
青龙桥街道
平房社区准物业管理服务
(大有南里社区、挂甲屯社区、水
磨北河沿小区)

甲方(业主): 北京市海淀区人民政府青龙桥街道办事处

乙方(物业服务企业): 北京正拓宏达物业管理有限公司

2025 年 12 月

甲方【业主】：北京市海淀区人民政府青龙桥街道办事处

【法定代理人或委托代理人】：

通讯地址：北京市海淀区玉泉山路 15 号

邮政编码：100091 联系电话：

乙方（物业企业）：北京正拓宏达物业管理有限公司

营业执照注册号：91110114MA00B98J8Y

物业服务企业资质证书号： /

组织机构代码：91110114MA00B98J8Y

【法定代表人或委托代理人】：吴艳杰

通讯地址：北京市密云区滨河路 178 号院 1 号楼 5 层 511（11）

邮政编码：101599 联系电话：13693678115

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》及《北京市物业管理条例》等有关法律、法规和规章的规定，根据甲方在 2025 年 12 月 31 日签署的《物业服务委托管理中标通知书》结果，甲、乙双方在自愿、平等、公平、诚实信用的基础上，就乙方为甲方提供物业服务的有关事宜，订立本合同。招标文件及投标文件是本合同的有效组成部分。

第一章 物业项目基本情况

一、物业项目（以下简称“本物业”）基本情况

项目名称：2026 年青龙桥街道平房社区准物业化管理服务（大有南里社区、挂甲屯社区、水磨北河沿小区）

项目类型：平房社区准物业服务管理。

二、物业服务区域

服务范围：大有南里社区、挂甲屯社区、水磨北河沿小区平房社区。

三、组织结构

大有南里社区平房社区

- 1.保洁面积 52254.1 平方米。
- 2.绿化面积 2039.25 平方米。
- 3.社区保安员 30 人
4. 微型消防站 6 人
5. 项目经理 1 人
6. 保安主管 1 人
7. 水电工 1 人

挂甲屯社区平房社区

- 1.保洁面积 4948.46 平方米。
2. 社区保安员 6 人
3. 微型消防站 4 人
4. 项目经理 1 人

水磨北河沿小区平房社区

- 1.保洁面积 3988.8 平方米。
- 2.绿化面积 1025 平方米。
- 3.社区保安员 6 人
4. 微型消防站 4 人
5. 项目经理 1 人
- 6.水电工 1 人

第二章 物业服务事项、标准及有关约定

一、服务期限

物业服务期限为12个月，自2026年1月1日至2026年12月31日。.

二、乙方提供的物业服务主要内容

- 1、环卫保洁：对服务区域内的环境卫生进行分类分级管理，保持街面整洁，达到垃圾不落地、消杀到位的要求。服务区域分为两类：重点区域和一般区域，其中重点

区域指服务区域内三条主要道路沿线，其他区域列为一般区域。

2、绿化养护：对服务区域内的绿地和树木进行养护，达到绿地和树木存活率 98%，绿地设施保持常年完好，黄土不裸露，树木无枯枝死杈。

3、安全防范：对服务区域内的社会治安秩序、消防安全、汛期安全、危旧房屋安全、装修安全等进行管理和服，建立并实施应急预案，切实保障服务区域内的公共安全，降低各类安全事故的发生率和各类社会治安案件的发生率

4、秩序维护：对服务区域内的私搭乱建、拆墙打洞、无照经营、占道经营、非法运营、发放小广告、游商、黑窝点等进行劝阻、制止和取证，并及时报相关执法部门；对因翻建或装修房屋影响公共安全和公共利益的行为进行劝阻、制止和取证，并及时报有关执法部门。

5、交通疏导：在主要出入口和消防通道沿线进行机动车行车和停车引导，确保主要道路行车畅通、停车有序；加强社区出入口周边共享单车及其它非机动车的管理，要求整齐摆放；对服务区域内私装地桩、地锁等行为进行劝阻、制止和取证，并及时报有关执法部门。

6、设施巡查：对公用设备设施进行日常管理和专业保养，确保公用设施正常运转，对于依法应由专业部门负责的做到及时上报；建立完善的标识系统，确保服务区域内各项设施良好有序。

7、垃圾分类：做好垃圾分类各项相关工作。

8、其他委托事项。

三、管理目标

乙方须按下列约定，实现管理目标，即物业使用人对乙方的管理满意率达到 95%。

具体要求如下：

1、房屋设备、设施、各类器材完好率 95%；

-
- 2、急修及时率 100%;
 - 3、维修保养质量合格率 94%;
 - 4、清洁、保洁率 93%;
 - 5、绿化养护、树木修剪率 100%;
 - 6、雨水井、污水井完好率 100%;
 - 7、排水管、明暗沟完好率 100%;
 - 8、路灯完好率 100%;
 - 9、治安案件发生率 0%;
 - 10、消防设施设备完好率 100%;
 - 11、火灾发生率 0%;
 - 12、招标方有效投诉率与处理率 90%;
 - 13、维修服务回访率 100%。

第三章物业服务收费

一、物业服务收费方式及用途

1、根据国家的相关法律、法规规定，根据乙方中标结果，2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日，物业管理服务费总计 3793532.40 元， 即人民币叁佰柒拾玖万叁仟伍佰叁拾贰元肆角整。

2、根据物业服务的特点，双方通过协商，物业服务费采取后付形式，甲方对乙方的服务按月进行考核，根据考核结果按月付款。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。

3、甲方对乙方的考评不合格的，甲方有权解除物业服务协议。

4、物业服务费主要用于以下开支：

-
- (1) 管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等;
 - (2) 物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用;
 - (3) 物业管理区域内清洁卫生及绿化养护费用;
 - (4) 物业管理区域内秩序维护费用;
 - (5) 物业服务企业固定资产折旧;
 - (6) 物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用;
 - (7) 法定税费;
 - (8) 物业服务企业的利润。

二、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收取费用。

三、由于甲、乙双方本合同期相关服务事项有不不确定性，故本协议费用只限于本协议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。

第四章权利与义务

一、甲方权利义务

- 1、代表和维护产权人、使用人的合法权益;
- 2、审定乙方制定的物业管理方案;
- 3、检查监督乙方管理工作的执行情况;
- 4、审议乙方年度管理计划、资金使用计划及决算报告;
- 5、负责归集物业管理所需全部图纸、档案、资料，并于合同生效之日起 15 日内向乙方提供;
- 6、协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题;
- 7、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化生活;

8、负责物业公司入驻前的宣传发动工作；

9、根据物业公司反映的工作中的相关问题，协调执法部门联合办公；

10、甲方针对乙方履行本物业服务协议的情况以及提供物业服务的情况进行考评(考评标准以本物业服务合同后附件为准)，依据考评情况在支付的物业费中扣减相应的费用。

11、乙方服务范围内出现拆迁情况，甲方将从拆迁启动日起，按照拆迁所涉及的服务范围减少物业承包费用。

二、乙方权利义务

1、根据有关法律、法规及本合同的约定，制定合理的物业管理方案；

2、对物业使用人违反法规、规章的行为，提请有关部门处理。

3、选聘专营公司承担本物业的专项管理业务，但不得将本物业的管理责任转让给第三方。

4、负责编制房屋、附属建筑物、设施、设备的年度维修养护计划，经双方议定后由乙方组织实施；

5、向物业使用人书面告知物业的使用的有关规定，当物业使用人装修物业时，书面告知有关限制条件，并负责监督；

6、对本物业的公共设施不得擅自占用和改变使用功能，如需扩建或完善配套项目，须与甲方协商后报有关部门批准方可实施。

7、本合同终止时，乙方必须向甲方移交全部管理用房及物业管理的全部档案资料。

第五章考核标准及结果应用

一、成立考核组织：成立青龙桥街道平房社区准物业管理运行工作考核小组。

二、了解考核标准：详见青龙桥街道准物业管理考核标准（试行）。

三、明确考核方式：每月由街道的平安建设办公室、城市管理办公室、综合行政执法队、市民诉求处置中心(综治中心)、平房社区居委会对物业公司进行考核，考核结果作为经费支付的主要依据。

四、落实扣分要求：考核得分 95 分以下，每扣 1 分扣除当月物业费 1500 元。

第六章合同解除

一、合同签署后试用期为 2 个月，2 个月内，乙方有 2 次考核成绩排名最后，甲方有权解除物业合同。

二、乙方一年内 4 次考核成绩 95 分以下，甲方有权在合同结束后不再与乙方继续签署合同且第二年招标中不予以采用。

三、履行合同期间，如乙方责任范围内出现安全责任事故，甲方有权在合同履行期间解除合同。

四、连续两月排名倒数第一的物业公司，甲方有权在合同履行期间解除合同。

第七章违约责任

一、违约责任的划分

1、甲、乙双方对物业服务质量发生争议的，双方可共同委托物业服务评估监理单位就乙方的物业服务质量是否符合本合同约定的服务标准进行评估；乙方管理服务达不到本合同约定的服务内容和标准的，应当采取补救措施，并向甲方支付全年约定物业费的 3% 的违约金，上述违约金不足以弥补甲方损失的，乙方应当负责赔偿损失。乙方有确切证据证明属于由于甲方或物业使用人的自身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。

2、除不可预见的情况外，乙方擅自停水、停电的，甲方有权要求乙方限期解决，乙方应当承担因乙方擅自停水、停电给甲方造成的损失。

3、除法律规定或本合同约定外，甲、乙双方均不得提前解除本合同，否则解约方应当向守约方支付全年约定物业费的 3% 的违约金；造成损失的，解约方应当承担相应的赔偿责任。

二、违约金的支付

乙方在本合同期限内擅自停止物业服务的，甲方有权要求乙方继续履行，采取补救措施，并按合同总额度费用的 3% 支付违约金，前述行为给业主造成损失的，乙方应当赔偿相应的损失。

三、不可抗力

因不可抗力致使合同部分或全部无法履行的，根据不可抗力的影响，部分或全部免除责任。

四、其他约定

除本合同另有约定外，甲、乙双方可以结合具体情况对违约责任进行补充。任何一方的违约行为给他方造成损失的，均应当承担相应的赔偿责任。

为维护公共利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄露、漏电、火灾、暖气管、水管破裂、协助公安机关执行任务等突发事件，乙方因采取紧急避险措施造成损失的，应当按有关规定处理。

招标文件投标文件以及合同附件和本合同具有同等法律效力。

第八章 争议解决

合同履行过程中发生争议的，双方可通过协商解决或向物业所在地物业纠纷人民调解委员会申请调解的方式解决；不愿协商、调解或协商、调解不成的，按下列方式解决：

向北京市海淀区人民法院提起诉讼

第九章附则

一、对本合同的任何修改、补充须经双方书面确认，与本合同具有同等的法律效力。

二、本合同经双方签字（盖章）后生效。

三、本合同正本连同附件一式捌份，甲方、乙方各执肆份，具有同等法律效力。

甲方：（盖章）

法定代表人：

委托代理人：

地址：

开户行：

账号：

联系电话：

乙方：（盖章）北京正招宏达物业管理有限公司

法定代表人：吴艳杰

委托代理人：

地址：北京市密云区滨河路 178 号院

1 号楼 5 层 511（11）

开户行：中国民生银行股份有限公司

北京成府路支行

账号：699230441

联系电话：13693678115

2025年12月31日

2025 年 12 月 31 日