

合同编号: 2026-2

北京市朝阳区房屋管理局
第十房屋管理事务所
直管公房服务合同

北京市朝阳区房屋管理局第十房屋管理事务所制

二〇二六年一月



甲方：北京市朝阳区房屋管理局第十房屋管理事务所

乙方：北京中熙明远机电安装工程有限公司

甲方委托乙方对电梯运行维护（一标段）项目进行服务，现为维护甲乙双方的合法权益，根据现行的法律、法规和规章制度，并结合具体情况，特签订如下合同，共同遵守。

一、乙方对甲方委托的以下项目进行服务

1. 服务项目名称：2026 年度电梯运行维护项目（一标段）

2. 服务范围：详见附表 1《第十房屋管理事务所 26 部电梯运行维护地址明细》第一标段

3、工作内容及要求

（1）电梯日常维修、保养、运行服务、安全日巡视（详见附表 2《电梯日巡视检查记录》）。

（2）电梯抢修工作。

（3）电梯轿厢巡视及保洁服务工作。

（4）办理电梯安全年检等手续，并取得《特种设备使用标志》。

（5）做好电梯设备的安全普查工作。

（6）做好接诉即办的处置和居民安抚工作。

（7）服从甲方管理，积极完成交办的各项临时性工作。

（8）电梯运行时间为全天 24 小时，要求有五年以上的电梯维修经验，且年龄在 45 岁以下的维保人员不少于 3 名，电梯保洁人员 2 人。维保人员须持证上岗，需熟练掌握甲方电梯品牌维修技能，有相关维修工作经验。若维保人员不符合要求，甲方有权要求更换维保人员，直至甲方认可为止。

（9）应保证电梯 24 小时运行服务，接到故障报修要求 15 分钟内到达现场及时排除故障，30 分钟内解救被困人员，一般故障 1 小时内排除，提高电梯维修保养质量，提高运行率、降低故障率。

（10）维护保养工作必须符合国家对特种设备的规定及要求，并遵守

甲方的相关管理规定。完成半月、月度、半年、年保养项目，并做好维护保养记录。

(11) 在每季度及重大节日、重大活动前进行必要的安全检查及维修保养，检查结果以书面形式报送甲方。

(12) 乙方有完善的电梯事故应急防范措施和救援预案，每年两次应急演练，并保留影像资料。乙方应当与维保人员签订年度安全责任书留档备查。

(13) 每日巡视电梯 1 次，清洁轿厢 2 次，并填写电梯巡视记录表和保洁记录表。电梯监控系统故障期间负责现场巡视。

(14) 应储备足够的电梯配件，以保障故障电梯及时修复。维保单位需配备电梯常用零配件，缩短维修时间。电梯出现元器件损坏，属于易损件范围，应在 1 小时之内更换；更换接触器、继电器应在 4 小时内完成；更换曳引轮、抗绳轮、钢丝绳应在 24 小时之内更换完毕。属主板、主机范围的，在 72 小时之内修复或更换完毕。

(15) 甲方承担电梯年检费用，乙方负责办理约电梯安全年检等手续，并取得《特种设备使用标准》。年检过程中产生的交通费用及其它任何费用由乙方自行承担。乙方必须确保电梯年检一次性合格。如发生年检不合格情况，则由乙方负责承担后续年检以及问题整改费用。

(16) 月安全管理会议，乙方须派项目负责人，及副总级别人员参加。

(17) 本合同明确禁止将合同范围内的维护保养任务以任何形式转包或分包给第三方。一旦发现违反此规定的行为，甲方将有权提前解除本合同，并停止支付所有未结费用，所产生的一切损失由乙方承担。

(18) 乙方提供的项目人员名录确保真实有效，并将项目人员的身份证、特种作业证等相关证件的复印件盖公章交予甲方备案。有人员变动时，及时将更新材料上报给甲方。

(19) 乙方应有完善的管理制度，对本项目人员严格管理，加强安全教育，并对项目人员的业务水平、安全施工、应急处置按国家相关法

律法规要求开展培训，培训记录交甲方留存。乙方严格遵守甲方各项规章制度，及国家相关法律法规。

(20) 甲方对乙方进行考评，分为：日常考评、年度综合考评。考评结果优秀第二年可优先考虑聘用，对考评不合格的进行通报批评，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。

二、甲方的权利与责任

1、服务期间，甲方有权派专人进行现场监管、查看、了解、检查作业情况。

2、服务完成后，（是/否）要求乙方出具检测报告。

3、甲方在监督、检查过程中，如发现乙方工作存在问题，有权口头或书面通知乙方进行整改。如乙方在服务中存在违反法律、法规、规章的行为，由乙方承担因上述行为引起的全部法律责任。同时甲方有权单方解除合同，解除合同后乙方应在10日内将甲方已支付但未提供服务期间的费用退还。

4、甲方在监督、检查过程中，如发现非标准操作或有明显过失的，甲方可口头或以书面方式责令乙方限期修正。如限期未整改，甲方有权要求乙方支付不低于500元/次的违约金，并有权直接从乙方费用中扣除；甲方扣除违约金同时出具书面说明给乙方，同时有权要求乙方调换不适合在甲方工作的服务人员或一经查实造成接诉即办案件涉及服务态度类诉求的相关从业人员。

5、甲方有权在服务期间对乙方驻场工作人员进行包括但不限于安全类、文明服务类培训的各类培训工作，经培训考核不合格者甲方有权要求乙方无条件进行人员更换。

三、乙方权利与责任

1、服务时必须严格执行国家、地方有关安全规程规范和本企业制定的安全操作规程及安全措施。不得使用未成年人和不适应现场安全施工要求的老、弱、病、残人员；对特种作业工作应派经过有关部门

安全技术培训合格的持证人员。凡因乙方管理不善不认真执行安全规程、安全措施、本合同条款和甲方有关安全指令引起的安全事故及纠纷，全部责任由乙方承担。

2、施工人员上岗前必须经过安全教育，考核合格后持安全操作证上岗。服务前逐级签订《安全责任书》，明确安全事故责任。

3、乙方需提供服务期间所需的各类自备设施以及相匹配的易损耗材、主副料。

4、应严格按照相关技术标准及规范提供服务。

5、必须接受甲方的安全监督、管理和指导。对甲方管理人员提出的意见必须及时整改。否则，甲方有权责令乙方停止服务，由此造成的一切损失由乙方承担。

6、乙方应熟悉了解提供服务中可能出现的常见问题，能够配合甲方开展检查并发现相关问题。

7、乙方应及时妥善处理好在服务期间因从业人员造成的各类接诉即办案件。

四、合同金额

合同价款为¥ 517660 元

金额大写：伍拾壹万柒仟陆佰陆拾元（人民币）

双方约定，本合同价款采用（固定价格☒/浮动价格☐）方式确定。本项目不接受转包，采取半包形式，不包含设备运行电费和材料费。更换零部件单件在500元以内的（含500元），由乙方免费提供。除设备运行电费、单件500元以上的零部件和电梯年审费以外的一切费用由乙方承担，包括但不限于：标的设备维护、一切税费（包括关税、增值税等）、保险费、调试费、限速器和制动力检测费，以及项目人员劳保用品、水费、电费、网费等相关费用。

五、服务期限

服务期限自（2026年1月1日）开始至（2026年12月31日）止。

六、付款方式

本合同总价款为人民币 517660 元（大写：伍拾壹万柒仟陆佰陆拾元），具体支付比例为：合同签订后支付首付款，金额为合同总价款的 60%，为 310596 元（大写：叁拾壹万零伍佰玖拾陆元）；6 月 30 日前支付合同总价款的 20%，为 103532 元（大写：拾万零叁仟伍佰叁拾贰元）；9 月 30 日前，支付合同总价款的 17%，为 88002 元（大写：捌万捌仟零贰元）。年度综合考评合格后 11 月 30 日前支付合同总价款的 3%，为 15530 元（大写：壹万伍仟伍佰叁拾元）。合同给付全部金额以中标金额为准。

乙方向甲方开具正规发票并在国税网验明真伪加盖公章或财务章后，甲方通过 （汇款方式 ☒ / 支票方式 ☐） 形式向乙方支付合同款项。

七、双方责任

1、甲方未按约定支付合同款，应承担相应违约责任；乙方可向甲方发出通知，要求甲方采取有效措施纠正违约行为。甲方收到乙方通知后的 28 天内仍不履行合同义务，甲方需承担相应的违约责任。

2、乙方未按本合同约定按时完成服务内容或虽完成服务内容但未达到服务标准的，应承担的违约责任：甲方有权向乙方发出整改通知，要求其在指定的期限内改正。乙方应承担其违约所引起的费用增加和（或）服务期延误的后果。甲方发出整改通知 28 天后，乙方仍不纠正违约行为的，甲方可与乙方解除合同。合同解除后，乙方需赔偿由于解除合同给甲方造成的损失。

3、一方违约后，另一方要求违约方继续履行合同时，违约方除承担违约责任外仍应继续履行合同。

4、甲乙双方在履行合同时如发生争议，应积极协商解决，协商不成的，任何一方均有权向服务所在地人民法院提起诉讼。

5、发生争议后，除非出现单方违约导致合同无法履行、双方协

议停止服务、法院要求停止服务的情况外，双方都应继续履行合同。

6、乙方对服务范围内发现的安全隐患有权向甲方书面提出修改意见和建议。甲方未及时采取有效措施造成甲方或第三方人身、财产损失，乙方不承担责任。

7、乙方对项目人员的人身、财产安全负责。如因乙方过错，给自身和甲方，以及第三方的人身、财产造成损失的，由乙方承担责任。导致甲方因此涉诉、所发生的费用（包括但不限于律师费、诉讼费、鉴定费、损害赔偿金等）由乙方承担。

八、法律适用及争议解决

1、本合同的解释和执行适用中华人民共和国法律。

2、因履行本合同发生纠纷时，双方应当协商解决；协商不成的，向北京市朝阳区人民法院提起诉讼。

九、合同解除

1、甲乙双方协商一致，可以解除合同。

2、乙方将服务项目全部转包给他人或肢解以后以分包名义转包给他人，甲方有权解除合同。

3、合同解除后，乙方应妥善做好相关资料留存以及甲方所需材料的移交工作；按甲方要求将服务项目乙方提供的自备机械、未用材料和驻场服务人员撤出服务场地。除此之外，有过错的一方应当赔偿因合同解除给对方造成的损失。

十、合同终止

1、双方履行合同全部义务，竣工结算价款支付完毕，乙方向甲方交付相关资料后，本合同即告终止。

2、合同权利义务终止后，双方应当遵循诚实信用的原则，履行通知、协助、保密等义务。

十一、其它

结合实际，经甲乙双方协商一致后，可就本合同未尽事宜签订补充协议。补充协议与本合同具有同等法律效力，补充协议与本合同约定不一致的地方，以补充协议为准。

十二、合同生效

合同订立时间：2025 年 12 月 31 日

合同订立地点：第十房屋管理事务所

双方约定本合同自 本合同签订之日起 生效。

本合同一式 肆 份，具有同等效力，甲乙双方各执 贰 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：67784787

2025 年 12 月 31 日

乙方：(盖章)



法定代表人：

负责人：

[Signature]

经办人：[Signature]

联系电话：17777812612

2025 年 12 月 31 日



附表1

《26部电梯运行维保地址明细》第一标段

序号	楼 址	层/站	速度	启用日期
1	劲松一区111楼2门	12/4	1	2017
2	劲松一区111楼5门	12/4	1	2019
3	劲松一区130楼2门	12/4	1	2017
4	劲松一区130楼4门	10/3	1	2019
5	劲松二区209楼1门	10/9	1	2014
6	劲松二区209楼3门	12/11	1	2015
7	劲松二区209楼6门	12/11	1	2017
8	劲松三区301楼2门	12/4	1	2019
9	劲松三区301楼3门	12/4	1	2016
10	劲松三区301楼5门	12/4	1	2014
11	劲松三区311楼大梯	16/15	1.75	2018
12	劲松三区311楼小梯	16/15	1.75	2017
13	劲松三区312楼大梯	16/15	1.75	2018
14	劲松三区312楼小梯	16/15	1.75	2017
15	劲松三区323楼2门	10/3	1	2014
16	劲松三区323楼4门	12/4	1	2014
17	劲松四区413楼2门	12/12	1.5	2019
18	劲松四区413楼3门	12/12	1.5	2019
19	劲松四区414楼1门	12/12	1.5	2019
20	劲松四区414楼2门	12/12	1.5	2019
21	磨房南里35楼北梯A	18/18	1.75	2016
22	磨房南里35楼南梯B	18/18	1.75	2012
23	磨房南里36楼北梯A	18/18	1.75	2016
24	磨房南里36楼南梯B	18/18	1.75	2012
25	磨房南里37楼北梯A	18/18	1.75	2016
26	磨房南里37楼南梯B	18/18	1.75	2012

