

北京市城市管理综合行政执法局 水务执法总队九个驻地物业管理服务合同

甲方：北京市城市管理综合行政执法局

法定代表人：韩利

地址：北京市西城区三里河东路 39 号燕京大厦

联系方式：010-68530530

传真：010-68521586

北京万仁物业管理有限公司

法定代表人：程方

社会统一信用代码：91110105MABTYXX17B

资质证书号：91110105MABTYXX17B

地址：北京市丰台区大成路 6 号院 1 号楼 8 层 802

联系方式：15560412566

传真：/

服务地点：北京市海淀区北洼路又一村甲1号、北京市通州区宋庄镇师姑庄村南、北京市顺义区双丰街道顺成大街1号、北京市密云区溪翁庄镇七孔桥西侧100米路北、北京市怀柔区青春路北大街跃进桥南50米、北京市昌平区十三陵水库北路和右堤路交叉路口向南100米、北京市延庆区康庄镇康庄商业街45号、北京市丰台区长辛店东山坡三里49号、北京市房山区城关街道靶场路10号。

鉴于乙方具有【物业服务】业务合法经营资质且在该领域具有丰富的服务经验，现双方根据《中华人民共和国民法典》及有关规定，经友好协商一致，就甲方委托乙方进行“物业服务”事宜达成如下协议。



一、委托服务事项

甲方委托乙方提供包括但不限于会议服务、保洁服务、办公场所水电维修、设备维修(护)和秩序管理及附件中约定的服务等综合服务,乙方在本合同有效期内应派驻数量足够的服务人员为甲方提供相应的物业服务。

二、合同期限

本合同期限为2025年1月1日至2025年12月31日,上述期间甲方因又一村驻地搬迁导致物业服务内容发生变化的,双方另行签订协议,对剩余期限内的其他八个驻地物业服务项目做出安排。

三、物业服务内容及标准

(一)服务质量及要求如下:

1. 根据甲方委托的服务内容,乙方需于本合同签订后【7】日内制订相应的工作职责、管理制度和工作流程,并交由甲方审批确认后作为乙方履行本合同的准则,甲方有权监督乙方按照上述文件执行。

2. 乙方应保持人员数量的稳定,确保不空岗、不少员。乙方派驻服务人员发生岗位调整致使为本合同提供服务人员数减少的,乙方应当另行安排派驻服务人员补足,同时乙方须保证补足的服务人员服务能力和服务标准不得降低。

3. 双方可根据服务范围和需求,依实际情况协商调整人员数量,并签订书面补充协议,未经甲方书面同意,乙方不得单方调整驻场人员数量。

4. 乙方应按照甲方要求开展服务工作,一切以满足甲方工作需要为准。

5. 涉及办公家具、设备,房屋建筑(含门窗和外墙)等大修项目,

金额超过：500元人民币,乙方确定方案并经甲方书面同意后方可执行,否则甲方有权对该项费用不予认可且不予支付。

6. 设备维护和管理,乙方应建立日常巡检制度及设备维修保障制度,经甲方书面确认后执行,切实保证甲方办公的正常进行。

7. 乙方应根据物业服务以及甲方对工程备品备件,保洁等与履行本合同相关用品的需要,制定合理的采购计划,做好相关的物品管理工作。乙方物品采购相关费用已包含在合同总价款中,甲方无需另行支付。

8. 又一村驻地公共区域专项管理和充电桩平台服务,甲方同意采取分包方式履行,相关费用已包含在合同总价款中,甲方无需另行支付。

(二) 具体要求

详见附件1。

四、甲方的权利与义务

(一) 有权监督乙方服务质量,有权对乙方服务质量提出考核意见,乙方应于接到甲方通知后【7】日内按照甲方要求进行整改,并确保整改后的服务质量符合甲方要求。乙方投诉电话:13601243186(7X24小时服务,全年无休)。

(二) 乙方派驻的人员应达到以下标准:

乙方派驻的服务人员应当身体健康,能够胜任所安排的岗位,具有健康证,无抽烟、酗酒等不良嗜好。如乙方派驻人员不符合甲方要求时,甲方有权要求乙方更换不合格人员。乙方应于收到甲方通知后【7】日内完成更换。乙方拒绝更换上述服务人员,甲方有权解除合同。乙方因此给甲方造成损失的,还应当承担损害赔偿责任。

(三) 定期组织乙方有关负责人召开沟通协调会,了解并解决物业管理中的问题。

(四)如遇重要接待工作或甲方有特殊要求，甲方有权以书面方式提前向乙方提出工作要求，乙方应当按照甲方的要求开展相应工作，甲方向乙方另行支付由此产生的相关额外费用。

(五)为乙方开展服务提供必要的协助，应免费为乙方提供办公场所。

(六)按本合同约定支付乙方服务费用。

五、乙方的权利和义务

(一)乙方依物业管理需要，对提供服务的相关人员实施相应的管理制度和措施，实施绩效考核。

(二)负责缺岗人员的补充和培训；派驻人员需满足甲方岗位要求。

(三)制定日常服务管理制度、服务流程及规范，并监督落实。

(四)定期与甲方负责人进行信息交流，让甲方了解各项服务的开展情况，确保服务质量满足甲方要求。

(五)对所派驻甲方的人员进行日常服务督导，组织员工培训，不断提高业务水平，并要求、督促派驻甲方的人员遵守甲方各项规章制度及保密制度。

(六)乙方确认派驻至甲方的人员系乙方合法雇佣的员工，且乙方已按照国家相关法律法规的规定与提供服务的工作人员签署了劳动合同，乙方保证上述人员为甲方服务期间在乙方与该人员劳动合同有效期内。乙方应根据北京市有关规定为员工缴纳各项社会保险，依法处理各类劳资纠纷、处理工伤等，并承担相应的风险及费用。因乙方未按相关法律法规规定为派驻甲方的人员提供相应薪资、福利待遇、缴纳社会保险的，由此产生的所有纠纷均由乙方负责处理，并确保不得影响甲方的工作。乙方对派驻至甲方的人员的安全承担责任，非因甲方原因造成的乙方工作人员安全事故由乙方全权负责，与甲方无关。

(七)乙方应按本合同约定配置方案安排人员。

(八)认真履行合同约定的各项服务内容。

(九)乙方派驻人员对甲方各驻地消防系统进行巡查，及时排除安全隐患，杜绝安全事故发生。

(十)乙方派驻人员如在巡视中发现安全隐患，应及时向甲方主管部门负责人上报情况，并协助甲方解决存在的问题，且认真填写相关记录，如遇强雷电天气，应及时关闭充电设备总电源，暂停充电服务。

(十一)乙方在征得甲方书面同意后可委托专业公司承担本物业的专项管理与服务义务，但不得将本物业的整体管理责任转让给第三方。乙方与受托公司签订合同中约定的服务标准不得低于本合同，乙方应当对受托公司进行监督，并对受托公司的服务行为承担连带责任。

(十二)乙方应保证其服务人员充分履行本合同中约定的义务，因乙方服务人员的疏忽给甲方造成损害的，乙方应当承担损害赔偿责任。

(十三)乙方物业经理姓名：韩燕钢；手机：13601243186。

(十四)乙方应当保证联系方式24小时畅通，发生紧急情况应当接到甲方通知后立即进行处理，因乙方原因无法处理紧急情况，甲方可委托第三方代为处理，发生的全部费用由乙方承担。

六、服务费用及支付方式

(一)年度服务费用(含税)总计 壹佰玖拾贰万伍仟元整 (小写：1925000.00)。除另有约定外，甲方不再支付其他任何费用。

(二)甲方因物业管理工作需要，委托乙方超出本合同服务约定产生的费用，经双方书面协商，由甲方支付乙方费用，但不可超过甲方2025年度物业管理费总预算。未经甲方书面同意，乙方不得以任何理由要求甲方增付任何费用。

(三) 乙方人员餐费由乙方支付, 甲方不负责。

(四) 支付时间及方式: 本合同签订后于2025年第一季度内, 甲方向乙方支付本合同款的50%, 即人民币 玖拾陆万贰仟伍佰元整 (小写: 962500.00元); 2025年7月后至甲方又一村驻地搬迁前, 甲方于合同期内据实支付物业服务合同款; 甲方又一村驻地搬迁后, 甲方于合同期内按照乙方提供的对其他八个物业服务及补充协议的约定支付尾款。

甲方付款前, 乙方应向甲方开具等额、合法增值税【普通】发票, 否则甲方有权拒绝付款, 且该拒付行为不构成甲方违约。乙方不得以此为由拒绝履行本合同项下的义务。如乙方向甲方提供的发票不符合本合同约定或法律规定, 除应按照甲方要求予以更换外, 因此给甲方造成的一切损失由乙方承担(包括但不限于损害赔偿等)。

(五) 乙方指定账户信息如下:

开户行: 中国建设银行北京静安庄支行

账户: 北京万仁物业管理有限公司

账号: 11050166540000000651

乙方保证账户信息真实、准确, 乙方的账户信息发生变化的, 应至少于甲方付款15个工作日前书面通知甲方, 否则由此导致的错付、无法支付等所有法律后果均由乙方自行承担。

七、违约责任

(一) 双方均应向对方补偿因己方未按本协议有关条款, 履行各自义务而造成的各类实际损失。

(二) 乙方违反委托服务事项和应履行的各项义务, 每发生一次, 应按伍仟元标准向甲方支付违约金, 同时甲方有权要求乙方限期整改,

乙方未在甲方指定期限改正或整改后仍然不符合约定的，甲方有权解除合同，乙方退还甲方已支付给乙方物业费中乙方尚未实际履行服务的费用，并向甲方另行支付违约金壹拾万元。违约金不足以弥补甲方损失（包括但不限于实际损失、预期利益、诉讼费、鉴定费、律师费、交通费等），乙方应予补足。

（三）本合同解除终止后，若双方没有续签，乙方须在甲方规定的期限内向甲方或甲方指定人员、单位移交甲方提供的办公用房及设备、档案资料并与甲方办理财务等交接手续。逾期移交的，每天按伍仟元为标准向甲方支付违约金，给甲方造成损失的，应承担全额赔偿责任。

（四）在本合同终止后，新物业公司接管前，应甲方要求由乙方继续为甲方提供本合同约定的服务时，甲方应支付相应费用，但不得超过本合同约定费用标准。

（五）本合同履行期间，如遇政府命令（包括但不限于行政单位迁址等）致使本合同无法继续履行，导致本合同被提前终止，不应视为违约，双方协商解决。

（六）未经甲方书面同意，乙方不得在合同期限内将本物业管理项目整体管理责任转让给第三方，否则乙方应向甲方支付违约金人民币【拾】万元，并且甲方有权解除本合同，给甲方造成损失的，乙方应承担全额赔偿责任。

（七）乙方连续【3】个月完不成服务任务或达不到质量标准或导致甲方客户投诉达【5】次时，甲方可随时解除本合同，并不承担违约责任，给甲方造成损失的，乙方应承担全额赔偿责任。

（八）除本合同另有约定外，乙方违反合同约定的其他义务，经甲方催告后【7】日内仍拒不改正的，甲方有权解除本合同，乙方应返还甲



方已支付的全部费用，并向甲方支付本合同服务费总额【3】%的违约金，违约金不足以弥补甲方损失的，乙方应予以补足。

（九）本合同所约定的甲方损失包括但不限于甲方直接经济利益的减损、可得利益损失、甲方支付的调查取证费、公证费、评估费、鉴定费、审计费、诉讼费、仲裁费、保全费、保全担保费或保全担保保险费、律师代理费、咨询费、执行费、差旅费以及甲方向第三方支付赔偿款、向行政机关缴纳的罚款等全部损失及费用。

（十）乙方因违反本合同约定而需要向甲方支付的任何费用（包括但不限于违约金、赔偿金等），甲方均有权在向乙方支付款项时予以先行扣除。

八、保密

双方对本合同的内容，因履行本合同所知悉对方的商业秘密及保密信息负有保密责任。未经对方事先书面同意，任何一方不得将相关信息披露给任何第三方，任何一方违反本条保密约定，均应承担全部法律责任并赔偿因此给守约方造成的全部损失。本条规定持续有效，不因本合同的终止而失效。

本合同约定保密义务适用于双方人员，任何一方人员违反保密义务的，视为该方违约，违约方应按本合同约定承担违约责任。

九、不可抗力

不可抗力是指：受影响一方不能遇见、不能克服、不能避免的；于本合同签订日期后出现的事件：包括但不限于水灾、火灾及旱灾、台风地震或其它自然灾害。由于不可抗力的因素对履行合同产生影响时，受影响的一方，应立即将事件情况通知对方，并在十天内提供事件详情以及合同不能履行、部分不能履行或需要延期履行的理由的有效证明文件。

发生不可抗力，负有防止损害扩大责任一方应当积极采取措施防止损害扩大，否则因未积极采取措施导致损害扩大，负有防止损害扩大责任一方就损害扩大的部分不发生免责。按不可抗力事件对履行本合同的影响程度，由双方协商决定是否解除合同或变更合同的责任及延期履行合同。

十、其它争议解决

(一) 合同履行中发生争议，双方应协商解决，协商未果的，可向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

(二) 本合同按照北京市财政局相关政策要求签订政府采购电子化合同，经甲乙双方盖章后生效。

(三) 本合同附件与本合同具有同等法律效力；未尽事宜由双方协商解决，并另行签订补充协议，补充协议与本合同不一致的，以补充协议为准。

(四) 根据本合同需要发出的全部通知，均须采取书面形式按照本合同约定的地址(包括电子邮箱地址)发出，该地址同样适用于人民法院第一审程序、第二审程序、执行程序等诉讼程序以及仲裁程序。任何一方上述地址及约定的联系人、联系方式发生变更的，应当及时书面通知另一方。如果因接受方原因(包括但不限于接受方相关信息变更未及时通知、无人签收或拒收、电子邮箱地址不存在或者邮箱已满或者设置拒收等)导致通知发送失败，则发送方按照上述地址以寄送方式送达的书面文件，寄送后第三个工作日视为送达；以电子邮件方式送达的书面文件，以电子邮件发送时间作为通知送达时间。

(以下无正文)

甲方(盖章)：

北京市城市管理综合行政执法局

2024年12月31日

乙方(盖章)：

北京万仁物业管理有限公司

2024年12月31日



附件 1

北京市城市管理综合行政执法局水务执法总队 九个驻地物业服务管理项目基本情况及委托事项

一、项目概述

1、该项目为水务执法总队九个驻地提供会议服务、技术维修、保洁等物业服务。服务地址如下：

驻地名称	物业服务地址
又一村驻地	北京市海淀区北洼路又一村甲 1 号
通州驻地	北京市通州区宋庄镇师姑庄村南
顺义、平谷分队驻地	北京市顺义区双丰街道顺成大街 1 号
密云分队驻地	北京市密云区溪翁庄镇七孔桥西侧 100 米路北
怀柔分队驻地	北京市怀柔区青春路北大街跃进桥南 50 米
昌平分队驻地	北京市昌平区十三陵水库北路和右堤路交叉路口向南 100 米
延庆分队驻地	北京市延庆区康庄镇康庄商业街 45 号
大兴分队驻地	北京市丰台区长辛店东山坡三里 49 号
房山分队驻地	北京市房山区城关街道靶场路 10 号

2、9 个驻地办公区域设备设施情况：

9 个驻地建筑面积约 14318.74 平方米。包括但不限于以下设备设施。

2.1 庭院及外墙：除延庆驻地外 8 个驻地均有；

2.2 食堂及餐厅：9 个驻地各一个；

2.3 男女浴室：9 个驻地各一个；

2.4 卫生间：各驻地 40 间，擦手纸盒 10 个；

2.5 空气源热泵：通州、顺义平谷、密云、房山 4 个驻地各一套；

2.6 水净化设备：又一村 4 个，通州 1 套，顺义平谷 1 个，密云 3 个，怀柔

2 个,昌平 1 个、大兴 1 个;

2.7 电梯系统:又一村驻地 1 个;

2.8 开水器:又一村 2 个。

二、服务内容及标准

(一) 岗位设置及职责

1. 物业经理

(1) 负责物业管理服务全面工作,根据项目整体服务要求,负责制定项目服务月度、季度工作计划,组织、指导、监督保证各项管理、服务的工作顺利进行,及时解决管理服务中存在的问题,顺利完成工作目标;

(2) 负责保障项目内部管理体系的完整和平稳运行,建立健全一系列规章制度、操作流程,规定各类人员岗位责任,做好员工考勤、培训、工作监督考评、物资保障等工作,为采购人提供高标准,高质量的服务水平;

(3) 配合完成采购人交办的其他临时性工作。

2. 保洁及会议服务人员

(1) 负责公共区域的卫生保洁服务;

(2) 负责每日卫生间的日常卫生保洁、厕纸和擦手纸的更新;

(3) 负责会议服务,包括会议室保洁、茶水服务、礼仪接待、桌签打印摆放等。

3. 综合工、电工、水暖工

(1) 负责公共区域内巡视巡检工作,及时对驻地房屋建筑及其设施设备的日常运行、检修、维护,包括房屋建筑(含门窗和外墙)、室内办公家具、空调系统、给排水系统、强电系统、弱电系统、供暖系统、消防系统等进行保养及维修;

(2) 负责日常垃圾(含厨余垃圾和其他垃圾)清运和化粪池清掏;

(3) 负责厨房排油烟设施清洗;

(4) 协助开展物品搬运、办公电器布线等工作。

(二) 服务标准及要求

1. 基本要求

(1) 物业项目经理年龄 50 周岁(含)以下,具有大专及以上学历,业务精通,工作能力强,善于沟通、协调,能够根据采购人要求统筹安排好各项工作,具有 1 年以上(含)物业服务企业同等岗位工作经历;

(2) 物业工作人员专业配备合理,会议服务人员年龄 18-40 周岁(含)且形象气质佳,接受过相关专业培训或有 1 年以上(含)相关工作经验,具有大专及以上学历;至少一名综合工持低压电工作业证、一名持暖通工作证上岗,其他综合工要具有一定专业知识和 2 年以上(含)相关工作经验;

(3) 节假日按需要进行保障,物业项目经理保持 24 小时通讯畅通;

(4) 工作人员统一着装,服装由中标人自行解决;衣着整洁、礼貌待人、热情服务;有健康证,无不良嗜好,保持良好的精神面貌;热爱本职工作,责任心强,有奉献精神和良好的职业道德;服从管理,遵守采购人各项规章制度,落实保密要求;

(5) 建立办公家具设备维修养护制度;

(6) 建立突发公共事件的应急预案;

(7) 建立培训体系,定期组织培训、考核;

(8) 建立物业服务工作记录及物业管理档案;

(9) 涉及采购人正常工作的重要物业服务事项,应提前一天报告采购人;

(10) 采购人提出的意见、建议、投诉在 2 个工作日内回复,投诉回访率 100%;

(11) 每半年征集 1 次物业服务意见,采购人满意率达 90%以上,投诉处

理率达 100%；

(12) 每月组织 1 次项目服务质量检查，重要节假日前组织安全检查；

(13) 采购人不提供免费工作用餐，由投标人提供工作用餐。

2. 综合管理方面服务标准

(1) 按采购人工作要求及行业规范，主持项目日常管理工作，合理调配人员，绩效考核，采购人安排的统计报表等；

(2) 负责制定项目中年度、季度、月度工作计划，报告采购人并传达各部门，进行检查、监督，分析计划执行情况，负责对部门主管以及员工的绩效考核，保证各部门工作的有效运转；

(3) 根据工作计划及完成进展做好下半年工作计划、全年工作总结上报采购人；

(4) 制定各岗位服务标准细则，作为投标文件中的一部分，中标后此细则作为主合同附件由采购人监督执行；

(5) 维护所管项目利益，做好员工培训、宣传以及应对突发事件的职责。发生重大事件或超出岗位职责权限的情况及时向采购人、中标人汇报；

(6) 爱护建筑物及室内各种设施；

(7) 积极听取并采纳采购人提出工作方面的合理化建议，协助采购人处理各类服务投诉；

(8) 运行、检查、维修养护记录应每月归档；

(9) 建立日常巡查检查制度，发现问题及时报告采购人，并按责任及时维修保养。

(10) 工作中出现不可预见以及突发事件，有效安排各相关责任人进行处理，并将情况和处理结果进行记录，及时妥善处理投诉及工作中出现的各种问题。发生紧急事件应在相关事后组织责任人人员总结、学习，分析原因并写出报告或总



结，上交采购人及中标人存档。

3. 保洁服务人员服务标准

- (1) 上岗统一着装，仪表整洁，做好公共区域的卫生；
- (2) 每日卫生间的日常卫生保洁：每天对地面、洗手池、镜面、马桶等进行清洁，并保持全天清洁；每天上、下午各清除一次垃圾桶内杂物，并套上新的垃圾袋；每天及时补充厕纸、擦手纸等必要用品；
- (3) 每天对公共区域进行拖扫，保持干净，无异味、无杂物、无积水，并不断巡检，保持地面清洁；
- (4) 每周对办公室的门及门框进行擦拭；
- (5) 每月对玻璃门及办公区玻璃窗户进行彻底清理；
- (6) 爱护室内设施，注意节水节电。

4. 会议服务人员服务标准

- (1) 上岗统一着装，仪表整洁，举止端庄，礼貌用语，保持微笑服务，做好会议接待服务工作；
- (2) 每天早、中、晚至少三次查看各会议室申请使用情况，详细掌握各会议室的当天使用情况；
- (3) 协助做好会议接待准备工作，做好每日会议室清扫保洁工作，开窗通风，保持空气清新，包括地面、门窗、桌椅、植物及部分室内设施，发现问题及时上报；
- (4) 每天上班前十五分钟查看各会议室的状况：检查桌面、地面的整洁程度；检查窗帘的开、关和垂放状态；检查照明灯是否正常；检查绿植的鲜活状况和套盆的干净程度；检查电气设备是否有落尘和正确摆放；检查桌椅是否按当天的会议要求摆放整齐，发现问题后及时联系相关的人员；
- (5) 每次会议前，了解参会人员情况，根据会议要求，负责会议开始前的

茶水等服务，会议前十五分钟，检查开水壶、泡茶杯、茶叶等泡茶用品是否准备到位，保障会务服务；

(6) 会议结束后及时清场，收拾茶具并清洗消毒，整理桌椅，关闭照明、空调设施，填写会议室使用登记后，方可离去；

(7) 负责发放报刊杂志。

5. 办公家具、设施维修保养服务标准

(1) 办公家具、照明设备维修需 24 小时内维修完毕；

(2) 每周对各驻地办公区域进行巡查，巡视内容主要包括：办公区域开关、照明灯具、线路检测、插座充电、门、柜锁是否处于完好状态，发现问题及时维修，维修完毕后，做到活干料脚净；会议桌椅有无松动和损坏、灯光照明是否符合要求等，发现问题及时维修；浴室花洒、水龙头、下水是否有堵塞情况；

(3) 定期对各驻地空调设备进行运行保养，含空调清洗。

6. 房屋建筑及其设施设备日常运行、检修、维护

(1) 定期巡检及维修，主要包括：水净化设备巡检及维修，空气源热泵巡检及维修，庭院内的电路、音响、充电桩巡检及维修，巡检频率按照各驻地实际需求进行；

(2) 定期对各驻地消防设备、设施、器材等维修质保，每月至少检查 1 次标识标牌和消防与安全标识，应当规范清晰、路线指引正确、安装稳固；

(3) 化粪池清掏，无明显异味，根据各驻地实际需求开展清洁作业，除延庆驻地外 8 个驻地；

(4) 垃圾（厨余和其他垃圾）清运，垃圾装袋，日产日清，建立垃圾清运台账，交由规范的渠道回收处理，除延庆驻地外 8 个驻地；

(5) 每 60 天对食堂排油烟设施清洗 1 次：除延庆驻地外 8 个驻地；

(6) 房屋主体结构、围护结构、部品部件等每月至少开展 1 次巡查，发现

破损，及时向采购人报告，按采购人要求出具维修方案，待采购人同意后按维修方案实施维修；

(7) 又一村驻地消防系统设备巡检维修及消防电气防火检测，如出现消防产品设备问题故障及损坏情况下，及时更换及维修；

(8) 又一村驻地采取综合措施消灭老鼠、蟑螂，控制室内外蚊虫孳生，达到基本无蝇，每季度至少开展 1 次作业，发生公共卫生事件时，邀请专业单位开展消毒、检测等工作；

(9) 又一村驻地燃气检测；

(10) 又一村驻地电梯维保和日常巡检；

(11) 与深圳市万泽物业管理有限公司北京分公司签订又一村公共区域专项管理协议。管理服务的范围：又一村办公楼与所在水天嘉园小区的共用设施设备和管网维修养护工作；园林绿化维护保养；地下停车场管理服务。委托管理服务的项目：共用设施设备和管网运行维护和管理，包括：消防、喷淋供水设备设施、化粪池、高基配电室、高压室、地下停车场系统，不包括甲方楼体及院落内的设施设备；园林绿化维护保养；地下停车场交通及车辆停放管理服务；

(12) 与浙江爱充网络科技有限公司签订充电桩平台服务协议为又一村驻地提供电车充电服务。又一村充电站设备（总共 8 把充电枪头）接入浙江爱充网络科技有限公司平台。

7. 其他要求

(1) 建立办公家具设备维修养护制度；

(2) 建立突发公共事件的应急预案；

(3) 建立培训体系，定期组织培训、考核；

(4) 建立物业服务工作记录及物业管理档案；

(5) 涉及采购人正常工作的重要物业服务事项，应提前一天报告采购人；

(6) 采购人提出的意见、建议、投诉在 2 个工作日内回复，投诉回访率

100%;

(7) 每半年征集 1 次物业服务意见，采购人满意率达 90%以上，投诉处理率达 100%;

(8) 每月组织 1 次项目服务质量检查，重要节假日前组织安全检查。

附件 2

北京市城市管理综合行政执法局水务执法总队 九个驻地物业物品需求清单

一、零星维修材料

序号	材料名称	单位	
1	强电材料		
(1)	五孔插座	个	
(2)	三联开关	个	
(3)	双联开关	个	
(4)	筒灯	个	
(5)	LED 平板灯	个	
2	弱电材料		
(1)	网络面板	个	
(2)	水晶头	个	
3	水暖材料		
(1)	水嘴	个	
(2)	下水软管	个	
(3)	排水阀	个	
(4)	角阀	个	
(5)	地漏	个	
4	门窗材料		
(1)	锁芯	个	
(2)	门把手	个	

(3)	窗把手	个	
5	其他		
(1)	漏电保护器	个	
(2)	电线	米	

二、低值易耗品

序号	名称	单位
1	簸箕	把
2	扫帚	把
3	抹布	个
4	保洁工具	套
5	垃圾桶	个
6	垃圾袋	个
7	清洁剂	瓶
8	洗洁精	瓶
9	消毒用品	瓶

三、客耗品

序号	名称	单位
1	厕纸	箱
2	洗手液	瓶
3	擦手纸	箱
4	餐巾纸	箱

说明：包括但不限于以上材料。



《北京市城市管理综合行政执法局水务执法总队九个驻地物业管理服务合同》 补充协议



甲方：北京市城市管理综合行政执法局

乙方：北京万仁物业管理有限公司

甲乙双方于 2024 年 12 月 31 日签订了《北京市城市管理综合行政执法局水务执法总队九个驻地物业管理服务合同》（以下简称“原合同”），现因甲方需求变化，双方经友好协商，就甲方委托乙方提供物业服务事宜的相关调整，达成如下协议：

一、本协议为甲方与乙方签订的原合同的补充协议，期限与原合同保持一致。

二、因甲方又一村驻地搬迁，现对原合同中服务地点之一的北京市海淀区北洼路又一村甲 1 号，即又一村驻地的物业服务内容进行如下调整：

自 2025 年 11 月 1 日起，又一村驻地保洁员减至 1 名，物业用品根据实际需求采购，垃圾清运频次减为每周 1 次；停止驻地会议服务、每周巡检、食堂排油烟设施清洗、食堂物业材料购置。不再发生的服务事项费用从尾款中扣除。因甲方需求变更，乙方不再承担又一村驻地电梯年检、燃气检测、充电桩平台服务。上述各项调整减少的费用合计肆万玖仟柒佰伍拾捌元贰角玖分（小写：49758.29 元），从原合同待支付尾款肆拾捌万壹仟贰佰伍拾元整（小写：481250 元）



中扣除,扣减后待支付尾款应为肆拾叁万壹仟肆佰玖拾壹元柒角壹分(小写:431491.71元)。按照原合同约定的支付时间付款。

三、又一村驻地除上述内容变更外,其余仍按照原合同约定履行。除又一村驻地服务内容变更外,其他8个驻地服务仍按原合同履行。

四、除非另有说明,本协议的词语均与原合同具有相同的定义和解释。

五、在订立本补充协议时,双方已就变更后条款的内容进行了充分协商,双方对其中约定的内容完全知悉和理解,并完全同意受其约束。

六、本补充协议是原合同的有效组成部分,与原合同约定不一致的,以本补充协议为准。

七、本补充协议一式叁份,甲方执贰份,乙方执壹份。

八、本补充协议自双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章之日起生效。

甲方(盖章)

法人或授权代表

(签字):

乙方(盖章)

法人或授权代表

(签字): 程子

2025年11月24日

2025年11月24日

《北京市城市管理综合行政执法局水务执法总队九个驻地物业管理服务合同》补充协议

甲方: 北京市城市管理综合行政执法局

法定代表人: 韩利

地址: 北京市西城区枣林前街 70 号

联系方式: 010-55578500

乙方: 北京万仁物业管理有限公司

法定代表人: 程方

地址: 北京市丰台区大成路 6 号院 1 号楼 8 层 802

联系人: 韩燕钢

联系方式: 13601243186

甲乙双方于 2024 年 12 月 31 日和 2025 年 11 月 24 日分别签订了《北京市城市管理综合行政执法局水务执法总队九个驻地物业管理服务合同》(以下简称“原合同”)和《〈北京市城市管理综合行政执法局水务执法总队九个驻地物业管理服务合同〉补充协议》(以下简称“原补充协议”),原合同服务期限为 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日。现双方经友好协商一致,就原合同延期事宜达成如下补充协议:

一、服务内容

在本协议服务期限内,乙方按照原合同第七条第四款“在本

合同终止后，新物业公司接管前，应甲方要求由乙方继续为甲方提供本合同约定的服务时，甲方应支付相应费用，但不得超过本合同约定费用标准。”之约定继续为甲方提供物业管理服务。甲乙双方确认，自2026年1月1日起，乙方无需负责又一村驻地物业管理服务，其他详细服务场地、内容及质量标准参照原合同和原补充协议执行。本协议约定的服务期间，未经甲方书面同意乙方无权变动服务内容，如有特殊原因需向甲方申请书面同意后方可执行。

二、服务期限及费用

本协议服务期限自2026年1月1日起至2026年1月31日止。服务期服务费依据原合同服务内容价格测算，总计壹拾壹万伍仟零叁拾肆元柒角贰分（¥115034.72）。此服务费包含本协议服务期间的物业运行服务费用、500元以下物业材料购置费、厨余和其他垃圾清运费、抽油烟机清洗费、物业用品采购费、税金等费用。除此之外，甲方为履行本协议不再另行向乙方支付任何费用，乙方不得以任何其他理由要求甲方调增本协议总价款。

三、付款方式

本协议生效后，甲方于2026年第一季度结束前支付本协议约定的服务费壹拾壹万伍仟零叁拾肆元柒角贰分（¥115034.72）。乙方应按甲方要求的金额、时间、发票明细等提供等额增值税普通发票，否则甲方有权拒绝付款。

乙方单位名称：北京万仁物业管理有限公司

纳税人识别号：9111 0105 MABT YXX1 7B

地址：北京市丰台区大成路6号院1号楼8层802

开户行: 招商银行北京华贸中心支行

账号: 1109 5752 0110 001

四、其他约定

(一) 除非另有说明, 本协议的词语均与原合同与原补充协议具有相同的定义和解释。

(二) 在订立本协议时, 双方已就变更后条款的内容进行了充分协商, 双方对其中约定的内容完全知悉和理解, 并完全同意受其约束。

(三) 本协议是原合同与原补充协议的有效组成部分, 与原合同与原补充协议约定不一致的, 以本协议为准。

(四) 本协议一式肆份, 甲方执叁份, 乙方执壹份, 每份均具有同等的法律效力。

(五) 本协议自双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章后生效。

(以下无正文)

甲方 (盖章):

法定代表人或授权代表

(签字):

汤庆武

乙方 (盖章):

法定代表人或授权代表

(签字):

程方

2025年10月31日

2025年12月31日

北京城管
BEIJING CHENG GUAN