新河教育矫治所 2026-2027 年度
物业管理服务项目合同

2026 年 5 月

甲方：北京市新河教育矫治所

乙方：北京鑫海龙物业管理有限公司

第一条 项目概况

（一）服务地址：北京市新河教育矫治所及所属区域

（二）服务面积：室外保洁：81855.22 ㎡（包含每年 2 次建筑物屋顶清扫面积：18430.8 ㎡），绿化养护：93254 ㎡。

第二条 服务基本情况

（一）服务范围：

1.室外保洁（81855.22 ㎡）包括：

①所西门外及停车场：736 ㎡；

②所机关办公区域：12881.97 ㎡；

③培训区域（含假山河道和执法档案（证据保全）管理中心）：64090 ㎡；

④所区西侧道路及新修环路和步道：3487.25 ㎡；

⑤电工班院内 660 ㎡；

⑥含每年 2 次建筑屋顶清扫。

2.绿化养护（93254 ㎡）包括：

所办公区域 93254 ㎡。

说明：全年绿化养护包含草坪、树木、乔灌木、花卉，同时含部分区域播种、移栽，及所有树木的树枝修剪工作（含 3 米以上树木）；高空修剪的，乙方应当采取严格的安全措施，造成安全责任事故的，乙方自行承担全部责任。

3.综合维修包括：

所办公区水电、门窗等设施设备简单维修抢修。

（二）服务内容及标准

按照北京市机关事务管理局、北京市财政局和北京市发展和改革委员会发布的《关于在物业管理服务政府采购项目中增加节约型公共机构建设相关要求的指导意见》，严格落实节能降耗相关要求。

1.室外卫生保洁内容及标准

包括硬化道路及区域、停车场区域的清扫、积雪的清除，落叶、树枝杂物清除等。达到的标准：

①地面无杂物、无遗撒、无痰迹污垢、无纸屑果皮、无落叶、无烟头，雨季地面无明显积水。不同的公共场所应根据工作需要与环境特点制定不同的清扫频率，始终保持清洁状态。

②非绿地面积出现的杂草应控制在10cm以下；硬化路面出现的杂草要从根铲除。根据工作需要与环境特点制定不同的除草频率。

③冬季要及时清理积雪，保证道路通畅和安全，不得使用融雪剂或盐水除雪。

④公共设施、灯杆、亭廊牌匾、宣传栏、路标、座椅、亭子、活动器具等无灰尘、无蛛网、无痰迹、无污渍等。根据工作需要与环境特点制定不同的清扫频率，始终保持清洁状态。

⑤停车场内地面无水、无油、无污物、无烟头、无垃圾堆积等，无尖锐物、无金属钉状物，根据工作需要与环境特点制定不同的清扫频率，始终保持清洁状态。

⑥排水设施等应定期清理并保持通畅，特别是雨季前后进行全面排查清理，确保无污水外溢、排水畅通。

2.综合维修内容及标准

对办公区水电、门窗等设施设备定期检查，发现问题及时进行简单维修，遇有突发问题立即协助甲方进行抢修。

3.垃圾转运的内容及标准

垃圾转运包括垃圾的收集、分类管理及归集转运等。达到的标准：

①垃圾应全部实行容器收集并分类归集、分类运输和分类处理，严格把关，清运及时。

②垃圾设置点及周围应整洁、无散落、无存留垃圾和污水，垃圾收集容器应无蛆、无蝇、无残缺、无破损、外体干净。

③应每日对垃圾收集点、垃圾容器喷洒消毒、灭蚊蝇药物。

④垃圾收集作业完成后，应及时清理场地，将可移动式垃圾收集容器复位，车走地净。

4.绿化养护的内容及标准

绿化养护包括草坪、树木、花卉、乔灌木的施肥、浇水、修剪、除草、打药等养护管理。达到的标准：

①施肥：根据各类植物的生长习性及植物对肥料的需求，每年施肥不得少于 2 次，新种植的植物视生长情况进行施肥，保证植物的生长旺盛，达到景观效果，不得出现枯黄、营养不良的现象；且乙方应当保证施肥的肥料符合有关标准，不得造成土壤、环境污染，否则，乙方应当负责修复，并赔偿因此给甲方造成的全部损失。

②浇水：根据树木、乔灌木、草坪、花卉的习性及季节天气情况、土地情况，及时做好浇灌工作，确保植被、树木健康成长。

③修剪：根据各类植物生长特性及景观环境要求，科学合理进行修剪，乔灌木剪口光滑整齐，树冠完整美观，无长枝、下垂枝、枯死枝；绿篱修剪整齐有型，保持观赏枝叶丰满，内膛不乱，通风透光；草坪修剪及时，草屑及时清理，表面平整美观，四周整齐。

④除草：各类绿地、树穴、色带要结合松土及时清理各类杂草，无杂草疯长、无枯枝败叶，整体保持美观。

⑤病虫害防治：做到预防为主，综合治理，及时结合植物属性、生长特点和发病时机，及时做好农药喷洒防治，确保无虫害咬口、排泄物、无悬挂虫茧及休眠虫体，草皮无病斑，植物死株及时更换，保持整体美观。

第三条 服务期限

壹年，自 2026 年 6 月 1 日起至 2027 年 5 月 31 日止。

第四条 服务费用及支付

1. 合同总价：1272000.00 元（大写：壹佰贰拾柒万贰仟元整）。

2. 付款方式：甲方按每一个月为周期转账支付。每月结束经甲方验收合格后，乙方开具等额有效发票，甲方在收到发票后 15 个工作日内支付该月的服务费（每次支付 106000.00 元）；乙方逾期开具发票或者开具的发票不符合规定的，甲方付款时间相应顺延且无需承担任何责任。

3. 乙方指定汇款账户：

账户名称：北京鑫海龙物业管理有限公司

开 户 行：华夏银行北京北沙滩支行

账　　号：10252000001267359

第五条 甲方的权利和义务

1. 甲方有权对乙方的各项规章制度进行检查审核。

2. 甲方有权对乙方提供的服务进行考评、检查和监督，并向乙方提出合理化建议。

3. 甲方有权要求乙方对不合格的服务项目限时进行整改。

4. 甲方有权要求乙方限时更换不合格的服务人员。

5. 甲方有义务无偿为乙方提供绿化服务用水、用电。

6. 甲方可以为乙方的项目管理人员提供管理用房(不超过 20 平方米)，乙方在为甲方提供物业管理服务期间，使用甲方提供的管理用房时需自付所产生的电费，每度电为 0.5003 元。

7. 甲方有义务按照本合同履行付款义务。

第六条 乙方的权利和义务

1. 乙方应按照甲方的要求和需求制定本项目的各项规章制度，并积极落实。

2. 乙方应保证按照本合同约定内容向甲方提供优质的物业服务，并接受甲方的监督、检查，对不合格项目及时进行整改；乙方拒不整改的，或者经整改后仍不合格的，或者未在通知的期限内整改的，乙方有权另行委托第三方提供服务，因此产生的费用由乙方承担，且甲方还有权单方解除合同。

3. 乙方应对派驻本项目的人员进行岗前培训，确保员工遵守规章制度，履行岗位职责，并同时遵守甲方的各项管理制度和工作要求。

4. 乙方应针对提供服务的具体项目制定相应的安全管理制度，并做好员工的安全教育工作，定期培训，特殊工种需建立、健全相应的安全管理档案以及必要的应急预案，如有施工作业必须确保期间安全。

5. 如乙方发生非甲方原因造成的安全事故，甲方不承担任何经济和管理责任，造成任何损失由乙方自行承担。

6. 乙方人员应爱护使用甲方的各项设备设施，维护本项目的环境卫生干净整洁，对乙方人员人为损坏和破坏的财物照价赔偿。

7. 乙方人员不得跟甲方工作人员或者来访的第三方人员发生语言和肢体上的冲突。

8. 乙方应当与服务人员签订劳动合同，按照规定为服务人员缴纳社会保险、住房公积金等；乙方与服务人员发生劳动纠纷的，乙方应当及时处理，且不得影响为甲方提供的服务质量。

9. 乙方应在本合同履行期限届满或者收到甲方的撤场通知后【10】日内与甲方或者新的物业服务商进行交接，并撤场。

10. 乙方应按照甲方相关防疫要求管理派驻本项目的人员，遵守甲方防疫各项规章制度。

11. 对项目服务人员需要资质的，乙方应当保证相关服务人员具备相应资质，乙方服务人员不具有资质的，乙方应当及时更换具有资质的服务人员，乙方拒不更换，或者未在规定期限内更换，或者更换的人员仍不具有

资质，甲方有权单方解除合同。

第七条 服务质量保证

1.乙方应提供优质服务，保证服务质量，且不能少于合同规定的范围和种类。甲方将定期或不定期的对乙方提供的服务实行动态跟踪和检查。

2.乙方在收到甲方或使用单位关于服务质量问题的书面通知后三天内，应迅速查处并做出整改答复，如乙方未在三天内答复且没有进行整改的，甲方或使用单位可根据情况自行采取必要的补救措施，但风险及费用由乙方承担，并要求乙方按照合同总金额5%的标准支付违约金。

3.甲方每月按照合同第二条第二款服务内容及标准对乙方的服务进行考评，考评结果甲方以书面形式通知乙方，评分低于90分的，从该月物业服务费中扣减当月总价款的1%，连续两个月评分低于90分的，从该月物业服务费中扣减当月总价款的5%，连续三个月评分低于90分的，从该月物业服务费中扣减当月总价款的10%，同时甲方有权单方解除合同，并要求乙方按照合同总金额30%的标准支付违约金，给甲方造成的损失由乙方承担。

第八条 违约责任

1.乙方应遵守国家法律、法规的有关规定，严格按照《合同》条款履行相关义务，否则甲方有权单方解除《合同》。

2.在乙方提供物业服务过程中因故意或过失给甲方造成的损失，乙方应赔偿给甲方造成的全部损失，并按照合同总金额3%的标准向甲方支付违约金；单次造成损失超过【5】万元，或者累计造成损失超过【20】万元的，甲方有权单方解除合同。

3.乙方应严格按照甲方的保密要求做好各项保密工作，如果给甲方造成损失，乙方应承担全部责任，并且甲方可随时单方解除本《合同》。

4.如果在合同履行过程中，由于乙方违反合同约定义务导致甲方受到损失，乙方应按照甲方的实际损失予以赔偿。合同另有约定的按照约定执行。

5. 如果乙方未能在合同规定的期限或双方同意延长的期限内提供部分或全部服务，甲方有权单方解除部分或全部合同。

6. 因乙方人员与甲方工作人员或者来访的第三方人员发生语言和肢体上冲突的，乙方应承担全部赔偿责任，并按照合同总金额10%的标准向甲方支付违约金，且乙方应在事件发生后【3】日内更换涉事服务人员。

7. 根据合同约定，乙方应当更换服务人员未及时更换的，每逾期一日应按照合同总金额万分之五的标准支付违约金；逾期超过3日的，甲方有权单方解除合同。

8. 乙方在撤场时拒不交接工作及全部物业服务资料的，应按照合同总金额20%的标准向甲方支付违约金；因此给甲方造成损失的，乙方应承担全部损失。

9. 乙方拒不撤场的，或者在合同终止后【3】日内未撤场的，甲方有权自行收回提供的服务用房，乙方存放在甲方处的全部物品视为乙方放弃，无偿归甲方所有，甲方有权自行处置；期间，乙方应按照每日【1000】元的标准向甲方支付占有使用费。

10. 因乙方违约，导致甲方单方面解除部分或者全部合同的，乙方应向甲方支付合同总金额30%的违约金；因此给甲方造成损失的，还应赔偿给甲方造成的全部损失，包括但不限于案件受理费、财产保全保险费、保全费、评估费、鉴定费、审计费、律师费、差旅费等。

11. 本合同约定的违约金及损失甲方有权直接从应支付给乙方的服务费中扣除，不足部分乙方应自收到甲方通知后【10】日内补足。

12. 合同生效后，甲方应按照合同约定支付费用，因甲方原因未能按时支付（受假期影响及双方友好协商等情况除外），甲方需以欠付金额为基数，按照银行同期贷款利率标准支付相应违约金。任何一方的违约行为给他方造成其他损失的，均应当承担相应的赔偿责任（包括直接经济损失及律师费、诉讼费等维权成本）。

第九条 不可抗力

1. 由于不可抗力导致合同无法正常履行，双方均不承担违约责任。经双方协商一致，可延长、变更或终止合同。

2. 在不可抗力事件发生时，甲乙双方均应尽快以书面形式将不可抗力的情况和原因通知对方。同时必须在 14 日内，以书面形式递交给对方有关不可抗力的证明文件。如不可抗力超过 120 日，双方可通过友好协商的方式就合同的执行达成一致意见。

第十条 争端的解决

1. 合同履行或与合同有关的一切争端应通过双方友好协商解决。如果友好协商不能解决，任何一方当事人可以向北京市大兴区人民法院提起诉讼。

2. 在诉讼期间，应保证诉讼部分的基本服务工作正常运行，且本合同其他部分应继续执行。

第十一条 合同终止与延续

1. 如果乙方破产或无清偿能力、无履约能力，甲方可在任何时候以任何形式通知乙方终止合同而不给乙方任何赔偿、补偿，该终止合同将不损害或影响甲方已采取或将要采取的任何行动或补救措施的权利。

2. 本《合同》期限届满，如甲方尚未选定新的物业管理服务公司，为保证物业管理服务的延续，经甲方通知乙方后，乙方应继续履行本《合同》，直至下一年度甲方物业管理服务合同签订为止，服务费按月支付，每月 106000.00 元。

第十二条 合同生效及其它

1. 本合同应在双方法定代表人或委托代理人签字并加盖公章后生效。如果乙方为委托代理人签字，需向甲方提供授权委托书。

2. 合同附件为本合同不可分割的部分，并与本合同具有同等效力。

3. 任何对合同条件的变更和修改均须双方签订书面的补充合同。

4. 除技术规范中另有规定外，计量单位均使用国家法定计量单位。

5. 合同一式柒份，甲方伍份，乙方壹份，北京市公共资源交易中心壹份，具有同等法律效力。

甲方(盖章)：北京市新河教育矫治所

法定代表人或委托代理人(签字)：

签订日期：2026年5月27日

乙方(盖章)：北京鑫海龙物业管理有限公司

法定代表人或委托代理人(签字)：

签订日期：2026年5月27日