

合同编号：保新怡[2026]045

服务采购合同

合同名称：北京卫生职业学院新院区物业服务项目

委托人（甲方）：北京卫生职业学院

受托人（乙方）：北京北投城市运营管理有限公司

甲、乙双方根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规的规定，经过友好协商，就乙方为甲方提供北京卫生职业学院新院区物业服务事宜达成如下协议，以资共同遵守。

第一条 服务事项及内容

本合同期限内，乙方应为甲方提供如下服务：

乙方应为甲方提供全院区一体化物业服务，涵盖楼宇土建、给排水、变配电、空调、电梯等全部设施日常运维，含48部电梯维保检验检测、高低压配电室24小时值守、各类暖通水泵设备巡检维修；全域保洁（不包含食堂区域）、垃圾分类清运、化粪池定期清掏、病媒生物消杀、校园绿化养护；学生公寓、教学楼、图书馆等公共区域管理，浴室运维；会议接待、大型活动保障；能源统计、能耗核查、避雷及消防设备年检配合；应急处置、扫雪铲冰、人员持证值守与全套服务台账管理等全部后勤保障工作。

第二条 服务质量要求及验收

1. 乙方为甲方提供的服务质量应符合合同约定标准及国家、行业相关规范要求，并承担不少于12个月的质量保证义务。

2. 甲乙双方共同开展项目需求梳理，并书面确定需求，需求发生变更时，双方书面确认需求变更，保障项目质量。

3. 乙方应按照本合同约定及招标文件、投标文件中载明的服务方案、服务标准和服务承诺持续提供物业服务。甲方对乙方履约情况实行日常监督检查、月度考核、季度评价及合同期履约验收相结合的考核验收机制。

4. 甲方有权根据本合同、招标文件、投标文件及乙方作出的相关承诺，对乙方的服务人员配置、服务质量、服务频次、设施设备运行维护、保洁、绿化、公寓服务、会议服务、应急处置、节能管理、培训及其他服务事项进行监督检查和考核。

5. 甲方发现乙方服务不符合合同约定、招标文件、投标文件或者甲方依法提出的服务要求的，有权要求乙方限期整改。乙方应在甲方要求的期限内完成整改

并提交整改情况说明；逾期未整改或者整改后仍不符合要求的，按照本合同约定承担违约责任。

6. 月度考核、季度评价及合同期履约验收的具体标准，以本合同、招标文件、投标文件及甲方制定的项目考核办法为依据。考核结果作为甲方支付服务费、扣减相应费用、追究乙方违约责任以及合同期满履约评价的重要依据。

7. 合同履行期间，乙方应按照招标文件、投标文件及本合同约定完成各项物业服务工作，并按季度向甲方提交项目季度工作报告。季度工作报告应至少包括本季度服务人员配置及变动情况、房屋及设施设备运行维护情况、保洁及垃圾分类情况、绿化养护情况、公寓及会议服务情况、应急事件处置情况、培训及考核情况、节能管理及ESG相关工作落实情况、甲方监督检查及整改情况等内容。甲方有权要求乙方补充提交与履约情况有关的服务台账、巡检记录、维修记录、培训记录、应急演练记录等材料。

8. 质量保证与整改

(1) 质量保证期内，如甲方发现服务成果存在瑕疵、遗漏或与合同约定不符的情形，有权书面通知乙方限期整改。乙方应在接到通知后7日内 免费整改；整改不合格的，甲方可要求乙方重作、更换或扣减合同款项。

(2) 如乙方拒绝整改或二次整改仍不合格，甲方有权解除合同，要求退还已支付的全部价款，并赔偿因此造成的损失。

(3) 乙方未按时整改的，甲方可委托第三方完成整改，相关费用由乙方承担，甲方有权从应付款项中直接扣除。

第三条 项目小组及人员要求

1. 双方各指派一名代表作为本项目负责人，项目负责人职责范围包括：对负责项目总体工作，组织协调推进项目实施与品质监督。

甲方项目负责人：张伟，联系方式：13901108746。

乙方项目负责人：邢岩，联系方式：13671019719。

2. 项目主要人员要求

乙方须根据项目要求安排具备相应资质和经验的专业人员从事本项目的调研工作，并确保项目实施队伍的稳定。乙方应按照投标文件载明的项目组织架构、人员数量、岗位设置、人员资质及工作经验配置项目服务人员。项目实施过程中，乙方如因正当理由需要调整项目主要人员的，应当提前 5 日通知甲方，获得甲方书面同意后方可更换。更换人员的资质、经验及岗位能力不得低于原投标承诺人员。

第四条 服务期限及地点

乙方为甲方提供上述服务的期限为：自2026年9月1日起至2027年8月31日止

服务地点：北京市通州区漷县镇鸿浦北街19号院北京卫生职业学院新院区（通州区漷兴北一街与漷城西一路交叉口东南角）

第五条 服务费及支付方式

1. 本合同项下服务费总额为人民币（含税，税率6%）13986666元，（大写：壹仟叁佰玖拾捌万陆仟陆佰陆拾陆元整）不含税13194967.92元，（大写：人民币壹仟叁佰壹拾玖万肆仟玖佰陆拾柒元玖角贰分）前述服务费已经包含乙方完成本合同项下服务的全部费用，除前述款项外，甲方无需向乙方另行支付其他任何费用。

2. 甲方将按以下第2种方式向乙方支付服务费：

（1）一次性支付：甲方于本合同签署之日起30个工作日内，向乙方付清服务费。

（2）分期支付：

1、物业管理服务费用是乙方为甲方提供的日常物业管理服务所需的费用，用于本合同中列示的各项管理服务的费用，合同总额为人民币13986666元（大写：壹仟叁佰玖拾捌万陆仟陆佰陆拾陆元整）。该服务项目的费用包括但不限于以下费用：乙方因本项目产生的办公、交通、员工工资、各类加班费用（含法定节假日）、符合法律要求的各类保险等全部费用，食宿、劳保、工装制作、保洁

服务、绿化养护及设施设备维护、办公、公共责任险等费用。在服务期间，除非双方另有约定，甲方无需另行向乙方支付其他费用。

2、履约保证金缴纳：在合同签订后10个工作日内，乙方向甲方支付合同总金额5%的履约保证金，即699333.30元（大写：人民币陆拾玖万玖仟叁佰叁拾叁元叁角）。

3、物业管理服务费均按按月结算，每月物业管理服务费支付时间为财政资金拨付到位后10个工作日内支付。每月金额为人民币1165555.50元（大写：人民币壹佰壹拾陆万伍仟伍佰伍拾伍元伍角），最后一个月物业管理服务费，须在完成项目退场交接验收工作后，结合乙方实际履约状况结算，扣除经甲方确认的应扣款项后予以支付；对于应扣款项，甲方有权选择在后续应付款项或履约保证金中予以抵扣。

以上各月度费用支付时，乙方应按照甲方要求提供费用支出清单、甲方相关管理部门确认的工作量完成情况等材料，且待甲方上级财政拨付资金后支付（因甲方上级财政拨款未到账，导致的不能支付情况，不属于甲方延期支付。因乙方未按甲方要求提供上述相关支付所需材料，影响费用全部或部分支付的，不属于甲方违约支付。乙方无甲方乙方共同确认的可以延期提供相关支付所需材料的特殊情况，在甲方其它条件具备的情况下，乙方提供相关支付所需材料每超过1个工作日，甲方扣除乙方0.5%履约保证金额作为违约金，违约金额由甲方决定在下次付款金额或履约保证金中扣除）。

4、履约保证金为合同金额的5%，即699333.30元（大写：人民币陆拾玖万玖仟叁佰叁拾叁元叁角），须于双方签订合同后10个工作日内，乙方须向甲方一次性全额交付履约保证金，履约保证金的受益人为甲方。合同有效期内如未发生违约等应扣除问题，履约保证金将于本合同结束后30日（如遇学校寒暑假等节假日可顺延）内一次性全部退还乙方，履约保证金的退还不计利息。合同有效期内如发生服务质量问题或违反合同相关规定的，甲方将处理意见及违约金额书面通知乙方，乙方应予以书面确认。甲方有权自履约保证金中先行扣除违约金。违约金的总额达到履约保证金的30%时，乙方应补足履约保证金。履约保证金可以为电汇/银行转账/保函的方式进行提交。若乙方采用保函形式提交履约担保的，则保函应具备如下内容：（1）保证的方式为连带责任保证（独立保函除外）；（2）

保证的范围包括合同乙方未按照合同履行而给甲方造成的全部损失，保证金额为合同金额的5%；（3）保证的期间应涵盖合同履行的全部期间和甲方主张权利的合理期间（一般不少于60日）；（4）对甲方提出索赔要求的条件应合理设置，即要求甲方提交索赔申请和必要的证明材料即可；（5）提供保函人应为商业银行、保险公司；（6）如提供独立保函的，应注明“见索即付”字样；（7）独立保函不得设定到期前交还保函正本等明显不合理或不符合国际商会保函规则的条款；（8）不具备上述条件的履约保函，甲方不予接受。被甲方接受的履约保函，作为协议附件。

5. 乙方应在甲方付款前向甲方开具正规、合法发票，否则甲方有权暂不付款且不承担逾期付款的违约责任。因乙方原因（包括但不限于未开具发票、开具发票不符合甲方要求等）导致甲方因财政政策原因未能付款，相应责任由乙方承担。

第六条 甲方的权利义务

1. 甲方有权要求乙方按照本合同约定提供各项服务。
2. 甲方有权对乙方提供各项服务的情况进行监督和检查。
3. 甲方有权确定服务标准和要求，以及对乙方服务人员管理工作提出要求。
4. 甲方应按照本合同约定向乙方支付服务费。

第七条 乙方的权利义务

1. 乙方应按照本合同约定向甲方提供各项服务，确保服务质量符合本合同约定或甲方要求；如因乙方提供服务质量不合格给甲方造成损失的，乙方应予赔偿。

2. 除双方另有约定外，为本合同相关内容进行专家咨询、调查研究、分析论证、试验测定、专利申请、专家验收以及乙方到外地进行调研、收集资料所发生的费用，均包含在本合同的项目费用中，甲方不再承担任何费用。

3. 乙方有义务配合甲方或相关单位根据工作需要，对其提供服务情况及项目服务费支出、使用情况进行的监督和检查，出现问题的应及时整改。

4. 乙方应保证为甲方提供服务的员工具备提供本合同项下服务所需的相应资质和许可，并保证乙方人员在为甲方提供服务的过程中，严格遵守甲方的各项规定、服从甲方安排。

5. 乙方应做好与甲方前期项目工作的衔接，确保工作的平稳过渡，涉及知识产权的由乙方自行协商解决。

6. 如因乙方人员原因，给甲方或第三方造成人员人身伤害或财产损失的，乙方应承担赔偿责任。

7. 未经甲方的书面许可，乙方不得以任何形式将其在本合同项下的权利义务转让给任何第三方。

第八条 知识产权归属

1. 本项目实施完成产生的所有技术成果（包括但不限于软件、源代码及技术资料）的所有知识产权（包括但不限于著作权、专利权、商标权、专有技术等权利）的所有权、使用权、转让权以及收益等一切权利由甲方享有；本项目实施完成的发明创造的专利申请权、非专利技术的使用权、转让权归甲方享有。（乙方承接本项目前已登记获得的知识产权除外）。

2. 乙方保证向甲方提供的服务成果是其独立实施完成，不存在任何侵犯第三方专利权、商标权、著作权等合法权益。如因乙方提供的服务成果侵犯任何第三方的合法权益，导致该第三方追究甲方责任的，乙方应负责解决并赔偿因此给甲方造成的全部损失。

第九条 违约责任及合同的解除

1. 甲乙双方均应全面履行本合同，任何一方不履行或不按约定履行均构成违约，违约方应赔偿因此给对方造成的全部损失。

2. 乙方未按照本合同约定期限向甲方提供服务的，每迟延一日应向甲方支付本合同项下服务费总额0.5% 的违约金；迟延 20 日以上仍未提供服务的，甲方有权解除本合同，乙方应返还甲方已经支付的全部款项，并向甲方支付服务费总额10%的违约金。

3. 乙方提供服务不符合本合同约定标准或甲方要求的，乙方应当在甲方规定的期限内进行 返工、修改，并重新提交甲方验收；如乙方提供的服务经二次验收仍未通过甲方验收或乙方拒绝按照甲方要求进行返工、修改的，甲方有权解除本合同，乙方应返还甲方已经支付的全部款项，并向甲方支付服务费总额 10 % 的违约金。因乙方返工等原因造成乙方提供服务迟延，应承担迟延履行违约责任。

4. 乙方未按照本合同约定提供专业技术人员团队，或擅自更换人员的，经甲方通知后，应及时予以改正，经甲方通知后仍不改正的或上述情况累计发生 3 次以上的，甲方有权解除合同，如因此给甲方造成损失的，由乙方承担全部赔偿责任。

5. 乙方不接受甲方和相关审计部门对本项目进行监督检查的，或经检查发现存在违法违规情况的，按照国家和北京市有关规定处理。

6. 甲方未按本合同约定向乙方支付服务费的，每迟延一日，应向乙方支付拖欠款项 0.03 % 的违约金。

第十条 争议的解决

因履行合同所发生的一切争议，双方应友好协商解决，协商不成的，依法向 北京市通州区 人民法院起诉。

第十一条 廉政承诺

1. 合同双方承诺共同加强廉洁自律、反对商业贿赂。

2. 甲方及其工作人员不得索要礼金、有价证券和贵重物品；不得在乙方报销应由本单位 或个人支付的费用；不得以参与项目实施为名，接受乙方从该项目中支取的劳务报酬；不得参 加乙方安排的超标准宴请和娱乐活动。

3. 乙方不得向甲方及其工作人员行贿或馈赠礼金、有价证券、贵重礼品；不得为其报销 应由甲方单位或个人支付的费用；不得向甲方工作人员支付劳务报酬；不得安排甲方工作人员参加超标准宴请及娱乐活动。

第十二条 其他

1. 本合同自双方签字盖章之日起生效。

2. 未尽事宜，经双方协商一致，签订补充协议，补充协议与本合同不一致或相冲突的内容，以补充协议为准。

3. 本项目的招标文件、答疑文件、投标文件及相关承诺、协议等均为本合同不可分割之一部分，与本合同正文具有同等法律效力。

4. 乙方投标文件中针对本项目作出的服务方案、技术方案、管理制度、服务承诺、人员配置及人员资质、服务标准、响应时限、培训计划、信息保密、应急预案等承诺，均作为乙方履行本合同的具体依据，与本合同正文具有同等法律效力。乙方应按照投标文件中的承诺组织实施，不得无正当理由降低服务标准、减少服务内容或者降低人员配置。

5. 本合同一式陆份，甲方执肆份、乙方执贰份，具有同等法律效力。

(以下无正文)

甲方：北京卫生职业学院
名称：(印章)



法人或授权代表(签章)：郭长存

承办部门负责人：张伟

承 办 人：田向阳

地 址：北京市通州区九棵树东路128号

开户银行：北京银行马连道支行

帐 号：01091693500120111000286

签订日期：2026年8月28日

乙方：北京北投城市运营管理有限公司
名称：(印章)



法人或授权代表(签章)：刘旭东

承办部门负责人：邢岩

承 办 人：邢岩

地 址：北京市通州区潞城镇胡郎路80号
1222室

开户银行：北京银行股份有限公司潞城支行

帐 号：20000040090900112845722

签订日期：2026年8月28日

附件-投标分项报价表

序号	分项名称	单价（元）	数量	合价（元）	备注/说明
1	人工费用	9982636.11	1 项	9982636.11	共计 138 人, 包含因本项目产生的办公、交通、员工工资、各类加班费用（含法定节假日）、符合法律要求的各类保险等全部费用, 食宿、劳保、工装制作。
2	电梯维保费用	0.00	1 项	0.00	因本项目电梯均为新安装电梯, 所有电梯均在免费维保期内, 故电梯维保费用按 0.00 元进行测算
3	清洁物耗费用	200000.00	1 项	200000.00	依据管理经验测算
4	垃圾清运费	270000.00	1 项	270000.00	依据管理经验测算
5	医疗废品清运费	37000.00	1 项	37000.00	依据管理经验测算
6	消杀费用	300000.00	1 项	300000.00	依据管理经验测算
7	化粪池清掏费用	96000.00	1 项	96000.00	依据管理经验测算
8	绿植养护费用	540000.00	1 项	540000.00	依据管理经验测算
9	日常维修材料	420000.00	1 项	420000.00	依据管理经验测算
10	避雷检测	24000.00	1 项	24000.00	依据管理经验测算
11	压力表检测	27000.00	1 项	27000.00	依据管理经验测算

12	消电检检测	370000.00	1 项	370000.00	依据管理经验测算
13	烟道清洗费用	60000.00	1 项	60000.00	依据管理经验测算
14	办公经费	120000.00	1 项	120000.00	依据管理经验测算
15	公众责任险	120000.00	1 项	120000.00	0.04 元/月/m², 250000 平方米
16	管理费	628331.81	1 项	628331.81	按 5%计提
17	税金	791698.08	1 项	791698.08	按 6%计提
总价 (元)				13986666.00	