

五、投标人业绩汇总表

用户名称	项目名称	签约日期	合同金额 (元)	备注
北京市药品检验研究院 (北京市疫苗检验中心)	北京市药品检验研究院物 业服务项目	2023. 3. 31	2912400	已完成
北京金泰物业管理有限公司	金泰物业 2023 年第 7 标段 (内部协同工程维修服务 项目第一标段)	2023. 8. 1	1663200	已完成
首置物业服务有限公司	北京房山奥莱项目一、二 期及自营店 2023-2024 年 度日常保洁服务	2023. 9. 13	3916800	已完成
北京市海淀区卫生学校	北京市海淀区卫生学校北 校区物业服务	2023. 8. 30	479600	已完成
北京市陈经纶中学分校	物业管理服务采购项目	2024. 2. 20	1085000	已完成
北京金泰物业管理有限公司	国家税务总局北京市朝阳 区税务局 2024-2027 年综 合服务	2024. 6. 25	10010000	进行中
/				

注：须与评分标准业绩要求部分相对应，后附相应业绩证明材料。

投标单位（盖章）： 法定代表人或其委托代理人（签字或盖章）： _____

日 期：2025 年 4 月 29 日

业绩 1：北京市药品检验研究院物业服务项目

中国政府采购网网址：<http://www.ccgp.gov.cn/>

中国政府采购网北京市分网

首 页 综合信息 政策法规 意向公开 信息公告 监督管理 政策解答 购买服务

当前位置： 首页 -> 信息公告 -> 市级信息公告 -> 中标公告

[公开]2023年物业服务项目中标公告

2023-03-27 字号： 大 中 小

一、项目编号：11000023210200035690-XM001

二、项目名称：2023年物业服务项目

三、中标（成交）信息

总中标成交金额：291.24 万元（人民币）

中标成交供应商名称、地址及中标成交金额：

中标成交供应商名称：北京天成浩泰物业管理有限公司

中标成交供应商地址：北京市朝阳区金盏乡皮村路朝阳农场管理部院内

中标金额：291.24万元

供应商名称	供应商地址	统一社会信用代码	中标金额
北京天成浩泰物业管理有限 公司	北京市朝阳区金盏乡皮村路朝 阳农场管理部院内	91110101686934472B	291.24 万元

四、主要标的信息

供应商	商品名称	规格型号	数量	单价	总价	服务要求
北京天成浩泰物业管理有限 公司	物业管理服务	无	1	291.24万元	291.24万元	无

详见附件

五、评审专家（单一来源采购人员）名单：

甄理、郭国庆、申跃华、朱婧、张继红、奚玲、王树森

六、代理服务收费标准及金额：

本项目代理费总金额：0万元（人民币）

本项目代理费收费标准：

七、公告期限

北京市政府采购中心

京政采中心项〔2023〕Z-057号

中标通知书

北京天成浩泰物业管理有限公司：

我中心于2023年3月27日，对2023年物业服务项目（采购编号：BGPC-G23058）进行了公开招标，经评标委员会综合评审，确定贵公司为本项目中标人，中标金额2,912,400.00元。

特此通知。

附：注意事项

2023年3月27日



北京市药品检验研究院物业服务合同

第一章 合同条款

第1章 总则

第一条 本合同当事人

委托方（以下简称甲方）：北京市药品检验研究院（北京市疫苗检验中心）

地 址：北京市昌平区科学园路 25 号

法定代表人：郭洪祝 邮政编码：102200

联 系 人：常老师 联系电话：010-52779511

受托方（以下简称乙方）：北京天成浩泰物业管理有限公司

地 址：北京市朝阳区金盏乡皮村路朝阳农场管理部院内

法定代表人：张文杰 邮政编码：100018

联 系 人：张文杰 联系电话：010-88869978

根据《中华人民共和国合同法》及国家有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方委托乙方实行物业管理，特订立本合同。

第二条 物业基本情况

物 业 类 型：实验楼及办公楼

物业坐落位置：北京市昌平区科学园路 25 号

建 筑 面 积：33260 平方米

第三条 乙方提供服务的受益人为本物业服务合同双方及在物业服务区域内的甲方工作人员，本物业的合同双方均应对履行本合同承担相应的责任。

第2章 委托管理事项

第四条 物业管理服务的主要内容

1. 工程维修
2. 食堂管理
3. 卫生保洁管理
4. 会议服务
5. 锅炉值守服务
6. 配电室值守管理

7. 隔油化粪池清理
8. 垃圾清运
9. 生活用水设备维护保养
10. 绿化管理
11. 经甲、乙双方协商同意的其他服务

第五条 物业管理服务范围、内容及要求

本项目的服务内容包括：提供不低于 49 人的服务人员，重点岗位人员配置必须达到要求人数，项目经理 2 人、食堂 14 人，工程部 4 人，保洁部（含领位、会议服务人员）12 人，消防、锅炉值守 8 人，配电值守 8 人，绿化服务 1 人。

负责约 600 人的早、中餐，约 40 人晚餐，物业管理区域内的工程维修（水工、电工、合维修、食堂管理、卫生保洁、会议服务生活水泵房维护保养、绿化养护、物品搬运（包括废药及化学废液搬运）、锅炉值守、配电室值守、隔油池清洗、垃圾清运（含绿化垃圾、不含厨余垃圾、建筑垃圾）等服务，以及其他工作范围内的特约服务。

一、项目面积

大楼于 2015 年 10 月竣工，无围墙，为开放式，占地面积 34084 平方米，建筑面积 33260（地上 28460，地下 4800）平方米。其中实验楼 18000 平方米，行政楼 6460 平方米，安评中心楼 4000 平方米。本次公开招标物业项目含北京市药品检验研究院园区内所有公共区域和建筑部分。

二、项目功能说明

（一）行政楼（A 座）

包括办公室、会议室、多功能厅、科普展厅等；

（二）实验楼（B 座）

一楼为业务办（办公室、收样大厅、留样库、冷库）、仪器室（办公室、实验室、气瓶室）、质量保证办公室、洁净中心、服务保障中心（办公室、实验室、标准品库房等）、监督抽样办公室、行政值班室、中控室、信息中心机房；

二楼为化学室、抗生素室、口岸检验室；

三楼为中药室、保化室、中药标本馆；

四楼为生化生检室、微生物室、疫苗检验室；

楼顶为各类设备间；

地下为食堂、中水处理间、消防泵房、空调机房、生活水泵房、高压配电室、地下车库等。

（三）安评中心楼（C 座）

有药理办公室、实验室，动物房、安评中心运维监控室等；

（四）药检所区域外围种植有绿植，留有出入口，安装有车辆智能管理系统及挡车杆，

控制车辆进出；

三、物业管理总体要求

（一）物业管理区域属事业单位办公、实验室重地，日常工作中使用大量危险化学品（剧毒、易制毒、易制爆、易燃易爆等），对安全性、保密性、规范性要求严格，对物业管理服务的要求较高。

（二）乙方负责根据本物业管理项目（以下简称“本项目”）要求制订物业管理服务方案，建立各项规章制度，确定组织架构及人员录用等，规章制度需在甲方处备案；各个服务岗位需分别制定管理、工作制度。

（三）注重消防安全，防止区域内的消防事故。

（四）本项目要求乙方提供不低于 49 人的服务人员（含项目经理），乙方向甲方提供项目投入的实际人员应与投标文件中服务人员相符，首批到岗人员符合率不低于 80%，并于合同生效之日起三日内，提供人员名单，名单中至少应包括姓名、身份证号和联系方式等信息。如遇特殊情况，乙方须提出书面申请并经甲方同意，可临时调整服务人员，特殊情况结束后，乙方应当立即将服务人员恢复至临时调整前。

乙方须提供全部服务内容 & 费用，除生活用水设施维护保养以外，不得对项目再分包。

食堂不低于 14 人，负责约 600 人的早、中餐，40 人晚餐。

（五）工作人员基本要求：

1. 乙方项目经理应具有专科及以上学历，具有类似项目 3 年以上管理工作经验及专业技术能力，具有与本项目有关的专业技术能力，并提供获得第三方机构（非企业）颁发的物业管理类（或其他相关专业）能力资质证书、近三年培训记录及培训考核结果。餐饮部、工程部、保洁部各位需有一名项目主管。工程部主管应具有与本项目有关的专业技术能力，并提供获得相关能力（水或电或气）资质证书、近三年培训记录及培训考核结果，证明乙方管理团队人员的业务能力，不得随意调整或更换。

2. 乙方项目经理必须保证每月未在甲方服务的时间不得超过 2 日（节假日除外）。如因乙方工作需要，临时请假离所，需经得甲方同意后方可执行，不得擅自离开服务单位。

3. 乙方接管甲方服务后，必须按照投标文件所述保证团队人员的整体素质及上岗率，年龄要求男：18-60 岁，女：18-55 岁，乙方须加强对本项目工作人员的管理，定期组织工作人员进行业务培训考核，以确保人员始终具备胜任岗位工作的业务素质，拥有一支素质高、精神饱满的服务团队。不得因特殊情况（疫情等因素影响）为由，导致人员整体素质下降或服务人员不饱满。

4. 乙方人员每日出勤以指纹打卡形式向甲方提供出勤率，不能以特殊原因为由长期不到岗，如不到岗超过一个月，费用结算时，甲方将以当月乙方实际人数支付服务费。另，值守人员必须按照国家法定作息工作时间进行排班，确保人员在岗服务合法合规。

5. 乙方必须考虑甲方技术工作的特殊性，所选派的工作人员必须有高度的责任心和高

素质的管理业务水平。

6. 工作人员五官端正，身体健康，上岗前需提供当年度体检证明，无违法犯罪记录；

7. 工作人员必须同本所签订保密协议，履行保密义务，承担泄密责任；

8. 工作人员必须遵纪守法、遵章守制，服从甲方的管理；

9. 乙方人员必须严格按照招标文件及合同履职尽责，如因工作失职，导致在外部职能机构检查时，给甲方带来名誉或利益上的损失，或其工作人员在履行职责中产生差错、事故等所造成的责任与损失均由乙方承担。

10. 配电室值守管理要求

(1) 值守人员须有《中华人民共和国特种设备作业人员证》（作业类型：电工作业，准操项目：高压电工作业或高压运行维护作业），必须具有3年以上工作经验。

(2) 配电室实行双人双岗值班制度，操作人员必须持证上岗。

(3) 配电室全部机电设备，由配电室人员负责管理和值班。无关人员禁止进入配电室；因上级部门检查工作必须要进入这些场所时，应由工程主管或其指定人员陪同，同时做好出入记录。

(4) 建立运行记录，发现问题及时上报。

(5) 建立巡查制度，通过听、看、闻等方法发现问题。

(6) 严格作业流程，倒闸或停送电作业必须按作业单执行。

(7) 严禁违章操作，检修时必须遵守操作规程，使用绝缘工具、鞋、手套等。

配电房每周清扫一次、保持室内清洁。

(8) 配电室的应急照明、消防器材应保持完好。

(9) 认真做好值班记录，认真执行交接班制度。

(10) 发生突发事件应及时报告并积极配合维保单位处理。

11. 锅炉值守管理要求

(1)、锅炉值班操作人员在岗工作期间，必须认真履行岗位职责，严格执行操作流程，严格遵守巡回检查、水质管理、清洁卫生、交接班等制度，确保供热系统的技术安全和运行状态良好。

(2)、每班对水位表进行一次冲洗，每周进行一次手动开启安全阀。

(3)、经常巡查各水、电、汽管线路，坚决杜绝“跑冒滴漏”、“白水表”、“满水”等现象发生。

(4)、坚持每日水质化验制度，定期进行排污，保证给水和炉水的质量。经常保持充足的软化水储备。

(5)、严格进出管理，无关人员不得入内，因工作需要进入锅炉房的做好登记。

(6)、发生突发事件，应马上到达事发地点处理事故并做好记录。

(六) 乙方项目重要岗位：（包括但不限于：项目经理、大厨、面点师）人员的录用、

调整及重要管理决策应征得甲方同意。重要岗位人员的工资应设置合理（含社保等费用不含奖金，各岗位工资不应低于以下金额：项目经理：17000 元/月、大厨：12000 元/月、面点师：8500 元/月）供应商应按本项目需求履行职责，并与采购人的运作相协调；实施本项目需求以外的措施前，应征得采购人的同意。

（七）甲方需要时，乙方应公开本项目相关账目，提供相关财务报表。

（八）在处理特殊事件和紧急、突发事件时，甲方对乙方的人员有直接指挥权。

（九）乙方对聘用人员要严格政审，保证聘用人员没有刑事犯罪记录，并具有相应的上岗资格证（物管证、电工、水工上岗证书）；乙方要加强人员管理，保持队伍的稳定性，重点岗位人员年流动率不超过 20%。

（十）乙方对各类管理、服务人员在聘用前要进行健康体检（并将体检报告归档，甲方可随时查阅），确保身体状况良好，符合药品检验从业人员健康要求；上岗人员必须按岗位要求统一着装，言行规范，要注意仪容仪表、公众形象，一些公众岗位录用人员体形、身高要有规定。

（十一）乙方须具有利用自身资源满足临时应急抽调服务人员等的调遣能力。当在岗人数不足招标要求的人数下限时，乙方须在 2 个工作日内补足人员，否则甲方有权利按照人员实际在岗时间支付人员工资（按比例扣除未到岗时间的工资）。

（十二）乙方要建立资料收集、整理、归档管理制度，在日常管理中要建立交接班、项目故障与维修、保养、巡查等登记制度。

（十三）乙方接管甲方服务后，必须按照投标文件所述保证人员的整体素质（包括年龄）及上岗率，以确保始终拥有一支素质高、精神饱满的服务团队。不得因特殊情况（疫情等因素影响）为由，导致人员整体素质下降或服务人员不饱满。

（十四）乙方人员必须严格按照投标文件及合同履职尽责，如因工作失职，导致在外部职能机构检查时，给甲方带来名誉或利益上的损失，所造成的责任与损失均由乙方承担。另，甲方也将因此按照合同条款对乙方进行一定的处罚。

（十五）甲方将不定期对乙方履职情况进行抽查，发现履职不到位的情况及时进行约谈、责令整改。

（十六）乙方在完成年度服务前，应为甲方提供有利于甲方管理的工作资料、设备运行 SOP 以及实际工作中因维修改造产生的新图纸。

（十七）乙方安排一名专职人员负责维护甲方自有绿植，包括所有树木、花草一年四季的种植（包含草籽花籽）保养维护、修剪，确保其存活率。如因日常维护不到位，导致树木、花草损坏或因此给甲方带来利益上的损失，所有的损失费均由乙方承担。

（十八）本项目运行过程中，如有未尽事宜（如人员调配、增减等），根据实际工作需要，甲方与乙方协商解决。

四、物业管理服务内容

本项目的服务内容包括物业管理区域内的工程维修（水工、电工、合维修、食堂管理、卫生保洁、会议服务、活水泵房维护保养、绿化养护、物品搬运、锅炉及配电值守、隔油池清洗、垃圾清运（含绿化垃圾、不含厨余垃圾、建筑垃圾）等服务，以及其他工作范围内的特约服务。

（一）工程维修

1. 工作内容：负责全年物业管理区域建筑、设施、设备的维护维修，保证水、电、气、暖等的正常供给。

（1）应配备具有专业技能的水电工，持有水电相关的上岗证。

（2）做好甲方物业管理区域内的建筑、设施、设备的日常巡查工作，发现问题，及时上报甲方。

（3）熟悉了解房屋内水、电、气、暖管线走向分布，做好日常维护保养，出现问题能及时解决。

（4）做好各类日常维护，各类临时小修、急修（如办公桌椅、门、锁、窗帘、下水管道疏通、装潢破损等的维修）、水、电、气、暖线路小改造等应随叫随到，及时处理。

（5）建立维护维修档案，做好维护维修及巡查登记。

（6）甲方需要乙方完成的其他任务。

2. 工作标准：维护到位，维修及时，保证水电气暖管线正常运行，确保日常办公、实验的正常开展。

乙方对上述工作内容需求，需提供具体管理服务方案和服务标准。

（二）食堂管理

1. 工作内容：负责全年为全所人员（约 600 人的早、中餐，约 40 人晚餐）提供干净卫生的早、中、晚餐。

（1）按照甲方单位食堂管理制度结合物业公司相关制度实施各项工作。

（2）食堂人员必须提供有效的合格健康证及各岗位证书（如厨师证、面点师证等），要做到“四勤”：勤洗手，剪指甲；勤洗衣服；勤洗澡，理发；勤换工作服。

（3）不得在食品加工期间及销售食品前抽烟，食堂作业人员需戴口罩作业。

（4）每餐饭菜需在就餐前 5 分钟准备好，整个加工过程由食堂人员协调进行，加工后的饭菜要注意保热、保洁。

（5）保证食堂操作间及用餐区的环境卫生，经常打扫清洗食堂地面，做到无杂物、无积水；经常清理食堂角落和垃圾桶，防止细菌滋生感染食物。

（6）保证餐具、厨具卫生，用完及时清洗，摆放位置要固定。

（7）制定三餐留样制度，做好三餐留样。

2. 工作标准：饭菜干净卫生、美味可口，不得发生食品安全事故，职工满意率达到 90%

以上。

乙方对上述工作内容需求，需提供具体管理服务方案和服务标准。

（三）环境保护与卫生保洁管理

1. 工作内容：负责全年物业管理区域内环境设施、壁面、地面、天花、平台、家具、装饰物及所有公共活动区域环境的卫生保洁及实验场地的保洁工作；负责实验废弃药品、化学废液和废弃动物的搬运处理；负责物业管理区域内的环境消毒、消杀工作。

（1）承担物业管理区域内所有公共区域（含公共通道、走廊、梯道、台阶、电梯间、公共卫生间、会议室、接待室、陈列室等）及办公室、实验室的卫生清洁、消毒工作和与卫生清洁工作相关的其他工作，工作日上班前及工作后做好卫生清洁工作；

（2）每周按照甲方单位要求，定时收取和发放各部室需清洗的工作服，清点实物并统计数量，与工作服清洗服务方做好对接工作；

（3）对办公室和会议室实行零干扰服务。利用非工作时间每天保洁领导办公室。无会议期间，会议室每天保洁一次；有会议时，会前按要求做好会场布置，会议结束后及时做好保洁工作，各项设施恢复到位；

（4）建立消杀工作管理制度。根据卫生部门要求及实际情况定期开展消杀工作，有效控制老鼠、蚊虫孳生，每月定期对各类病虫害进行一次消杀预防控制，每季度必须外请专业公司来所对环境进行一次消杀和预防；，

（5）做好卫生间清洁用品（如擦手纸、卫生纸、洗洁精、洗手液等）的及时添加；

（6）每日将服务区域内的垃圾收集运到指定集纳地点；

（7）定时按量处理废弃药品与过期样品，处理必须按甲方管理体系规定进行处理后交给当地环卫部门清运；

（8）负责物品搬运，清理动物房废弃物（如废弃动物尸体等）工作；协助做好实验废液的收集、处理工作；

（9）根据甲方要求，负责组织人员对大楼和连廊玻璃幕墙进行清洗。

（10）安排一名专职人员负责维护甲方单位自有绿植，包括所有树木、花草一年四季的保养维护、修剪，确保其存活率。

（11）乙方在完成年度服务前，应为甲方提供有利于甲方管理的工作资料、设备运行SOP以及实际工作中因维修改造产生的新图纸。

（12）其他临时性的、突击性的任务。

2. 工作标准：无积水、无杂物、无积尘、无卫生死角、无蛛网、无异味、无蚊蝇鼠等害虫滋生；符合环保规定，符合实验环境要求。

乙方对上述工作内容需求，需提供具体管理服务方案和服务标准。

（四）会议服务

1. 提供一名专职会议服务人员，常驻甲方会议服务部门，由甲方直接安排工作，为

办公楼举办的各类会议、活动提供服务。

2. 会议服务人员条件：女，身高 165cm 以上，形象气质佳，年龄 24-35 岁。普通话标准、流利。具备良好的语言表达与沟通能力。有较强的责任心，认真细致，服务意识强。具备基本的礼仪知识，会使用基本的办公软件。文明礼貌、热情待客，做到来有迎声，去有送声，微笑服务。

3. 岗位职责：

(1) 布置会议现场，做好会前各项准备工作，包括打印摆放桌签、拜访茶杯、视频音频设备调试等。

(2) 根据要求提供会中服务，保证开水供应并定时续水，确保会议有序进行。

(3) 及时完成会后场地设备、物品的整理、收集工作。

(4) 日常巡视会议室的设备设施、卫生状况，确保设备的完好、有效、运转正常，环境整洁。

(5) 完成上级领导安排的其他工作任务。

(五) 锅炉值守服务

1. 现有锅炉主要设备清单

序号	设备、设施等名称	生产厂家、型号	数量	投入使用日期
1	板式换热器	北京亿丰上达节能设备有限公司 DR68-105 m ²	2 台	2014. 10
2	板式换热器	北京亿丰上达节能设备有限公司 BR15-15 m ²	2 台	2014. 10
3	屏蔽泵	北京金龙泵业有限公司 LPG200-400IB	2 台	2018. 01
4	循环泵	上海海德隆流体设备制造有限公司 Y2-225M-4	1 台	2014. 3
5	循环泵	上海海德隆流体设备制造有限公司 Y2-132S2	2 台	2014. 3
6	循环泵	上海海德隆流体设备制造有限公司 TQL150-31. 5	3 台	2014. 3
7	波纹管	北京航天兴华波纹管制造有限公司 DN200	4 台	2017. 12
8	不锈钢软靠背蝶阀	北京北高阀门有限公司 DN200	8 台	2017. 6
9	蝶阀	天津贝斯特阀门有限公司 DN65	5 台	
10	蝶阀	天津贝斯特阀门有限公司 DN200	4 台	
11	蝶阀	天津贝斯特阀门有限公司 DN125	4 台	

12	蝶阀	天津贝斯特阀门有限公司 DN250	1 台	
13	硬密封蝶阀	DN300	19 台	
14	热计量表	北京旭风远航天科技有限公司 DN300	2 台	
15	热计量表	北京旭风远航天科技有限公司 DN100	2 台	
16	不锈钢消声止回阀	北京远大盛世阀门有限公司 DN200	2 台	2018. 1
17	补水泵	上海海德隆流体设备制造有限公司 H42FIG-16	2 台	
18	电动调节阀	西门子 DN250	1 台	
19	Y 型过滤器	DN250	2 台	
20	电动调节阀	西门子 DN100	1 台	
21	轻型立式多级离心泵	南方泵业有限公司 CDL-16-4	2 台	
22	除污器	山东瑞德集团 DN300	2 台	2014. 10

序号	设备、设施等 名称	生产厂家、型号	数量	投入使用 日期
1	焊接球阀	江苏沃圣阀业有限公司 DN300	2 台	2017. 12
2	自动排气阀	长春市宽城锅炉排气阀厂 DN25	10 个	2017. 09
3	硬密封蝶阀	DN250	3 个	
4	变频器	北京大成宏业科技有限公司 GGD	2 台	2018. 03
5	压力表	中国红旗仪表有限公司 1.6MPA	40 块	
6	不锈钢水箱	24m ³	1 台	
7	管道离心泵	上海天缘泵业有限公司 L40-16	2 台	
8	调节阀	DN40	6 个	
9	止回阀	DN40	2 个	
10	法兰闸阀	DN65	4 个	
11	法兰闸阀	DN32	8 个	
12	止回阀	DN32	2 个	
13	蝶阀	DN80	6 个	
14	硬密封蝶阀	DN100	6 个	
15	Y 型过滤器	DN100	2 个	
16	过滤器	山东瑞德集团 DN100	1 个	2014. 10
17	轻型立式多级	南方泵业有限公司 CDL-4-7	4 台	2014. 03

	离心泵			
18	浮动盘管容积式换热器	北京亿丰上达节能设备有限公司 YFSD160.11.8	1 台	
19	软水器	美国福克斯 RP-50	1 台	
20	止回阀	DN250	4 台	
21	疏水器	DN40	2 个	
22	截止阀	DN40	4 个	

序号	设备、设施等名称	生产厂家、型号	数量	投入使用日期
1	蝶阀	DN100	4 个	
2	电动调节阀	西门子 DN100	1 个	
3	热水锅炉	青岛法罗力暖通温控技术有限公司 法罗力燃油（燃气）热水锅炉 WNS42-0.7/95-70-0	2 台	2014.10
4	蒸汽锅炉	青岛法罗力暖通温控技术有限公司 法罗力燃油（燃气）热水锅炉 WNS1-1.0-0	2 台	2014.10
5	调节阀	DN300	1 个	
6	调节阀	DN150	6 个	
7	调节阀	DN50	8 个	
8	调节阀	DN100	1 个	
9	调节阀	DN125	6 个	
10	蒸汽锅炉补水泵	张家港市恩达泵业有限公司 JGGC0.7-7*19	4 台	2014.09
11	取样冷却器	北京豫永锅炉成套设备公用站 A48Y-16C	2 台	
12	安全阀	中国永一阀门集团 DN100-125	6 台	2018.05
13	安全阀	中国永一阀门集团 DN40-50	6 台	2018.05
14	配电柜	北京华仪高科电气有限公司 GGD	4 台	2014.10
15	低压配套开关设备	北京南方启达电气设备有限公司 GGD	1 台	2014.10
16	锅炉控制操作台		1 套	

2. 结合甲方使用锅炉的实际情况，乙方负责提供专业人员，非供暖季（每年 7 月 15 日

-10月14日白班)8小时双人值守,供暖季(除非供暖季的其他时间)24小时双人值守,保证锅炉正常运行。其中司炉工须持有《中华人民共和国特种设备作业人员证》(锅炉作业锅炉司炉G1或G2证书),每班至少有一个水化验员,水化验人员须持有《中华人民共和国特种设备作业人员证》(锅炉水质化验员G3)证书。

3.甲方仅提供当日当班值守人员就餐,其他人员不负责,如需就餐自行购买餐券解决;另甲方不负责值守人员的住宿。

4.员工进行岗位和消防安全知识的宣传教育工作,乙方工作人员必须按照有关操作规程时行操作,及时排污、巡查,并做好日常工作记录,每月初向甲方提交上个月工作记录,发现现场有跑、冒、滴、漏等现象及设备运行不正常等现象应及时上报。

5.在遇到突发事件时,能及时反应并在第一时间进行有效处理。

6.其他外包单位协同合作,当甲方遇到突发事件时,必须在第一时间积极配合,参与第一时间的处置工作。

7.锅炉值班操作人员在岗工作期间,必须认真履行岗位职责,严格执行操作流程,严格遵守巡回检查、水质管理、清洁卫生、交接班等制度,确保供热系统的技术安全和运行状态良好。

8、每班对水位表进行一次冲洗,每周进行一次手动开启安全阀。

9、经常巡查各水、电、汽管线路,坚决杜绝“跑冒滴漏”、“白水表”、“满水”等现象发生。

10、坚持每日水质化验制度,定期进行排污,保证给水和炉水的质量。经常保持充足的软化水储备。

11、严格进出管理,无关人员不得入内,因工作需要进入锅炉房的做好登记。

12、发生突发事件,应马上到达事发地点处理事故并做好记录。

(六) 配电室值守服务

1. 服务范围

北京市药品检验研究院高压配电室值守服务。

高压配电室内电气设备包括的主要设备:

变压器 2 台, 型号: SCB10-2000/10 生产厂家: 广州西门子变压器有限公司
高压柜 10 台, 型号: NxAir-S 生产厂家: 上海西门子开关有限公司
低压柜 26 台, 型号: MNS 生产厂家: 西门子工厂自动化工程有限公司
滤波柜 2 台, 型号: SINEXCEL200APF44L/RS 生产厂家: 北京清辉翔科技有限公司
直流屏 3 台, 型号: SZDW-65AH/220V 生产厂家: 北京四方华能联合电力科技有限公司
封闭母线桥 3 座。
室外 10KV 高压电缆 2 条。

室内 10KV 高压电缆 2 条。

2. 运行维护事项

根据《北京市用电单位电气安全工作规程》由乙方提供以下服务：

(1) 严格执行电气设备运行管理规程，保证高压配电室 24 小时双人值守，值守人员必须持有《中华人民共和国特种设备作业人员证》（作业类型：电工作业，准操项目：高压电工作业或高压运行维护作业），其他人员不得替代，以确保变（配）电系统的正常规范运行。

(2) 乙方按照配电室维护资格的要求，认真填写日负荷报表，并严格按甲方规定上报存档。

(3) 乙方定期做好运行记录和变（配）电设备的巡视工作。如遇紧急情况，乙方值班人员接到通知后应及时赶到现场负责组织处理紧急情况。

(4) 乙方确保设备运行无安全事故、无人员伤亡事故、无安全隐患（安全隐患包括违反安全运行操作规程、消防隐患）。乙方应对值班人员定期培训，遵守安全操作规程。

(5) 乙方发现高低压开关柜、变压器、电缆等设备的异常现象，并及时通报采购方负责人。

(6) 依据高压配电设备维修保养工作范围，对高低压柜、低压配电箱（柜）、定期作检查、保养、除尘以及年检。

3. 服务要求

(1) 乙方工作人员负责设备的安全运行管理，须符合国家及北京市变配电运行相关规范要求，乙方应遵循甲方相关施工改造等变配电操作的安排与要求进行规范操作，保障变电站的各类设备设施完好无损、运转正常。

(2) 乙方应根据项目实际情况建立变配电管理制度、设备管理制度、岗位职责、操作票管理制度等各项规章制度，并严格执行。

(3) 乙方应建立配电室检查记录、设备运行记录、交接班记录、工作票记录、检查保养记录、临时停电记录、倒闸操作记录等各项工作记录，并报甲方检查。

(4) 乙方有义务向甲方提出配电室设施、配电系统完善建议。

(5) 甲方仅提供当日当班值守人员就餐，其他人员不负责，如需就餐自行购买餐券解决；另甲方不负责值守人员的住宿。

(6) 在遇到突发事件时，能及时反应并在第一时间进行有效处理。

(7) 甲方应按照合同约定时间进行维护保养，如发现问题，应及时告知甲方。

(8) 与其他外包单位协同合作，当甲方遇到突发事件时，能在第一时间积极配合，参与第一时间的处置工作。

(9) 乙方要保证服务期内服务人员的稳定性，未经甲方同意，不允许私自更换人员。

4. 配电室值守管理要求

(1) 值守人员须有《中华人民共和国特种设备作业人员证》（作业类型：电工作业，

准操项目：高压电工作业或高压运行维护作业），必须具有3年以上工作经验。

(2) 配电室实行双人双岗值班制度，操作人员必须持证上岗。

(3) 配电室全部机电设备，由配电室人员负责管理和值班。无关人员禁止进入配电室；因上级部门检查工作必须要进入这些场所时，应由工程主管或其指定人员陪同，同时做好出入记录。

(4) 建立运行记录，发现问题及时上报。

(5) 建立巡查制度，通过听、看、闻等方法发现问题。

(6) 严格作业流程，倒闸或停送电作业必须按作业单执行。

(7) 严禁违章操作，检修时必须遵守操作规程，使用绝缘工具、鞋、手套等。

(8) 配电房每周清扫一次、保持室内清洁。

(9) 配电室的应急照明、消防器材应保持完好。

(10) 认真做好值班记录，认真执行交接班制度。

(11) 发生突发事件应及时报告并积极配合维保单位处理。

(七) 隔油池清理服务需求

1、乙方根据甲方的要求对所辖隔油池进行清理，每月月底前对隔油池进行一次清理，甲方对乙方工作进行验收，验收不合格的，乙方应当无条件立即进行整改直至符合甲方的验收标准。

2、乙方在清理疏通过程中，如给四方环境造成破坏，乙方应当无条件恢复原状，不能恢复原状的，乙方应赔偿由此给相关方造成的全部经济损失。

3、乙方在清理过程中，应当采取相应的安全防范措施，不得影响甲方的正常运作。

4、乙方根据清理需要，如需换件，200元以下的免费换件；200元及以上的，需经甲方同意后由甲方另行付费（具体费用按实际发生费用计算）。

5、乙方工作人员的人身及财产安全由乙方负责，在清理过程中发生任何事故及纠纷均由乙方自行承担，甲方概不负责。

6、乙方工作人员在清理工作中如造成甲方管理的物品损坏，由乙方承担赔偿责任。

7、乙方在清理的过程中不得造成作业区环境污染。

(八) 垃圾清运服务需求

1、保证每天及时对办公垃圾（不包含厨余垃圾、建筑垃圾）进行清理，保证化粪池定期清理，不发生淤堵现象。

2、室外管线疏通每月检查一次，遇管道堵塞随叫随到。含化粪池清掏不含化粪池清底，不含地下室污水井。

3、保证协议约定产量垃圾日产日清，不积压，不拖期。

4、按北京市有关规定进行清运；清运过程中不遗洒、不飘落、不流淌、并承担由上述责任产生的行政处罚。

5、爱护垃圾存放设备，不对第三方财产、环境造成损害，如有损坏或损失照价赔偿。

（九）生活用水设施维护保养

本部分工作允许乙方分包给具有专业资质、能力的单位（具有合格有效的卫生行政部门的卫生许可证或者法律法规允许的其他有效资质），费用包含在总报价中。

1. 每周对加压水泵及管道检查一次，确保水源供应不停顿
2. 每周对加压水泵轴封检查，保证不存在跑冒滴漏现象。
3. 保证电机运转正常，无杂音，机身温度不超过 75 度。
4. 保证指示灯、压力表在正常工作状态。
5. 保证 PLC 控制器一直工作在正常状态。
6. 每年对储水罐底清洗一次。
7. 对管路系统，设备外观每年除锈一次，刷漆一次。
8. 每年对生活用水水质进行检测，费用由服务商承担

（十）绿化管理：

乙方安排一名专职人员负责维护甲方自有绿植，包括所有树木、花草一年四季的种植（含草籽花籽）、保养维护、修剪，确保其存活率。维护保养绿植所需的设备（包括但不限于：除草机）及耗材（包括但不限于：种子、除草机燃料等）。如因日常维护不到位，导致树木、花草损坏或因此给甲方带来利益上的损失，所有的损失费均由服务方承担。

（十一）物业管理服务文件、档案管理。

五、物业服务质量要求

（一）严格遵守有关安全管理规定，制定安全应急预案，配备专职人员，对履行职责内所有安全负总责；

（二）管理服务范围内没有因管理服务不当而发生刑事案件和失窃、火灾、交通等安全事故；

（三）力争物业管理服务满意率在 95%以上；投诉处理率 100%；

（四）重要岗位人员年流动率必须控制在 20%以内，超过限定的范围，甲方有权扣减一定的物业管理费用；

（五）甲方在乙方没有达到服务要求，或接到对物业管理工作的投诉等情况下，有权扣减乙方一定的物业管理费用。

（六）如因乙方的管理不当而引起的各种事故或纠纷，均应由乙方承担相应的赔偿责任及由此所造成甲方的一切损失。

（七）甲方将不定期对乙方履职情况进行抽查，发现履职不到位的情况及时进行约谈、责令整改，如仍达不到甲方要求或因此给甲方带来名誉或利益上损失的，须承担 5000 元经济处罚乃至法律责任。

六、其他要求

1. 甲方在项目附近为乙方提供 2 至 3 套住房，每套房间可住 4 人，解决部分人员的住宿，房间水电费用由乙方承担。
2. 甲方每日免费提供食堂、配电值守、锅炉值守 22 人餐饮，其他服务人员可购买餐券，享受优惠价格。
3. 本项目中除另有规定外，所有消耗材料、各类检查检测费用均由甲方提供，乙方只负责人工服务及相关管理。
4. 在提供服务时，因甲方的需求所发生的水、电、天然气等费用由甲方承担；
5. 乙方派驻的工作人员，因工作要求需取得上岗证书及复试等所发生的费用自行承担；
6. 按照国家法律、法规进行的相关检测，如办理水质检测报告等，产生的费用由甲方负责；
7. 乙方不得擅自更换设备和设备上的重要零部件，如确须更换，需出具书面报告，经甲方同意后方可更换，所有维修的配件费用由甲方支付（由乙方损坏的配件除外）；
8. 乙方保证所更换的零件质量不低于甲方当前使用的产品；
9. 乙方需保证必要的人员，确保节假日期间甲方各类设备设施及各项工作的正常运转，确保各类突发性事件（如跑水、断电等）的及时处置，所需材料费用由甲方承担，甲方不再额外支付人工费用。

七、验收要求

1. 乙方须为验收提供必需的一切条件、清单、资料及相关费用。
2. 验收组织：项目所有工作内容完成以后，由乙方提交验收申请，由甲方组织验收小组，负责对项目进行全面验收，并召开验收会议。
3. 甲方将根据项目内容，以招标文件服务需求作为验收标准。
4. 由乙方牵头，每周在规定时间内组织联合巡查，包括物业工程人员、配电、锅炉值守人员。

第 3 章 委托管理期限

第六条 委托服务期限

本合同委托服务期限为 9 个月，自 2023 年 04 月 01 日起至 2023 年 12 月 31 日止。

第 4 章 双方权利义务

第七条 甲方的权利义务

- 1、代表和维护产权人、使用人的合法权益；
- 2、制定物业管理的相关要求，并监督乙方遵守执行；
- 3、审核乙方拟定的物业管理方案、制度，检查乙方提出的物业管理服务年度计划；
- 4、甲方有权按照国家相关的劳动政策及北京市药品检验研究院的规章制度，对乙方工作人员的工作进行监督、检查和具体指导，并有权通知乙方调换不适合在甲方工作或违反甲

方劳动纪律的工作人员；

5、检查监督乙方管理工作实施及制度的执行情况；

6、本项目中所有工具、消耗材料、各类检查检测费用均由甲方提供，乙方只负责人工服务及相关管理；

7、甲方为乙方提供必要的办公及住宿用房；

8、甲方不得干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理活动；

9、甲方应帮助乙方协调周边的关系，创造便利的外部环境，负责处理非乙方原因而产生的各种纠纷；

10、按照合同规定金额如期支付物业管理费。

第八条 乙方的权利义务

1、根据有关法律法规及本合同的约定，制订物业管理方案和服务制度，并接受甲方的业务指导，遵守甲方的各项规章制度，维护甲方形象；

2、遵守甲方制订的各项管理规章制度，接受甲方组织的有关安全方面的教育培训；

3、遵守国家、北京市的法规、政策及物业管理相关规定，因乙方违反法律、法规、政策及物业管理规定对甲方造成不良影响或损失，乙方应承担所有法律、经济责任，必要时提请有关部门处理；

4、负责制订物业管理服务方案，建立各项规章制度，确定组织架构及人员录用等，规章制度需在甲方处备案；各服务岗位需分别制定管理、工作制度；

5、对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能，如需改造扩建或完善配套项目，须与甲方协商并经甲方同意后报有关部门批准方可实施；

6、接受甲方监督、检查，认真做好客户回访工作，发现问题及时处置，对甲方权益有影响的事项应当事先征得甲方同意；

7、乙方负责按照国家的有关法律法规及管理条例的要求，完善各种手续并承担相应责任。

8、乙方不得随意减少配置在甲方物业工作人员的数量；

9、因被退回、离职、病假、事假等原因减员，乙方应在十个工作日内将缺额人员补充到位，在此期间乙方必须确保工作正常运行，不得因减员出现空岗情况。

10、乙方负责妥善保管和物业管理相关的所有档案资料，不得丢失；本合同终止时，乙方须向甲方移交和物业管理相关的所有档案资料。

11、乙方人员因违反劳动纪律、违反操作规程等所造成的人身伤害事故，其责任及由此产生的费用均由乙方自行承担，同时给甲方造成的损失，由乙方负责赔偿。

第5章 物业管理服务质量

第九条 乙方须按其约定，实现目标管理

(一) 严格遵守有关安全管理规定,制定安全应急预案,配备专职人员,对履行职责内所有安全负总责;

(二) 管理服务范围内没有因管理服务不当而发生刑事案件和失窃、火灾、交通等安全事故;

(三) 力争物业管理服务满意率在 95%以上;投诉处理率 100%;

(四) 重要岗位人员年流动率必须控制在 20%以内,超过限定的范围,甲方有权扣减一定的物业管理费用;

(五) 甲方在乙方没有达到服务要求,或接到对物业管理工作的投诉等情况下,有权扣减乙方一定的物业管理费用。

(六) 如因乙方的管理不当而引起的各种事故或纠纷,均应由乙方承担相应的赔偿责任及由此所造成甲方的一切损失。

(七) 工作人员基本要求:

1. 乙方须加强对本项目工作人员的管理,定期组织工作人员进行业务培训考核,保证人员具备胜任岗位工作的业务素质;

2. 乙方必须考虑甲方技术工作的特殊性,所选派的工作人员必须有高度的责任心和高素质的管理业务水平。

3. 工作人员五官端正,身体健康,上岗前需提供当年度体检证明,无违法犯罪记录;

4. 工作人员必须同本所签订保密协议,履行保密义务,承担泄密责任;

5. 工作人员必须遵纪守法、遵章守制,服从甲方的管理;

6. 乙方工作人员在履行职责中产生差错、事故等,须承担经济处罚乃至法律责任。

第 6 章 物业管理服务费用

第十条 物业管理服务费

1、本合同的物业管理服务费月均 323600 元(大写:叁拾贰万叁仟陆佰元整),年度费用总计 2912400 元(大写:贰佰玖拾壹万贰仟肆佰元整)

(1) 在提供服务时,因甲方的需求所发生的水、电、天然气等费用由甲方承担;

(2) 乙方派驻的工作人员,因工作要求需取得上岗证书及复试等所发生的费用自行承担;

(3) 按照国家法律、法规进行的相关检测,如办理水质检测报告等,产生的费用由甲方负责;

(4) 乙方不得擅自更换设备和设备上的重要零部件,如确须更换,需出具书面报告,经甲方同意后方可更换,所有维修的配件费用由甲方支付;

(5) 乙方保证所更换的零件质量不低于甲方当前使用的产品;

(5) 乙方需保证必要的人员,确保节假日期间甲方各类设备设施及各项工作的正常运转,确保各类突发性事件(如跑水、断电等)的及时处置,所需材料费用由甲方承担,甲方

不再额外支付人工费用。

(6) 因甲方检验业务工作导致的乙方人员临时性加班(如认证认可、国家及北京市的应急检验任务等),乙方按照国家相关法律法规及标准、实际加班人数、加班时间测算加班费用,经甲方认可后,由甲方支付乙方相关加班费用。

2、在本合同执行期间,如遇国家和北京市相关政策的变化,本合同条款及相关各项费用,依据政策双方协商并给予调整。

3、甲方无故逾期交纳物业管理费的,从逾期之日起按每天应交管理费的万分之一向乙方支付滞纳金。

4、甲方在项目附近为乙方提供 2-3 套房间,每套房间可住 4 人,解决部分人员的住宿,房间水电费用由乙方自行承担。

5、甲方提供 22 人的餐饮,其他服务人员可购买餐券,享受优惠价格。

第十一条 付款方式

1、物业服务费按月支付。每月的 5 日前乙方就上月项目管理费用进行核算交由甲方进行审核;甲方于 15 日前向财务部门办理请款手续,支付时间为当月 20 日前,支付金额以财务部门审核为准。

2、每笔款项支付时,乙方同时向甲方提供相应金额的正式发票。

第 7 章 违约责任

第十二条 合同生效后,任何一方不履行或不完全履行合同约定义务的,即构成违约,守约方有权要求违约方按照实际损失承担赔偿责任。

第十三条 甲方有权与乙方共同制定物业服务测评表,对乙方服务进行监督测评,由于乙方的原因造成其提供的服务不能满足合同中规定的要求(物业服务质量、服务承诺、服务标准),则甲方有权扣除乙方部分服务费用,直至解除合同。

第十四条 乙方违反合同的约定,甲方有权要求乙方在 5 个工作日内解决,逾期未解决的,甲方有权终止合同;造成甲方经济损失的,乙方应给予经济赔偿。

第十五条 因合同一方原因致使另一方遭受第三方追诉的,违约方应赔偿由此给另一方造成的损失。

第十六条 双方中任一方无正当理由提前终止合同的,应向对方支付相当于一个月金额的管理费作为违约金。由于解除合同给对方造成的经济损失超过违约金的,还应给予赔偿。

第 8 章 附则

第十七条 自本合同生效之日起 10 日内,根据甲方委托管理事项,办理完相关事宜的交接手续。

第十八条 合同期满前,是否续订合同,委托方或受托方应提前 3 个月向对方提出书面意见。

第十九条 双方可对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

第二十条 本项目的投标文件的物业管理方案、物业费用测算表、各项物业服务标准均为本合同的有效附件。

本合同之附件均为合同有效组成部分。本合同及其附件和补充协议中未规定的事宜，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和规章执行。

第二十一条 本合同正本共 21 页，一式 陆 份，甲方执 3 份，乙方执 3 份具有同等法律效力。

第二十二条 本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理。

第二十三条 本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决或报请物业管理行政主管部门进行调解，协商或调解不成的，任何一方均可向当地人民法院起诉。

第二十四条 本合同自签字盖章之日起生效。

甲方：北京市药品检验研究院

法人或授权人

签字：

2023年3月31日

乙方：北京天成浩泰物业管理有限公司

法人或授权人

签字：

2023年3月31日

(以下无正文)

附件：廉政告知函

附件:

北京市药品检验研究院廉政告知函

北京天成浩泰物业管理有限公司:

为贯彻全面从严治党要求,优化营商环境,进一步防范廉政风险,不断规范我院干部职工从业行为,依法履职,廉洁自律,现将北京市药品检验研究院有关规定及主张函告贵方,望予以协助并监督执行:

一、严禁我院人员在与贵单位的业务往来中有以下行为(包括但不限于):

1. 严禁利用职权在抽样、检验、采购、运行管理等业务过程中谋取个人私利;
2. 严禁利用职务上的便利为本人或特定关系人谋取利益;
3. 严禁利用企业的商业秘密、知识产权、业务渠道为本人或者他人从事牟利活动;
4. 严禁在抽样、检验、采购、运行管理等业务过程中索取、收受任何形式的礼品、礼金和各种有价证券、支付凭证、商业预付卡、电子红包等;
5. 严禁参加任何可能影响公正履行职务的宴请、旅游和其它消费娱乐活动。

二、贵方人员不得出现以下行为:

1. 不得向我院人员行贿、变相行贿以及报销本应由其个人支付的费用;
2. 不得向我院人员赠送礼品、礼金和各种有价证券、支付凭证、商业预付卡、电子红包等;
3. 不得为我院人员提供任何方式的宴请、旅游和其他消费娱乐活动;
4. 不得为我院人员在贵方入股、参股、兼职等,以及为其个人牟利提供便利。

以上规定的执行希望得到贵方的支持和配合,若我院人员有违反上述规定的行为,在业务往来中有不廉洁及不正当等情形,请贵方主动告知我们(投诉举报电话:52779517 监管邮箱:tousu@bidc.org.cn),我院将依纪依规严肃查处。若在工作中有对我院的意见建议,也请及时告知。

特此致函



附：服务验收评价

服务验收证明

服务项目	北京市药品检验研究院物业服务项目
采购单位	北京市药品检验研究院（北京市疫苗检验中心）
履约服务期限	自2023年4月1日起至2023年12月31日止
合同服务内容	工程维修，食堂管理，卫生保洁管理，会议服务，. 锅炉值守服务，配电室值守管理，隔油化粪池清理，垃圾清运，生活用水设备维护保养，绿化管理，经甲、乙双方协商同意的其他服务
合同签署日期	2023年3月31日
项目负责人	李冬
验收说明及评价	北京市药品检验研究院物业服务项目由北京天成浩泰物业管理有限公司承接，目前履约期已结束。该公司在项目服务期履约评价：优。 合同结算金额为：贰佰玖拾壹万贰仟肆佰元整（¥2,912,400.00元）
甲方（签字/盖章）：  日期： 2024 年 1 月 5 日 乙方（签字/盖章）：  日期：2024 年 1 月 5 日	

业绩 2：金泰物业 2023 年第 7 标段（内部协同工程维修服务项目第一标段）

北京京能电子商务平台：<https://www.powerbeijing-ec.com/>

您好，欢迎来到北京京能电子商务平台

CA办理 | 下载专区 | 联系我们

 **北京京能电子商务平台**

中招互连热线：400-666-4230
平台咨询热线：400-080-9508

首页 | 招标信息 | 非招信息 | 电子超市 | 服务中心 | 关于我们

位置 | 首页 > 中标结果公示 > 金泰物业2023年第7标段（内部协同工程维修服务项目第一标段）中标结果公示

金泰物业2023年第7标段（内部协同工程维修服务项目第一标段）中标结果公示

1 / 1

自动缩放

打印 | 下载 | 分享 | 更多

金泰物业 2023 年第 7 标段（内部协同工程维修服务项目第一标段）

中标结果公示

（招标编号：_ZBB172300701_）

一、中标人信息：

中标人：北京天成浩泰物业管理有限公司，中标价格：166.32 万元。

二、其他：

/

三、监督部门

本招标项目的监督部门为北京金泰物业管理有限公司

四、联系方式

招 标 人：北京金泰物业管理有限公司

地 址：北京市朝阳区百子湾路 9 号院

联 系 人：郑善成

电 话：010-64402325

电子邮件：yanyi8803@163.com

北京金泰物业管理有限公司 北京金泰物业管理有限公司 宣 告

附件信息下载

中标通知书

北京天成浩泰物业管理有限公司：

你方递交的（金泰物业 2023 年第 7 标段（内部协同工程维修服务项目第一标段） ZBB172300701）招标的投标文件已被我方接受，被确定为中标人。

中标价：166.32 万元。

请你方在接到本通知书后的 30 日内与我方签订合同。

特此通知。

北京金泰物业管理有限公司



2023 年 07 月 28 日

北京金泰物业管理有限公司
综合网点项目工程维修服务合同（2023-2024 年
度）

合同编号：

甲方（发包方）：北京金泰物业管理有限公司

乙方（承包方）：北京天成浩泰物业管理有限公司



甲方：北京金泰物业管理有限公司
注册地址：朝阳区西坝河南口 1 号 4 号楼 2 层 212
法定代表人：宗志远

乙方：北京天成浩泰物业管理有限公司
注册地址：北京市东城区安定门外安德里北街湖景苑 1 号楼 B 座 205 室
法定代表人：张文杰

根据《中华人民共和国民法典》和有关法律、法规，甲乙双方经平等自愿、协商一致，就乙方向甲方提供服务的有关事宜签订本合同，共同遵守本合同所列条款。

1. 合作内容

1.1. 根据甲方经营管理的需要，甲方将甲方所属各经营项目工程维修服务（以下简称“服务”）委托给乙方，乙方根据协议要求组织相应人员完成服务范围内的相关服务。

1.2. 服务的具体范围和内容：

1.2.1 详见：附件1、《物业服务协同采购明细表-工程维修服务类》。

1.2.2 房屋建筑部位的日常巡视、检查、维修、养护和管理；共用设施设备的日常巡视、检查、维修养护、运行和管理，共用设施设备包括并不限于：给排水系统（含生活水箱清洗及检测）、电力系统、空调系统、热力采暖系统、燃气报警系统、楼宇自控系统、自动门系统等物业设备设施；电话系统、电信系统、天然气系统日常巡视、协助维修；公共设施和附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理，包括并不限于道路、化粪池及隔油池（不含清掏作业）、泵房、停车场、沟渠、池、井、路灯等；电梯日常使用（故障报修、协助维修（不包含特种设备作业）、操作电梯（停梯、轿厢空调））；消防设备和机房的巡视检查，发生跑水的应急处置，发现故障及时报修并跟进维修情况；房屋装饰装修管理服务。

1.2.3. 乙方需严格遵守甲方的各项规章制度，并落实执行。

对包括如房屋土建系统、强电系统、弱电系统、给排水系统、供暖系统、电梯系统、消防系统等设施设备进行定期检查、维护保养，及时完成相应的工程小修。

1.2.4. 配合跟进各系统维保单位对设施设备的维护、保养、更换。

1.2.5. 严格按照要求做好日常巡视检查工作，认真填写维修派工单和维修记录并存档。

1.2.6. 随时保持设备及环境的干净整洁，对设备、备品备件、工具及公物要爱护，不随意损坏。

1.2.7. 服从甲方维修任务安排，及时完成维修任务、排除设备故障，将设备故障所带来的损失降到最低。

1.2.8. 遇到复杂设备故障无法排除时，及时上报甲方，并配合专业维修人员的维修工作。

1.2.9. 小区在遇到改造工程和维修项目产生费用时，在同等的条件下应优先让乙方进行施工维修。

1.2.10. 对各种设备操作制度提出合理化建议，使设备的使用和运行保持在最佳状态。

1.3. 乙方完成本合同的服务标准为：

乙方应按照本合同附件1约定的内容，做好金泰物业公司综合网点项目工程维修服务
工作。乙方按附件1中岗位配置说明中所描述的服务内容及要求提供服务，并全面
负责对服务人员的薪酬发放、保险缴纳、工服工装、员工福利、低值易耗品、人员
防疫物品等。

1.4. 乙方就本合同项下提供服务的期限为：

详见：附件1、《物业服务协同采购明细表-工程维修服务类》。

1.5. 乙方就本合同项下提供服务的地点为：

详见：附件1、《物业服务协同采购明细表-工程维修服务类》

2. 工作人员

- 2.1. 乙方自行雇佣、组织工作人员完成服务。乙方应为甲方选派符合服务需要和甲方要求的工作人员，乙方工作人员必须具备从事服务相关工作所需的各类资质、资格、职称。具备写字楼设备设施管理服务经验，持有相关上岗证书。年龄：男55周岁以下。
- 2.2. 乙方必须确保和其选派的全部工作人员建立劳动关系签订劳动合同，并依法为工作人员办理并缴纳保险费用。

3. 服务要求

- 3.1. 工程服务公司员工要树立顾客至上的服务意识，以高标准的工作质量和工作态度服务于业主和租户。
- 3.2. 维修人员对辖区内房屋、公共设施、管线、开关熟悉了解，每日巡回检查、维修保养，掌握各种情况、记录完整。保证设备及机房安全运行，环境整洁；保证具有相应的专业技术人员，且需持证上岗。
- 3.3. 设备运行：确保所有机电设备运行顺畅，除不可抗力及意外事件外不得无故中断运行；遇检修停运时，需书面告知甲方。
- 3.4. 对于出现的故障和紧急事件要及时合理的处理，立即向上报告，做好故障和紧急事件处理过程的记录，事后要作分析并出具书面事故报告提供给甲方。
- 3.5. 入室维修：响应迅速，紧急维修 10 分钟内到达现场（处理或恢复时间依据实际情况而定），服务热情，操作规范，严格控制返修率。对投诉要积极地回应，做好记录和检查。
- 3.6. 房屋及设施设备的维修养护：定期进行维修及保养，确保运行安全正常；
- 3.7. 确保大厦公共区域空调系统运行正常。
- 3.8. 确保大厦设备设施完好率 98%以上；维修合格率 100%；避免因管理责任造成的重大设备责任事故和人员伤亡事故。
- 3.9. 对于辖区内公共区域能源管理和控制，定期进行能源分析，合理节约能源，提升节能效果，节约用水符合市政府规定的节水要求。
- 3.10. 制定设备专人专管的岗位责任制，建立健全各项管理制度、应急预案、服务质量标准、各工作岗位职责考核标准、奖惩办法并严格遵守；每年开展安全生产知识及法规的培训、演练，按计划及相关技术规范保养设备设施。随时接受甲方监督

检查。

4. 双方权利和义务

【甲方的权利义务】

- 4.1. 甲方有权对乙方提供服务的过程及成果进行安全生产、质量标准、环境卫生等相关方面的业务监督检查和考核。
- 4.2. 甲方有权制止、纠正乙方在提供服务过程中的不当行为。“不当行为”是指违反法律法规、不符合本合同约定或者不符合与服务相关的甲方制度、流程、标准等规范的行为。
- 4.3. 甲方有权要求乙方提交年度工作计划（包含计划分解内容）、各项规章制度包括乙方投标文件中的制度文件、作业计划等，并有权检查、监督其执行情况，要求乙方按照签订的服务合同的约定提供服务。
- 4.4. 甲方有权根据本项目的经营管理客观需要或变化对乙方岗位设置、工作内容和委托模式等情况进行合理调整。
- 4.5. 甲方有权对乙方人员进行业务、技能、政治思想和日常队伍管理等进行监督指导，有权要求乙方对不合格事项进行及时调整。
- 4.6. 甲方有权安排乙方驻场人员成立应急小队，每日备勤，协助处理抢险救灾等特殊情况。
- 4.7. 因乙方未完全履行合同义务及服务标准，导致甲方蒙受经济或社会名誉损失的，甲方有权根据实际损失情况扣除部分或全部履约保证金，履约保证金不足以补偿甲方损失的，甲方有权直接扣减服务费，并保留诉讼追偿权利。
- 4.8. 甲方应按合同约定按期支付乙方服务费。

【乙方的权利和义务】

- 4.9. 乙方派驻甲方工作人员确有不当行为的，甲方有权通知乙方退回该工作人员。
- 4.10. 甲方通知乙方退回工作人员或者乙方工作人员因请假、伤病等非甲方原因不能继续从事服务的，乙方应自接到甲方通知之日起3日内派出其他符合本合同要求的工作人员进行接替。
- 4.11. 乙方已充分知悉、理解与服务相关的甲方制度、流程、标准等规范。乙方应自行组织相关培训，并监督其工作人员认真学习、掌握并在提供服务过程中严格遵守该

等规范。

- 4.12. 乙方必须配合甲方严查生产安全隐患，严防生产安全事故或提供服务过程中其他因不规范行为导致的人身损害或财产损失。
- 4.13. 乙方应监督其工作人员不得随意出入甲方工作场所其它禁止区域，未经甲方批准，乙方工作人员不得进入与履行合同无关的区域。乙方工作人员不得违反甲方关于人员进出有关区域的安全规定，乙方工作人员违反该等规定导致任何人员或单位发生人身或财产损害的，相应后果均由乙方承担。
- 4.14. 乙方在合同履行期间应保护和爱惜甲方提供的相关工具、设备、设施，节省物料，避免损坏和浪费。
- 4.15. 合同履行期间，乙方提供服务的时间安排应遵照附件1中提供服务时间提供服务，以满足甲方经营管理方面的统一调度要求。
- 4.16. 乙方工作人员在甲方服务期间必须严格遵守甲方单位的各项规章制度。乙方负责自行管理其工作人员，乙方工作人员的劳资纠纷、工伤、社会保险等均由乙方自行处理，甲方对此不承担任何责任或义务。

5. 费用支付

- 5.1. 本合同项下服务的服务费标准：

本合同项下服务的服务费明细详见 附件2、《工程维修服务协同采购应付款明细表》

- 5.2. 本合同项下全部服务费共计人民币 1663200 元（大写：壹佰陆拾陆万叁仟贰佰元整），其中不含税金额为1569056.60元（大写：壹佰伍拾陆万玖仟零伍拾陆元陆角整）税费为94143.4元（大写：玖万肆仟壹佰肆拾叁元肆角），税率6%。该服务费金额为本合同项下全部价款。

- 5.3. 除双方另有约定外，甲方不再因乙方履行本合同项下义务向乙方支付其他任何费用。

- 5.4. 款项通过电子汇款方式结算，甲方在支付合同款项前，乙方应按付款数额向甲方开具增值税专用发票。乙方不开具发票或开具发票不合格的，甲方有权迟延支付应付款项直至乙方开具合格票据之日且不承担任何违约责任，且乙方的各项合同义务仍应按合同约定履行。

- 5.5. 因乙方迟延送达、开具错误等原因导致其提供的增值税专用发票没有通过税务部门认证的，造成甲方不能抵扣的，乙方应向甲方支付未通过认证的发票中载明的税款

金额。违约金不足以弥补甲方损失的，乙方应予赔偿。乙方不支付违约金或不予赔偿的，甲方有权终止合同。

5.6. 乙方未按合同约定开具增值税专用发票或实际开具的增值税专用发票税率低于合同中约定税率的，乙方应向甲方支付无法抵扣部分的税款金额。如造成甲方损失的，乙方应予赔偿

5.7. 乙方开具虚假、作废等无效发票或者违反国家法律法规开具、提供发票的，乙方应自行承担相应法律责任，并向甲方支付采购订单金额【10】% 的违约金，乙方提供履约保证金的，甲方有权扣除乙方全部履约保证金，以上违约金和/或履约保证金不足以弥补甲方损失的，乙方应予赔偿；乙方重新开具的发票仍与合同约定不符的，乙方除按本项前述约定承担责任外，还应向甲方支付无法抵扣部分的税款金额；乙方无法开具发票的，乙方除按本项前述约定承担责任外，乙方应退还甲方已付款项，赔偿由此给甲方造成的全部损失，甲方有权终止合同。

5.8. 该自然月实际履行合同的天数不足整月（法定节假日、休息日除外）或乙方未能完成服务任务的，甲方有权根据具体的天数和工作质量扣减相应服务费。

5.9. 甲方按以下第（1）种方式（可复选）向乙方付款：

（1）T/T 银行汇款

乙方名称：【北京天成浩泰物业管理有限公司】

纳税人识别号：【91110101686934472B】

户名：【北京天成浩泰物业管理有限公司】

开户行：【中国工商银行股份有限公司北京自贸试验区临空经济核心区支行】

账号：【0200 0901 1920 0169 089】

联行号：【1021 0000 9019】

（2）支票（乙方上门收取）

（3）现金（乙方上门收取）

5.10. 付款方式为月付，按照先服务后付款的原则，甲方每月根据乙方上月提供服务情况，支付乙方上月服务费。每月应付服务费金额详见：附件2、《工程维修服务合同采购应付款明细表》。

乙方应在接到甲方要求后，5个工作日内向甲方开具增值税专用发票，并经甲方核对无误。甲方于每月28日内支付上月服务费。乙方未提前5个工作日向甲方开具增值税专用发票的，甲方支付服务费的期限顺延且不承担违约责任。开具增值税发票信息：

（1）甲方信息为：

甲方名称：【北京金泰物业管理有限公司】

纳税人识别号：【91110116700143678J】

户名：【北京金泰物业管理有限公司】

开户行：【中国工商银行北京九龙山支行】

账号：【0200096219000281716】

6. 违约责任

6.1. 乙方提供的服务不符合本合同约定项目的服务范围、内容和标准的，每出现一次，乙方应向甲方支付500元违约金。如出现3次以上（不含3次）的，甲方有权解除本合同，同时乙方应向甲方支付总服务费2%的违约金。

6.2. 乙方安排驻场的所有工作人员，应当符合劳动法律法规规定，为确保服务质量，派驻工作人员不得在其他公司兼职，如有发现，甲方有权力要求乙方立即进行整改，及时更换派驻工作人员，甲方不承担任何经济责任。

6.3. 当月甲方退回乙方工作人员的情形累计发生达2次的，乙方应退还甲方已支付当月的服务费的10%作为违约金。

6.4. 因乙方提供的服务不符合约定标准导致甲方遭受损失的，甲方有权追究乙方相关责任，并要求乙方赔偿相关损失。

6.5. 对于乙方应向甲方支付的违约金、赔偿金，甲方有权自服务费中予以扣除。

6.6. 因甲方管理需要，需统一岗位服装的，乙方应自行采购甲方指定的服装款式。采购全部费用由乙方承担，甲方无需支付任何相关费用。

6.7. 甲乙任何一方解除合同的，应提前三十天以书面形式通知对方。

6.8. 甲方逾期支付服务费，从逾期之日起每逾期一日按延迟付款金额的万分之一交纳违约金。

- 6.9. 乙方违反本合同的约定，未能按时完成合同约定的服务，乙方应支付甲方违约金，从逾期之日起每逾期一日按合同总金额的万分之一交纳，逾期超过30日，甲方有权解除本合同。乙方所提供的服务不符合合同中约定的服务标准，每次应向甲方支付合同总金额万分之一的违约金。甲方有权直接从应付款中扣除。
- 6.10. 乙方拥有合法提供本合同规定服务的全部资质、政府许可或授权，乙方对本合同规定的各项服务的提供不会损害任何第三方的合法权益和社会公共利益。因乙方服务造成甲方或第三方损失的，乙方应承担赔偿责任，并赔偿甲方遭受的一切损失（包括由此所产生的诉讼费、律师费）；若乙方不付上述费用时，甲方有权从支付给乙方的合同款项中扣除上述费用，不足之数由乙方另行支付。
- 6.11. 乙方及服务人员在提供服务期间对所知悉的甲方的秘密信息均应承担保密义务，不得向任何第三方透漏，因违反此义务给甲方造成损失的（包括由此所产生的诉讼费、律师费），应承担损害赔偿赔偿责任。

7. 当事人约定的其他内容

甲乙双方约定本合同增加以下内容：

- 7.1. 乙方派驻甲方的服务人员与甲方无劳动关系、劳务关系、派遣关系，但为了管理的需要，乙方应向甲方提供所聘用人员的基本资料（照片、社保、工伤保险、体检报告、身份证、退役军人证等与工作有关的职业证复印件）给甲方留作备案。人员年龄应为18岁—法定退休年龄，乙方更换人员需提前15天书面告知甲方。
- 7.2. 乙方必须确保和其所派的全部工作人员建立劳动关系，并依法为工作人员办理并缴纳保险费用，乙方的行为不符合前述约定致使甲方遭受损失的，甲方有权直接要求乙方赔偿甲方因此遭受的全部损失。
- 7.3. 乙方需向甲方提供派驻工作人员清单，清单中应注明“是否建立劳动关系、是否已依法缴纳保险费用”。
- 7.4. 乙方其工作人员因执行本合同项下工作任务遭受损害（包括工伤在内）或者造成甲方、他人损失或损害的，由乙方负责，甲方不承担任何责任，如甲方因此遭受任何损失的，乙方应当承担全部赔偿责任，因甲方原因导致损害的除外。
- 7.5. 乙方按照甲方相关业务服务、物业服务专项分包的管理规定执行。

8. 不可抗力

- 8.1. 本合同中不可抗力是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况，包括但不限于自然灾害、战争、武装冲突、社会动乱、暴乱或按照本条的定义构成不可抗力的其他事件。
- 8.2. 任何一方由于不可抗力而影响合同义务履行时，可根据不可抗力的影响程度和范围延迟或免除履行部分或全部合同义务。但是受不可抗力影响的一方应尽量减少不可抗力引起的延误或其他不利影响，并在不可抗力影响消除后，立即通知对方。任何一方不得因不可抗力造成的延迟而要求调整合同价格。
- 8.3. 受到不可抗力影响的一方应在不可抗力事件发生后2周内，取得有关部门关于发生不可抗力事件的证明文件，并以传真等书面形式提交另一方确认。否则，无权以不可抗力为由要求减轻或免除合同责任。
- 8.4. 如果不可抗力事件的影响已达60天或双方预计不可抗力事件的影响将延续60天以上时，任何一方有权解除合同。由于合同解除所引起的后续问题由双方友好协商解决。

9. 争议解决

- 9.1. 凡发生因本合同引起的或与本合同有关的任何争议，双方应协商解决；若争议经协商仍无法解决或任何一方不愿协商的，应向甲方住所地有管辖权的人民法院起诉。
- 9.2. 在争议解决期间，合同中未涉及争议部分的条款仍须履行。

10. 合同变更、终止或解除合同

- 10.1. 根据本合同约定服务内容在实际运营情况，甲乙双方可就本合同中的部分条款进行协商变更，并另行签订合同变更协议，变更内容自变更协议双方签署之日起执行，同时本合同对应条款自双方变更协议签字之日起废止。
- 10.2. 合同终止时，甲方有权留用指定的乙方员工一周（7天），以便于岗位顺利交接，产生的费用（按原合同计算）由甲方另行支付给乙方。
- 10.3. 因乙方原因造成下列情况发生时，本合同立即解除。

- 10.3.1. 因管理不善，造成安全生产责任事故，致使甲方受到社会信誉损失或经济损失的；
- 10.3.2. 乙方未按照国家法律法规规定履行用工单位义务造成其派驻员工形成群访事件的
- 10.3.3. 乙方未按照本合同约定履行其义务，或其服务质量与合同约定标准严重不符，经甲方多次提示、考核仍未予以纠正或制定纠正措施的；
- 10.3.4 甲方发现且有证据证明乙方在签订本合同时或本合同履行过程中向甲方提供任何包括但不限于文件、信息、证明等存在伪造或虚假情况的；
- 10.3.5 乙方将本合同服务内容及相关义务部分或全部委托给第三方的；

11. 其它

- 11.1. 本合同未尽事宜，甲乙双方协商做出补充规定，作为本合同的附件与本合同一并保存，具有同等法律效力。
- 11.2. 本合同中规定与国家、北京市相关规定相悖的，按相关法律法规规定执行。
- 11.3. 本项目采用招投标形式确认乙方进行服务，故甲方招标文件（含补充文件）及乙方投标文件视为本合同不可分割的一部分，应与本合同一同解读及履行，与本合同具同等效力。
- 11.4. 一方变更实际住所时，应当在变更后5日内向另一方告知新的有效通信地址。否则另一方通知送达前述地址，即视为变更实际住所的一方收到，由此引发的法律后果由变更实际住所的一方承担。
- 11.5. 如本合同在履行中存在争议，且协商后无法达成一致的，双方均有权向甲方注册地所在人民法院提起诉讼。
- 11.6. 乙方应向甲方缴纳合同总金额 5% 的履约保证金或履约保函，以履约保证金方式缴纳的待全部约定服务内容完成且全部款项支付完成后 15 个工作日内无息返还。如乙方造成甲方经济/名誉损失，甲方可直接进行全部或部分扣除履约保证金。
- 11.7. 因甲方网点项目经营情况发生变更，导致相关网点无法按照合同内容继续履

行，甲方将提前一个月告知乙方，并确定项目撤出时间，服务履行期间相关费用按照实际上岗时间于次月结算日统一据实结算，甲方自网点撤出之日起不再承担后续其它费用及违约责任。

12. 生效

本合同在以下条件全部满足时生效：

- (1) 本合同经双方法定代表人（负责人）或其授权代表签字并加盖单位公章或合同专用章；
- (2) / 。

13. 份数

本合同一式 肆 份，甲方执 贰 份，乙方执 贰 份，具有同等法律效力。

（以下无正文）

附件一、《物业服务协同采购明细表-工程维修服务类》

附件二、《工程维修服务采购应付款明细表》

附件三、《外委供应商日常运营管控办法（试行）》

附件四、《安全协议》

附件五、《环保协议》

附件六、《履约保证金格式》

签 署 页

甲方（盖章）：

法定代表人(负责人)或

授权代表（签字）：

签订日期：2023.8.1

地址：

邮编：

电话：

乙方（盖章）：

法定代表人(负责人)或

授权代表（签字）：

签订日期：2023.8.1

地址：

邮编：

电话：



张杰

附件一、物业服务协同采购明细表-工程维修服务类

类序号	需求网点	服务网点详细地址	服务岗位	需求人数	岗位配置说明	服务期限	服务总时长(月数)	网点类型	是否管餐	是否管住
1	开阳经营部	北京市西城区陶然亭路 16 号(共友大厦)	工程运行-电工	4	1、工作时间：24 小时在岗 2、服务内容：负责大厦配电系统、中央空调系统、弱电系统、锅炉供热系统、土建等设施设备的实施值守、保养、维护、巡检、维修工作，保证设施设备的正常运行，预防和制止侵害甲方安全的行为发生 3、持证要求：需要具有特种作业操作证（高压电工证），另至少还具有工锅炉司炉证、焊接与热切割作业证、制冷相关证书之一 4、其他要求：无	20230801-20240731	12	大厦	否	否
2	东城物业部-柏利大厦	北京市朝阳区东三环中路 12 号(现代柏利大厦)	工程运行-工程维修	3	1、工作时间：周一至周五 8:30-17:00 2、服务内容：从事综合维修工作 3、持证要求：无 4、其他要求：工作时间内保证 2 人在岗	20230801-20240731	12	大厦	否	否
3	通恒经营部	北京市朝阳区建国门外大街建华南路 17 号建外综合楼（柏联大厦）	工程运行-制冷工	1	1、工作时间：供冷季 6:30-17:00 设备运行期间（含六、日） 2、服务内容： 3、持证要求：制冷相关证书 4、其他要求：工作时间内保证 1 人在岗	20230801-20230930 20240516-20240731	4.5	大厦	否	否

北京金泰物业管理有限公司综合网点项目工程维修服务合同（2023-2024 年度）

4	翔达经营部	北京市丰台区东铁匠营横一条 31 号	工程运行 - 电工	4	1、工作时间：24 小时在岗 2、服务内容：负责保证中控设备正常运行，发现故障及时处理 3、持证要求：特种作业操作证（高压电工证） 4、其他要求：工作时间内保证 1 人在岗	20230801-20240731	12	写字楼	否	是
5	经营二部	北京市丰台区东大街东货场路 38 号院(银丰大厦)	工程运行 - 电工	2	1、工作时间：8:30-17:00，2 人在岗 2、服务内容： 3、持证要求：特种作业操作证（高压电工证） 4、其他要求：工作时间内保证 2 人在岗	20230801-20240731	12	写字楼	否	是
6	新都经营部	北京市海淀区安宁庄西路 15 号怡美家园 20 号楼院内	工程运行 - 维护	2	1、工作时间：24 小时在岗 2、服务内容：负责设备及锅炉系统维保及维保材料、设备检测；负责怡美设备机房制冷、供暖系统的日常运行、维护管理工作，保证锅炉和螺杆制冷机的安全使用及暖通空调设备系统的维护维修工作，保证设备运行良好，锅炉、压力容器、环保排放等专项检测合格，遵守我方公司相关的制度规定 3、持证要求：要求具备制冷相关证书、供暖相关证书 4、其他要求：工作时间内保证 1 人在岗	20230801-20240731	12	写字楼	否	是

北京金泰物业管理有限公司综合网点项目工程维修服务合同（2023-2024 年度）

7	利达二部	北京市朝阳区东土城路4号金泰腾达写字楼A座 北京市朝阳区东土城路4号金泰腾达写字楼A座南段 北京市朝阳区东土城路6号金泰腾达写字楼B座 北京市朝阳区西坝河南路甲一号新天第大厦 北京市朝阳区三丰北里6号悠唐国际写字楼B座 北京市朝阳区十里堡甲1号都会国际大厦 北京市朝阳区西坝河南路1号金泰大厦	工程运行-维修	2	1、工作时间：8:30-17:00 2、服务内容：服务区域内各项目水电暖设施及其他设施日常维修工作，设备运行过程中的报警故障排除 3、持证要求：特种作业操作证（低压电工证） 4、其他要求：工作时间内保证2人在岗，其他时间需须1人值班	20230801-20240731	12	写字楼	否	是
8	聚隆经营部	北京市朝阳区三里屯南路116号	工程运行-维修	4	1、工作时间：24 小时在岗 2、服务内容： 3、持证要求：特种作业操作证（高压电工证） 4、其他要求：工作时间内保证 1 人在岗	20230801-20240731	12	综合	否	否
		总计		22						

附：服务验收评价

服务确认函

服务项目	金泰物业2023年第7标段（内部协同工程维修服务项目第一标段）
采购人	北京金泰物业管理有限公司
履约服务期限	2023.8.1-2024.7.31
合同服务内容	房屋建筑部位的日常巡视、检查、维修、养护和管理；共用设施设备的日常巡视、检查、维修养护、运行和管理；电话系统、电信系统、天然气系统日常巡视、协助维修；公共设施和附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理；电梯日常使用（故障报修、协助维修（不包含特种设备作业）、操作电梯（停梯、轿厢空调））；消防设备和机房的巡视检查，发生跑水的应急处置，发现故障及时报修并跟进维修情况；房屋装饰装修管理服务。
合同签署日期	2023.8.1
验收说明及评价	金泰物业2023年第7标段（内部协同工程维修服务项目第一标段）项目，由北京天成浩泰物业管理有限公司承接，目前履约期已结束。 该公司在项目服务期履约评价优秀。 合同结算金额为：壹佰陆拾陆万叁仟贰佰元整。
甲方（签字/盖章）	乙方（签字/盖章）：
日期：2024 年 10 月 8 日	日期：2024 年 10 月 8 日

业绩 3：北京房山奥莱项目一、二期及自营店 2023-2024 年度日常保洁服务

中国金茂阳光招采平台：<https://ebs.chinajinmao.cn/>



首置物业服务有限公司 中标通知书

致：北京天成浩泰物业管理有限公司

由我司组织的北京房山首创奥特莱斯关于北京房山奥莱项目一、二期日常保洁服务招标【招标编号：YB20230605008】招标工作，经评定贵公司被确定为北京房山首创奥特莱斯关于北京房山奥莱项目一、二期2023-2024年度日常保洁服务招标工作的请示邀请招标的中标供应商。具体条件详列如下：

1、中标价：3,916,800元（含6%增值税专用发票）

请在接到《中标通知书》两个工作日内与我司北京中心城市公司综合服务部洽商北京房山首创奥特莱斯关于北京房山奥莱项目一、二期日常保洁服务招标的合同事宜。

首置物业服务有限公司
2023年08月31日

JINMAO 金茂服务

物业

沙生金

2023.10.19

合同编号：2023-北京-J01-房山奥莱-024

北京房山奥莱项目一、二期及自营店 2023-2024 年度日常保洁服务合同

甲方：【首置物业服务有限公司】

乙方：【北京天成浩泰物业管理有限公司】

签约地点：【北京12月】

签署日期：2023年【9】月【13】日

北京房山奥莱项目一、二期及自营店 2023-2024 年度日常保洁服务合同

甲方：【首置物业服务有限公司】

通讯地址：【北京市房山区知兴西路 1 号院 4 号楼 18 层 1818】

联系人：【屈晓光】电话：【13811880103】

乙方：【北京天成浩泰物业管理有限公司】

通讯地址：【北京市东城区安定门外安德里北街湖景苑 1 号楼 B 座 205 室】

联系人：【张文杰】电话：【13366682648】

鉴于：

1. 甲乙双方均是根据中国法律正式成立、有效存续、正常经营的公司，均具备签署和履行本合同的全部资质及能力。
2. 甲乙双方根据《中华人民共和国民法典》及相关法律、法规，在平等、自愿、公平的基础上，经过认真磋商，就甲方委托乙方提供保洁服务事宜达成以下共识：

一、项目基本情况

- 1.1 项目名称：【北京首创奥特莱斯项目一、二期及 GUCCI、CO 时尚品牌集合店】
- 1.2 座落位置：【北京市房山区长阳镇悦盛路 6 号院】
- 1.3 建筑面积：【196493.86 平米】

二、服务期限

- 2.1 服务期限：项目日常保洁：自【2023】年【9】月【14】日至【2024】年【9】月【13】日；自营店日常保洁：自【2023】年【9】月【1】日至【2024】年【9】月【13】日，服务起始日最终以甲方书面签发的《进场通知书》为准，合同终止日期做相应调整。

- 2.2 服务起始日起 60 个自然日为考察期。考察期内，如甲方认为乙方提供的服务不符合甲方需求，甲方可立即通知乙方终止本合同而无需向乙方说明任何理由。本合同自甲方通知到达乙方时终止，双方按乙方实际提供的天数结算服务费。除此之外，甲方无需承担其他任何费用或责任。

三、服务范围及内容

- 3.1 服务范围用地红线内区域（商业整体）及自营店，内容包括但不限于：

序号	乙方服务内容	备注
1	本项目大商业内场/外场日常清洁	包括停车楼及地下车库
2	本项目大商业卫生间及设备设施日常清洁	
3	本项目大商业各种集合店公区日常清洁	
4	本项目 GUCCI、CO 时尚品牌集合店日常清洁	具体服务区域以甲方确认为准。

- 3.2 保洁服务内容包括但不限于：

- 3.2.1.1 项目内公共区域内的所有公共设施包括但不限于出入通道（包括顾客通道、消防通道、后勤通道）、卫生间、停车场、客货梯观光梯内外、门前雨棚、门前部分、逃生楼梯、楼顶屋面以及甲方办公区、管理用房、设备机房本项目外围道路指示标识和道路设备设施、外围绿化区等的日常清洁。

- 3.2.1.2 自营店 2 家店铺公共区域内的所有公共设施包括但不限于出入通道（包括顾客通道）、管理用房、地面、墙面、天花、玻璃、门前部分。

- 3.2.2.1 项目内服务区域内包括但不限于广告栏、消防箱、意见箱、公用电话、花盆（池）、垃圾箱、指示牌、休息桌椅、商场内各块地毯、不锈钢护栏、配电箱、灯饰、各类自动售卖机、各类公共标识等附属设施的日常保洁及清洗。

- 3.2.2.2 自营店 2 家店铺服务区域内包括但不限于收银台、货柜、展柜、标识牌、休息桌椅、灯饰等附属设施的日常保洁及清洗。

- 3.2.3 项目服务区域内电梯的日常清洁、电梯表面养护，自营店 2 家店铺服务区域内电脑、收银机、点钞机、门、窗等日常清洁。

3.2.4 垃圾清运服务（每日及时清运到本项目垃圾房）。

3.3 乙方提供如下增值服务：【】

四、服务人员要求

4.1 乙方应向本项目免费派驻现场负责人，现场负责人年龄应在 20-55 岁，具备高中及以上学历，5 年以上商业物业保洁管理经验，经甲方面试审查后上岗，且未经甲方事先书面允许，乙方不得更换。乙方派驻的现场负责人信息如下：

姓名：【徐宇】；联系电话：【18513515047】；邮箱地址：【3448960782@qq.com】

该负责人为乙方公司之全权代表，负责巡视甲方商场之清洁卫生及人员调配，并收集甲方意见及其他通知，负责向乙方传达、跟进结果并及时向甲方反馈，任何有关甲方商场的清洁卫生投诉均应及时处理，必须严格执行甲方商场的日常清洁卫生管理工作。

4.2 乙方应向本项目免费派驻一名文员及库管。年龄应在 30-45 岁之间；具备高中以上学历，3 年以上大型物业保洁文员及库房管理经验。经甲方面试审查认可后上岗。且此人未经甲方事先书面允许，乙方不得更换此人，甲方每月对此人进行服务质量考核。此人负责乙方人员档案、考勤收集整理及库房管理工作，负责向乙方现场负责人传达、跟进结果并及时给予甲方反馈。

4.2 乙方保证派驻本项目现场的保洁人员，总编制上限人数为【64】人。用工人员初步确定为【64】人（上六休一），其中 62 人为项目服务（工作时长为夏季 08:00-22:00，冬季 08:00-21:00），另外 2 人为项目自营店服务（工作时长为 09:00-18:00）。项目现场根据甲方管理需要确定用工人数。若前述人数不能保证乙方服务达到附件 3 标准，乙方应及时自行或依照甲方要求增补人员，但保洁服务费不因此调整。如有甲方临时性增加保洁工作，乙方应增加保洁人员，以满足该等临时保洁要求。如有节假日增加保洁工作，乙方应按本合同第 6.6 条约定增加保洁人员，以满足该等节假日保洁要求。

4.3 乙方派驻本项目的保洁人员年龄应在 55 岁以下，五官端正，体型适中，接受过正规的保洁技能以及礼仪礼貌培训；男、女比例应合理，且不应超过 1: 3；保洁员每日实行人脸识别，打卡 3 次，即（早晨上班、午间休息、晚间下班各 1 次）。

4.4 乙方派驻本项目的保洁人员和现场负责人应专职于本项目服务，工作时间内未经甲

方批准，不得擅自离岗。

- 4.5 乙方应按甲方要求，对保洁人员统一着装，保洁人员服装应整齐、干净、无破损，保洁人员应佩戴工牌上岗，相关费用由乙方承担。

五、服务标准与考核

- 5.1 乙方应按本合同附件3《首创奥莱保洁服务标准》列明标准提供保洁服务。如有附件未明确事项，应按不低于保洁行业认可的基本要求的标准执行。
- 5.2 甲方按照本合同附件4《首创奥莱保洁服务定量考核办法》，对乙方服务质量进行检查考核。

六、合同价款

- 6.1 合同形式: ☒ 固定单价合同; ☐ 固定总价合同

- 6.2 合同价款采用以下第【6.2.1】种定价方式:

6.2.1 本合同为固定单价合同的，签约合同暂定总价为人民币【3916800】元(人民币大写:【叁佰玖拾壹万陆仟捌佰元】整)，税率为【6】%，其中，不含税价款为人民币【3695094.34】元，增值税税款为人民币【221705.66】元。

6.2.2 本合同为固定总价合同的，签约合同含税总价款为人民币【/】元整(大写:【/】元整)，不含税总价款为人民币【/】元，增值税税款为人民币【/】元，税率为【/】。

6.2.3 本合同的不含税价不因国家或地方税率的变化而调整。合同履行期间，如遇国家或地方税率调整，则税金及含税价之税费部分可进行相应调整，调整基准日以发票开具时间为准。

6.3 本合同项下保洁服务费单价标准为人民币【5100】元整/月·人(大写:【伍仟壹佰元】/月·人)，具体按本合同约定保洁服务人员数量计算;保洁服务费为人民币【326400】元整/月(大写:【叁拾贰万陆仟肆佰】元整/月)(此报价对应满编【64】人上限)。用工人员初步确定为【64】人，项目现场根据甲方管理需要确定用工人数，按照到岗实际人数月结算。(总编制人数上限为【64】人)。

6.4 乙方以包工方式日常耗材及大型机具由乙方提出申请、甲方采买提供并监督乙方使用，手持工具例如:(扫把、簸箕、抹布、铲刀等工具)由乙方自备，甲方提供的耗材设备清单详见合同附件1《甲供设备清单》及附件2《甲供低值易耗品参考明

细》。乙方在提供保洁服务时，未包含在附件 1、附件 2 中的其他材料、设备等均由乙方采购，费用包含在保洁服务综合单价中。

- 6.5 前述保洁服务费固定综合单价，除甲方认可的人员配置调整外，不因任何原因（包括约定作业面积误差、物价上涨、最低工资标准或社保缴费基数上调、乙方自行人员调增、设备配置调整等）调增，其中已包含管理费、服装费、人员工资、各种保险（含社保）、食宿、加班、奖金、福利、利润、税费等乙方履行本合同项下保洁服务及其他约定义务，甲方应向乙方支付的全部费用。除此之外，甲方无需就本合同项下保洁服务向乙方或第三方支付任何其他费用。
- 6.6 临时保洁单价（含税）【35】元/1 小时，【270】元/8 小时，【395】元/12 小时，人数以甲方书面通知为准，结算金额按实际出勤人数计算。临时保洁服务指一次性连续服务在 7 天（含 7 天）以下的物业保洁服务，连续超过 7 天的保洁服务按保洁服务每人月单价折算保洁服务费用。

七、费用支付

- 7.1 付款时间：甲方的保洁服务费用按月缴纳，在下个月月底之前支付上个月的费用。
- 7.2 价款结算：甲乙双方在下个月 15 日前进行结算。《保洁工作定量考核表》（见附件 4）是双方结算的依据。每次付款前，乙方需向甲方递交请款通知和甲方核发的《保洁工作定量考核表》，请款通知列明上一付款周期甲方所应缴纳的保洁服务费，甲方根据考勤、工作完成情况与乙方按上述价格计算的保洁服务费进行审核，核算无误后按本合同约定时间予以付款。乙方延迟递交请款通知和《保洁工作定量考核表》的，甲方有权延迟支付应付款项，且不承担任何违约责任。
- 7.3 在甲方付款前，乙方须向甲方提供如下请款资料：
- 7.3.1 乙方须按照甲方提供的开票信息提供等额、合法的 ☒ 增值税专用发票 / ☐ 增值税普通发票（税率为【6】%）；
- 7.3.2 经甲方授权代表签署的《环境服务月度考核评定表》；
- 7.3.3 甲方收到乙方上述合规的请款资料后，甲方审核期【15】个工作日，审核通过后依据本合同约定向乙方付款。如乙方未按合同约定提供符合约定的请款资料的，包括但不限于发票、结算单、环境服务月度考核评定表等，则甲方有权拒绝付款，甲方的付款时间相应顺延，且不因此承担任何违约责任。

7.4 所有款项均以人民币结算,支付方式可为现金、支票、电汇方式。

7.5 乙方帐号信息如下(如乙方不另行通知,则甲方按如下执行):

开户名称【北京天成浩泰物业管理有限公司】

开户银行【中国工商银行北京自贸试验区临空经济核心区支行】

银行账号【0200090119200169089】

纳税人识别号【91110101686934472B】

7.6 乙方应按照甲方的纳税人基础信息开具本合同约定种类的发票,甲方纳税人基础信息如下(如甲方不另行通知,则乙方按如下执行):

公司名称【首置物业服务服务有限公司】

纳税人识别号【91110000596046586G】

地址【北京市房山区知兴西路1号院4号楼18层1818】

电话【010-68738333】

开户银行【中国建设银行股份有限公司北京长安支行】

银行账号【11050170360000000489】

7.7 乙方开具的发票出现以下情形之一的,甲方有权延迟支付应付款项,且不承担任何违约责任,乙方各项义务仍按合同约定履行:

7.7.1 开具虚假、作废、无效发票或因违反国家法律法规开具、提供发票的;

7.7.2 开具发票种类错误,开具发票税率与合同约定不符,或者发票上的信息错误的;

7.7.3 因乙方延迟送达、开具错误等原因造成发票认证失败的其他情况。

7.7.4 因乙方原因造成提供甲方的增值税专用发票不能抵扣,甲方有权要求乙方在甲方要求的时间内更换符合甲方要求的发票,并赔偿因此给甲方造成的全部损失,且甲方有权从应支付乙方任何款项中直接扣除。

7.7.5 本款内容适用于本合同涉及发票的全部条款。

7.8 双方各自承担因执行合同所发生的相关费用。

八、履约保证金

8.1 乙方应在本合同签订后5日内,向甲方缴纳人民币【100000】元(大写:人民币【壹拾万】元整)的履约保证金,作为乙方妥善履行本合同项下义务的担保。

- 8.2 履约保证金用于保证乙方能够履行本合同项下的各项义务，在乙方未能履行或者未能适当履行合同约定的义务时，甲方有权利优先从乙方缴纳的履约保证金中进行扣除。乙方应在履约保证金被扣除后的5日内补足其差额，否则每逾期一日，乙方应该向甲方承担履约保证金1%的违约金，直至补足之日止。
- 8.3 本合同到期结束，或者双方协商解除合同的，甲方在与乙方结算付清服务费后5个工作日内，退还乙方履约保证金余额（不计息，且扣除乙方应承担的赔偿金或违约金），乙方应同时退还甲方履约保证金收据原件。
- 8.4 由于乙方违约行为导致甲方提前终止本合同的，履约保证金不予退还。

九、甲方权利与义务

- 9.1 甲方为乙方免费提供保洁服务涉及水、电接驳点和水电供应。
- 9.2 甲方为乙方提供必要的物料库房。该库房面积及位置由甲方视情况决定。该库房只能作为暂时存放乙方服务作业所必须使用的清洁设备、用具、药剂等用品仓库，不得作为乙方人员住宿场所，不得存放易燃易爆有毒及放射性等危险品，不得改作他用。
- 9.3 甲方指派专人对乙方保洁服务给予必要配合。如乙方要求给予合理协助，或提出合理建议，甲方认可后应给予全力支持。
- 9.4 甲方有权审核乙方每月保洁服务计划及方案并提出修改意见，乙方应执行甲方修改意见。
- 9.5 甲方有权随时检查乙方驻场人员考勤记录，核查乙方保洁人员数量。
- 9.6 甲方有权对乙方保洁服务人员进行检查考评。甲方认为不合格的人员，乙方应按甲方要求限期予以调换。
- 9.7 甲方应要求甲方员工自觉维护本项目的清洁卫生及乙方劳动成果，并应对有损本项目清洁卫生之不当行为予以制止或纠正。
- 9.8 甲方应按约定向乙方支付保洁服务费，本合同约定的最后一个月的保洁服务费，甲方有权于合同到期日三个月后向乙方支付。
- 9.9 甲方不因签署、执行本合同及对乙方人员实施现场监管而与乙方人员建立劳动或劳务关系，也不因此代乙方对其人员承担任何责任。
- 9.10 甲方有权根据现场实际情况，调整（增加或减少）本合同约定的人员数量，提前1

个月通知乙方，乙方自行完成相应的准备及调配工作，并做好记录。由此引起的任何索赔、额外发生的一切费用及责任由乙方自行承担，甲方不承担任何责任和费用。

9.11 发生以下情况，甲方有权从应付乙方的任意一笔款项或者保证金中扣除，不足以弥补甲方所有损失的，甲方有权继续向乙方追偿。

9.11.1 因乙方原因导致第三人要求甲方赔偿损失或承担任何责任的。

9.11.2 甲方替乙方垫付任何费用的。

9.12 本合同结算结束后，如甲方发现并有证据证明乙方虚报履约合同工作量、人员数量、宣发渠道等，乙方应按虚报量与实际数量差额的2倍金额标准或合同总金额20%(二者取其高)的标准向甲方支付违约金。

9.13 甲方的验收行为不免除乙方对工作成果内容及其造成的不良影响所应承担的责任。

十、乙方权利与义务

10.1 乙方确保其保洁人员遵守甲方管理制度和规定，服从甲方人员的现场管理。乙方保证其保洁作业不影响甲方及本项目内商户正常经营。

10.2 乙方应确保合法用工，依法与乙方人员建立劳动合同关系，自行承担乙方人员的工资、住房公积金、劳保福利、各项保险(包括但不限于：养老保险、医疗保险、失业保险、工伤保险、生育保险和特殊作业人员商业保险)等费用，并向甲方提供相关证明文件复印件备案。

10.3 乙方不得雇佣不符合法律法规规定的人员，包括但不限于未成年人、患有严重传染性疾病人员、并向甲方提供乙方所聘用人员的无犯罪记录证明等。

10.4 乙方保证自己具备提供本合同约定服务的合法资格，并负责办理保洁人员上岗涉及的全部审批/备案手续，如甲方因此受到政府部门处罚，乙方须承担全部责任。服务期限内，乙方应确保上述经营资格的持续有效性，否则甲方有权立即解除本合同。

10.5 乙方应为保洁人员提供安全防护设备、工具，并进行安全培训，确保其作业过程中人身安全。如保洁人员在作业中发生安全事故导致受伤或死亡，乙方承担全部责任。

10.6 乙方应在本合同签署5日内向甲方提交各保洁项目作业规程。该等作业规程经甲方确认后作为本合同组成部分。乙方应按经甲方确认的作业规程进行保洁作业。

10.7 乙方应定期对保洁人员进行业务培训，培训内容包括但不限于保洁业务、报修流程、

紧急事件处理、安全操作等。

- 10.8 乙方应保洁服务中节约使用甲方提供资源，不得浪费。
- 10.9 乙方应在保洁服务中维护本项目设施设备完好。如因乙方或其人员原因造成本项目设施设备物品损坏、丢失或经营损失，乙方应承担赔偿责任。未经甲方同意，乙方或保洁人员不得使用本项目内非乙方所有的任何设施、设备。
- 10.10 乙方保洁所需的一切设施、物料等均由乙方自行购买并承担费用（甲供低值易耗品及大型机具除外）。甲方提供的设备见附件 1，甲方提供的设备应随时接受甲方的盘点，若由于使用不当造成的损坏，由乙方负责维修。乙方不得擅自挪用甲方物品。
- 10.11 乙方使用的保洁设施、物料必须是正规厂家生产的合格安全产品且适合于本项目内各项设施设备、建筑装修材料。乙方应在选择或调换保洁设施、物料前，将保洁设施、物料的品牌、合格证、无危害性证明及样品提供给甲方，经甲方确认后方可使用。甲方确认不减免乙方责任，甲方也不因此而承担责任。因乙方使用的保洁设施、物料不合格等原因造成甲方或第三方损害的，乙方应承担全部责任。
- 10.12 如乙方保洁服务涉及高空作业或其他危险性作业，乙方应确保作业人员具备高空作业资格证书，并于作业前向甲方提交作业方案，经甲方确认后方可实施。甲方确认不减免乙方责任，甲方也不因此而承担责任。
- 10.13 鉴于特殊作业人员工作的特殊性，在本合同履行中，如甲方发现乙方未向派遣至甲方从事特殊作业人员购买特殊作业人员商业保险，则甲方有权责令乙方购买或甲方有权自行行为乙方员工购买，其费用可从任意一笔应付乙方款项中扣除。
- 10.14 乙方作业应注意防火，并采取有效措施避免漏水、漏电等发生。如发现本项目存在任何设备故障、消防隐患，乙方应及时通知甲方，并协助甲方及时排除。
- 10.15 本合同项下乙方保洁服务时间，涵盖服务期限内全部周末及法定节假日。乙方应保证其派驻人员服从甲方对保洁服务工作的各项时间安排。如发生台风、暴雨、大雪等恶劣天气，乙方应安排人员 24 小时值班。如发生水管爆裂等突发事件，乙方应以最快速度安排应急人员对积水、污物等及时进行清理。
- 10.16 乙方不得以任何形式将本合同项下服务全部或部分转包给第三方。
- 10.17 本合同因任何原因终止，乙方所有人员应在终止后 3 日内立即撤离甲方现场，并与甲方或甲方指定接管单位办理本项目物业保洁管理档案等交接，并与接管单位签署交接确认文件。交接确认文件应交甲方一份备案。

- 10.18 乙方有义务配合甲方控制日耗数量并爱护设备，如非正常原因导致附件 1 的甲供设备损坏，或易耗品数量超出附件 2 约定额度的，由乙方承担相关费用。
- 10.19 乙方确认其送达地址为北京市朝阳区金盏乡皮村路朝阳农场管理处院内，甲方按上述地址发出特快专递的次日即视为送达，乙方确认其电子邮件地址为 3448960782@qq.com，甲方按上述电子邮件地址发出邮件亦视为送达。上述信息如有变化，乙方应书面通知甲方，否则承担不能送达的一切法律责任。乙方提供营业执照副本复印件、资质复印件给甲方备案。

十一、违约责任

- 11.1 如乙方违反了本合同知识产权和保密条款相关约定内容的，甲方有权单方以书面通知来解除本合同，乙方按本合同的三倍价款向甲方支付违约金，违约金不足以弥补甲方损失的，乙方还应承担损害赔偿赔偿责任。
- 11.2 如乙方提供的保洁服务不符合附件 3 约定标准，甲方有权要求乙方限期整改，并按照附件 4 约定标准扣款。如扣款不足以弥补甲方损失，甲方有权从其他应付乙方款项中扣除或向乙方追缴不足部分。
- 11.3 乙方保洁服务遭到投诉，经甲方查证属实，乙方应就每次属实投诉向甲方支付月保洁服务费 3%的违约金。
- 11.4 乙方未按甲方要求更换不合格人员，每逾期 1 日，应向甲方支付月保洁服务费 1%的违约金。
- 11.5 若乙方派驻本项目现场的保洁人员不足合同约定人数，甲方有权按 200 元/人·日的标准扣付乙方保洁服务费；派驻人数不足约定人数 85%的，甲方有权按照 400 元/人·日的标准扣付乙方保洁服务费。
- 11.6 因违反本合同第十条约定义务的，乙方须承担因此给甲方或第三方造成的实际损失，甲方有权根据违约情况单方面解除本合同。甲方因此解除本合同的，乙方还应向甲方支付相当于 1 个月保洁服务费的违约金。
- 11.7 无论任何原因导致本合同终止，乙方均应按甲方要求限期撤走全部人员和设备，否则每逾期 1 日，应向甲方支付相当于月保洁服务费用 3%的滞留金。
- 11.8 本合同项下乙方应承担的违约金或赔偿金，甲方有权从应付乙方的任何一笔款项或

履约保证金中直接扣除。

- 11.9 乙方不能按照本合同约定履行其相关义务的情况下，应赔偿因此给甲方造成的全部损失，包括但不限于甲方为追究乙方违约责任而支付的律师费、诉讼费、保全费、担保费、差旅费等所有费用。

十二、合同解除

- 12.1 甲乙双方经协商一致，可以变更或者解除本合同。
- 12.2 若乙方有下列行为之一的，甲方有权单方面解除本合同，并要求乙方赔偿因此遭受的损失：
- 12.2.1 甲方 1 个月内收到针对乙方保洁服务的属实投诉超过 3 次（含）。
- 12.2.2 乙方未按甲方要求更换不合格人员超过 5 日。
- 12.2.3 乙方派驻本项目现场的保洁人员不足本合同约定人数连续超过 5 日，或累计超过 10 日。
- 12.2.4 乙方保洁服务服务质量未达标，导致甲方受到卫生主管部门处罚。
- 12.2.5 乙方作业过程中因乙方原因导致甲方发生重大安全事故。
- 12.2.6 乙方未经甲方事先书面允许，将本合同项下保洁服务整体或部分转包。
- 12.2.7 乙方违反本合同其他约定，且在甲方书面指出后未予限期改正。
- 12.2.8 乙方在合同期内未达到甲方服务标准，连续三个月扣款金额，均超过月合同金额的 4%。
- 12.2.9 除本合同已有约定的合同解除情形外，若乙方未能履行合同项下的任何义务，在收到甲方发出的要求乙方纠正违约行为的通知后 5 天内（含本数）仍未能采取纠正措施的。
- 12.3 甲方依据本合同约定解除合同的，应当书面通知乙方，乙方应向甲方支付相当于 3 个月保洁服务费（以合同解除前 1 个月的服务费为标准）的违约金，该违约金不足以弥补甲方损失的，乙方仍应继续赔偿。

十三、通知与送达

- 13.1 任何与本合同有关的由本合同双方当事人发出的任何文件、通知及其他通讯往来，

必须采取书面形式，并送达至本合同首页地址或双方书面通知的其他地址。

- 13.2 甲方向乙方送达任何文件、通知或其他通讯往来：如以快递方式进行，则在甲方寄出第 5 日视为送达，以快递公司网站运单查询记录作为有效证明；如以电子邮件方式发出，则在甲方发出第 3 日视为送达，以甲方邮件系统已发送记录作为有效证明。

十四、保密

- 14.1 乙方应对在履行本合同过程中获悉的甲方的有关数据机密、文档资料、商业秘密及甲方要求保密的其他信息（以下简称“保密信息”）严格保密，并采取相应的保密措施。乙方应承担的保密义务包括但不限于：
- 14.1.1 未经甲方书面同意，不得将上述保密信息披露给任何第三人；
- 14.1.2 不得将上述保密信息用于本合同以外的其他目的；
- 14.1.3 在本合同终止或解除后或甲方要求时，及时将上述保密信息返还甲方或按甲方要求作适当处理。
- 14.2 上述保密义务的期限至保密信息正式向社会公开之日或甲方书面解除乙方本合同项下保密义务之日止。
- 14.3 乙方违反保密义务的，应承担一切法律责任并赔偿甲方因此遭受的全部损失。

十五、不可抗力

- 15.1 不可抗力系指双方在签订合同时不能预见、并且它的发生及后果是不能克服和不能避免的客观情况。一方因不可抗力不能履行合同或不能完全履行合同的，根据不可抗力的影响，可以部分或全部地免除责任。
- 15.2 由于不可抗力原因致使合同无法履行时，无法履行合同义务的一方应以合理方式立即将不能履行合同的事实通知另一方，并在不可抗力事件发生后 15 天内用特快专递向对方发出事件发生地点有关政府部门、公证机关或商会出具的证明，以证实不可抗力的存在；如因一方怠于通知而造成另一方损失或损失扩大的，则怠于通知的一方应负责赔偿另一方的相应损失。
- 15.3 一方迟延履行后发生不可抗力的，不能免除责任。

十六、争议解决方式

- 16.1 本合同的签署、效力、解释和实施受中华人民共和国法律管辖和解释。
- 16.2 双方当事人在履约过程中应遵守诚信原则，如果产生争议，则应先进行友好协商，如果不能达成一致意见，则双方当事人皆应诉请甲方所在地法院。
- 16.3 在争议解决期间，合同中未涉及争议部分的条款仍须履行。

十七、其他

- 17.1 本合同自双方加盖双方公章或合同专用章之日起生效。本合同正本一式【六】份，甲方执【四】份，乙方执【二】份，具有同等法律效力。
- 17.2 任何一方未行使其于本合同项下的任何权利均不得构成或被视为该方对这些权利的放弃或丧失。
- 17.3 如本合同中的任何条款或规定被确认无效或不可执行，则不影响本合同其他条款的效力和可执行性。
- 17.4 除非得到另一方的事先书面许可，任何一方不得转让或转移本合同或本合同项下的任何义务。
- 17.5 对本合同的任何修改以补充协议方式且经双方盖章后生效。
- 17.6 【】
- 17.7 本合同签订前，甲乙双方已进行了必要的沟通、说明和解释，乙方已充分理解了本合同全部条款的内容，本合同系双方在自愿、平等、协商一致的基础上签订，不构成任何一方的格式条款。

(本页以下无正文)

- 附件 1: 甲供设备清单
- 附件 2: 甲供低值易耗品参考明细
- 附件 3: 首创奥莱日常保洁服务标准
- 附件 4: 首创奥莱保洁定量考核办法
- 附件 5: 乙方派驻人员名单、身份证号及联系方式
- 附件 6: 考核表
- 附件 7: 保洁服务合同报价清单
- 附件 8: 投标文件

JINMAO 金茂服务

附件 9：反商业贿赂协议

附件 10：阳光协议书

附件 11：HSE 安全责任书

附件 12：管理方与承包商 HSE 协议书



附件 1：甲供设备清单（可根据实际情况调整）

序号	名称	数量
1	单擦机	2 台
2	手推式三合一洗地机	3 台
3	驾驶式三合一洗地机	1 台
4	高压水枪清洗机	3 台
5	吸尘吸水器	3 台
6	梯子	9 个
7	平板小推车	7 个
8	清洁工具车	7 个
9	塑钢垃圾车	14 个
10	线轴	12 个
11	冰箱	1 台
12	主货架	7 个
13	副货架	5 个
14	对讲机	22 部
15	铁皮文件柜	6 个
16	更衣柜	23 个
17	办公桌	2 张
18	椅子	1 把
19	餐桌	2 张
20	钥匙柜	1 个
21	接线板	2 个

附件 2：甲供低值易耗品参考明细（可根据实际情况调整）

序号	物品名称	规格	单位	本月用量	备注
1	白垃圾袋	45*50	捆		
2	白垃圾袋	50*60	捆		
3	黑垃圾袋	100*110	捆		
4	黑垃圾袋	60*80	捆		
5	黑垃圾袋	75*90	捆		
6	大盘纸	700g/卷 12 卷/箱	箱		
7	擦手纸	20 包/箱	箱		
8	洗手液	500G	瓶		
9	洗手液	3.8L	桶		
10	彩色芳香球	5 个/袋	袋		
11	洁厕液	3.8L	桶		
12	84 消毒液	10KG	桶		
13	空气清新剂	320ML	瓶		
14	除胶剂	3.75L	桶		
15	洗涤灵	10kg	桶		
16	强力化油清洁剂	3.75L	桶		
17	除油王	3.75L	桶		
18	尘推油、牵尘油	3.75L	桶		
19	除垢剂	3.75L	桶		
20	除锈剂	3.75L	桶		
21	不锈钢光亮剂	3.75L	桶		
22	全能清洁剂	3.75L	桶		
23	消泡剂	3.75L	桶		
24	玻璃清洁剂	3.75L	桶		
25	杀虫气雾剂	雷达	瓶		

26	洗衣粉	2.8KG	袋		
27	酸性洗石水	3.75L	桶		
28	小便池尿垫（蓝色）	圆形	个		
29	纸篓	高 25cm/直径 27cm	个		
30	草酸	10KG	桶		
31	京宝五洁粉	500 克	袋		
32	皂液盒	内胆容量 1L	个		
33	碧丽珠	330ML	瓶		
34	特效去污液	洁而亮	瓶		
35	起蜡水	3.75L	桶		
36	木地板护理蜡	1KG	瓶		
37	工具车黄垃圾袋	清洁车尘袋	个		
38	保鲜膜	45CM*500M	卷		
39	抽纸	300 抽/包	包		
40	酒精	10 升	桶		
41	喷壶	500ML	个		
42	喷嘴		个		
43	一次性口罩	医用	个		
44	一次性手套	50 副/盒	盒		
45	鸭、鹅饲料	33 斤	袋		
46	打药喷桶	16 升	个		
47	水壶	5 升	个		
48	电池	南孚 2 号	节		
49	喷雾型电式空气清 新机	维达多康	个		
50	喷香液	维达 75ml	瓶		
51	火碱	20KG	袋		

52	融雪剂	25KG	袋		
53	水垢清除剂	24 瓶/箱	箱		
54	京宝去污粉	500 克	盒		
55	铁锹		把		
56	雪推	铁质	把		
57	推水器	70CM, 泡沫	套		
58	大竹扫把	长竹	把		
59	铁镐		把		

附：服务验收评价

服务验收证明

服务项目	北京房山奥莱项目一、二期及自营店2023-2024年度日常保洁服务
采购人	首置物业服务有限公司
履约服务期限	2023. 9. 14-2024. 9. 13
合同服务内容	建筑面积：【196493.86平米】的保洁服务
合同签署日期	2023. 9. 13
验收说明	北京房山奥莱项目一、二期及自营店2023-2024年度日常保洁服务项目，由北京天成浩泰物业管理有限公司承接，目前履约期已结束。 该公司在项目服务期间履约优秀。 合同结算金额为：壹佰壹拾玖万贰仟柒佰伍拾元壹角贰分。
 甲方（签字/盖章）： 日期：2024 年 9 月 16 日  乙方（签字/盖章）： 日期：2024 年 9 月 16 日	

(二) 企业证书

1. 质量管理体系认证证书



附：国家认证认可监督管理委员会网站查询的网页截图

国家市场监督管理总局

Sate Administration for Market Regulation

全国认证认可信息公共服务平台

认证公告

当前位置：认证结果 > 证书详情

声明：认证结果信息由颁发证书的机构负责认定，其真实性、准确性由获证企业自行负责。如有疑问请联系发证机构，如属不实请及时向市场监管总局或市场监管总局投诉。

证书信息

打印

• 证书编号

50342Z76P81S

• 颁证日期

2024-10-16

• 初次发证日期

2021-11-15

• 监督次数

0

• 认证依据

质量管理体系认证（ISO9001）

• 认证标准

GB/T19001-2016/ISO9001:2015

• 认证范围

质量管理体系服务

• 获证企业住所

是

• 认证标志的持有人名称及地址

和宁医院2号门诊楼五层五层；北京市昌平区小汤山镇北环路2号

• 证书到期时间可识别

CNAS

• 颁证日期

2024-10-16

• 证书状态

有效

• 证书到期日期

2027-11-14

• 下次发证日期

2024-10-16

• 再认证次数

1

• 证书附件下载

获证组织基本信息

• 组织机构代码

9110101686534472B

• 统一社会信用代码/组织机构代码

9110101686534472B

• 本社注册人数

43

发证机构信息

• 机构名称

北京中鼎世纪认证有限公司

• 所在国地区

中国·北京市

• 注册地址

北京市朝阳区东三环北路104号北京国际中心大厦104室

• 机构电话

CHCA-R-2019-503

• 机构网站

有效

产品认证

• 产品名称

木材制成品、纸浆、纸制品、印刷品

• 产品分类

建材产品

• 材料

其他木质产品

• 检测项目

物理性能

• 检测方法

实验室检测

• 认证范围

木材制成品、纸浆、纸制品、印刷品

证书变化历史轨迹

序号

1

颁证日期

2024-10-16

发生日期

2024-10-16 ~ 2024-10-10

审核组

组长 (2024)CNAS-133375L, 审核员 李俊 (2024)CNAS-3224679, 审核员 孙永刚 (2024)CNAS-3224679, 审核员 孙永刚 (2024)CNAS-3224679

上级日期

2024-10-16

数据变更记录

国家市场监管总局

State Administration for Market Regulation

京公网安备 1101050203330号

联系我们: 北京市市场监督管理局 地址: 北京市东城区东直门内大街100号 邮编: 100008
技术支持: 北京中鼎世纪认证有限公司 服务热线: 010-56735010 邮箱: service@ca.com.cn
官方网站: www.cas.com.cn

2. 环境管理体系认证证书



附：国家认证认可监督管理委员会网站查询的网页截图

[illegible]

3. 职业健康安全管理体系认证证书



附：国家认证认可监督管理委员会网站查询的网页截图

[illegible]

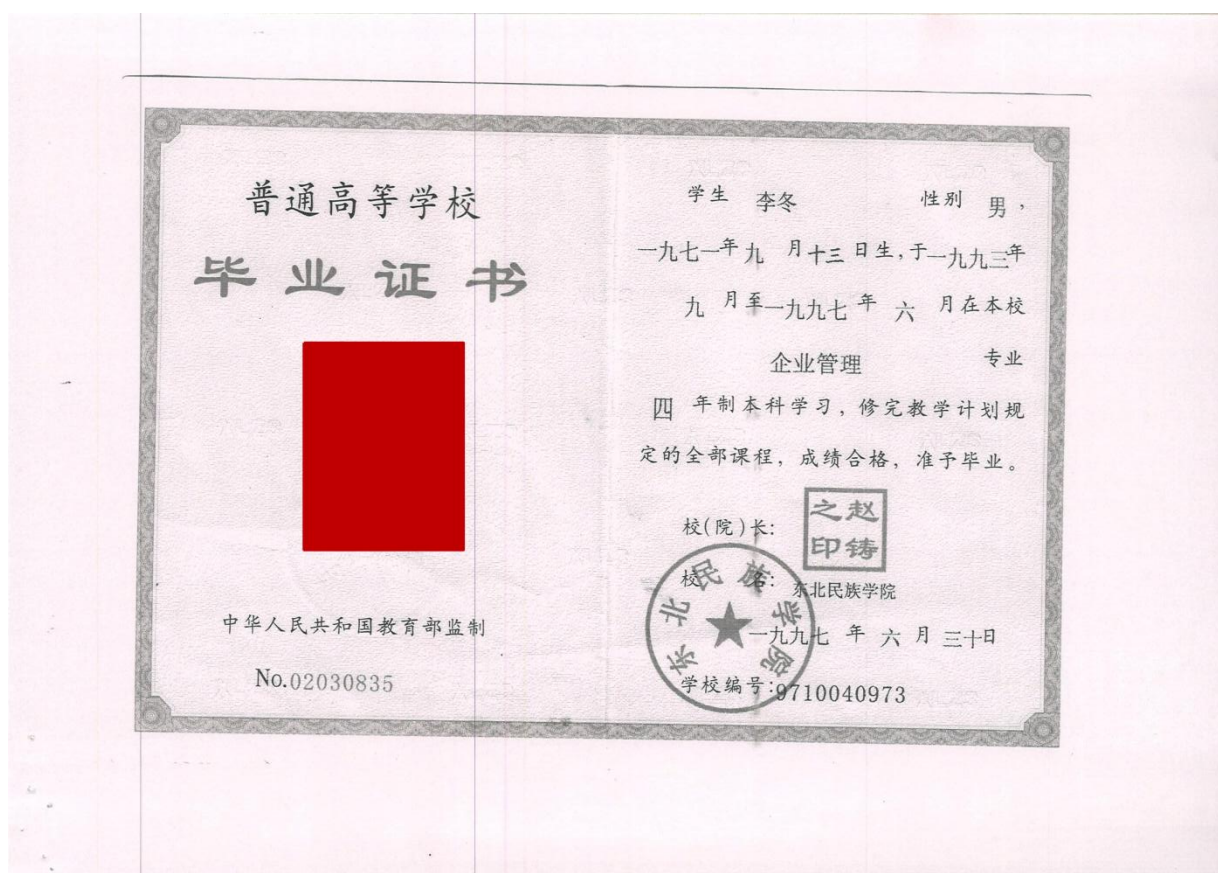
2. 项目经理简历及资质证书

姓 名	李冬	年 龄	54 岁	学 历	本科
职 称	无	职 务	物业经理	拟在本项目任职	项目经理
毕业学校	1997 年毕业于 东北民族学院 学校 企业管理 专业				
主要工作经历					
2001-2009	河北省秦皇岛市明珠物业管理有限公司		项目经理		
2010-2012	北京辰宇集团		物业管理中心总经理		
2013-2016	幸福基业物业管理有限公司		京南区孔雀城项目总经理		
2017-2019	远洋亿家物业管理有限公司		高端城市公司总经理		
2020-2022	北京和家生活科技集团		北方大区总经理		
2022-至今	北京天成浩泰物业管理有限公司		物业管理部经理		

2.1 身份证



2.2 毕业证



2.3 职业资格证书



培 训 成 绩				
序 号	课 程 名 称	学 时	考 核 形 式	成 绩
1	物业管理概论	20	考试	87
2	物业管理法规	24	考试	85
3	房地产开发经营与管理	16	考试	86
4	房地产基本制度与政策	4	考查	合格
5	房屋设备知识	4	考查	合格
6	房屋结构构造与识图	4	考查	合格



培训单位(盖章)
证书专用章

考核办公室(盖章)

2017 03 月 日

全国物业行业项目经理 职业资格证书



全国城建培训中心

城培证(项)字第 1306003612号

李冬同志于 2017年 02月 17日至 2017年 02月 20日

在全国城建培训中心完成物业
项目经理岗位培训,经考试,
成绩合格,特发此证。

姓 名: 李冬

性 别:

出生年月: 1971年 9月

工作单位: 北京市博安物业服务有限公司

发证机关(盖章)
2017年 03月 日

培 训 成 绩

序号	课程名称	学时	考核形式	成绩
1	物业管理制度与法规	10	考试	87
2	物业管理实务操作	10	考试	84
3	项目经理职业胜任力提升	8	考试	87

全国城建培训中心(盖章)
2017年 03月 日
证书专用章

2.4 工作证明

证 明

兹证明我单位职工李冬，身份证号 [REDACTED]
自 2022 年 1 月以来，在我司任职项目经理一职至今。
特此证明。

北京天成浩泰物业管理有限公司

日期：2025 年 4 月 22 日



2.5 社保证明



北京市社会保险个人权益记录(单位职工缴费信息)

社会保险登记号:91110101686934472B 校验码:lqvcm5

统一社会信用代码(组织机构代码):91110101686934472B 查询流水号:11011620250415105603

单位名称:北京天成浩泰物业管理有限公司 查询日期:2024年02月至2025年02月

序号	姓名	社会保障号码	险种	缴费情况		本单位实际 缴费月数
				起始年月	截止年月	
1	李冬	2302[REDACTED]	养老保险	2024年02月	2025年02月	13
			失业保险	2024年02月	2025年02月	13
			工伤保险	2024年02月	2025年02月	13
			医疗保险	2024年02月	2025年02月	13
			生育保险	2024年02月	2025年02月	13

备注:

1.如需鉴定真伪,请30日内通过登录 <http://fumu.rs.j.beijing.gov.cn/bjkdhy/ggfw/>, 进入“社保权益单校验”, 录入校验码和查询流水号进行甄别, 黑色与红色印章效力相同。

2.为保证信息安全,请妥善保管个人权益记录。

3.养老、工伤、失业保险相关数据来源于社保经办机构, 医疗、生育保险相关数据来源于医保经办机构。

北京市怀柔区社会保险事业管理中心

日期: 2025年04月15日

2.6 劳动合同

40

编号：_____

劳 动 合 同 书

甲方：北京天成浩泰物业管理有限公司

乙方：

签订日期：2010年11月14日

根据《中华人民共和国劳动法》、《中华人民共和国劳动合同法》和有关法律、法规,甲乙双方经平等自愿、协商一致签订本合同,共同遵守本合同所列条款。

一、劳动合同双方当事人基本情况

第一条 甲方:北京天成浩泰物业管理有限公司,法定代表人张文杰。注册地址位于北京市怀柔区湖滨小区 53 号楼 1 层 104。

第二条 乙方: ~~张X~~ 性别 ~~男~~ 出生日期 ~~81~~ 年 ~~9~~ 月 ~~12~~ 日

第三条 乙方保证在签订本合同时已年满 18 周岁,身体健康,具有初中以上文化程度。

二、劳动合同期限

第四条 本合同为固定期限劳动合同,期限为 1 年。本合同于 2015 年 11 月 14 日生效,其中试用期至 1 年 1 月 1 日止,本合同于 2015 年 11 月 13 日到期后自动终止。

三、工作内容、工作地点及调整

第五条 工作内容、岗位及调整

一、乙方同意接受甲方安排,为甲方的客户单位提供物业服务。甲、乙双方明确,乙方承担的具体工作内容为甲方与客户单位签订的保洁服务合同或物业服务合同等合同(下称服务合同)规定的物业服务内容。乙方具体工作岗位及工作内容由甲方根据物业服务合同业务需要及乙方个人能力等确定,乙方承诺完全服从甲方的工作安排。

二、甲方有权随时根据业务需要或乙方个人能力调整乙方工作内容或岗位。

第六条 工作地点及调整

一、甲方有权安排乙方到甲方承接的任一项目中执行工作任务,或自乙方承接项目中随时抽调至其他项目执行工作任务,并根据每个项目的具体情况随时调整乙方具体的工作任务和工作内容,乙方

应无条件服从，否则甲方有权立即解除本合同并无需支付经济补偿金。

二、如针对某一客户的物业服务合同解除或终止，则乙方必须服从甲方安排，至其他项目所在地并依据甲方指定的工作岗位和工作内容提供劳动，拒不服从的，视为乙方单方解除劳动合同，甲方无需支付任何经济补偿金。

第七条 乙方工作应达到甲方和其所驻勤单位要求的工作标准，按时优质完成工作任务。

四、工作时间和休息休假

第八条 甲方经依法核准对乙方工作岗位实行标准工时工作制。其他有关工作时间和休息休假的约定或安排与本条所列内容不一致的，以本条所列内容为准。

第九条 集中食宿

一、因乙方户口在原籍实际居住在外地的原因，为解决乙方生活困难，节省生活成本及便于项目管理，方同意为乙方在其实际服务项目所在地就近提供集中食宿安排，为确保乙方人身财产安全，乙方应严格遵从甲方实行的集中食宿，统一管理、统一安排。

二、甲方集中食宿采取有偿方式计费，每月食宿费用标准据实结算。因甲方均需为乙方预留床位及提供就餐服务，除乙方入离职当月按天结算食宿费用外，其他乙方在职期间，不论乙方是否实际接受甲方提供的食宿服务，均按整月结算。

三、乙方同意上述食宿费用由甲方每月发放工资前全额扣除。

第十条 根据物业行业的工作特点因工作需要安排乙方加班的，原则上应安排乙方同等时间补休，因工作需要不能补休的，甲方应依照双方约定标准支付加班加时工资。

第十一条 合同期内，如乙方申请事假，应经直属领导同意并经公司批准，事假期间甲方无需支付工资。

五、劳动报酬

第十二条 综合工资

一、双方确认，乙方在职期间实行综合工资，综合工资系指乙

方工作期间取得的基本工资及加班费后扣除食宿费等费用后的余额，其中基本工资标准为税前 2420 元/月，加班费根据乙方实际工作时长和工作强度综合评定计算，食宿费根据乙方实际服务单位同期标准核定。

二、甲方实行标准工时，乙方每日实际工作时长为__小时（含就餐时间，周末无休）。乙方工作时间段根据服务项目需要和甲方安排确定和调整。

三、考虑物业服务行业的特殊性、劳动强度，甲方根据乙方实际加班时长每月确定加班费金额并与乙方工资同期同时发放。

四、鉴于物业服务行业的特殊性，乙方同意甲方有权依据与客户方签署的物业服务合同调整乙方的工作时间及工资标准。

五、甲方每月 25 日委托银行以货币形式支付乙方上月 1 日至月底期间的工资（工资发放方式为“下发工资”）。

第十三条 甲方根据乙方的职业技术等级，岗位绩效、工作表现等确定和调整综合工资标准。乙方工作岗位发生变化，甲方按变化后的工作岗位综合工资标准向乙方支付。

第十四条 试用期满解除或终止劳动关系的，按实际考勤天数计算工资。

第十五条 劳动关系解除或终止后，就甲方之前为乙方垫付的有关费用以及乙方借支费用，乙方应予返还，甲方有权自应结乙方工资中全额予以扣除。

第十六条 员工离职时必须办理移交手续，交回公司发放的各类物品，凡丢失或损坏照价赔偿。

六、劳动保护、劳动条件和职业危害防护

第十七条 甲方参照有关规定建立健全工作规范和劳动安全卫生及职业病防治等制度。

第十八条 甲方和乙方驻勤单位负责对乙方进行政治思想、职业道德、业务技术、劳动安全卫生有关规章制度的教育和培训。

第十九条 乙方到岗时，甲方向乙方提供全新被装一套（含保洁制式服装、床上用品、鞋及帽子（如有）等，具体内容根据服务单位情况确定），基于上述被装不能复用的特点，双方商定：乙方离

职时，上述装备归乙方所有。如乙方连续工作不满6个月的，需另行向甲方支付装备购置费用（据实支付），上述款项由甲方自应结乙方工资中全额扣除；如乙方连续工作超过6个月的，则无需支付装备购置费。

第二十条 乙方应当严格遵守甲方的劳动安全制度，严禁违章作业，防止劳动过程中的事故，减少职业危害。

七、社会保险及商业险

第二十一条 经乙方申请，甲方同意不再为乙方在北京地区为其办理并缴纳社会保险，乙方承诺不因任何事由要求甲方基于未缴纳社会保险而向其承担任何形式的责任。

第二十二条 为最大程度维护乙方利益，甲方可为乙方办理以乙方为受益人的意外伤害保险，如乙方在职期间发生意外事件出现人身伤亡或工伤情形的，甲方应配合乙方申请上述意外伤害保险的理赔工作。如因上述情形致使甲方应向乙方或其近亲属支付赔偿或其他费用的（包括但不限于各类医疗费用的承担以及基于人身伤亡、工伤事故或其他原因引发的各类赔偿等），乙方同意，所有上述意外伤害保险实际理赔款项等额折抵上述赔付款项。

八、劳动合同的变更、解除、终止

第二十三条 甲、乙双方协商一致，可以变更本合同。因乙方自身原因或乙方承担的工作岗位发生变化，乙方同意甲方对其驻勤单位或工作岗位进行调整。

第二十四条 劳动合同的解除和终止

一、试用期间如乙方不符合甲方要求，甲方有权辞退乙方。

二、乙方已申请辞职但未根据甲方规定办理离职手续前私自离队的，产生的一切后果由乙方自行承担。

三、乙方如申请辞职，必须提前30天书面提出，如辞职申请未获批准，乙方仍应继续履行工作职责，甲方应尽快安排替代人员并与乙方交接工作，乙方应根据甲方要求办理工作交接，并自工作交接完成之日或双方约定之日起解除或终止劳动关系。

四、劳动关系解除或终止的，甲方应于乙方办理完交接并签署一次性离职单后一周内结清工资。

五、乙方确认：签署本合同时甲方已经详细就本合同解除或终止时乙方可取得的经济补偿金或赔偿金的相关政策及法律规定向其进行宣讲，乙方已经充分知悉并了解相关规定，如双方劳动关系解除或终止，乙方同意放弃要求甲方支付任何经济补偿金或赔偿金。

九、当事人约定的其他内容

第二十五条 甲乙双方约定本合同增加以下内容：

乙方具有下列情形之一的，可视为严重违反甲方规章制度或因严重失职，营私舞弊，给甲方造成损失的，甲方有权要求乙方给予经济赔偿，有权解除本劳动合同或直接辞退：

- 一、提供虚假身份证明，或不参加岗前培训、专业培训的。
- 二、故意隐匿精神、心理、身体残疾和身份（历史）不良记录的。
- 三、无照或酒后驾驶机动车辆或未经允许私自驾驶他人机动车辆的；不遵守交通法规，发生交通事故责任事故的。
- 四、传看淫秽不健康书刊、作品；参与色情服务活动；小偷小摸；参与赌博、酗酒；私动私用客户单位设备；私拆、私取他人邮件；参与不法行为；私藏管制刀具等危险品；与异性进行不正当交往；私自在驻勤点留宿外人，代存他人物品；听信、传播政治谣言引发不良后果的。
- 五、未经允许离开工作岗位 24 小时以上的。
- 六、殴打或故意伤害他人的。
- 七、合同履行期间受到公安机关警告、罚款、行政拘留、刑事拘留、劳动教养等处罚或强制措施的。
- 八、未经允许，使用客户单位或甲方电话拨打非业务电话或使用设备器材，造成客户单位或甲方损失的。
- 九、一年内被纠察通知整改或发放纠察通知单 3 次（含 3 次）以上的。
- 十、一年内被客户单位或群众投诉、举报给甲方造成不良影响的。
- 十一、发生脱岗、漏岗、睡岗、误岗或非勤务行为屡教不改的。
- 十二、滥用、转借物业作业设备的。
- 十三、客户单位提出书面调离的意见，不接受甲方所作安排的。
- 十四、利用职务便利，侵害甲方或其他第三人合法权益的。

十五、其他严重违反甲方规章制度或严重失职，营私舞弊，给甲方造成损害的。

十六、乙方非职责范围内的行为造成个人伤亡或被追究民事、刑事责任的，甲方不承担责任。

十七、本人未违反上述（一）至（十五）项规定，但对于他人违反上述规定负有管理或监督责任的，隐瞒不报、压案不查、包庇袒护的。

十八、乙方应保守甲方和驻勤单位的商业秘密，维护甲方和驻勤单位声誉。

第二十六条 因乙方原因造成甲方、客户单位、本人或任何第三人损害的，由乙方承担民事等法律责任。

第二十七条 鉴于物业服务行业的特殊性 & 行业监管的严格性，乙方确认已经详细阅读并全面理解附件所列各项制度要求，并承诺严格予以遵守。劳动关系存续期间，甲方有权根据业务及监管需要不定时修改或公布新的管理制度，乙方同意全部遵守。

十、劳动争议处理及其它

第二十八条 双方因履行本合同发生争议，当事人可以向甲方劳动争议调解委员会申请调解；调解不成的，可以向劳动争议仲裁委员会申请仲裁。当事人一方也可以直接向劳动争议仲裁委员会申请仲裁。

第二十九条 本合同未尽事宜，双方另行签署补充协议确认。

第三十条 本合同一式两份，甲乙双方各执一份。

甲方：北京天成浩泰物业管理有限公司 乙方（员工）： 

签署日期：2014年11月14日

签署日期：2014年11月14日

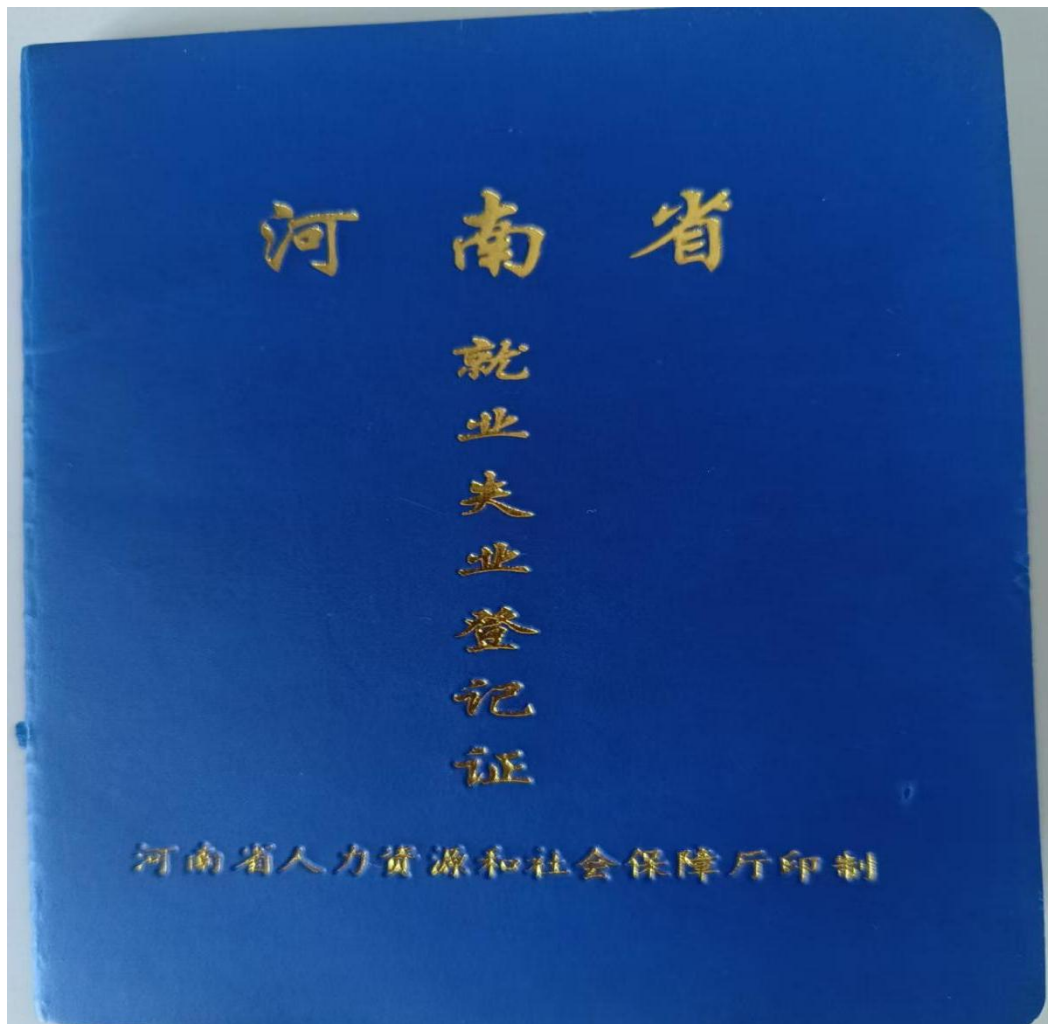
3. 下岗再就业人员

3.1 吕威

3.1.1 身份证



3.1.2 就业失业登记证



说明

一、本证由河南省人力资源和社会保障厅统一印制，在全省范围内适用。

二、劳动者凭本证按规定享受公共就业服务和就业扶持政策；符合条件的，按规定申领失业保险金。

三、本证采用实名制,由持证者本人保管并仅限持证者本人使用。



河南省人力资源和社会保障厅

身份证号

0	6	3	8
---	---	---	---

发证机构(章) 驻市劳动就业处

发证日期: 2013.1.26

发放编号: 1112010000490

印制编号: No 0054130

—2—

—1—

姓 名	吕威	性别	男
出生年月	1977.6	民族	回
登记类别	失业	婚否	已
学 历	中专	技术等级	
常 住 地 址 及 户 籍 变 更 情 况			
日 期	常 住 地 址		
2010.1	驻市解放路283号		
日 期	户 籍 所 在 地		
2010.1	驻市西园		

失业登记情况

[illegible]

—3—

3.1.3 劳动合同

编号：_____

劳 动 合 同 书

甲方：北京天成浩泰物业管理有限公司

乙方：吕威

签订日期：2024年9月22日

根据《中华人民共和国劳动法》、《中华人民共和国合同法》和有关法律、法规,甲乙双方经平等自愿、协商一致签订本合同,共同遵守本合同所列条款。

一、劳动合同双方当事人基本情况

第一条 甲方:北京天成浩泰物业管理有限公司,法定代表人张文杰。注册地址位于北京市东城区安定门外安德里北街湖景苑1号楼B座205室。

第二条 乙方:马威,性别男,出生日期1977年6月4日。
家庭住址:河南省郑州市解放路283号,
身份证号码:[REDACTED]
紧急联系人:_____,与乙方关系:_____,电话:_____。

第三条 乙方保证在签订本合同时已年满18周岁,身体健康,具有初中以上文化程度。

二、劳动合同期限

第四条 本合同为固定期限劳动合同,期限为1年。本合同于2024年9月22日生效,其中试用期至2024年10月22日止,本合同于2025年9月22日到期后自动终止。

三、工作内容、工作地点及调整

第五条 工作内容、岗位及调整

一、乙方同意接受甲方安排,为甲方的客户单位提供物业服务。甲、乙双方明确,乙方承担的具体工作内容为甲方与客户单位签订的保洁服务合同或物业服务合同等合同(下称服务合同)规定的物业服务内容。乙方具体工作岗位及工作内容由甲方根据物业服务合同业务需要及乙方个人能力等确定,乙方承诺完全服从甲方的工作安排。

二、甲方有权随时根据业务需要或乙方个人能力调整乙方工作内容或岗位。

第六条 工作地点及调整

一、甲方有权安排乙方到甲方承接的任一项目中执行工作任务,或自乙方承接项目中随时抽调至其他项目执行工作任务,并根据每个项目的具体情况随时调整乙方具体的工作任务和工作内容,乙方

应无条件服从，否则甲方有权立即解除本合同并无需支付经济补偿金。

二、如针对某一客户的物业服务合同解除或终止，则乙方必须服从甲方安排，至其他项目所在地并依据甲方指定的工作岗位和工作内容提供劳动，拒不服从的，视为乙方单方解除劳动合同，甲方无需支付任何经济补偿金。

第七条 乙方工作应达到甲方和其所驻勤单位要求的工作标准，按时优质完成工作任务。

四、工作时间和休息休假

第八条 甲方经依法核准对乙方工作岗位实行标准工时工作制。其他有关工作时间和休息休假的约定或安排与本条所列内容不一致的，以本条所列内容为准。

第九条 集中食宿

一、因乙方户口在原籍实际居住在外地的原因，为解决乙方生活困难，节省生活成本及便于项目管理，方同意为乙方在其实际服务项目所在地就近提供集中食宿安排，为确保乙方人身财产安全，乙方应严格遵从甲方实行的集中食宿，统一管理、统一安排。

二、甲方集中食宿采取有偿方式计费，每月食宿费用标准据实结算。因甲方均需为乙方预留床位及提供就餐服务，除乙方入离职当月按天结算食宿费用外，其他乙方在职期间，不论乙方是否实际接受甲方提供的食宿服务，均按整月结算。

三、乙方同意上述食宿费用由甲方每月发放工资前全额扣除。

第十条 根据物业行业的工作特点因工作需要安排乙方加班的，原则上应安排乙方同等时间补休，因工作需要不能补休的，甲方应依照双方约定标准支付加班加时工资。

第十一条 合同期内，如乙方申请事假，应经直属领导同意并经公司批准，事假期间甲方无需支付工资。

五、劳动报酬

第十二条 综合工资

一、双方确认，乙方在职期间实行综合工资，综合工资系指乙

方工作期间取得的基本工资及加班费后扣除食宿费等费用后的余额，其中基本工资标准为税前 2420 元/月，加班费根据乙方实际工作时长和工作强度综合评定计算，食宿费根据乙方实际服务单位同期标准核定。

二、甲方实行标准工时，乙方每日实际工作时长为__小时。乙方工作时间段根据服务项目需要和甲方安排确定和调整。

三、考虑物业服务行业的特殊性、劳动强度，甲方根据乙方实际加班时长每月确定加班费金额并与乙方工资同期同时发放。

四、鉴于物业服务行业的特殊性，乙方同意甲方有权依据与客户方签署的物业服务合同调整乙方的工作时间及工资标准。

五、甲方每月 25 日委托银行以货币形式支付乙方上月 1 日至月底期间的工资(工资发放方式为“下发工资”)。

第十三条 甲方根据乙方的职业技术等级，岗位绩效、工作表现等确定和调整综合工资标准。乙方工作岗位发生变化，甲方按变化后的工作岗位综合工资标准向乙方支付。

第十四条 试用期未解除或终止劳动关系的，按实际考勤天数计算工资。

第十五条 劳动关系解除或终止后，就甲方之前为乙方垫付的有关费用以及乙方借支费用，乙方应予返还，甲方有权自应结乙方工资中全额予以扣除。

第十六条 员工离职时必须办理移交手续，交回公司发放的各类物品，凡丢失或损坏照价赔偿。

六、劳动保护、劳动条件和职业危害防护

第十七条 甲方参照有关规定建立健全工作规范和劳动安全卫生及职业病防治等制度。

第十八条 甲方和乙方驻勤单位负责对乙方进行政治思想、职业道德、业务技术、劳动安全卫生有关规章制度的教育和培训。

第十九条 乙方到岗时，甲方向乙方提供全新被装一套(含制式服装、床上用品、鞋及帽子(如有)等，具体内容根据服务单位情况确定)，基于上述被装不能复用的特点，双方商定：乙方离职时，上述装备归乙方所有。如乙方连续工作不满 6 个月的，需另行向甲

方支付装备购置费用(据实支付),上述款项由甲方自应结乙方工资中全额扣除;如乙方连续工作超过6个月的,则无需支付装备购置费。

第二十条 乙方应当严格遵守甲方的劳动安全制度,严禁违章作业,防止劳动过程中的事故,减少职业危害。

七、社会保险及商业险

第二十一条 经乙方申请,甲方同意不再为乙方在北京地区为其办理并缴纳社会保险,乙方承诺不因任何事由要求甲方基于未缴纳社会保险而向其承担任何形式的责任。

第二十二条 为最大程度维护乙方利益,甲方可为乙方办理以乙方为受益人的意外伤害保险,如乙方在职期间发生意外事件出现人身伤亡或工伤情形的,甲方应配合乙方申请上述意外伤害保险的理赔工作。如因上述情形致使甲方应向乙方或其近亲属支付赔偿或其他费用的(包括但不限于各类医疗费用的承担以及基于人身伤亡、工伤事故或其他原因引发的各类赔偿等),乙方同意,所有上述意外伤害保险实际理赔款项等额折抵上述赔付款项。

八、劳动合同的变更、解除、终止

第二十三条 甲、乙双方协商一致,可以变更本合同。因乙方自身原因或乙方承担的工作岗位发生变化,乙方同意甲方对其驻勤单位或工作岗位进行调整。

第二十四条 劳动合同的解除和终止

一、试用期间如乙方不符合甲方要求,甲方有权辞退乙方。

二、乙方已申请辞职但未根据甲方规定办理离职手续前私自离队的,产生的一切后果由乙方自行承担。

三、乙方如申请辞职,必须提前30天书面提出,如辞职申请未获批准,乙方仍应继续履行工作职责,甲方应尽快安排替代人员并与乙方交接工作,乙方应根据甲方要求办理工作交接,并自工作交接完成之日或双方约定之日起解除或终止劳动关系。

四、劳动关系解除或终止的,甲方应于乙方办理完交接并签署一次性离职单后一周内结清工资。

五、乙方确认:签署本合同时甲方已经详细就本合同解除或终

止时乙方可取得的经济补偿金或赔偿金的相关政策及法律规定向其进行宣讲，乙方已经充分知悉并了解相关规定，如双方劳动关系解除或终止，乙方同意放弃要求甲方支付任何经济补偿金或赔偿金。

九、当事人约定的其他内容

第二十五条 甲乙双方约定本合同增加以下内容：

乙方具有下列情形之一的，可视为严重违反甲方规章制度或因严重失职，营私舞弊，给甲方造成损失的，甲方有权要求乙方给予经济赔偿，有权解除本劳动合同或直接辞退：

一、提供虚假身份证明，或不参加岗前培训、专业培训的。

二、故意隐匿精神、心理、身体残疾和身份（历史）不良记录的。

三、无照或酒后驾驶机动车辆或未经允许私自驾驶他人机动车辆的；不遵守交通法规，发生交通事故责任事故的。

四、传看淫秽不健康书刊、作品；参与色情服务活动；小偷小摸；参与赌博、酗酒；私动私用客户单位设备；私拆、私取他人邮件；参与不法行为；私藏管制刀具等危险品；与异性进行不正当交往；私自在驻勤点留宿外人，代存他人物品；听信、传播政治谣言引发不良后果的。

五、未经允许离开工作岗位 24 小时以上的。

六、殴打或故意伤害他人的。

七、合同履行期间受到公安机关警告、罚款、行政拘留、刑事拘留、劳动教养等处罚或强制措施的。

八、未经允许，使用客户单位或甲方电话拨打非业务电话或使用设备器材，造成客户单位或甲方损失的。

九、一年内被纠察通知整改或发放纠察通知单 3 次（含 3 次）以上的。

十、一年内被客户单位或群众投诉、举报给甲方造成不良影响的。

十一、发生脱岗、漏岗、睡岗、误岗或非勤务行为屡教不改的。

十二、滥用、转借物业作业设备的。

十三、客户单位提出书面调离的意见，不接受甲方所作安排的。

十四、利用职务便利，侵害甲方或其他第三人合法权益的。

十五、其他严重违反甲方规章制度或严重失职，营私舞弊，给

甲方造成损害的。

十六、乙方非职责范围内的行为造成个人伤亡或被追究民事、刑事责任的，甲方不承担责任。

十七、本人未违反上述（一）至（十五）项规定，但对于他人违反上述规定负有管理或监督责任的，隐瞒不报、压案不查、包庇袒护的。

十八、乙方应保守甲方和驻勤单位的商业秘密，维护甲方和驻勤单位声誉。

第二十六条 因乙方原因造成甲方、客户单位、本人或任何第三人损害的，由乙方承担民事等法律责任。

第二十七条 鉴于物业服务行业的特殊性 & 行业监管的严格性，乙方确认已经详细阅读并全面理解附件所列各项制度要求，并承诺严格予以遵守。劳动关系存续期间，甲方有权根据业务及监管需要不定时修改或公布新的管理制度，乙方同意全部遵守。

十、劳动争议处理及其它

第二十八条 双方因履行本合同发生争议，当事人可以向甲方劳动争议调解委员会申请调解；调解不成的，可以向劳动争议仲裁委员会申请仲裁。当事人一方也可以直接向劳动争议仲裁委员会申请仲裁。

第二十九条 本合同未尽事宜，双方另行签署补充协议确认。

第三十条 本合同一式两份，甲乙双方各执一份。

甲方：北京天成浩泰物业管理有限公司 乙方（员工）：马威

签署日期：

年 月 日

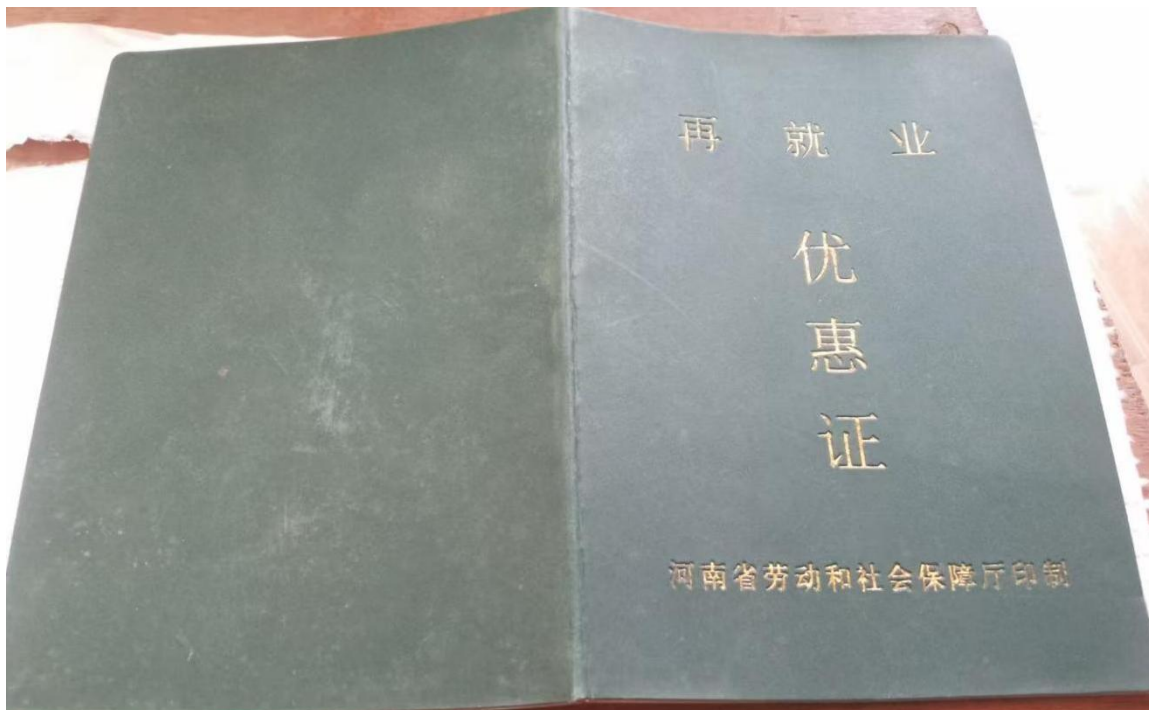
签署日期：2024年9月22日

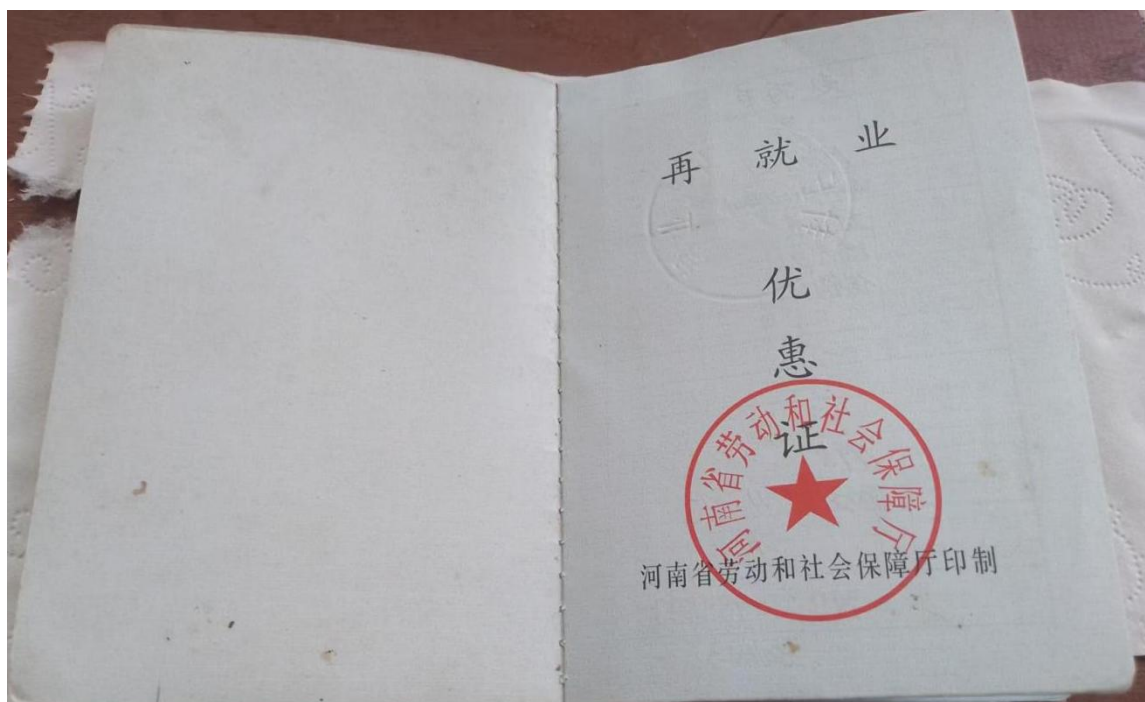
3.2 赵炳节

3.2.1 身份证



3.2.2 就业失业登记证





姓名	赵丙节			
性别	男			
出生年月日	1970.1.29			
身份证号	41072720029441			
户籍地址	封丘县			
家庭住址	潘店乡			
原工作单位	供销社			
原工作单位性质	国有	集体	其他	
本人身份	下岗职工		失业人员	
	✓			
下岗失业时间	1998 年 月 日			
发证时间	2003 年 11 月 5 日			
是否大龄就业困难对象	否			
编号	N: 005895031			

50/423

时间	再就业情况	享受扶持政策内容	经办部门	经办人

3.2.3 劳动合同

编号：_____

劳 动 合 同 书

甲方：北京天成浩泰物业管理有限公司

乙方：赵炳东

签订日期：2015年1月6日

根据《中华人民共和国劳动法》、《中华人民共和国合同法》和有关法律、法规,甲乙双方经平等自愿、协商一致签订本合同,共同遵守本合同所列条款。

一、劳动合同双方当事人基本情况

第一条 甲方:北京天成浩泰物业管理有限公司,法定代表人张文杰。注册地址位于北京市东城区安定门外安德里北街湖景苑1号楼B座205室。

第二条 乙方:赵永平,性别男,出生日期1970年1月28日。
家庭住址:河南省封丘县鲁岗乡鲁岗村3组,
身份证号码:[REDACTED],
紧急联系人:——,与乙方关系:——,电话:——。

第三条 乙方保证在签订本合同时已年满18周岁,身体健康,具有初中以上文化程度。

二、劳动合同期限

第四条 本合同为固定期限劳动合同,期限为1年。本合同于2024年1月6日生效,其中试用期至2024年2月5日止,本合同于2025年12月31日到期后自动终止。

三、工作内容、工作地点及调整

第五条 工作内容、岗位及调整

一、乙方同意接受甲方安排,为甲方的客户单位提供物业服务。甲、乙双方明确,乙方承担的具体工作内容为甲方与客户单位签订的保洁服务合同或物业服务合同等合同(下称服务合同)规定的物业服务内容。乙方具体工作岗位及工作内容由甲方根据物业服务合同业务需要及乙方个人能力等确定,乙方承诺完全服从甲方的工作安排。

二、甲方有权随时根据业务需要或乙方个人能力调整乙方工作内容或岗位。

第六条 工作地点及调整

一、甲方有权安排乙方到甲方承接的任一项目中执行工作任务,或自乙方承接项目中随时抽调至其他项目执行工作任务,并根据每个项目的具体情况随时调整乙方具体的工作任务和工作内容,乙方

应无条件服从，否则甲方有权立即解除本合同并无需支付经济补偿金。

二、如针对某一客户的物业服务合同解除或终止，则乙方必须服从甲方安排，至其他项目所在地并依据甲方指定的工作岗位和工作内容提供劳动，拒不服从的，视为乙方单方解除劳动合同，甲方无需支付任何经济补偿金。

第七条 乙方工作应达到甲方和其所驻勤单位要求的工作标准，按时优质完成工作任务。

四、工作时间和休息休假

第八条 甲方经依法核准对乙方工作岗位实行标准工时工作制。其他有关工作时间和休息休假的约定或安排与本条所列内容不一致的，以本条所列内容为准。

第九条 集中食宿

一、因乙方户口在原籍实际居住在外地的原因，为解决乙方生活困难，节省生活成本及便于项目管理，方同意为乙方在其实际服务项目所在地就近提供集中食宿安排，为确保乙方人身财产安全，乙方应严格遵从甲方实行的集中食宿，统一管理、统一安排。

二、甲方集中食宿采取有偿方式计费，每月食宿费用标准据实结算。因甲方均需为乙方预留床位及提供就餐服务，除乙方入离职当月按天结算食宿费用外，其他乙方在职期间，不论乙方是否实际接受甲方提供的食宿服务，均按整月结算。

三、乙方同意上述食宿费用由甲方每月发放工资前全额扣除。

第十条 根据物业行业的工作特点因工作需要安排乙方加班的，原则上应安排乙方同等时间补休，因工作需要不能补休的，甲方应依照双方约定标准支付加班加时工资。

第十一条 合同期内，如乙方申请事假，应经直属领导同意并经公司批准，事假期间甲方无需支付工资。

五、劳动报酬

第十二条 综合工资

一、双方确认，乙方在职期间实行综合工资，综合工资系指乙

方工作期间取得的基本工资及加班费后扣除食宿费等费用后的余额，其中基本工资标准为税前 2420 元/月，加班费根据乙方实际工作时长和工作强度综合评定计算，食宿费根据乙方实际服务单位同期标准核定。

二、甲方实行标准工时，乙方每日实际工作时长为__小时。乙方工作时间段根据服务项目需要和甲方安排确定和调整。

三、考虑物业服务行业的特殊性、劳动强度，甲方根据乙方实际加班时长每月确定加班费金额并与乙方工资同期同时发放。

四、鉴于物业服务行业的特殊性，乙方同意甲方有权依据与客户方签署的物业服务合同调整乙方的工作时间及工资标准。

五、甲方每月 25 日委托银行以货币形式支付乙方上月 1 日至月底期间的工资(工资发放方式为“下发工资”)。

第十三条 甲方根据乙方的职业技术等级，岗位绩效、工作表现等确定和调整综合工资标准。乙方工作岗位发生变化，甲方按变化后的工作岗位综合工资标准向乙方支付。

第十四条 试用期满解除或终止劳动关系的，按实际考勤天数计算工资。

第十五条 劳动关系解除或终止后，就甲方之前为乙方垫付的有关费用以及乙方借支费用，乙方应予返还，甲方有权自应结乙方工资中全额予以扣除。

第十六条 员工离职时必须办理移交手续，交回公司发放的各类物品，凡丢失或损坏照价赔偿。

六、劳动保护、劳动条件和职业危害防护

第十七条 甲方参照有关规定建立健全工作规范和劳动安全卫生及职业病防治等制度。

第十八条 甲方和乙方驻勤单位负责对乙方进行政治思想、职业道德、业务技术、劳动安全卫生有关规章制度的教育和培训。

第十九条 乙方到岗时，甲方向乙方提供全新被装一套(含制式服装、床上用品、鞋及帽子(如有)等，具体内容根据服务单位情况确定)，基于上述被装不能复用的特点，双方商定：乙方离职时，上述装备归乙方所有。如乙方连续工作不满 6 个月的，需另行向甲

方支付装备购置费用(据实支付),上述款项由甲方自应结乙方工资中全额扣除;如乙方连续工作超过6个月的,则无需支付装备购置费。

第二十条 乙方应当严格遵守甲方的劳动安全制度,严禁违章作业,防止劳动过程中的事故,减少职业危害。

七、社会保险及商业险

第二十一条 经乙方申请,甲方同意不再为乙方在北京地区为其办理并缴纳社会保险,乙方承诺不因任何事由要求甲方基于未缴纳社会保险而向其承担任何形式的责任。

第二十二条 为最大程度维护乙方利益,甲方可为乙方办理以乙方为受益人的意外伤害保险,如乙方在职期间发生意外事件出现人身伤亡或工伤情形的,甲方应配合乙方申请上述意外伤害保险的理赔工作。如因上述情形致使甲方应向乙方或其近亲属支付赔偿或其他费用的(包括但不限于各类医疗费用的承担以及基于人身伤亡、工伤事故或其他原因引发的各类赔偿等),乙方同意,所有上述意外伤害保险实际理赔款项等额折抵上述赔付款项。

八、劳动合同的变更、解除、终止

第二十三条 甲、乙双方协商一致,可以变更本合同。因乙方自身原因或乙方承担的工作岗位发生变化,乙方同意甲方对其驻勤单位或工作岗位进行调整。

第二十四条 劳动合同的解除和终止

一、试用期间如乙方不符合甲方要求,甲方有权辞退乙方。

二、乙方已申请辞职但未根据甲方规定办理离职手续前私自离队的,产生的一切后果由乙方自行承担。

三、乙方如申请辞职,必须提前30天书面提出,如辞职申请未获批准,乙方仍应继续履行工作职责,甲方应尽快安排替代人员并与乙方交接工作,乙方应根据甲方要求办理工作交接,并自工作交接完成之日或双方约定之日起解除或终止劳动关系。

四、劳动关系解除或终止的,甲方应于乙方办理完交接并签署一次性离职单后一周内结清工资。

五、乙方确认:签署本合同时甲方已经详细就本合同解除或终

止时乙方可取得的经济补偿金或赔偿金的相关政策及法律规定向其进行宣讲，乙方已经充分知悉并了解相关规定，如双方劳动关系解除或终止，乙方同意放弃要求甲方支付任何经济补偿金或赔偿金。

九、当事人约定的其他内容

第二十五条 甲乙双方约定本合同增加以下内容：

乙方具有下列情形之一的，可视为严重违反甲方规章制度或因严重失职，营私舞弊，给甲方造成损失的，甲方有权要求乙方给予经济赔偿，有权解除本劳动合同或直接辞退：

- 一、提供虚假身份证明，或不参加岗前培训、专业培训的。
- 二、故意隐匿精神、心理、身体残疾和身份（历史）不良记录的。
- 三、无照或酒后驾驶机动车辆或未经允许私自驾驶他人机动车辆的；不遵守交通法规，发生交通事故责任事故的。
- 四、传看淫秽不健康书刊、作品；参与色情服务活动；小偷小摸；参与赌博、酗酒；私动私用客户单位设备；私拆、私取他人邮件；参与不法行为；私藏管制刀具等危险品；与异性进行不正当交往；私自在驻勤点留宿外人，代存他人物品；听信、传播政治谣言引发不良后果的。
- 五、未经允许离开工作岗位 24 小时以上的。
- 六、殴打或故意伤害他人的。
- 七、合同履行期间受到公安机关警告、罚款、行政拘留、刑事拘留、劳动教养等处罚或强制措施的。
- 八、未经允许，使用客户单位或甲方电话拨打非业务电话或使用设备器材，造成客户单位或甲方损失的。
- 九、一年内被纠察通知整改或发放纠察通知单 3 次（含 3 次）以上的。
- 十、一年内被客户单位或群众投诉、举报给甲方造成不良影响的。
- 十一、发生脱岗、漏岗、睡岗、误岗或非勤务行为屡教不改的。
- 十二、滥用、转借物业作业设备的。
- 十三、客户单位提出书面调离的意见，不接受甲方所作安排的。
- 十四、利用职务便利，侵害甲方或其他第三人合法权益的。
- 十五、其他严重违反甲方规章制度或严重失职，营私舞弊，给

甲方造成损害的。

十六、乙方非职责范围内的行为造成个人伤亡或被追究民事、刑事责任的，甲方不承担责任。

十七、本人未违反上述（一）至（十五）项规定，但对于他人违反上述规定负有管理或监督责任的，隐瞒不报、压案不查、包庇袒护的。

十八、乙方应保守甲方和驻勤单位的商业秘密，维护甲方和驻勤单位声誉。

第二十六条 因乙方原因造成甲方、客户单位、本人或任何第三人损害的，由乙方承担民事等法律责任。

第二十七条 鉴于物业服务行业的特殊性 & 行业监管的严格性，乙方确认已经详细阅读并全面理解附件所列各项制度要求，并承诺严格予以遵守。劳动关系存续期间，甲方有权根据业务及监管需要不定时修改或公布新的管理制度，乙方同意全部遵守。

十、劳动争议处理及其它

第二十八条 双方因履行本合同发生争议，当事人可以向甲方劳动争议调解委员会申请调解；调解不成的，可以向劳动争议仲裁委员会申请仲裁。当事人一方也可以直接向劳动争议仲裁委员会申请仲裁。

第二十九条 本合同未尽事宜，双方另行签署补充协议确认。

第三十条 本合同一式两份，甲乙双方各执一份。

甲方：北京天成浩泰物业管理有限公司

乙方（员工）：徐伟

签署日期：2025年1月6日

签署日期：2025年1月6日

3.3 郭玉杰

3.3.1 身份证



3.3.2 就业失业登记证



使 用 说 明

一、本证由中华人民共和国人力资源和社会保障部监制，各省、自治区、直辖市人力资源社会保障部门统一印制，各地人力资源社会保障部门所属的公共就业人才服务机构免费发放。

二、本证用于记载劳动者就业和失业状况，享受相关就业扶持政策并接受公共就业人才服务等情况，是劳动者按规定享受相关就业扶持政策和接受公共就业人才服务的有效凭证。

三、劳动者被用人单位招用的，本证由用人单位代为保管；劳动者与用人单位终止或解除劳动关系的，本证由劳动者本人保管；劳动者自主创业、灵活就业或失业的，本证由劳动者本人保管。

四、本证实行实名制，限持证者本人使用，不得转借、转让、涂改、伪造。

五、本证遗失或损毁的，由劳动者本人向原发证机构报损，并以适当方式公示，经原发证机构核实后予以补发。

六、本证记载的信息在全国范围内有效。

4月13-14号 与段明延

就业失业登记证



河南省人力资源和社会保障厅印制



姓 名：郭 玉 杰

身份证号：

性 别：男

出生日期：1977-6-3

民 族：汉族

发证日期：2014 年 01 月 20 日

发证机构：新乡市人力资源和社会保障
障局

(章)

证件编号：4107000214000550

2

户籍性质、户籍地址及变更情况		
日期	户籍性质	详细地址
2014-1-20	居民户	封丘县
常 住 地 址 及 变 更 情 况		
日期	详细地址	
2014-1-20	封丘县陈固乡西仲宫村	

3

3.3.3 劳动合同

编号：_____

劳 动 合 同 书

甲方：北京天成浩泰物业管理有限公司

乙方：郭玉杰

签订日期：2024年6月21日

根据《中华人民共和国劳动法》、《中华人民共和国合同法》和有关法律、法规,甲乙双方经平等自愿、协商一致签订本合同,共同遵守本合同所列条款。

一、劳动合同双方当事人基本情况

第一条 甲方:北京天成浩泰物业管理有限公司,法定代表人张文杰。注册地址位于北京市东城区安定门外安德里北街湖景苑1号楼B座205室。

第二条 乙方:郭玉杰,性别男,出生日期1977年6月3日。家庭住址:河南省新乡市封丘县陈固乡西种官村,身份证号码:[REDACTED]联系电话: ,紧急联系人: ,与乙方关系: ,电话: 。

第三条 乙方保证在签订本合同时已年满18周岁,身体健康,具有初中以上文化程度。

二、劳动合同期限

第四条 本合同为固定期限劳动合同,期限为1年。本合同于2024年6月21日生效,其中试用期至2024年7月21日止,本合同于2025年6月21日到期后自动终止。

三、工作内容、工作地点及调整

第五条 工作内容、岗位及调整

一、乙方同意接受甲方安排,为甲方的客户单位提供物业服务。甲、乙双方明确,乙方承担的具体工作内容为甲方与客户单位签订的保洁服务合同或物业服务合同等合同(下称服务合同)规定的物业服务内容。乙方具体工作岗位及工作内容由甲方根据物业服务合同业务需要及乙方个人能力等确定,乙方承诺完全服从甲方的工作安排。

二、甲方有权随时根据业务需要或乙方个人能力调整乙方工作内容或岗位。

第六条 工作地点及调整

一、甲方有权安排乙方到甲方承接的任一项目中执行工作任务,或自乙方承接项目中随时抽调至其他项目执行工作任务,并根据每个项目的具体情况随时调整乙方具体的工作任务和工作内容,乙方

应无条件服从，否则甲方有权立即解除本合同并无需支付经济补偿金。

二、如针对某一客户的物业服务合同解除或终止，则乙方必须服从甲方安排，至其他项目所在地并依据甲方指定的工作岗位和工作内容提供劳动，拒不服从的，视为乙方单方解除劳动合同，甲方无需支付任何经济补偿金。

第七条 乙方工作应达到甲方和其所驻勤单位要求的工作标准，按时优质完成工作任务。

四、工作时间和休息休假

第八条 甲方经依法核准对乙方工作岗位实行标准工时工作制。其他有关工作时间和休息休假的约定或安排与本条所列内容不一致的，以本条所列内容为准。

第九条 集中食宿

一、因乙方户口在原籍实际居住在外地的原因，为解决乙方生活困难，节省生活成本及便于项目管理，方同意为乙方在其实际服务项目所在地就近提供集中食宿安排，为确保乙方人身财产安全，乙方应严格遵从甲方实行的集中食宿，统一管理、统一安排。

二、甲方集中食宿采取有偿方式计费，每月食宿费用标准据实结算。因甲方均需为乙方预留床位及提供就餐服务，除乙方入离职当月按天结算食宿费用外，其他乙方在职期间，不论乙方是否实际接受甲方提供的食宿服务，均按整月结算。

三、乙方同意上述食宿费用由甲方每月发放工资前全额扣除。

第十条 根据物业行业的工作特点因工作需要安排乙方加班的，原则上应安排乙方同等时间补休，因工作需要不能补休的，甲方应依照双方约定标准支付加班加时工资。

第十一条 合同期内，如乙方申请事假，应经直属领导同意并经公司批准，事假期间甲方无需支付工资。

五、劳动报酬

第十二条 综合工资

一、双方确认，乙方在职期间实行综合工资，综合工资系指乙

方工作期间取得的基本工资及加班费后扣除食宿费等费用后的余额，其中基本工资标准为税前 2420 元/月，加班费根据乙方实际工作时长和工作强度综合评定计算，食宿费根据乙方实际服务单位同期标准核定。

二、甲方实行标准工时，乙方每日实际工作时长为__小时。乙方工作时间段根据服务项目需要和甲方安排确定和调整。

三、考虑物业服务行业的特殊性、劳动强度，甲方根据乙方实际加班时长每月确定加班费金额并与乙方工资同期同时发放。

四、鉴于物业服务行业的特殊性，乙方同意甲方有权依据与客户方签署的物业服务合同调整乙方的工作时间及工资标准。

五、甲方每月 25 日委托银行以货币形式支付乙方上月 1 日至月底期间的工资(工资发放方式为“下发工资”)。

第十三条 甲方根据乙方的职业技术等级，岗位绩效、工作表现等确定和调整综合工资标准。乙方工作岗位发生变化，甲方按变化后的工作岗位综合工资标准向乙方支付。

第十四条 试用期未解除或终止劳动关系的，按实际考勤天数计算工资。

第十五条 劳动关系解除或终止后，就甲方之前为乙方垫付的有关费用以及乙方借支费用，乙方应予返还，甲方有权自应结乙方工资中全额予以扣除。

第十六条 员工离职时必须办理移交手续，交回公司发放的各类物品，凡丢失或损坏照价赔偿。

六、劳动保护、劳动条件和职业危害防护

第十七条 甲方参照有关规定建立健全工作规范和劳动安全卫生及职业病防治等制度。

第十八条 甲方和乙方驻勤单位负责对乙方进行政治思想、职业道德、业务技术、劳动安全卫生有关规章制度的教育和培训。

第十九条 乙方到岗时，甲方向乙方提供全新被装一套(含制式服装、床上用品、鞋及帽子(如有)等，具体内容根据服务单位情况确定)，基于上述被装不能复用的特点，双方商定：乙方离职时，上述装备归乙方所有。如乙方连续工作不满 6 个月的，需另行向甲

方支付装备购置费用(据实支付),上述款项由甲方自应结乙方工资中全额扣除;如乙方连续工作超过6个月的,则无需支付装备购置费。

第二十条 乙方应当严格遵守甲方的劳动安全制度,严禁违章作业,防止劳动过程中的事故,减少职业危害。

七、社会保险及商业险

第二十一条 经乙方申请,甲方同意不再为乙方在北京地区为其办理并缴纳社会保险,乙方承诺不因任何事由要求甲方基于未缴纳社会保险而向其承担任何形式的责任。

第二十二条 为最大程度维护乙方利益,甲方可为乙方办理以乙方为受益人的意外伤害保险,如乙方在职期间发生意外事件出现人身伤亡或工伤情形的,甲方应配合乙方申请上述意外伤害保险的理赔工作。如因上述情形致使甲方应向乙方或其近亲属支付赔偿或其他费用的(包括但不限于各类医疗费用的承担以及基于人身伤亡、工伤事故或其他原因引发的各类赔偿等),乙方同意,所有上述意外伤害保险实际理赔款项等额折抵上述赔付款项。

八、劳动合同的变更、解除、终止

第二十三条 甲、乙双方协商一致,可以变更本合同。因乙方自身原因或乙方承担的工作岗位发生变化,乙方同意甲方对其驻勤单位或工作岗位进行调整。

第二十四条 劳动合同的解除和终止

一、试用期间如乙方不符合甲方要求,甲方有权辞退乙方。

二、乙方已申请辞职但未根据甲方规定办理离职手续前私自离队的,产生的一切后果由乙方自行承担。

三、乙方如申请辞职,必须提前30天书面提出,如辞职申请未获批准,乙方仍应继续履行工作职责,甲方应尽快安排替代人员并与乙方交接工作,乙方应根据甲方要求办理工作交接,并自工作交接完成之日起或双方约定之日起解除或终止劳动关系。

四、劳动关系解除或终止的,甲方应于乙方办理完交接并签署一次性离职单后一周内结清工资。

五、乙方确认:签署本合同时甲方已经详细就本合同解除或终

止时乙方可取得的经济补偿金或赔偿金的相关政策及法律规定向其进行宣讲，乙方已经充分知悉并了解相关规定，如双方劳动关系解除或终止，乙方同意放弃要求甲方支付任何经济补偿金或赔偿金。

九、当事人约定的其他内容

第二十五条 甲乙双方约定本合同增加以下内容：

乙方具有下列情形之一的，可视为严重违反甲方规章制度或因严重失职，营私舞弊，给甲方造成损失的，甲方有权要求乙方给予经济赔偿，有权解除本劳动合同或直接辞退：

- 一、提供虚假身份证明，或不参加岗前培训、专业培训的。
- 二、故意隐匿精神、心理、身体残疾和身份（历史）不良记录的。
- 三、无照或酒后驾驶机动车辆或未经允许私自驾驶他人机动车辆的；不遵守交通法规，发生交通事故责任事故的。
- 四、传看淫秽不健康书刊、作品；参与色情服务活动；小偷小摸；参与赌博、酗酒；私动私用客户单位设备；私拆、私取他人邮件；参与不法行为；私藏管制刀具等危险品；与异性进行不正当交往；私自在驻勤点留宿外人，代存他人物品；听信、传播政治谣言引发不良后果的。
- 五、未经允许离开工作岗位 24 小时以上的。
- 六、殴打或故意伤害他人的。
- 七、合同履行期间受到公安机关警告、罚款、行政拘留、刑事拘留、劳动教养等处罚或强制措施的。
- 八、未经允许，使用客户单位或甲方电话拨打非业务电话或使用设备器材，造成客户单位或甲方损失的。
- 九、一年内被纠察通知整改或发放纠察通知单 3 次（含 3 次）以上的。
- 十、一年内被客户单位或群众投诉、举报给甲方造成不良影响的。
- 十一、发生脱岗、漏岗、睡岗、误岗或非勤务行为屡教不改的。
- 十二、滥用、转借物业作业设备的。
- 十三、客户单位提出书面调离的意见，不接受甲方所作安排的。
- 十四、利用职务便利，侵害甲方或其他第三人合法权益的。
- 十五、其他严重违反甲方规章制度或严重失职，营私舞弊，给

甲方造成损害的。

十六、乙方非职责范围内的行为造成个人伤亡或被追究民事、刑事责任的，甲方不承担责任。

十七、本人未违反上述（一）至（十五）项规定，但对于他人违反上述规定负有管理或监督责任的，隐瞒不报、压案不查、包庇袒护的。

十八、乙方应保守甲方和驻勤单位的商业秘密，维护甲方和驻勤单位声誉。

第二十六条 因乙方原因造成甲方、客户单位、本人或任何第三人损害的，由乙方承担民事等法律责任。

第二十七条 鉴于物业服务行业的特殊性 & 行业监管的严格性，乙方确认已经详细阅读并全面理解附件所列各项制度要求，并承诺严格予以遵守。劳动关系存续期间，甲方有权根据业务及监管需要不定时修改或公布新的管理制度，乙方同意全部遵守。

十、劳动争议处理及其它

第二十八条 双方因履行本合同发生争议，当事人可以向甲方劳动争议调解委员会申请调解；调解不成的，可以向劳动争议仲裁委员会申请仲裁。当事人一方也可以直接向劳动争议仲裁委员会申请仲裁。

第二十九条 本合同未尽事宜，双方另行签署补充协议确认。

第三十条 本合同一式两份，甲乙双方各执一份。

甲方：北京天成浩泰物业管理有限公司 乙方（员工）：郭志杰

签署日期： 年 月 日

签署日期：2024年6月21日

4. 现场管理人员简历及资质证书

姓 名	郭娜梅	年 龄	36 岁	学 历	本科
职 称	无	职 务	物业主管	拟在本项目任职	项目管理人员
毕业学校	2014 年毕业于 河南工业大学 学校 模具设计与制造 专业				
主要工作经历					
2014. 7-2016. 12 北京天成浩泰物业管理有限公司 物业管理部职员					
2017. 1-至今 北京天成浩泰物业管理有限公司 项目物业部主管					

4.1 身份证



4.2 毕业证



No.01- 1303528967

4.3 工作证明

证 明

兹证明我单位职工郭娜梅，身份证号 [REDACTED]，自 2017 年 1 月以来，在我司任职项目主管一职至今。

特此证明。

供应商名称（加盖公章）：北京天成浩泰物业管理有限公司

日期：2025 年 2 月 7 日



工作证明

兹证明，北京天成浩泰物业管理有限公司项目负责人郭娜梅，身份证号 [REDACTED]，于 2021 年 2 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，在【北京房山奥莱项目】任职项目保洁主管一职。

特此证明。

首置物业服务集团有限公司

2025 年 1 月 3 日



4.4 社保证明



北京市社会保险个人权益记录(单位职工缴费信息)

社会保险登记号:91110101686[REDACTED]

校验码: e64ilj

统一社会信用代码(组织机构代码): 91110101686934472B

查询流水号: 11011620250407132627

单位名称:北京天成浩泰物业管理有限公司

查询日期: 2024年03月至2025年04月

序号	姓名	社会保障号码	险种	缴费情况		本单位实际 缴费月数
				起始年月	截止年月	
1	郭娜梅	413[REDACTED]88	养老保险	2024年03月	2025年02月	12
			失业保险	2024年03月	2025年02月	12
			工伤保险	2024年03月	2025年02月	12
			医疗保险	2024年03月	2025年02月	12
			生育保险	2024年03月	2025年02月	12

备注:

1. 如需鉴定真伪,请30日内通过登录 <http://fuwu.rs.j.beijing.gov.cn/bjdkhy/ggfw/>,进入“社保权益单校验”,录入校验码和查询流水号进行甄别,黑色与红色印章效力相同。

2. 为保证信息安全,请妥善保管个人权益记录。

3. 养老、工伤、失业保险相关数据来源于社保经办机构,医疗、生育保险相关数据来源于医保经办机构。

北京市怀柔区社会保险事业管理中心

日期: 2025年04月07日

4.5 劳动合同

编号：_____

劳 动 合 同 书

甲方：北京天成浩泰物业管理有限公司

乙方：郭翔梅

签订日期：2024年5月31日



根据《中华人民共和国劳动法》、《中华人民共和国劳动合同法》和有关法律、法规,甲乙双方经平等自愿、协商一致签订本合同,共同遵守本合同所列条款。

一、劳动合同双方当事人基本情况

第一条 甲方:北京天成浩泰物业管理有限公司,法定代表人张文杰。注册地址位于北京市东城区安定门外安德里北街湖景苑1号楼B座205室。

第二条 乙方:张印雅,性别女,出生日期1990年8月14日。
家庭住址:河南省固始县李店乡老集村邓希组,
身份证号码:[REDACTED],
紧急联系人:[REDACTED]。

第三条 乙方保证在签订本合同时已年满18周岁,身体健康,具有初中以上文化程度。

二、劳动合同期限

第四条 本合同为固定期限劳动合同,期限为1年。本合同于2024年7月31日生效,其中试用期至2024年6月30日止,本合同于2025年1月31日到期后自动终止。

三、工作内容、工作地点及调整

第五条 工作内容、岗位及调整

一、乙方同意接受甲方安排,为甲方的客户单位提供物业服务。甲、乙双方明确,乙方承担的具体工作内容为甲方与客户单位签订的保洁服务合同或物业服务合同等合同(下称服务合同)规定的物业服务内容。乙方具体工作岗位及工作内容由甲方根据物业服务合同业务需要及乙方个人能力等确定,乙方承诺完全服从甲方的工作安排。

二、甲方有权随时根据业务需要或乙方个人能力调整乙方工作内容或岗位。

第六条 工作地点及调整

一、甲方有权安排乙方到甲方承接的任一项目中执行工作任务,或自乙方承接项目中随时抽调至其他项目执行工作任务,并根据每个项目的具体情况随时调整乙方具体的工作任务和工作内容,乙方

应无条件服从，否则甲方有权立即解除本合同并无需支付经济补偿金。

二、如针对某一客户的物业服务合同解除或终止，则乙方必须服从甲方安排，至其他项目所在地并依据甲方指定的工作岗位和工作内容提供劳动，拒不服从的，视为乙方单方解除劳动合同，甲方无需支付任何经济补偿金。

第七条 乙方工作应达到甲方和其所驻勤单位要求的工作标准，按时优质完成工作任务。

四、工作时间和休息休假

第八条 甲方经依法核准对乙方工作岗位实行标准工时工作制。其他有关工作时间和休息休假的约定或安排与本条所列内容不一致的，以本条所列内容为准。

第九条 集中食宿

一、因乙方户口在原籍实际居住在外地的原因，为解决乙方生活困难，节省生活成本及便于项目管理，方同意为乙方在其实际服务项目所在地就近提供集中食宿安排，为确保乙方人身财产安全，乙方应严格遵从甲方实行的集中食宿，统一管理、统一安排。

二、甲方集中食宿采取有偿方式计费，每月食宿费用标准据实结算。因甲方均需为乙方预留床位及提供就餐服务，除乙方入离职当月按天结算食宿费用外，其他乙方在职期间，不论乙方是否实际接受甲方提供的食宿服务，均按整月结算。

三、乙方同意上述食宿费用由甲方每月发放工资前全额扣除。

第十条 根据物业行业的工作特点因工作需要安排乙方加班的，原则上应安排乙方同等时间补休，因工作需要不能补休的，甲方应依照双方约定标准支付加班加时工资。

第十一条 合同期内，如乙方申请事假，应经直属领导同意并经公司批准，事假期间甲方无需支付工资。

五、劳动报酬

第十二条 综合工资

一、双方确认，乙方在职期间实行综合工资，综合工资系指乙

方工作期间取得的基本工资及加班费后扣除食宿费等费用后的余额，其中基本工资标准为税前 2420 元/月，加班费根据乙方实际工作时长和工作强度综合评定计算，食宿费根据乙方实际服务单位同期标准核定。

二、甲方实行标准工时，乙方每日实际工作时长为__小时。乙方工作时间段根据服务项目需要和甲方安排确定和调整。

三、考虑物业服务行业的特殊性、劳动强度，甲方根据乙方实际加班时长每月确定加班费金额并与乙方工资同期同时发放。

四、鉴于物业服务行业的特殊性，乙方同意甲方有权依据与客户方签署的物业服务合同调整乙方的工作时间及工资标准。

五、甲方每月 25 日委托银行以货币形式支付乙方上月 1 日至月底期间的工资(工资发放方式为“下发工资”)。

第十三条 甲方根据乙方的职业技术等级，岗位绩效、工作表现等确定和调整综合工资标准。乙方工作岗位发生变化，甲方按变化后的工作岗位综合工资标准向乙方支付。

第十四条 试用期满解除或终止劳动关系的，按实际考勤天数计算工资。

第十五条 劳动关系解除或终止后，就甲方之前为乙方垫付的有关费用以及乙方借支费用，乙方应予返还，甲方有权自应结乙方工资中全额予以扣除。

第十六条 员工离职时必须办理移交手续，交回公司发放的各类物品，凡丢失或损坏照价赔偿。

六、劳动保护、劳动条件和职业危害防护

第十七条 甲方参照有关规定建立健全工作规范和劳动安全卫生及职业病防治等制度。

第十八条 甲方和乙方驻勤单位负责对乙方进行政治思想、职业道德、业务技术、劳动安全卫生有关规章制度的教育和培训。

第十九条 乙方到岗时，甲方向乙方提供全新被装一套(含制式服装、床上用品、鞋及帽子(如有)等，具体内容根据服务单位情况确定)，基于上述被装不能复用的特点，双方商定：乙方离职时，上述装备归乙方所有。如乙方连续工作不满 6 个月的，需另行向甲

方支付装备购置费用(据实支付),上述款项由甲方自应结乙方工资中全额扣除;如乙方连续工作超过6个月的,则无需支付装备购置费。

第二十条 乙方应当严格遵守甲方的劳动安全制度,严禁违章作业,防止劳动过程中的事故,减少职业危害。

七、社会保险及商业险

第二十一条 经乙方申请,甲方同意不再为乙方在北京地区为其办理并缴纳社会保险,乙方承诺不因任何事由要求甲方基于未缴纳社会保险而向其承担任何形式的责任。

第二十二条 为最大程度维护乙方利益,甲方可为乙方办理以乙方为受益人的意外伤害保险,如乙方在职期间发生意外事件出现人身伤亡或工伤情形的,甲方应配合乙方申请上述意外伤害保险的理赔工作。如因上述情形致使甲方应向乙方或其近亲属支付赔偿或其他费用的(包括但不限于各类医疗费用的承担以及基于人身伤亡、工伤事故或其他原因引发的各类赔偿等),乙方同意,所有上述意外伤害保险实际理赔款项等额折抵上述赔付款项。

八、劳动合同的变更、解除、终止

第二十三条 甲、乙双方协商一致,可以变更本合同。因乙方自身原因或乙方承担的工作岗位发生变化,乙方同意甲方对其驻勤单位或工作岗位进行调整。

第二十四条 劳动合同的解除和终止

一、试用期间如乙方不符合甲方要求,甲方有权辞退乙方。

二、乙方已申请辞职但未根据甲方规定办理离职手续前私自离队的,产生的一切后果由乙方自行承担。

三、乙方如申请辞职,必须提前30天书面提出,如辞职申请未获批准,乙方仍应继续履行工作职责,甲方应尽快安排替代人员并与乙方交接工作,乙方应根据甲方要求办理工作交接,并自工作交接完成之日或双方约定之日起解除或终止劳动关系。

四、劳动关系解除或终止的,甲方应于乙方办理完交接并签署一次性离职单后一周内结清工资。

五、乙方确认:签署本合同时甲方已经详细就本合同解除或终

止时乙方可取得的经济补偿金或赔偿金的相关政策及法律规定向其进行宣讲，乙方已经充分知悉并了解相关规定，如双方劳动关系解除或终止，乙方同意放弃要求甲方支付任何经济补偿金或赔偿金。

九、当事人约定的其他内容

第二十五条 甲乙双方约定本合同增加以下内容：

乙方具有下列情形之一的，可视为严重违反甲方规章制度或因严重失职，营私舞弊，给甲方造成损失的，甲方有权要求乙方给予经济赔偿，有权解除本劳动合同或直接辞退：

一、提供虚假身份证明，或不参加岗前培训、专业培训的。

二、故意隐匿精神、心理、身体残疾和身份（历史）不良记录的。

三、无照或酒后驾驶机动车辆或未经允许私自驾驶他人机动车辆的；不遵守交通法规，发生交通事故责任事故的。

四、传看淫秽不健康书刊、作品；参与色情服务活动；小偷小摸；参与赌博、酗酒；私动私用客户单位设备；私拆、私取他人邮件；参与不法行为；私藏管制刀具等危险品；与异性进行不正当交往；私自在驻勤点留宿外人，代存他人物品；听信、传播政治谣言引发不良后果的。

五、未经允许离开工作岗位 24 小时以上的。

六、殴打或故意伤害他人的。

七、合同履行期间受到公安机关警告、罚款、行政拘留、刑事拘留、劳动教养等处罚或强制措施的。

八、未经允许，使用客户单位或甲方电话拨打非业务电话或使用设备器材，造成客户单位或甲方损失的。

九、一年内被纠察通知整改或发放纠察通知单 3 次（含 3 次）以上的。

十、一年内被客户单位或群众投诉、举报给甲方造成不良影响的。

十一、发生脱岗、漏岗、睡岗、误岗或非勤务行为屡教不改的。

十二、滥用、转借物业作业设备的。

十三、客户单位提出书面调离的意见，不接受甲方所作安排的。

十四、利用职务便利，侵害甲方或其他第三人合法权益的。

十五、其他严重违反甲方规章制度或严重失职，营私舞弊，给

甲方造成损害的。

十六、乙方非职责范围内的行为造成个人伤亡或被追究民事、刑事责任的，甲方不承担责任。

十七、本人未违反上述（一）至（十五）项规定，但对于他人违反上述规定负有管理或监督责任的，隐瞒不报、压案不查、包庇袒护的。

十八、乙方应保守甲方和驻勤单位的商业秘密，维护甲方和驻勤单位声誉。

第二十六条 因乙方原因造成甲方、客户单位、本人或任何第三人损害的，由乙方承担民事等法律责任。

第二十七条 鉴于物业服务行业的特殊性 & 行业监管的严格性，乙方确认已经详细阅读并全面理解附件所列各项制度要求，并承诺严格予以遵守。劳动关系存续期间，甲方有权根据业务及监管需要不定时修改或公布新的管理制度，乙方同意全部遵守。

十、劳动争议处理及其它

第二十八条 双方因履行本合同发生争议，当事人可以向甲方劳动争议调解委员会申请调解；调解不成的，可以向劳动争议仲裁委员会申请仲裁。当事人一方也可以直接向劳动争议仲裁委员会申请仲裁。

第二十九条 本合同未尽事宜，双方另行签署补充协议确认。

第三十条 本合同一式两份，甲乙双方各执一份。

甲方：北京天成浩泰物业管理有限公司

乙方（员工）：

郭翔

签署日期：

年 月 日

签署日期：2024年5月31日

5. 维修人员资质证书

5.1 维修人员孙树华

5.1.1 身份证



5.1.2 电工证



5.1.3 社保证明



北京市社会保险个人权益记录(单位职工缴费信息)

社会保险登记号:91110101686934[REDACTED] 校验码:1ccw27

统一社会信用代码(组织机构代码):91110101686934472B 查询流水号:11011620250415103640

单位名称:北京天成浩泰物业管理有限公司 查询日期:2024年02月至2025年02月

序号	姓名	社会保障号码	险种	缴费情况		本单位实际 缴费月数
				起始年月	截止年月	
1	孙树华	132[REDACTED]12	养老保险	2024年02月	2025年02月	13
			失业保险	2024年02月	2025年02月	13
			工伤保险	2024年02月	2025年02月	13
			医疗保险	2024年02月	2025年02月	13
			生育保险	2024年02月	2025年02月	13

备注:

1.如需鉴定真伪,请30日内通过登录 <http://fumu.rs.j.beijing.gov.cn/bjkdhy/ggfw/>,进入“社保权益单校验”,录入校验码和查询流水号进行甄别,黑色与红色印章效力相同。

2.为保证信息安全,请妥善保管个人权益记录。

3.养老、工伤、失业保险相关数据来源于社保经办机构,医疗、生育保险相关数据来源于医保经办机构。

北京市怀柔区社会保险事业管理中心
日期:2025年04月15日

5.1.4 劳动合同

编号：_____

劳 动 合 同 书

甲方：北京天成浩泰物业管理有限公司

乙方：孙叔华

签订日期：2021年1月1日



根据《中华人民共和国劳动法》、《中华人民共和国劳动合同法》和有关法律、法规,甲乙双方经平等自愿、协商一致签订本合同,共同遵守本合同所列条款。

一、劳动合同双方当事人基本情况

第一条 甲方:北京天成浩泰物业管理有限公司,法定代表人张文杰。注册地址位于北京市东城区安定门外安德里北街湖景苑1号楼B座205室。

第二条 乙方:孙树东,性别男,出生日期196年6月1日。
家庭住址:河北省沧州市东光县,
身份证号码:[REDACTED],
紧急联系人:[REDACTED]

第三条 乙方保证在签订本合同时已年满18周岁,身体健康,具有初中以上文化程度。

二、劳动合同期限

第四条 本合同为固定期限劳动合同,期限为1年。本合同于201年1月1日生效,其中试用期至1年1月日止,本合同于201年12月31日到期后自动终止。

三、工作内容、工作地点及调整

第五条 工作内容、岗位及调整

一、乙方同意接受甲方安排,为甲方的客户单位提供物业服务。甲、乙双方明确,乙方承担的具体工作内容为甲方与客户单位签订的保洁服务合同或物业服务合同等合同(下称服务合同)规定的物业服务内容。乙方具体工作岗位及工作内容由甲方根据物业服务合同业务需要及乙方个人能力等确定,乙方承诺完全服从甲方的工作安排。

二、甲方有权随时根据业务需要或乙方个人能力调整乙方工作内容或岗位。

第六条 工作地点及调整

一、甲方有权安排乙方到甲方承接的任一项目中执行工作任务,或自乙方承接项目中随时抽调至其他项目执行工作任务,并根据每个项目的具体情况随时调整乙方具体的工作任务和工作内容,乙方

应无条件服从，否则甲方有权立即解除本合同并无需支付经济补偿金。

二、如针对某一客户的物业服务合同解除或终止，则乙方必须服从甲方安排，至其他项目所在地并依据甲方指定的工作岗位和工作内容提供劳动，拒不服从的，视为乙方单方解除劳动合同，甲方无需支付任何经济补偿金。

第七条 乙方工作应达到甲方和其所驻勤单位要求的工作标准，按时优质完成工作任务。

四、工作时间和休息休假

第八条 甲方经依法核准对乙方工作岗位实行标准工时工作制。其他有关工作时间和休息休假的约定或安排与本条所列内容不一致的，以本条所列内容为准。

第九条 集中食宿

一、因乙方户口在原籍实际居住在外地的原因，为解决乙方生活困难，节省生活成本及便于项目管理，方同意为乙方在其实际服务项目所在地就近提供集中食宿安排，为确保乙方人身财产安全，乙方应严格遵从甲方实行的集中食宿，统一管理、统一安排。

二、甲方集中食宿采取有偿方式计费，每月食宿费用标准据实结算。因甲方均需为乙方预留床位及提供就餐服务，除乙方入离职当月按天结算食宿费用外，其他乙方在职期间，不论乙方是否实际接受甲方提供的食宿服务，均按整月结算。

三、乙方同意上述食宿费用由甲方每月发放工资前全额扣除。

第十条 根据物业行业的工作特点因工作需要安排乙方加班的，原则上应安排乙方同等时间补休，因工作需要不能补休的，甲方应依照双方约定标准支付加班加时工资。

第十一条 合同期内，如乙方申请事假，应经直属领导同意并经公司批准，事假期间甲方无需支付工资。

五、劳动报酬

第十二条 综合工资

一、双方确认，乙方在职期间实行综合工资，综合工资系指乙

方工作期间取得的基本工资及加班费后扣除食宿费等费用后的余额，其中基本工资标准为税前 2420 元/月，加班费根据乙方实际工作时长和工作强度综合评定计算，食宿费根据乙方实际服务单位同期标准核定。

二、甲方实行标准工时，乙方每日实际工作时长为__小时。乙方工作时段根据服务项目需要和甲方安排确定和调整。

三、考虑物业服务行业的特殊性、劳动强度，甲方根据乙方实际加班时长每月确定加班费金额并与乙方工资同期同时发放。

四、鉴于物业服务行业的特殊性，乙方同意甲方有权依据与客户方签署的物业服务合同调整乙方的工作时间及工资标准。

五、甲方每月 25 日委托银行以货币形式支付乙方上月 1 日至月底期间的工资(工资发放方式为“下发工资”)。

第十三条 甲方根据乙方的职业技术等级，岗位绩效、工作表现等确定和调整综合工资标准。乙方工作岗位发生变化，甲方按变化后的工作岗位综合工资标准向乙方支付。

第十四条 试用期满解除或终止劳动关系的，按实际考勤天数计算工资。

第十五条 劳动关系解除或终止后，就甲方之前为乙方垫付的有关费用以及乙方借支费用，乙方应予返还，甲方有权自应结乙方工资中全额予以扣除。

第十六条 员工离职时必须办理移交手续，交回公司发放的各类物品，凡丢失或损坏照价赔偿。

六、劳动保护、劳动条件和职业危害防护

第十七条 甲方参照有关规定建立健全工作规范和劳动安全卫生及职业病防治等制度。

第十八条 甲方和乙方驻勤单位负责对乙方进行政治思想、职业道德、业务技术、劳动安全卫生有关规章制度的教育和培训。

第十九条 乙方到岗时，甲方向乙方提供全新被装一套(含制式服装、床上用品、鞋及帽子(如有)等，具体内容根据服务单位情况确定)，基于上述被装不能复用的特点，双方商定：乙方离职时，上述装备归乙方所有。如乙方连续工作不满 6 个月的，需另行向甲

方支付装备购置费用(据实支付),上述款项由甲方自应结乙方工资中全额扣除;如乙方连续工作超过6个月的,则无需支付装备购置费。

第二十条 乙方应当严格遵守甲方的劳动安全制度,严禁违章作业,防止劳动过程中的事故,减少职业危害。

七、社会保险及商业险

第二十一条 经乙方申请,甲方同意不再为乙方在北京地区为其办理并缴纳社会保险,乙方承诺不因任何事由要求甲方基于未缴纳社会保险而向其承担任何形式的责任。

第二十二条 为最大程度维护乙方利益,甲方可为乙方办理以乙方为受益人的意外伤害保险,如乙方在职期间发生意外事件出现人身伤亡或工伤情形的,甲方应配合乙方申请上述意外伤害保险的理赔工作。如因上述情形致使甲方应向乙方或其近亲属支付赔偿或其他费用的(包括但不限于各类医疗费用的承担以及基于人身伤亡、工伤事故或其他原因引发的各类赔偿等),乙方同意,所有上述意外伤害保险实际理赔款项等额折抵上述赔付款项。

八、劳动合同的变更、解除、终止

第二十三条 甲、乙双方协商一致,可以变更本合同。因乙方自身原因或乙方承担的工作岗位发生变化,乙方同意甲方对其驻勤单位或工作岗位进行调整。

第二十四条 劳动合同的解除和终止

一、试用期间如乙方不符合甲方要求,甲方有权辞退乙方。

二、乙方已申请辞职但未根据甲方规定办理离职手续前私自离队的,产生的一切后果由乙方自行承担。

三、乙方如申请辞职,必须提前30天书面提出,如辞职申请未获批准,乙方仍应继续履行工作职责,甲方应尽快安排替代人员并与乙方交接工作,乙方应根据甲方要求办理工作交接,并自工作交接完成之日或双方约定之日起解除或终止劳动关系。

四、劳动关系解除或终止的,甲方应于乙方办理完交接并签署一次性离职单后一周内结清工资。

五、乙方确认:签署本合同时甲方已经详细就本合同解除或终

止时乙方可取得的经济补偿金或赔偿金的相关政策及法律规定向其进行宣讲，乙方已经充分知悉并了解相关规定，如双方劳动关系解除或终止，乙方同意放弃要求甲方支付任何经济补偿金或赔偿金。

九、当事人约定的其他内容

第二十五条 甲乙双方约定本合同增加以下内容：

乙方具有下列情形之一的，可视为严重违反甲方规章制度或因严重失职，营私舞弊，给甲方造成损失的，甲方有权要求乙方给予经济赔偿，有权解除本劳动合同或直接辞退：

- 一、提供虚假身份证明，或不参加岗前培训、专业培训的。
- 二、故意隐匿精神、心理、身体残疾和身份（历史）不良记录的。
- 三、无照或酒后驾驶机动车辆或未经允许私自驾驶他人机动车辆的；不遵守交通法规，发生交通事故责任事故的。
- 四、传看淫秽不健康书刊、作品；参与色情服务活动；小偷小摸；参与赌博、酗酒；私动私用客户单位设备；私拆、私取他人邮件；参与不法行为；私藏管制刀具等危险品；与异性进行不正当交往；私自在驻勤点留宿外人，代存他人物品；听信、传播政治谣言引发不良后果的。
- 五、未经允许离开工作岗位 24 小时以上的。
- 六、殴打或故意伤害他人的。
- 七、合同履行期间受到公安机关警告、罚款、行政拘留、刑事拘留、劳动教养等处罚或强制措施的。
- 八、未经允许，使用客户单位或甲方电话拨打非业务电话或使用设备器材，造成客户单位或甲方损失的。
- 九、一年内被纠察通知整改或发放纠察通知单 3 次（含 3 次）以上的。
- 十、一年内被客户单位或群众投诉、举报给甲方造成不良影响的。
- 十一、发生脱岗、漏岗、睡岗、误岗或非勤务行为屡教不改的。
- 十二、滥用、转借物业作业设备的。
- 十三、客户单位提出书面调离的意见，不接受甲方所作安排的。
- 十四、利用职务便利，侵害甲方或其他第三人合法权益的。
- 十五、其他严重违反甲方规章制度或严重失职，营私舞弊，给

甲方造成损害的。

十六、乙方非职责范围内的行为造成个人伤亡或被追究民事、刑事责任的，甲方不承担责任。

十七、本人未违反上述（一）至（十五）项规定，但对于他人违反上述规定负有管理或监督责任的，隐瞒不报、压案不查、包庇袒护的。

十八、乙方应保守甲方和驻勤单位的商业秘密，维护甲方和驻勤单位声誉。

第二十六条 因乙方原因造成甲方、客户单位、本人或任何第三人损害的，由乙方承担民事等法律责任。

第二十七条 鉴于物业服务行业的特殊性 & 行业监管的严格性，乙方确认已经详细阅读并全面理解附件所列各项制度要求，并承诺严格予以遵守。劳动关系存续期间，甲方有权根据业务及监管需要不定时修改或公布新的管理制度，乙方同意全部遵守。

十、劳动争议处理及其它

第二十八条 双方因履行本合同发生争议，当事人可以向甲方劳动争议调解委员会申请调解；调解不成的，可以向劳动争议仲裁委员会申请仲裁。当事人一方也可以直接向劳动争议仲裁委员会申请仲裁。

第二十九条 本合同未尽事宜，双方另行签署补充协议确认。

第三十条 本合同一式两份，甲乙双方各执一份。

甲方：北京天成浩泰物业管理有限公司 乙方（员工）：孙永华

签署日期：2021年1月1日

签署日期：2021年1月1日

5.2 维修人员代伟国

5.2.1 身份证



5.2.2 电工证



5.2.3 社保证明



北京市社会保险个人权益记录(单位职工缴费信息)

社会保险登记号:91110101686934[REDACTED]

统一社会信用代码(组织机构代码):91110101686934472B

单位名称:北京天成浩泰物业管理有限公司

校验码:mb22ra

查询流水号:11011620250415103813

查询日期:2024年02月至2025年02月

序号	姓名	社会保障号码	险种	缴费情况		本单位实际 缴费月数
				起始年月	截止年月	
1	代伟国	15[REDACTED]33	养老保险	2024年03月	2025年02月	12
			失业保险	2024年03月	2025年02月	12
			工伤保险	2024年03月	2025年02月	12
			医疗保险	2024年03月	2025年02月	12
			生育保险	2024年03月	2025年02月	12

备注:

1.如需鉴定真伪,请30日内通过登录 <http://fumu.rs.j.beijing.gov.cn/bjkdhy/ggfw/>,进入“社保权益单校验”,录入校验码和查询流水号进行甄别,黑色与红色印章效力相同。

2.为保证信息安全,请妥善保管个人权益记录。

3.养老、工伤、失业保险相关数据来源于社保经办机构,医疗、生育保险相关数据来源于医保经办机构。

北京市怀柔区社会保险事业管理中心
日期:2025年04月15日

5.2.4 劳动合同

24

编号：_____

劳 动 合 同 书

甲方：北京天成浩泰物业管理有限公司

乙方：  

签订日期：2015 年 2 月 22 日

2024 版

一、劳动合同双方当事人基本情况

第二条 乙方：[姓名] 性别男，出生日期：1972年1月25日。
家庭住址：[地址]，
身份证号：[号码]，
联系电话：[号码]。

二、劳动合同期限

三、工作内容、工作地点及调整

第六条 工作地点及调整

1

应无条件服从，否则甲方有权立即解除本合同并无需支付经济补偿金。

二、如针对某一客户的物业服务合同解除或终止，则乙方必须服从甲方安排，至其他项目所在地并依据甲方指定的工作岗位和工作内容提供劳动，拒不服从的，视为乙方单方解除劳动合同，甲方无需支付任何经济补偿金。

第七条 乙方工作应达到甲方和其所驻勤单位要求的工作标准，按时优质完成工作任务。

四、工作时间和休息休假

第八条 甲方经依法核准对乙方工作岗位实行标准工时工作制。其他有关工作时间和休息休假的约定或安排与本条所列内容不一致的，以本条所列内容为准。

第九条 集中食宿

一、因乙方户口在原籍实际居住在外地的原因，为解决乙方生活困难，节省生活成本及便于项目管理，方同意为乙方在其实际服务项目所在地就近提供集中食宿安排，为确保乙方人身财产安全，乙方应严格遵从甲方实行的集中食宿，统一管理、统一安排。

二、甲方集中食宿采取有偿方式计费，每月食宿费用标准据实结算。因甲方均需为乙方预留床位及提供就餐服务，除乙方入离职当月按天结算食宿费用外，其他乙方在职期间，不论乙方是否实际接受甲方提供的食宿服务，均按整月结算。

三、乙方同意上述食宿费用由甲方每月发放工资前全额扣除。

第十条 根据物业行业的工作特点因工作需要安排乙方加班的，原则上应安排乙方同等时间补休，因工作需要不能补休的，甲方应依照双方约定标准支付加班加时工资。

第十一条 合同期内，如乙方申请事假，应经直属领导同意并经公司批准，事假期间甲方无需支付工资。

五、劳动报酬

第十二条 综合工资

一、双方确认，乙方在职期间实行综合工资，综合工资系指乙

方工作期间取得的基本工资及加班费后扣除食宿费等费用后的余额，其中基本工资标准为税前 2420 元/月，加班费根据乙方实际工作时长和工作强度综合评定计算，食宿费根据乙方实际服务单位同期标准核定。

二、甲方实行标准工时，乙方每日实际工作时长为__小时（含就餐时间，周末无休）。乙方工作时间段根据服务项目需要和甲方安排确定和调整。

三、考虑物业服务行业的特殊性、劳动强度，甲方根据乙方实际加班时长每月确定加班费金额并与乙方工资同期同时发放。

四、鉴于物业服务行业的特殊性，乙方同意甲方有权依据与客户方签署的物业服务合同调整乙方的工作时间及工资标准。

五、甲方每月 25 日委托银行以货币形式支付乙方上月 1 日至月底期间的工资（工资发放方式为“下发工资”）。

第十三条 甲方根据乙方的职业技术等级，岗位绩效、工作表现等确定和调整综合工资标准。乙方工作岗位发生变化，甲方按变化后的工作岗位综合工资标准向乙方支付。

第十四条 试用期满解除或终止劳动关系的，按实际考勤天数计算工资。

第十五条 劳动关系解除或终止后，就甲方之前为乙方垫付的有关费用以及乙方借支费用，乙方应予返还，甲方有权自应结乙方工资中全额予以扣除。

第十六条 员工离职时必须办理移交手续，交回公司发放的各类物品，凡丢失或损坏照价赔偿。

六、劳动保护、劳动条件和职业危害防护

第十七条 甲方参照有关规定建立健全工作规范和劳动安全卫生及职业病防治等制度。

第十八条 甲方和乙方驻勤单位负责对乙方进行政治思想、职业道德、业务技术、劳动安全卫生有关规章制度的教育和培训。

第十九条 乙方到岗时，甲方向乙方提供全新被装一套（含保洁制式服装、床上用品、鞋及帽子（如有）等，具体内容根据服务单位情况确定），基于上述被装不能复用的特点，双方商定：乙方离

职时，上述装备归乙方所有。如乙方连续工作不满6个月的，需另行向甲方支付装备购置费用（据实支付），上述款项由甲方自应结乙方工资中全额扣除；如乙方连续工作超过6个月的，则无需支付装备购置费。

第二十条 乙方应当严格遵守甲方的劳动安全制度，严禁违章作业，防止劳动过程中的事故，减少职业危害。

七、社会保险及商业险

第二十一条 经乙方申请，甲方同意不再为乙方在北京地区为其办理并缴纳社会保险，乙方承诺不因任何事由要求甲方基于未缴纳社会保险而向其承担任何形式的责任。

第二十二条 为最大程度维护乙方利益，甲方可为乙方办理以乙方为受益人的意外伤害保险，如乙方在职期间发生意外事件出现人身伤亡或工伤情形的，甲方应配合乙方申请上述意外伤害保险的理赔工作。如因上述情形致使甲方应向乙方或其近亲属支付赔偿或其他费用的（包括但不限于各类医疗费用的承担以及基于人身伤亡、工伤事故或其他原因引发的各类赔偿等），乙方同意，所有上述意外伤害保险实际理赔款项等额折抵上述赔付款项。

八、劳动合同的变更、解除、终止

第二十三条 甲、乙双方协商一致，可以变更本合同。因乙方自身原因或乙方承担的工作岗位发生变化，乙方同意甲方对其驻勤单位或工作岗位进行调整。

第二十四条 劳动合同的解除和终止

一、试用期间如乙方不符合甲方要求，甲方有权辞退乙方。

二、乙方已申请辞职但未根据甲方规定办理离职手续前私自离队的，产生的一切后果由乙方自行承担。

三、乙方如申请辞职，必须提前30天书面提出，如辞职申请未获批准，乙方仍应继续履行工作职责，甲方应尽快安排替代人员并与乙方交接工作，乙方应根据甲方要求办理工作交接，并自工作交接完成之日或双方约定之日起解除或终止劳动关系。

四、劳动关系解除或终止的，甲方应于乙方办理完交接并签署一次性离职单后一周内结清工资。

五、乙方确认：签署本合同时甲方已经详细就本合同解除或终止时乙方可取得的经济补偿金或赔偿金的相关政策及法律规定向其进行宣讲，乙方已经充分知悉并了解相关规定，如双方劳动关系解除或终止，乙方同意放弃要求甲方支付任何经济补偿金或赔偿金。

九、当事人约定的其他内容

第二十五条 甲乙双方约定本合同增加以下内容：

乙方具有下列情形之一的，可视为严重违反甲方规章制度或因严重失职，营私舞弊，给甲方造成损失的，甲方有权要求乙方给予经济赔偿，有权解除本劳动合同或直接辞退：

- 一、提供虚假身份证明，或不参加岗前培训、专业培训的。
- 二、故意隐匿精神、心理、身体残疾和身份（历史）不良记录的。
- 三、无照或酒后驾驶机动车辆或未经允许私自驾驶他人机动车辆的；不遵守交通法规，发生交通事故责任事故的。
- 四、传看淫秽不健康书刊、作品；参与色情服务活动；小偷小摸；参与赌博、酗酒；私动私用客户单位设备；私拆、私取他人邮件；参与不法行为；私藏管制刀具等危险品；与异性进行不正当交往；私自在驻勤点留宿外人，代存他人物品；听信、传播政治谣言引发不良后果的。
- 五、未经允许离开工作岗位 24 小时以上的。
- 六、殴打或故意伤害他人的。
- 七、合同履行期间受到公安机关警告、罚款、行政拘留、刑事拘留、劳动教养等处罚或强制措施的。
- 八、未经允许，使用客户单位或甲方电话拨打非业务电话或使用设备器材，造成客户单位或甲方损失的。
- 九、一年内被纠察通知整改或发放纠察通知单 3 次（含 3 次）以上的。
- 十、一年内被客户单位或群众投诉、举报给甲方造成不良影响的。
- 十一、发生脱岗、漏岗、睡岗、误岗或非勤务行为屡教不改的。
- 十二、滥用、转借物业作业设备的。
- 十三、客户单位提出书面调离的意见，不接受甲方所作安排的。
- 十四、利用职务便利，侵害甲方或其他第三人合法权益的。

十五、其他严重违反甲方规章制度或严重失职，营私舞弊，给甲方造成损害的。

十六、乙方非职责范围内的行为造成个人伤亡或被追究民事、刑事责任的，甲方不承担责任。

十七、本人未违反上述（一）至（十五）项规定，但对于他人违反上述规定负有管理或监督责任的，隐瞒不报、压案不查、包庇袒护的。

十八、乙方应保守甲方和驻勤单位的商业秘密，维护甲方和驻勤单位声誉。

第二十六条 因乙方原因造成甲方、客户单位、本人或任何第三人损害的，由乙方承担民事等法律责任。

第二十七条 鉴于物业服务行业的特殊性 & 行业监管的严格性，乙方确认已经详细阅读并全面理解附件所列各项制度要求，并承诺严格予以遵守。劳动关系存续期间，甲方有权根据业务及监管需要不定时修改或公布新的管理制度，乙方同意全部遵守。

十、劳动争议处理及其它

第二十八条 双方因履行本合同发生争议，当事人可以向甲方劳动争议调解委员会申请调解；调解不成的，可以向劳动争议仲裁委员会申请仲裁。当事人一方也可以直接向劳动争议仲裁委员会申请仲裁。

第二十九条 本合同未尽事宜，双方另行签署补充协议确认。

第三十条 本合同一式两份，甲乙双方各执一份。

甲方：北京天成浩泰物业管理有限公司 乙方（员工）： 

签署日期：2025年2月22日

签署日期：2025年2月22日

5.3 维修人员付国春

5.3.1 身份证



5.3.2 电工证



5.3.3 社保证明



北京市社会保险个人权益记录(单位职工缴费信息)

社会保险登记号:9111010168693[REDACTED] 校验码: 81b2kv

统一社会信用代码(组织机构代码):91110101686934472B 查询流水号: 11011620250415103726

单位名称:北京天成浩泰物业管理有限公司 查询日期: 2024年02月至2025年02月

序号	姓名	社会保障号码	险种	缴费情况		本单位实际 缴费月数
				起始年月	截止年月	
1	付国春	1[REDACTED]	养老保险	2024年02月	2025年02月	13
			失业保险	2024年02月	2025年02月	13
			工伤保险	2024年02月	2025年02月	13
			医疗保险	2024年02月	2025年02月	13
			生育保险	2024年02月	2025年02月	13

备注:

1.如需鉴定真伪,请30日内通过登录 <http://fumu.rs.j.beijing.gov.cn/bjkdhy/ggfw/>,进入“社保权益单校验”,录入校验码和查询流水号进行甄别,黑色与红色印章效力相同。

2.为保证信息安全,请妥善保管个人权益记录。

3.养老、工伤、失业保险相关数据来源于社保经办机构,医疗、生育保险相关数据来源于医保经办机构。

北京市怀柔区社会保险事业管理中心
日期: 2025年04月15日

5.3.4 劳动合同

工程

}}

编号：_____

劳 动 合 同 书

甲方：北京天成浩泰物业管理有限公司

乙方： 

签订日期：2015 年 1 月 1 日

2024 版

根据《中华人民共和国劳动法》、《中华人民共和国劳动合同法》和有关法律、法规,甲乙双方经平等自愿、协商一致签订本合同,共同遵守本合同所列条款。

一、劳动合同双方当事人基本情况

第一条 甲方:北京天成浩泰物业管理有限公司,法定代表人张文杰。注册地址位于北京市怀柔区湖滨小区53号楼1层104。

第二条 乙方: 王旭, 性别 男, 出生日期 1976年 8月 24日。
家庭住址: _____,
身份证号码: 151101197608240015 联系电话: _____
紧急联系人: _____

第三条 乙方保证在签订本合同时已年满18周岁,身体健康,具有初中以上文化程度。

二、劳动合同期限

第四条 本合同为固定期限劳动合同,期限为 1 年。本合同于 2017 年 1 月 1 日生效,其中试用期为 1 年 1 月 1 日止,本合同于 2018 年 12 月 31 日到期后自动终止。

三、工作内容、工作地点及调整

第五条 工作内容、岗位及调整

一、乙方同意接受甲方安排,为甲方的客户单位提供物业服务。甲、乙双方明确,乙方承担的具体工作内容为甲方与客户单位签订的保洁服务合同或物业服务合同等合同(下称服务合同)规定的物业服务内容。乙方具体工作岗位及工作内容由甲方根据物业服务合同业务需要及乙方个人能力等确定,乙方承诺完全服从甲方的工作安排。

二、甲方有权随时根据业务需要或乙方个人能力调整乙方工作内容或岗位。

第六条 工作地点及调整

一、甲方有权安排乙方到甲方承接的任一项目中执行工作任务,或自乙方承接项目中随时抽调至其他项目执行工作任务,并根据每个项目的具体情况随时调整乙方具体的工作任务和工作内容,乙方

应无条件服从，否则甲方有权立即解除本合同并无需支付经济补偿金。

二、如针对某一客户的物业服务合同解除或终止，则乙方必须服从甲方安排，至其他项目所在地并依据甲方指定的工作岗位和工作内容提供劳动，拒不服从的，视为乙方单方解除劳动合同，甲方无需支付任何经济补偿金。

第七条 乙方工作应达到甲方和其所驻勤单位要求的工作标准，按时优质完成工作任务。

四、工作时间和休息休假

第八条 甲方经依法核准对乙方工作岗位实行标准工时工作制。其他有关工作时间和休息休假的约定或安排与本条所列内容不一致的，以本条所列内容为准。

第九条 集中食宿

一、因乙方户口在原籍实际居住在外地的原因，为解决乙方生活困难，节省生活成本及便于项目管理，方同意为乙方在其实际服务项目所在地就近提供集中食宿安排，为确保乙方人身财产安全，乙方应严格遵从甲方实行的集中食宿，统一管理、统一安排。

二、甲方集中食宿采取有偿方式计费，每月食宿费用标准据实结算。因甲方均需为乙方预留床位及提供就餐服务，除乙方入离职当月按天结算食宿费用外，其他乙方在职期间，不论乙方是否实际接受甲方提供的食宿服务，均按整月结算。

三、乙方同意上述食宿费用由甲方每月发放工资前全额扣除。

第十条 根据物业行业的工作特点因工作需要安排乙方加班的，原则上应安排乙方同等时间补休，因工作需要不能补休的，甲方应依照双方约定标准支付加班加时工资。

第十一条 合同期内，如乙方申请事假，应经直属领导同意并经公司批准，事假期间甲方无需支付工资。

五、劳动报酬

第十二条 综合工资

一、双方确认，乙方在职期间实行综合工资，综合工资系指乙

方工作期间取得的基本工资及加班费后扣除食宿费等费用后的余额，其中基本工资标准为税前 2420 元/月，加班费根据乙方实际工作时长和工作强度综合评定计算，食宿费根据乙方实际服务单位同期标准核定。

二、甲方实行标准工时，乙方每日实际工作时长为__小时（含就餐时间，周末无休）。乙方工作时间段根据服务项目需要和甲方安排确定和调整。

三、考虑物业服务行业的特殊性、劳动强度，甲方根据乙方实际加班时长每月确定加班费金额并与乙方工资同期同时发放。

四、鉴于物业服务行业的特殊性，乙方同意甲方有权依据与客户方签署的物业服务合同调整乙方的工作时间及工资标准。

五、甲方每月 25 日委托银行以货币形式支付乙方上月 1 日至月底期间的工资（工资发放方式为“下发工资”）。

第十三条 甲方根据乙方的职业技术等级，岗位绩效、工作表现等确定和调整综合工资标准。乙方工作岗位发生变化，甲方按变化后的工作岗位综合工资标准向乙方支付。

第十四条 试用期未解除或终止劳动关系的，按实际考勤天数计算工资。

第十五条 劳动关系解除或终止后，就甲方之前为乙方垫付的有关费用以及乙方借支费用，乙方应予返还，甲方有权自应结乙方工资中全额予以扣除。

第十六条 员工离职时必须办理移交手续，交回公司发放的各类物品，凡丢失或损坏照价赔偿。

六、劳动保护、劳动条件和职业危害防护

第十七条 甲方参照有关规定建立健全工作规范和劳动安全卫生及职业病防治等制度。

第十八条 甲方和乙方驻勤单位负责对乙方进行政治思想、职业道德、业务技术、劳动安全卫生有关规章制度的教育和培训。

第十九条 乙方到岗时，甲方向乙方提供全新被装一套（含保洁制式服装、床上用品、鞋及帽子（如有）等，具体内容根据服务单位情况确定），基于上述被装不能复用的特点，双方商定：乙方离

职时，上述装备归乙方所有。如乙方连续工作不满6个月的，需另行向甲方支付装备购置费用（据实支付），上述款项由甲方自应结乙方工资中全额扣除；如乙方连续工作超过6个月的，则无需支付装备购置费。

第二十条 乙方应当严格遵守甲方的劳动安全制度，严禁违章作业，防止劳动过程中的事故，减少职业危害。

七、社会保险及商业险

第二十一条 经乙方申请，甲方同意不再为乙方在北京地区为其办理并缴纳社会保险，乙方承诺不因任何事由要求甲方基于未缴纳社会保险而向其承担任何形式的责任。

第二十二条 为最大程度维护乙方利益，甲方可为乙方办理以乙方为受益人的意外伤害保险，如乙方在职期间发生意外事件出现人身伤亡或工伤情形的，甲方应配合乙方申请上述意外伤害保险的理赔工作。如因上述情形致使甲方应向乙方或其近亲属支付赔偿或其他费用的（包括但不限于各类医疗费用的承担以及基于人身伤亡、工伤事故或其他原因引发的各类赔偿等），乙方同意，所有上述意外伤害保险实际理赔款项等额折抵上述赔付款项。

八、劳动合同的变更、解除、终止

第二十三条 甲、乙双方协商一致，可以变更本合同。因乙方自身原因或乙方承担的工作岗位发生变化，乙方同意甲方对其驻勤单位或工作岗位进行调整。

第二十四条 劳动合同的解除和终止

一、试用期间如乙方不符合甲方要求，甲方有权辞退乙方。

二、乙方已申请辞职但未根据甲方规定办理离职手续前私自离队的，产生的一切后果由乙方自行承担。

三、乙方如申请辞职，必须提前30天书面提出，如辞职申请未获批准，乙方仍应继续履行工作职责，甲方应尽快安排替代人员并与乙方交接工作，乙方应根据甲方要求办理工作交接，并自工作交接完成之日或双方约定之日起解除或终止劳动关系。

四、劳动关系解除或终止的，甲方应于乙方办理完交接并签署一次性离职单后一周内结清工资。

五、乙方确认：签署本合同时甲方已经详细就本合同解除或终止时乙方可取得的经济补偿金或赔偿金的相关政策及法律规定向其进行宣讲，乙方已经充分知悉并了解相关规定，如双方劳动关系解除或终止，乙方同意放弃要求甲方支付任何经济补偿金或赔偿金。

九、当事人约定的其他内容

第二十五条 甲乙双方约定本合同增加以下内容：

乙方具有下列情形之一的，可视为严重违反甲方规章制度或因严重失职，营私舞弊，给甲方造成损失的，甲方有权要求乙方给予经济赔偿，有权解除本劳动合同或直接辞退：

- 一、提供虚假身份证明，或不参加岗前培训、专业培训的。
- 二、故意隐匿精神、心理、身体残疾和身份（历史）不良记录的。
- 三、无照或酒后驾驶机动车辆或未经允许私自驾驶他人机动车辆的；不遵守交通法规，发生交通事故责任事故的。
- 四、传看淫秽不健康书刊、作品；参与色情服务活动；小偷小摸；参与赌博、酗酒；私动私用客户单位设备；私拆、私取他人邮件；参与不法行为；私藏管制刀具等危险品；与异性进行不正当交往；私自在驻勤点留宿外人，代存他人物品；听信、传播政治谣言引发不良后果的。
- 五、未经允许离开工作岗位 24 小时以上的。
- 六、殴打或故意伤害他人的。
- 七、合同履行期间受到公安机关警告、罚款、行政拘留、刑事拘留、劳动教养等处罚或强制措施的。
- 八、未经允许，使用客户单位或甲方电话拨打非业务电话或使用设备器材，造成客户单位或甲方损失的。
- 九、一年内被纠察通知整改或发放纠察通知单 3 次（含 3 次）以上的。
- 十、一年内被客户单位或群众投诉、举报给甲方造成不良影响的。
- 十一、发生脱岗、漏岗、睡岗、误岗或非勤务行为屡教不改的。
- 十二、滥用、转借物业作业设备的。
- 十三、客户单位提出书面调离的意见，不接受甲方所作安排的。
- 十四、利用职务便利，侵害甲方或其他第三人合法权益的。

十五、其他严重违反甲方规章制度或严重失职，营私舞弊，给甲方造成损害的。

十六、乙方非职责范围内的行为造成个人伤亡或被追究民事、刑事责任的，甲方不承担责任。

十七、本人未违反上述（一）至（十五）项规定，但对于他人违反上述规定负有管理或监督责任的，隐瞒不报、压案不查、包庇袒护的。

十八、乙方应保守甲方和驻勤单位的商业秘密，维护甲方和驻勤单位声誉。

第二十六条 因乙方原因造成甲方、客户单位、本人或任何第三人损害的，由乙方承担民事等法律责任。

第二十七条 鉴于物业服务行业的特殊性 & 行业监管的严格性，乙方确认已经详细阅读并全面理解附件所列各项制度要求，并承诺严格予以遵守。劳动关系存续期间，甲方有权根据业务及监管需要不定时修改或公布新的管理制度，乙方同意全部遵守。

十、劳动争议处理及其它

第二十八条 双方因履行本合同发生争议，当事人可以向甲方劳动争议调解委员会申请调解；调解不成的，可以向劳动争议仲裁委员会申请仲裁。当事人一方也可以直接向劳动争议仲裁委员会申请仲裁。

第二十九条 本合同未尽事宜，双方另行签署补充协议确认。

第三十条 本合同一式两份，甲乙双方各执一份。

甲方：北京天成浩泰物业管理有限公司

乙方（员工）：

签署日期：2024年12月25日

签署日期：2024年12月25日