

# 2026 年德胜街道老旧小区兜底服务合同

甲方：北京市西城区人民政府德胜街道办事处

乙方：北京轩昂智慧物业有限公司

为适应新形势下德胜地区老旧失管小区（以下简称老旧小区）的有效管理，提升老旧小区服务水平，创造良好的辖区单位和居民工作生活环境，按照《北京市市容环境卫生条例》要求，依据“市容环境卫生作业实行专业化运作”原则，北京市西城区人民政府德胜街道办事处（以下简称甲方）决定将辖区内老旧小区兜底服务工作委托给中标的第三方公司（以下简称乙方）负责。经双方友好协商，达成如下协议：

## 一、服务面积、内容、标准、期限

### 1.服务的面积、户数

德胜街道老旧小区楼体外公共区域和绿地面积共 38385.33 平方米，老旧小区共有居民户数 2479 户，服务保障经费共计 1190000.00 元，本合同所列价款均为含税总价款。

### 2.服务的内容、标准

负责辖区内老旧小区（包括但不限于统计表内点位，即面积不增，但点位可变化，具体见附表）38385.33 平方米 2479 户居民居住小区公共区域内环境卫生、大件垃圾、无主垃圾、桶站点日常生活垃圾的清理清运及楼体外公共区域清扫保

洁，协助小区内夏季防汛、冬季铲冰扫雪、大型活动、重要会议期间的各类应急保障工作。负责街道安排的临时性、突击性工作。达到小区地面整洁，设施完好，秩序正规，应急处置圆满，疫情防控有效，内部管理严格，人员思想稳定，其他工作任务完成圆满。

(1) 清理小区路面（地面）卫生：路面无明显浮土、无积水结冰、无污渍污泥等；路面无垃圾堆放（含大件废弃物和无主建筑垃圾等）；公共活动场所应无烟头、无废纸塑料、无瓜果皮核、无宠物粪便、无建筑垃圾、无枯萎树木树枝等。处理各级检查中关于路面（地面）案件。

(2) 清理小区绿地卫生：树坑、花池、绿地应无烟头、无废纸塑料、无瓜果皮核、无宠物粪便、无建筑垃圾、无枯萎树木树枝、绿植上无树挂、无乱倒乱扔的废弃物和污物等等。处理各级检查中关于小区绿地案件。

(3) 清理生活垃圾：每天对小区产生的生活垃圾进行清理，做到日产日清；设施规范设置，垃圾收集容器完好整洁、呈本色，无满冒；站点周边无蚊蝇、无鼠害、无蛆、无明显臭味。清理及清运时应规范作业，避免扰民。处理各级关于老旧小区垃圾清运案件。

(4) 协助汛期防汛工作：清掏雨水井，雨天搞好巡视，确保雨水口无污物、无积水，发现险情及时报告，配合有关部门搞好老旧小区险情处理。

(5) 协助小区扫雪铲冰工作：雪中进行小区巡视，及时

清扫小区路面，雪后及时清理积雪和结冰。处理各级关于老旧小区扫雪铲冰案件。

(6) 清理小区大件垃圾和无主垃圾：对小区产生的床垫、沙发等大件垃圾应及时自行或与甲方相关部门联系清运至甲方大件垃圾临时堆放点；对小区产生的装修垃圾应及时与业主联系，督促业主尽快清运。处理各级关于老旧小区大件垃圾、无主垃圾案件。

(7) 搞好小区落叶清理工作：搞好小区内落叶清理，每年落叶季节，按照相关要求搞好落叶分拣和清理清运。处理各级关于老旧小区落叶案件。

(8) 其他工作：垃圾收集车（含非机动式）应密闭，无破损、无洒漏；车容应整洁，无锈蚀，车体应无污迹和其他挂物，收运全过程密闭，无二次污染；协助完成甲方交办的临时性、突击性任务，协助做好重点任务保障的各项工作，服从甲方的工作安排。

甲方要求：乙方按以上内容和标准进行常态化服务，甲方将对乙方服务情况进行考评，乙方对各级检查出的服务问题进行整改，对市民反映的服务问题热线进行处理。

3. 合同期限：自 2026 年 5 月 1 日至 2027 年 4 月 30 日

## 二、服务费用的支付

德胜街道老旧小区楼体外公共区域及绿地面积共 38385.33 平方米，现有居民户数 2479 户，服务保障经费共

计 1190000.00 元。此金额包含完成所有服务保障工作所需的金额。

依据住房和城乡建设部、人力资源社会保障部、中国人民银行、金融监管总局4部门联合下发的建城[2025]39号文件《住房城乡建设等4部门建立城市环卫工人工资专用账户制度的通知》和《北京市环卫工人工资专用账户制度工作指南》精神，在合同签订之日起30日内，乙方要在环卫项目所在地银行业金融机构建立城市环卫工人工资专用账户、签订资金管理三方（采购单位、环卫企业、银行）协议。专用账户名称为：环卫企业名称加环卫项目名称后加“环卫工人工资专用账户”，专项用于支付环卫工人工资。乙方每月按时按照甲乙双方签订的合同中的约定将工资拨付到“环卫工人工资专用账户”，由银行直接支付到环卫工人本人的银行账户。每月工资发放后，乙方要在3个工作日内向甲方提供代发工资凭证。

合同签订后，乙方于2026年5月20日前将5、6、7月的工资拨付到“环卫工人工资专用账户”；于2026年8月20日前将8、9、10月的工资拨付到“环卫工人工资专用账户”；于2026年11月20日前将11、12、2027年1月的工资拨付到“环卫工人工资专用账户”；于2027年2月20日前将2、3、4月的工资拨付到“环卫工人工资专用账户”（具体日期可协商）。乙方要在拨付完3个工作日内向甲方提供

银行转账凭证。

付款方式：

第一次付款时间：2026年5月31日前支付合同确定的总费用的50%，人民币¥595000.00元。

第二次付款时间：2026年11月10日前支付合同确定的总费用的30%，人民币¥357000.00元。扣除5、6、7、8、9、10月甲方考评金额后据实支付。如果乙方没有按照约定将工人工资拨入专户并按时发放工资，甲方延迟第二次付款直至乙方完成工人工资拨入专户。

第三次付款时间：合同期满结束，经第三方评审机构审计，根据项目审计结果以及合同履行的过错或过失责任造成经济损失，在扣除2026年11、12月和2027年1、2、3、4月甲方考评金额后，确定最终项目的拨付金额。如果审减金额超过20%，人民币¥238000.00元，前两次付款已支付的超出部分退回甲方。如果乙方没有按照约定将工人工资拨入专户并按时发放工资，甲方延迟第三次付款直至乙方完成工人工资拨入专户。

本合同最终结算以审计审定金额为准，乙方应当配合评审并对所提交的材料真实性、合法性负责。对评审机构出具的评审意见，乙方应在收到日起五个工作日内签署意见，并由乙方和乙方负责人盖章签字；逾期不签署意见，则视同同意评审意见。

乙方应于甲方每次付款期限届满的5个工作日之前向甲方提供符合国家规定和甲方要求的发票，甲方确认发票无误后，甲方通过银行对公转账方式将款项支付至乙方合同约定银行账户，乙方未能按时提供合格发票的，甲方有权顺延付款时间。

### 三、甲方的权利义务

1.甲方向乙方提供部分作业车辆供乙方使用，乙方负责作业车辆保险缴纳、车辆维护保养和安全管理，车辆发生各类事故、违章扣分、罚金等与车辆使用管理相关的问题均由乙方负责处理，乙方确保车辆只用于与老旧小区服务相关的工作。

2.甲方负责制定对老旧小区考评的内容和标准，乙方按照考评内容和标准抓好落实。

3.甲方按照协议内容对乙方的服务工作进行监督、检查和考核，发现质量问题及时要求乙方改进，直到达到质量标准。整改时限：环境卫生问题当日整改完成，其他问题3日内完成或按照相关规定按时完成。对乙方未按协议书要求履行责任的，甲方有权从乙方服务费中扣除相应金额进行处罚。甲方对乙方在服务工作中取得市、区级荣誉以及媒体进行正面宣传表扬的应给予精神奖励。

4.乙方服务工作不能达到规定质量要求，甲方有权责令乙方及时改正，乙方如经多次劝告仍不能达到规定要求

的，甲方有权解除合同。

5.如遇重大活动、重大节日及甲方临时交办的其他任务时，甲方有权指导乙方做好相关服务保障工作。

6. 甲方有义务做好居民及社会单位垃圾分类宣传教育工作，严格执行居民产生非其他垃圾不得混入其他垃圾，非其他垃圾不得进入垃圾楼的规定。

7.甲方负责老旧小区垃圾桶的更换。因乙方提供服务对垃圾桶等使用不当或故意造成的损坏，由乙方负责更换。

8.因老旧小区数量和面积减少时，甲方将按照减少的面积扣减相应的费用。

#### **四、乙方的权利义务**

1. 认真完成协调规定的各项工作内容，保证工作质量，符合服务质量标准。接受甲方的工作监督，认真听取甲方对乙方日常工作质量的意见。如遇重大节假日、重要会议、大型活动、环境大检查等临时性工作，听从甲方的统一指挥，完成甲方下达的各类环境服务保障任务。

2.必须严格按照协议确定的内容、标准、要求进行服务作业。

3.负责所有服务设施、设备、工具的购买、维修、保养等，保证机械设备完好。

4.不得将本协议的有关权利和义务转让给第三方，否则，甲方有权单方面解除合同，乙方须赔偿由此给甲方造成的一切损失（包括但不限于甲方因此支付的赔偿款、罚没款、律

师费、诉讼费等费用)。

5. 应严格按照北京市交通法规教育员工，提高员工的安全意识，保证车辆使用安全。车辆运行中出现一切事故或纠纷，均由乙方负责处理。

6. 员工在进行保洁工作时必须穿着符合劳保要求的工作服，佩戴明显标志及胸卡，在服务工作中或非工期间出现的各种事故(人身伤害、机械设备、交通事故、因工作操作不当等)及服务工作中引发的一切纠纷均由乙方自行承担责任并解决。

7. 若乙方合同范围内服务工作不达标，被有关部门所处罚金，由乙方全部承担。如因此导致甲方被处罚，乙方负责赔偿甲方。

8. 乙方如违反《劳动法》和《劳动合同法》的有关规定，由劳动行政监察部门进行处理；乙方与员工因劳动关系引发的一切纠纷，均由乙方自行承担并解决。

9. 乙方依法与雇佣人员建立劳动关系或劳务关系，为雇佣人员缴纳国家规定的社会保险等，并对其雇佣人员在履行工作职责期间发生的损害承担赔偿责任。

## **五、合同的解除及赔偿**

1. 甲方未按合同规定按时向乙方支付合同费用、甲方违反合同中应承担的责任，致使乙方无法按合同规定标准提供相应服务的，乙方有权提出解除合同。提出解除合同须提前一个月以书面形式告知甲方。

2. 乙方不按合同规定标准履行职责，甲方有权提出解除合同。提出解除合同须提前一个月以书面形式告知乙方。乙方应退回甲方已支付的全部款项。

3. 合同期限内，同一问题如甲方累积3次提出整改要求，或乙方拒不履行整改义务的，视为乙方违约，甲方有权单方解除合同。

## 六、合同的变更与终止

1. 甲乙双方在合作过程中，应本着互惠互利的原则，如出现纠纷协商解决。

2. 协议在履行过程中，如一方出现不能履职的情况时，需提前一个月以书面的形式向另一方提出不能履职的理由，经双方协商认定后，变更协议的具体条款。

3. 如遇不可抗拒的因素造成的损失，双方协商解决。

4. 协议终止或解除时，乙方按《移交设施、设备、物品清单》所列项目，将各种物品完整并保证其使用性能，如数退还甲方（对具有符合报废标准的设备、设施应以书面形式报告甲方，由甲方处理）。

5. 履行本合同规定期满时，合同自行终止。合同期满，终止或续约本合同，甲方须提前一个月以书面形式告知乙方。

## 七、其他事项

1. 双方本着友好合作的原则商定，合同期内，若服务范围扩大而增加工作量，需增加人工费用，双方协商确定。

2. 如甲、乙双方有违反本合同条款行为者，双方首先协商解决，协商不一致的，可提交甲方住所地有管辖权的人民法院以诉讼方式解决。

3. 未尽事宜经双方协商解决，可另行签订补充合同。

4. 本合同附件与正文均属合同组成部分，具有同等法律效力，自双方法定或授权代表人签字并盖章之日起生效。

5. 本合同一式捌份，甲方持肆份，乙方持肆份。

附件：1.德胜街道老旧小区楼体外公共面积统计表

2.德胜街道老旧小区兜底服务户数、人数统计表

甲方：\_\_\_\_\_ (盖章)

法定代表人或其委托代理  
人：(签章) 何云

电话：010-82060698

签订日期：2026年4月15日

乙方： (盖章)

法定代表人或其委托代理人：

(签章) 熊晓飞

电话：010-82873797

开户行：交通银行北京北三环  
中路支行

账号：110060567018150066140

签订日期：2026年4月15日

# 德胜街道老旧小区楼体外公共面积统计表（2025年11月）

序号	社区名称	小区名称	产权单位	四至范围	楼体外面积 (平方米)	楼内每一层公共 区域面积(包括 楼梯)	层数	单元数量	楼内总面积	绿地面积	备注
5	人西社区	人定湖西里8号楼	多产权	东至院内马路、南至9号楼北墙、西至五路通街10号楼东侧围 栏、北至8号楼南侧围栏	865.60	45.36	4	5	907.20	214.03	
6	人西社区	人定湖西里9号楼	国宽委	东至院内道路、南至绿地南侧、西至人定湖西里10号楼、北至 9号楼北墙		45.36	4	4	725.76	839.72	
7	人西社区	人定湖西里12号楼	房管所直管	东至本小院东围墙、南至德胜房管所北(西)墙、西至本楼东 墙、北至本楼南墙	114.67	45.36	6	8	2177.28	0.00	
8	人西社区	德外大街22号院		东至本楼东墙、南至本楼南墙、西至本院西门、北自本院北墙	127.68	51.84	6	3	933.12	0.00	
9	人西社区	塔院胡同1号楼		东至小院东门、南至小陆军南围墙、西至小院西围墙、北至本 楼南墙	169.30	45.36	6	3	816.48	0.00	
10	安南社区	小市口胡同3号院4 号楼	北京华联建筑装饰装 饰工程处			55.00	5	4	1100.00		
11	安南社区	小市口胡同3号院3 号楼	北京华联建筑装饰装 饰工程处			55.00	5	4	1100.00		
12	安南社区	小市口胡同3号院5 号楼	北京华联建筑装饰装 饰工程处	东至滨河路7号楼西墙、南至本院南墙、西至致公党东墙、北 至本院北墙	1929.67	136.00	5	1	798.00	1619.40	
13	安南社区	小市口胡同3号院2 号楼	北京华联建筑装饰装 饰工程处			28.00	6	5	840.00		
14	安南社区	小市口胡同3号院1 号楼	北京华联建筑装饰装 饰工程处			28.00	6	5	840.00		
15	安南社区	安德路22号楼	产权双花鞋业已倒闭	北至安德路、南至北京师范大学第二附属中学(西城实验学 校)、西至小市口胡同、东至北京华油地产开发有限公司	0.00	25.00	6	6	900.00	0.00	
16	安南社区	安德路21号楼	房管所直管	北至安德路、南至北滨河公园、西至北京华油地产开发有限公 司、东至安德路18号楼	551.06	40.00	6	3	720.00	22.86	
17	北小街社区	六铺炕二区32号楼	水电水利规划设计总 院	东至本院东门、南至中煤科工集团招标代理中心楼北墙、西至 本院西门、北至32号楼南墙	776.64	34.00	6	6	1224.00	0.00	
18	北小街社区	六铺炕二区25号楼	电建公司	东至本楼东墙马路、南至楼南侧道路、西至西侧马路、北至北 侧平房南墙	1509.60	39.00	4	5	780.00	0.00	
19	北小街社区	安德东里3号楼	房管所直管		874.30	26.40	5	3	396.00	43.62	
20	北小街社区	安德东里4号楼	房管所直管	东至本院东墙、南至本院南墙、西至本院西墙、北至本院北门		26.40	5	3	396.00	0.00	

# 德胜街道老旧小区楼体外公共面积统计表（2025年11月）

序号	社区名称	小区名称	产权单位	四至范围	楼体外面积 (平方米)	楼内每一层公共 区域面积(包括 楼梯)	层数	单元数量	楼内总面积	绿地面积	备注
1	德胜里社区	小西天东里4.7号楼	多产权独院	东至本院东围墙、南至本院南围墙、西至本院西围墙、北至本院北围墙	1532.40						
2	新康社区	新康街3号院	独院(5家产权都不管)	东至本院东墙、南至本院南墙、西至本院西墙、北至本院北墙	1917.48	47.60	6	16	4569.60	65.10	
3	新明社区	新风南里10号楼	独院(房管所直管)	东至本院西墙、南至本院南围墙、西至本院西围墙、北至本院北围墙	447.50	9.72	6	5	291.60	0.00	
4	新明社区	新明胡同1号楼	独院(天岳恒管2个楼洞,北京第五建筑公司管2个楼洞)	东北至新明胡同、南至新明胡同甲1号楼、西至西城区民族团结合幼儿园		6.48	6	4	155.52	0.00	
5	新明社区	新风南里6号楼	独院(房管所直管)	东至本院东围墙、南至本院北墙、西至本院西墙、北至本院南里4号楼南墙	934.12	12.96	6	6	466.56	0.00	
6	新明社区	新风南里4号楼	独栋(房管所直管)	东至本院东围墙、南至本院北墙、西至本院西围墙、北至本院北围墙	161.20	12.96	6	6	466.56	0.00	
7	马甸社区	马甸南村3号楼	无产权	东至本院东围墙、南至本院北墙、西至本院西围墙、北至本院北围墙	816.94	35.00	5	4	700.00	300.30	
8	大街西社区	安康胡同9号院平房	独片	东至本院东墙、南至本院南墙、西至本院西墙、北至本院北墙	3700.00	0.00	1	0	0.00	0.00	
9	德胜里社区	酱房胡同独院	无产权独院	东至片区东墙、南至片区南墙、西至片区西墙、北至片区北墙	652.10	0.00	1	0	0.00	0.00	
10	德胜里社区	德外小二南独院	无产权独院	东至片区东墙、南至片区南墙、西至片区西墙、北至片区北墙	1600.00	0.00	1	0	0.00	0.00	
				<b>德外大街以西片区小计</b>	<b>11761.74</b>					<b>365.40</b>	
1	安北社区	安德路75号楼	独院(失管)	南至安德路、西至邮政储蓄银行、东至西城区民政局、北至林家胡同2号院	147.60	6.48	4	2	51.84	0.00	
2	安北社区	大井胡同1号楼	房管所直管		0.00						
3	安北社区	碾厂胡同1号楼		东至本院东墙、南至本院南墙、西至本院西墙、北至本院北围墙	316.80	6.48	6	2	77.76	0.00	
4	人西社区	人定湖西里5号楼	国资委	东至5号楼东墙、南至5号楼南侧停车场南侧线、西至5号楼西墙、北至芳华旅馆楼体南墙	845.18	45.36	4	4	725.76	229.11	



德胜街道老旧小区兜底服务户数、人数统计表(2025.11)

序号	楼宇名称	所属社区	户数	人数	备注
1	小西天东里4、7号楼	德胜里社区	30	70	多产权
2	新康街3号院	新康社区	214	590	独院(5家产权都不管)
3	新风南里10号楼	新明社区	164	351	独院(房管所)
4	新明胡同1号楼	新明社区	72	190	独院(天岳恒管2个楼洞,北京第五建筑公司管2个楼洞)
5	新风南里6号楼	新明社区	173	341	独院(房管所)
6	新风南里4号楼	新明社区	112	330	独栋(房管所)
7	马甸南村3号楼	马甸社区	55	160	无产权
8	安康胡同9号院平房区	德外大街西	105	245	独片(住几十户)
9	酱房胡同独院	德胜里社区	2	5	独片
10	德外二小南独院	德胜里社区	12	48	独片
	德外大街以西片区小计		939	2330	
1	安德路75(73)号楼	安北社区	30	79	独院(失管,共30户)
2	大井胡同1号楼	安北社区	102	255	房管所直管
3	碳厂胡同1号楼	安北社区	30	82	
4	人西5号楼	人西社区	48	140	独栋(国资委)
5	人定湖西里8号楼	人西社区	60	167	
6	人定湖西里9号楼	人西社区	48	144	同一个院(首华物业只打扫楼道内卫生)
7	人定湖西里12号楼	人西社区	123	370	独栋(房管所失管)
8	德外大街22号院	人西社区	44	130	独院(失管)
9	塔院1号楼	人西社区	48	144	
10	小市口胡同3号院4号楼				
11	小市口胡同3号院3号楼				
12	小市口胡同3号院5号楼				
13	小市口胡同3号院2号楼				
14	小市口胡同3号院1号楼				
15	安德路22楼	安南社区	86	256	独院(产权双花鞋业已倒闭)
	安南社区小计	安南社区	307	721	北京华联建筑装饰装饰工程处(无物业)



# 德胜街道老旧小区楼体外公共面积统计表（2025年11月）

序号	社区名称	小区名称	产权单位	四至范围	楼体外面积 (平方米)	楼内每一层公共 区域面积(包括 楼梯)	层数	单元数量	楼内总面积	绿地面积	备注
21	南小街	六铺炕二区48楼北 侧	中国电力技术装备有 限公司		7.20					26.30	
22	北小街社区	校场小院	房管所私房自建房, 乙6、丙6、丁6房管所 直管	东至片区东侧、南至片区南侧、西至片区西侧、北至片区北侧	1829.00	0.00	1	0	0.00	0.00	
23	北小街社区	六铺炕三区3号院	无产权,原来是工棚	六铺炕三区8号楼西端、南至大院南端、西至汉庭酒店东端、 北至本大院北端	1237.14	0.00	1	0	0.00	45.08	
24	北小街社区	六铺炕三区4号院	中煤国际工程设计研 究院有限公司	东至汉庭酒店西端、南至六铺炕三区10号楼南端一线、西至人 定湖公园东端、北至本院北端	3320.00	0.00	1	0	0.00	0.00	
25	人西社区	塔院胡同平房区		东平房区、西平房区	4305.56	0.00	1	0	0.00	0.00	
26	人西社区	五路通街平房	11、16、18号房管所 直管	东至人定湖公园西端、南至五路通街、西至五路通街甲17号院 东端、北到五路通街7号院南端	3313.07	0.00			0.00	0.00	
27	安北社区	安德路77号院	平房拆迁区	东至本院东端、南至本院南门、西至本院西端、北至本院北端	987.00	0.00	0	0	0.00	0.00	
六铺炕片区小计					23227.07					3040.12	
合计					34988.81					3396.52	
楼体外面积和绿地面积总计					38385.33						



德胜街道老旧小区兜底服务户数、人数统计表(2025.11)

序号	楼宇名称	所属社区	户数	人数	备注
16	安德路21号楼	安南社区	60	175	独院(产权房管所)
17	六铺炕二区32号	北小街社区	98	200	水电水利规划设计总院
18	六铺炕二区25号楼	北小街社区	48	80	电建公司
19	安德东里3号楼	北小街社区	45	117	房管所直管
20	安德东里4号楼	北小街社区	45	108	房管所直管
21	六铺炕二区48号楼北侧	南小街社区	10	19	无产权
22	校场小院	北小街社区	17	30	房管所私房自建房。乙6、丙6、丁6房管所直管
23	六铺炕三区3号院	北小街社区	23	55	无产权,原来是工棚
24	六铺炕三区4号院	北小街社区	45	75	中煤国际工程设计研究总院有限公司
25	塔院胡同平房区	人西社区	92	182	独片(住几十户)
26	五路通北街平房区	人西社区	78	150	独片(住几十户)
27	安德路77号院	安北社区	53	112	独片(住几十户)
	六铺炕片区小计		1540	3791	
	总计		2479	6121	