

2026年朝阳门街道街区物业、垃圾 分类一体化项目采购合同书

委托方（甲方）：北京市东城区人民政府朝阳门街道办事处

受托方（乙方）：北京天诺物业管理有限责任公司

签 订 地 点：北京市东城区

**2026 年朝阳门街道街区物业、垃圾分类一体化项目
采购合同**

甲方（委托方）：北京市东城区人民政府朝阳门街道办事处
地址：北京市东城区西水井胡同 3 号楼

乙方（受托方）：北京天诺物业管理有限责任公司
地址：北京市东城区西水井胡同 6 号楼 4 层

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《生活垃圾分类制度实施方案》（国办发〔2017〕26号）、《北京市生活垃圾管理条例》、《北京市人民政府办公厅关于加快推进生活垃圾分类工作的意见》（京政办发〔2017〕44号）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2026年朝阳门街道街区物业、垃圾分类一体化项目有关事宜，协商订立本合同。

第一部分 项目基本情况

第一条 乙方管理服务范围

- 1.四至： 东至：朝阳门南大街
南至：史家胡同、大方家胡同
西至：东四南大街
北至：朝阳门内大街

胡同（大街便道）明细：

胡同（小巷），30条：本司胡同、朝内头条胡同、大方家胡同、灯草胡同、东八宝胡同、东花厅胡同、东罗圈胡同、后拐棒胡同、礼士胡同、禄米仓东巷、禄米仓后巷、禄米仓西巷、南水关胡同、内务部街、前炒面胡同、前拐棒胡同、史家胡同、武学胡同、西花厅胡同、西罗圈胡同、小牌坊胡同、演乐胡同、南顺城街、北竹竿胡同、芳嘉园胡同、红岩胡同、新鲜胡同、银河SOHO新建马路、南竹竿胡同、西辅路。

主要大街便道，7条：朝阳门南大街便道、朝阳门南小街（东侧）便道、朝阳门南小街（西侧）便道、朝阳门内大街北侧便道、朝阳门内大街南侧

便道、东四南大街东侧便道、东四南大街西侧便道。

公共区域面积：总面积为137833.1平方米，其中主要大街便道 66907.2平方米，胡同（小巷）70925.9平方米。

办事处所属管辖区垃圾分类清洁服务：共计15521户，“一体化管理”全覆盖垃圾分类工作，主要涉及朝阳门街道朝内头条社区、竹杆社区、新鲜社区、大方家社区的楼房主体居住区、史家内务社区、演乐社区、礼士社区、朝内头条社区、大方家社区的胡同主体居住区。街道目前楼房区和街区的总体设施情况如下：包括但不限于共10处生活垃圾分类驿站、12处大件垃圾投放点、19处装修垃圾投放点、1处可回收物交投点、1处厨余垃圾中转站、52处生活垃圾投放点等设施（数量和位置在服务期内或产生变更，由甲方按照责任区划分）能够按照上级单位制定的要求进行管理和运行。

第二部分 乙方管理服务内容

第二条 乙方物业管理服务范围及内容

街区物业管理服务依据突出“十无一创建”内容的《东城区平房区物业管理服务标准2.0》及《东城区平房区物业管理服务考核办法》，在物业基本服务：环卫保洁、绿化养护、交通疏导、秩序维护、安全防范、设施巡查等方面达到标准要求。

1. 环卫保洁。按市区环卫作业要求配置人员、服装。负责管理服务范围内道路的每日清扫、保洁、洒水降尘（视天气状况），以及服务范围内杂物、树挂、生活垃圾的收集、清运；负责管理服务范围内所有堆物堆料、渣土施工材料、大件废弃物的清运和苫盖；负责做好地区城市道路范围内雨水井的清淘和雨水篦子的清理保洁，确保各种污物不通过雨水井进入排水管网；负责涂鸦、小广告清理，以及公益宣传栏、指路牌、花箱等城市家具的清洁；负责垃圾分类和垃圾不落地工作；负责保洁车辆、工具的清洁和维护（包含街道提供的所有车辆和工具）；负责雨雪天气积水清扫和扫雪铲冰，负责管理服务区域内环境卫生网格件（无主案件）的处置，重大节日服务保障及街道临时安排的各项任务。

2. 绿化养护。物业管理服务企业要按照《北京市城市绿地建设和管理等级质量标准（试行）》，针对服务范围内的树木（含古树）和公共绿地做好浇水保洁、松土除草、病虫害防治及修剪防寒等各项养护管理工作，对损坏树木及绿植的行为进行制止或劝阻，并向街道主责部门进行举报，协助相关部门做好查处工作；定期组织绿化养护人员对服务范围内的树木开展隐患排查和治理，重点对影响临街房屋安全及使用的行道树进行修剪

和隐患排查，同时做好降雨、大风和暴雪等极端天气期间树木的安全巡查和应急排险，避免出现折枝、倒伏造成的砸车、毁房及伤人等事故；做好服务范围内病危及死树的治理。按照三季有花、四季常绿的标准做好路侧花箱内绿植的养护、更换、病虫害治理、修剪和防寒处置，做好路侧花箱的卫生保洁和设施维护；负责做好服务范围内绿化网格件（含街道办事处自管绿地的网格案件）的处置，协助相关单位对古树、名木采取保护措施。

3. 交通疏导。物业管理服务企业要引导机动车辆有序行驶，保证道路畅通，严格管控地桩、地锁，规范机动车的停放；负责非机动车管理和停放码放；如遇到新的政策调整及变动，乙方必须按照甲方要求当月执行。

4. 秩序维护。物业管理服务企业要及时发现、劝阻和上报新增违法建设、新增开墙打洞、违规经营、违法出租等行为；清理管控违规经营和无照游商。做好居民装修登记备案和日常巡查，督促施工单位履行文明施工各项措施。

5. 安全防范。物业管理服务企业要进行日常治安巡逻，胡同区域内设专人巡视值守；定期维护消防设施，发现险情，第一时间上报并处置；有消防应急预案，定期组织消防演练，遇有情况随时启动应急处置流程。

6. 设施巡查。物业管理服务企业要对地区各类公共设施进行摸排，分类建立公共设施的基础台账，并对各类公共设施加强巡查，发现问题及时与有关部门进行联系，确保公共区域水、电、气、热、通信、照明、环卫等各类公共基础设施及配套服务设施设备的正常使用。加强对危旧房屋、沿街墙面和道路的日常巡查，及时处置出现的隐患。

7. 垃圾分类

（1）根据《首都环境建设管理委员会办公室关于印发垃圾分类三个指引的通知》首环建设办（2020）30号、《生活垃圾分类形象系统性设计方案（首环建管办〔2020〕31号）》、《生活垃圾分类制度实施方案》（国办发〔2017〕26号）、《北京市生活垃圾管理条例》、《北京市人民政府办公厅关于加快推进生活垃圾分类工作的意见》（京政办发〔2017〕44号）、《东城区党政机关社会单位垃圾分类实施办法》、《东城区垃圾分类工作方案》（东垃分发〔2019〕1号文件）、《东城区垃圾分类收集运输处理实施办法》、《东城区生活垃圾减量实施办法》、《东城区住宅小区垃圾分类实施办法》、《进一步推进垃圾分类重点工作意见》及《东城区生活垃圾分类工作任务目标》、《生活垃圾分类考评指标方案》的通知、《东城区生活垃圾分类工作行动方案》、《东城区生活垃圾分类设施建设管理指南》、《朝阳门街道生活垃圾分类工作方案》等相关文件要求（如本合同

服务期内新发垃圾分类政策文件文件，按照新发文件标准执行或经双方协商进行合同变更），为进一步提高服务质量，切实为朝阳门街道的基础性公益事业发展提供优质的服务，甲方现将朝阳门街道垃圾减量分类全覆盖工作委托给乙方；乙方以工料全包的形式在本合同约定期限内为甲方提供垃圾分类区域内全面垃圾分类清洁服务。

（2）服务内容

乙方负责生活垃圾分类全覆盖工作的具体运行，如日常分拣、厨余垃圾处理、可回收物、有害垃圾、其他垃圾、大类分流(装修垃圾、大件废弃物等大类分流品类垃圾的投放、收集、运输、处理体系运行情况。)、桶站值守、垃圾驿站值守等；负责组建一支稳定的垃圾分类指导员队伍，做好日常宣传、巡视、分拣工作；负责垃圾分类收集站点的使用和维护；负责垃圾分类工作信息的收集、反馈。生活垃圾包括单位和个人在日常生活中或者为日常生活提供服务的活动中产生的固体废物，以及法律、行政法规等规范性文件规定视为生活垃圾的建筑垃圾等固体废物，甲方辖区各类生活垃圾分类及环卫设施的使用和管理。

8. 精细化保洁

乙方根据甲方的清洁车辆情况，为甲方所属区域，辖区面积约1.24平方公里，提供“洗地、吸尘”、“雨水篦子冲洗”“桶站冲刷”等精细化降尘保洁服务及年度落叶打包收集运输工作【还包括甲方临时指定保洁项目及甲方另行安排的工作等】。

（1）服务内容：根据甲方的清洁车辆情况，乙方为甲方所属区域提供“洗地、吸尘、清洗”精细化降尘保洁服务。吸尘车吸尘作业上午 8:00时—12:00时；下午13:00时—17:00时对辖区内胡同进行抱管吸尘和自吸的两种作业方式，抱管吸尘是针对犄角旮旯、停车位等车辆无法达到的地方进行吸尘。吸尘车自吸是针对胡同内车辆能行驶的路面采取自吸的作业方式吸取路面上轻微的杂物和细小颗粒物。每7天覆盖1遍。洗地车洗地作业上午 8:00时—12:00时；下午13:00时—17:00时对辖区内胡同进行洗地作业，洗地作业时开启一键清洗模式，根据不同的路面开启水流控制量。车辆能够作业到位的路面须全面覆盖，洗地作业后完成路面尘土残存量小于10克每平方米。每7天覆盖2遍。电动冲洗车作业上午 8:00时—12:00时；下午13:00时—17:00时对辖区内胡同小区桶站、雨水口进行冲洗作业，车辆配备手柄高压喷水水枪，去污剂对尘土、油污等进行冲洗，作业时需专人负责安全、注意避让行人。冲洗作业后保证作业点干净整洁。每7天覆盖1遍并建立作业台账。

(2) 服务时间：1) 乙方为甲方全境各条胡同（上午8:00——12:00，下午13:00——17:00）提供洗地服务、吸尘服务冲洗服务全年无休。（冬季根据天气情况逐天制定服务计划）2) 乙方须配合甲方重要活动、点位和极端天气开展相关服务。

(3) 按照《北京市东城区城市管理委员会关于印发2020年环境卫生重点工作任务的函》（京政容函〔2020〕50号），执行本项工作并达到相关市、区等部门的检查标准。

(4) 甲方提供主要清洁车辆。乙方自行解决车辆停放、驾驶员聘用管理、车辆充电给水等日常保障。乙方需保证大气质量差时应加大作业次数。

(5) 乙方负责提供清洁工作所需的各种车辆、机械、设备、工具及维修，负责日常管理和使用等，并保证所提供的清洁用品符合国家或行业环保标准。乙方需自行解决车辆停放、驾驶员聘用管理、车辆充电给水等日常保障。以上所涉及的费用已包含在合同总价中。车辆应定期进行维修保养，出现问题的车辆不能上路，做好人员的安全培训工作，车辆使用中出现的安全问题由乙方全权负责；车辆出现损坏乙方自行负责维修。

(6) 加大扬尘污染巡查案件办理力度，乙方（街区）负责全程办理管理区域内的道路遗撒、地面裸露、积尘未清扫、建筑垃圾未覆盖等区派案件和街道环保管家巡查发现案件。当天派遣的扬尘案件当天必须办结，不能超过24小时；案件办理要提高质量，不得出现返件，更不能超时未办理。街道环保部门将视案件办理总量和质量，年底给予适当奖励。

加强对背街小巷道路清扫保洁，切实降低道路扬尘污染；在节日期间和重要会议期间、空气重污染期间等重要时间段内，要加大清扫保洁力度，对胡同路面每天增加1次及以上清扫保洁和吸尘作业。鸿安大厦南侧、芳嘉园小花园的两处子站周边100米范围内每天精细化作业不少于1次，视天气情况，可适当增加洒水频次。

9.其他服务。

(1) 负责便民设施日常的巡检上报。

(2) 做好网格件的处理，接待各相关部门及居民意见和建议的反馈，加强辖区范围内整体环境治理水平，主动发现辖区内环境乱象，于每个考核月（当月21日至次月20日）形成小循环案件，案件量每月不少于4200件，需注意案件上报均通过随手拍APP自行处置渠道报送并结案，案件类别尽量丰富，结案标准。

(3) 做好法规和政策规定及授权由乙方应承担的服务事项。

(4) 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，如：

日常应急事件处置、季节性灾害（夏季防火和防汛、冬季暴雨雪天气等），乙方应加大综合保障力度。

第三部分 管理服务标准

第三条 乙方按照双方约定的《东城区平房区物业管理服务标准2.0》（见附件2）、《北京市生活垃圾管理条例》、《北京市人民政府办公厅关于加快推进生活垃圾分类工作的意见》（京政办发〔2017〕44号）、《东城区党政机关社会单位垃圾分类实施办法》、《东城区垃圾分类工作方案》（东垃分发【2019】1号文件）、《东城区垃圾分类收集运输处理实施办法》、《东城区生活垃圾减量实施办法》、《东城区住宅小区垃圾分类实施办法》、《进一步推进垃圾分类重点工作意见》及《东城区生活垃圾分类工作任务目标》、《生活垃圾分类考评指标方案》的通知、《东城区生活垃圾分类工作行动方案》、《东城区生活垃圾分类设施建设管理指南》、《朝阳门街道生活垃圾分类工作方案》等相关规定提供服务。

第四部分 管理服务期限

第四条 管理服务自2026年2月1日至2026年12月31日。

第五部分 管理服务相关费用

第五条 管理服务费

1.管理服务费包含以上所有管理服务作业任务所产生的费用，服务费用为人民币2228050元（大写：贰佰贰拾贰万捌仟零伍拾元整）。

管理服务费用包含作业工具、乙方的员工工资、员工工服、相应机械设备、劳保和各种社会保险等，乙方应按要求按期足额向员工发放工资并交纳各种社会保险，人员工资应不低于北京市最低工资和加危险岗位津贴后的工资数。因拖欠工人工资造成的一切后果由乙方自行承担，与甲方无关。乙方应确保与其人员之间均具有合法有效的劳动或者劳务关系，并为其缴纳社会保险或购买意外伤害保险，因劳动或劳务或工伤引发的争议及赔偿均由乙方承担，与甲方无关。因乙方及其工作人员造成的甲方或者第三方损失的由乙方负责赔偿。

2.管理服务费中甲方预留 10 万元作为考核经费，用于物业所有上级主管部门如首环办、区百千办、区城管委、区网格中心的月、季、周等考核文件要求整改的全部内容，以及12345案件处理、社区居民诉求等。如果乙方每个任务都按要求的质量和时限完成，年终一次性支付考核经费（不含垃圾分类考核费用）。如有产生考核核减经费情况按照单笔统一核减经费。

3. 垃圾分类考核费用的支付，在每月月满后（如遇国家法定假日，时间顺延）根据《东城区垃圾分类工作方案》（东垃分发【2019】1号文件）

及《朝阳门街道垃圾分类工作方案》（试行）等为依据，按照每月东城区管委下发的考核成绩档次，按月进行计算并按季度予以支付。

奖励和惩罚

（1）全区月考核周期中全区排名奖励如下：第一名奖励3万元、第二名奖励2万元、第三名奖励1万元。

（2）全区月考核周期中全区排名倒数惩罚如下：倒数第一名扣款1万元、倒数第二名扣款0.5万元、倒数第三名扣款0.3万元。

由于目前尚未明确考核排名方式，待恢复考核排名后，适用此奖励和惩罚措施，若不适用上述措施，双方协商解决。

4.如有产生考核核减经费情况按照单笔统一核减经费。

由于相关主管部门对整改事项和居民诉求等任务的处理时限有着严格要求，在乙方未按照要求处置或未在时限内进行处置完成的，经甲乙双方确认可聘请第三方公司进行处置，费用均由考核经费中支付。第三方处置的事项属于服务内容中涵盖工作内容的，由此发生的事项乙方必须进行确认，同时甲方确认第三方公司是否派出了队伍，是否完成任务。

按季度进行支付。原则上每季度结束后15日内，向乙方支付费用。甲方按合同付款的同时，乙方应向甲方出具正式、合法的服务费发票。费用支付时，如遇财政封账、财政审计或财政资金拨付延后甲方无法付款的，付款期限自动顺延且不视为甲方违约，乙方对此无异议且应当继续履行本合同约定。年末财政封账时，如资金回流上级单位，甲方可提前支付四季度费用，乙方需与甲方商定支付一定金额的保证金，待相关考核成绩公布后核减经费退还或补齐差额。

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、乙双方需另行协商后另行确定。

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。1) 检查各类服务在岗人员缺员，未在岗的，每人次300元，同一岗位连续三次以上在检查中发生同类问题的，季度扣款3000元。2) 对合同服务面积，点位，区域应严格按照合同本身履行执行合同内容，不得擅自推诿执行合同内容。

出现作业质量问题每出现一次扣款100元，如果一个问题在一个地方反复出现每出现一次扣款500元。3) 在市、区、街组织的各项检查或重大活动中，乙方要按照甲方所要求的工作时间、工作标准，履行工作职责，认真配合，完成好工作任务。若出现不积极配合或不配合的现象，每发生一次扣500元。4) 甲方在检查中发现的质量或其他问题，乙方应该按照要求进行整改，未在规定时间内按照要求进行整改的，每次扣款100元。5) 每个上级单位通报案件，扣款100元。6) 因乙方原因导致上级单位对网格案件扣分和案件管控等扣分，每扣0.1分，扣款100元。7) 本协议涉及的网格案件未完成、超时限完成或完成不符合标准要求造成返单的，每出现一次，扣款100元。

2.垃圾分类考评扣款规定

1、市级区级检查考评：

(1) 乙方开展工作要精心筹划、人员合理安排，积极主动对垃圾进行分类，减少各类影响垃圾分类网格案件的发生，每发生一起，甲方将扣除乙方200元。(此项规定为区级检查项目，甲方将按月扣减乙方相应的费用)。

(2) 根据区财政预算安排，保障街道垃圾分类日常运行资金，按照厨余垃圾分出率对垃圾分类运营企业进行结算。厨余垃圾分出率未达到20%的进行处罚扣款，具体以街道的规定为准。

(3) 日常区级检查中每出现一个点位问题扣款100元，市级检查中每出现一个点位问题扣款200元。市、区级垃圾分类整改要求时，应在2个工作日内反馈并按照要求及时上报整改反馈报告。

2、街道检查考评：

在检查或考评中首次发现未按照要求开展工作的、未按照要求拟派本项目全职服务人员等问题，甲方给与乙方警告处分。警告后检查或考评中再次发现问题，甲方将采取必要的惩罚措施，不同情形及处罚标准按照本条执行。乙方受到警告及处罚后，工作过程中仍出现问题，甲方有权解除合同，并有权追究乙方相关责任。

每次检查中发现未按照合同约定履行的行为，根据情节予以100至10000元的扣款。由甲方造成的上述结果除外，乙方不承担责任。

(1) 厨余垃圾：

厨余垃圾未按照台账设置分类投放容器，收运环节未采取桶换桶/桶车对接方式，厨余垃圾分类效果差，发现一次扣除100元。

厨余垃圾需有上车前质量、重量认定影像资料、三联单等。街道将不定期抽查。如不能提供的，发现一次扣除100元。每月区管委考核垃圾分类厨余垃圾分出率不得低于20%。

(2) 可回收物:

有固定的交投点, APP预约上门回收等方式, 且运行有效。不设置交投点, 且不上门回收的, 发现一次扣除100元。

(3) 有害垃圾:

根据台账核实, 未设置投放点、临时储存场所, 发现一次扣除100元。

(4) 其他垃圾:

其他垃圾中混入厨余垃圾、餐厨垃圾、有害垃圾情况, 发现一次扣除100元。

(5) 大类分流(装修垃圾、大件废弃物等大类分流品类垃圾的投放、收集、运输、处理体系运行情况)。暂存点要袋装并码放整齐、设置专门隔离区域或围挡、有标识牌说明责任人、暂存时间段等信息, 及时清运。大件垃圾投放暂存点要设置专门区域或围挡并明示, 及时清运, 鼓励采用预约或上门回收等创新方式。发现一次无主渣土、大件废弃物堆积扣除100元。

(6) 人员要求: 乙方为本项目拟派非专职(包括兼任、兼职或临时借调等)的服务人员, 发现一次扣除100元。

(7) 市民12345电话信访网络件、区网格中心案件, 经核实情况属实, 每出现一次扣100元。

(8) 如果一个问题在一个地方反复出现, 处罚将翻倍。若发现垃圾分类指导员工作时间无故脱岗(含桶站值守和驿站值守), 每发现一人次扣200元; 发现垃圾分类指导员工作中不穿工服、不佩戴袖标胸卡的, 每发现一人次扣100元。

(9) 定期擦洗垃圾容器, 保持垃圾容器及周边干净整洁, 出现丢失、损坏的, 及时补充、维修、更换。垃圾容器不洁、标识不清、标识破损、周边有散放垃圾、未按时清运垃圾、运送过程中出现遗撒渗漏的, 每发现一处扣100元。

(10) 宣传背板破损、丢失或模糊, 发现后及时更换, 确保宣传背板内容正确, 宣传背板出现问题, 每发现一次, 扣100元。

(11) 出现垃圾桶内分类不清、混装混运、垃圾桶满冒、垃圾暴露, 每出现一次扣100元。

(12) 桶站周边3米内地面无落地垃圾、无装修垃圾、无建材、无污水、无积雪、无油渍, 发现落地垃圾、暴露垃圾及时清理, 发现大件废弃物、小堆装修垃圾及时集中堆放, 并联系甲方指定的清运公司进行清理。检查中发现问题, 每发现一次, 扣款100元。

(13) 垃圾分类运送员每天应将厨余垃圾桶运送到指定位置, 并与清运

单位有效对接。如未及时有效对接，造成厨余垃圾未及时清运，每出现一次扣200元。

(14) 在市、区、街组织的各项检查或重大活动中，乙方要按照甲方所要求的工作时间、工作标准，履行工作职责，认真配合，完成好工作任务。若出现不积极配合或不配合的现象，每发生一次扣500元。

(15) 甲方在检查中发现的其他问题，每发现一处次扣款100元；每个区级单位通报案件，扣款100元。因乙方原因导致上级单位对垃圾分类网格案件扣分和案件管控扣分，每扣0.1分，扣款100元，本协议涉及的网格案件未完成、超时限完成或完成不符合标准要求造成返单的，每出现一次，扣款100元。

(16) 甲方在垃圾分类日常检查、巡视中如发现的问题，乙方应该按照要求进行整改，未在规定时间内按照要求进行整改的，每次扣款100元。

(17) 其他未按照规定或要求开展工作的，由甲方另行制定惩处办法。如有新的要求及考核等，按新文件执行，扣款条款中有不一致之处以较高金额者为准。

(18) 在甲方组织的检查中发现乙方擅自挪作他用、出借、超范围使用和擅自改装京C号段车辆的问题，每发现一次扣款500-1000元。

(19) 由执法部门检查执法过程中产生的对涉及甲方授权乙方使用京C号段车辆进行的处罚，对甲方声誉造成影响的，每产生一次扣款5000-10000元。

2.甲方对本项目的管理服务事项有知情权。

3.甲方定期对乙方提供的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管理服务考核，考核内容主要包括：各服务事项的完成情况、城市管理网格件及重点问题点位的处理情况、社会满意度、垃圾分类、以及区街区考核成绩等。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。办事处网格中心作为街道对物业部门的直接管理部门，可按照每月网格案件处置情况及其他部门，社区，群众对物业单位处理完成情况对其服务区域内的案件叠加数据，及专项工作满意度，群众满意度等以扣除季度支付服务费的形式进行其监管单位的奖惩措施。

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

及保安、保洁人员，对于因此造成损失的，按照本合同第十四条给予乙方惩罚。

6.上述对乙方合同履行的建议、监督、考评、处罚及标准调整等权利，甲方可根据《北京市物业管理办法》委托专业机构代为实施，乙方应服从其管理。

7. 招标程序如有推迟或与原服务单位交接时间延迟，此期间的服务费按日计算并从合同总价中扣除，由甲方支付给原服务单位。

8.2 甲方的义务

1.按照约定向乙方支付管理服务费用及由合同约定甲方支付的其他管理服务费用。

2.甲方负责对乙方的作业质量，作业时间、作业流程、作业情况监督、检查、考核、扣款、奖励。

3.配合乙方做好本项目管理服务工作，对乙方提交的有关管理服务相关报告或建议，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

1.根据有关法律、法规及本合同的约定，按照《东城区平房区物业管理服务标准2.0》（附件2）的要求向甲方提供物业管理服务，收取管理服务费。

2.经甲方同意，乙方可以将部分专项工作，包括保安工作、保洁公共区域清扫工作、居民施工渣土废弃物清运工作、绿化养护补栽补种等工作，分包给相应的专业公司，并加强监督管理，但严禁出现分包公司再次转包的现象；乙方与受托企业签订的合同中约定的服务标准，不得低于本合同约定；乙方应当对受托企业的服务行为进行监督，并对受托企业的服务行为向甲方承担责任。

3.乙方招聘，雇佣人员必须签订劳动合同，雇佣人员如出现违法行为、意外伤害、安全生产伤亡事故、交通事故、因病死亡事故，责任由乙方负责，甲方不承担任何责任。如乙方对第三方造成侵权或伤害，由乙方负责。

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工作人员数量，服务标准不得低于本合同双方约定的标准。其中，项目经理 1 人，乙方应单独拟派 3 名专职人员（常驻街道办事处）负责与街道办事处对接工作，由此所产生的费用由乙方自行承担。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，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.乙方接受街巷长的监督和协调，参加服务区域环境理事会。
- 3.乙方应及时向甲方通报本服务区域内有关管理服务的重大事项，接受甲方的监督并妥善保管管理服务期间各类档案资料。
- 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上报并做好相关记录。
- 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.乙方不得将此项目整体转包给第三方单位，也不得出现单独项目进行分包后，分包项目再次出现转包的现象。如存在上述行为，则乙方承担违约责任。
- 9.垃圾分类及街区垃圾不落地相结合特点，加大保洁力度白天1小时胡同巡回一次确保垃圾不落地全覆盖。
- 10.乙方须安排企业中层及以上领导，对于胡同实行“街巷长”管理制度，确保垃圾不落地任务落实到责任人。
- 11.例会制度：项目主管经理及相关主要负责人员每月到街道开工作会，汇报上个月工作情况，同时上报对下一个月工作计划安排，逐条落实责任人。项目主管经理及相关主要负责人对上个月出现问题，上报工作方案来。参会人员（项目主管经理及相关主要负责人）必须对日常工作具有解决和处理权力，不得出现推诿、拖延等情况。
- 12.乙方拟派项目经理须有权主持全面开展所涉及的全部工作内容的权利。若出现本项目范围内的工作主持不力、不作为、推诿或以及无权限为由等懈怠工作情况，甲方有权解除合同，并追究乙方相关责任。
- 13.乙方招聘，雇佣人员必须签订劳动合同，雇佣人员如出现违法行为、意外伤害、安全生产伤亡事故、交通事故、因病死亡事故，责任由乙方负责，甲方不承担任何责任。如乙方对第三方造成侵权或伤害，由乙方负责。
- 14.乙方要严格按照甲方《作息时间安排及其他要求》严格执行；遇特殊保障任务，必须服从甲方的工作时间安排，乙方如果需要更改作业时间需符合居民日常生活实际投放垃圾习惯要求，提前向甲方报备，批准后方可

实行。

15.垃圾分类时间安排

15.1管理人员（区域督导员）、厨余垃圾收运员、桶前操作员须专职专人在岗如：如规定时间内每处桶站和垃圾分类驿站需专人值守，其他工作时间可以巡视。做到每日指导和清运，全年无休。如遇市、区检查，应及时按要求调整工作时间。

普法监督员，在生活垃圾投放高峰时段桶前值守（一般为早7:00-9:00，晚18:00-20:00，若市、区级城管委有相关要求按其要求执行）。

垃圾分类指导员，在生活垃圾投放高峰时段（一般为早7:00-9:00，晚18:00-20:00，具体以投放点公示的服务时间为准（若市、区级城管委有相关要求按其要求执行）。

15.2岗位职责

垃圾分类指导员：每一桶站点和垃圾驿站需要专人值守，并配备一名分拣员，应按时上岗，着装干净整洁，佩戴袖标。不应从事与工作无关的事情，不脱岗、不酒后上岗，文明礼貌，宣传指导专业合规，积极配合各级检查人员的工作。按规章制度积分，杜绝无垃圾积分、少量垃圾积分现象，杜绝一人多卡积分，杜绝代居民刷卡、兑奖。无现场分拣可回收垃圾现象，不私藏可回收垃圾。

收运员：持有驾驶证D本，文明作业，礼貌用语，遵守交通规则，安全驾驶车辆。作业时无噪音污染，车辆整洁，标识清晰，密闭清运，无遗撒。分类清运，杜绝混装混运，驾驶和停放车辆时避免影响居民正常生活。

管理人员（区域督导员）：定时巡视检查各分类垃圾收集站点四类垃圾桶的垃圾质量，并对不合格问题进行整改。指导员在岗期间，巡视员每半天至少巡视一次指导员在岗情况和分类质量。配合、协助街道办事处按时报送信息和各类报表及开展各类宣传活动，管理以上各岗位人员，与甲方、各社区、各驻街单位沟通，解决疑难问题，涉及执法权限不能解决的，乙方及时上报甲方协助解决，按甲方要求调整工作方案，如超出采购文件规定的范围由双方协商解决。

15.3安全方面

乙方必须负责垃圾分类桶站点及再生资源的暂存点场地3米范围内的消防安全、防疫安全的调度及检查工作、人员安全教育工作。负责安全检查记录、整改记录、安全培训记录事项。为保障垃圾分类工作的正常开展，乙方应对作业车辆和作业场所安全提供保障。

15.4环卫行业车辆驾乘人员，应具有国家法律认定内的资格参与运输工

作，京C号段机动车辆为甲方授权乙方使用，仅用于完成本合同服务条款内容，乙方不得擅自挪作他用、出借或超范围使用，亦不得对车辆进行改装。乙方应在服务期限内确保有不少于30名工作人员持有驾驶证D本并每月提供持证人员名单，不足30名持有驾驶证D本工作人员时乙方按照每少1人即配备3辆人力三轮车和驾驶人员的比例补充运力确保作业。行车作业时需遵守《中华人民共和国道路交通安全法》及东城区城管委提出的行业作业规范，在作业期间产生任何事故及纠纷均由乙方负责承担。

15.5、为满足环境卫生需要，乙方需对垃圾桶进行定时清洗，确保容器清洁。

1) 厨余垃圾容器

1-3月份每7天清洗不少于一次；4-6月份每5天清洗不少于一次；6-9月份每3天清洗不少于一次；10-12月份每5天清洗不少于一次。

2) 其他垃圾容器桶每7天清洗不少于一次。

16.乙方按照甲方工作部署需要配备足够数量工作人员，计划拟派人员不能满足实际工作需要时，需按甲方要求增加工作人员数量。

17.乙方必须遵守国家、市、区的法律、法规等有关规定，对所招聘、雇佣的人员加强日常管理和教育。由此引发的一切安全生产事故，社会责任事故均由乙方负责承担解决。由此给甲方造成的损失由乙方承担。

18.乙方招用人员需身体健康，具有身体健康证明（健康证），招用人员上岗证件手续完备齐全，符合规定要求乙方做好上述人员备案，乙方应遵循国家法律法规对所招聘、雇佣人员的工资、保险费、劳保费和其他费用等给予保障。

19.再生资源回收分拣工作，应当接受相关主管部门及街道监督、指导、检查，并保持现场日清日净日消杀无蚊蝇滋生，做好现场环境卫生的消杀洁净工作。

20.乙方需明确项目和街道对接人员，该人员可以有效落实对接具体工作，在整个项目开展过程中不得随意变更人员，如有变更需提前向甲方报备。

第七部分 合同终止

第十条 满足以下条件之一，甲方有权立刻终止或解除合同，并保留追究乙方责任的权利：

1. 乙方违反法律、法规及规范性文件的禁止性规定，造成重大事故的；
2. 乙方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. 乙方出现层层转包、违规分包情况及非法用工现象的；

4.若本合同生效后因政府采购预算调整，甲方有权根据预算安排情况,提前一个月书面通知乙方解除合同，双方视为政策调整等不可抗力，双方互不承担违约责任。

第十一条 本合同到期前，甲按照政府采购相关规定，履行相关程序，与中标单位签订下一阶段管理服务合同。如果新服务单位选取工作未能如期完成，乙方需按标准继续承担任务。

第十二条 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，甲方有权要求乙方在 10日内整改，逾期未整改造成甲方损失的，乙方承担本合同物业管理服务费5%的违约金责任并赔偿甲方损失。本合同中相关违约责任若出现有矛盾处，以惩罚金额高的为准。

第十五条 甲、乙任何一方无正当理由提前终止合同的，应当按合同剩余期限的管理服务费用的百分之二十的标准向对方支付违约金（合同履行期间，若因上级行政主管部门政策性原因或垃圾分类考评的重大变化等因素，甲方认为本合同不在适合继续执行的，甲方有权终止本服务合同的除外）。

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管理服务费用的百分之二十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 因不可抗力致使合同部分或全部无法履行的，双方互不承担赔偿责任。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。若本合同生效后因政府采购预算调整，甲方有权根据预算安排情况，提前一个月书面通知乙方解除合同，双方视为政策调整等不可抗力，双方互不承担违约责任。

第十八条 乙方有确切证据证明属于由于甲方责任导致乙方的服务无法达到合同要求的，可不承担违约责任。

第九部分 争议解决

第十九条 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，可以向北京市东城区人民法院提起诉讼。

第十部分 附则

第二十条 本合同所列附件，与合同正文具有同等效力。

第二十一条 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。

第二十二条 本合同正本连同附件一式八份，甲乙双方各执四份具有同等法律效力。

第二十三条 本合同经甲乙双方盖章签字后生效。

第二十四条 其他

1、乙方聘用的人员与甲方不存在任何劳动关系及劳务关系，由此引发的纠纷均由乙方自行承担，与甲方无关。

2、乙方在本合同履行过程中所招聘的员工发生的相关用工待遇问题，由乙方负责，并由乙方按国家有关法律、法规及相关规定执行。

3、乙方在本合同履行过程中所招聘的员工发生伤、残、亡，所发生费用由乙方承担并妥善处理善后事宜，与甲方无关。

4、为街道垃圾分类基础性公益事业健康可持续进行，再生资源回收如产生收入归甲方所有，具体收支情况乙方应定时向甲方汇报，应用于垃圾分类宣传等工作保障。

5、在垃圾分类日常工作中，乙方需担负主体管理领导责任，发生垃圾分类及各项检查扣费情况时，不能直接转扣在一线作业工人。乙方应提高综合管理水平，充分调动员工的积极性，把垃圾分类事业做好。

6、在每日的垃圾清运工作中，乙方必须指定专人负责北京市生活垃圾分类精细化管理系统和精细化排放系统的数据收集和系统管理运行工作，并做好居民的积分卡积分工作；机器的日常使用及器材的管理工作，均由乙方负责。

7、由于“垃圾不落地”考核按照甲方现行标准执行，如有变化的话，甲方可另行完善。

8.乙方公司如果不具备有毒有害、再生资源等事项的服务能力，另行分包选取出的服务公司，必选得到甲方书面的认可，甲方书面批准后方可参与本项目的服务工作。

附件1：安全生产工作责任书

附件2：廉政责任书

(此页无正文)

甲方(盖章):

法定代表人或其
委托代理人

(签字或盖章):



联系电话:

2026年1月23日



乙方(盖章):

法定代表人或其
委托代理人

(签字或盖章):



联系电话:

2026年1月27日

安全生产工作责任书

甲方（全称）：北京市东城区人民政府朝阳门街道办事处

乙方（全称）：北京天诺物业管理有限责任公司

为贯彻“安全第一、预防为主”的方针，有效预防和减少安全生产事故发生，营造平安和谐的社会环境，依照《中华人民共和国安全生产法》、《北京市安全生产条例》等相关法律、法规、规范性文件的要求，严格实行安全生产综合考核、安全生产一票否决和责任追究制度。乙方应履行安全生产监管（管理）职责如下：

一、严格履行安全生产监督管理职责，坚持安全第一、预防为主，立足平时，立足防范，立足法制，依法追责的“高压线”管理，扎实做好安全生产监管工作，狠抓安全管理和企业主体责任的落实，不突破区安委会下达的年度安全生产控制考核指标，保障辖区安全生产形势平稳。

二、党政主要负责人是本单位安全生产工作的第一责任人，各级党政领导干部要认真落实安全生产“党政同责、一岗双责”，要按照“谁主管、谁负责、”“谁审批、谁负责”、“管行业必须管安全、管业务必须管安全、管生产经营必须管安全”的要求，切实抓好安全生产工作。本着对人民生命财产安全高度负责的原则，强化安全生产监管责任，将安全生产工作列入重要议事日程。

无党政负责人的企业、社团由该单位法人或实际负责人、经营管理人员为安全生产第一责任人。

三、切实落实企业安全生产主体责任，完善并落实各项安全生产规章制度和操作规程，保障安全生产投入的有效落实；认真开展安全生产事故隐患排查治理；对突出的事故隐患和问题要有专人督办，确保及时消除；检查及整改情况应当记录在案，不能立即整改的重大隐患要积极采取防范措施并及时通报相关行业主管部门，同时落实好各项职业防护措施。

四、认真贯彻《中华人民共和国突发事件应对法》、《安全生产法》等各项法律法规，按照各自工作职责，健全完善企业应急救援工作机制和

应急预案备案工作，加强应急救援能力建设、队伍建设和协调配合，抓好预案演练和人员培训，开展事故应急演练活动，真正提高应对事故灾害能力。

五、积极开展安全生产宣传教育工作，认真贯彻落实市、区有关文件及会议精神，提高干部职工及社区居民的安全素质和防范意识，做到遵章守纪，有效预防和遏制安全生产事故的发生。积极配合市、区、街道的安全生产检查工作。

甲方（盖章）：

法定代表人
或其委托代理人
(签字或盖章)：

2026年1月23日



乙方（盖章）：
法定代表人
或其委托代理人
(签字或盖章)：

2026年1月27日



廉政责任书

项目名称：2026 年朝阳门街道街区物业、垃圾分类一体化项目

项目地址：朝阳门街道行政区域内

委托方（甲方）：北京市东城区人民政府朝阳门街道办事处

受托方（乙方）：北京天诺物业管理有限责任公司

为加强管理服务中的廉政建设，规范管理服务项目委托与受委托双方的各项活动，防止发生各种谋取不正当利益的违法违纪行为，保护国家、集体和当事人的合法权益，根据国家有关管理服务的法律法规和廉政建设责任制规定，特订立本廉政责任书。

第一条 甲乙双方的责任

（一）应严格遵守国家关于市场准入、项目招标投标、市场活动的有关法律、法规，相关政策，以及廉政建设的各项规定。

（二）严格执行合同文件，自觉按合同办事。

（三）业务活动必须坚持公开、公平、公正、诚信、透明的原则（除法律法规另有规定者外），不得为获取不正当的利益，损害国家、集体和对方利益，不得违反管理服务的规章制度。

（四）发现对方在业务活动中有违规、违纪、违法行为的，应及时提醒对方，情节严重的，应向其上级主管部门或纪检监察、司法等有关机关举报。

第二条 甲方责任

甲方的领导和从事该服务项目的工作人员在管理服务的事前、事中、事后应遵守以下规定：

（一）不准向乙方和相关单位索要或接受回扣、礼金、有价证券、贵重物品和好处费、感谢费等。

（二）不准在乙方和相关单位报销任何应由甲方或个人支付的费用。

（三）不准要求、暗示或接受乙方和有关单位为个人装修住房、婚丧嫁娶、配偶、子女的工作安排以及出国（境）、旅游等提供方便。

（四）不准参加有可能影响公正执行公务的乙方和相关单位的宴请、健身、娱乐等活动。（五）不准向乙方介绍或为配偶、子女、亲属参与同甲方服务项目合同有关的设备、材料、劳务等经济活动。不得以任何理由向乙方和相关单位推荐和要求购买项目服务合同以外的材料、设备等。

第三条 乙方责任

应与甲方和相关单位保持正常的业务交往，按照有关法律法规和程序开展业务工作，严格执行管理服务的方针、政策，尤其是有关人事安排、设备设施的采购强制性标准和规范，以及管理法规，认真履行管理职责，并遵守以下规定：

（一）不准以任何理由向甲方、相关单位及其工作人员索要、接受或赠送礼金、有价证券、贵重物品及回扣、好处费、感谢费等；

（二）不准以任何理由为甲方和相关单位报销应由对方或个人支付的费用；

（三）不准接受或暗示为甲方、相关单位或个人装修住房、婚丧嫁娶、配偶子女的工作安排以及出国（境）、旅游等提供方便；

（四）不准违反合同约定而使用甲方、相关单位提供的通信、交通工具和高档办公用品；

（五）不准以任何理由为甲方、相关单位或个人组织有可能影响公正执行公务的宴请、健身、娱乐等活动。

第四条 违约责任

（一）甲方工作人员有违反本责任书第一、二条责任行为的，按照管理权限，依据有关法律法规和规定给予党纪、政纪处分或组织处理；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给乙方单位造成经济损失的，应予以赔偿；

（二）乙方工作人员有违反本责任书第一、三条责任行为的，按照管理权限，依据有关法律法规和规定给予党纪、政纪处分或组织处理；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给甲方单位造成经济损失的，应予以赔偿。

第五条 本责任书作为合同的附件，与合同具有同等法律效力。经双方签署后立即生效。

第六条 本责任书的有效期为双方签署之日起至该项目服务周期结束时止。

第七条 本责任书作为合同附件，份数与合同一致。

甲方（盖章）：

法定代表人

或其委托代理人

（签字或盖章）：

2026年 1 月 23 日



乙方（盖章）：

法定代表人

或其委托代理人

（签字或盖章）：

2026年 1 月 27 日



