

东城区交道口街道平房区物业管理兼垃圾分类 服务合同

甲方（委托方）：北京市东城区人民政府交道口街道办事处

乙方（受托方）：北京天诺物业管理有限责任公司

北京市东城区人民政府交道口街道办事处辖区内平房区物业管理兼垃圾分类服务，由北京天诺物业管理有限责任公司承担。根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》等有关法律、法规的规定，甲乙双方在自愿、平等、公平、诚实信用的基础上，针对物业服务、垃圾分类等有关事宜，协商订立本合同。

第一部分 项目基本情况

第一条 服务范围

1. 四至范围

东至：东四北大街西侧

南至：地安门东大街——张自忠路一线

西至：地安门外大街东侧

北至：鼓楼东大街——交道口东大街一线（交东小区除外）

交道口东大街、交道口南大街、鼓楼东大街、地安门东大街及张自忠路除日常保洁外，全部纳入服务范围。

2. 大街及胡同明细： 见附件 4

3. 公共区域面积：约 12 万平方米。

4. 除南锣鼓主街及有物业管理的居住小区以外，其他区域统一纳入平房区管理范围。

第二部分 服务内容

第二条 服务项目及内容

依据《交道口街道平房区物业管理及垃圾分类服务考核办法》，在基本服务涉及的环卫保洁、绿化养护、垃圾分类、交通疏导、秩序维护、安全防范、设施巡查等方面达到标准要求，并负责处置、回复网格化城市管理及便民服务热线等相关平台案件。

一、环卫保洁

按市区环卫作业要求配置人员、服装，环卫车辆驾驶人员持驾驶证行驶证等相关证件上岗。负责管理服务范围内道路的每日清扫、保洁、洒水，以及街巷杂物、树挂、生活垃圾和无主大件废弃物收集和清运，定期进行病虫害消杀；负责涂鸦、小广告清理，以及公益宣传栏、指路牌、花箱等城市设备清洁；负责日常垃圾分类运输和垃圾不落地工作；负责保洁车辆、工具的清洁、维修、维护；负责雨雪天气积水清扫和扫雪铲冰，负责管理服务区域内环境卫生网格件的处置，以及重大节日服务保障和街道临时安排的任务。

1. 胡同路面及硬化地面每天清扫，夏季每日 6：30 前、冬季 7：30 前完成清扫，不间断进行巡回保洁，保持公共区域干净整洁无杂物；按洒水季节（3-11 月）要求，每周全区域洒水全覆盖 1 次。安排人员做好每日早、晚高峰（早 7 点-9 点 晚 18 点-20 点）期间的环境巡查工作。同时做好精细化保洁道路尘负荷及扬尘治理工作，确保路面无存土、道路无扬尘，在区级检测中整体道路尘负荷水平不低于良，PM2.5 及道路扬尘负荷均不高于周期内东城区均值。

2. 及时清理胡同内无主垃圾渣土，引导居民定点投放大件废弃物，并及时清理无主大件。

3. 对公共区域墙壁、宣传栏等公用设施设备以及胡同道路进行巡查、保洁，确保无乱悬挂、乱贴乱画。

4. 指路标志、导游图、电话亭、桌椅、健身器械等城市家居适时进行擦拭，始终保持干净整洁。

5. 实行垃圾不落地和再生资源回收一体化管理，促进垃圾资源化、减量化、无害化处理，生活垃圾及时清运。

6. 区域内道路胡同落叶、积水、积雪、结冰及时进行清扫、清除。

7. 发现居民饲养的鸡、鸭、鹅、兔、羊、猪等家禽家畜(办理登记的宠物除外)行为，及时上报街道及社区。

8. 确保雨水口、污水井箅子及周边干净整洁，无堵塞脏污问题。

二、垃圾分类

作为我街道指定的生活垃圾分类管理责任人，确保居住小区其他垃圾、厨余垃圾数据上传率达到 100%，负责日常设施建设维护、设施管理（桶站环境、桶站设置、标识公示及便利性设施），配合街道及社区做好居民垃圾分类宣传工作，确保桶站周边整洁率 100%、设施设备完整率 100%、宣传氛围覆盖率 100%、迎检配合率 100%。

1. 垃圾每日清运工作，每日 7:00 前完成垃圾清运工作，日常保障清运频次，对桶站地面及周边环境进行日常清洁维护，杜绝垃圾满冒、周边不洁、堆物堆料等问题。

2. 加强桶站设施、桶站公示牌管理，发现桶站设施与公示牌不一致及时整改。

3. 对收集容器、桶站设施定期清洗、消毒、消杀，保障桶身干净完好、标识清晰无破损，有效控制蚊蝇滋生。

4. 配合做好市级、区级垃圾分类检查工作，发现问题及时整改。

三、绿化养护

物业管理服务企业要按照《北京市城市绿地建设和管理等级质量标准（试行）》对辖区胡同内行道树（含古树）及花箱绿植进行日常养护管理、病虫害防治；负责管理服务区绿地草坪的浇水保洁、松土除草、打药除虫、修剪防寒等养护清理；负责管理

服务区域内绿化网格件的处置，绿化应急抢险，协助相关单位对古树、名木采取保护措施。

1. 负责日常街道社区绿化容器维护、绿植浇水、修剪、施肥、病虫害防治和危险树木伐除等，绿化管理区域内绿植、草坪及时补植、养护；

2. 绿地、花坛、花箱、树池、草坪、绿篱等应当保持整洁、完好有形，无垃圾，无裸露、无破损、无缺失；

3. 路树、行道树及其他自管树木无树挂、白色垃圾，路面无大面积落叶，及时打药修剪，无拴、钉、刻、画等破坏树木的问题；

4. 花箱内时令花卉要求春、夏、秋三季常绿常新，不得出现缺株裸露现象，冬季对花箱口部进行苫盖处理，不得出现裸露或扬尘现象，及时维护破损花箱花架；

5. 极端天气胡同内行道树、院树，发生断枝压房等险情，及时处理；

四、交通疏导

物业管理服务企业要协助街道和社区引导机动车辆有序行驶，保证道路畅通，严格管控地桩、地锁，规范机动车的停放；并协助街道和社区开展非机动车管理和停放码放。

五、秩序维护

物业管理服务企业要协助街道及社区及时发现、劝阻和上报新增违法建设、新增开墙打洞、违规经营、违法出租等行为；协

助清理管控违规经营和无照游商；协助做好门前三包责任制的落实，责任书签订率达到 100%。

六、安全防范

物业管理服务企业要对办公及生活场所进行日常治安巡逻，做好垃圾转运场、车辆停放地及保洁居住地的场地维护及消防安全。定期维护消防设施，发现险情，第一时间上报并协助处置；有消防应急预案，定期组织消防演练，遇有情况随时启动应急处置流程。

1. 消防设施完备，消防通道通畅，消防关键控制点标志明显，可随时启用；有消防应急预案，每年消防应急演练不少于 2 次；协助街道加强“微型消防站”建设，定期巡查消防安全、发现并及时处置火情。

2. 技防设备良好有效，专用设备设施齐全，应急处置分工明确，应急队伍保障到位。

3. 有完备的应急预案手册，应急指挥体系，及时有效处置水、电、气、热等突发事件。每年对服务人员进行不少于 2 次安全防范技能的培训。

4. 特殊天气时期要建立安全值班、巡查制度，做好安全检查，发现问题按照有关规定处理并上报。

七、设施巡查

物业管理服务企业要对垃圾桶站硬化地面、桶架做好巡查维护，对城市管理中墙面脱落、路面小面积坑洼等情况做好兜底工作。

八、其他服务

1. 做好网格案件的兜底处理，接收各相关部门及居民意见和建议的反馈。

2. 每月完成主动治理小循环案件上报工作。

3. 根据居民需求，进行低偿维修服务。包括入户更换灯具、下水管线疏通、室内电线、水路管线改造等（不涉及供电局、自来水公司、排污集团及公共区域共用设施、重要设备等）。个性化服务收费标准制定及内容应遵守行业规范，并在明显处向居民公示。

4. 做好法规和政策规定及授权由乙方应承担的服务事项。

5. 做好市、区有关部门和街道其他临时需要乙方予以配合的事项。

第三部分 服务标准

第三条 乙方按照双方约定的《交道口街道平房区物业管理及垃圾分类服务考核办法》提供服务。

第四部分 服务期限

第四条 平房区物业及垃圾分类服务自 2026 年 1 月 1 日起至 2026 年 12 月 31 日止。

第五部分 相关费用

第五条 平房区物业兼垃圾分类服务费

1. 服务费包含以上所有物业服务作业任务所产生的费用，服务费用为人民币 2793000 元（大写：贰佰柒拾玖万叁仟圆整）。

2. 服务费按季度进行支付。原则上前三季度结束后 10 日内，根据该季度区街考核实际结果核算支付费用。第四季度甲方向乙方支付第四季度全部费用，同时乙方需向甲方账户拨付第四季度服务费的 10% 作为质保金，待本年度合同履行完毕，且双方沟通一致后，于下一年度第一季度后甲方向乙方返还质保金。甲方按合同付款的同时，乙方应向甲方出具正式、合法的物业服务费发票。

第六条 乙方为甲方或项目居民提供其他特约服务的，按乙方在物业区域内公示的收费标准或按双方的约定标准收取费用。

第七条 由于甲、乙双方本合同期相关服务事项有不确定性，故本合同费用只限于本合同所约定服务内容及标准，如遇调整，甲、乙双方需另行协商确定。

第六部分 双方权利与义务

第八条 甲方的权利义务

8.1 甲方的权利

1. 甲方有权审定乙方制定的工作方案，并监督实施。

2. 甲方对本项目的服务事项有知情权。

3. 甲方定期对乙方提供的服务实行动态跟踪与检查；对乙方提供的服务有建议、督促和处罚的权利。具体处罚细则由甲方制定，乙方确认后予以实施。

4. 每月甲方对乙方至少开展一次服务考核，考核内容主要包括：各服务事项的完成情况、城市管理网格件、垃圾分类工作情况及重点问题点位的处理情况、社会满意度、以及区平房区考核成绩等。在合同履行过程中，甲方有权对评分标准按照市、区考核情况进行合理的调整和修改。

5. 根据每月考核结果，甲方有权要求乙方及时整改。对乙方服务质量不达标且在规定时限内未整改合格的，甲方有权要求乙方更换管理人员及保安、保洁人员，并且乙方按照本合同第十四条规定标准向甲方支付违约金，对于因此造成损失的，由乙方赔偿甲方相应损失。

6. 因平房区物业管理履职不到位在市区级检查中出现问题，导致我街道在市区考核点评中处于全区排名后三位被通报，按照每月服务费的30%进行扣除。如连续四个月在全区排名后三位，甲方有权扣除相应服务费并单方面终止合同，不承担违约责任。

7. 上述对乙方合同履行的建议、监督、考评、处罚及标准调整等权利，甲方可根据《北京市物业管理条例》委托专业机构代为实施，乙方应服从其管理。

8.2 甲方的义务

1. 按照约定向乙方支付物业服务费及由合同约定甲方支付的其他物业服务费用（以财政实际拨付资金时间为准乙方不得以此为由不履行服务职责）。

2. 配合乙方做好本项目物业服务工作，对乙方提交的有关物业服务相关报告或建议，应于收到后 10 个工作日内予以回复。

第九条 乙方的权利义务

9.1 乙方的权利

1. 根据有关法律、法规及本合同的约定，按照《交道口街道平房区物业管理及垃圾分类服务考核办法》的要求向甲方提供物业服务，收取物业服务费。

2. 经甲方同意并报备，乙方可以将部分专项工作，包括环卫保洁、垃圾分类、再生资源回收、绿化分包给相应的具备相应专业资质的专业公司，并加强监督管理，但严禁出现分包公司再次转包的现象；乙方与受托企业签订的合同中约定的服务标准，不得低于本合同约定；乙方应当对受托企业的服务行为进行监督，并对受托企业的服务行为向甲方承担责任。

乙方作为生活垃圾管理责任人的职责，不得转让、转包、转移。

9.2 乙方的义务

1. 乙方必须保证管理人员及作业人员实行实名制管理，乙方保洁车辆驾驶人员持驾驶证、行驶证等相关证件上岗，严格遵守交通规则。乙方工作人员需经过甲方审核同意，若乙方工作人员的工作未达到甲方标准和要求，乙方应按照甲方要求立即更换工作人员。

2. 乙方必须保证充足的管理人员完成平房区物业合同中的各项要求职责，要求不低于 1 名项目经理，4 名工作人员实时在岗。不得由三方人员充当管理人员的情况发生，未配足管理人员，将按照 5000 元/人/月扣除相应服务费。

3. 乙方应及时向甲方通报本物业区域内有关物业服务的重大事项，接受甲方的监督并妥善保管物业服务期间各类档案资料。

4. 对违反国家、本市及本区有关管理方面的法律、法规和规章的行为进行劝阻、制止，并向甲方和有关部门报告。

5. 配合甲方及甲方上级部门开展的动态跟踪和考核，并接受甲方及上级部门的监督、建议、处罚。

6. 在本物业管理区域内发生治安案件或者各类灾害事故时，应当及时向公安和有关部门报告，并积极协助做好调查和救助工作。但乙方不承担非自身责任造成的住户的私人财产损失和法律责任。

7. 乙方应加强对管理人员及作业人员的安全教育，采取必要的安全防护措施，为作业人员配备必要的防护设备。对于履行合同期间发生的安全事故、人身或财产损失、涉及第三方的侵权责任等，由乙方承担所有责任，甲方不承担相关法律和经济责任。

8. 乙方不得将此项目整体转包给第三方单位，也不得出现单独项目进行分包后，分包项目再次出现转包的现象；乙方及其分包公司不得出现拖欠薪资行为。如存在上述行为，则转包合同无效，乙方承担违约责任。

第七部分 合同终止

第十条 满足以下条件之一，甲方有权立刻终止合同，并保留追究乙方责任的权利：

1. 违反法律、法规及规范性文件的禁止性规定，造成重大事故的；

2. 未履行合同约定给居民生产生活造成重大损失或严重社会影响的；

3. 出现层层转包、违规分包情况及非法用工现象的；

4. 服务企业在区综合评分连续两个月低于区平均成绩的。

5. 以发布考核通报时间为准，乙方可以有 15 日书面申诉期。

第十一条 本合同到期前 30 日内，甲乙双方对合同履行情况进行总结，后续签订合同事宜，按照政府采购相关规定和相关程序执行。

第十二条 本合同终止后，甲乙双方决定不再续签合同的，甲乙双方应当共同做好后续事宜处理工作；甲乙双方应当相互配合，做好物业服务的交接和善后工作。

第八部分 违约责任

第十三条 甲方违反本合同第八条第 2 项的约定，使乙方未完成规定的管理服务目标，乙方有权要求甲方解决。

第十四条 乙方违反本合同第三条，第九条第 2 项约定，未能达到本合同约定的服务目标，甲方有权要求乙方在 10 日内整改合格，逾期未整改合格造成甲方损失的，乙方承担本合同物业服务费 5% 的违约金责任。

第十五条 甲、乙任何一方无正当理由提前终止合同的，应当按合同剩余期限的物业服务费的百分之二十的标准向对方支付违约金。

第十六条 在本合同终止后双方不再续约的情况下，乙方拒不撤出本物业区域的，乙方应当比照本合同费用标准按延迟撤出

期间物业服务费用的百分之二十的标准向甲方支付违约金。前述行为给甲方造成损失的，乙方应当承担相应的赔偿责任。

第十七条 因不可抗力致使合同部分或全部无法履行的，双方互不承担赔偿责任。

第十八条 乙方有确切证据证明属于由于甲方责任导致乙方的服务无法达到合同要求的，可不承担违约责任。

第十九条 因环卫体制改革等重大政策调整，或发生不可抗力事件导致本协议无法继续履行、继续履行将显著背离协议目的，甲方有权单方终止本协议，且不承担因此给乙方造成的损失。

第九部分 争议解决

第十九条 合同订立和履行过程中发生争议的，双方可以通过协商方式解决。协商不成的，双方约定向北京市东城区人民法院提起诉讼。

第十部分 附则

第二十条 本合同所列附件，与合同正文具有同等效力。

第二十一条 甲乙双方经协商可结合工作实际情况针对本合同及附件进行修改补充及签订后续补充协议，对本合同及附件的任何修改、补充须经双方书面确认，与本合同具有同等的法律效力。

第二十二条 本合同正本连同附件一式肆份，甲乙双方各执贰份，具有同等法律效力。

第二十三条 本合同经甲乙双方签字、盖章后生效。

附件 1: 中标企业投标文件

附件 2: 《交道口街道大街胡同明细》

附件 3: 《交道口街道平房区物业管理及垃圾分类服务考核办法》

甲方:

授权代表:

联系电话:

地址:

2025 年12月31日



乙方:

授权代表:

联系电话: 6402 9146

地址: 北京市东城区西水井胡同6号
楼4层

2025年12月11日

