2026年东直门扮靓家园项目合同

甲方：北京市东城区人民政府东直门街道办事处

乙方：北京星光物业管理有限公司

为强化党建引领核心作用，提升东直门街道城市精细化治理与民生服务水平，以党建赋能基层治理、凝聚工作合力、夯实服务根基，保障辖区环境秩序、民生应急、网格治理等重点工作常态规范运行，甲方委托乙方承接辖区社区党组织服务群众相关项目。依据《中华人民共和国民法典》及相关法规，甲乙双方本着平等自愿、权责明晰、依规履约、务实尽责原则，经协商订立本合同，双方共同遵照执行。

鉴于东直门街道暂未实现物业小区全覆盖，对乙方服务范围内无物业小区，在新物业公司选聘期间，乙方须配合甲方及属地社区居委会做好全程衔接保障；新物业正式入驻后，乙方主动配合完成现场交接等过渡期工作，确保物业服务平稳过渡、正常运转，切实保障居民服务不受影响。

第一条　服务期限

本合同服务期限自2026年6月18日起至2026年12月31日止，包含2026年1月1日起至新中标单位合同签订前一日的过渡服务阶段。过渡服务期间产生的全部费用，由中标单位据实支付给原服务单位。

第二条　服务内容及结算方式

本合同服务内容分为固定包干服务事项与据实结算服务事项两大类别，具体内容及计价、结算规则如下：

一、固定任务包干服务

1. 无物业小区楼道保洁及院落清扫服务：486643.20元。

① 负责东直门街道无物业小区194个楼道单元（详见附件1）日常清扫工作，保持楼道干净整洁。

② 负责东直门街道无物业小区院落公共区域日常保洁作业，常态化开展清扫保洁、落叶清理等工作，持续保持院落公共区域干净整洁、环境有序，服务清扫面积为48508.9平方米，具体范围及明细详见附件2。

2. 无物业小区绿化养护及东直门街道辖区病虫害防治服务：248444.16元。

① 对东直门街道无物业小区公共绿化区域（详见附件 3）开展日常养护作业，包含绿植浇灌、修剪、除草、施肥、植被补植管护。

② 统筹开展东直门街道辖区内绿化植被常态化病虫害防治工作，保障绿化景观完好、植被正常存活生长。

3. 东直门街道辖区自管及无主树木修剪：194145.02 元。针对东直门街道辖区街道自管树木、无主存在倒伏、倾斜、压房、挡路、砸物等安全隐患树木开展修剪、截枝、排险作业。

4. 东直门街道网格化管理主动治理服务：238199.04 元。配合推进东直门街道网格化治理工作，扎实开展主动治理，持续提升街道网格化治理效能和城市精细化服务管理水平。

二、据实结算服务事项（本部分服务费用按实际发生工程量据实核算，相关作业量须填报相关单据，作为结算依据。）

1. 东直门街道辖区无主大件废弃物、无主建筑垃圾及楼道可燃物清运消纳：248956.42 元。乙方协助甲方街道内 10 个社区居委会完成各社区公共区域、无主院落、楼道内大件废弃家具杂物、无主建筑垃圾、楼道堆积可燃物的集中清理、转运及合规消纳，统一计价标准为 1200 元/车次（含无主大件废弃物、无主建筑垃圾、楼道可燃物），按照实际清运车次数量据实结算。

2. 东直门街道辖区应急渗漏修缮服务：99889.92 元。乙方协助甲方街道内 10 个社区居委会，针对居民房屋、公共用房屋面及室内渗漏水问题开展应急维修修缮，固定单价包干（含人工、机械、全部维修材料、施工垃圾清运）：建筑面积 10 ㎡以下渗漏维修，固定单价 3800 元/间；建筑面积 10 ㎡—20 ㎡渗漏修缮，固定单价 6800 元/间；单处渗漏面积超出 20 ㎡及以上大面积修缮，由甲乙双方现场踏勘后协商确定综合单价，另行约定。按实际维修间数、面积据实结算。

3. 东直门街道辖区房屋管道应急疏通服务：99889.92 元。乙方协助甲方街道内 10 个社区居委会，负责辖区居民楼栋、公共区域下水管道、污水管线、排水管网应急疏通处置，计价及结算规则：基础统一单价 2000 元/车次；高压疏通作业单车常规包含 2 处疏通点位；单车次超出 2 处点位的，每增加 1 处加收 600 元，依次累加计算。乙方完成疏通作业后，须保障管线排水通畅、正常使用，按实际疏通处数及出车次数据实结算。

4. 其他临时性工作任务：19849.92 元。乙方协助甲方开展东直门街道辖区公共设施破损维修、零星维修及应急快速抢修，并承接街道临时交办的应急保障、突击攻坚等工作；所有临时任务按实际人工、材料、机械投入据实结算。

第三条　合同价款与支付方式

1. 本合同总价款：人民币 1636017.60 元（大写：壹佰陆拾叁万陆仟零壹拾柒元陆角）。

2. 付款方式：

① 合同签订后 15 个工作日，甲方向乙方支付合同总额的 30%，金额为 490805.28 元（大写：肆拾玖万零捌佰零伍元贰角捌分）；

② 2026 年 10 月 15 日，甲方向乙方支付合同总额的 40%，金额为 654407.04 元（大写：陆拾伍万肆仟肆佰零柒元零肆分）；

③ 因项目经费的特殊性，故合同中据实结算服务事项（东直门街道辖区无主大件废弃物、无主建筑垃圾及楼道可燃物清运消纳、东直门街道辖区应急渗漏修缮服务、东直门街道辖区房屋管道应急疏通服务、其他临时性工作任务）截止至 2026 年 11 月 30 日，原则上不再增加工作任务，甲方对乙方提供的据实结算服务事项开展审计，审计完成后，甲方向乙方支付合同总额剩余 30%款项，最终付款金额以审计审定结果为准，具体支付时间以财政资金下达为准。

3. 乙方应于甲方支付前出具增值税普通发票，乙方延迟出具发票时，支付时间顺延。

4. 本项目服务期费用包含 2026 年 1 月 1 日至 2026 年项目公开招标中标单位产生并签订合同的前一日的服务费用，项目承接企业应按照本项目以天为计算单位的费用标准（2026 年项目总资金/365 天），向 2026 年 1 月 1 日至 2026 年项目公开招标中标单位产生并签订合同的前一日的实际运行单位支付相关费用。

第四条　甲方权利与义务

1. 甲方有权对乙方全部服务内容、作业标准、人员到岗、作业质量、安全生产进行日常巡查、抽查，对不符合标准、整改不到位的事项，有权要求乙方限期整改。

2. 甲方负责明确服务范围、作业点位、工作要求，及时向乙方传达上级管

理要求及临时性工作安排。

3. 甲方负责协调社区、属地相关单位配合乙方现场作业开展，协助化解作业过程中的居民沟通问题。

4. 甲方按照本合同约定，及时完成费用审核与拨付，无正当理由不得无故拖延结算付款。

第五条　乙方权利与义务

1. 乙方须严格按照本合同约定服务内容、作业规范及市区两级城市管理标准开展全部工作，保证服务时效、作业质量与作业安全。

2. 乙方自行配备足额作业人员、工具、机械设备、防护用品及作业耗材，所有工作人员统一管理、规范上岗，遵守街道及社区管理制度。

3. 乙方全面负责作业期间安全生产、文明施工，杜绝违规作业、野蛮施工。

4. 据实结算类作业，乙方须做好现场记录、拍照留存、工程量登记，及时提请甲方现场负责人确认签字，完善结算原始凭证。

5. 乙方可将本合同项下部分非核心服务内容分包给具备相应资质的第三方，乙方对分包单位的服务质量、安全生产、履约行为承担全部连带责任，不得将本合同服务内容整体转包或拆分转包第三方。

第六条　违约责任

1. 甲方无正当理由逾期付款的，应承担相应逾期履约责任。

2. 若乙方未按合同约定履行服务职责、日常服务质量长期不达标、经多次整改仍未达标，或发生安全责任事故、引发负面舆情等情形的，甲方有权酌情扣减服务费用 2000 元—20000 元，并可暂停合同履约，直至单方解除本合同。

3. 乙方作业造成公共设施损坏、居民财产损失或人身伤害的，由乙方全权负责修复、赔偿及善后处理。

第七条　合同变更与解除

本合同未尽事宜、新增服务事项，经双方协商一致，可签订书面补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。因政策调整、工作整合或乙方严重违约，甲方可单方解除本合同；合同解除后，已实际发生的合格服务费用，双方据实结清。

第八条　争议解决

甲乙双方在合同履行过程中发生争议，优先友好协商解决；协商不成的，可向甲方所在地人民法院提起诉讼。

第九条　其他约定

1. 本合同一式陆份，甲方执肆份，乙方执贰份，自双方签字盖章之日起生效，具有同等法律效力。

2. 本合同所有附件均为本合同有效组成部分。

附件 1：2026 年无物业小区楼道清扫统计表

附件 2：2026 年无物业小区保洁面积清单

附件 3：2026 年无物业小区绿化面积清单

甲方（盖章）：北京市东城区人民政府东直门街道办事处

法定代表人/委托代理人：_____

日期：2026年7月3日

乙方（盖章）：北京星光物业管理有限公司

法定代表人/委托代理人：_____

日期：2026年7月3日

附件 1：2026 年无物业小区楼道清扫统计表

序号	社区名称	具体楼栋	楼栋数	单元数
1	东外北社区	东外大街 15 号楼西门四、五单元	1	2
2	胡家园社区	西区 4、5、6、8、9、10、14、15、16、胡家园 11 号楼	10	20
3	东环社区	南大街甲 2、4、8、12 号楼、东中街 44 号楼	5	18
4	十字坡社区	十字坡东里 1、2、3、4、5、6、7、8、9 号楼、西里 1、2、4、5、6、7、8、9、10、11 号楼	19	61
5	新中西里社区	新中西里 6、7、8、9、10、12、16、17、18、19、23、24 号楼	12	49
6	新中街社区	工体北里 1、2、3、7、8 号楼，红 1、2、3、4、5、6、7、8、9、10 号楼	15	27
7	工体社区	潘家坡 2 号楼、东营房九条 25 号楼 1 号、2 号、3 号楼、工体西路 5 号楼、王家园 35 号院 1 号楼、东中街 113 号楼	7	17
8	合计		69	194

附件 2：2026 年无物业小区保洁面积清单

序号	社区名称	具体位置	面积（㎡）	备注
1	东外北	东外大街 15 号楼西门院内	200.00	
2	胡家园	东外小街 8 号院	400.00	
3		东外小街 10 号院	1511.90	
4		胡家园西区	6417.20	
5	十字坡	十字坡东里	5440.60	
6		十字坡西里	7912.70	
7	新中西里	新中西里小区	17046.50	
8	工体	新中西街小区 （包含 1 号楼、3 号楼）	9580.00	
9	合计		48508.90	

附件3：2026年无物业小区绿化面积清单

序号	社区名称	小区名称	面积（㎡）	备注
1	新中西里社区	新中西里	11132.70	
2	十字坡社区	十字坡西里	7466.50	
3		十字坡东里	4818.77	
4	胡家园社区	胡家园西区	4770.00	
5	合计		28187.97	