

20240202

西长安街 2024 年背街小巷精细化服务 (北片区) 项目合同



委托方：北京市西城区人民政府西长安街街道办事处

受委托方：北京环雅丽都投资有限公司

签订日期：2024.6.9

西长安街 2024 年背街小巷精细化服务 (北片区) 项目合同

第一章 总则

第一条 本合同当事人

委托方 (以下简称甲方)

组织名称: 北京市西城区人民政府西长安街街道办事处

法定代表人: 李继鹏

地址: 北京市西城区西绒线胡同甲 7 号

联系电话: 010-66013817

受委托方 (以下简称乙方)

企业名称: 北京环雅丽都投资有限公司

法定代表人: 周兴新

注册地址: 北京市西城区北营房中街 7 号

联系电话: _____

北京市西城区人民政府 西长安街 街道办事处, 委托北京环雅丽都投资有限公司提供辖区内本合同约定范围内的背街小巷精细化服务。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, 就背街小巷精细化服务 (北片区) 有关事宜, 协商订立本合同。

第二条 项目基本情况

一、项目类型: 背街小巷精细化服务

二、服务范围: 北片区包括西单北社区、义达里社区、黄南社区、府南社区、钟声社区、太仆寺社区、西单商业区。

三、四至:

1. 府右街 (含) 以西、西安门大街 (不含) 以南、西单北大街 以东、西长安街街 (不含) 以北。

2. 西单商业街地区 24 条街巷 239299.652 m²。

四、公共区域面积: 352665.032 平方米

五、背街小巷明细: (详情见附件)

第二章 委托服务内容及标准

第三条 财务管理

一、乙方建立背街小巷精细化服务台账，记录如下内容：工作计划方案、资金批复、背街小巷精细化服务的进展、资金支付、工作汇报总结、重大活动和其他有关资料信息；

二、乙方建立健全财务制度，严格遵守相关财政财务规定，并 按要求及时向甲方提供资金使用情况、背街小巷精细化服务执行情况、成果总结等材料。

三、保管财务帐册和财务原始单据。

第四条 基本要求

1、秩序维护

1.1 设置巡逻岗位，编制巡逻方案，包括巡逻路线、巡逻时间及重点部位等。按规定路线巡查所有巡查点，巡查覆盖率 100%。管理区域内每日至少巡查 4 遍。维护治安秩序，消除事故隐患，及时报告有关主管部门。发现并及时处置火情。对违 法设置广告、牌匾、标语、宣传品、道路障碍，张贴、散发、喷涂、悬挂小广告及无照经营、店外经营、占道经营、非法运营、露天烧烤（焚烧）、游商、黑车运营、沿街晾晒、私人堆物堆料、无照收旧站 点、僵尸汽车停放等行为及时发现和劝阻，对拒不改正的上报有关主管部门。

1.2 装修施工现场每日巡查不少于 1 次。发现违规装修、影响房 屋外观、危及房屋安全，拆改共用管线等损害公共利益的，应及时劝 阻，拒不改正的，报告相关主管部门，并填写现场巡查记录。

1.3 对装修的居民和商户进行记录，提示居民、商户装修安全注意事项，督促及时清运装修垃圾，对拒不履行的上报相关主管部门。

1.4 配合相关部门进行垃圾分类收集。针对大件垃圾、拒不履行垃圾分类、乱倒生活垃圾等影响市容环境的行为及时劝阻，拒不改正的上报相关主管部门。

1.5 当天清理胡同内渣土、大件废弃物、其他废旧物品及堆物堆料到指定地点，做到严密苫盖、整齐堆放，建筑垃圾与生活垃圾混杂问题及时劝阻，拒不改正的上报相关主管部门。

1.6 对违反规划的私搭乱建、拆墙打洞的行为及时劝阻，取证，并在 3 小时内报告相关部门。

1.7 根据属地公安部门的工作需要，做好大型活动、重要外事活 动等涉及背街小巷工作现场的安全保卫协助工作。

1.8 对于安全保卫协助工作，应事先做好工作方案预案，活动中应充分保证人员到位、物资到位。

1.9 完成安全保卫协助工作后应及时做好工作总结，归纳经验教训，完善安全保卫协助工作方案。

1.10 对居民饲养家禽的行为依据相关法规进行监督，对违反法规规定的及时劝阻，拒不改正的上报相关主管部门。

1.11 城市管理和治安巡逻

（1）劝阻制止张贴小广告及游商兜售商品，及时报告监管部门；

（2）对违反规划私搭乱建、拆墙打洞、无照经营、占道经营、非法运营的行为及时劝阻、制止、取证，对非法广告、牌匾、标语、宣传品、道路障碍及时清除，并在 2 小时内报告有关主管部门；

（3）按照规定路线和时间进行巡逻，对重点部位每小时巡查一次，并做好巡查记录。巡逻过程中对可疑人员进行询问，发现火警或治安隐患、事故及时报告有关部门；

(4) 制定完备的应急预案手册, 定期对服务人员进行安全防范内容培训, 具有完备的应急指挥体系, 建立应急队伍, 有效处置突发事件;

(5) 做好防盗、防抢安全知识宣传, 每季度随社会、社区安全防范形势更新宣传内容, 宣传到户。

2、设施巡视

2.1 对区域内公用部位及公有设施设备进行巡查, 包括门、窗、消防器材及表井盖、雨篦子、城市小品、花、草、树木, 发现隐患或损坏 3 小时内上报相关部门, 对存在安全隐患的设施, 应做好应急处理, 设置警示标识。

2.2 每日不少于 1 次巡查胡同内电话亭、架空线、宣传栏、健身器材等设施设备以及其他公用部位的门窗、玻璃等, 做好巡查记录, 发现问题及时上报。

2.3 每日不少于 1 次巡查区域内公用部位建筑物及构筑物外立面、墙面、商户牌匾、公益宣传横幅的外观, 发现破损、脱落、污渍、字迹不清现象及时处理、上报。

2.4 每日不少于 1 次巡查胡同内产权单位维修、更换公共设施所产生的衍生物, 发现堆积、随意码放及时处理。

2.5 建立公有设施设备档案或台账, 设施设备的巡查记录齐全。

3、交通疏导

3.1 协助配合属地街道办事处或相关部门划定机动车及非机动车停放区域(西单商业区共享单车摆放), 安全警示标志、交通标志标线、停车标志、指引标志、车位标识清晰, 维护停放秩序, 规范共享单车等非机动车停放管理。

3.2 在社区居委会指导下, 根据《居民公约》相关规定, 引导车辆安全、规范、有序行驶。合理调配、统筹停车资源, 落实胡同内机动车单向行驶、单侧停放等相关措施。

3.3 保证出入口通畅, 无占用、遮挡、障碍, 车辆通行顺畅。

3.4 协助相关部门开展地桩、地锁等道路障碍物拆除工作并对私自安装地桩、地锁、废旧机动车及非机动车占道行为及时发现、劝阻、记录、上报。

3.5 禁止在消防通道停放车辆, 保证消防通道的畅通, 对拒不改正的, 上报相关主管部门。

4、安全防范

4.1 消防设施及器材完备, 可随时启用, 标识清晰; 各项制度、预案上墙张贴, 无堵塞、占用、锁闭消防通道现象。协助街道加强“微型消防站”建设, 配备必要消防应急救援装备、物资并建立台账。每年组织不少于 1 次消防应急预案演练并做好记录, 记录包括文字描述及现场照片等影像资料。

4.2 技防设备正常运行, 各项制度、预案张贴上墙, 应急处置分工明确, 建立设备台账。

4.3 做好防盗安全知识宣传, 每年根据社会及区域安全防范形势向住户进行防盗知识宣传不少于 1 次。

4.4 按时填写巡视工作记录、字迹清楚。记录按期存档。

4.5 配备必要防汛应急救援装备、物资并建立台账。每年组织不少于 1 次防汛应急预案演练并做好记录, 记录包括文字描述及现场照片等影像资料。

4.6 制定水、电、气、热等突发安全事件应急预案及组织相关应急抢险工作演练，展开应急处理并作好记录，记录包括文字描述及现场照片等影像资料。

4.7 协助做好街巷居民身体突发状况的救护工作，发现突发情况，及时拨打救护电话，为救护车驶进街巷提供交通便利条件。

4.8 发现非法聚众、集会、游行、偷盗、抢劫等治安突发事件，第一时间进行劝阻、制止，若事态无法控制，立即上报相关部门。

4.9 服务人员流动巡逻岗或固定岗人员按秩序维护方案进行日常巡逻值守工作。

5、环境保洁

5.1 对公共区域、胡同道路进行保洁巡查，确保无乱悬挂、乱贴乱画、乱堆放。

5.2 对管辖区域内路树、行道树进行保洁巡查，确保无树挂、白色垃圾、栓、钉、刻、画等破坏树木的问题。

5.3 对公共区域内建筑物、房屋顶部进行巡查，保持整洁，无杂物、堆物，发现问题及时告知并做好记录。

5.4 大件垃圾处理

(1) 建立登记备案制度，对居民装修、建筑等工程进行登记监督，做好源头控制，对违规堆放垃圾的居民及时发现、劝阻、上报；

(2) 对发现的堆物堆料、大件垃圾等进行应急处理，通过及时苫盖、设立围挡等减小环境影响；

(3) 对管理区域内发现的无主垃圾，及时转运至街道临时存放场所。

6、其他

协助甲方做好重大活动保障工作；协助甲方处理文明城区评比、首环办检查等日常工作。

7、特约服务

7.1 背街小巷精细化服务企业接受背街小巷居民委托而提供的，由背街小巷居民支付费用。

第三章 委托服务期限

第五条 委托服务期限为 壹 年。自 2024 年 6 月 19 日起至 2025 年 6 月 18 日止。

第四章 双方权利义务

第六条 甲方的权利义务

一、甲方有权随时向乙方了解项目进度并要求乙方提供相关资料；

二、甲方有权按法律法规、政府管理的相关职能规定以及本合同约定，对本项目执行情况进行监督和检查；

三、审议乙方年度管理计划、资金使用计划及决算报告；

四、负责协调政府的相关部门将购买服务资金纳入政府财政预算和采购服务资金预算管理，并按照本合同约定向乙方支付价款；

- 五、协助乙方在合同履行过程中与政府部门及其他第三方做好沟通和协调；
- 六、为乙方提供便利的工作条件和场所；
- 七、协助乙方做好背街小巷精细化服务工作和宣传教育、文化生活。

第七条 乙方的权利义务

- 一、乙方有权按照本合同的约定向甲方收取服务费用；
- 二、乙方应服从甲方工作统一调度安排，积极配合各项工作开展；
- 三、对背街小巷内违反法规、规章的行为，进行劝阻和告知，或上报有关部门处理；
- 四、乙方选聘专营公司承担本成背街小巷精细化服务的专项服务业务，需经甲方书面同意，但乙方不得将本服务责任转让给第三方；
- 五、乙方应妥善使用、保存甲方向其提供的文件、资料，委托关系终止时，相关文件、资料，乙方应按照甲方要求无条件返还甲方；
- 六、每季度向甲方公布一次项目财务收支情况；
- 七、本合同终止时，乙方必须向甲方移交全部服务用房及服务的全部档案资料；
- 八、按照附件的服务标准完成各项工作，并根据每年的质量评价结果进行相应考核后收取服务费；
- 九、严格管理雇佣人员在辖区内一切活动，在服务期间为雇佣人员缴纳国家规定的社会保险，并对其雇佣人员在履行工作职责期间发生的损害承担赔偿责任；
- 十、乙方的雇佣人员在工作期间造成他人人身或财产损失的，按照国家法律规定分清责任方，非甲方原因造成的损失，甲方不承担责任。

第五章 背街小巷精细化服务费用

第八条 背街小巷精细化服务（北片区）服务费使用原则及支付方式

- 一、合同购买服务的总额为：10137759.25 元（人民币大写：壹仟零壹拾叁万柒仟柒佰伍拾玖元贰角伍分整）

一级背街小巷服务费用：28.75 元/平米/年；二级背街小巷服务费用：28.60 元/平米/年；西单商业区费用：28.75 元/平米/年。

- 二、支付方式：

签订合同后 15 日内支付首付款 4041632.36 元，次年 2 月份支付中期款 4575463.01 元。待服务期满后，最终考核评价成绩在 85 分以上的，甲方全额支付剩余尾款（15%）1520663.88 元。

最终考核评价成绩在75-85分之间，甲方按照最终评价成绩分值换算成百分数所得百分比支付合同尾款；最终考核评价成绩在60-75分之间，甲方要约谈乙方及时整改且项目负责人将不得再次为甲方委派，用以提高服务质量；最终评价成绩低于 60 分的，合同到期后，甲方要更换精细化服务企业。甲方应向乙方提供书面考核材料，材料中应明确扣分原因以及扣分依据。乙方向甲方开出符合法律规定的发票后，甲方向乙方支付服务费。

- 三、服务费付至如下账户：

账户名： 北京环雅丽都投资有限公司
开户行： 北京银行华安支行
账 号： 2000 0043 8890 0003 4637 520

第六章 质量评价

第九条 质量评价

乙方承接服务项目后，由区房管局牵头，区城市管理委（区环境办）、区社会办、区文明办和各街道办事处（甲方）组成服务质量评价小组，委托第三方机构实施服务质量评价。服务质量评价采取明查与暗访相结合的方式，每 3 个月评价一次，翌年合同到期前形成最终评价结果，作为结算乙方合同价款的依据。

最终考核评价成绩低于 70 分的，甲方要约谈乙方及时整改且项目负责人将不得再次为甲方委派，用以提高服务质量；最终评价成绩低于 60 分的，合同到期后，甲方要更换精细化服务企业。

第七章 违约责任

第十条 甲乙双方不得擅自变更、中止或者终止合同。继续履行合同将损害国家利益和社会利益的，甲乙双方应当变更、中止或者终止合同。有过错的一方应该承担赔偿责任，双方都有过错的，各自承担相应的责任。

第十一条 未完成服务的违约责任

一、乙方违反本合同第二章第三条至第六条的约定未完成服务目标，或未达到附件服务标准的要求，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改或者整改未达标的，甲方有权终止合同，并由乙方承担违约责任；

二、造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿；

第十二条 甲乙双方任何一方无法律依据提前终止合同的违约方应支付对方违约金；造成对方经济损失的，应给予经济赔偿。

第十三条 支付违约金的，违约金数额以服务费的 10%为限。

第八章 争议解决

第十四条 本合同争议由双方协商解决；双方同意依法向北京市西城区人民法院提起诉讼。

第九章 附 则

第十五条 双方可对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与合同具有同等效力；

第十六条 本合同和补充协议中未规定的事宜，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和规章执行；

第十七条 本合同共 17 页，一式陆份，甲乙双方各执叁份，具有同等法律效力；

第十八条 本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理；

第十九条 本合同自签订之日起生效。

甲方签章：北京市西城区人民政府西长安街街道办事处

代表人： 

2024年6月19日

乙方签章：北京环雅丽都投资有限公司

代表人： 

2024年6月19日