核办法、 甲方相关要求及甲方采购手册验收规定之普通验收流程进行验收单据上报。

六、甲乙双方权利义务

11.甲方的权利和义务

11.1 根据需要向乙方以书面形式下达工作任务。

11.2 根据项目要求，监督乙方的服务质量。

11.3 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。

12.乙方的权利和义务：

12.1 乙方可要求甲方按本合同的规定按时足额拨付项目经费。

12.2 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。

12.3 乙方应严格按照服务承诺完成相关工作。

12.4 乙方对甲方提供的资料负有保密义务。

七、知识产权和使用权

13.知识产权和使用权归属：_____无_____。

14. 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

13. 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

14. 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 10 %的违约金。

十、不可抗力

15. 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。

16. 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。

17. 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。

18. 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

19.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。

20.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。

21.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

22.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。

23.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。

24.对本合同的任何解释均应以书面作出。

25.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

26.本合同因下列原因而终止：

26.1 本合同正常履行完毕。

26.2 合同双方协议终止本合同的履行。

26.3 不可抗力事件导致本合同无法履行或履行不必要。

26.4 任何一方行使解除权，解除本合同。

27.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。

十四、权利的保留

29.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。

30.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

31.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，则双方同意采取第 31.1 种方式解决：

31.1 在甲方住所地有管辖权的人民法院提起诉讼；

31.2 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。

32.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。

33.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

34.双方协商一致，可以对本合同进行补充、修改或变更。

35.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。

36.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

37. 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

38. 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。

39. 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。

40. 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：张飞 15901078584

服务方联系人及联系电话：赵香波 13706204564

甲方：北京信息科技大学

2026年 9 月 24日

授权代表(签字)：

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：东吴服务产业集团（江苏）有限公司

2026年 9 月 24日

授权代表(签字)：

地址：苏州市干将东路 178 号

邮政编码：215006

电话：0512-80683830

开户银行：中国建设银行苏州市沧浪支行

账号：3220 1988 7360 5005 4249

纳税人识别号：91320508724404692J

附件三　中标通知书

中天信远国际招投标咨询(北京)有限公司

中标通知书

SZYGCG11000026210200175963-XM001-134870

东吴服务产业集团（江苏）有限公司：

北京信息科技大学沙河校区学生公寓综合管理服务外包项目(标段编号：11000026210200175963-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，经北京信息科技大学确认，贵公司为该项目中标人。

中标金额：人民币28828868.76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

2026-09-10 14:17:03