

西红门镇业委会（物管会）能力建设 工作服务合同

委托方（简称甲方）：北京市大兴区西红门镇人民政府

服务方（简称乙方）：北京惠民安居物业服务评估监理有限公司



服务合同

委托方（简称甲方）：北京市大兴区西红门镇人民政府

联系人：李主任

联系方式：60256078

服务方（简称乙方）：北京惠民安居物业服务评估监理有限公司

联系人：王国浩

联系方式：13901144018

甲方因物业管理纳入社区治理体系，聘请乙方作为专业服务机构，为甲方提供包括指导业主委员会换届或成立业主大会选举业主委员会、组建物业管理委员会、协助业委会（物管会）规范运行、业主大会或业主共同事项指导，以及对业委会（物管会）进行履职赋能与专项辅导等为期三年的物业管理全流程指导咨询服务。甲乙双方就此事项在平等、自愿的基础上，依据《中华人民共和国民法典》等相关法律规定，经协商一致达成以下约定，并共同遵守。

一、业务服务的范围

第一条 乙方作为甲方的咨询服务机构，为甲方提供日常业务服务的内容如下：

（一）指导业主委员会换届或成立业主大会选举产生业主委员会、组建物业管理委员会：指导即将到期的业主委员会、物业管理委员会按照法定程序进行换届或者重新组建，按照法定程序指导未能换届成功的业主委员会所在小区及时组建物业管理委员会。

（二）协助业委会（物管会）规范化运行，指导老师对业委会（物管会）相关问题的咨询服务，解决业委会（物管会）遇到的实际问题，包括辅导制定年度工作方案、对委员分管工作进行指导、代表社区居委会就重大事项列席业委会（物管会）会议、指导公共收益使用、指导专项维修资金使用、指导物业费测算、选聘物业服务企业等。

（三）指导业主大会或业主共同决定、计票和发布会议决议公告等全流程指

导（不含业主委员会换届和选举物业管理委员会召开的业主大会会议指导）：全流程指导社区居委会、业委会、物管会组织召开的业主大会或业主共同决定，计票、统计表决意见，根据表决结果出具决议公告。

（四）业委会（物管会）履职辅导赋能和专项辅导、物业服务企业从业人员专业和履约辅导：为西红门镇辖区内的业主委员会、物业管理委员会、物业服务企业提供党建引领社区治理框架下的物业管理指导服务，并进行法律法规、规定以及相关规范辅导。

（五）业委会（物管会）规范化工作手册：结合相关法律法规编写工作手册，为业主委员会和物业管理委员会规范化工作提供可靠的参考依据。

（六）指导业委会（物管会）申请和使用专项维修资金的全流程。从提出申请-明确维修责任主体-鉴定维修条件-概预算-业主表决-做维修方案-招标确定施工单位-监理单位（根据维修事项确定是否需要）-审计-分摊-业主签字-递交申请资料到审批部门-资金到位按照施工进度支付款项-工程验收-质保金支付等全流程指导。

二、乙方的权利及义务

第二条 乙方担任专业服务机构技术指导，甲方愿意接受乙方按照本合同第一条约定的内容向甲方提供的专业服务。

第三条 乙方应当勤勉、尽责地完成本合同约定的各项业务服务工作。本服务合同不允许乙方转包给第三方。

第四条 乙方应当在取得甲方提供的文件资料后，及时完成委托事项，并应当及时向甲方通报工作进程。

第五条 乙方应当对甲方的业务单独建档，对涉及甲方的原始证据、法律文件和财务应当妥善保管，项目完成后转交甲方归档。

三、甲方权利及义务

第六条 甲方应当全面、客观及时地向乙方提供与事务相关的各种情况、文件、资料。

第七条 甲方应当为乙方办理相关事务提出明确、合理的要求。

第八条 甲方应当按本合同约定的数额和期限向乙方支付专业服务费。

第九条 甲方指定相应业务服务联系人，负责转达甲方的指示和要求，提供

文件和资料等，甲方更换联系人应当通知乙方。

第十条 乙方提供业委会（物管会）专业方面的法律、法规意见、方案、咨询、建议供甲方参考。甲方有权利对事项做出独立的判断、决策。

第十一条 因乙方重大失职行为给甲方造成损失的，甲方有权依本合同的约定，要求乙方承担赔偿责任。

四、合同额、支付时间、支付方式及费用清单

第十二条 合同总金额为人民币2816500.00元整，大写：贰佰捌拾壹万陆仟伍佰元整。具体费用明细见附件《费用明细表》。

1. 首年服务费为人民币：1117500.00 元，大写：壹佰壹拾壹万柒仟伍佰元整；

2. 第二年服务费为人民币：969500.00 元，大写：玖拾陆万玖仟伍佰元；

3. 第三年服务费为人民币：729500.00 元，大写：柒拾贰万玖仟伍佰元。

(二) 支付方式：

本合同书签订后，甲方按照协商后比例将资金拨付乙方，本项目服务费按季度下支付

1. 2025 年每季度支付年服务费的 25%(金额：279375.00 元，大写：贰拾柒万玖仟叁佰柒拾伍元)；

2. 2026 年每季度支付年服务费的 25%(金额：242375.00 元，大写：贰拾肆万贰仟叁佰柒拾伍元整)；

3. 2027 年每季度支付年服务费的 25%(金额：182375.00 元，大写：壹拾捌万贰仟叁佰柒拾伍元整)，

甲方按照审计审定金额向乙方支付每年第四季度剩余合同额。

支付方式：支票或转账。

甲方在支付乙方服务费前，乙方为甲方出具相应金额的发票。

第十三条 本合同到期终止或者提前解除的，应当由双方书面确认并结清有关费用。

五、工作费用

第十四条 乙方办理甲方委托的事项所发生的下列工作费用，应当由甲方承担：

(一) 相关行政、司法、鉴定、公证等部门收取的费用；

(二) 征得甲方同意后支出的其他费用。

第十五条 乙方应本着勤俭、必要的原则合理使用工作费用。

六、合同的解除

第十六条 项目如有变更双方经协商一致，可以变更或者提前终止本合同。

第十七条 除不可抗力外致使不能实现合同目的外，乙方有下列情形之一的，甲方有权单方解除合同：

(一) 因乙方工作延误、失职、失误导致甲方蒙受重大损失的；

(二) 乙方代表违反本合同第二条至第五条约定的任一合同义务的。

第十八条 除不可抗力外致使不能实现合同目的外，甲方有下列情形之一的，乙方有权单方解除合同：

(一) 甲方委托事项违反法律、法规、规定的；

(二) 甲方捏造事实、伪造证据或者隐瞒重要情节等情形，致使乙方不能提供有效的业务服务的。

第十九条 不可抗力因素

合同甲乙双方遇到不可抗力因素，使其履行合同义务受到阻碍时，应立即通知合同另一方，书面说明不可抗力和受阻碍的详细情况，并提供必要的证明，说明不可抗力和履行合同受阻的情况报告及有关资料。

七、违约责任

第二十条 乙方无正当理由拒不向甲方提供本合同第一条约定的业务服务的或未按照合同第二条至第五条履行义务的，甲方有权要求乙方赔偿延误时间造成的损失。每逾期一日，乙方按照合同额万分之五的标准向甲方支付违约金。逾期超过三十日的，甲方有权解除本合同。

第二十一条 乙方因工作延误、失职、失误导致甲方蒙受损失的，乙方应当向甲方承担赔偿责任。

第二十二条 甲方无正当理由提前终止合同，或者无故拒不按时支付服务费以及工作费用的，乙方有权要求甲方支付未付的服务费、工作费用。甲方不承担延期支付的利息。

八、争议的解决

第二十三条 本合同履行过程中如发生争议,双方应当依据中华人民共和国的相关法律、法规的规定以及双方有效合同的约定,处理双方的争议。

第二十四条 双方的争议经友好协商仍不能解决时,任何一方均有权向北京市大兴区人民法院提起诉讼。

九、通知和送达

第二十五条 甲乙双方因履行本合同而相互发出或者提供的所有通知、文件、资料等文书,均以文书上列明的地址、传真送达。一方如果迁址或者变更通讯方式的,应当书面通知对方。

第二十六条 通过传真方式的,在发出传真时视为送达;以邮寄方式的,挂号信、特快专递寄出之日或者投邮当日视为送达。

十、合同的效力和期限

第二十七条 本合同自双方代表签字盖章之日起立即具有法律效力。合同正本一式肆份,甲乙双方各执贰份,具有同等法律效力。合同服务期限三年,时间自2025年10月27日起至2028年10月27日止。

第二十八条 本合同的附件以及双方签订的本合同的补充、变更协议,与本合同具有同等法律效力。

第二十九条 本合同有效期按前述条款执行。

十一、其他条款

第三十条 乙方对其因工作而知悉的甲方的秘密负有保密责任,非经甲方书面同意,不得向任何第三方披露。

第三十一条 甲方对其因工作而知悉的乙方的秘密负有保密责任,非经乙方书面同意,不得向任何第三方披露。

(以下无正文,为签字盖章页)

甲方(盖章):

法定代表人:

签约日期: 2023年10月23日



乙方(盖章):

法定代表人:

签约日期: 2023年10月23日



附件

西红门镇业委会（物管会）能力建设服务工作服务明细表

序号	分项名称	单价（元）	数量	合价(元)	备注/说明
1	2025 年服务内容：成立首次业主大会、选举业主委员会、业主委员会换届、物业管理委员会重组	30000	24 个	720000	1. 成立首次业主大会、选举产生业主委员会 2. 指导业主委员会换届选举产生业主委员会按照法定程序进行换届。 3. 指导物管会推动成立业主大会、选举业主委员会 4. 物管会履职期间业主申请成立业委会。 5. 组建物业管理委员会 6. 增补业委会成员、物管会成员
2	2025 年服务内容：业委会（物管会）规范化运行	2000	74 次	148000	对业主委员会和物业管理委员会委员进行法律、法规、规定以及相关规范动作和履职进行指导
3	2025 年服务内容：业委会（物管会）规范化工作手册	65	300 本	19500	结合相关法律法规编写工作手册，为业主委员会和物业管理委员会规范化工作提供可靠的参考依据。
4	2025 年服务内容：业主大会/业主共同决定全流程指导	80000	1 年	80000	指导业主大会或业主共同决定、计票和发布会议决议公告等全流程指导
5	2025 年服务内容：指导业委会（物管会）申请住宅专项维修资金/选聘、续聘物业服务人/停车管理/公共收益的管理和使用	150000	1 年	150000	指导业委会（物管会）申请住宅专项维修资金/选聘、续聘物业服务人/停车管理/公共收益的管理和使用，疑难解答，研讨，电话，回函，小规模辅导等。对业委会（物管会）相关问题的咨询服务，解决业委会（物管会）遇到的实际问题。。
6	2026 年服务内容：成立首次业主大会、选举业主委员会、业主委员会换届、物业管理委员会重组	30000	20 个	600000	1. 成立首次业主大会、选举产生业主委员会 2. 指导业主委员会换届选举产生业主委员会按照法定程序进行换届。 3. 指导物管会推动成立业主大会、选举业主委员会 4. 物管会履职期间业主申请成立业委会。 5. 组建物业管理委员会 6. 增补业委会成员、物管会成员
7	2026 年服务内容：业委会（物管会）规范化运行	400	300 人 次	120000	对业主委员会和物业管理委员会委员进行法律、法规、规定以及相关规范动作和履职进行指导

8	2026 年服务内容: 业委会(物管会)规范化工作手册	65	300 本	19500	结合相关法律法规编写工作手册, 为业主委员会和物业管理委员会规范化工作提供可靠的参考依据。
9	2026 年服务内容: 业主大会/业主共同决定全流程指导	80000	1 年	80000	指导业主大会或业主共同决定、计票和发布会议决议公告等全流程指导
10	2026 年服务内容: 指导业委会(物管会)申请住宅专项维修资金/选聘、续聘物业服务人/停车管理/公共收益的管理和使用	150000	1 年	150000	指导业委会(物管会)申请住宅专项维修资金/选聘、续聘物业服务人/停车管理/公共收益的管理和使用, 疑难解答, 研讨, 电话, 回函, 小规模辅导等。对业委会(物管会)相关问题的咨询服务, 解决业委会(物管会)遇到的实际问题。
11	2027 年服务内容: 成立首次业主大会、选举业主委员会、业主委员会换届、物业管理委员会重组	30000	12 个	360000	1. 成立首次业主大会、选举产生业主委员会 2. 指导业主委员会换届选举产生业主委员会按照法定程序进行换届。 3. 指导物管会推动成立业主大会、选举业主委员会 4. 物管会履职期间业主申请成立业委会。 5. 组建物业管理委员会 6. 增补业委会成员、物管会成员
12	2027 年服务内容: 业委会(物管会)规范化运行	400	300 人次	120000	对业主委员会和物业管理委员会委员进行法律、法规、规定以及相关规范动作和履职进行指导
13	2027 年服务内容: 业委会(物管会)规范化工作手册	65	300 本	19500	结合相关法律法规编写工作手册, 为业主委员会和物业管理委员会规范化工作提供可靠的参考依据。
14	2027 年服务内容: 业主大会/业主共同决定全流程指导	80000	1 年	80000	指导业主大会或业主共同决定、计票和发布会议决议公告等全流程指导
15	2027 年服务内容: 指导业委会(物管会)申请住宅专项维修资金/选聘、续聘物业服务人/停车管理/公共收益的管理和使用	150000	1 年	150000	指导业委会(物管会)申请住宅专项维修资金/选聘、续聘物业服务人/停车管理/公共收益的管理和使用, 疑难解答, 研讨, 电话, 回函, 小规模辅导等。对业委会(物管会)相关问题的咨询服务, 解决业委会(物管会)遇到的实际问题。
总价(元)					2816500

