

西集镇 2026 年度“物业化管理”项目

甲方（委托方）：北京市通州区西集镇人民政府

乙方（受托方）：北京乾航物业管理有限公司

根据《中华人民共和国民法典》等有关法律、法规的规定，甲乙双方在自愿、平等、公平、诚实、守信的基础上，经双方协商订立本合同。

第一部分 项目基本情况

第一条 项目管理服务范围

为深入落实国家及北京市农村人居环境整治提升相关政策，切实改善西集镇农村人居环境、建设美丽乡村，结合镇域 57 个村实际情况，通过采购专业服务商，构建规范化、长效化的农村人居环境管理体系。

本项目围绕西集镇 57 个村“长效管护、接诉即办、垃圾治理、污水治理、厕所革命、村容整洁”六个核心方面，提供“物业化管理”服务，涵盖日常巡查、问题整改、监督考核、应急处置等全流程工作。

本委托服务内容、范围均为本合同核心委托事项，乙方应按本合同约定全面履行委托服务义务。

第二部分 服务标准及要求

第二条 服务标准及要求

1. 工作原则：以“村委会属地责任与乙方指导、协助、监督作用相结合”为基本策略，以“分类管理与重点整治相结合”为基本原则，遵循中央“干净、整洁、有序”的农村环境要求。

2. 工作模式：

（1）台账销账管理：梳理各村久积未清的挂账点位及历史顽疾，形成台账并与村镇协作销账，优先解决现存问题；

（2）月度考核机制：对 57 个村管护队伍进行月度考核，参照市级人居环境核查标准，考核结果反馈至镇相关部门，与村管护季度奖金挂钩；

(3) 长效管护：针对易反弹点位制定专项解决方案，建立常态化管护机制。

3. 工作界面划分：

项目	村管护队工作内容	乙方工作内容
日常工作	编制农村人居环境长效管护责任清单，建立公示制度，接受群众监督。	依照自身管理经验完善村内的长效管护责任清单，参与责任公示，接受群众监督。
	处理 12345 热线与上级部门反映的问题点位。	协助村里确定 12345 热线和上级部门反映的问题点位，较大型的问题协助村内处理。
垃圾分类与清理	暴露垃圾与垃圾积存清理。	派遣人手指导村内整改暴露垃圾和积存生活垃圾问题，并按照甲方要求进行问题整改反馈。
	村域内建筑垃圾清理。	指导村里进行建筑垃圾处理，并按照甲方要求进行问题整改反馈。
	垃圾收集设施管护与垃圾分类。	监督公共垃圾桶配备齐全无损坏，保证清理效果，指导村内垃圾分类有效执行。
	村内街坊路垃圾清扫。	指导村内采用科学的保洁工作方法，监督保洁情况，配合村内宣传有关减少垃圾乱扔的政策。
公共设施维护	路灯设施维护监督。	协调镇级管护人员及时维修，帮助村内与镇级相关部门沟通。
	公厕设施维护监督。	协调镇级管护人员及时维修，帮助村内与镇级相关部门沟通。
秩序维护	公共空间乱堆乱放。	发现乱堆乱放点位及时督促村内整改，较严重的协助完成移除杂物的工作，对村内反复出现点位的重点区域进行看护。
	村内违规广告和残损破旧牌匾标识，乱贴乱画乱挂现象。	监督、协助村内人员清理乱贴乱画乱挂。
	生活污水排放管控。	监督村内的污水排放情况，协助村内处理直排问题，派遣人手协助村内整改黑臭水体，本村内确实存在困难或需要帮助，帮助村内与镇级相关部门沟通。
	村内架空线管护。	指导架空线梳理工作，帮助村内与镇级相关部门沟通。

	田园环境维护。	巡视村内农田环境，协助整改重点问题。
	日常巡查发现的环境点位问题与村委、村民进行沟通协调。	协助村委会负责落实属地责任，就日常巡查发现的环境点位问题与村民、管护队进行沟通协调。
绿化养护	公共绿化养护。	指导村内进行公共绿化养护，严重问题提供协助，本村内确实存在困难或需要帮助，必要时提供机械设备辅助处理。

备注：项目实施期间，界定不清晰或处理标准不明的问题，可咨询西集镇农业农村办公室。

4. 应急紧急类工作

(1) 集中整治全镇域新增及久积未清的挂账点位、历史顽疾，发挥指导、协助、监督作用；

(2) 整改市级季度考核、市区重难点点位督办、创城检查等反馈的问题点位，确保村级整改到位并按要求反馈；

(3) 协助村级确定 12345 热线及其他媒体反馈的接诉即办问题点位，配合完成整改。

5. 工作流程

(1) 前期准备：明确人员及岗位职责，制定月度工作安排；组织人员培训，学习政策文件及核查标准；分配村庄任务，对接村级开展工作；准备机械设备、运输车辆等后勤保障资源；

(2) 实施整改：获取市、区、镇级第三方人居核查数据及点位照片，下发至管护员，协助村内随发随改；

(3) 成果提交：管护员初审整改前后照片，管片组长配合资料员完成照片对比、数量统计，形成整改台账及简报，由项目总负责人交付采购人。

6. 人员配备要求

(1) 配备原则：按各村情况分类管理、差异化安排人员，根据每月核查得分动态调整；优先聘用当地村民，促进就近就业增收；

(2) 人员架构：项目团队主要分为管理人员和管护人员两个类别。管理人员负责整个项目的运行，管护人员负责项目的实际作业。管理人员为项目总负责人、管片组长、会计、资料员、后勤人员，管护人员为人居环境管护员。在项目履行期间，中标人项目团队中管理人员不可随意更换，如因特殊情况中标人需要更换管理人员时，则须至少提

前5个工作日内向采购人提出正式的书面申请，经采购人同意后，方可进行人员更换，为采购人配置不低于同等能力及经验的服务人员，并做好交接工作；

(3) 任务分配：

根据西集镇域57个村实际处理问题点位情况，将各村处理难度划分为：困难、较困难、一般。整体划分为四个片区，每个片区设置1名管片组长，均涉及困难处理村、较困难处理村和一般处理村。每村设置1名人居管护员，负责对村内进行日常管护，记录、收集、汇报村级人居环境整治及管护情况，监督村里落实点位整改工作，对点位整改及照片反馈的质量、准确把控。一般村与困难村交叉成组，形成帮扶制度，好村带动差村。

(4) 人员具体安排

a 每村设有一名人居环境管护员对村内进行日常管护，负责记录、收集、汇报村级人居环境整治及管护情况，指导、监督村里落实点位整改工作，对点位整改及照片反馈的质量、准确把控。工作时间：7:00-17:00，每天工作8小时，每周工作6天（休假时间随工作安排调整）。

b 每月市级核查后展开组内评比，整治效果和市级核查排名作为下一轮各村的处理难度依据，动态划分村庄类别，每周召开例会总结经验，奖惩并行，好村带动差村，村庄的整治效果纳入物业管护人员绩效考核中。

7. 项目团队人员服务内容：详见附件1【项目团队人员服务内容】

第三部分 交付（实施）的地点（范围）

第三条 项目管理服务地点：北京市通州区西集镇，镇域面积91.4平方千米，涵盖下辖57个行政村。

第四部分 交付（实施）的时间（期限）

第四条 交付（时间）的地点（期限）自合同签订生效之日起1年，自2026年5月1日起至2027年4月30日止。

第五部分 项目管理服务相关费用

第五条 项目管理服务费

1. 本项目采用固定总价定价方式，项目管理服务价款为固定总价，最终结算金额以相关部门审定结果为准。本项目固定总价包含各项服务作业任务的分项费用，分项报

以相关部门审定结果为准。本项目固定总价包含各项服务作业任务的分项费用，分项报价明细详见本合同附件2【分项报价表】，分项报价作为价款支付、结算审定的重要依据。本项目服务费用为人民币 4956984.00 元（大写：肆佰玖拾伍万陆仟玖佰捌拾肆元整）。

2. 服务价款支付方式

（1）服务费按季度支付，付款金额按季度平均核算。每季度服务费为：1239246.00 元（大写：壹佰贰拾叁万玖仟贰佰肆拾陆元整）。

（2）支付时间：考核结果确定后次月支付。付款前提：乙方完成季度服务工作并经甲方考核达标，提交付款申请及等额发票。

（3）其他约定：付款期限、方式及额度需符合甲方内部控制制度要求，甲方应在收到乙方完整、合规的付款申请及发票后完成内部审批及支付手续。因甲方内部审批流程导致的延迟，甲方不承担违约及损害赔偿责任，但甲方应积极履行内部程序，不得恶意拖延。

3. 履约验收

（1）验收主体：采购人。

（2）验收周期：每季度服务结束后。

（3）验收标准：参照招标文件采购需求、乙方投标文件承诺及本方案约定的服务标准、工作要求。

（4）验收方法：通过核查整改台账、简报、照片等资料，结合现场检查，确认服务是否达标。

（5）验收结果：验收达标后，甲方按合同约定支付季度服务费；验收不达标，甲方有权要求乙方3日内整改，整改后仍不达标，甲方有权拒绝支付该季度服务费，并按本合同违约条款处理。

4. 质量保修范围和保修期：无特殊约定。

5. 审计监督

甲方或甲方委托的第三方审计机构有权在不影响乙方正常经营的情况下，对本合同项下服务费用的使用情况、成本支出的真实性和合理性进行定期或不定期的审计检查。乙方应提供必要的账目、单据等资料予以配合。

第六部分 双方权利与义务

第六条 甲方的权利义务

1. 甲方的权利

- (1) 甲方对本项目的服务事项有知情权。
- (2) 甲方定期对乙方提供的项目服务实行动态跟踪与检查。如因乙方管理不善，造成重大经济损失或管理失误的，甲方有权终止合同。乙方经甲方考核不合格的，甲方有权立即终止合同。
- (3) 甲方有权对考核内容、考核周期进行合理的调整和修改，提前 15 个工作日书面通知乙方，并与乙方就调整的合理性和可行性进行协商。调整后的条款自双方书面确认之日起生效，或自通知中载明的较晚日期起生效。

- (4) 甲方要求乙方整改的，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项目人员。

- (5) 法律、法规规定的其它权利。

2. 甲方的义务

- (1) 按照约定向乙方支付项目服务费用。
- (2) 为乙方办公、作业场地提供便利和协助。

第七条 乙方的权利义务

1. 乙方的权利

根据有关法律、法规及本合同的约定，乙方按照合同规定内容及甲方制定的考核办法提供服务，收取项目服务费用。

2. 乙方的义务

(1) 应提供优质服务, 保证服务质量, 且不能低于合同规定的范围、标准和种类。乙方在项目承接期间, 所需的工具由乙方自行采购。

(2) 乙方应及时向甲方提出物业管理工作中合理化建议和改进工作方法并向甲方通报本项目区域内有关服务的重大事项, 接受甲方的监督。妥善保管本次进驻承接查验相关资料。

(3) 乙方在收到甲方或使用单位关于服务质量问题的通知后三天内, 应迅速查处并答复。如果乙方在收到通知三天后没有弥补缺陷, 甲方或使用单位可采取必要的补救措施, 但风险和费用将由乙方承担。

(4) 对使用人违反国家、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) 配合甲方定期开展的动态跟踪和季度考核, 并接受甲方的监督、建议、处罚。

(6) 乙方履行合同期间考评不合格, 被取消继续承接资格, 应按照街道的通知时限, 腾退办公场地, 归还所有物资、设备, 移交文件资料, 并积极配合各项交接工作。

(7) 在本项目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。

(8) 乙方应制定安全、消防等预防管理制度, 加强对工作人员的安全教育, 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, 并受到甲方的全程监督。乙方因未建立上述预防管理制度、未配备防护设备造成的经济损失、安全事故, 由乙方全额承担赔偿责任。

(9) 乙方应落实安全生产责任制, 对履行合同期间因其自身管理、操作不当等原因发生的安全事故承担全部责任。若安全事故的发生与甲方过错(如提供不符合安全标准的场地、设施, 或发出错误指令)有直接因果关系的, 甲方应根据其过错程度承担相应责任。

(10) 乙方应保证各服务项目的延续性, 做到平稳有序交接, 并于约定服务起始日的5日前完成交接和入场准备工作。

(11) 乙方应按照甲方要求做好档案资料的保管工作。

(12) 乙方不得擅自占用管理区域内办公场地、公共道路及场地，确需临时占用的，须按甲方及相关部门规定办理书面审批手续，且占用后应及时恢复场地原状，因擅自占用或未恢复原状造成的损失，由乙方全额赔偿。

第七部分 合同终止

第八条 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. 乙方在签订本合同后 10 个工作日内未完成入场并未开始提供服务的，甲方有权无需乙方同意，终止合同。
3. 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。
4. 如果乙方不能按合同规定内容及标准提供服务，甲方有权要求乙方在 3 日内整改或立即解除本合同。甲方要求乙方整改但乙方逾期未整改造成甲方损失的，甲方可自行采取补救措施，并从合同价款中扣除未按照合同规定内容及标准提供服务期间的项目基础管理服务费，且可扣除相应的赔偿费。赔偿费按未按照合同规定内容及标准提供服务期间项目基础管理服务费的 10% 计收，赔偿费按周计算，不足 7 日者亦按 7 日计算，直至提供服务为止。赔偿费的最高限额为合同总价的 0.5%。整改期间甲方也可以选择立即解除本合同并按上述计算方法要求乙方赔偿。

5. 在甲方对乙方违约而采取的任何补救措施不受影响的情况下，甲方可向乙方发出书面违约通知书，提出终止部分或全部合同。

6. 如果乙方破产或无清偿能力，甲方可在任何时候以书面形式通知乙方，终止合同而不给乙方补偿，该终止合同将不损害或影响甲方已经采取或将要采取的任何行动或补救措施的权利。

7. 乙方违约的，需按已发生服务费总额的 10% 支付违约金并赔偿甲方实际损失，除本合同另有约定的特殊情况外，乙方违约后仍需继续履行本合同；乙方存在严重违约情形的，甲方有权提前 1 个月向乙方发出书面通知，解除本合同。

第九条 本合同终止后,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,做好项目服务的交接和善后工作。

第八部分 违约责任

第十条 乙方在签订本合同后 10 个工作日内未完成入场并未开始提供服务的,甲方有权无需乙方同意,终止合同。

第十一条 乙方违反本合同第三条的约定,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 3 日内整改,逾期未整改造成甲方损失的,甲方可自行采取补救措施,乙方须按已发生服务费总额的 10% 支付违约金并赔偿损失。

整改期间甲方也可以选择立即终止本合同并按上述计算方法要求乙方赔偿。

第十二条 本承包合同签订后 50 天为运行磨合期。乙方服务质量和效果严重不足的,甲方有权无需乙方同意启动淘汰审查程序,决定是否取消乙方项目承接资格。

第十三条 甲方有权定期对乙方人员配备情况进行监督检查,若人员配备达不到合同规定要求的,应立即改正,并扣除相应的合同款项。

第十四条 甲、乙双方任何一方无正当理由提前解除合同的,应当按合同剩余期限的项目服务费用(以政府一年内实际拨款数额为计算依据)的 10% 的标准向对方支付违约金。

第十五条 在本合同终止的情况下,乙方拒不撤出本项目区域的,乙方应当比照本合同费用标准,按延迟撤出期间项目基础管理服务费的 20% 的标准向甲方支付违约金。除违约金外,乙方应向甲方支付房屋占用的赔偿。赔偿标准为同地段同类的房屋租赁价格。前述行为给甲方造成其他直接和间接损失的,乙方还应当承担除违约金和房屋占用费外的相应的赔偿责任。

第十六条 因不可抗力或政府政策变化等原因致使合同部分或全部无法履行的,双方互不承担赔偿责任。

第十七条 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。但只要乙方不符合要求，甲方仍可解除本合同。

第十八条 保密义务

1、乙方应对在本合同履行期间知悉的甲方的各类工作秘密、数据信息、未公开的文件资料以及涉及村民个人隐私的信息等（以下简称‘保密信息’）严格保密。

2、未经甲方书面同意，乙方不得向任何第三方泄露保密信息，亦不得将保密信息用于本合同目的之外的任何用途。

3、本保密义务不因合同的变更、解除或终止而失效。若乙方违反保密义务，应向甲方支付相当于合同总价款 10% 的违约金，违约金不足以弥补甲方损失的，甲方有权要求乙方进一步赔偿。

第十九条 工作成果归属

乙方为履行本合同而产生的一切工作成果，包括但不限于各类台账、报告、方案、照片、数据等，其知识产权（包括但不限于著作权）自产生之日起即归甲方所有。乙方有义务协助甲方办理相关知识产权的登记或备案手续。

第九部分 争议解决

第二十条 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，可以向北京市通州区人民法院提起诉讼。律师费、诉讼费由败诉方承担。

第十部分 不可抗力

第二十一条 当发生不可抗力，包括但不限于洪水、地震等自然灾害，战争、动乱、罢工等社会事件，导致本合同不能继续履行，遭受免责事件的一方应通知对方、采取止损措施，并提供相关部门的书面证明文件，方可免除相应的违约责任。

第十一部分 附则

第二十二条 本合同所列附件，与合同正文具有同等效力。

等的法律效力。

第二十四条 本合同正本连同附件一式五份，甲方执三份，乙方执二份，具有同等法律效力。

第二十五条 本合同经甲乙双方签字、盖章后生效。

(以下无正文)



（本页为签署页）
甲方（盖章）：北京市通州区西集镇人民政府
法定代表人（或授权代表）签字：
地址：
联系电话：

邓巍

签订日期：2026 年 4 月 22 日

乙方（盖章）：北京乾航物业管理有限公司
法定代表人（或授权代表）签字：
地址：北京市海淀区园丰家瞳尚水园 4 号楼 6 层 1 单元 607-A
联系电话：19701281190
签订日期：2026 年 4 月 22 日

邓晓

附件 1: 项目团队人员服务内容

序号	类别名称	具体岗位	数量	单位	备注
1	管理 人员	项目总负责人	1	人	负责人居环境三方管护工作全面工作,制定项目规划、策略、目标,跟踪项目进展,负责与甲方领导的沟通汇报及本项目中重大事情的处理。
		管片组长	4	人	工人的管理及管片内各村协调工作,下发整改点位照片,提交整改资料,合理安排各组每日任务,督导管护人员做好责任片区清洁工作,记录员工工作情况,并上报至项目总负责人。
		会计	1	人	项目会计每日做好各种会计凭证和帐务处理工作,负责检查、审核各管理部门及管护人员的收支帐目,向项目总负责人及时汇报工作情况。
		资料员	1	人	内业工作,负责项目进程中提交的照片、台账等各种数据进行统计,管理档案资料,确保项目档案的全面性,系统性和时效性。
		后勤人员	1	人	推进各项行政制度、流程、标准、计划的监督执行,负责考勤、及办公用品的采购、保管、发放,参与招聘、培训、监督及安排部门员工的日常工作。
2	管护人员	人居环境管护员	57	人	每村设有一名人居环境管护三方负责人对村内进行日常管护,负责记录、收集、汇报村级人居环境整治及管护情况,指导、监督村里落实点位整改工作,对点位整改及照片反馈的质量、准确把控。工作时段:7:00-17:00,每天工作 8 小时。
3	补贴	夏季高温补贴	65	人	每年 6-8 月按国家标准和规定进行补贴。

附件 2：分项报价表

序号	分项名称	单价	合价 (元)	说明
1	人工费用	5500	4290000	人均 5500, 含工资、保险、加班费、福利及高温补贴等
2	办公费用	1000	12000	办公家具设备及办公耗材
3	设备、物料费用	16250	195000	购置车辆及日常物料
4	管理费	14950	179400	4 %
5	税费	23382	280584	6 %
6				
7				
.....				
总价 (元)			4956984.00	