

合同编号: GTJF04-GTWY[2024]

# 北京市官厅水库管理处 物业维修服务合同

发包方: 北京市官厅水库管理处

承包方: 北京通政物业管理有限公司

签署日期: 2024年5月30日





# 北京市官厅水库管理处 物业维修服务合同

发包方（甲方）：北京市官厅水库管理处

法定代表人：黎小红

承包方（乙方）：北京通政物业管理有限公司

法定代表人：张丽伟

营业执照注册号：91110112MACQADY84M

物业服务企业资质证书号：/

组织机构代码：91110112MACQADY84M

通讯地址：北京市通州区胡家垓村甲8号院9号楼7层728

邮政编码：101116 联系电话：010-65244497

根据《中华人民共和国民法典》、《北京市物业管理条例》等有关法律、法规和规章的规定，甲、乙双方在自愿、平等、公平、诚实信用的基础上，就乙方为甲方提供物业服务的有关事宜，协商订立本合同。

## 第一章 物业服务项目基本情况

**第一条** 物业服务项目（以下简称“本物业”）基本情况如下：

名称：北京市官厅水库管理处物业维修服务。

类型：综合。

坐落位置：河北省怀来（县）官厅镇。

建筑面积：16695.34平方米。

合同类型：单价合同。

## 第二章 物业服务事项、标准及有关约定

**第二条** 乙方指定物业服务项目负责人为：夏磊，联系电话：13910530732。乙方更换项目负责人的，应当于7日内在本物业管理区域内的显著位置公示。甲方提出要求更换项目负责人的，乙方应当于接到通知后30日内更换。

**第三条** 物业服务期限为：自2024年6月1日起至2024年12月31日止。

#### **第四条 履约保证金**

1. 履约保证金金额：合同签约价的10%，即人民币大写拾贰万捌仟叁佰伍拾玖元整（小写：128359元）。

2. 履约保证金形式：可采用金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式。

3. 履约保证金退还：履约保证期限于本合同期限届满并乙方履行完本合同约定的全部义务后终止。在项目履约验收合格且档案移交后30日内，甲方将履约保证金退还给乙方。履约保证金采用支票、汇票形式的，以支票或汇票方式退还；采用保函形式的，项目履约验收合格且档案移交后自行作废，不再退还。

4. 履约保证金的扣留：合同履行过程中，由于乙方原因，导致甲方利益受损，甲方视情况从履约保证金中扣除相应违约金，不足部分由乙方另行支付。若因乙方原因导致合同无法部分或全部履行的，甲方有权扣除其全部履约保证金。

5. 甲方逾期退还履约保证金，按照中国人民银行的同期贷款利率按逾期天数计算并支付补偿金。

**第五条** 乙方提供的物业维修服务包括：物业日常维修和专项维修。日常维修服务包括给排水及供暖系统巡视检查维修、电器、低压

电气设备维修、水泵装置等设备维护、建筑物、道路及其附属设施维护维修、办公桌椅维修、环境卫生清洁、油、粪池清理等。专项维修包括综合楼、办公楼、宿舍楼屋顶修缮，综合楼、办公楼、锅炉房墙面修缮，办公区栏杆除锈、刷漆，二会议室修缮，办公区路面标识线及标识标牌，木门（办公楼），供水主管道修缮，应急处置服务。

**第六条** 乙方提供的物业服务方案及标准，内容包括针对该项目的特点分析、服务内容及标准、项目人员的组织架构、项目主要管理人员执业资格证书及学历证明复印件、岗位职责、物业服务规章制度、物业服务方案、各类应急预案和服务费用分析等。

### 第三章 物业服务费及支付方式

**第七条** 本合同物业服务费金额为：壹佰贰拾捌万叁仟伍佰玖拾元整（大写），1283590元（小写）。

#### **第八条** 支付方式

合同生效后，乙方提交支付申请，经甲方审核确认无误后，乙方提交符合甲方要求的发票后，甲方支付合同总额（扣除应急款）75%预付款。

采购人于2024年12月进行结算，并支付尾款，供应商提交支付申请，经采购人审核确认无误后，供应商提交符合采购人要求的发票。

若因政府财政资金拨付之原因，致使甲方未能按照本合同之约定支付物业费用的，不视为甲方违约。乙方应继续按照本合同其他条款的约定，按时保质的履行其应承担的合同义务。本条款优先适用于本合同第十九条。

### 第四章 第三方服务企业的选聘方式

**第九条** 乙方不得整体转包本物业中标项目。部分非主体、专业

性工作需分包的，须经甲方同意后方可分包，接受分包的单位需具备相应资质，并不得再次分包。乙方应当就分包项目向甲方负责，对分包项目承担连带责任。

**第十条** 管理模式具体内容详见应答文件。

## **第五章 权利与义务**

**第十一条** 甲方的权利义务

1. 有权要求乙方按合同约定提供物业服务。
2. 监督乙方履行本合同，对乙方提供的物业服务有建议、督促的权利。
3. 遵守管理规约以及物业管理区域内物业共用部分的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度。
4. 按有关规定及本合同约定支付物业服务费。
5. 对乙方根据合同和有关规章制度提供的管理服务给予必要配合。
6. 有关法律规定和当事人约定的其他权利义务。

**第十二条** 乙方的权利义务

1. 乙方必须按国家法律、法规及北京市延庆区人力资源和社会保障局等有关部门规定的标准，对乙方根据本合同向甲方委派的人员缴纳意外保险；对于乙方与所委派员工发生的劳动纠纷等一切争议，均与甲方无关。
2. 乙方向甲方委派的人员在合同期内因疾病、工伤、意外事故等原因受伤或死亡的，由乙方负责积极解决，若因此产生纠纷的，由乙方独立承担相关责任；若甲方为此承担任何责任或遭受任何损失的，有权向乙方追偿。

3. 根据有关法律、法规规定和合同约定，向甲方提供验收单、审核汇总表等相关项目资料。

4. 按本合同约定的物业服务事项和标准提供物业服务。

5. 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，不得将甲方信息用于物业管理活动之外的其他用途。

6. 及时向甲方和物业使用人通报本物业管理区域内有关物业服务的重大事项，及时处理甲方和物业使用人的投诉，接受甲方和物业使用人的监督。

7. 对甲方和物业使用人违反本合同和管理规约的行为，采取告知、劝阻和向有关主管部门报告等方式督促甲方和物业使用人改正。

8. 不得擅自占用本物业管理区域内的共用部分或擅自改变其使用用途。不得擅自将甲方所有的共用部分用于经营活动。不得擅自占用、挖掘本物业管理区域内的道路、场地，确需临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应当按规定办理相关手续，制定施工方案，开工前要在物业管理区域内公示，施工过程中尽可能减少对甲方的影响，并及时恢复原状。

9. 乙方不得将本物业服务项目委托给其他单位或个人。

10. 乙方实施锅炉、电气、制冷以及有限空间、高空等涉及人身安全的作业，应当具备相应资质或委托具备相应资质的单位实施，委托其他单位实施的，应当明确各自的安全管理责任，乙方及乙方委托的其他单位在施工过程中对他人以及自己造成损害的，由乙方及乙方委托的其他单位自行解决，与甲方无关。

11. 对甲方提供的办公及生活用房及房屋内家具、设施负有保护义务，如有损坏须负责赔偿。不得使用非正规电器设备，因乙方原因

造成火灾等安全事故由乙方负完全责任，并赔偿甲方损失。

12. 按甲方要求按时、保质完成接待任务，提供合法收费明细及发票等。

13. 有关法律规定和当事人约定的其他权利义务。

14. 乙方完全遵守《中华人民共和国妇女权益保障法》中关于“劳动和社会保障权益”的有关要求。

## 第六章 合同终止

**第十三条** 本合同项目服务期满，但尚未有新的物业服务企业承接的，乙方应当继续按本合同的约定提供服务，所增加服务期最长不超过6个月，服务内容按合同有效期的标准，服务期满一次性支付服务费。

**第十四条** 本合同终止后，甲乙双方应当共同做好交接事宜，包括物业服务费的结算、对外签订的各种协议的执行、物业共用部分查验交接以及移交相关档案资料等。

## 第七章 违约责任

**第十五条** 甲、乙双方对物业服务质量发生争议的，双方可共同委托物业服务评估监理机构就乙方的物业服务质量是否符合本合同约定的服务标准进行评估；乙方管理服务达不到本合同约定的服务内容和标准的，应当按照甲方要求承担采取补救措施或赔偿损失等违约责任并承担相当于本合同物业服务费金额30%的违约金，甲方有权从未支付的物业服务费中直接扣除。

除不可预见的情况外，乙方擅自停水、停电的，甲方有权要求乙方在【1】日内解决，否则按照本合同第十六条约定的标准向甲方支付违约金并应当对擅自停电、停水所给甲方造成的所有损失承担相应

的民事责任。

甲、乙双方均不得提前解除本合同，否则解约方应当承担相应的违约责任；造成损失的，应当承担相应的赔偿责任。

**第十六条** 乙方在本合同期限内擅自停止物业服务的，甲方可要求乙方继续履行，采取补救措施，并应当按合同额的 5%的标准向甲方支付违约金；前述行为给甲方造成损失的，乙方应当赔偿相应的损失；乙方在本合同终止后拒不撤出本物业管理区域的，甲方有权要求乙方按时撤出物业管理区域，并应当按合同额的 5%的标准向甲方支付违约金；前述行为给甲方造成损失的，乙方应当赔偿相应的损失；本条前述乙方应向甲方赔偿的损失既包括因乙方的违约行为给甲方造成的全部损失，也包含甲方为实现赔偿所对外支付的诉讼费、律师费、快递费等。

**第十七条** 乙方擅自将甲方信息用于物业管理活动之外的，应当按合同额的 5%的标准向甲方支付违约金，如违约金数额不足以弥补甲方所遭受的直接损失的，乙方应当补足。

**第十八条** 甲方若未按合同约定支付物业服务费，经乙方书面催缴，应当按合同额的 5%的标准向乙方支付违约金。

**第十九条** 除本合同另有约定外，甲方有权结合具体情况对乙方违约责任进行补充，补充的乙方违约责任以甲方书面将补充违约责任条款书面交付乙方时生效。任何一方的违约行为给他方造成损失的，均应当承担相应的赔偿责任。

**第二十条** 因不可抗力致使合同部分或全部无法履行的，根据不可抗力的影响，部分或全部免除责任。

**第二十一条** 为维护公共利益，在不可预见情况下，如发生煤气

泄露、漏电、火灾、暖气管、水管破裂、协助公安机关执行任务等突发事件,乙方因采取紧急避险措施造成损失的,应当按有关规定处理。

**第二十二条** 乙方有确凿证据证明属于以下情况的,可免于承担违约责任:

1. 由于甲方或物业使用人自身的责任导致乙方的服务无法达到合同约定的。

2. 因维修养护本物业管理区域内的共用部位、共用设施设备需要且事先已告知甲方或物业使用人,暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的。

3. 非乙方责任出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍造成损失的。

**第二十三条** 乙方应遵守甲方告知的相关管理规定,若乙方违反,甲方有权视情节严重程度,按规定对乙方进行相应处罚。

## 第八章 安全工作

**第二十四条** 乙方应加强安全教育工作,对工作人员进行安全教育。乙方工作人员应自觉执行有关安全的法律、法规和操作规程。

**第二十五条** 乙方应保证工作人员的饮食、住宿安全及驻地的消防安全。

**第二十六条** 乙方应无条件配合甲方及行业主管部门安全检查,对检查出的问题要立即整改。

**第二十七条** 发生事故时,乙方应采取有效措施控制事态,并将情况上报甲方及有关部门,在24小时内向甲方提交书面报告,同时按政府有关部门要求处理。

**第二十八条** 乙方负责做好合同履行期间的安全管理工作,做好

安全措施，特殊岗位须持证上岗。在有毒有害环境中，应按有关规定配备相应的防护措施，以确保工作人员的人身安全。若发生安全事故的由乙方承担全部责任，甲方不承担任何连带责任。

## 第九章 争议解决

**第二十九条** 合同履行过程中发生争议的，双方可通过协商解决或向物业所在地物业纠纷人民调解委员会申请调解的方式解决；不愿协商、调解或协商、调解不成的，甲乙双方均可向怀来县人民法院提起诉讼。

## 第十章 质量保证金

**第三十条** 本项目需要质量保证金。在合同全部工程完工验收后，两周之内，乙方提交物业维修专项结算价款总额 3%的质量保证金保函作为质量保证金，质保期 1 年。质量保证金应采用由中华人民共和国境内注册的商业银行（县、市级支行及以上银行）出具的质量保证保函或具有担保能力的专业担保机构出具的质量保证担保书或中国保险监督管理委员会批准的保险机构出具的工程质量保函的方式递交。

## 第十一章 附则

**第三十一条** 本合同经甲乙双方加盖公章并经法定代表人或授权代表签字后生效。

**第三十二条** 本合同附件一式六份，甲方四份，乙方两份。

**第三十三条** 其他约定：本合同签订地为北京市官厅水库管理处。

**第三十四条** 本合同附件 1：安全生产管理协议、附件 2：物业服务廉政责任书、附件 3：工程量清单是本合同的有效组成部分，与本合同具备同等法律效力。

甲方：北京市官厅水库管理处



乙方：北京通政物业管理有限公司



法定代表人：  
(或授权委托人)

法定代表人：  
(或授权委托人)

单位地址：河北省张家口市怀来县丰沙线拦河坝站

单位地址：北京市通州区胡家垡村甲8号院9号楼7层728

邮政编码：075441

邮政编码：101116

联系人：孙谦

联系人：庞禹

联系电话：0313-6877029

联系电话：13811852967

传 真：0313-6877025

传 真：010-65244497

开户银行：延庆农行营业部

开户银行：中国建设银行北京永安支行

帐 号：11160101040007793

帐 号：11050162530000001346

附件 1: 安全生产管理协议

## 安全生产管理协议

甲方（发包方）：北京市官厅水库管理处

单位地址：河北省张家口市怀来县丰沙线拦河坝站

乙方（承包方）：北京通政物业管理有限公司

单位地址：北京市通州区胡家垡村甲 8 号院 9 号楼 7 层 728

为明确甲、乙双方的安全生产责任，确保施工或者作业安全，根据《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程安全生产管理条例》及其他法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，经双方协商一致，签订本协议。

### 第一条 项目名称和作业内容

（一）项目名称 北京市官厅水库管理处物业维修服务项目

（二）作业内容 物业日常维修和专项维修

（三）甲方管理区域 北京市官厅水库管理处

（四）乙方管理区域 北京市官厅水库管理处

### 第二条 甲方的权利和义务

（一）认真贯彻执行安全生产法律、法规。

（二）甲方有权严格审查乙方是否具备安全生产条件或专业资质，有权查验乙方的生产经营范围、有关人员资格等。

（三）甲方有权监督、检查乙方的施工或作业安全。

(四) 甲方有权督促乙方建立危险作业审批制度, 严格执行安全管理制度和操作规程, 落实各项安全措施。

(五) 甲方管理人员有权制止乙方人员违章作业行为。

(六) 甲方有权责令安全意识差、不听从安全生产指挥的乙方人员退场。

(七) 甲方不得违章指挥, 强令乙方冒险作业。

### 第三条 乙方的权利和义务

(一) 认真贯彻执行安全生产法律、法规、规章, 严格遵守安全生产规章制度、安全操作规程, 熟练掌握事故防范措施和事故应急处理预案等。

(二) 乙方负责其承包项目范围内的安全生产管理工作, 服从甲方对施工现场的安全生产管理, 对甲方在安全检查过程中提出的问题和隐患, 乙方必须按要求时限整改完毕。

(三) 乙方有权对甲方的安全工作提出合理化建议和改进意见。

(四) 乙方在日常作业中, 有权拒绝执行甲方违章指挥和强令冒险作业指令。

(五) 乙方应当建立健全安全生产组织机构, 制定安全管理制度, 按规定配齐专、兼职安全管理人员。乙方现场负责人和安全管理人员必须按规定经过安全生产考核合格。

(六) 乙方不得违章指挥, 不得强令工人违章作业, 并按规定做好工人劳动保护工作, 为从业人员提供合格的劳动防护用品。

(七) 乙方应当组织相关人员学习、掌握安全技术交底要求, 履行签字手续。乙方必须按照甲方安全技术交底进行作业, 不得安排没有接受安全技术交底的人员上岗作业。

(八)施工过程中需要新进场人员的,乙方必须备齐相关人员资料和手续,在人员进场前以书面形式报甲方,甲方书面批准后方可进场,进场后,乙方应当配合甲方对新进场人员进行安全教育考核,合格后方可上岗作业。

(九)乙方需将相关负责人签字确认的危险作业方案、安全操作规程、应急救援预案等材料提交甲方备案。

(十)乙方应当根据有关法律、法规或标准规范要求,对存在危险因素的场所、设施设备设置安全警示标志。

(十一)乙方应当按规定为从业人员办理安全生产保险,费用由乙方承担。

**第四条** 乙方负有对工人进行日常安全教育和每日班前安全教育的责任,并做好记录,履行签字手续。乙方不得安排未经安全教育培训并考核合格的人员作业。

**第五条** 乙方负责为所属人员配发合格的安全防护用品,并指导其按规定要求正确佩戴,甲乙双方都应督促施工现场人员自觉佩戴好安全防护用品。

**第六条** 乙方使用的机械、电气等设备必须符合国家标准、行业标准有关安全的规定,制定相应的安全操作规程,并负责日常的检查、维修和保养。

**第七条** 甲方人员不得擅自要求拆除、改动施工现场的各类安全防护措施、安全标志和警告牌等,确需拆除或改动的,必须经乙方施工现场负责人和安全管理人員同意,并采取必要、可靠的安全措施后方可拆除或改动。

**第八条** 乙方人员施工前，必须认真检查施工区域的作业环境、设备设施、工具用具等是否完好，发现隐患，立即整改，隐患消除后方可进行施工作业。

**第九条** 乙方使用的特种作业人员必须取得相应的特种作业证，并且在有效期内。

**第十条** 乙方使用甲方提供的设备设施，使用前应当进行检验检测，如不符合相关安全要求，应及时向甲方提出，甲方应当积极整改，整改合格方可使用。乙方未经甲方允许，私拉乱接电气线路造成的后果均由乙方承担。

**第十一条** 甲方开展安全检查发现事故隐患的，有权向乙方发出隐患整改通知书，乙方应当在要求的期限内整改完毕，甲方应当复查有关隐患整改情况，确保整改到位。如果发现重大隐患，甲方有权要求乙方停止作业，立即撤出人员，乙方必须无条件服从。

**第十二条** 施工或者作业过程中一旦发生生产安全事故，乙方应当立即启动应急预案，在保障救援人员安全的情况下采取有效措施组织抢救，及时将受伤人员送往医疗机构救治，并先行垫付医疗费用。同时，应当在10分钟内向甲方报告。甲乙双方应当全力配合政府部门做好事故调查处理工作，及时全面落实事故调查报告提出的整改措施。

**第十三条** 本协议未尽事宜由甲乙双方协商解决，协商不成，提交 延庆区 人民法院进行判决、裁定。

**第十四条** 本协议经双方授权代表签署并加盖公章后生效，自乙方完成项目全部内容并撤出全部人员，且甲乙双方均履行完项目合同及本协议的全部义务终止。

第十五条 其他事项：双方应承担安全生产法律、法规、规章等规定的相应法律义务及责任。

第十六条 本协议一式六份，甲方四份，乙方两份。

甲方：北京市官厅水库管理处



法定代表人：

(或授权委托人)

2024年5月30日

乙方：北京通政物业管理有限公司



法定代表人：

(或授权委托人)

2024年5月30日

甲方安全监督单位(盖章)



2024年5月30日

乙方安全监督单位(盖章)



2024年5月30日

附件 2：物业服务廉政责任书

## 物业服务廉政责任书

项目名称：北京市官厅水库管理处物业服务项目

项目地址：河北省张家口市怀来县丰沙线拦河坝站

发包方：北京市官厅水库管理处

承包方：北京通政物业管理有限公司

为加强物业服务中的廉政建设，规范物业服务中的各项活动，防止发生各种谋取不正当利益的违法违纪行为，保护国家、集体和当事人的合法权益，根据国家有关物业管理的法律法规和廉政建设责任制规定，特订立本廉政责任书。

### 第一条 双方的责任

(一) 应严格遵守国家关于市场准入、项目招标投标、物业管理和市场活动的有关法律、法规，相关政策，以及廉政建设的各项规定。

(二) 严格执行建设工程项目合同文件，自觉按合同办事。

(三) 业务活动必须坚持公开、公平、公正、诚信、透明的原则（除法律法规另有规定者外），不得为获取不正当的利益，损害国家、集体和对方利益，不得违反物业管理的规章制度。

(四) 发现内部在业务活动中有违规、违纪、违法行为的，应及时提醒对方，情节严重的，应向其上级主管部门或纪检监察、司法等有关机关举报。

## 第二条 发包人的责任

发包人的领导和从事该物业服务项目的工作人员在服务项目发生的事前、事中、事后应遵守以下规定：

（一）不准向承包人和相关单位索要或接受回扣、礼金、有价证券、贵重物品和好处费、感谢费等。

（二）不准在承包人和相关单位报销任何应由发包人或个人支付的费用。

（三）不准要求、暗示或接受承包人和相关单位为个人装修住房、婚丧嫁娶、配偶子女的工作安排以及出国（境）、旅游等提供方便。

（四）不准参加有可能影响公正执行公务的承包人和相关单位的宴请、健身、娱乐等活动。

（五）不准向承包人和相关单位介绍或为配偶、子女、亲属参与同发包人物业服务合同有关的项目等活动。不准向承包人和相关单位介绍或为配偶、子女、亲属参与同项目工程合同有关的设备、材料、工程分包、劳务等经济活动。不得以任何理由向承包人和相关单位推荐分包单位和要求购买与项目物业服务合同规定以外的材料、设备等。

## 第三条 承包人的责任

应与发包人和相关单位保持正常的业务交往，按照有关法律法规和程序开展业务工作，严格执行物业服务相关的内容、标准，尤其是有关维修、安装等标准和规范，认真履行物业服务职责，并遵守以下规定：

（一）不准以任何理由向发包人和相关单位及其工作人员索要、接受或赠送礼金、有价证券、贵重物品及回扣、好处费、感谢费等。

(二)不准以任何理由为发包人和相关单位报销应由对方或个人支付的费用。

(三)不准接受或暗示为发包人、相关单位或个人装修住房、婚丧嫁娶、配偶子女的工作安排以及出国(境)、旅游等提供方便。

(四)不准违反合同约定而使用发包人、相关单位提供的通信、交通工具和高档办公用品。

(五)不准以任何理由为发包人、相关单位或个人组织有可能影响公正执行公务的宴请、健身、娱乐等活动。

#### **第四条 违约责任**

(一) 发包人工作人员有违反本责任书第一、二条责任行为的,按照管理权限,依据有关法律法规和规定给予党纪、政纪处分或组织处理;涉嫌犯罪的,移交司法机关追究刑事责任;给承包人造成经济损失的,应予以赔偿。

(二) 承包人工作人员有违反本责任书第一、三条责任行为的,按照管理权限,依据有关法律法规和规定给予党纪、政纪处分或组织处理;涉嫌犯罪的,移交司法机关追究刑事责任;给发包人造成经济损失的,应予以赔偿。

**第五条** 本责任书作为物业服务合同的附件,与物业服务合同具有同等法律效力。

**第六条** 本责任书的有效期为双方签署之日起至该物业服务项目竣工验收合格时止。

**第七条** 本责任书一式六份,甲方四份,乙方两份,送交双方的监督单位各一份。

甲方单位：北京市官厅水库管理处



乙方单位：北京通政物业管理有限公司



法定代表人：

(或授权委托人)

法定代表人：

(或授权委托人)

2024年5月30日

2024年5月30日

甲方监督单位 (盖章)



乙方监督单位 (盖章)



## 附件 3：工程量清单

## 2024 年 6-12 月物业维修服务汇总表

序号	项目名称	单位	合价 (万元)	备注
	物业费合计		128.359	
一	日常维修服务	项	66.139	
二	专项维修工程	项	55.22	
1	综合楼、办公楼、宿舍楼屋顶修缮		10.00	
2	综合楼、办公楼、锅炉房墙面修缮		10.00	
3	办公区栏杆除锈、刷漆		2.50	
4	二会议室修缮		10.00	
5	办公区路面标线及标识标牌		8.72	
6	木门更新		5.00	
7	供水主管道修缮		9.00	
三	应急资金		7.00	固定报价

物业日常服务工程量清单

2024年6月-12月

序号	项目名称	项目说明	单位	数量	综合单价 (元)	合价(元)	备注
一	给排水供暖系统维修保养					83000.00	
1	水池清掏	对80m <sup>3</sup> 蓄水池2座内杂物进行清理、填加杀毒剂	次	1	3000.00	3000.00	
2	给排水设施设备维护维修	每天对消火栓及管道、上下水管道、饮用水池、水表检测记录、管件、阀门、水嘴、卫生洁具、水盆、污水管、大小便池自动设备、透气管及疏通、水封设备、8000m左右室内外给排水管、供暖管道、设备、散热器等及其附属构筑物等正常运行使用而进行的巡视检查、日常养护及维修。	米	8000	6.50	52000.00	
3	水泵保养、维修	更换水泵轴承、水封、叶轮等	台	5	1200.00	6000.00	
4	燃烧机保养、维修		套	2	4000.00	8000.00	
5	控制柜维修	维修主板、显示屏、控制电器等	台	2	5000.00	10000.00	

6	补水箱维修 电器、水泵装置 等设备维护管 理	水箱防腐、除锈、修补焊接等	台	2	2000.00	4000.00	
二						<b>79660.00</b>	
1	空调保养	清洗滤网、维修保养及加氟	台	240	175.00	42000.00	
2	食堂电器设备、 开水器、自提水 水泵系统保养 维修	开水器6台每年清理水垢检 查，每年更换一次滤芯、自提 井水泵、食堂所有电器(29项) 维修	台	36	300.00	10800.00	
3	电器故障检测 及小修	电视73台、电热水器42台、8 台洗衣机、宿舍电视机含遥控 器及机顶盒在内的所有电器设 备出现故障时进行初步检测、 更换电池及故障排除等的人工 费用、维修的材料费。	套	123	60.00	7380.00	
	充电桩维修	充电桩维修保养	套	6	580.00	3480.00	
5	玻璃自动门维 修	每年2次维修保养及更换配件	套	2	2000.00	4000.00	
6	电动大门维修 保养	电动伸缩门和自动道闸系统	套	6	2000.00	12000.00	
三	建筑物、道路及 其附属设施维 护维修					<b>101216.00</b>	

1	日常性房屋维护维修	办公生活区(办公楼、东配楼、西配楼、北门小楼、、综合楼、职工健身中心、平、楼房宿舍、锅炉房、后区宿舍楼、防汛仓库、电工班、后区小楼)的房屋修缮。包括漏雨、女儿墙砖石修理、雨落管、门窗、内外墙、地面、吊顶及雨水损毁等定期巡视检查、损毁部位进行维修。	m <sup>2</sup>	16554	4.00	66216.00	
2	院内道路维修	院内除道路以外的路面	m <sup>2</sup>	3000	2.50	7500.00	
3	更换门窗配件					27500.00	
	保安室防盗门更新	套	套	1	4000.00	1000.00	
	窗户	个	个	20	200.00	4000.00	
	门锁	个	个	30	200.00	6000.00	
	纱窗	个	个	30	200.00	6000.00	
	纱门	个	个	5	500.00	2500.00	
	窗帘及轨道	个	个	20	400.00	8000.00	
四	办公家具维修	桌子、椅、等办公设备维修、移动	次	150	30.00	4500.00	
五	环境卫生清洁管理					206625.42	
1	室内日常环境卫生清洁	楼内公共区域及会议室保洁、服务	m <sup>2</sup>	3060	20.00	61200.00	

2	庭院口常环境卫生清洁	南北大门内公共区域硬化路面、设备箱、展板等卫生清洁(冬季扫雪)垃圾分类值守,含人工、清洁用具、用品费用。每口保洁。	m <sup>2</sup>	11850	6.00	71100.00	
3	建筑物外立面集中保洁	办公楼、综合楼、职工健身中心门窗、外立面清洁	次	4	5000.00	20000.00	
4	室内地面集中保洁保养	办公楼、综合楼、职工健身中心室内地板、清洗、保养;门窗清洁。共计5747.25 m <sup>2</sup> ,费用包括人工费、材料费。	次	1	12000.00	12000.00	
5	职工食堂油烟管道清理	对食堂烟道等油污处清理,费用包括人工费、材料费、机具费用	次	4	10000.00	40000.00	
6	除虫害管理和新冠卫生消毒	按规定向服务范围内喷洒、投放灭鼠药、消毒剂、除虫剂,每周两次,费用费用包括人工费、材料费、机具费用	项	1	2325.42	2325.42	
六	油、粪池清理					14200.00	
1	食堂隔油池清理	每两个月清理一次	次	4	2000.00	8000.00	
2	食堂格栅井清理	每两个月清理一次	次	4	1000.00	4000.00	
3	全处化粪池抽清		次	1	2200.00	2200.00	

七	电工	室内低压电气设备维修(灯具 插座、轮廓灯等)	人	1	42000.00	42000.00	
八	备品备件	灯泡、灯管、插座、开关等	项	1		62700.00	见详单
九	合计					593901.42	
十	取费					67488.58	
1	管理费					11878.03	2%
2	利润					18173.38	3%
3	税金					37437.17	6%
十一	总计					661390.00	

备品备件清单计价表

序号	项目名称	单位	数量	单价 (元)	合价 (元)	备注
	合计				62700	
1	浴霸	个	4	450	1800	
2	厨宝 (10L)	个	5	400	2000	
3	换气扇	个	20	100	2000	
4	LED 灯泡 (10W)	个	200	30	6000	
5	LED 灯管 (1.2 米)	个	200	80	16000	
6	食堂 LED 灯	个	20	100	2000	
7	灭蝇灯	个	10	150	1500	
8	LED 灯管 (0.6 米)	个	200	40	8000	
9	吸顶灯 (20W)	个	20	50	1000	
10	LED 镜面格栅灯 (1200*300)	个	20	200	4000	
11	LED 镜面格栅灯 (600*600)	个	20	200	4000	
12	插座面板 10A	个	50	30	1500	
13	插座面板 16A	个	50	30	1500	
14	轮廓灯管 (1 米)	个	100	60	6000	
15	闸阀 (DN100、DN125)	个	5	600	3000	
16	冷水水龙头	个	20	120	2400	

部分分项工程和单价措施项目清单与计价表

工程名称: 官厅水库管理处屋顶修缮项目

序号	子目编码	子目名称	子目特征描述	计量单位	工程量	金额(元)		
						综合单价	合价	其中 人工费
	—	综合楼2号楼屋顶 修缮				68910.15		
		分部工程				58537.33		
1		屋面防水层拆除	拆除及基底修复	m2	503.2	2264.40	4.5	
2		屋面卷材防水层新 做	1. 卷材品种、规格:聚合物改 性沥青聚酯胎防水卷材单层 5mm 2. 彩色压型钢板顺水槽排水 槽、及Φ100pvc 排水管道制 作安装	m2	503.2	32708.00	65	
3		弧形廊道	1. 拆除, 新做彩色压型钢板 弧形廊道, 厚 0.7mm 2. 彩色压型钢板顺水槽排水 槽、及Φ100pvc 排水管道制 作安装	m2	78	15600.00	200	
4		空调防护罩新做	0.7mm 彩钢板	套	12	7964.93	663.74	
		取费				10372.82		
		措施费				4682.99		8%
		税金				5689.83		9%
	二	办公楼、东西楼檐 沟修缮				31089.85		

	主楼檐沟修缮								26410.00	
22	屋面防水层拆除	拆除及基底修复	m2	180			4.5	810.00		
23	屋面卷材防水层新做	1. 卷材品种、规格:聚合物改性沥青聚酯胎防水卷材单层5mm	m2	180			65	11700.00		
	东西楼檐沟修缮									
63	屋面防水层拆除	拆除及基底修复	m2	200			4.5	900.00		
64	屋面卷材防水层新做	1. 卷材品种、规格:聚合物改性沥青聚酯胎防水卷材单层5mm	m2	200			65	13000.00		
	取费							4679.85		
	规费							2112.80		8%
	税金							2567.05		9%
三	合计							100000.00	15000.00	

分部分项工程和单价措施项目清单与计价表

工程名称: 官厅水库管理处墙面修缮项目

序号	子目编码	子目名称	子目特征描述	计量单位	工程量	综合单价	金额(元)	
							合价	其中人工费
		锅炉房修缮					73960.57	
		内墙					13704.07	
76		墙面抹灰铲除	原有基层处理: 涂料	m <sup>2</sup>	318.86	3.00	956.58	
77		墙体刷界面剂	基层墙体刷界面剂	m <sup>2</sup>	318.86	2.00	637.72	
79		墙面喷刷涂料 新做	1. 基层类型: 抹灰	m <sup>2</sup>	318.86	30.00	9565.80	
			2. 腻子种类: 耐水腻子二遍					
			3. 涂料品种、遍数: 丙烯酸面漆二遍, 防潮封闭底漆一遍					
		墙面砖拆除		m <sup>2</sup>	77.09	3.00	231.27	
		内墙瓷砖	1. DTG 砂浆勾缝	m <sup>2</sup>	77.09	30.00	2312.70	
			2. 粘贴 5-10 厚陶瓷墙砖 300*600					
			3. 4 厚 DTA 砂浆粘结					
			4. 1.5 厚聚合物水泥基防水涂料					
			5. 9 厚 DP 砂浆打底压实抹平					
		地面					5442.50	

	地砖	800*800	m <sup>2</sup>	154.75	30.00	4642.50
	雨篦子	材质: 不锈钢 规格: 400*600	m	4.00	200.00	800.00
	外墙					29239.32
80	墙面抹灰铲除	原有基层处理	m <sup>2</sup>	886.04	3.00	2658.12
		1. 基层类型: 抹灰				
		2. 喷刷涂料部位: 外墙				
82	墙面喷刷涂料 新做	3. 刮腻子要求: 二遍 4. 涂料品种、遍数: 防水封底 漆, 热塑型丙烯酸酯外墙漆二 遍	m <sup>2</sup>	886.04	30.00	26581.20
	门					8000.00
	电动卷帘门		樘	1	2000.00	2000.00
	水电暖改造		项	1	6000.00	6000.00
	标准化					6441.64
	标识标牌	材质: 亚克力 规格: 100*200、100*100	个	70	50.00	3500.00
	管理制度	材质亚克力 规格: 600*900	个	10	294.16	2941.64
	取费					11133.04
	措施费					5026.20
	税金					6106.84
	办公楼后外墙 修缮					26039.43

		外墙抹灰	砂浆类型: DP 砂浆 厚度: 10mm	m <sup>2</sup>	450.00	25.00	11250.00	
		墙面喷刷涂料 新做	1、刮腻子要求: 二遍	m <sup>2</sup>	450.00	28.00	12600.00	
			2、涂料品种、遍数: 防水封底 漆, 热塑型丙烯酸酯外墙漆二 遍					
		取费					2189.43	
		规费					715.50	3%
		税金					1473.93	6%
		合计					<b>100000.00</b>	<b>15000.00</b>

分部分项工程和单价措施项目清单与计价表

工程名称: 室外栏杆油漆

序号	子目编码	子目名称	子目特征描述	计量单位	工程量	金额(元)		
						综合单价	合价	其中人工费
	一	项目				21236.84		
1		金属栏杆除锈刷涂料	包括: 1、除旧 2、防锈漆两遍 3、面漆两遍	m2	330	50.00	16500.00	
2		管道栏杆除锈刷漆	包括: 1、除旧 2、防锈漆两遍 3、面漆两遍	m2	150	31.58	4736.84	
		分部小计				21236.84		
	二	取费				3763.17		
		规费				1698.95		8%
		税金				2064.22		9%
	三	合计				25000.00	3750.00	

分部分项工程和单价措施项目清单与计价表

工程名称：办公楼二会议室修缮

序号	子目编码	子目名称	子目特征描述	计量单位	工程量	金额(元)		
						综合单价	合价	其中 人工费
		<b>装饰工程</b>						
		<b>序工项目</b>						
		施工垃圾外运费		项	1	10000.00	89795.95	
		材料上楼搬运费		项	1	8000.00	18500.00	
		现场成品保护费		项	1	500.00	10000.00	
		<b>墙面工程</b>					31980.00	
		新建地面到天花纸面石膏板基底		m <sup>2</sup>	78	100.00	7800.00	
		室内墙面批刮腻子基层处理		m <sup>2</sup>	78	150.00	11700.00	
		室内墙面涂刷乳胶漆		m <sup>2</sup>	78	160.00	12480.00	
		<b>吊顶(天花)工程</b>					8320.00	
		顶面滚涂或喷乳胶漆(施工面积按实际展开面积计算)		m <sup>2</sup>	52	160.00	8320.00	
		<b>照明线路铺设及开关、灯具安装工程</b>					17200.00	

	安装 LED 长条灯			套	18	800.00	14400.00	
	筒灯/射灯			套	14	200.00	2800.00	
	<b>会议背景墙</b>						<b>13795.95</b>	
	亚克力字体墙			项	1	7795.95	7795.95	
	官厅水库鸟瞰图制作及上墙			项	1	6000.00	6000.00	
	<b>小计</b>						<b>89795.95</b>	
	<b>措施费</b>						<b>1795.92</b>	2%
	<b>取费</b>						<b>8408.13</b>	
	规费						2747.76	3%
	税金						5660.38	6%
	<b>合计</b>						<b>100000.00</b>	<b>15000.00</b>

分部分项工程和单价措施项目清单与计价表

工程名称：办公区路面标线及标识标牌

序号	子目编码	子目名称	子目特征描述	计量单位	工程量	金额(元)		
						综合单价	合价	其中人工费
		办公区路面标线		m	760	98.00	74480.00	
		标识标牌		块	6	637.01	3822.07	
		措施费					1566.04	2%
		取费					7331.89	
		规费					2396.04	3%
		税金					4935.85	6%
		合计					87200.00	13080.00

分部分项工程和单价措施项目清单与计价表

工程名称：办公楼木门更新

序号	子目编码	子目名称	子目特征描述	计量单位	工程量	金额(元)	
						综合单价	合价
						41897.97	其中 人工费
		旧门拆除	包括：拆除及垃圾清运	樘	26	240.00	
		木门制作 安装	内容：门制作、安装；门牌安装。 规格：1m*2.1m，厚 4.5mm，免漆 复合实木门	樘	26	1150.00	29900.00
		亚口制作 安装	实木复合，门洞 1m*2.1m	套	2	328.99	657.97
		金属门制 作安装	卫生间，0.8m*2m，及窄金属玻璃 门	套	4	1800.00	7200.00
		金属亚口 制作安装	卫生间，1.8m*2.1m 双包边门套	套	2	450.00	900.00
		措施费				897.96	2%
		取费				4204.07	
		规费				1373.88	3%
		税金				2830.19	6%
		合计				50000.00	7500.00

分部分项工程和单价措施项目清单与计价表

工程名称: 供水主管道修缮

序号	子目编码	子目名称	子目特征描述	计量单位	工程量	金额 (元)		
						综合单价	合价	其中人工费
一		工程项目				76452.599		
1		挖土方	长60米,宽0.8米,高1.5米管沟开挖	m <sup>3</sup>	75	45.00	3375.00	
2		土方回填	管沟原土回填,分层夯实	m <sup>3</sup>	75	40.00	3000.00	
		路面混凝土拆除	路面厚度200mm	m <sup>3</sup>	12	300.00	3600.00	
3		路面恢复砼 C20	C20 砼,厚度200mm	m <sup>3</sup>	12	1000.00	12000.00	
4		塑料管安装	1. 材质:PE 2. 型号、规格:Φ100 3. 压力等级: 4. 连接方式:热熔	m	70	350.00	24500.00	
5		塑料阀门安装		个	5	460.00	2300.00	
6		砖窖井、检查井、水表井砌筑		座	1	27677.60	27677.60	
三		取费					13547.40	
		规费					6116.21	8%
		税金					7431.19	9%
		合计					90000.00	13500.00

