

北京市物业服务合同

甲 方：北京市第二儿童福利院

乙 方：北京德福缘物业管理有限公司

签订时间：2021年7月30日

甲 方：北京市第二儿童福利院

法定代表人姓名：

地址：北京市顺义区高丽营镇张喜庄段9号

乙 方：北京德福缘物业管理有限公司

统一社会信用代码：91110000801496245R

法定代表人姓名：王彬

2021年物业服务外包采购项目，甲方委托北京市政府采购中心以

竞争性磋商的方式，经评审委员会评定北京德福缘物业管理有限公司

司（乙方）为成交人。根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国消费者权益保护法》、《物业管理条例》及《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

提供物业服务的相关事宜，协商订立本合同，共同遵守执行。

下列文件为构成本合同的组成部分，认为是一个整体，彼此相互

解释、相互补充并具有同等法律效力。为便于解释，组成合同的多个文件的优先支配地位的次序如下：

a. 本合同书

b. 成交通知书

c. 补充协议

d. 响应文件(含澄清文件)

e. 竞争性磋商文件(含竞争性磋商文件补充通知)

第一章 物业项目基本情况

第一条 本物业项目（以下简称“本物业”）基本情况如下：

名称：北京市第二儿童福利院物业服务外包采购项目

类型：服务

坐落位置：北京市顺义区高丽营镇火寺路张喜庄段9号

建筑面积：48326.94平方米

建设用地面积：44310平方米

第二条 物业服务用房主要用于物业服务企业客服接待、项目档案资料保存、工具物料存放、人员值班备勤等。物业服务用房建筑面积为150平方米。

第二章 物业服务事项、标准及有关约定

第三条 物业服务期限自 2021年8月1日至2022年7月31日。

第四条 乙方提供的物业服务范围、内容及要求

乙方以包清工的方式为甲方提供各项服务（含突发抢修500元以下小修相关配件），做好日常各项工作运行、检查、整改等记录资料归档工作，同时配合甲方做好上级及属地相关部门行政安全检查等工作。

（一）正常使用相关设备系统、设施、电梯运行、炊事机械的安全使用及孤残儿童生活设施等日常排查及一般性维修，具体包括但不限于以下项目：

1. 电力系统：低压电力配电系统线路设施巡视检修；低压设备设施巡视及维修。

2. 换气设备：院内新风系统及室内空调风口、排风扇清洗、厨房排烟系统维修维护。

3. 院内上下水系统、热水系统、中水系统管线维修，卫生洁具维修更换。

4. 生活家具、办公家具及休养员所使用的设备设施调试维修（窗、桌、椅、轮椅等）。

5. 建筑物小规模维护维修（门、窗、地面、墙面等）

6. 生活电器及厨房电器的检查维护和维修。

7. 机械设备和厨房机械的检查维护和维修。

8. 满足日常运行小规模的安装改造设备设施及装饰。

9. 院内排水及雨水收集利用系统维护修理，保证雨、雪水排泄畅通。

10. 配电室设立专业人员 24 小时值守，并填写运行记录。

11. 地源热泵机房设立专业人员 24 小时值守，并填写运行记录。

12. 配合防疫监管部门做好防疫工作。

(2) 支付合同总额5%尾款人民币22.3万元(大写:人民币贰拾贰万叁仟元整)前双方需对全年服务进行验收,填写《委托服务类

人民币贰拾贰万叁仟元整。
日前经履约验收合格支付合同总额5%尾款,人民币22.3万元,大写:人民币200.7万元,大写:人民币贰佰万零柒仟元整;服务期末月20日
恒贰拾叁万零柒仟元整;待新一年预算批复后支付合同总额45%服务费,人民币223万元,大写:人民币贰佰贰拾叁万零柒仟元整;甲方确认履约保证金到位后向
乙方支付合同总价50%的服务费,人民币223万元,大写:人民币贰佰贰拾叁万零柒仟元整;甲方确认履约保证金到位后向
方支付合同总价5%的履约保证金(银行转账的方式)人民币22.3万
(1) 本项目服务费分三次支付,具体:合同生效后乙方需向甲

2. 付款方式:

肆佰肆拾陆万元整。

1. 费用核算:物业服务费为人民币446万元,大写人民币金额:

第五条 本物业管理区域物业服务收费方式

第三章 物业服务收费

(四) 甲方交办的其他临时性工作。

求详见附件3)。

(三) 院内绿化美化日常修剪、补种、养护等工作(绿化服务要

3. 甲方承担所需的清洁卫生用具及防疫防护用品。

2. 按照疫情防控常态化工作要求,负责公共区域全面消杀工作。

服务要求详见附件2)。

日常保洁清洁;冬季院内积雪清理服务;室内外门窗玻璃清洗(保洁

1. 保洁范围包括但不限于院区及室内外、门前三包等公共场所

(二) 院室内外环境卫生管理:

16. 设立值班制度,要求24小时值班,以应对突发事件。

具台账。

15. 工具使用及保管设专人管理,定期进行清点保养,并设立工

清理、消防设备等。

保项目包括高压配电、电梯、地源热泵、中水、化粪池清理、隔油池

联系维保单位维修,配合维保单位人员进行维修并记录。专业维

14. 配合各专业维保单位,进行日常巡查,发现故障及时上报并

生活用水检测换证等)。

避雷检测、电消检、安全阀检测、厨房排烟环境监测、压力表检测、

13. 协助甲方做好各种设备强制检测及换领证等工作(如:电梯、

项目履约验收单》，同时对月考核情况进行年度汇总，合同期整体履约验收及年度考核汇总作为结算合同总额5%尾款人民币22.3万元（大写：人民币贰拾贰万叁仟元整）的依据，最终尾款结算金额为扣减后金额，结算尾款后方退还履约保证金。

(3) 甲方每次付款时，乙方应向甲方开具等额法定税务发票。

(4) 因本项目为财政性资金项目，如因财政预算拨款延迟导致甲方延期付款不构成违约。

第四章 权利与义务

第六条 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. 按有关规定及本合同约定缴纳物业服务费；
4. 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；
5. 乙方派驻甲方的工作人员需经甲方面试合格后上岗；
6. 甲方需对职工及孤残儿童进行安全及环境维护保持方面的教育。
7. 有关法律规定和当事人约定的其他权利义务。

第七条 乙方的权利义务

1. 根据有关法律、法规规定和合同约定，收取物业服务费；
2. 按本合同约定的物业服务事项，按标准提供物业服务；
3. 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；
4. 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；
5. 乙方派驻人员需统一着工作装；
6. 乙方服务人员要具备办公服务环境人员的基本素质；
7. 有关法律规定和当事人约定的其他权利义务。

第五章 合同终止

第八条 任何一方决定在本合同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。

第九条 本合同期限届满前，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。

第十条 本合同终止后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3个月，在此期间的物业服务费按本合同约定的标准缴纳。

第十一条 本合同终止后，甲乙双方应当共同做好交接事宜，包括物业服务费的清算、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。

第六章 违约责任

第十二条 甲、乙双方均不得擅自解除本合同，否则解约方应当承担相应的违约责任；造成损失的，解约方应当承担相应的赔偿责任。

第七章 争议解决

第十三条 合同履行过程中发生争议的，双方可通过协商解决，协商不成的，双方均可向甲方所在地人民法院提起诉讼；

第八章 附则

第十四条 本合同经双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章后生效。


第十五条 本合同一式四份，甲方、乙方各执二份，具有同等法律效力。

附件：

- 1、人员配备要求
- 2、保洁服务要求
- 3、绿化服务要求
- 4、工程维护要求

甲方(盖章)：北京市第二儿童福利院

法定代表人

或授权代表(签字)： 

联系电话：010-69491340

通讯地址：北京市顺义区高丽营火寺路

张喜庄段9号

乙方(盖章)：北京德福缘物业管理有限公司

有限公司

法定代表人

或授权代表(签字)： 

联系电话：010-6711 1176

通讯地址：北京市丰台区岳各庄 671

号院

签约日期：2021年7月30日

签约日期：2021年7月30日



附件 1：人员配备要求

预计人员数量为58人，其中保洁人员28人、绿化人员3人、工程维修人员24人、办公室人员3人。正常日出勤人数不少于48人，可按工时计算用工人数，具体如下：

| 序号 | 项目 | 名称 | 预计数量 | 单位 |
|----|-------|--------|------|----|
| 1 | 保洁服务 | 保洁员 | 27 | 人 |
| | | 保洁主管 | 1 | 人 |
| 2 | 绿化 | 工人 | 3 | 人 |
| 3 | 工程维修 | 配电值班 | 8 | 人 |
| | | 地源热泵值守 | 4 | 人 |
| | | 工程维修 | 11 | 人 |
| | | 设备主管 | 1 | 人 |
| 4 | 办公室人员 | 物业经理 | 1 | 人 |
| | | 物业副经理 | 1 | 人 |
| | | 客服兼库管 | 1 | 人 |
| 合计 | | | 58 | 人 |

附件 2: 保洁服务要求

保洁服务标准

| 区域 | 清洁项目 | 频次 | 清洁标准 | |
|---------|-----------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| 楼层公共区域 | 窗 | 内玻璃 | 1次/月 无手印、无污渍、保持光洁明亮 | |
| | | 窗框 | 1次/月 无污渍、无印渍 | |
| | | 窗台 | 1次/周 无污渍、无灰尘 | |
| | 门 | 1次/周 | 无污渍、无灰尘、无印迹 | |
| | 地面 | 1次/日 | 无污渍、无灰尘、无水迹、无杂物、光洁明亮 | |
| | 地面 | 1次/月 | 清洗地面 | |
| | 墙面 | 1次/季度 | 无灰尘、无印迹、无污渍 | |
| | 地脚线 | 1次/日 | 无灰尘、无印迹 | |
| | 沙发、座椅 | 1次/日 | 无灰尘、无污渍；每月保养一次。 | |
| | 茶几 | 1次/日 | 无灰尘、无污渍、光洁明亮 | |
| | 其它家具 | 1次/日 | 无灰尘、无污渍 | |
| | 垃圾桶 | 1次/日 | 垃圾桶无灰尘、无污渍、无痰渍，垃圾不能超过桶身2/3。 | |
| | 灯饰 | 1次/月 | 无蚊虫、印迹、灯罩明亮清洁 | |
| | 装饰物 | 1次/月 | 无灰尘、无污渍、无破损 | |
| | 指示牌、悬挂牌 | 1次/周 | 无污渍、手印、灰尘、，保持光洁明亮 | |
| | 不锈钢器皿及装饰 | 1次/周 | 无污渍、灰尘、无杂物，保持光洁明亮 | |
| | 电梯 | 电梯门、墙面 | 1次/周 | 光亮无尘、无污渍、无印迹、光洁明亮 |
| | | 电梯天花板 | 1次/月 | 无尘土，洁净 |
| | | 电梯按钮、显示板 | 1次/日 | 无尘土、无污渍、无印迹 |
| | 通风口、天花、管道 | 1次/半年 | 无蛛丝、无灰尘、无污渍 | |
| 地垫 | 1次/日 | 无杂物、无污渍、无明显尘土 | | |
| 消防器材 | 1次/月 | 无尘迹、无污渍、摆放整齐 | | |
| 楼梯地面、梯级 | 1次/日 | 无杂物、无污渍、无尘渍 | | |
| 楼梯扶手 | 1次/日 | 无污渍、无印迹，保持光洁明亮 | | |

| | | | |
|--------|----------|--------------------|--|
| | 卫生间 | 1次/日 | 卫生设施清洁光亮、地面无积水、污物、无异味、垃圾不超过筒身1/3、墙面无印迹污渍 |
| | 污物间 | 1次/日 | 地面无尘迹、污渍、无杂物，墙面光洁，污物不超过桶上缘、保洁工具摆放整齐，内外清洁 |
| 会议室的保洁 | 桌、椅 | 1次/日 | 无尘土、无污渍，烟灰缸倾倒洗刷干净 |
| | 家具及装饰物 | 1次/周 | 无尘土、无污渍、无印迹 |
| | 地面 | 1次/日 | 无污渍、无尘迹、无水迹、无杂物 |
| | 墙面 | 1次/季 | 无尘迹、无印迹、无污渍、无蛛丝 |
| | 门、窗 | 1次/周 | 无手印、无污渍、保持光洁明亮 |
| 外围部分 | 地面 | 1次/日 | 无垃圾杂物、无杂草、无积水、无明显污渍油迹 |
| | 宣传栏、广告牌 | 除雨雪天气后及时擦拭外，保持1次/周 | 无尘迹、无污渍、保持整洁美观 |
| | 室外设施 | 1次/日 | 无污渍、无明显灰尘、无不良张贴物 |
| | 绿化带 | 1次/日 | 无杂物、无枯枝叶 |
| | 绿化区域配套设施 | 1次/日 | 无尘土、无污渍，照明灯具无灰尘污渍，透明度好 |
| | 草坪灯、户外照明 | 1次/月 | 无污渍、无水迹、无明显灰尘、灯罩明亮清洁 |
| | 指示牌 | 1次/日 | 无污渍、无灰尘、无印迹 |
| | 玻璃采光顶 | 1次/季 | 无杂物、无明显泥沙，透明度好 |
| | 半地下透气玻璃顶 | 1次/季 | 无杂物、无明显泥沙，透明度好 |
| | 垃圾桶 | 1次/日 | 无污渍、无水迹、无明显灰尘，垃圾不超过上缘 |
| | 水道、井 | 1次/月 | 水面无明显漂浮物、无堵塞 |
| | 阴沟、雨水井 | 1次/月 | 保持井道内无明显杂物、无积水、无明显污渍 |
| | 化粪池 | 随时 | 无污水外流，无堵塞；包括外管线 |

| | |
|------------------------|---|
| <p>雨雪天气</p> | <p>天台、平台的明暗沟渠、地漏派专人检查，特别在雨雪来临前要巡查，如有堵塞及时疏通；检查雨、污水井，增加清理次数，确保畅通无阻。 各岗位清洁员关好各楼层的门窗，防止风雨刮进楼内，淋湿墙面、地面及打碎玻璃。 仓库内备好雨衣、雨靴、铲子、手电筒，做到有备无患。 进入冬季保洁人员及时了解天气情况，如夜间发生降雪时所有保洁员第二天应提前到岗清扫积雪。 在出入口铺设防滑垫，加强大堂保洁巡视频次，防止因雨雪所造成人员滑倒的情况。 扫雪及时，地面无积雪，符合市扫雪办要求。</p> |
| <p>门前三包</p> | <p>1次/日</p> |
| <p>路面无积沙、无明显垃圾、无积水</p> | |

附件3：绿化服务要求

1、草坪日常管养要求：

- (1) 无露土；
- (2) 草坪在生长季节，长势旺盛、不枯黄、色泽正常、整齐雅观；
- (3) 草坪修剪应按三分之一原则适时进行修剪，每年不少于9次修剪，超高草坪逐步修剪、达标，杜绝裸露径干，草坪修剪要求平整美观、无明显高低差；
- (4) 冷季型草坪修剪：在生长旺盛季节修剪和日常中，高度控制在5-8cm。在冬季和高温季节修剪高度控制在8-10cm；
- (5) 无明显超高杂草，不能有大坑洼积水；
- (6) 适时适量浇水、施肥、梳理、打孔、松土、修复、覆土、切边、修剪、除草等工作；
- (7) 草坪上无任何垃圾（枯枝、杂物），保持草坪清洁、卫生；
- (8) 草坪的死亡率超出规定标准，要及时、适时补种完善；
- (9) 对于被破坏或其它原因而导致草坪裸露，要及时补植；

2、乔灌木管养要求：

- (1) 苗木成活率达98%，如有死亡苗木要及时清理并更换，如因季节原因不能进行更换，要书面保证在啥时候进行更换，并要得到甲方认可才行。
- (2) 栽植在草坪上的孤植树，在树木基部设置圆形围堰，围堰直径以树木胸径的6倍为标准，松土后铺设防腐树皮。
- (3) 适时、适量施肥浇水，保证树木生长旺盛，叶色正常，枝干健壮（行道树、乔灌木要求垂直不歪斜）；肥料深浅、肥量、时间、施肥品种要适当，施肥后要回填土、找平、浇一次透水，不能有肥料裸露；板块生长要丰满、轮廓要清晰；长势旺盛、叶色正常；不能有残缺、绿篱不能有断层、要求面平侧垂。
- (4) 乔灌木、板块内要及时清除杂草和松土。除杂草时不能伤及根系或造成根系与黄土裸露；松土规定：乔灌木每年松土2次、
- (5) 做分隔线时要根据现场地形和植物与植物之间的搭配来做；分隔线的曲线要求线形圆滑流畅，沟槽深度8cm，宽度10cm，分隔清晰、明了、美观；
- (6) 遇台风及强雨雪天气后要及时进行护树，补好残缺，清除

断枝，落叶垃圾，使绿化尽早修复。

(7) 要及时清除花坛内残死花。花坛无杂草，无花时，花坛场地要平整，无杂物。(对装饰性时令花卉的更换，必须按照要求进行，费用可另外计算)

(8) 在冬季来临前提前做好树木的保暖防寒工作，包括裹草帘薄膜等工作，对特别不耐寒的植物要采取特殊的保暖措施，第二年春天温度回升时逐步放开薄膜等。

3、草坪、乔灌木病虫害防治管养要求：

(1) 病虫害防治以防为主、综合治理。发现病虫害要及时防治并控制蔓延；

(2) 要对症下药、配比合理、不污染环境、不危害人、畜、植物等；

(3) 要及时清理死苗，并在一月内补植回原来的种类，补植规格要与原植株相同，补植成活率不低于98%；

(4) 草坪、乔灌木杜绝大面积病虫害发生。若发生病虫害要及时控制病情蔓延；

(5) 树木不卷叶、不落叶，叶枝上无虫、网、尿、灰尘；

(6) 对现有树干脱皮、蛀孔洞，要做好防护、保护措施(涂刷、堵塞、填补等工作)；

(7) 对乔木的涂白措施：
(8) 合理配备涂白液，在每年11月份开始对乔木进行涂白处理，从树木基部向上到树干1.2米范围内均匀涂白。

(9) 用药要按照国家规范操作。

4、乔灌、花木修剪管养要求：

(1) 乔灌木修剪：保证树冠匀称、主侧枝条分布均匀合理、通风透光。要修剪内膛枝、徒长枝、病虫害枝、枯死枝、下垂枝等。行道树修剪，分枝点一致，树冠完整，主侧枝分明，枝条合理匀称，高矮一致，增强园区美化效果，并保证不影响交通安全；

(2) 灌木修剪：要根据先上后下、先内后外、去弱留强、去老适时对树木修剪，修剪要符合该树木的生活习性和生长形态；

(3) 花灌木修剪：要根据花前弱剪、花后强剪、适时分类进行修剪；

(4) 板块修剪：线条整齐一致，杜绝裸露枝条。有特殊造型的

要逐步修剪形成；

(5) 花坛修剪：要及时剪去残花、枯枝和枯叶；

(6) 绿篱修剪：要面平、侧垂、丰满、不裸露干径，要注意效果和环境相协调，达到增强园林美化效果。

附件4：工程维护要求

- 电力系统：
- a. 配电室运行值班（24小时值守）
 - b. 配电间、配电柜、箱巡检检修（每周检查一次每月进行维护保养）

- c. 电器设备、照明器具、插座、开关维修更换（日常维修）
- 2、电梯系统：
 - a. 日常巡查（每日巡查一次，确保正常运行，发现问题及时报维保单位维修）
 - b. 配合甲方、维保单位日常检修、年度检验及紧急事件处理、预案演练等

- 3、中水系统：日常运行巡查（每日巡查一次）
 - 4、地源热泵、空调、通排风系统：
 - a. 机房运行值守（24小时值守）
 - b. 设备巡查（每日巡查）
 - c. 日常测温（每月2次全面测温、特殊天气重点部位专项检测）
- 市政及给排水：
- a. 二次供水（每日巡查设备运行，做好供水安全保障；配合进行水箱清理、水质监测、许可证办理、换证工作）

- b. 排水管道、化粪池（每月检查排水管道、化粪池）
- c. 防汛（汛期前清理雨水井、天沟、屋面排水口）
- d. 压力排水（每日巡查及时维修）
- e. 室内给排水设施（每日巡查及时维修）
- 6、太阳能系统：
 - a. 日常运行（每日巡查设备运行）
 - b. 巡查维护（管路维护，集热器清洗，水泵维护、控制系统检修）
- 7、厨房设备：维修维护
- 8、门、窗、墙面、地面：维护与小修小补
- 9、孤残儿童生活设备设施的维护调试（桌、椅凳、床、轮椅等）
- 10、在以下小修项目的基础上维修、改造、加装不少于10项：

| 系统名称 | 分类 | 维修内容 | 数量 | 单位 | 备注 |
|------|----|------|----|----|----|
|------|----|------|----|----|----|

| | | | | | |
|------|--------|---------------------------------|-----|---|----------------|
| 中央空调 | 风机盘管 | 管道水过滤器、翅片、 涡轮风扇清洗、电磁 阀调整 | 420 | 个 | 换季前完成清理 |
| | 门窗维修 | 纱窗、升降帘维修更 换 | 100 | 个 | 按需提供 |
| | | 双层中空玻璃更换 | 30 | 块 | 按需提供 |
| 其他 | 设备设施拆装 | 设备拆除、移位、安 装 | 10 | 项 | 按需提供 |
| 小型项目 | | 突发跑冒漏：给排水 管道发生跑水、漏水、 阀门损坏 | | 项 | 根据情况提供应急措 施 |
| | | 房间功能改造 | 1 | 项 | |



回文