北京丽泽金融商务区南区地下交通环廊运维服务合同

合同主体内容：北京丽泽金融商务区南区地下交通环廊运维服务

委托单位：北京丽泽金融商务区管理委员会

被委托单位：北京丽泽智慧云城市资源经营管理有限公司

签订时间：2016 年 10 月 19 日

北京丽泽金融商务区南区地下交通环廊运维服务合同

委托方（以下简称甲方）：北京丽泽金融商务区管理委员会

法定代表人/授权代表：李声

地址：北京市丰台区金泽西路 8 号院 1 号楼晋商联合大厦 20 层

受委托方（以下简称乙方）：北京丽泽智慧云城市资源经营管理有限公司

法定代表人：余婷婷

地址：北京市丰台区金泽西路 8 号院 1 号楼 8 层 801B、801C、802A

经公开招标采购，乙方为北京丽泽金融商务区南区地下交通环廊运维服务合同中标人，招标项目编号：0747-2661SCCTJ232，依据《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》等法律法规的规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，甲、乙双方按照采购结果签订本合同。

第一章　委托项目概况

第一条 服务位置：北京市丰台区丽泽金融商务区南区地下交通环廊全域范围，包含环廊主线、地面出入口、车行与人行通道、11 个楼宇连通接口、配套停车场、中控室、全部机电机房、全域附属设施等甲方全部管辖区域。

第二条 服务目标：采用甲方监管+乙方专业运维+周边楼宇协同管理模式，落实 7×24 小时不间断全流程作业，依托人工巡查、AI 智能巡检、智慧管控平台运行。服务周期杜绝重大安全责任事故，安全隐患整改闭环率 100%；突发事件 5 分钟响应、30 分钟人员到场；驻区企业、通行群众综合满意度≥90%，打造首都地下交通空间标准化、精细化运维样板。

第二章　委托服务内容

第三条 道路清洁保洁及设施清洁服务

（1）保洁道路作业总面积22533平方米，覆盖环廊车行道路、配套停车场、公共卫生间、标识、排水沟等全部区域；保洁附属设施面积：12572平方米铝扣板墙面、32344平方米环廊墙面顶棚。

（2）日常作业：车行道每日机械化洗扫不少于4次，避开 7:30-9:30、17:30-19:30早晚高峰；路面尘土残存量≤10g/㎡，无油污积水；；

（3）定期作业：每月疏通排水沟、擦拭消防箱体与标识；每季度清洗雨棚、铝扣板、顶部桥架；汛期加密排水清掏频次；

（4）作业管控：保洁车辆全程开启警示、作业区设置围挡，每日留存保洁纸质台账+现场影像资料；保洁车辆、耗材、人工全部由乙方承担。

第四条 安全秩序管控服务

1、安全秩序巡查

（1）全域每小时全覆盖巡逻一次，覆盖全部车道、出入口、楼宇接口、设备机房；

（2）巡查内容：排查路面破损、墙体渗漏、设备异响、违规停车、消防通道占用、无关人员滞留、结构病害；

（3）高峰管控：早晚出入口专人疏导，禁止货车、非机动车驶入环廊；

（4）隐患处置：一般隐患1小时处置完毕，重大隐患立即采取防护措施并同步上报甲方；巡查、隐患整改全闭环台账+影像归档；

（5）配合甲方安全生产、交通专项整治、群众问询、应急秩序维护等临时工作。

（6）AI巡逻车：配备1台AI智能巡逻车，作为安全秩序管控的智能化补充力量，与人工巡查形成“人机协同”的巡逻模式。

2、中控室值守

（1）中控执行4班3运转、24小时双人在岗，严禁脱岗、代班、睡岗，规范交接班签字；

（2）全域53台高清摄像机无死角覆盖，录像存储≥15天，每周回放抽查，监控故障24小时修复；

（3）火警、水浸、设备报警1分钟视频核实，3分钟调度人员到场处置；

（4）每日出具中控运行日报，按月汇总全套监控运维档案报送甲方。

第五条 智能设备房管控系统

（1）平台覆盖配电、消防、通风、排水、照明、环境、车位八大感知设备，24 小时监测温湿度、水位、设备负荷、车流量；

（2）系统每日自动备份数据，每月漏洞修复、功能优化，异常自动推送预警；

（3）平台软硬件、传感器维保费用全部包含在合同总价。

（4）智慧管控平台使用及配套运维服务，甲方享有本项目范围内平台使用权，使用权有效期限自合同生效起至本合同终止之日

第六条 设备设施维修养护

（1）10kV 变配电：24 小时双人值守，每月除尘紧固、季度绝缘检测、年度预防性试验，供电可靠性≥99.9%；

（2）消防系统：每日巡查、月度全功能检测、年度联动测试，过期消防器材即时更换；

（3）通风系统：空气质量自动启停风机，每月清洗滤网、半年整机养护；

（4）排水系统：每日巡检水泵、月度清掏集水井，积水险情 5 分钟启动排水预案；

（5）照明系统：每日巡检，损坏灯具 24 小时更换，消除暗区、照度达标；

（6）全部机电备件、检测工具、第三方检测费用由乙方包干承担。

第七条 停车场运维服务

（1）车牌识别自动通行；

（2）严格执行甲方备案收费标准，支持线上自助开票，每日核对收费台账；

（3）停车场全部经营收入每季度全额上缴甲方指定对公账户，乙方每季度 5 日前提交完整收支明细报表；

（4）每月检修道闸、识别设备、地面标线、场内消防；

（5）车辆剐蹭、通行纠纷 5 分钟到场调取监控协调处置。

第八条 全流程应急保障服务

（1）火灾、大面积积水、停电、交通事故、设备宕机等突发事件 5 分钟启动处置，处置人员 30 分钟抵达现场；

（2）乙方进场7日内编制火灾、防汛、停电、拥堵、人员被困5套专项预案，报甲方备案；

（3）合同服务期内，不少于1次综合应急演练、4次专项演练（消防/防汛/停电/交通疏导各1次），全套方案、影像、总结报送甲方；

（4）乙方按标准足额储备防汛、消防、抢修、防护物资，每月盘点补充；包括但不限于沙袋、挡水板、抽水泵、沙箱等物资。

（5）建立属地消防、交通、周边楼宇常态化联动机制，重大事件第一时间上报甲方。

第九条 制度、档案与人员培训管理

（1）乙方进场7日内编制10项全套管理制度：岗位责任制、24小时值守制度、巡查制度、设备维保规程、消防制度、防汛预案、隐患闭环办法、内部考核、档案管理、停车场运营制度，经甲方审核备案；

（2）建立日报、周报、月报、季度全套运维台账，保洁、巡查、维保、中控、停车、隐患、培训、演练资料完整留存；服务期满全部纸质+电子档案移交甲方；

（3）人员按照投标文件配置，全部在岗人员完成不少于16学时专项岗前培训，建立人员花名册、培训等相关台账，甲方可随时现场核查。

第十条 其他委托事项

甲方安排的专项排查、迎检、环境提升、接诉处置等临时性服务，全部费用包含在合同总价，乙方无条件配合。

第十一条 服务执行要求

乙方投标方案经甲方书面确认后为唯一执行标准，人员配置、作业频次、物资投入不得擅自缩减；确需调整须书面申请甲方盖章同意，私自调整视为违约。

第三章 作业执行质量标准

第十二条 本项目所有作业严格执行国家、北京市、行业现行规范：

1. 法律法规：《城市道路管理条例》《城市地下空间开发利用管理规定》；

2. 国标：GB25201-2010《建筑消防设施的维护管理》；

3. 北京地标：《北京市城市道路养护维修定额》；

4. 行业规范：T/ICIIF001-2026《城市道路交通设施AI巡检规范》；

5. 本合同全部人员、频次、时效、量化硬性指标。

第四章　考核标准

第十三条 考核管理

1. 甲方根据丽泽金融商务区实际情况及本项目服务内容与服务要求，按照《项目管理制度》及《考核管理办法》对乙方进行考核，《项目管理制度》及《考核管理办法》作为本合同附件，具有同等效力。

2. 考核结果作为甲方评价乙方履约情况、支付服务费用及合同是否继续履行的主要依据。考核不合格的，甲方有权依据考核制度及本合同相关约定采取相应措施。

第五章　委托服务期限

第十四条 服务周期

自 2026 年 10 月 19 日起至 2027 年 1 月 18 日止。服务期满，乙方完成绩效自评、满意度调查、全周期档案移交、退场验收合格后，本合同终止。

第六章　合同金额与费用结算支付方式

第十五条 合同金额

1. 本合同总服务费金额为人民币（大写） 壹佰伍拾壹万捌仟壹佰伍拾柒元叁角 (¥ 1518157.30 元），其中：

道路清洁保洁及设施清洁服务费金额为人民币（大写） 壹拾捌万贰仟贰佰玖拾贰元叁角 (¥ 182292.3 元），

安全秩序管控服务费金额为人民币（大写） 叁拾叁万捌仟叁佰肆拾陆元整 (¥ 338346 元），

智能设备房管控系统服务费金额为人民币（大写） 拾肆万柒仟贰佰肆拾玖元整 (¥ 147249 元），

设备设施维修养护人员服务费金额为人民币（大写） 柒拾壹万捌仟叁佰陆拾捌元整 (¥ 718368 元），设备设施应急物资储备金额为人民币（大写） 壹万陆仟陆佰叁拾贰元整 (¥ 16632 元），

停车场运维服务费金额为人民币（大写） 叁万陆仟贰佰柒拾元整 (¥ 36270 元），

应急物资首年一次性投入费用金额为人民币（大写） 柒万玖仟元整 (¥ 79000 元）。

第十六条 服务费用结算支付方式

1.道路清洁保洁及设施清洁、安全秩序管控、设备设施维修养护人员服务的合同金额70%为基本服务费，30%为绩效考核经费：

1.1道路清洁保洁及设施清洁、安全秩序管控、设备设施维修养护人员服务合同金额的70%为基本服务费。合同签订后10个工作日内日甲方向乙方预付基本服务费，具体支付时间以周期服务费支付明细表为准。

1.2道路清洁保洁及设施清洁、安全秩序管控、设备设施维修养护人员服务合同金额的剩余30%为绩效考核经费。依据考核管理办法，按照各月实际服务情况的考核结果，道路清洁保洁及设施清洁、安全秩序管控、设备设施维修养护人员服务分别提供对应结算资料考核合格后一次性支付至乙方，具体支付时间以周期服务费支付明细表为准（考核管理办法参照甲方相关项目考核管理办法）。

2.智能设备房管控系统费用、设备设施应急物资储备费用、应急物资首年一次性投入费用、停车场运维服务费（包含系统维护费、网络费、车位保险费、发票系统费、支付系统费、管理及税费），自合同签订日起以实际发生金额为准，付款金额以乙方提供完整结算资料（包括但不限于正规增值税发票、物资出入库清单、物资明细台账等资料）并经评审后金额为准。

3.周期服务费支付明细表

周期服务费支付明细表			
期别	费用名称	金额（元）	付款时间
第一期	基本服务费	867304.41	2026年10月19日-10月31日
第二期	绩效考核费	371701.89	2027年1月19日-2月28日
	其他一次性投入费用	279151	

备注：道路清洁保洁及设施清洁、安全秩序管控、设备设施维修养护人员服务费合计 1239006.3 元，其中基本服务费 867304.41 元，绩效考核费 371701.89 元。

4.乙方于合同约定付款日期前10日，向甲方提供有效发票。

5.鉴于本项目甲方资金来源于财政部门或其他政府相关部门的拨款，乙方理解并同意甲方按照本合同约定向乙方支付款项的前提条件为：甲方收到财政部门或其他政府相关部门支付本合同项下的全部或相应资金或款项。如因财政

部门或其他政府相关部门未及时向甲方支付相关款项，甲方有权顺延向乙方支付费用的时间，不视为违约。

6.服务费用支付方式为银行转账。

乙方银行账号：0200245019200159164

开户行：工行丰台丰益桥支行

如乙方变更上述账户信息，应提前书面通知甲方，否则甲方将相应款项支付至上述账户视为乙方收讫，由此造成损失的，责任由乙方自行承担。

第七章　甲乙双方权利义务

第十七条 甲方权利

1.甲方有监督乙方操作规程的权利，包括但不限于乙方人员、现场作业、物资、台账等，发现乙方有违规、违法行为的有权要求乙方改正；

2.甲方有权按照双方确认的考核办法对乙方进行考核，并根据考核成绩支付相应的合同金额。

3.审核乙方拟定的各项管理制度、预案、计划，监督检查乙方各项制度和计划的实施执行情况。

4.甲方有权对人员资质、考勤、运维记录、监控、停车收费后台等全部资料进行不定期检查；

5.定期召开运维例会，反馈企业、群众投诉整改意见。

6.乙方存在多次整改无效、重大安全事故等情形，甲方有权扣款、单方解除合同；

7.甲方可协调政府相关部门及相关产业项目，建立协同管理机制，保障工作顺利开展。

第十八条 甲方义务

1.按合同约定足额按期支付合同金额；

2.向乙方提供环廊相关图纸、机房、中控原始场地资料；

3.收到隐患、突发事件上报后配合协同处置；协助处理非乙方原因而产生的各种纠纷

4.第十九条 乙方权利

5.按合同约定按时足额收取合同约定的费用；

6. 对甲方超出合同范围不合理指令书面提出异议；

7. 环廊主体、原厂设备自然老化重大故障，可书面上报甲方申请专项大修。

第二十条 乙方义务

1. 乙方有义务接受甲方按照本合同约定标准进行的监督，并根据监督意见及时整改，直至完全改正并取得甲方书面同意为止。

2. 乙方应建立该项目的组织管理机构，配备相应的专业、技术及管理人员。

3. 乙方负责对所属员工的思想品德教育和法制教育。要求所属员工严格遵守甲方的工作纪律和规定，熟悉自身工作职责及标准。严格落实甲方在日常工作中的指示和安排，按照工作制度正确处理各种情况。坚决制止不认真履行职责、工作消极、品行极差、有令不行、欺上瞒下的行为发生，依法合规圆满完成各项工作任务。员工违反国家的法律法规、违反甲方的工作规定、业务不精通、工作失职等所造成的全部责任和法律后果全部由乙方承担。

4. 乙方负责提供作业人员的服装，确保员工服装按季节变化配发到位，必须做到员工着装整齐划一，形象良好。

5. 严格落实7×24小时双人值守，按合同频次完成保洁、巡查、机电维保、中控、应急全部工作，完整留存纸质+影像台账；

6. 每日、月度、季度按时报送运维报表、隐患台账、停车收支，无条件配合督查、满意度调研；

7. 乙方应制定管理办法、规章制度、岗位职责及操作规程等。

8. 乙方应建立完整的运行维护、安全防范、环境卫生等管理保障体系，确保该项目正常运行。

9. 乙方应落实安全生产责任制，承诺在项目管理过程中不发生重大安全生产责任事故。否则，乙方将对因其原因发生的安全生产事故承担全部责任。

10. 乙方应及时向甲方通报该项目的重大事项，自觉接受甲方的监督管理。

11. 乙方应建立必要的应急预案处置机制，以防各类突发事件的发生。

12. 乙方应妥善保管和正确使用该项目涉及的各类档案资料，包括但不限于图纸、设备数据、停车营收、企业信息等，不得用于该项目之外的其他用途。

13. 乙方应妥善管理、使用由甲方出资提供给乙方的各项设备、设施，并按

要求做好日常维护。

14. 停车场收入每季度全额上缴甲方，按季度提交收支明细，严禁截留挪用；

15. 服务期满完整移交运维档案、应急物资、设备等，配合退场验收；

16. 乙方不得将委托的内容再另行转让给其他第三人。

第八章　违约责任

第二十一条 甲方违反合同约定，使乙方未完成规定管理目标，乙方有权要求甲方在一定期限内解决。

第二十二条 乙方违反合同约定，未能达到约定的管理目标，甲方要求乙方限期整改。逾期未整改或经整改后仍未达到约定管理目标以致严重影响项目正常运行的，甲方有权终止合同，并要求乙方支付合同总价款的2%作为违约金。造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

第二十三条 甲乙方任何一方提前终止合同的（不可抗力或双方达成一致除外），给对方造成经济损失的应给予赔偿，赔偿金额为合同金额的5%。

第二十四条 本合同签订后，如乙方因自身原因，未按甲方要求，造成甲方要求工作范围内，出现安全及环境等问题的，乙方应及时采取补救措施，并承担甲方因处理该类问题产生的相关费用。

第二十五条 乙方工作人员在工作过程中，给甲方、甲方要求的工作区域内其他第三人、乙方工作人员本人造成人身、财产损失，乙方应予以全部赔偿。乙方未赔偿而给甲方造成损失的，乙方应承担相应损害赔偿责任。

第九章　保密条款

第二十六条 任何一方对于因签署或履行本合同而了解或接触到的对方的机密资料和信息（下称“保密信息”，包括但不限于商业秘密、技术资料、图纸、数据，以及与业务相关客户的信息及其他信息等），除有明显证据证明该等信息属公知信息外，均有保密义务；非经对方书面同意，任何一方不得向第三方泄露、给予或转让该等保密信息。

第二十七条 如对方提出要求，任何一方均应将载有对方保密信息的任何文件、资料或软件，按对方要求归还对方，或予以销毁，或进行其他处置，并不得继续使用该涉密信息。

第二十八条 任何一方泄密导致合同另一方遭受损失的，泄密方应向合同另一方支付本合同约定总金额的30%作为违约金，违约金不足以赔偿合同另一方损失的，应按合同对方的实际损失赔偿。

第二十九条 本保密条款是独立于本合同的独立条款，不因本合同终止或解除而免除甲、乙双方的保密责任。各方仍需遵守本合同之保密条款，履行其所承诺的保密义务，直到另一方同意解除此项义务，或事实上不会因违反本保密条款，而给另一方造成任何形式的损害时为止。

第十章 附则

第三十条 乙方应于甲方指定日期前，根据甲方委托服务事项，办理交接手续。

第三十一条 各专项考核管理办法实施过程中，可根据丽泽金融商务区实际发展情况及国家地方标准法规调整而进行动态调整。调整后的内容，由甲乙双方共同确认后进行实施。

第三十二条 双方可对本合同的条款补充，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。

第三十三条 本合同之附件均为合同有效组成部分。本合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。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。

第三十八条 本合同一式捌份，甲方、乙方各执肆份，具有同等法律效力。

第三十四条 合同期间如发生争议，双方应友好协商解决，如协商不成，可以向甲方所在地人民法院提出诉讼的方式解决。

第三十五条 双方如续订合同，应在该合同期满30天前向对方提出续签意向。

第三十六条 本合同自双方签字并加盖公章之日起生效。

（以下无正文）

甲方签章：北京丽泽金融商务区管理委员会

法定代表人/授权代表：

乙方签章：北京丽泽智慧云城市资源经营管理有限公司

法定代表人：