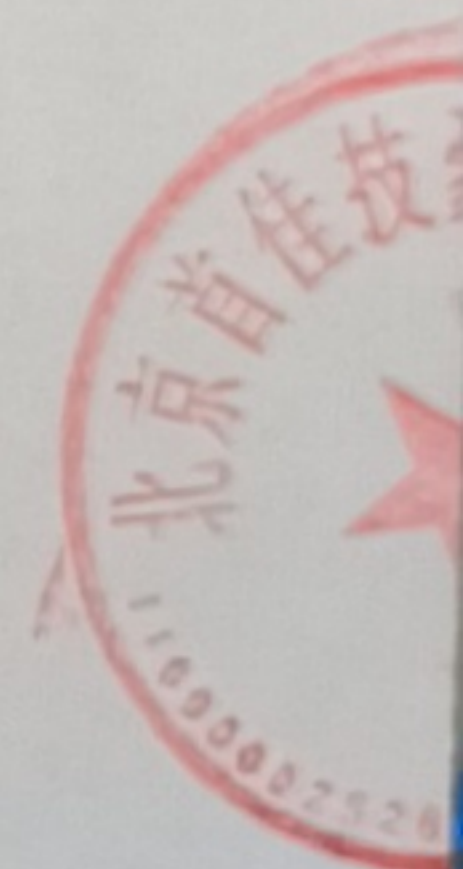


# 景山街道 2026 年街区物业管理服务合同

甲方（委托方）：北京市东城区人民政府景山街道办事处

乙方（受托方）：北京首佳技豪物业管理有限公司



# 景山街道 2026 年街区物业管理服务合同

甲方（委托方）：北京市东城区人民政府景山街道办事处

乙方（受托方）：北京首佳技豪物业管理有限公司

北京市东城区人民政府景山街道办事处所属 2026 年街区物业管理服务由 北京首佳技豪物业管理有限公司 承担。

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，就物业管理服务有关事宜，协商订立本合同。

## 第一部分 物业项目基本情况

### 第一条 物业管理服务范围

#### （一）胡同物业

##### 1.四至：东至：东四北大街

南至：东四西大街、五四大街

西至：景山东街、景山后街

北至：平安大街

##### 2.胡同明细：

美术馆东街、美术馆后街、东皇城根北街（景山段）、北河沿大街（景山段）、景山后街、景山东街、隆福寺东街、隆福寺中街、隆福寺西街、大沟巷、人民市场东巷、连丰胡同、连丰西巷、轿子胡同、人民市场西巷、铜钟胡同、钱粮胡同、钱粮北巷、钱粮西巷、钱粮南巷、崔府夹道、鸟枪胡同、育群胡同、什锦花

园胡同、魏家胡同、大佛寺东街、南吉祥胡同、南阳胡同、道湾胡同、小细管胡同、汪魏新巷、协作胡同、汪芝麻胡同、南剪子巷、山老胡同、西扬威胡同、刚察胡同、利薄营胡同、大取灯胡同、小取灯胡同、亮果厂胡同、阳春胡同、晓教胡同、达教胡同、蒋家大院、黄米胡同、弓弦胡同、中老胡同、西老胡同、东高房胡同、大学夹道、沙滩后街、沙滩北街、嵩祝院西巷、嵩祝院胡同、纳福胡同、东板桥街、东板桥东巷、横栅栏胡同、嵩祝院北巷、织染局胡同、后局大院、水簸箕胡同、腊库胡同、钟鼓胡同、黄化门街、锥把胡同、吉安所北巷、吉安所左巷、吉安所右巷、碾子胡同、三眼井胡同、南月牙胡同、北月牙胡同、慈慧胡同、帘子库胡同、西吉祥胡同、东板桥西巷、东吉祥胡同、北河胡同、焕新胡同、火药局胡同

## （二）皇城根遗址公园（北段）物业

### 1.四至：东至：皇城根北街

南至：五四运动纪念碑北侧地下通道出口以北

西至：北河沿大街

北至：平安大街

## 第二部分 物业管理服务内容

### 第二条 物业管理服务范围及内容

1.环卫保洁。按照市、区环卫作业要求配置人员、服装。每日早5点到晚8点负责管理服务范围内道路的清扫、保洁、洒水，重点区域钱粮胡同、育群胡同、轿子胡同、连丰胡同、什锦花园等胡同要保障到晚10点；街巷杂物、树挂、生活垃圾、堆物堆

料和大件废弃物收集和清运，定期清掏雨水井和病虫害消杀；辖区内涂鸦、小广告清理，以及公益宣传栏、指路牌、花箱等城市家具清洁；负责保洁车辆、工具的清洁和维护；负责雾霾天气洒水降尘工作；负责汛期隐患排查和极端天气的巡查、排水及抢险工作；负责雨雪天气积水清扫和扫雪铲冰工作；负责管理服务区域内环境卫生网格件及接诉即办案件的处置，重大节日服务保障及街道临时安排的任务。

**2.绿化养护。**按照《北京市城市绿地建设和管理等级质量标准（试行）》对辖区胡同内行道树（含古树）及花箱绿植进行日常养护管理、病虫害防治；负责管理服务区绿地草坪的浇水保洁、松土除草、打药除虫、修剪防寒等养护清理；负责管理服务区域内绿化网格件及接诉即办案件的处置，绿化应急抢险，协助相关单位对古树名木采取保护措施。

**3.秩序维护、安全防范、交通疏导。**引导机动车辆有序行驶，保证道路畅通，负责非机动车管理和停放码放，配合综合执法队和城市管理办公室对私占车位现象进行秩序管控。负责日常治安巡逻，胡同区域内24小时设专人巡视值守，发现险情第一时间上报并处置。

**4.设施巡查。**负责巡查皇城根遗址公园（北段）公共区域用水、用电设施是否正常使用，对公用设施设备、配套服务设施设备、路面状况等进行日常巡查及维护。

**5.垃圾分类。**负责对景山街道八个社区垃圾分类进行运营管理，对桶站、驿站周边进行保洁维护，确保垃圾不落地和各设备设施完好，厨余垃圾集中转运至厨余垃圾转运站。

## 6.其他服务。

(1) 做好城市管理网格平台和 12345 市民热线平台案件处理并反馈，接待各相关部门及居民意见和建议的反馈。

(2) 做好法规和政策规定及授权由乙方应承担的服务事项。

(3) 配合街道做好重要时间节点、重要事件及重点工作的环境整治及秩序保障。

(4) 做好突发事件的应急处置、及时上报及现场秩序维护。

(5) 做好市、区有关部门和街道其他临时需要乙方予以配合事项。

## 第三部分 物业管理服务标准

第三条 依据《东城区平房区物业管理服务标准 2.0》、《东城区平房区物业管理服务管理办法》、《东城区提高道路清扫保洁标准工作实施方案》、《景山街道街区物业管理服务工作考核办法》等提供服务。

## 第四部分 物业管理服务期限

第四条 物业管理服务期限 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日。

## 第五部分 物业管理服务相关费用

第五条 物业管理服务费

1.物业管理服务费包含以上所有物业管理服务作业任务所产生的费用，服务费用为人民币 2554930 元（大写：贰佰伍拾伍万肆仟玖佰叁拾元整）。

2.物业管理服务费支付方式：

甲方按照《景山街道街区物业管理服务工作考核办法》对乙方实施考核，具体服务费标准按照考核结果予以支付。

原则上在每月结束且考核合格后 10 日内，向乙方支付上月管理服务费（其中：1-11 月每月服务费为 212900 元，12 月服务费为 213030 元），每月考核扣分核减的服务费在发放服务费时予以扣除。甲方按合同付款前，乙方应向甲方出具正式、合法的物业管理服务费发票。由于甲方资金来源为财政性资金，实际付款时间及金额以财政拨付的到账时间及金额为准，甲方无需承担由此产生的迟延支付责任。乙方认可财政最终拨付的金额及到账时间。

第六条 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。

第七条 由于甲、乙双方本合同期相关服务事项有不确定性，故本合同费用只限于本合同所约定服务内容及标准，如遇调整，甲、乙双方需另行协商并签订书面的补充协议。

## 第六部分 双方权利与义务

第八条 甲方的权利义务

8.1 甲方的权利

1.甲方有权审定乙方制定的物业管理服务方案并监督实施。

2.甲方对本项目的物业管理服务事项有知情权。

3.甲方定期对乙方提供的物业管理服务实行动态跟踪与检查；对乙方提供的物业管理服务有建议、督促和处罚的权利。具体处罚细则由甲方制定，乙方确认后予以实施。

4.每月甲方对乙方至少开展一次物业管理服务考核，考核内容主要包括：各服务事项的完成情况、市区两级专项检查、接诉即办和城市管理网格平台问题的处理情况等，对属于物业管理职责范围所产生的扣分核减乙方相应服务费。在合同履行过程中，甲方有权对评分标准进行合理的调整和修改。

5.根据每月考核结果，甲方有权要求乙方及时整改。对乙方服务质量不达标且在规定时限内未整改的，甲方有权要求乙方更换物业管理服务人员，对于由此而造成损失的，按照本合同第十三条给予乙方惩罚。

## **8.2 甲方的义务**

1.甲方有义务协调社区居委会，确保乙方在八个社区开展垃圾分类相关工作。

2.配合乙方做好本项目物业管理服务工作，对乙方提交的有关物业管理服务相关书面报告或建议，应于收到后10个工作日内予以回复。

## **第九条 乙方的权利义务**

### **9.1 乙方的权利**

根据有关法律、法规及本合同的约定，按照合同第三条的要求向甲方提供物业管理服务，收取物业管理服务费。

### **9.2 乙方的义务**

1.乙方必须保证投标文件及服务方案中承诺的服务质量，服务标准不得低于本合同双方约定的标准。乙方工作人员不得少于50人，其中，项目经理1人、保洁人员（含垃圾分类员）46人、绿化养护人员3人。管理人员及作业人员实行实名制管理。乙方工作人员需经过甲方审核同意方可上岗服务，若乙方工作人员的工作未达到甲方标准和要求，乙方应按照甲方要求立即更换工作人员。

2.乙方应及时向甲方通报本物业区域内有关物业管理服务的重大事项，接受甲方的监督并妥善保管物业管理服务期间各类档案资料。

3.乙方应按照甲方要求购置必要的工具设备，在驾驶车辆和使用工具期间出现的任何事故均由乙方自行负责解决。

4.对违反国家、本市及本区有关管理方面的法律、法规和规章的行为进行劝阻、制止，并向甲方和有关部门报告。

5.配合甲方及甲方上级部门开展的动态跟踪和考核，并接受甲方及上级部门的监督、建议、处罚。

6.在本物业管理区域内发生治安案件或者各类灾害事故时，应当及时向公安和有关部门报告，并积极协助做好调查和救助工作。但乙方不承担非自身责任造成的住户的私人财产损失和法律责任。

7.乙方应加强对管理人员及作业人员的安全教育，采取必要的安全防护措施，为作业人员配备必要的防护设备。对于履行合同期间发生的安全事故，由乙方承担所有责任，甲方不承担相关法律和经济责任。

8.乙方不得以任何形式将此项目转包、分包给第三方单位。

## 第七部分 合同终止

第十条 满足以下条件之一，甲方有权立刻终止合同，并保留追究乙方责任的权利：

1.违反法律、法规及规范性文件的禁止性规定，造成重大事故的；

2.未履行合同约定给居民生产生活造成重大损失或严重社会影响的；

3.出现层层转包、违规分包情况及非法用工现象的；

4.因物业管理服务企业人员失查、失职造成重大事故、影响恶劣的；

5.街道主管领导约谈物业后，问题未解决或未发现明显改善导致上级检查中再次出现问题，街道主要领导约谈物业后仍未改进的；

6.因区政府政策变化或者区财政资金调整，导致合同无法履行或合同无法按照原金额完全履行的。

第十一条 本合同终止后，甲乙双方决定不再续签合同的，甲乙双方应当共同做好债权债务处理事宜，包括相关费用的清算、对外签订的各种协议的执行等；甲乙双方应当相互配合，做好物业管理服务的交接和善后工作。

## 第八部分 违约责任

第十二条 因环卫体制改革等重大政策调整，或发生不可抗

力事件导致本合同无法继续履行、继续履行将显著背离合同目的的，任何一方均有权书面通知对方终止本合同，双方互不承担违约责任。合同终止后，应按实际服务期限结算服务费用。

第十三条 甲方违反本合同第八条第二款的约定，使乙方未完成规定的管理服务目标，乙方有权要求甲方解决。

第十四条 乙方违反本合同第三条，第九条第二款约定，未能达到本合同约定的管理服务目标，甲方有权要求乙方立即整改，未整改造成甲方损失的，乙方承担本合同物业管理服务费的5%的违约金责任。

第十五条 甲、乙任何一方无正当理由提前终止合同的，应当按合同物业管理服务费用的20%的标准向对方支付违约金。

第十六条 在本合同终止后双方不再续约的情况下，乙方拒不撤出本物业区域的，乙方应当比照本合同费用标准按延迟撤出期间物业管理服务费用的20%的标准向甲方支付违约金。乙方除按照同期房屋租赁价格的2倍向甲方支付房屋占用使用费外，还应当比照本合同费用标准按延迟撤出期间物业管理服务费用的20%的标准向甲方支付违约金。前述行为给甲方造成损失的，乙方应当承担相应的赔偿责任。

第十七条 因不可抗力或政府政策变动致使合同部分或全部无法履行的，双方互不承担赔偿责任。

## 第九部分 争议解决

第十八条 合同履行过程中发生争议的，双方可以通过友好协商的方式解决。协商不成的，可以向东城区人民法院提起诉讼。

## 第十部分 附则

第十九条 本合同所列附件，与合同正文具有同等效力。

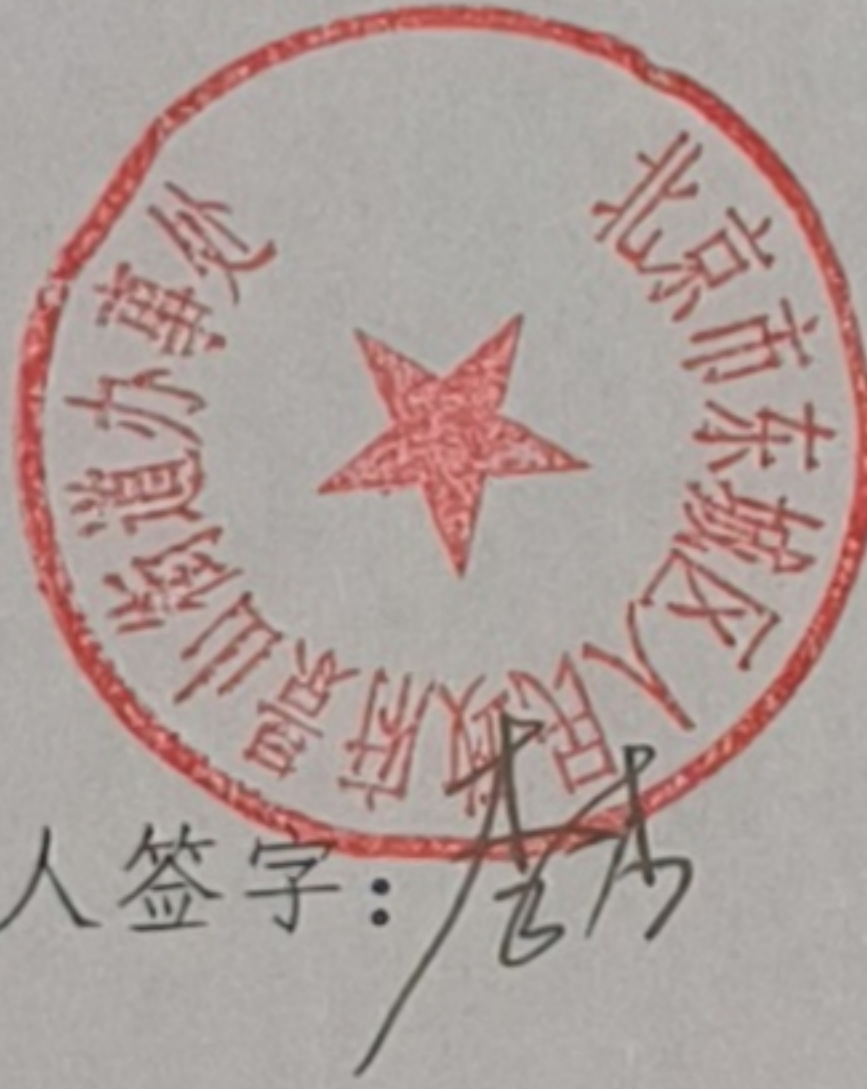
第二十条 对本合同及附件的任何修改、补充须经双方书面确认，与本合同具有同等的法律效力。

第二十一条 本合同正本一式四份，甲乙双方各执两份，具有同等法律效力。

第二十二条 本合同经甲乙双方签字、盖章后生效。

本合同未尽事宜另行签订补充协议。

甲方（盖章）：



法定代表人/授权人签字：

日期：2026年1月9日

乙方（盖章）：



法定代表人/授权人签字：

日期：2026年1月9日