富强西里小区综合管理服务项目合同

委托方(甲方)：北京市大兴区兴丰街道办事处

受托方(乙方)：北京兴正伟业物业管理有限公司

富强西里小区综合管理服务项目合同

委托方(甲方)：北京市大兴区兴丰街道办事处

受托方(乙方)：北京兴正伟业物业管理有限公司

依照《中华人民共和国民法典》及其他有关法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方订立本合同。

第一条 基本情况

1.项目名称:富强西里小区综合管理服务项目

2.服务地点:北京市大兴区富强西里社区

3.面积:公共区域：34985平方米，住宅区域：55583平方米

第二条 服务事项

1、负责人

乙方指定物业服务项目负责人为：史亚沙，联系电话：13301268373。乙方更换项目负责人，应当书面提前五日告知甲方。

2、服务期限

服务期限：1年，2026年10月01日至2027年09月30日。

3、服务内容：

1、大兴区富强西里社区内无产权单位管理区域、有产权单位未移交、无物业管理区域以及道路、南门和北门广场、两处小微空间等公共区域的日常物业服务工作、环境卫生清扫、绿化养护工作。树木修剪及有问题树木的砍伐、移栽。

2、管理服务工作内容包括：

2.1整合产权单位、各物业管理单位、无物业管理区域管理内容，服务于以上公共区域，且对物业管理区域内的所有业主资料的整理及

分析，通过服务与管理，逐步实现业主配合各物业管理单位的工作并主动缴纳物业费的目标。

2.2 乙方将根据甲方的要求，负责管理和维护富强西里社区的物业设施、设备、环境等。

2.3 乙方应按时保养富强西里社区的公共设施，但仅限对公共设施的小修，公共设施、楼房、道路、绿化的中修及大修责甲方协调产权单位或业主公共维修专项资金支付维修费用。

2.4 乙方应负责日常设备的维修和维护，并及时处理富强西里社区提交的报修事项。

2.5 乙方应组织并进行必要的安保工作，确保富强西里社区的安全和秩序。

2.6 乙方应根据甲方的要求，提供相关的统计数据和报告。

2.7 乙方应按照约定的时间和要求，进行维修和保养工作，以确保富强西里社区的正常运转。

2.8 乙方在合同期内定期进行服务环境专项整治工作，应保持富强西里社区公共设施及公共环境的卫生清洁。

2.9 乙方应提供相关的培训和技术支持，以提高富强西里社区的物业管理水平。

2.10 富强西里社区（黄村公园空气质量监测站周边）责任区内防尘降霾工作。增加机械化清扫，使用高压水枪及电动清扫车进行精细化清扫保洁，降低人工清扫对空气污染，减小对黄村公园空气质量监测站的数值影响。

2.11 富强西里社区无人管理的楼栋兜底服务。

第三条 岗位及服务要求

1、项目团队岗位包括：项目经理、客服人员、保安员、综合维修人员、保洁主管、保洁员、绿化人员；团队中需配备项目经理，具备相关管理方面从业经验，资历深厚；所有工作人员应统一着装上岗，穿戴整齐，严禁在工作期间内闲谈；保洁服务须能够根据情况随时增加应急人员以完成工作；并制定实施方案，应包含：人员组织、岗位职责、服务区域、服务对象、服务时间、服务质量、以及节假日、重大活动、特殊天气等应对措施等。

2、乙方须为本项目配置专职项目经理，该项目负责人仅限任职于本服务项目，不得兼任乙方其他项目职务，不得从事项目以外的兼职工作；合同履约全程常驻项目现场履职。未经甲方书面许可，乙方不得擅自更换项目经理。

3、聘用专业的管理人员及机电工作人员，持证上岗。并对服务处人员进行后续的相关培训，进一步提高全体人员的综合能力和服务意识。规范礼貌用语等。

第四条 合同价款

1、合同价款:本项目合同总价为：1088428.68 元，人民币（大写）：壹佰零捌万捌仟肆佰贰拾捌元陆角捌分 。其中：公共区域服务费为：768270.6 元，单价：1.83 元/平方米/月、住宅区域服务费为：320158.08 元，补贴单价：0.48 元/平方米/月；本价款中只包含服务人员劳动报酬、常用工具、工作服、税费等费用，项目内不包含楼本体及公共区域的设备设施的维修材料费、基础设施改造费等与管理相关的其他费用。

2、付款方式：合同款项依照季度时间支付：甲方按季度向乙方支付服务费，甲方于每一个服务季度结束后，在下一自然季度首月内

向乙方支付经审定后的上一季度的服务费，付款可结合项目资金到位情况、实际服务履约进度予以安排。甲方根据项目资金及服务期间支付。最终支付金额以审定金额为准。（详见附件一）。

3、甲方向乙方付款前，乙方向甲方提交正规发票，并经甲方审验通过后付款；如需进行审计，待审计部门审计后，根据审定结果结算付款。乙方向甲方提供发票的形式与内容均应合法、有效、完整、准确，乙方不开具或开具了不合格的发票，甲方有权迟延支付应付款项直至乙方开具合格票据之日，甲方不承担任何违约责任，乙方的各项本合同项下义务仍应按合同约定履行。不合格发票包括但不限于以下情形：开具虚假、作废等无效发票或者违反国家法律法规开具、提供发票的；开具发票种类错误；开具发票税率不符合税法规定或与合同约定不符；发票上的信息错误；因乙方迟延送达、开具错误等原因造成发票认证失败等。

因甲方系财政拨款单位，如因财政或有关部门就本项目资金未能及时拨款到位，待本项目资金到位后向乙方付款，而不视为甲方付款违约，甲方亦不承担任何违约责任。但乙方不得拒绝或延期履行义务，否则应按本合同约定承担违约责任。

4、奖励资金（不含在合同价款内）：物业费服务期物业费收缴率≥60%开始奖励，每提高10%奖励 10 万元，奖励封顶 50 万元。即物业费收缴率达到达到60%-70%（不含70%）奖励10万元、达到70%-80%（不含80%）奖励20万元、达到80%-90%（不含90%）奖励30万元、达到90%-100%（不含100%）奖励40万元、达到100%奖励50万元，物业费收缴率为履约合同期间内的物业收缴，以物业公司提交的收费凭证为准，物业公司对本小区物业费收缴情况须单独列项。

第五条 权利义务

1、甲方的权利义务

1.1 有权指定对乙方工作的检查考核标准，有权对乙方的服务进行监督、指导、检查和考核，并根据检查考核情况扣除乙方服务不达标项目的服务费用。

1.2 发现乙方工作人员违规作业时，有权当场要求其停止违规作业，情节严重的，责令乙方进行严肃处理或对工作人员予以更换。乙方拒不处理或拒不更换工作人员的，甲方有权解除本合同。

1.3 根据合同约定，按时向乙方支付服务费用。

1.4 对乙方在工作中提出的合理请求，应当力所能及地提供支持与帮助。

2、乙方的权利和义务

2.1 遵守国家的法律法规和社会公德,服务管理中不得发生违法、违纪和违反社会公序良俗的行为;

2.2 认真履行合同内容，积极做好服务区域的管理工作;

2.3 加强对工作人员的日常教育、培训和管理，提高人员素质和服务管理能力;

2.4 妥善处理与服务管理对象发生的矛盾和纠纷，并独立承担由此产生的法律责任和有关赔偿费用及其他有关费用;

2.5 对甲方在检查考核中发现的问题要及时整改，对经甲方查证属实的考核结果要严格服从;

2.6 在履行本合同义务期间,乙方须加强对工作人员的安全教育、安全培训和安全管理，对收集转运等工作中的安全生产负全部责任，甲方不承担任何责任;

2.7 在履行本合同义务期间，乙方聘用的工作人员的任何行为，均视为代表乙方的职务行为。乙方聘用人员从事违法活动、违反本合

同的约定或甲方管理规定的，乙方应根据甲方要求决定是否撤换该聘用人员，并应采取有效的措施彻底解决。乙方及其聘用人员给甲方或第三人造成财产损失或人身损害的，乙方应承担全部赔偿责任，甲方不承担任何责任；

2.8 在甲方提供给乙方的房屋中，乙方及其聘用人员或者其他相关人员遭受人身或者财产损害的，由乙方承担全部赔偿责任，与甲方无关。

2.9 乙方为了落实安全责任制，杜绝各类事故的发生，包括但不限于死亡事故为零、人身伤害事故为零、火灾事故为零等；

2.10 未经甲方事先书面同意，乙方不得将本合同全部或部分内容进行转包或分包；

2.11 完善现有考核制度。对全体人员进行有效的绩效考核。完善各项管理制度和管理规定。主要解决包括安排维序人员的巡视与检查、机电设备设施的巡视及检查与管理工作相关的一系列管理制度和管理规定。记录包括岗位工作日志、工作记录、消杀服务记录表等，各岗位工作记录中至少应包括工作岗位、姓名、作业记录、设施设备完好情况、交接班等（上述资料各保洁标段须按月交由甲方职能部门归档保存 1 年）；

2.12 建立来电来访登记记录。要求如实完整填写，及时反馈给相关职责人，相关职责人调查后将处理状况及时反馈给来访来电人员。管理人员应当每一天下班前对来电来访资料进行查看，服务处经理每两天对来电来访进行检查，并每周进行统计，分析相关案例。对未能及时处理的事项应当建立相关的报告制度进行备案；

2.13 工程报修处理及时制度：包括公共区域设施小修、零修、及时率100%，零修24小时内完成，急修均不过夜。小修合格率达100%，

水电维修不超过24小时、土建不超过3天，因小区没有大修基金，故中修及大修及屋面防水等仍需报批办事处及产权方协助解决资金问题；

2.14 管理人员每一天应做到对自己所管理的片区进行检查包括（装修户、公共楼道卫生及公共设施的完好性、绿化状况等），并记录相关状况。及时对居民在公共绿地养鸡养鸭和种菜行为立即制止和劝导。

2.15 维序巡视人员实施24小时值班制度。定时和不定时对小区进行巡逻检查，并进行记录；

2.16 客户投诉的相关处理。区分有效投诉和无效投诉，反馈给相关职责人进行落实处理，并及时将相关状况反馈给业主。服务处应当对有效投诉进行防止类似状况再发生；

2.17 建立24小时值班制度。设立服务电话，理解业主，对业主报修，求助，推荐、问询、投诉等各类信息的收集和反馈，并及时处理，有回访制度和记录；

2.18 建立各类突发事件应急预案。容易危及人身安全的设施设备有明显警示标志和防范措施；对可能发生的各种突发设备故障有应急方案；

2.19 保洁服务在合同规定的服务期限内，实行365天工作制，保证提供不间断服务，每天不少于8小时的保洁服务工作；严格按照《道路清扫保洁作业标准及要求》的规定制定作业流程，并针对本项目实际情况配备电动、机械化清扫车，用以降低人工清扫保洁时产生的扬尘污染。配备纯电动清扫车对本项目每日4次集中清扫，北门广场每日2次（上午8:30、下午13:30）、小区内南北主路每日2次（上午7:30、下午14:30）进行机械化清扫，收集地面尘土，减少人工清

扫，降低扬尘污染。先使用高压清洗车进行路面湿化，再将人行道上的尘土、垃圾等杂物清洗到路牙下，并使用机械化清扫车配合进行道路清扫，其余时间进行人工巡回保洁，捡拾垃圾。确保责任范围内干净整洁，无白色垃圾漂浮物及小广告；由特殊天气原因造成的脏乱做到及时迅速清理；冬季及时扫雪铲冰作业；

2.20 树木主杆修剪每年最少 1 次，危树、死树随时发现随时处理。

第六条 违约责任

1.乙方未能按照本合同的约定履行义务的，视为构成违约。违约方须向守约方赔偿因违约造成的全部损失（下同），该损失包括但不限于诉讼费、律师代理费、调查取证费、交通费、需向第三方承担的损失赔偿等费用。

2.乙方未能在合同规定的期限或甲方书面同意延长的限期提供服务，每延迟入驻或延迟提供服务一天，乙方应向甲方支付本合同价款的 5%作为违约金，若延迟入驻或延迟提供服务达五天的，甲方有权解除本合同。

3.如果乙方未能履行合同规定的其他义务，乙方在收到甲方发出的通知后在通知要求的时间内，或经甲方书面认可延长的时间内未能纠正其过失，甲方可向乙方发出书面通知，终止或解除部分或全部合同，并有权要求赔偿损失。

4.在本合同履行期间，若乙方拒绝或不能完全履行合同工作内容，甲方有权利直接委托第三方完成，所发生的费用从向乙方支付的每季度的款项中扣除，且甲方有权终止或解除本合同。乙方给甲方造成损失的，乙方应赔偿甲方全部损失。

5.本合同的项目实施经费由政府拨款，如上级单位项目资金未能及时拨款到位，待项目资金到位后再向乙方付款，而不视为甲方付款违约，甲方亦不承担任何违约责任。但乙方不得拒绝或延期行使义务，否则应按本合同约定承担违约责任。

6.乙方要对服务过程中的安全工作全面负责，因安全而产生的一切问题由乙方处理并承担全部责任。

7.未经甲方事先书面同意，乙方不得将本合同全部或部分内容进行转包、分包或者转租，否则甲方有权解除本合同，并要求乙方承担合同总金额20%的违约金。

第七条 终止合同

1、如果乙方破产或无清偿能力时，甲方可在任何时候以书面通知乙方终止合同，不损害或影响甲方已经采取或将要采取的对乙方追偿的权利。

2、本合同终止后，甲乙双方应当共同做好交接事宜，包括物业服务费的清算、物业共用部分查验交接，以及移交本合同涉及的相关档案资料等。

第八条 合同争议的解决

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，可以向北京市大兴区人民法院提起诉讼。

第九条 通知和送达

1.本合同首部或者尾部载明的地址为通知和送达地址。一方在本合同下要求的或者发出的与本合同有关的任何通知或法院诉讼文书，应以书面形式做出，并以专人送达、快递、挂号信件、传真或电子邮

件方式递送。

2.通知在下列日期视为送达日：

(1)专人递送：通知方取得的被通知方签收单所示日，视为有效送达；

(2)传真：收到成功发送确认的当日，视为有效送达；

(3)快递：发出通知方在邮资付讫的信函（以邮戳为凭）寄出后的第三日，视为有效送达。

第十条 附则

1.本合同自双方签字盖章后生效。

2.本合同一式 肆 份，甲方执 贰 份，乙方执 贰 份，具有同等法律效力。

3.本合同未尽事宜，甲乙双方须签署书面补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

4.甲、乙双方应主动配合接受结果查究。

甲方：北京市大兴区兴丰街道办事处

住址：北京市大兴区黄村东大街35号

法定代表人

或授权代表人（签章）：

电　　话：010-69203341

签订日期：2026年 9月 30日

乙方：北京兴正伟业物业管理有限公司

住址：北京市大兴区黄村镇海子角西里小区内11号楼

法定代表人

或授权代表人（签章）：

电　　话：010-61244162

签订日期：2026年 9月 30日

附件一：

考核标准

乙方（供应商）须自觉接受、服从属地街道办事处、社区居委会的日常监督、统筹管理及工作调度，主动配合属地各项属地治理、应急、检查相关工作。

本合同每季度款费用，由富强西里社区协助街道办事处对乙方服务进行监督并根据富强西里社区对乙方服务评估情况据实结算支付。若乙方未按服务合同中的服务内容及乙方责任进行落实，甲方有权根据相关服务内容及职责按照每次每小项5000元进行扣除，总扣除款项不得超过总合同款的80%。具体扣款判定标准、扣款流程如下：

一、扣款判定依据（全部依据本合同第一条服务内容、乙方职责条款）

1. 环境卫生清扫、机械化保洁、防尘降霾相关履职条款。

2. 绿化养护、树木修剪作业要求条款。

3. 小区公共区域综合管理、业主资料整理、物业费引导相关工作条款。

4. 公共设施小修零修、报修处置时效、维修合格率相关工程服务条款。

5. 安保值守、24小时巡逻、封闭式出入管理、车辆秩序、消防通道管控条款。

6. 来电来访登记、业主投诉受理、24小时服务热线、回访处置机制条款。

7. 人员配置、岗位架构、人员着装、人员流动率、员工培训持证管理条款。

8. 日常巡查、台账记录、消杀记录、工作日志归档留存管理条款。

9. 环境专项整治、定期消杀杀虫、雨雪天气应急保洁、冬季扫雪铲冰条款。

10. 突发事件应急预案、安全管理、安全生产责任落实条款。

11. 禁止转包分包、人员绩效考核、文明服务规范等乙方全部职责条款。

二、分大类细化未达标扣款情形（检查中涉及以下7类中的子项未达标的，每子项单次扣款5000元）

（一）环境卫生、机械化清扫、防尘降霾类

1. 未按约定每日开展4次小区集中机械化清扫、北门广场每日2次机械化清扫、南北主路每日2次机械化清扫，缺少单次清扫作业。

2. 未执行先高压水枪路面湿化、机械清扫配合人工巡回保洁作业流程，扬尘管控不到位，影响社区和黄村公园空气质量监测站数值。

3. 责任区域存在积白色垃圾、漂浮杂物、乱贴小广告，经巡查发现未及时清理。

4. 降雨、大风天气后未第一时间清理路面淤泥、落叶、垃圾，脏乱滞留超1小时。

5. 未按要求配合街道开展公共区域消杀、杀虫作业，无完整消杀服务记录台账。

6. 冬季降雪结冰后未及时开展扫雪铲冰，道路、广场积雪积冰长时间未清理，影响居民通行。

（二）绿化养护、树木修剪类

1. 小区公共绿化杂草丛生、绿植、树木枯死未及时清理补植。

2. 树木主干年度修剪不足1次，树形杂乱、枯枝未清理，存在安全隐患。

3. 发现居民在公共绿地种菜、饲养家禽，未第一时间制止劝导、未跟进整改。

（三）设施维修、报修处置类

1. 公共区域小修（包含路面维修）、零修及时率未达到100%。

2. 零修未在24小时内完工、急修未做到不过夜；水电维修超24小时、土建维修超3天未完成。

3. 维修完工小修合格率未达100%。

4. 接到居民报修无登记、无处置记录、无回访闭环。

（四）安保秩序

1. 保安人员未落实 24 小时值班，无完整巡逻记录。

2. 园区内的治安隐患、占道堆放杂物未及时清理整治。

（五）台账、接待、投诉处置类

1. 岗位工作日志、消杀记录、巡检台账、报修记录缺失、填写虚假，未按月移交甲方归档留存。

2. 未建立规范来电来访登记，诉求无记录、无反馈、无跟进；经理未按规定检查、统计来访案例。

3. 业主投诉未及时处置、无整改措施、无回访，同类投诉重复发生。

4. 未设立 24 小时服务热线，无人值守、居民诉求长时间无人响应。

（六）岗位管理、服务规范类

1. 项目在岗总岗位数不足 29 个，缺少项目经理、维修、绿化、保洁、安保等必备岗位。

2. 项目经理无相关从业经验，机电维修人员未持证上岗。

3. 工作人员未统一着装、工作期间聚众闲谈；保洁人员年度流动率高于 50%。

4. 未按要求开展员工服务、安全培训，工作人员服务用语不规范、与居民发生冲突。

5. 未配备足额应急人员，遇重大活动、极端天气、突发情况无法增配人员处置。

（七）综合管理、安全、制度执行类

1. 未完善巡视、设备管理、应急处置等内部管理制度，无绩效考核机制、

2. 未制定完整项目实施方案（缺少人员分工、应急处置、特殊天气保障措施等内容）、

3. 安全生产管理缺位，发生人员受伤、火情等安全责任事故、

4. 未设置设施安全警示标识、无完善突发事件应急预案、

5. 未经甲方书面同意，擅自将本项目服务转包、分包给第三方、

6.涉及本合同范围内的12345案件，乙方应全程配合解决，如解决不及时，拖沓行为，每次扣除合同款10000元。

三、扣款执行流程

1. 富强西里社区采取日常不定时巡查、月度全面考核、合同到期期末综合考评三种方式，现场拍照或留存台账记录或居民投诉记录作为核查证据。

2. 每次核查发现乙方存在上述任一履职不到位情形，由富强西里社区出具《服务整改及扣款告知单》，列明违规事项、对应合同条款、拟扣款金额（5000元/项），送达甲方，由甲方送达乙方。

3. 乙方收到告知单3个工作日内可提交书面申辩材料，社区联合甲方兴丰街道办事处复核，申辩理由不成立的，扣款金额予以确认；申辩属实、已完成整改且未造成不良影响的，可酌情下调扣款金额。

4. 全部单次扣款金额累计汇总后，统一从每季度款项总额中扣除，累计扣款总额上限为季度总金额的80%；扣除完毕后剩余款项由甲方支付乙方；若累计扣款达到款项80%上限，剩余尾款将不再支付，同时甲方有权另行追究乙方其他违约责任。

附件二

富强西里小区综合管理服务整改及扣款告知单

项目内容单据编号_____

服务单位（乙方）_____

检查单位富强西里社区党委、兴丰街道办事处检查日期____年__月__日

检查地点富强西里小区：_____

违规类别□环境卫生保洁 □绿化养护 □设施维修报修 □安保秩序管理 □台账投诉接待 □人员管理 □安全应急/其他违规事实简述

对应合同条款合同第一条第__款约定

整改要求

1.整改完成时限：____年__月__日前

2.整改完成后报送整改照片及记录至社区党委复核扣款标准依据单次每项扣款5000元，每季度扣除，累计扣款不超过总合同款80%本次扣款金额小写：¥_____ 大写：_____元整

3.乙方申辩说明收到本单3个工作日内可提交书面申辩，逾期视为认可扣款；扣款将在每季度付款时结算抵扣。

签字确认检查人：_____

日期：

街道经办人：

日期：

乙方项目负责人签收： 联系电话：_____ 签收日期：_____