

北京市朝阳区房屋管理局
第十一房屋管理事务所
房屋小修外包服务协议

朝阳区房屋管理局第十一房屋管理事务所制

二〇二五年十二月

甲方：北京市朝阳区房屋管理局第十一房屋管理事务所

乙方：北京文者汇中劳务管理顾问服务有限责任公司

第一章 总则

第一条 依据《中华人民共和国民法典》及其它法律、法规的规定，经双方友好协商，本着平等自愿、互惠互利的原则，甲乙双方共同订立此《房屋小修外包服务协议》，并共同遵守、严格执行本合作协议所列约定内容。

第二章 房屋小修外包服务工作内容

第二条 乙方对甲方委托的以下项目进行服务

(一) 服务项目名称：2026年度房屋小修外包服务

(二) 服务范围及内容简述：

1. 辖区内居民的上水维修、上水管的局部更换及居民上水管道滴漏的应急处理等。
2. 下水管道堵塞的疏通及更换、下水管的局部更换，以及居民下水堵塞的应急处理等。
3. 辖区内居民电器设备的维修、室内开关闸具、局部电线损坏、灯泡、配电室闸器具等维修更换等。
4. 夏季防汛应急抢险工作：雨前巡视、检修管线及设备；雨中设泵抽水及漏雨户的应急处理；雨后设备设施的检修维护。
5. 节假日及重大活动期间的应急保障工作。
6. 协助房屋土建大、中修、零维修工程指导、监督、检查工作。
7. 协助工程组监督管段零维修工作，抽查管段值班及服务达标工作。
8. 协助外包、承接工程的技术、质量验收工作。
9. 解决施工中的技术难题和房屋居住的疑难问题；负责管段的房屋安全普查工作。
10. 按照相关规定协助做好维修服务工作，确保工作质量。
11. 协助全所设备工程的技术工作，并按照局所规章制度完成内业资料整理归档工作。

12. 协助解决电梯、高层供水工作中的技术问题，检查泵房班、电梯维修人员对设备维护保养情况，并负责外包设备工程的监督检查。

13. 协助甲方完成所内其他综合性临时工作。

第三章 合作的方式

第三条 乙方以服务的方式参与甲方开展房屋管理服务工作的，服务人员在临时性、辅助性或者替代性的工作岗位工作。双方确认服务用工是甲方用工的补充形式。

（一）甲方按照约定的标准和形式向乙方支付费用。

（二）乙方承担与服务员工劳动关系存续期间的相关法律责任。乙方负责聘用服务人员并与之签订《劳动合同书》或《协议书》。乙方的服务人员与甲方不存在任何形式的劳动或劳务关系，甲方不承担用人单位责任。

（三）服务人员由乙方负责按照甲方要求组织招录，也可由甲方进行推荐，按照择优原则确定，服务人员的最终决定权归属于甲方。服务人员应在指定医院或卫生防疫机构体检合格，身体状况良好，可以胜任本协议约定的相关工作内容。甲乙双方就服务人员的使用应予以书面确认，在运作具体形式上可以双方制定人员电子邮件方式进行。

第四条 甲方制定的与服务用工有关的管理办法作为本协议附件，乙方及服务人员均应遵守。

第四章 协议期限

第五条 本合作协议 2026 年 01 月 01 日起，至 2026 年 12 月 31 日止。合作协议采取一年一签。由于房屋小修外包服务工作具有连续性强、居民识别性高等服务特点。如乙方较好地履行协议约定义务，获得甲方优秀评价，且甲方要求的服务内容变化不大，乙方可优先作为后续此项服务的备选单位。

第五章 甲方的权利和义务

第六条 甲方依照相关法律法规，有权决定服务人员与乙方签订的劳动合同或服务协议期限及其试用期。

第七条 甲方负责提供服务人员工作岗位，负责服务人员相应的日常工作管理、考勤管理、岗前及岗位培训等。

（一）甲方有权根据工作需要，在约定的工作岗位范围内安排或调整服务人员的具体工作岗位及工作内容，但应及时书面通知乙方。

（二）甲方为服务人员提供符合国家劳动保护相关法规中规定的工作场所、工作条件、工作时间和劳动保护，提供工作所需的劳动工具。

（三）甲方有权依据国家和北京市相关的法律规定制定各项规章制度，并公示或告知服务人员及乙方。

（四）甲方应安排服务人员享受国家规定应享受的假期，以及国家和北京市规定的其它福利及待遇。

（五）因甲方业务调整、组织架构变更、内部用工整合或其他需要，确需变更服务人员用工主体的，甲方有权提前书面通知乙方，乙方应协助甲方完成用工主体变更。

第八条 甲方依据国家法律法规协助乙方做好服务人员薪酬管理工作，薪酬发放属于乙方职责。

（一）甲方负责每月5日前（遇节假日顺延）向乙方提供服务人员上月的薪酬考核结果。工资中涉及的病事假、迟到、旷工、违纪的核减，应附有服务人员本人、考勤人员、甲方相关负责人签字的考勤表和服务人员本人提供的病、事请假条。

（二）甲方依据国家薪酬方面的法律法规协助乙方于每月8日前（遇节假日顺延）向乙方确认服务人员上月的《薪酬明细》。涉及基本工资和福利补贴的核减，甲方应向乙方提供书面说明。

（三）甲方于每月20日前以书面形式通知乙方当月服务人员的新增、减少、个人信息变更等情况。

第九条 服务人员在执行与乙方的劳动合同期间，有下列情形时，甲方有权将服务人员退回乙方，但应提前5天以书面形式通知乙方并提供要求乙方解除劳动合同的依据：

- （一）在试用期间被证明不符合甲方录用条件或不能胜任甲方工作要求。
- （二）不服从甲方工作安排。
- （三）严重违反甲方的劳动纪律、规章制度和工作定额任务管理。
- （四）工作失职，营私舞弊。
- （五）期未滿，被服务人员提出停止或擅自离岗。
- （六）依据甲方考核记录，服务人员不胜任其所在工作岗位。
- （七）服务人员同时与其他用人单位建立劳动关系，对完成甲方的工作任务造成严重影响，或者经甲方提出，拒不改正。
- （八）被依法追究刑事责任的。
- （九）符合甲方规章制度中解除劳动合同的其他条件。

第十条 服务人员在执行与乙方的劳动合同期间，有下列情形时，甲方有权将人员退回乙方，但需提前45天以书面形式通知乙方，乙方将提前35天以书面形式通知人员；若甲方未能提前45天书面通知的，须额外支付人员相应月数月工资（以当时北京市相关政策为准），若需向人员支付医疗补助金（费），则由甲方承担：

- （一）服务人员患病或者非因工负伤，在规定的医疗期满后不能从事原工作，也不能从事由甲方另行安排的工作的。
- （二）服务人员不能胜任工作，经过培训或者调整工作岗位，仍不能胜任工作的。

第十一条 人员劳动合同期满或劳动合同未到期，服务人员若具有下列情形时，甲方不得将其退回乙方，应当继续使用该服务人员至相应情形消失时终止。

- （一）从事接触职业病危害作业的服务人员未进行离岗前职业健康检查，或者疑似职业病病人在诊断或者医学观察期间的。

（二）在甲方工作期间患职业病或者因工负伤并被确认丧失或者部分丧失劳动能力的，在停工留薪期期间，且按照国家有关工伤保险规定符合终止劳动合同之前。

（三）患病或者非因工负伤，在规定医疗期内的。

（四）女职工在孕期、产期、哺乳期的。

（五）在甲方连续工作满十五年，且距法定退休年龄不足五年的。

（六）法律、行政法规规定的不得与服务人员终止劳动合同的其他情形。

第十二条 有下列情形之一的，甲方向乙方支付服务人员的经济补偿金后，可以将服务人员退回乙方：

（一）本协议第十条所列条款，其中第（一）款甲方还需承担服务人员的医疗补助费。

（二）甲方被依法注销、撤销或者解散的。

（三）甲方被依法注销、撤销或者解散时，服务人员劳动合同期满时，除甲方维持或者提高服务人员待遇继续使用人员、服务人员不同意继续为甲方服务的情形外，不再继续使用服务人员的。

（四）法律、法规规定的其他情形。

第十三条 甲方应尊重服务人员的合法权益。

（一）不能安排、指使服务人员从事违反国家法律法规的工作。

（二）被认定为工伤的服务人员在与乙方签订的劳动合同期满时，根据相关法律、法规规定可以终止与乙方的劳动关系的，甲方应按工伤保险规定承担该人员的工伤医疗补助金和伤残就业补助金。

（三）服务人员在执行与乙方的劳动合同期内，若发生女职工怀孕情况，职工个人平均社会保险基数大于用人单位上年度职工月平均工资时的费用由甲方负责支付。

（四）服务人员在为甲方提供服务期间发生纠纷并引起社保稽核、住房稽核、劳动仲裁、法院起诉、民事等诉讼等情形时，甲方应协助乙方提供有关资料和证据，并按照最终判决金额向乙方支付相关费用。

（五）法律、行政法规规定的其他权益。

第十四条 乙方对服务人员进行的正常、正当的人事管理工作，如需人员办理相关手续、填写相关表格、收取个人材料及以发放宣传材料时，需甲方协助的，甲方应积极配合，甲方可根据单位自身条件和服务人员实际岗位工作需要为服务人员提供值班值守和应急抢修突发处置休息室。

第十五条 甲方对乙方进行考评，分为：日常考评、年度综合考评，并将考评结果告知乙方，如乙方考评为优秀，第二年可优先考虑聘用，对考评不合格的乙方进行通报批评，要求立即整改，整改期限内未按要求改正或逾期未改的将不再聘用。

第六章 乙方的权利和义务

第十六条 乙方负责服务人员的入离职相关手续、工资发放及缴纳社会保险、住房公积金。乙方负责为服务人员办理存档转存手续，开具各类人事证明。

第十七条 乙方对服务人员按双方约定服务内容进行合法劳动用工管理，并应按照国家 and 北京市相关规定与服务人员签订《劳动合同书》或《协议书》，并有权在服务人员合同未到期之前变更劳动合同内容。

第十八条 乙方应严格遵守《安全生产法》相关规定，针对服务人员建立健全的安全生产培训管理制度。

（一）岗前培训内容应至少包括但不限于：

- （1）甲方工作岗位的安全操作规程；
- （2）岗位安全风险辨识与防范措施；
- （3）个人防护用品的正确使用；
- （4）应急预案与事故报告流程；
- （5）甲方相关安全生产规章制度。

乙方应确保培训质量，未经培训或培训考核不合格者，一律不得上岗。

（二）乙方应如实、完整记录所有培训活动，培训档案应包括：培训时间、地点、内容、课时、授课人、参训人员名单及考核结果等。相关记录应

至少保存至该员工离职后三年。甲方有权随时查阅、复制培训记录，乙方应在收到甲方要求后3个工作日内提供。

（三）乙方应定期（至少每半年一次）组织在岗服务人员进行安全生产再培训。

（四）甲方有权对乙方的培训制度实施情况进行监督和定期审核，包括但不限于现场检查培训过程、抽查培训效果。乙方应积极配合，不得阻挠或提供虚假信息。

第十九条 乙方负责于每月7日前向甲方提供服务人员上月的《薪酬明细》及当月的《缴费明细》。

第二十条 乙方负责在收到甲方按时足额支付给乙方本协议费用后于每月15日起7个工作日内以货币形式（银行发薪或现金），按时发放服务人员上月工资。服务人员出现加班费用，乙方依据甲方提供的考勤依据，负责审核相关薪酬发放符合规定，确保服务人员加班费用发放到位。

第二十一条 乙方负责从服务人员的工资中代扣代缴个人所得税、社会保险等款项，为服务人员按时足额缴纳社会保险等。服务人员在他处取得的收入应缴纳个人所得税的，由人员自行缴纳，乙方不负责代扣代缴。

（一）乙方对每月20日前已办理入职、离职手续或个人信息变更的人员，当月办理社会保险的增、减手续或信息变更。

（二）乙方对每月20日前未办理入职、离职手续或个人信息变更的服务人员，次月办理社会保险的增、减手续或信息变更及相关补缴工作。

（三）乙方将按相关部门的规定，及时办理社会保险等业务。若本市社会保险等办理机构的时间、流程调整，乙方及时调整并通知甲方。

第二十二条 服务人员符合计划生育规定，发生的相关费用，乙方应按照国家生育保险的有关规定尽快办理相关手续。

第二十三条 服务人员在甲方工作期间，违反甲方劳动纪律和规章制度，屡教不改，造成不良影响的及违反操作规程，给甲方造成损失的，乙方应积极协助甲方向服务人员索赔并提供必要的法律协助。

第二十四条 服务人员在甲方工作期间，患病、非因工负伤、致残、死亡的，乙方应积极协助甲方处理相关事宜。有关费用属于医疗保险报销范围的，由乙方办理相关手续。

第二十五条 服务人员在甲方工作期间发生工伤事故的，乙方在接到甲方通知后，应按相关保险条例妥善处理，并负责办理审批手续和理赔事宜。

第二十六条 如服务人员在甲方提供服务期间发生劳动纠纷并引起劳动仲裁或劳动诉讼时，乙方应做好应诉工作，甲方可予以配合。

第二十七条 对于甲方已使用的，但未按规定办理乙方入职手续和未与乙方签订《劳动合同书》或《协议书》的服务人员，乙方不承担该类人员的任何责任与义务。

第二十八条 乙方对甲方的人事管理制度、薪资待遇等应有责任予以保密，不得以任何形式向第三方提供或披露。本条约定始终有效，不因本协议约定期限届满或作废而失效。

第二十九条 在服务人员为甲方服务期间，乙方不再为服务人员安排其它工作，并不得随意撤回或调换。乙方为甲方提供24小时维修需要，保证应急抢修处突事件及时到场并保障各项工作安全。如有特殊原因应提前60天以书面形式向甲方提出，甲乙双方协商解决。

第三十条 对甲方在使用服务人员的过程中有侵害服务人员权益的行为时，乙方有权向甲方提出书面意见并进行交涉。

第三十一条 根据甲方要求，提供相关人事方面的一般性政策咨询。

第三十二条 乙方负责房屋小修外包服务人员的饭费和体检费，按合同约定向实际服务单位支付。

第三十三条 乙方负责服务人员初次上岗前的安全、工作内容要求、工作操作规程、规章管理制度等的培训和教育，并经服务人员签字确认已培训的内容。

第三十四条 乙方的服务人员在使用值班值守和应急抢修突发处置休息室用房期间，负责所使用房屋的消防及使用安全，且上述房屋只限于乙方服务人员使用，不得转租、转借或作为他用。

第三十五条 乙方应当建立健全安全生产和消防安全管理制度，与服务人员签订《安全责任书》，加强对服务人员的安全管理、教育和培训，提高服务人员的消防安全水平、业务素质和责任意识。

第七章 费用及其支付方式

第三十六条 房屋小修外包服务金额为4316494.80元，大写肆佰叁拾壹万陆仟肆佰玖拾肆元捌角整，本金额实为名义金额。具体资金支付时间及比例如下：首次于签订合同后支付合同金额的60%，即2589896.88元，大写贰佰伍拾捌万玖仟捌佰玖拾陆元捌角捌分。第二季度支付合同金额的20%，即863298.96元，大写捌拾陆万叁仟贰佰玖拾捌元玖角陆分；第三季度支付合同金额的17%，即733804.12元，大写柒拾叁万叁仟捌佰零肆元壹角贰分。

第三十七条 当年年度综合考评合格后，12月10日前甲方据实进行资金整体核算，于12月将费用全部结清。

第三十八条 乙方在收到甲方按时足额支付给乙方第三十六条的费用后，乙方及时向甲方按实际金额开具合法有效的发票。

第三十九条 若服务人员的服务期限不满一个月的，除工资费用外的社会保险、住房公积金等费用按整月结算。

1、工资：

甲方向乙方按月支付工资及相关福利费用：包括但不限于扣缴个人所得税和个人缴纳社会保险费、住房公积金等前的应发工资。服务人员的工资由甲方依据甲乙双方约定考核确定，由乙方按约定日期发放（个人所得税由乙方方向税务部门申报，个人缴纳社会保险费、住房公积金部分由乙方自个人工资中代扣，并由乙方代缴纳给社会保险基金管理中心、住房公积金管理中心）。

2、社会保险、住房公积金等：

项目	缴费基数	甲方支付乙方 费用 企业缴 费部分 (基数×缴费 比例)	备注
养老保险	按与人员签订劳动合同中约定的工资标准作缴费基数（与实际发放给人员的总收入应一致）。	16%	基数和缴费比例随政策的调整而相应调整，执行规定的上下限制度。个人缴纳社会保险等部分，从人员工资中代扣代缴。
失业保险		0.5%	
工伤保险		0.24%	
基本医疗		9.8%	
住房公积金		5—12%	

如甲方未按国家政策规定向乙方支付服务人员缴纳五险一金的费用时，发生稽查稽核或服务人员个人争议时，其相关费用和责任由甲方承担。

3、服务费：甲方按每人每月85元（含增值税）的标准向乙方支付外包服务费。

4、档案管理费：甲方按每人每月/元的标准向乙方支付存档管理费（以实际发生存档人数为准）。

5、残疾人就业保障金：

根据《北京市残疾人就业保障金征缴管理办法》（京政发〔2006〕18号）的规定，甲方应按月向乙方支付服务人员的残疾人就业保障金，由乙方代付代缴。

北京市残疾人就业保障金的计算公式：每月按人员应发工资×1.5%。

在上年度北京市职工月平均工资公布前，甲方可以以上年度北京市职工月平均工资为依据向乙方支付北京市残疾人就业保障金，公布后乙方向甲方补收相应月份的差额。

甲方员工上年度月平均工资高于上年度北京市职工月平均工资60%的，按甲方员工上年度月平均工资计算，最高不超过上年度北京市职工月平均工资的200%。

6、服务人员在甲方工作期间由于工伤事故造成的伤、残、亡等，甲方应积极采取抢救措施并及时将事故情况通知乙方，甲乙双方共同处理服务人员工伤事故的相关认定工作。工伤保险之外的费用根据公安部门出具的事故认定结果，由相关责任人承担相应费用。

7、对服务人员的培训费用，按照培训项目、人数进行核定。

8、对因劳动仲裁、法院起诉、民事诉讼等的相关费用。

9、上述未列明的其他费用。

第四十条 甲方向乙方支付的费用，以月为结算周期，按照实际发生费用结算。除乙方服务费外，其他费用以代收代支的形式结算。

第八章 违约责任

第四十一条 由于甲方原因提前终止本协议，需以书面形式提前60天通知乙方，并与乙方共同做好善后事宜，甲方需向服务人员支付下列费用：

1、本协议第三十六条所列各项费用。

2、服务人员劳动合同正常到期时，如需向服务人员支付的医疗补助费和工伤的医疗补助费和就业补助金。

3、根据国家和北京市的相关规定，其他需向服务人员支付的费用。

第四十二条 由于乙方原因提前终止本协议，需以书面形式提前60天通知甲方，并与甲方共同做好善后事宜，乙方需一次性向服务人员支付下列费用：

1、本协议第三十六条所列各项费用。

2、自服务人员入职之日起至本协议终止日止，需支付给服务人员的终止劳动合同的经济补偿金。

3、根据国家和北京市的相关规定，其他需由乙方支付给服务人员的费用。

第四十三条 若未按本协议第三十六条款约定时间支付乙方费用的，甲方应承担所带来的相应后果，并向乙方额外支付下列费用：

- 1、每延迟1日，按照未付款总额0.5%/日的滞纳金。
- 2、若需向社保中心缴纳未按时缴纳（或补缴）社会保险的滞纳金。

第四十四条 若甲方按时支付乙方各项费用，但乙方未按本协议第二十一条约定按时足额缴纳服务人员的社会保险费等费用时，乙方应承担与社会保险费相关的责任。

第九章 争议解决

第四十五条 甲乙双方在协议期间，发生争议可协商解决；协商不成，甲乙任何一方可向北京市朝阳区人民法院提起诉讼。

第十章 协议解除

第四十六条 乙方在收到甲方按时足额支付给乙方本协议的费用后，乙方未按本协议第二十条约定支付相关费用超过两次，甲方可以单方面解除本协议，但应提前30天以书面形式通知乙方。

第四十七条 甲方未按本协议第三十六条约定时间支付乙方费用超过两次，乙方可以单方面解除本协议，但应提前30天以书面形式通知甲方。

第十一章 协议终止

第四十八条 本协议正常终止时，服务人员的劳动合同还未到期，则按以下方案执行：

（一）服务人员书面向乙方提出辞职的，则按照以下方式执行：

1、曾经发生工伤的服务人员，甲方需按工伤等级承担该服务人员的工伤医疗补助金和伤残就业补助金；

2、法律、行政法规规定的其他需要向服务人员支付相关费用。

（二）服务人员同意与乙方协商终止劳动合同的、且同意将劳动关系转移至甲方的，甲方应承担乙方服务人员解除（终止）劳动合同的代通知金、经济补偿金及赔偿金（包含但不限于），经双方协商确认后进行操作，并签订补充协议；属特殊人员的，甲方还需向乙方支付法律、法规规定的相关费用。

（三）服务人员不同意与乙方终止劳动合同的，甲方需承担以下费用：

- 1、本条第（一）款各项费用。
- 2、自本协议终止日次日起至服务人员劳动合同到期日止期间的工资和相应的社会保险费、住房公积金等。
- 3、服务人员劳动合同正常到期时的经济补偿金。

第十二章 其他

第四十九条 除本协议另有规定外，本协议中相关名词的含义应依据如下解释：

（一）服务人员：系指与乙方建立劳动关系并与乙方签订《劳动合同书》、《协议书》，到甲方工作的服务人员。

（二）服务人员本人月平均工资 = 员工被退回乙方前12个月（不足12个月按实际发薪月数）的工资总额/12（或发薪月数）。

（三）经济补偿金：指按照服务人员在甲方的工作年限，每满一年支付一个月的服务人员本人月平均工资。六个月以上不满一年的，按一年计算；不满六个月的，支付服务人员本人半个月平均工资。

（四）医疗补助费=服务人员本人月平均工资×（6至12个月）。

（五）工伤医疗补助金和伤残就业补助金指：解除或者终止劳动关系时5～30个月的本市上一年度月平均工资。

第五十条 甲方使用乙方的服务人员的劳动合同即将届满时，乙方应提前60天书面通知甲方。甲方应及时确认是否继续使用人员，并于接到乙方书面通知的20内以书面形式回复乙方，乙方将按甲方回复，与人员办理劳动合同续订（变更、终止）手续。

若甲方不能按时回复乙方的，发生劳动纠纷，甲方将承担所涉及的责任与相关费用。

第五十一条 若在本协议履行期间发生不可抗力因素导致本协议无法正常履行时，本协议自行终止，双方妥善处理遗留问题。

第五十二条 单位相关信息变更，应自实际变更后20日内书面通知对方，否则因此造成的后果，由责任方负责。

第十三章 协议生效

第五十三条 本协议一经签订，具有法律效力，甲乙双方需共同遵守，任何一方不得擅自更改或终止，违者将承担由此带来的一切后果。对本合同的执行，如发生争议，双方协商解决，协商不成可按法律途径进行解决。

第五十四条 本协议未尽事宜或与国家、北京市今后出台的相关规定相悖的，按国家、北京市相关规定执行。双方应就本协议及时进行调整，也可签订《服务协议补充协议》加以完善。

第五十五条 本协议后附甲乙双方营业执照副本复印件一份。

第五十六条 本协议一式二份，甲乙双方各持一份。

甲方（盖章）：



法定代表人（单位负责人）：

[Signature]

负责人：

[Signature]

经办人：

[Signature]

联系电话：*64675396*

乙方（盖章）：



法定代表人：



负责人：

[Signature]

经办人：

[Signature]

联系电话：*010-85817517*

2025年12月31日

2025年12月31日