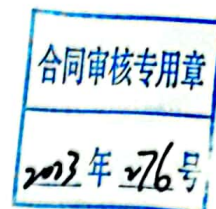


合同编号:



景区重点区域精细化管理项目
服务合同

ZZS256

委托方（甲方）：北京市西城区什刹海风景区管理处

物业服务企业（乙方）：北京三海投资管理有限责任公司



物业服务合同

委托方（甲方）：北京市西城区什刹海风景区管理处
联系人：丰连海 联系电话：010-83226917
通讯地址：北京市西城区羊房胡同甲 23 号
邮政编码：100035

物业服务企业（乙方）：北京三海投资管理有限责任公司
联系人：王建涛 联系电话：13520429016
通讯地址：北京市西城区羊房胡同甲 23 号
邮政编码：100035

根据《民法典》等有关法律、法规的规定，甲乙双方在自愿、平等、公平、诚实信用的基础上，就物业服务有关事宜，协商订立本合同。

第一部分 项目基本情况

第一条 本服务项目基本情况如下：

名称：[地名核准名称]景区重点区域精细化管理服务项目。

类型：[景区物业]。

位置：西城区（县）什刹海景区核心区，包括前海、后海、西海建筑立面至沿湖岸边的公共区域。

服务面积：[预测面积]66,382.41平方米。



第二部分 服务内容

第一条 物业交接

1、甲乙双方就交接时间、交接内容、交接查验、交接前后的责任等事项进行约定。交接时间应当确定具体时点，时点前责任由甲方承担，时点后责任由乙方承担。

2、甲方应当组织物业方、管理方等相关单位在约定时点将物业区域内的档案资料、物业服务用房及属于本物业区域内的物业共用设施设备、公共区域移交给乙方，由甲方、乙方和相关单位进行逐项查验接收，并由签字确认。

3、甲乙双方和相关单位对查验结果存在争议的，应当在查验记录中载明，并明确解决办法。

第二条 乙方应当提供的物业服务包括以下内容：

此项目针对什刹海景区核心区（前海、后海、西海建筑立面至沿湖岸边区域内）的卫生保洁工作进行统一规范管理。

1、制订物业服务工作计划并组织实施；管理相关的资料等；根据法律、法规和《服务合同》的授权制订物业服务的有关制度。

预计投入作业车40余辆（设备明细见附件1），上岗保洁作业人员共计36人（工作点位安排及工作时间见附件2）。

2、清扫保洁作业：采用人工与机械作业相结合的方式，包括人工作业、机械作业（在可进行机械化作业的街巷开展机扫、洗地、洒水、吸尘等）对环湖步道区域进行清扫保洁，以及防汛推水、落叶清理、扫雪铲冰、小广告清除、污物捡拾、雨水口污物清除等项作业；

3、垃圾转运工作：及时转运街道办事处设置和摆放桶站产生的



居民生活、厨余垃圾；清理公共空间的无主渣土、大件废弃物，协助管理部门清理堆物堆料；实行垃圾不落地清运，参与再生资源回收规范管理；

4、引导非机动车规范停放：合理设置共享单车停车区域，设置醒目的提醒标语，与共享单车运营公司进行联动，依靠景区日常保洁人员的提醒引导，达到规范停放车辆。对违规乱停乱放的共享单车及时摆放整齐。

5、协助完成管理处交办的临时性任务，协助做好重点任务保障的各项工作。

第三部分 物业服务标准及要求

1、环境卫生。路面无明显浮土，无积水积冰、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）；雨水口无污物、无积冰。采用机械化作业的街巷道路路面尘土残存量应符合下列标准：一级街巷道路不超过 $9\text{g}/\text{m}^2$ ；二级街巷道路不超过 $15\text{g}/\text{m}^2$ （街巷清单见附件 3）。街巷道路废弃物停放时间应符合：一级街巷道路不超过 15 分钟；二级街巷道路不超过 30 分钟（前期均以二级街巷为标准）。沟渠内应无暴露垃圾及漂浮物。树坑、花池、绿地、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。其他收集站点环境卫生质量应符合下列要求：地面干净整洁，无撒落垃圾、无垃圾满冒、无大面积污渍和积水；生活垃圾实施分类管理，生活垃圾分类标志应完好整洁，无破损；设施规范设



置，垃圾收集容器完好整洁、呈本色，无满帽、无积垢、无乱张贴、无乱涂写、无乱刻画；站点周边无蚊蝇、无鼠害、无蛆、无明显臭味。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，车体应无污渍及和其他挂物，收运全过程密闭，无二次污染。

根据天气情况，加强捡拾作业，清理路面、绿地、树木上的污染物；降雨天气后应及时清扫，清除路面积水。降雪天气应按照扫雪铲冰应急预案执行。

2、非机动车车辆停放。非机动车、互联网租赁自行车、老年代步车分别施划停车区域，规范有序码放，保持人行步道畅通，不妨碍其他车辆和行人通行。

第四部分 物业服务期限

第一条 物业服务期限自 2023 年 5 月 1 日至 2024 年 4 月 30 日。

第五部分 物业服务相关费用

第一条 本服务区域物业服务费用为：人民币 3288000 元（人民币叁佰贰拾捌万捌仟元整）

第二条 付款方式

1、付款方式为：本项目合同费用分四次支付（每次付款前乙方应当提供等额发票），合同签订后 30 日内向乙方预付 5 个月的服务费（合计人民币 1370000 元）；2023 年 9 月底前支付 3 个月的服务费（合计人民币 822000 元）；2024 年 1 月底前支付 3 个月的服务费（合计人民币 822000 元）；合同期满后乙方无违约的前提下支付 1 个月的服务费（合计人民币 274000 元）。甲方付款前，乙方应向甲



方交付等额有效发票。在实际支付时，如遇西城区财政局国库结账等特殊时期，具体支付将根据财政局有关规定执行。

乙方账号信息：

名称：北京三海投资管理有限责任公司

纳税人识别号：91110102721429763C

地址、电话：北京市西城区羊房胡同甲 23 号 84083358

开户行及账号：北京银行华安支行 01090374400120109028276

第六部分 双方权利与义务

第一条 甲方的权利义务

- 1、有权审定乙方制定的物业服务方案，并监督实施。
- 2、对本服务区域内的物业服务事项有知情权。
- 3、对乙方提供的物业服务有建议、督促的权利。
- 4、负责协调、处理、解决本合同生效前发生的遗留问题，不因此影响乙方工作。
- 5、配合乙方做好服务区域内的物业服务工作。
- 6、按照约定支付物业服务费。
- 7、有关法律规定和当事人约定的其他权利义务。

第二条 乙方的权利义务

- 1、根据有关法律、法规及本合同的约定，按照服务标准和内容提供服务。
- 2、妥善保管和正确使用本物业的档案资料，及时记载有关变更信息，并为甲方的资料信息保密。
- 3、及时向甲方通报服务区域内有关服务的重大事项，接受甲方的监督。



4、不得擅自占用服务区域内的共用部位、共用设施设备或改变用途，不得擅自占用、挖掘服务区域内的道路、场地。

5、本服务区域内需另行配备相关设施设备的，应当与甲方协商解决。

6、乙方在提供服务过程中，不得将项目整体或部分转包或委托给第三方实施。

7、乙方应保证履行本合同的工作人员身体健康并适合甲方委托的工作内容。如乙方人员在履行本合同期间（包括上下班期间、值守期间等）因身体健康原因、意外事故、人为因素等造成的伤、亡，由乙方按照相关规定承担并处理，甲方对于上述问题概不负责。

8、有关法律规定和当事人约定的其他权利义务。

第七部分 违约责任

1、该协议签字生效后，甲乙双方应认真遵守，任何一方不得无故违约；

2、若乙方不能按照物业服务标准及要求履行工作或甲方在对乙方工作进行监督检查过程中提出意见的，乙方应及时按照甲方要求进行整改，经甲方催告三次仍未予整改且无法做出合理解释的，甲方有权单方解除本协议并要求乙方退还剩余服务费并对因此给甲方造成的全部损失承担赔偿责任；

第八部分 合同终止

第一条 甲乙双方中任何一方决定在服务期限届满后不再续约



的，均应当在期满 3 个月前书面通知对方。

第二条 服务期限届满前，甲方决定继续聘用乙方的，应当在期满前 3 个月书面通知乙方；乙方自接到续约通知 1 个月内回复甲方。

双方同意续签，应当在服务期限届满前 30 日内签订新的服务合同。

第三条 服务期限届满前 3 个月，甲方未将续聘或解聘意见通知乙方的，视为甲方同意续聘，服务期限自动延续 1 年。

第四条 本合同终止后，新的服务企业接管本项目前，应甲方的要求乙方应当暂时继续提供服务的，一般不超过 3 个月，双方的权利义务继续按本合同执行。

第五条 本合同终止后，甲乙双方应当共同做好债权债务处理事宜，包括物业服务费用的清算、对外签订的各种协议的执行等；甲乙双方应当相互配合，做好物业服务的交接和善后工作。

第六条 在本合同履行期间，如遇不可抗力，致使本合同不能履行，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，但法律另有规定的除外。当事人迟延履行后发生不可抗力的，不能免除责任。

第七条 本合同未尽事宜，按国家有关法律法规和规章执行，或由双方协商后签订补充协议，补充协议与合同正文具有同等法律效力。

第八条 本合同期间，甲乙双方发生争议可协商解决，协商不成，双方均可向合同履行地（北京市西城区）法院提起诉讼。

第九条 本合同一式四份，甲乙双方各执两份，具有同等法律效力。

第十条 本合同自双方签字盖章之日起生效。



(以下无正文, 为“ 景区重点区域精细化管理项目服务合同”签署
页)

合同审核专用章

____年____月____日

甲方(印章):



乙方(印章):



法定代表人或授权代表(签字):

法定代表人或授权代表(签字):

张瑞生

张瑞生

2023年4月25日

2023年4月25日



附件 1 机械设备明细

租赁机械名称	数量	单位	购置时间
小电动三轮车 0.3 立方	2	辆	2022.5
小电动三轮车 0.6 立方	12	辆	2022.5
电动垃圾清运车	2	辆	2022.5
厨余垃圾收运车	1	辆	2022.5
大件、渣土收运车	1	辆	2022.5
三轮车板车（清理共享）	3	辆	2022.5
吸尘保洁车	5	辆	2022.5
高压清洗车	6	辆	2022.5
电动两轮车	10	辆	2022.5
合计	42		



附件 2 工作岗位及工作时间安排

工作类别	各班组岗位作业时间及人员配置
环境保洁管理 (36 人) 总作业面积 66382 平米	(一) 西海作业, 4 人 (作业面积 14197 平米) 人工保洁 4 人: 白班 (早 4:00—8:00; 8:00—14:00;) 2 人; 晚班 (14:00—22:00) 2 人 ① 4: 00—8: 00 1 扫 ② 8: 00-次日 22: 00 多保 (不间断巡回保洁) 。 (二) 后海作业, <u>12</u> 人 (作业面积 32401 平米, 含烟袋斜街) 人工保洁 <u>10</u> 人: 白班 (早 4:00—8:00; 8:00—14:00;) 5 人; 晚班 (14:00—22:00; 22:00—2:00) 5 人; 烟袋斜街 <u>2</u> 人 (早 4:00—8:00; 14:00—22:00) ① 22:00—2:00 (彻底清扫) ② 4: 00—8: 00 1 扫 ③ 8: 00-次日 22: 00 多保 (不间断巡回保洁) 。 (三) 前海作业, <u>8</u> 人 (作业面积 19784 平米) 人工保洁 <u>8</u> 人: 白班 (早 4:00—8:00; 8:00—14:00;) 4 人; 晚班 (14:00—22:00; 22:00—2:00) 4 人 ① 22:00—2:00 (彻底清扫) ② 4: 00—8: 00 1 扫 ③ 8: 00-次日 22: 00 多保 (不间断巡回保洁) 。 (四) 垃圾清运, <u>4</u> 人 (垃圾消纳) 垃圾+渣土清运 <u>4</u> 人, 白班 (早 4:00—8:00; 8:00—14:00;) 2 人; 晚班 (14:00—22:00; 22:00—2:00) 2 人 (五) 高压清洗, <u>2</u> 人 高压清洗 <u>2</u> 人, 0: 00-6: 00 (六) 机械作业, <u>4</u> 人 机械作业 <u>4</u> 人, 22: 00-6: 00 (七) 机动岗, <u>2</u> 人 配合街道及管理处临时工作安排。

