

政 府 采 购 合 同

项目名称：新街口街道机关物业服务项目

（甲方）：北京市西城区人民政府新街口街道办事处

（乙方）：北京政城物业管理有限责任公司

签署日期：2023年5月15日



物业管理委托合同书

第一章 总 则

委托方：北京市西城区人民政府新街口街道办事处（以下简称甲方）

受托方：北京政城物业管理有限责任公司（以下简称乙方）

根据《中华人民共和国民法典》及有关物业管理法律、法规和政策，双方在平等、自愿的基础上，经过认真协商，就甲方委托乙方对北京市西城区人民政府新街口街道办事处 11 处场所保安保洁、水电维修、配电室管理、电梯日常维护保养、消防水泵、污水泵维护实行专业化、一体化的物业管理特订本合同。

第一条 所托物业基本情况

物业名称：北京市西城区人民政府新街口街道办事处办公楼物业管理服务

坐落位置：1. 西城区西直门内大街 128 号；

2. 东冠英胡同 26 号；

3. 后半壁街 56 号一层（部分）；

4. 后半壁街 56 号一层、二层（部分）；

5. 西城区西直门内大街 235 号；

6. 西里三区 14 号楼地上第二层及地下第一层；

7. 新街口北大街 3 号新街高和三层 308 室；

8. 成铭大厦 C 座一层大堂西北角；

9. 育德胡同 7 号；

10. 西里三区 8 号楼地下室；

11. 玉廊园 4 号楼地下室。

服务范围总面积：16791.38 平米。

第二条 乙方提供服务的受益人为本物业的物业使用人。本物业的全体业主

和物业使用人均应对履行本合同承担相应的责任。

第二章 委托物业管理事项

第三条 服务项目名称：

1、项目经理：

工作内容：负责物业全面工作以及配合甲方日常事务的工作。

2、保安保洁：

工作内容：负责委托服务区域内日常保洁卫生及安全等工作。

3、配电室、水电维修：

工作内容：

高低压变配电设备的巡视、供暖供水系统、照明电设备及消防设备、综合维修，保障电力系统和用电单位电气设备的安全运行；

定期维护保养消防水泵、生活水泵、污水泵，保证设备正常使用；

配合维保单位定期维护保养保证设备正常使用。

4、节能、节水、垃圾分类工作

工作内容：按照北京市相关规定落实节能节水垃圾分类工作，并达到相关要求。

5、采购文件需求中的其他内容

第四条：物业费用及结算方式

物业费合计为人民币 2010767.75 元(含税)整（大写：贰佰零壹万零柒佰陆拾柒元柒角伍分）。

甲方分三次支付给乙方物业管理服务费用：

第一次，甲方于签订合同之日起一个月内支付总费用 50%，即：1005383.88 元（大写：壹佰万伍仟叁佰捌拾叁元捌角捌分）；

第二次，服务期过半支付总费用 30%费用，即 603230.33 元（大写：陆拾万叁仟贰佰叁拾元叁角叁分）；

第三次，服务期满且满意度测评后支付剩余 20%费用，即 402153.54 元（大写：肆拾万贰仟壹佰伍拾叁元伍角肆分）。

乙方应在甲方付款期限届满的五个工作日之前向甲方提供等额发票，甲方确认无误后，乙方前往甲方办公地点领取款项。乙方未能按期开具合格发票的，甲方可相应顺延付款时间。

乙方公司名称：北京政城物业管理有限责任公司

乙方开户银行：中国建设银行北京分行宣武支行

乙方银行帐号：11001019500056229763

第三章 合同期限

第五条 本物业委托管理期限：

自 2023 年 5 月 16 日至 2024 年 5 月 15 日止，有效期 壹 年。

第四章 甲方的权利和义务

第六条 为便于办公楼的安全管理，应在办公楼内设置安装摄像监视系统、大门自动控制系统等技术防范措施。

第七条 甲方负责收集、整理物业管理所需全部图纸、档案、资料（工程建设竣工资料、用户资料等），并在乙方进驻后一个月内按规定向乙方移交。

第八条 甲方在履行本合同赋予的相应权利时，不得阻碍乙方依法或依本合同规定内所进行的管理活动。

第九条 负责处理因甲方原因而产生的各种纠纷。

第十条 法规政策规定由甲方承担的其它责任。

第五章 乙方的权利和义务

第十一条 乙方在本物业范围内设立专门机构负责本物业的日常管理工作，并代表乙方履行本合同的权利和义务。

第十二条 根据有关法律、法规、政策及本合同的规定，结合物业管理的实际情况，制定本物业的各项管理办法、规章制度、实施细则等，自主开展各项

管理活动，但不得损害物业使用人的合法权益，以获取不当利益。

第十三条 建立本物业的管理档案并负责及时记载有关变更情况。

第十四条 有权依照法规政策、本合同的规定对物业管理法规政策的行为进行处理。

第十五条 有权选聘专业公司承担本物业的专项管理业务并支付费用，但不得将整体管理责任及利益转让给其他人或其他单位，不得将重要专项业务承包给个人。

第十六条 根据物业管理的其它实际需要，提供本物业在配套公用设施、机电设备选型、安装等方面的建议。

第十七条 接受物业管理主管部门及有关政府部门的监督、指导，接受甲方的监督。

第十八条 不承担对物业使用人的人身和财产的保管保险义务。

第十九条 因乙方管理不善或操作不当等原因造成人身伤亡事故的，由乙方承担全部责任并负责善后处理，甲方不承担任何责任，也不给予任何经济补偿。因甲方房屋建筑或设施设备质量或安装技术等原因，造成重大事故的，由甲方承担责任并负责善后处理（产生事故的直接原因，以政府主管部门的鉴定结论为准）。

第六章 其它事项

第二十条 经双方协商一致，双方可对本合同的条款进行修订，更改或补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

第二十一条 合同规定的管理期满，本合同自然终止，双方如欲续订合同，应在管理期满前一个月向对方提出书面意见。

第二十二条 本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行或造成名誉，经济损失的，双方均不承担违约责任并按《民法典》有关规定及相关法律政策及时协商处理。

第二十三条 本合同在履行过程中如发生争议，双方应协商解决，协商不成，提交甲方住所地有管辖权的人民法院诉讼解决。

第二十四条 乙方按与甲方约定的服务内容及标准为甲方提供物业管理服务，如遇特殊问题，以双方协商结果为准。

第二十五条 在物业管理加强节能、节水、生活垃圾分类管理和服务，具体见附件。

第二十六条 本合同一式陆份，甲乙双方各执三份，具有同等法律效力。本合同自双方签字、盖章之日起生效。

附件一：中标通知书

附件二：落实节能、节水、垃圾分类措施

甲方：北京市西城区人民政府
新街口街道办事处



法定代表人/授权代表签字：李川

电话：（010）66002800

地址：北京市西城区西直门内大街 128 号

邮编：100035

2023 年 5 月 15 日

乙方：北京政城物业管理有限责任
公司



法定代表人/授权代表签字：李汉晨

电话：（010）82220929

地址：西城区白塔寺东夹道 8 号

邮编：100035

2023 年 5 月 15 日

附件一、中标通知书

北京市西城区政府采购成交通知书

西采成[2023] 007 号

北京政城物业管理有限责任公司：

贵公司在参加我中心组织的新街口街道机关物业服务项目（磋商文件编号：XCCS—2023—009）竞争性磋商采购活动中，经磋商小组评审，确定你公司为本项目的成交单位。成交金额为：2010767.75 元人民币。请接此通知书后 30 日内，与北京市西城区人民政府新街口街道办事处签订《政府采购项目合同书》。

北京市西城区政府采购中心

2023 年 3 月 8 日



附件二、

落实节电节水等节能和垃圾分类措施

一、完善落实节电措施

- 1、公共区域的照明，负责定时开、关照明、开水器、热水器等设备。
- 2、办公室，善意提醒工作人员离开办公室时候，关闭计算机等办公设备、照明等电气设备。
- 3、定期维护用电设备设施，使其在最佳状态下运行，达到节能减排的目的。
- 4、公共区域、会议室，白天尽可能使用自然光照明，或者间隔照明。

二、完善落实节水措施

- 1、合理安排使用二次用水，每层设二次用水回收设备，回收水用以保洁。
- 2、每天巡视检查用水设备设施，杜绝跑、冒、滴、漏现象。
- 3、加强教育，力争每名员工都是节水标兵。

三、循环再利用措施

- 1、减少文件、材料的打印，必需打印的，尽量避免多印，提倡双面打印、复印，合理使用二次用纸。

- 2、减少一次性用品的使用，如纸杯等

四、垃圾分类措施

1、垃圾分类定点存放及收集

根据街道办事处目前的垃圾情况，垃圾分为四类，包括：可回收垃圾、有害垃圾、厨余垃圾及其他垃圾。

- 1)、可回收垃圾包括纸张、塑料、玻璃、金属、橡胶，投放至指定位置的蓝色垃圾桶内，有保洁员收集。

2)、有害垃圾包括废旧日光灯管，投放至红色垃圾桶内，有垃圾清运员统一收集，放置到指定位置，待统一运输。

3)、厨余垃圾包括剩饭菜、瓜果皮盒等生物性垃圾，投放至绿色垃圾桶内，有垃圾清运员统一收集，放置到指定位置，待统一运输。

4)、其它垃圾包括灰土、卫生间废纸和陶瓷器等，投放分类站点灰色垃圾桶内，有保洁员统一收集。

2、垃圾运输

以上四类垃圾都与有收运资质的运输单位签订收运合同，采取定时收集运输并规范处理。

3、垃圾源头分拣

1)、办公室设置可回收垃圾桶和其他垃圾桶，并在显著位置张贴垃圾分类知识，告知大家垃圾投放相关知识。

2)、各楼层按要求设置垃圾分类桶站，方便员工将分类好的垃圾投入体积较大得对应垃圾桶。

3)、在垃圾回收站（分类桶站），由垃圾清运公司安排专人或垃圾分类指导员进行第二次分拣、清运，确保垃圾分类收集运输并处理。