

清河火车站配套北枢纽一体化接驳工程养护 项目服务合同

甲方：北京市海淀区城市管理委员会

法定代表人：杜宇

地址：北京市海淀区西四环北路 11 号

乙方：北京海政物业管理有限公司

法定代表人：王静

增值税资质：一般纳税人

统一社会信用代码：91110108MA7H6QT46P

地址：北京市海淀区银丝沟 1 号 2 幢平房

联系电话：13911700334

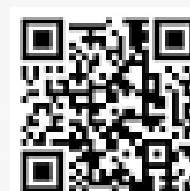
根据《中华人民共和国民法典》等相关法律法规规定，经甲、乙双方协商同意，本着平等互利、诚实信用原则达成协议如下，以供双方共同遵照执行：

一、服务范围

清河火车站前东下沉广场、东下沉广场地下连通通道、天桥等设施综合管养服务。项目总面积为 18108.28 m²，其中下沉广场面积 5441.98 m²，地下通廊面积 3835.04 m²，首层地面广场面积 5033.55 m²，二层天桥面积 3007.89 m²，地下设备用房 669.82 m²，绿化面积 777 m²。

二、服务内容

日常管养工作涉及站区东下沉广场及地下人行通道、东下沉广场南至北人行天街保洁服务、绿化养护、道路桥梁养护、安保服务和设施设备（安防、消防、监控、楼梯、



CS 扫描全能王

3亿人都在用的扫描App

3 部直行电梯、15 部扶梯等）的安全巡查、防汛检查（汛期安全隐患排查等）服务，服务作业质量需符合相关作业等级标准要求。包括以下：

1、各项服务分项服务内容、服务目标及措施

详细规划服务的各个方面，如日常环境卫生质量、引导、安全检查等，并设定相应的服务目标与实施措施。

2、房屋及设备设施管理

定期对房屋及设备设施进行巡检和维护，确保其处于良好状态，满足车站运营需要。

3、公用设施管理

（1）定期检查和维护广场上的照明设施、排水系统、座椅、垃圾桶等公共设施，确保其正常运行。

（2）及时修复损坏的设施设备，保证广场的使用功能。

（3）对电梯、自动扶梯等特种设备进行专业维护和保养，确保安全运行。

（4）建立设施设备维护档案，记录维护情况和设备运行状态。

（5）公共设施管理含清洁、绿化、照明、通风等方面的管理，营造干净、舒适的环境。

4、安全服务管理

（1）配备专业安保人员，实行 24 小时巡逻制度，确保首层地面广场、下沉广场、地下通廊、二层天桥及周边区域的安全。

（2）全天候 24 小时实时安防管理，对广场进行全方位监控，及时发现和处理安全隐患。

（3）严格管控进出站前东广场区域的人员，维护交通秩序，防止非法闯入和盗窃等事件发生。

（4）加强站内安全巡查，及时处理各类安全隐患，防范安全事故发生。

（5）制定应急预案，定期组织演练，提高应对突发事件的能力。

5、环境卫生服务管理



CS 扫描全能王

3亿人都在用的扫描App

- (1) 安排清洁人员定时清扫广场地面、垃圾桶周围等区域，保持环境整洁。
- (2) 对公共直行电梯和扶梯进行定期清洁和消毒，确保卫生无异味。
- (3) 及时清理广场上的垃圾和杂物，做好垃圾分类和清运工作。
- (4) 定期对广场进行冲洗和消毒，防止疾病传播。
- (5) 保持站内外环境的整洁，提供良好的视觉和卫生体验。

6、绿化养护

- (1) 负责广场绿化区域的日常养护，包括浇水、施肥、修剪、病虫害防治等工作。
- (2) 保持绿化景观的美观，及时更换枯萎的花卉和绿植。
- (3) 定期对绿化区域进行清理和整理，保持环境整洁。

7、档案管理：规范管理各种物业管理档案，确保信息的准确性和易于查询。

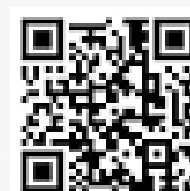
三、依据国家标准和北京市地方标准，进行作业服务。

1、道路保洁。按照《城市道路清扫保洁质量与作业要求》（DB11/T353—2021）开展道路保洁作业，按照地标要求每日进行机械清洗、机械保洁、机械捡拾、机械洗扫、机械冲刷等作业工艺。整体观感干净整洁，无非法张贴宣传品，无烟头纸屑、无污物积水、无痰迹。道路附属绿地整体观感干净整洁，无非法张贴宣传品，无烟头纸屑、无杂物、无白色污染。

2、道路养护。施工质量均应达到《城镇道路养护技术规范》（CJJ36-2016）相关文件技术标准。

日常巡查对路面外观变化、结构变化、道路施工作业情况及附属设施等状况进行检查，遇有重大节假日、重大活动或特殊时期，增加对重点地区周边道路的巡查频次、加大巡查力度，及时发现各类问题并及时通报处置。施工作业使用合格、环保的铺筑材料及相关物料，使用符合环保要求的工程车辆、机械设备；施工组织严密，落实安全环保文明措施要求。

3、绿化养护及保洁。根据绿地养护管理水平，绿地养护管理质量和技术要求详见《城镇绿地养护技术规范》（DB11/T 213-2022）。



CS 扫描全能王

3亿人都在用的扫描App

绿地内应保持干净整洁、无各种废弃物、无白色污染（树挂），无明显的黄土露天现象。绿地环境应保持完整、无堆物、堆料、搭棚、设摊、树干及建（构）筑物等设施上无钉栓刻画、小广告等现象。水面应保持干净，无杂物，无漂浮物，对绿地内水面杂物应及时清除并做到经常保洁。绿地内无死树、枯枝，花坛、色带、绿篱、垂直绿化应保持整齐美观，无缺株。

4、城市家具。按照城市家具类别，每周进行 2 次外立面擦拭，日常巡回中做到随脏随保。整体观感要完好整洁，果皮箱、雨水箅子无异味，无满冒、无外挂废弃物。雨水箅子清掏 2-3 次/年度。依据北京市《城市道路城市家具设置与管理规范》（DB11/T500-2024）日常保洁要求。

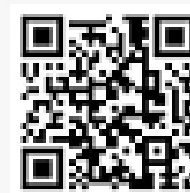
5、秩序巡查。做好范围内违法张贴小广告清除、垃圾乱堆乱放、共享单车乱停乱放、环境问题；秩序巡查、防汛及扫雪铲冰；处置便道桩缺失、非机动车清理、路面台阶破损、地面油污、废弃车辆、道路修缮等城市部件类应急问题；协助完成首都环境建设综合考评系统、海淀城市环境建设管理考评系统、视频监控大厅等平台下派的各类城市秩序案件处置回复；协助完成市区接诉即办案件中涉及共享单车治理、非机动车停放秩序、机动车静态秩序、城市设施安装维修、城市基础设施破损维护、道路积水等应急处置；环境巡逻、主动作为、处置规范，对排水设施损坏、堵塞、井盖丢失、破损等城市管理应急问题即发现、即报告并协助相关部门处置；完成市区重点时期及节假日环境保护；

6、应急处置。扫雪铲冰、防汛抢险、城市家具设施破损、缺失、道路修缮，环境卫生等各类城市管理应急问题处置。

四、服务要求

1、提供作业服务方案

作业组织方案的编制须针对作业内容，涵盖以下方面：组织机构设置，人员管理模式，人、材、机的安排，设备清单；作业时间安排，日常值班安排；不同类型作业方式选择，人工与机械作业组织方案；大风、降雪、降雨等特殊天气下作业组织方案；突发



事件及重大活动应急保障预案；作业质量、安全保障方案；制定考核标准，内部考核组织方案；档案管理、信息沟通方案等。

2、车辆管理要求

投标人投入本项目的车辆设备，须具备大型场地操作功能，且车型具有环卫专业清扫清洁设定。乙方需提供车辆自有证明或租赁合同证明。

服务期开始 3 天前，乙方服务于本项目的车辆必须全部到位可正常上路行驶。

3、人员管理要求

乙方应为本项目组建项目团队，包括项目管理人员、技术人员、一线作业人员等，并明确项目负责人。团队人数须满足项目体量需要，项目管理人员 1 名，秩序人员 18 名，保洁人员 12 名，中控人员 8 名，综合维修人员 1 名，配电运行人员 8 名。乙方作业人员应统一着装，背面应标识本单位名称或简称，作业人员应经过专业培训后上岗。

4、突发应急服务解决方案。

能够针对各类应急情况（如重大活动等勤务保障、重大突发事件、恶劣天气（含大雪、雾霾等）、道路遗撒）提供解决方案，妥善处理各种应急情况。

5、质量保证解决方案。

应制定合理可行的质量保证解决方案，通过制度、辅助措施等手段，确保各项服务能保质保量完成。

五、服务承诺

1、乙方应按政府规定履行企业义务，为职工缴纳相应的保险费用；接受区政府有关部门的监督和管理，并与之密切配合。除日常作业外，对突发性、重要性环境问题具有较好的工作方案并能给予积极配合保障。

2、如出现市、区城市管理体制、机制改革等不可预见因素，确有必要对承包期限进行调整时，中标方须认同政府或采购方的调整指令和工作要求。

3、乙方应按照甲方的要求，提供有关统计数据和资料。

六、服务期限



服务期限：自2026年01月27日至2027年01月26日止。

一年合同期届满后，在不改变合同其它条款的情况下，可视服务情况与中标人续签合同，续签次数不得超过两次，总服务期限不得超过三年。招标文件及服务合同中未明确续签条款的，原则上不得续签。续签合同金额必须在预算批复金额内，且合同金额增加部分不能超过原合同采购金额的百分之十。

七、服务地点

北京市海淀区京张高铁清河站前东下沉广场和地下连通通道（首层地面人行步道，二层天街），项目总面积为 1.8 万㎡

八、服务费用

（一）服务费用标准：

1、支付时间：合同金额为 7660207.48 元，合同签订后，2026 年一季度，支付服务合同金额首付款约 320 万。本合同履行期限届满，乙方完全履行本合同约定的工作且经甲方确认合格后，2027 年一季度，依据审计审定结果，支付服务合同尾款。

2、驻地产生的水、电、气、暖等各项能源费用由乙方自行承担，甲方支付约定费用包含乙方完成全部工作的所有费用。

（二）乙方收款账户信息如下：

户名：北京海政物业管理有限公司

开户行：北京银行上地支行

账号：20000065450700113864474

如乙方变更上述账号信息应提前通知甲方，否则因此引起的甲方无法支付，或支付被退回视为甲方如约支付，甲方不承担任何责任。

（三）发票：

乙方应于甲方每次付款前，向甲方提供等额、真实、合法、有效且符合甲方财务要



CS 扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

求的发票，不符合法律法规要求或不能通过税务认证的，甲方有权暂不付款且不承担任何责任、同时乙方应当在接到甲方通知之日起十日内将更换发票重新交给甲方，甲方有权按照本条约定重新审核。

如乙方所开发票类型不符合甲方要求，乙方应当无条件重新开具。乙方开具发票后2日内送达甲方，送达日期以甲方签收日期为准，逾期送达的，乙方应当无条件重新开具发票，由此产生的损失由乙方承担；

甲方发票信息如下：

名 称：北京市海淀区城市管理委员会

纳税人识别号：111101080000577366

九、时间及其他

（一）服务时间：应当按照本合同约定的服务内容向甲方提供全天24小时的养护服务。养护人员用餐、学习、休假期间乙方应另派养护人员替班，不得空岗；

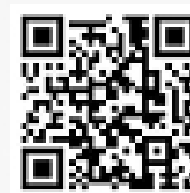
（二）乙方应按照甲方要求指派养护人员负责夜间巡逻、安保、停车秩序维护等本合同约定的工作、乙方应按照国家劳动法律规定安排夜间值班的养护人员休假或另行支付相关费用，此部分费用已包含在本合同约定费用中，甲方不再另行支付。

（三）其他：乙方负责对养护人员的思想教育、养护业务培训、日常生活管理、劳动合同签署等工作负责，保证合法用工，调动养护人员的工作积极性，保质保量完成保卫工作。

十、甲、乙双方的权利和义务

（一）甲方的权利和义务

1、甲方有权根据乙方制定的执勤排班表监督、检查养护人员的岗位职责履行情况，有权要求乙方调换不符合养护人员要求或因其他原因不适合在甲方工作的养护员；



CS 扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

2、养护人员在履行职责时发生各种纠纷的，由乙方负责解决，并应当立即通知甲方；

3、乙方应根据甲方情况为甲方量身定制岗位职责，并将建立的养护值勤岗位职责交甲方备案，甲方有权按照乙方制定的岗位职责指导、监督、检查

4、乙方应当指派符合的养护人员履行本合同项下工作，否则甲方有权及时通知乙方调换，乙方应立即按甲方要求调换；

5、甲方有权要求乙方根据实际需要临时增加养护服务人员，由此增加的费用已经包含在本合同中，甲方不再另行支付。

（二）乙方的权利义务

1、乙方养护人员应当按照本合同约定的服务内容向甲方提供全天 24 小时的养护服务；

2、乙方负责制定养护值勤排班表和养护岗位职责，在经甲方同意后实施，乙方更换或调整派驻甲方的养护人员时，必须提前书面通知甲方指定负责人，并得到甲方书面认可；

3、乙方应向甲方提供符合的养护人员。养护人员经过专业培训合格、具备专业服务经验，身体健康（有体检证明），并且各项保险齐全；

4、加强养护队伍的日常教育管理，定期到甲方的养护值勤岗位检查、指导养护工作，及时纠正违规行为，制定养护人员的奖惩制度，及时撤换甲方认为不称职的养护员，不断提高服务质量；

5、对甲方单位进行经常性的安全检查并征求养护人员服务意见，发现问题及时解决，消除隐患。对养护服务范围内存在的安全隐患有义务立即采取有效措施予以防范和应对，及时通知甲方并提出书面改进意见；



6、乙方应当与养护人员签订劳动合同，按时足额为养护人员发放工资、奖金、福利费用、配发服装、值勤标志、防雨用具等上岗值勤必需品，并承担养护人员执行甲方工作任务时，因违反甲方制度或法律法规所造成的相关责任；乙方与养护人员发生包括但不限于劳动、劳务、工伤等用工争议的，由乙方自行解决并承担所有费用，与甲方无关。乙方应另行指派同等数量、经验相当的养护人员负责甲方养护工作；

7、乙方应当为养护人员缴纳保险，如养护人员在提供服务期间受到人身、财产损失时，由乙方自行处理并承担责任，与甲方无涉；

8、乙方应对其养护人员的行为负责，如因乙方养护人员的行为、或乙方指派养护人员造成甲方及第三方人身伤害或财产损失的，乙方负责处理并承担全部赔偿责任，因此导致甲方损失的，乙方应当予以赔偿；

9、乙方保证具备服务资质，并且其指派的工作人员具备相应的资格证书。乙方指派的养护人员应当遵守甲方规章制度、忠于职守、文明、依法执勤，认真履行职责；

10、乙方应当将安排到甲方工作的养护人员的基本信息和身份证复印件整理齐全后提交给甲方，如发生人员变更，乙方应当于新人员到岗时向甲方提交该人员的基本信息和身份证复印件；

12、为保证本合同的顺利履行，乙方指派麻宇飞（联系电话：15510610910）为本合同项下事项的负责人，该负责人作出的承诺以及所签署的文件对乙方具有法律约束力。

13、乙方负责所使用的养护人员驻地的安全管理，乙方负责人为第一安全责任人。乙方应当定期对场地内消防安全隐患进行排查，避免发生安全事故。如发生安全事故，由乙方自行处理并承担全部责任。

14、服务范围内发生建筑物、构筑物、附属物、设备、器具设施或其他财产被盗或损毁的，如甲方因此遭受的损失未得到赔付（包括由保险公司或责任人赔偿）的，乙方



应赔偿甲方的全部损失。

15、服务范围内因维护管理等产生的损害第三方权益的，由乙方自行解决并承担所有费用，如甲方为此承担任何责任均可向乙方追偿包括但不限于赔偿费、诉讼费、鉴定费、律师费等全部费用。

16、未经甲方事先书面同意，乙方不得将本合同项下工作以任何方式交由第三方实施。

十一、违约责任

（一）养护人员因特殊情况不能按时上岗时，乙方应当安排其他人员代替，如乙方不能安排替代人员上岗的，甲方有权扣除未上岗期间的服务费。若超过三日，该养护人员仍不能上岗，则乙方应当在接到甲方通知后2日内更换养护人员，若乙方在接到甲方通知后10日内未能补齐甲方所需人员，甲方有权扣除当月养护服务费的20%；

（二）乙方单方面解除合同的，解除方应向甲方支付年服务费总额15%的违约金。

（三）乙方应当安排加班的养护人员倒休或者向其支付加班工资，否则，因上述原因或其他原因导致养护人员向相关部门申请仲裁、起诉或投诉的，由乙方负责处理，并且由此产生的全部损失和费用均由乙方承担，由此给甲方导致甲方费用的，乙方应当予以赔偿；

（四）除本合同另有约定外，乙方违反本合同约定均视为违约，乙方应向甲方支付本合同约定年服务费总额15%的违约金，违约金不足以弥补损失的还应赔偿甲方损失。

（五）本合同所称的“损失”，包括违约金、赔偿金、律师费等各项费用。

十二、合同的变更、终止及解除

（一）合同条款的变更，须经甲、乙双方平等友好协商达成一致意见，另行签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力；



（二）因不可抗力使合同不能继续履行时，或因道路移交、土地上市等原因导致本合同终止或本合同约定的服务内容/范围减少时，甲方双方可协商终止或者变更本合同，双方互不承担违约和赔偿责任，涉及已经履行期间的养护服务费用的结算，由甲乙双方协商解决；

（三）本合同履行期间，乙方使用驻地发生安全事故，或者乙方在履行养护工作时发生意外事故，由乙方负责处理，并承担全部责任，与甲方无关；

（四）本协议无论因任何原因终止，乙方应当按照甲方要求无条件向甲方返还所使用房屋。乙方添置的动产由乙方自行搬离，装修等添附无偿归甲方所有。如乙搬离时给房屋造成任何损坏，由乙方负责恢复原状或向甲方承担赔偿责任。房屋使用及管理均由乙方自行负责并承担全部责任，甲方不承担任何责任，如甲方为此承担任何责任乙方应赔偿甲方因此造成的损失。

（五）乙方未按照本合同约定向甲方提供服务，经甲方提出后仍未改正的，或乙方人员发生五次以上缺岗情况的、或乙方不具备养护服务资质的、或乙方违约两次及以上的、或服务范围内出现安全事故的、或乙方养护人员发生打架斗殴事件的，甲方有权单方解除本合同，甲方无需向乙方支付未完全履行合同期间或人员缺岗期间的服务费用，并且乙方应当按照年服务费的 15%向甲方支付违约金，违约金不足以弥补损失的还应赔偿甲方损失。

十三、合同纠纷的解决

因本合同发生纠纷时，甲、乙双方先协商解决，协商不成的，任何一方均可向甲方所在地人民法院提起诉讼。

十四、生效及其他

（一）生效：本合同自双方盖章之日起生效，一式六份，甲、乙双方各执三份，具



有同等法律效力；

(二) 其他：本合同未尽事宜，由双方协商另行签订补充协议。

(此后无正文)

甲方：



法定代表人：

王静

乙方：(盖章)



法定代表人：

银行账号:20000065450700113864474

开户行：北京银行上地支行

签订日期：2026年 01月 27日



CS 扫描全能王

3亿人都在用的扫描App