

龙潭街道 2026 年区域化城市运行管理服务合同

甲方：北京市东城区人民政府龙潭街道办事处

法人代表：张莉莉

办公地址：北京市东城区光明西街 1 号院

乙方：北京均一科技有限公司

法人代表：甄文龙

办公地址：北京市东城区东花市南里东区 8 号楼 9 层 2 单元 904

根据《中华人民共和国民法典》《北京市物业管理条例》《北京市住宅物业服务等级标准》《北京市生活垃圾管理条例》等有关法律法规规定，为加强龙潭地区城市环境建设和运行管理，为辖区单位和居民创造良好的工作和生活环境，甲乙双方在自愿、平等、公平、诚实信用的基础上，就甲方选聘乙方提供龙潭街道 2026 年龙潭街道区域化城市运行管理服务事项订立本合同。

一、服务期限

为做好龙潭地区城市运行管理工作，具体包括街道自管的街巷、公共区域的环卫保洁、绿化养护、精细化保洁工作，以及上述区域内服务内容相关的举报投诉，城市管理网格案件等各类监督检查发现问题的受理，处置工作。服务期限为：自 2026 年 3 月 12 日起至 2027 年 2 月 11 日止。

二、服务范围及内容

（一）服务范围

1. 环卫保洁、绿化管养、环境巡查：龙潭街道辖区范围内（东至二环东滨河路，西至幸福大街，南至二环南滨河路，北至广渠门内大街范围内），除有物业管理的封闭式小区（附件 1）、夕照寺西里小区以外的公共区域。包含百果园路中段（原植物园道路）、滨香园路（60 路总站内）拆违新增面积、龙北小区拆违新增面积、福光路 8 号上坡拆违新增面积、安化北里路东停车场、培新街东头停车场、铁路沿线，以及其他应由甲方兜底（包含市、区级部门明确退回不予负责的范围）的保洁区域。

2. 精细化保洁：龙潭街道辖区范围内重点街巷，重点围绕龙潭中湖公园、北京市少年宫 2 个市级监测点周边街巷，以及市区通报的尘土残存量、道路尘负荷问题较为突出的街巷，作业街巷不少于 6 条，具体街巷明细以甲方确定的为准。

（二）服务内容及标准

1. **环卫保洁及精细化保洁**：采用人机配合的作业模式，每天对服务范围内的道路开展清扫、洗地、吸尘、洒水等作业，做到“四无三净”（即：无污渍、无浮土、无散落砂砾、无落叶残渣，路面净、道沿净、人行道净），有效减少空气污染，提高道路清洁度。

（1）该项目配备工作人员必须身体健康，符合作业要求。作业时不甩段，

交接处向对方处延伸 20 米作业。无漏扫、漏保、遗撒。

(2) 每日上路运行 3 辆洗扫一体车作业，对尘负荷较高道路的道路和子站周边道路进行深度保洁。机械作业时间为每天上午 7:30-11:30，下午 13:30-17:30；

(3) 针对市、区、街道在日常检查过程中发现的雨篦子及雨水口内不洁问题及时清理。每月至少清掏 2 处雨篦子并提供作业前后对比照片。

人工保洁时间为上午 7:30-11:30，下午 13:30-17:30；人工清扫工作应在每日早 7:00（冬季为 7:30 点）前完成；实行清晨清扫，白天保洁。清扫时选择适当工具，避免扬尘；主要街巷不低于 1 小时一次，楼群间不低于 2 小时一次。清扫保洁作业不产生扬尘，无道路遗洒，出现遗洒在确保安全的情况下清理。

(5) 作业人员应按时上岗，统一着装，干净整洁，佩戴胸卡。作业人员不应从事与工作无关的事情，不脱岗、不酒后上岗。作业人员文明礼貌，积极配合各级检查人员的工作。

(6) 居民生活其他垃圾，不含商业物业小区，及时清运到指定地点处理，禁止扫入或倾倒入雨水口、绿地内。

(7) 管理人员、作业人员应定期进行培训。包括作业、管理、岗前、检查、考评、技术、安全等。

(8) 车辆安全作业，不得危险驾驶、故意毁坏车辆或故意进行有损车辆的不良驾驶行为，要妥善保护作业车辆，工作人员不得使用街道的车辆为其他单位提供服务。

(9) 作业检查记录记载规范，记录应完整、清晰、及时、准确，包括时间、车辆、人员、作业路段、作业质量、存在问题及处理、是否按照要求安排作业及原因等信息。

(10) 安全管理规章制度齐全，有效落实。制度齐全，无工伤、火灾、爆炸等安全隐患。配备消防器材，事故易发地点应设置明显安全警示标志。

(11) 安全检查记录规范。记录应完整、清晰、及时准确。包括检查人员、时间、地点、检查项目、发现的问题、整改意见、整改结果等。

(12) 遇突发事件，应启动应急预案，及时处置、及时记录。记录内容包括时间、地点、状况、原因、处理结果等。应急预案包括全国和市级检查、重大活动、国家法定节假日、安全事件、极端天气等。突发事件包括领导批示、媒体曝光、市民反映等。突发事件的处理结果及时上报街道相关部门。

(13) 信息及报送。信息报送及时准确。信息包括人员、车辆等基础数据，区域划分、责任分工台账、典型经验、路段及人员安排等。

2. 绿化管养：采取灌溉、补植等方式做好绿地管理养护，减少绿植枯死、失管失养等情况发生，减少裸地产生及扬尘污染。并支付当年绿化养护产生的自来水水费等费用。

(1) 针对市园林绿化动态管理考评系统、东城林木有害防治、接诉即办、城市管理网格等案件问题，及时处理并在截止日期前，反馈整改情况。

(2) 辖区内绿地 1 平方米以下斑秃、缺株补植。安全隐患树木由物业公司向区园林局提出申请，确认树木状况及砍伐原因，向区园林局报送书面申请，获得砍伐许可证之后进行处理，后续需要按照同等品种、规格、大小及时完成补种。

每年汛期前对小区树木进行排查,对枯死树木、有倾倒风险的树木进行应急处理。

(3) 乙方对擅自砍伐树木、破坏绿化设施、擅自占用绿化用地等行为,及时向街道进行报送情况。

(4) 杨柳飞絮治理,通过“喷水、湿化、清扫”等多种方式相结合的措施开展防治,抑制二次飘飞,减低飞絮影响。按照区园林局要求进行注射抑制剂的措施,从源头控制飞絮产生。

(5) 加强浇水工作。对新植三年以内的树木及灌木绿篱、色块、宿根花卉及草坪进行及时浇水。减少绿化管养类网格件发生,每年案件数应逐步降低。

(6) 加强树木花卉、草坪施肥。根据植物生长特点,对长势弱及开花的植物追复合肥,以保证植物生长旺盛花色艳丽。

(7) 不焚烧垃圾、树叶。

(8) 负责接收、搬运政府部门配发的绿化养护有关药剂,并做好日常药品管理,按照先进先出的原则使用药剂,及时清理处置过期药剂。

3. 接受街道委托办理公共区域内的其他临时事项。

4. 其他要求

(1) 人员要求

a. 乙方所有员工身体健康,年龄不超过国家规定的法定劳动年龄,符合作业要求,经培训、考核后上岗。

b. 作业人员应按时上岗,统一着装,干净整洁,佩戴胸卡,按要求穿着有警示标志的服装,确保安全作业。作业人员不应从事与工作无关的事情,不脱岗、严禁酒后上岗,文明礼貌,积极配合各级检查人员的工作。

c. 管理人员、作业人员应定期进行培训,包括作业、管理、岗前、检查、考评、技术、安全等。乙方保留培训、考核资料。

d. 本项目作业岗位总数不低于 31 个,配备不少于 3 个管理岗位,管理岗位不含在作业岗位之内。

(2) 设备、场地要求

a. 工作人员不得使用街道的车辆为其他单位提供服务。

b. 作业车辆停车场内禁止堆放杂物。

(1) 信息报送要求

按时保质保量完成市、区、街要求的各类信息、报表、台账。信息包括人员、所有基础数据(月报),设施、区域划分、责任分工台账(季年报)、工作动态、经验交流、新技术介绍、环境保障、典型经验、路段及人员安排等。

(2) 突发事件处置

遇突发事件,应启动应急预案,及时处置,及时记录。记录内容包括时间、地点、状况、原因、处理结果等。应急预案包括全国和市级检查、重大活动、国家法定节假日、安全事件、极端天气等。突发事件包括领导批示、媒体曝光、市民反映(含接诉即办、舆情、电话投诉举报等)、不可抗力等。突发事件的处理结果及时上报街道相关部门。

(3) 案件处置要求

a. 网格、接诉即办和督办等案件的办理不超过规定期限。

b. 处理市民热线、各级舆情等举报案件,涉及本合同内容且为合理诉求案件,

响应率、解决率、满意率要达到 100%合格。

三、服务费及支付方式

(一) 服务费用

本服务合同服务费总额为人民币 3210000 元，大写：叁佰贰拾壹万元整。

(二) 付款方式

(1) 按月支付，每月 291818 元（最后一个月支付 291820 元）。按照工作指标、工作要求完成情况、市、区、街相关规定考核支付服务费、乙方应及时向甲方提供正规、合法发票。

(2) “若甲方在受财政国库支付影响的情况下，提前支付本项目服务协议相关款项，乙方应严格依照合同约定为甲方提供符合要求的服务直至服务期限届满，确保服务的连续性、完整性与质量。”

(3) “如甲方遇到财政国库支付受限，支付期限顺延的情况，不承担违约责任，待障碍清除后，立即恢复支付。服务单位（乙方）保证不得因此延迟、拒绝、终止、暂停义务的履行。”

四、服务费涵盖范围

(一) 作业费用

1. 街巷作业及精细化作业、保洁费、绿化养护水费。
2. 辖区内绿地 1 平方米以下斑秃、缺株补植费用。
4. 绿地内灌木修剪、保洁、除草、打药、浇水费用（含绿化用水水费、不含绿化药剂购买费用）。

(二) 工具费用

工具购置维修费。

(三) 设施、场地费用

1. 车辆、设施、房屋、垃圾箱、果皮箱。
2. 办公场地、员工休息场所、工具存放地、清运车辆存放地、垃圾周转场地及相关场所消防、安全维护费。
3. 待报废设施保管费。

(四) 其他费用

属于该协议范围内，处于日常工作时间段内的相关费用。

五、设备设施及场地

街道负责向服务方无偿提供以下设备设施及场地，服务方要对街道提供的场地及车辆设备设施负责修缮和维护，确保安全使用，不得改变使用性质或挪作他用。街道可随时收回提供给服务方的场地及车辆，服务方应无条件且在街道提出收回场地及车辆的要求后 5 日内归还。以上场所的消防、安全、维护、运营等工作乙方负全部责任，如因服务方管理及使用不当造成的人员及财产损失应由服务方承担全部责任。

属于公司自己管理的办公场地及门前三包范围（委托管理的大件废弃物暂存

点、厨余垃圾中转站)，因管理不到位产生的案件由公司自行处理，费用自理。

(一) 车辆及机械设备

1. 环卫作业设备：电动保洁作业车 63 辆，吹雪机 10 台，待报废车辆保管。
(以甲方实际提供为准)

2. 绿化作业设备：打药车 1 辆。(以甲方实际提供为准)

3. 精细化保洁设备：日常上路作业洗扫一体车 3 辆 (由乙方提供)

(二) 场地

以甲方实际提供为准。

六、甲方的权利和义务

(一) 甲方的权利

1. 甲方有权审定乙方制定的项目管理服务方案，并监督实施。

2. 甲方对本项目的服务事项有知情权。

3. 甲方定期对乙方提供的项目服务实行动态跟踪与检查；如因乙方管理不善，造成重大经济损失或管理失误的，甲方有权终止合同。乙方经甲方考核不合格的，甲方有权立即终止合同。

4. 甲方对乙方提供的项目服务有建议、督促和处罚的权利，并根据接诉即办考核办法、《网格物业化城市治理项目考核办法(日常)》和《东城区网格化综合监管考核实施细则》及其他职能部门工作考核结果给予乙方奖惩，在合同履行过程中，甲方有权对考核内容、考核周期和评分标准进行合理的调整和修改。甲方一经调整即生效。

5. 根据季度测评结果，甲方有权要求乙方及时整改或立即解除本合同。甲方要求乙方整改的，对乙方服务质量不达标且在规定时限内未整改的，甲方有权要求乙方更换项目管理人员及保洁、绿化、技术人员，对于因此造成损失的，按照本合同第十条给予乙方惩罚。在整改过程中，甲方有权随时解除本合同。

6. 法律、法规规定的其它权利。

(二) 甲方的义务

1. 按照约定向乙方支付项目服务费用。

2. 配合乙方做好本项目服务管理工作，对乙方提交的有关服务相关报告或建议，应于收到后 15 个工作日内予以回复。

七、乙方的权利和义务

(一) 乙方的权利

1. 在甲方未按时支付服务费时，乙方有向其依法索要的权利，同时，乙方应当向甲方开具正规足额发票。

2. 乙方在被甲方处罚时有举证和申诉的权利。

3. 在甲方提出提前终止协议时有依法申请调解、诉讼的权利。

(二) 乙方的义务

1. 乙方应提供优质服务，保证服务质量，且不能低于合同规定的范围、标准和种类。

2. 乙方应及时向甲方提出项目管理工作中合理化建议和改进工作方法并向

甲方通报本项目区域内有关服务的重大事项，接受甲方的监督。妥善保管本次进驻承接查验相关资料。

3. 乙方在收到甲方或使用单位关于服务质量问题的通知后三天内，应迅速查处并答复。如果乙方在收到通知三天后没有弥补缺陷，甲方或使用单位可采取必要的补救措施，但风险和费用将由乙方承担。

4. 对使用人违反国家、本市及本区有关管理方面的法律、法规和规章的行为进行劝阻、制止，并向甲方和有关部门报告。

5. 配合甲方定期开展的动态跟踪和季度考核，并接受甲方的监督、建议、处罚，并接受和执行《网格物业化城市治理项目考核办法（日常）》及东城区网格化综合监管考核实施细则与其他职能部门工作要求。

6. 乙方履行合同期间考评不合格，被取消继续承接资格，应按照街道物业管理办公室的通知时限，腾退办公场地，归还所有物资、设备，移交文件资料，并积极配合各项交接工作。

7. 在本项目管理区域内发生治安案件或者各类灾害事故时，应当及时向公安和有关部门报告，并积极协助做好调查和救助工作。但乙方不承担非自身责任造成的住户的私人财产损失和法律责任。

8. 乙方应制定安全管理制度，加强对管理人员及作业人员的安全教育，采取必要的安全防护措施，为作业人员配备必要的防护设备。对于履行合同期间发生的安全事故，由乙方承担全部责任，甲方不承担相关法律和经济责任。

9. 乙方不得将此项目整体转包给第三方单位，也不得出现单独项目进行分包后，分包项目再次出现转包的现象。如存在上述行为，则乙方承担违约责任。甲方有权立即解除本合同。

10. 乙方应保证各服务项目的延续性，做到平稳有序交接，并于约定服务起始日的 5 日前完成交接和入场准备工作。

11. 乙方必须遵守国家、市、区的法律、法规等有关规定，对所招聘、雇用的人员加强日常管理和教育。因乙方培训或管理不到位引发的一切后果由乙方自行负责。

12. 对于甲方提供的停车场乙方应及时维修以便正常使用。甲方不负担任何相关费用。乙方负责以上场所的安全、防火、防盗、环境卫生、治安等工作。协议到期，乙方务必把场地完好的无条件归还给甲方，在协议有效期内乙方只有场地的使用权，不得转租、转借或改变用途。

13. 乙方应保持甲方提供的车辆完好，不许对外承租、借用，不得损坏丢失，如有损坏丢失由乙方按当时市场购买价进行赔偿。协议解除或终止，乙方应按甲方要求将相关车辆全部归还甲方且保证设备、工具能够正常使用。设备的维修和使用费用由乙方负责，在不使用时乙方负责保管和维护。设备报废必须经甲方人员审核，乙方应提供书面文件。设备使用时的安全、消防等责任由乙方承担。

14. 乙方招聘、雇用人员必须签订劳动合同，雇佣人员如出现违法行为、意外伤害、安全生产伤亡事故、交通事故、因病死亡事故，责任由乙方全部负责，甲方不承担任何责任。如乙方对第三方造成侵权或伤害，责任由乙方负责。乙方应尽量和平、及时解决与员工的劳动纠纷，避免造成信访事件。

15. 乙方要建立健全各项规章制度，管理办法。如工作考核制度、作业质量

检查制度、安全生产制度、外来人员管理制度、内务管理制度、应急预案等,强化和规范管理办法。

八、奖惩管理规定

甲方有权对乙方服务质量进行督导、检查、考核,详细内容由甲乙双方协商确定,另附考核明细,与本合同具有同等效力。

九、合同变更、终止和续约

1. 期满终止

本合同期满前甲乙任何一方不再续约的,均应在期满前3个月书面通知对方。甲方决定不再聘用乙方的,应在期满前书面通知乙方;乙方决定不再续约的,应在期满前3个月书面通知甲方。

2. 不可抗力的终止

因环卫体制改革等重大政策调整,或发生不可抗力事件导致本合同无法继续履行、继续履行将显著背离合同目的的,任何一方均有权书面通知对方终止本合同,双方互不承担违约责任。合同终止后,应按实际服务期限结算服务费用。

3. 终止后处理

本合同终止后,甲乙双方应共同做好债权债务处理事宜,包括项目服务费用的清算、对外签订的各种协议等;甲、乙方应相互配合,做好项目服务的交接和善后工作。

4. 约定解除

乙方未按本合同约定的项目服务标准提供服务,且未达到管理目标,甲方有权要求乙方限期进行整改;逾期未整改的,甲方有权解除合同,并要求乙方承担相当于月项目服务费10%的违约金。

十、违约责任

(一) 甲、乙双方违约责任

1. 除本合同第五部分规定的合同终止和解除情形外,甲、乙双方均不得提前解除本合同,否则解约方应当承担相应的违约责任;给对方造成损失的,解约方应当承担赔偿责任。

2. 除本合同另有约定外,甲乙双方可以结合本物业的具体情况和服务需求以附件的形式对违约责任进行详细约定。违约行为给他方造成损失的,均应当承担相应的赔偿责任。

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

(二) 乙方有确切证据证明属于以下情况的,可不承担违约责任

1. 由于甲方或物业使用人的自身责任导致乙方的服务无法达到合同约定的。

2. 因维修保养本物业区域内的共用部位、共用设施设备需要且事先已告知甲方或本物业使用人,暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的。

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

十一、争议解决

合同履行过程中发生争议的，双方可以友好协商；不愿协商、调解或者协商、调解不成的，可以向北京市东城区人民法院提起诉讼。

十二、附则

1. 双方约定自正式接管前 15 个工作日，乙方根据甲方的委托，办理承接验收手续。
2. 对需进入所辖区域内的执法活动和救援等公共事务，甲乙双方均应当予以配合。
3. 对本合同的任何修改、补充须经双方书面确认，修改部分或补充合同与本合同具有同等的法律效力。
4. 本合同正本连同附件一式肆份，甲方、乙双方各执贰份，具有同等法律效力。
5. 本合同经双方法定代表人或授权代表人签字并加盖公章或者合同专用章后立即生效。
6. 本合同附件附后。

——本行以下无正文——

甲方（盖章）：

法定代表人或代理人（签字）：

电话：

传真：

开户银行：

银行帐号：

签订日期：

签订地点：



乙方（盖章）：

法定代表人或代理人（签字）：

电话：

传真：

开户银行：

银行帐号：

签订日期：

签订地点：



附件 1

有物业管理的封闭式小区名录

龙潭街道行政范围内商业管理小区包括：幸福家园，培新街乙 5 号院，左安浦园小区，安化北里 2 号院，上舍小区（安化北里 18 号院），保利蔷薇（培新街 9 号院），安化北里 8、9、10 号楼，左安漪园小区，左安溪园小区，怡龙别墅小区，华城小区，绿景馨园小区，福瑞苑小区，公安部宿舍，光明 3、4 号楼，绿景苑小区，领行国际小区，自由季小区，板厂新里 1 号楼，左安东里 7 号院，夕照寺西里（部分）。

附件 2

车辆及机械设备清单

一、环卫车辆

1. 三轮高压清洗车 4 辆
2. 三轮快速捡拾车（大型）25 辆
3. 三轮快速捡拾车（中型）13 辆
4. 三轮四桶运输车 34 辆

二、环卫设备

1. 吹雪机 9 个

三、绿化车辆

1. 自卸翻斗小三轮车 2 辆
2. 雾炮三轮车 1 辆

四、精细化作业（待报废车辆保管）

- 精细化作业车 33 辆

