

合同编号:

政府采购合同

项目名称: 2026 年移交资产—园区绿地养护与保洁服务项目

服务内容: 绿化养护与保洁

甲方(采购人): 北京奥林匹克中心区管理委员会

乙方(供应商): 北京市新奥物业管理有限公司

合 同 书

北京奥林匹克中心区管理委员会(采购人)2026年移交资产—园区绿地养护与保洁服务项目(项目名称)中所需北京奥林匹克中心区绿化养护与保洁(服务内容)经中技国际招标有限公司(采购代理机构)以11010526210200027034-XM001号竞争性磋商文件在国内竞争性磋商。经磋商小组评定北京市新奥物业管理有限公司(供应商)为成交供应商。双方同意按照下面的条款和条件,签署本合同。

1、合同文件

下列文件构成本合同的组成部分,应该认为是一个整体,彼此相互解释,相互补充。为便于解释,组成合同的多个文件的优先支配地位的次序如下:

- a. 本合同书
- b. 成交通知书
- c. 补充协议或附件
- d. 竞争性磋商文件(含竞争性磋商文件补充通知)
- e. 响应文件(含澄清文件)

2、服务内容

本合同服务内容:参照“北京市绿化养护特级标准”的相关要求,对园区内道路绿地进行绿化养护管理等。

绿地养护及保洁面积合计:383,178.08平方米。

绿地养护及保洁范围:北京奥林匹克中心区管理委员会所管辖区域内绿地。(详见附件《绿地养护保洁面积一览表》、《北投集团拟移交奥管委奥林匹克中心区部分公共服务资产面积测绘平面成果图》)

3、合同总价

本合同总价(含税)为3,782,000.00元人民币,该总价包括但不限于乙方投

入本项目人员、机械、材料、税费等产生的全部费用。

大写：叁佰柒拾捌万贰仟元整

4、付款方式

本合同的付款方式为：甲方分四次支付乙方。合同签订生效且乙方进场实际履约后 60 日内支付合同金额的 35%作为首付款，即 1,323,700.00 元；2026 年 6 月 30 日前支付合同金额 35%，即 1,323,700.00 元；2026 年 9 月 30 日前支付合同金额 15%，即 567,300.00 元；2026 年 11 月 30 日前且乙方向甲方提交履约承诺书后支付 15%尾款即 567,300.00 元；履约承诺书（模板）见合同附件。

每次付款乙方应按甲方要求开具相应金额的发票，作为甲方付款的前提条件。

注：具体支付金额和支付时间根据财政支付程序和财政资金的到位情况确定，甲方不因此承担逾期付款的违约责任。

甲方定期对乙方绿化养护保洁工作进行考核，如有不合格情况将扣除相应服务费，甲方有权在每次付款时直接扣除相关款项。

5、本合同服务期限及地点

服务期限：2026 年 3 月 16 日至 2026 年 12 月 31 日。

服务地点：北京市朝阳区北京奥林匹克中心区内

6、合同的生效

本合同经双方全权代表签署、加盖单位印章生效。

采购人：北京奥林匹克中心区管理委员会 供应商：北京市新奥物业管理有限公司

甲方：(盖章)

乙方：(盖章)

法定代表人/授权代表(签字)：刘序

法定代表人/授权代表(签字)：褚翰峰

地址：北京市朝阳区北辰东路 15 号

地址：北京市朝阳区奥林匹克中心区

商业一段

邮政编码：100101

邮政编码：100101

电 话：010-84985189

电 话：010-64875697

开户银行：建设银行北京安慧支行

开户银行：招商银行亚运村支行

账号：11001018500058000005

账号：110903506910008

日期：2026年3月13日

合同订立地点：北京奥林匹克中心区管理委员会

合同一般条款

依据《中华人民共和国民法典》的规定，合同双方就绿化养护与保洁的服务事宜，经协商一致，签订本合同。

1. 服务的内容、方式和要求

1.1 内容：

为提升北京奥林匹克中心区绿化养护管理水平，给游客提供一个良好的旅游环境，参照“北京市绿化养护特级标准”的相关要求，对园区内道路绿地进行绿化养护管理，养护内容包括但不限于：绿地整理；土壤施肥；病虫害监测、防治；浇灌及排水；植物（树木、绿篱、草坪等）修剪、中耕除草；养护范围内可燃物清理、森林防火；特殊天气树木巡视及安全管护等绿地应急保障；绿地保洁、垃圾清运等养护工作。

绿地养护及保洁面积合计：383,178.08 平方米。

北京奥林匹克中心区中轴树阵、中轴路东侧休闲花园、龙行水系沿岸、四环衔接带及北顶娘娘庙周边、下沉花园、规划 1-3 路等区域。具体范围以《北投集团拟移交奥管委奥林匹克中心区部分公共服务资产面积测绘平面成果图》为准。

1.2 方式：

甲方同意乙方对北京奥林匹克中心区绿地进行养护和保洁工作。

1.3 要求：

北京奥林匹克中心区内绿地属特级绿地，绿地的建设和管理依据《北京市城市绿地建设和管理等级质量标准》中特级绿地标准执行。具体标准为：

1.3.1、绿化养护技术措施完善，管理得当，达到黄土不露天。

1.3.2、园林植物：生长健壮。新建绿地各种植物两年内达到正常生长水平。落叶乔木树冠完整美观，分枝点合适，枝条粗壮，无干枝折杈；主侧枝明显、分布均匀、数量适宜、修剪科学合理；内膛不乱，通风透光。花灌木开花及时，株形丰满，花后修剪及时合理。绿篱、色块等修剪及时，枝叶茂密，整齐一致，造型美观。行道树无缺株，绿地内无死树、杂树。落叶树新梢生长健壮，叶色正常。在一般条件下，无黄叶、焦叶、卷叶，正常叶片保存率在 95%以上。花坛、花带轮廓清晰，整齐美观，色彩艳丽，无残缺，无残花败叶。

1.3.3、草坪及地被植物整齐，覆盖率 99%以上，草坪内无杂草。草坪绿色期：冷季型草不得少于 300 天；暖季型草不得少于 210 天。

1.3.4、垂直绿化应根据不同植物的攀缘特点，及时采取相应的牵引、设置网架等技术措施，视攀缘植物生长习性，覆盖率不得低于 90%。开花的攀缘植物应适时开花，且花繁色艳。

1.3.5、绿地整洁，无杂物，对绿化生产垃圾（如树枝、树叶、草屑等）、绿地内水面杂物，重点地区随产随清，其它地区日产日清，做到巡视保洁。

1.3.6、绿地完整，无堆物、堆料、搭棚，树干上无钉拴刻画等现象。行道树下距树干 2m 范围内无堆物、堆料、圈栏或搭棚设摊等影响树木生长和养护管理的现象。

1.3.7 人员要求：园区绿地养护管理及保洁服务团队不少于 60 人，配备高级绿化工不少于 4 人（含项目经理 1 名），中级绿化工不少于 8 人。遇大型活动及突发事件时，需无条件按照甲方要求增加作业人员以满足作业需求。

1.3.8 乙方应提供每月工作计划表报甲方审核确保服务质量。

2. 服务时间、地点

2.1 服务时间：2026 年 3 月 16 日至 2026 年 12 月 31 日。

2.2 服务地点：北京奥林匹克中心区内

3. 甲方职责

3.1 甲方应按合同规定向乙方支付服务费。

3.2 甲方协助乙方进行项目开展。

3.3 甲方按照考核管理办法开展考核相关工作。

4. 乙方职责

4.1 乙方保证已经完全理解甲方关于本合同的具体要求，并有能力依据甲方要求完成相关工作。乙方独立履行合同义务，未经甲方书面同意，不得将合同权利义务转移（转包或分包）至第三方。

4.2 乙方在履行本合同过程中，应遵守国家法律法规及地方法规以及奥林匹克中心区管理委员会的有关规定，并承担因违反上述规定而产生的法律责任。

4.3 乙方应保证其工作成果符合特级绿地养护要求，因乙方养护不当等原因导致的苗木死亡，须由乙方承担相应苗木补植的费用。

4.4 乙方自行承担本合同项下项目产生的一切费用。

4.5 乙方应配备项目所需的车辆、设备、人员，制定月养护计划报甲方审核，并按照审核后的养护计划完成相关任务。

4.6 乙方承担本合同项下安全生产责任，乙方须加强养护作业人员的安全教育和培训，为作业人员提供安全生产相关物资、设备、设施。

4.7 乙方须与养护作业人员建立合法劳动关系，按时、足额向养护作业人员发放工资及缴纳法律规定的各项社会保险，若发生养护作业人员伤、病、残、亡，乙方与养护作业人员产生的任何劳动（务）纠纷均由乙方自行负责，与甲方无关，因上述纠纷影响本合同履行或损害甲方权益的，甲方有权解除合同，要求乙方返还全部已付款项，并承担损失赔偿责任。

4.8 乙方在作业过程中对甲方或第三方造成人身或财产损失的，由乙方承担相应责任。造成生产安全事故的，甲方有权解除合同，并追究乙方法律责任。

5. 保密

5.1 本合同拥有信息的一方（“提供方”）根据本合同向另一方（“接受方”）提供的信息，包括但不限于技术性信息、商业性信息、文件、程序、计划、技术、图表、模型、参数、数据、标准、专有技术、业务或业务运作方法以及其它专有信息，本合同的条款和与本合同有关的其它商业信息和技术信息（以下统称“保密信息”），只能由接受方及其人员为本合同目的而使用。

5.2 除本合同另有规定外，对于提供方提供的任何保密信息，除上报有关主管部门外，未经提供方的书面同意，接受方及其知悉保密信息的人员均不得直接或间接地以任何方式提供或披露给任何“第三方”。在任何情形下，本条所规定的保密义务应永久持续有效，不因本协议期限届满而终止。

6. 验收标准

6.1 由甲方责任科室进行定期考核。详见附件《北京奥林匹克中心区服务中心绿地养护考核管理办法》。

7. 违约责任

7.1 任何一方未履行本合同项下的任何一项条款均被视为违约。违约方应承担因自己的违约行为而给守约方造成的经济损失。

7.2 乙方服务质量必须符合竞争性磋商文件《采购需求》的规定，服务达不到要求即视为违约。乙方因履约过错导致甲方财产损失的，应当足额赔偿，同时甲方有解除合同的权利。

7.3 如甲方无正当理由未按合同规定向乙方支付合同金额（因财政支付程序和财政资金到位的原因除外），每延迟一天，甲方应向乙方支付相当于延迟付款额【3】%的违约金。

7.4 乙方逾期提供服务的，每延迟一日按合同服务费用总额的 3 %₀计算逾期违约金。逾期超过约定日期三十日不能提供服务的，甲方可解除本合同。

7.5 乙方提供的服务不符合国家行业标准或合同约定的，乙方应立即采取补救措施进行修改、重作、更换或减少价款；乙方不采取补救措施或经过三次修改、重作、更换仍不能达到合同约定的标准，甲方有权解除合同，乙方应支付不少于合同服务费用总额的 20%违约金。

7.6 乙方违反本合同约定将本项目进行转包或分包的，应当向甲方支付不少于合同服务费用总额的 10%违约金；同时甲方也有权解除合同。

7.7 如乙方违反本合同的保密条款，则甲方有权要求乙方承担相当于合同总金额【10】%的违约金（甲方有权直接从应付的合同金额中扣除），并赔偿因此给甲方造成的全部损失。

7.8 如因乙方行为侵害第三方合法权益或乙方与第三方发生纠纷的，乙方应负责处理并承担所有责任。因此给甲方造成损失的，甲方有权解除合同，并要求乙方赔偿损失。

7.9 本合同所称之损失包括实际损失和合同履行后可以获得的利益、诉讼或仲裁

费以及合理的调查费、律师费等相关法律费用。

8. 不可抗力

8.1 本合同所指不可抗力，是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。

8.2 由于不可抗力事件，致使一方在履行其在本合同项下的义务过程中遇到障碍或延误，不能按规定的条款全部或部分履行其义务的，遇到不可抗力事件的一方（“受阻方”），只要满足下列所有条件，不应视为违反本合同；

8.2.1 受阻方不能全部或部分履行其义务，是由于不可抗力事件直接造成的，且在不可抗力发生前受阻方不存在迟延履行相关义务的情形；

8.2.2 受阻方已尽最大努力履行其义务并减少由于不可抗力事件给另一方造成的损失；及不可抗力事件发生时，受阻方已立即通知对方，并在不可抗力事件发生后的十五(15)天内提供有关该事件的公证文书和书面说明，书面说明中应包括对延迟履行或部分履行本合同的原因说明。

8.3 不可抗力事件终止或被排除后，受阻方应继续履行本合同，并应尽快通知另一方。受阻方应可延长履行义务的时间，延长期应相当于不可抗力事件实际造成延误的时间。

8.4 如果不可抗力事件的影响持续达三十（30）日或以上时，双方应根据该事件对本合同履行影响程度协商对本合同的修改或终止。如在一方发出协商书面通知之日起十（10）日内双方无法就此达成一致，任何一方均有权解除本合同而无需承担违约责任。

9. 通知和送达

9.1 根据本合同需要发出的全部通知，均须采取书面形式，以（A）专人递送，（B）特快专递，（C）挂号信件发出。特快专递或挂号信件的交寄日以邮戳为准。上述书面通知均须标明合同各方为收件人。

9.2 上述书面通知按对方所列的地址发出，并按规定时间视为已经送达。如任何一方的地址有变更时，须在变更前十日以书面形式通知对方。因迟延通知而造成的损失，由过错方承担责任。

9.3 双方将按如下规定确定通知被视为正式送达的日期：

A) 以专人递送的，接收人签收之日视为送达；

B) 以特快专递形式发出的，发往本市内的，发出后第二日视为送达。发往国内其它地区的，发出后第三日视为送达。发往港、澳、台地区的，发出后第四日视为送达。发往境外其它国家或地区的，发出后第六日视为送达；

C) 以挂号方式发出的，发往本市内的，邮寄后第三日视为送达。发往国内其它地区的，邮寄后第四日视为送达。发往港、澳、台地区的，邮寄后第五日视为送达。发往境外其它国家或地区的，邮寄后第七日视为送达。各方地址与联系方式如下：

如致甲方： 单位：【北京奥林匹克中心区管理委员会】

地址：【北京市朝阳区北辰东路15号】

邮政编码：【100101】

如致乙方： 单位：【北京市新奥物业管理有限公司】

地址：【北京市朝阳区奥林匹克中心区商业一段】

邮政编码：【100101】

9.4 本合同项下的通知自送达之日发生效力。

10. 适用法律和争议解决

10.1 本合同的成立、有效性、解释、履行、签署、修订和终止以及争议的解决均应适用中华人民共和国法律。

10.2 如果任何争议或权利要求起因于本合同或与本合同有关或与本合同的解释、违约、终止或效力有关，都应由双方通过友好协商解决。协商应在一方向另一方送达关于协商的书面要求后立即开始。

10.3 如果在一方提出协商要求后的(10)天内，双方通过协商不能解决争议，则各方同意按下列第【2】种方式解决：

(1)将该争议递交至【/】仲裁委员会。该会依据其现行有效的仲裁规则在【/】进行仲裁。

本合同项下的任何仲裁裁决是终局的，并对双方具有约束力，并可在任何有管辖

权的法院或其它有权机构强制执行。除非仲裁裁决有不同规定，败诉方应支付双方因仲裁所发生的一切法律费用，包括但不限于律师费。

(2)向【北京市朝阳区】人民法院提起诉讼。

10.4 诉讼或仲裁进行过程中，除双方有争议的部分外，本合同其它部分仍然有效，各方应继续履行。

10.5 每一方同意使用本合同通知与送达条款规定的方式送达与仲裁或强制执行仲裁裁决有关的传票、通知或其它文件。本合同通知与送达条款中的任何规定均不应影响一方以法律允许的其它方式送达上述传票、通知或其它文件的权利。

10.6 本合同全部或部分无效的，本章依然有效。

11. 文本和效力、变更、解除及其它

11.1 **新闻发布及公告：**除非法律规定或任何主管机关要求，或经由另一方书面同意（不应无理拒绝或拖延同意），任何一方不应对本合同或任何相关事项予以发布或公告。

11.2 **第三方不受益：**除各自的继任人和允许的受让人以外，本合同不应向任何个人或实体赋予权利或救济。

11.3 **整体合同：**本合同及其附件构成各方就本合同标的达成的完整协议，取代以前各方就本合同标的所达成的所有口头或书面的协议、协商、意向书以及其它协议和文件。

11.4 **转让：**未经合同另一方书面同意，一方不得转让本合同项下任何权利义务。

11.5 **语言和文本：**本合同以中文签署，一式【4】份，各方各持2份，具有同等法律效力。合同中手写体与印刷体具有同等法律效力。

11.6 **标题：**本合同中加入的各章、条、款、项的标题仅为方便阅读而设，不应对本合同的含义或解释有任何影响。

11.7 **弃权：**一方未强制执行本合同的一条或若干条款，或未行使其在本合同项下的任何选择权或其它权利，或任何时候未要求另一方履行其在本合同中的任何义务，均不应被理解为该方放弃上述有关条款，或者以任何方式影响本合同的有效性或该方强制执行本合同各项条款的权利，也不应阻止该方在任何时候采取其原本有权采取的其它任何行动。

11.8 可分割性: 本合同的任何条款或规定,如被有权机构判定为无效或不可执行,不应影响本合同其它条款或规定的效力或可执行性,也不应影响该条款或规定在其它情形下的效力或可执行性。

11.9 费用: 本合同各方应各自承担其自身与本合同及本合同项下的交易有关的所有开支和费用(包括法律费用),本合同另有规定的除外。

11.10 无中间代理: 各方确认,没有任何代理人、中间人或中介人直接或间接就本合同或本合同拟定的交易为任何一方行事,并且没有任何人基于任何一方做出的或代表任何一方做出的合同、安排而有权收取与本交易有关的任何代理费、中介费、中间人佣金或类似的佣金。

11.11 合同修改和补充: 本合同未尽事宜,应由各方友好协商解决。如需对本合同及其附件作任何修改或补充,须由各方以书面做出方为有效。修改或补充文件与本合同有不一致的,以修改或补充文件为准。对本合同的变更不应违反《中华人民共和国政府采购法》及相关规定。

11.12 签署授权: 本合同签署前,各方将分别向对方提供其授权本合同签署人代表其签署本合同的授权文件。

11.13 合同效力: 合同将保持其效力直至各方已完全履行合同项下的所有义务并且各方之间的所有付款和索赔已结清。

11.14 本合同已由各方授权代表签字并加盖公司印章,自双方签署之日起生效;如双方签署日期不一致,自较迟的签署日起生效。

【本页以下无正文】

【本页为盖章签字页】

甲方（盖章）：【北京奥林匹克中心区管理委员会】

通信地址：【北京市朝阳区北辰东路15号】

邮编：【100101】

法定代表人/授权代表(签字)：【

日期：【2026年3月13日】



乙方（盖章）：【北京市新奥物业管理有限公司】

通信地址：【北京市朝阳区奥林匹克中心区商业一段】

邮编：【100101】

法定代表人/授权代表(签字)：【

日期：【2026年3月13日】



附件1:

北京奥林匹克中心区绿地养护与保洁 考核管理办法

为了进一步加强对北京奥林匹克中心区绿地养护与保洁工作的监督检查力度，全面提升绿地养护管理水平，根据北京市《城市园林绿化养护管理标准》要求，认真贯彻落实绿地养护工作责任制，健全长效管理机制，结合专业绿地养护工作实际，制定本办法。

一、工作目标

以营造良好的城市绿化景观环境为重点，加强对养护作业各个环节的掌控，通过制定养护标准、检查细则及奖惩制度，充分调动养护单位的工作积极性、主动性。并按照“完善管理、提高质量、明确目标、突出专项、奖罚分明”的工作要求，切实加强园区养护工作的检查考评和监督管理，保持特级绿地养护标准，努力在绿化环境提高方面实现新突破。

二、考评组织和工作职责

成立考核工作小组

考核工作小组，负责对养护单位项目实施过程进行监督考核，确保项目资金合规使用，促进项目顺利推进。

考核小组组长：服务中心主任

副组长：服务中心分管副主任

成员：服务中心党支部纪检委员、财务及景观科科室负责人、绿地养护单位负责人

环境景观管理科负责检查的组织，负责对检查情况以及存在的问题进行汇总、分析、提出意见和建议，对存在的问题进行督办，落实办法中的具体奖惩措施等工作。

三、检查考评原则

按照“日检查、周例会、月考核、年总结”的方式，对园区全年的绿地养护及保洁工作质量进行检查考评。即每周由环境景观管理科工作人员进行日常巡检、

抽查不少于3次；每周组织一次由科长带队的检查；每周组织一次工作例会，总结上周工作、部署下周计划；每月组织一次考核小组的检查，并召开一次考评小组工作会，会上公布本月日常检查和联合检查结果；每季度针对绿化养护整体工作情况进行总结。

四、检查方式

检查采取不定期抽查和定期检查相结合的方式进行。检查人员可通过现场查看各项作业情况和观察绿地现状等方式进行检查。对存在的问题进行记录、拍照或摄像，并督促整改落实。

五、检查扣分标准

检查标准主要依据北京市《城市园林绿化养护管理标准》，具体检查内容详见《北京奥林匹克中心区专业绿地养护检查内容和扣分细则》。

六、考核办法应用

以《北京奥林匹克中心区专业绿地养护检查内容和扣分细则》为依据对养护单位工作进行考核。

1.若当月考核不满85分从养护经费里扣除10000元。考核工作小组发出整改通知，责令限时整改，整改完成后，再重新组织验收。对逾期未整改、或整改不合格的则双倍扣除。考核不满80分扣除20000元，考核不满75分扣除30000元，后续养护经费扣除依此类推。

2.连续三次考核不满80分且拒不整改，我单位有权解除与养护单位的养护合同。

注：上述扣除费用作为乙方向甲方支付的违约金。

附件：《北京奥林匹克中心区专业绿地养护检查内容和扣分细则》

附件2:

北京奥林匹克中心区专业绿地养护检查内容和扣分细则

项目	序号	检查扣分内容	扣分
树木管理	1	绿地树坑内有明显白色垃圾、其它杂物，或树上有明显树挂，每处 0.5 分	
	2	由于养护原因导致树木死亡的，乔木每株 1 分、灌木每株 0.5 分。	
	3	由于管护不当导致规模性病虫害发生，并对树木造成明显损伤的，每一起扣 1 分	
	4	有大量干枝、明显折杈、大量非季节性黄叶、干梢等，超过冠幅 50%每株 1 分	
	5	行道树或隔离带内树木修剪不及时，枝条影响行人或车辆通行，或造成对交通信号灯和标志牌严重遮挡的，每块绿地 1 分	
	6	树木修剪应保证树形美观，树木修剪口没有及时涂抹保护剂的，每棵 0.5 分	
	7	树上有野生攀援植物、树坑内有明显杂草，或树干、树根部有明显萌蘖影响景观的，每株 0.5 分	
	8	出现树枝上绑有铁丝、树干上绑缚与养护无关的杂物、树下堆物堆料等不利于树木保护的现象，每处 1 分	
	9	叠耳造型应符合规范，树耳要求整齐美观。每块绿地 0.25 分	
	10	做好树木的灌溉及排涝。出现树木缺水或积水情况，每条道路（地块）1 分	
	11	按照养护标准对苗木进行定期施肥，针对长势较弱苗木，要制定针对性的改良措施（施肥、营养液等），无改良措施每株 0.5 分	

	12	树木支撑或绑缚物松散，未起到稳固作用，影响树木生长和绿地景观效果的，每处 0.5 分	
	13	行道树、树阵绿化地带修剪时，行道树分枝点下垂枝距地面高度不得低于2.5米，园路树木分枝点下垂枝距地面高度不得低于2米；行车道单侧灌木丛不得超过道牙面，园路人行道单侧灌木丛延伸道牙面不得超过50cm，双侧灌木丛延伸道牙面不得超过30cm；藤本植物要随时做好人工牵引修剪，不影响其他植物生长；宿根植物叶片延伸道牙面不得超过20cm。如未按标准要求修剪，每处扣0.5分。	
	14	发现乔木有明显虫口、虫粪、巢螟，每株扣 0.5 分。	
	15	枯枝败叶未及时清除，每处扣0.5分。	
	16	发现树木长势衰弱、歪斜，每发现一次扣1分。	
	17	发现树木严重缺水，叶片枯萎，每株扣0.5分。	
	18	乔灌木种植区域雨后 6 小时内不得存有积水，每处 0.5	
	19	药液比例配制不正确，造成树木伤害，每次扣1分	
草坪管理	1	有明显或大量白色垃圾、烟头纸屑或风折树枝等杂物，每块绿地 0.5 分	
	2	出现大面积斑秃（非人为因素），面积超过 5 平米，每处 0.5 分	
	3	修剪不及时，冷季型草坪高度超过 20 厘米的，每块绿地 1 分	
	4	修剪不到位，水井、置石旁及树坑周围有未剪掉的高草，每块绿地 1 分	
	5	修剪后清理不充分，不彻底，留有明显草叶、草沫的，每块绿地 1 分	
	6	草坪杂草比例超过 50%或出现大量明显杂树，影响绿地景观的，每块绿地 1 分	
	7	病虫害严重，出现明显草坪病斑，或撒施肥料不均匀，造成明显肥害现象的，每块绿地 1 分	
	8	绿地中无坑洞、无堆物、堆料、搭棚，建筑墙面和树干上无钉拴刻画等现象，每处不符合要求扣0.5分。	

	9	然条件下，草坪、地被植物覆盖率低于95%，且未及时采取措施的，每处扣1分。	
花卉管理	1	花卉栽植地内有明显白色污染物或其它垃圾，影响景观的，每块绿地 0.5 分	
	2	花卉栽植地内有明显或大量死株；或缺株严重（超过 20%），影响景观，每处 1 分	
	3	修剪不及时，出现残花量超过开花总量 50% 的现象，或未及时对需牵引、捆绑的攀援花卉进行处理的，每块绿地 1-3 分	
	4	花卉栽植范围内有明显野生攀援植物危害，或出现杂树、高杂草，影响景观的，每块绿地 1 分	
	5	出现严重或大面积病虫害危害，影响景观的，每块绿地 1 分	
	6	宿根花卉种植区域雨后 6 小时内不得存有积水。	
绿篱管理	1	各观赏面或根部有明显白色垃圾或其它杂物，影响绿化景观的，每块绿地 0.5 分	
	2	出现明显或大量死株，或有明显缺株现象（超过 20%），影响到绿篱整体效果的，每块绿地 1 分	
	3	出现明显或大量干枝、黄叶现象，影响景观的，每块绿地 0.5 分	
	4	修剪不及时，出现新梢生长量超过 20 厘米 未修剪，严重影响整体效果的，每块绿地 0.5 分	
	5	有野生攀援植物危害或绿篱内有明显高杂草、杂树的，每块绿地 0.5 分	
	6	有明显病虫害危害状态的，每块绿地 0.5 分	
	7	绿篱色块整齐美观，每抽查100株，发现死亡或缺株现象，每10株扣1分。	
	8	制定灌溉设施维修养护周、月工作计划。（缺少一项扣 2 分，两项均无扣 5 分）	
	9	每天对绿地灌溉设施进行巡检，对巡检维修相关工作做好记录，记录要做到详实。每少一天扣 1 分	
	10	绿地灌溉设施巡检维修项目台账（包括一图一表）如有调整，更新做到及时。（缺少一项扣 2 分，两项均无扣 5 分）	

喷灌设施	11	制定安全生产制度及预案。（缺少一项扣2分，两项均无扣5分）	
	12	应保证绿地灌溉设施正常使用，同一条灌溉管线辐射区域内所有灌溉设施正常使用率不低于95%。（每低5个百分点扣1分）	
	13	对甲方及绿化养护单位报修及时响应，响应时间不超过30分钟。（超时扣5分）	
	14	工作人员要配合好绿化养护作业单位，对绿化养护单位浇水工开展专业培训，做好灌溉期间的巡视，杜绝跑冒滴漏情况的发生。每一起酌情扣1-5分。	
	15	文明施工，占路作业时未按规定设置安全警示标志和围挡设施的，每处0.5分	
	16	作业期间未对周边绿地做好保护措施的，每处0.5分	
	17	作业完毕后，未对绿地按要求修复的，每处1分	
	18	生产垃圾没有随时收集，集中堆放，或清运不及时（日产日清），影响景观的，每处1分	
	19	出现12345、网格事件等案件，每件2分； 处理不及时、没按要求进行整改的及整改效果不好导致投诉人不满意的，每件酌情1-5分	
	20	喷灌浇水时，出现喷头大面积向道路喷水现象的，或浇水作业中，造成大面积路面湿滑，给道路交通造成安全隐患的，每处1分	
	21	有喷灌设施损坏，漏水未及时进行维修，发现一个扣0.5分。绿化方井损坏或丢失，每处0.5	
制度管理	1	因养护管理不当，受到上级领导点名批评、情节严重的，每次扣1~5分；经媒体曝光经查实的，每次扣1~3分；	
	2	未经甲方同意随意更换项目负责人，每次扣1~3分。	
	3	养护或保洁人员未按规定穿着工作服，每人次0.5分	
	4	工作人员工作期间不吸烟、不饮酒，不在工作时间内干与本职工作无关的其它事情的，每人次0.5分	

	5	专业管理人员数量及绿化作业人员数量未按合同要求，每少1人次扣0.5	
	6	工作人员工作期间要注意言谈举止，文明作业，对游客问路等问询要耐心解答，不与游客发生冲突。每一起酌情扣1-5分	
	7	养护档案不完整、不真实，发现一次扣1分。	
	8	每年根据病虫害发生规律，制定消杀计划、消杀方案，并及时报送甲方审核备案，未及时报送的，每次扣2分。	
	9	未按甲方审定的绿化养护方案实施的，发现1项不合格的，扣1分；方案中人员组织结构有调整的需立即报告甲方，如经甲方发现现场人员组织安排与甲方审核后方案（包括姓名、联系电话及人员安排等）内容不相符的，发现一次扣1分。	
安全管理	1	制定安全生产制度及预案。（缺少一项扣2分，两项均无扣5分）	
	2	因不可抗力（如暴雨等自然灾害）造成的绿化景观损害，乙方在12小时内或在甲方根据实际情况设定的时间内未能按要求及时完成清理、恢复原状工作的，每次扣1分。	
	3	占路作业时未按规定设置安全警示标志、导向设施，没有安全员现场指挥疏导的每缺失一项扣1分	
	4	重大活动、节假日及极端天气保障人员、物资不到位，每发生一起扣2分	
	5	重大活动、节假日及极端天气应加强巡视消除安全隐患，对树木存在的潜在危险提前做好预防，避免树木倒伏发生，造成责任事故的，每处酌情扣除1-5分	
	6	汛期树木倒伏及冬季大雪压折、大风刮折树枝等情况发生后，抢险人员在停风停雪后安排巡查，有倒伏、折树现象应及时扶直或栽植，进行支撑和遮荫、防寒等临时补救措施。未按规定要求清理的，不合格项，每处酌情扣除1-5分。	
	7	经现场核定，因乙方未提前做好防护措施（防风、防汛、防冻）造成绿化植物损坏时，乙方必须在甲方规定的期限内补植当前同规格的植株并每处酌情扣除1-3分	

	8	乙方必须落实安全生产和防火措施，在进行养护作业时，必须认真负责，注意安全操作。发生意外每处酌情扣除1-5分。	
	9	工作人员工作期间要遵守国家、地方各项安全生产相关法律法规以及奥林匹克公园中心区规章制度，确保自身安全、游客安全，不发生安全责任事故。如发生一起安全事故酌情扣1-10分。	
	10	上岗人员应开展岗前安全培训，并有相应记录，如未开展扣5分。	
其他	1	未及时有效地防治病虫害，对外来检疫性的或重大病虫害造成树木死亡的，每株扣除0.2分。	
	2	生产垃圾没有随时收集，集中堆放，或清运不及时（日产日清），影响绿地景观的，每处0.5分	
	3	出现12345、网格事件等案件，每件2分；处理不及时、没按要求进行整改的及整改效果不好导致投诉人不满意的，每件5分	
	4	制定绿化养护及保洁项目周、月工作计划。（缺少一项扣2分）	
	5	每天对绿地养护进行巡检，对巡检维修相关工作做好记录，记录要做到详实。每少一天扣1分	
	6	对甲方临时安排的工作要及时响应，并按照要求完成。未按照要求执行的酌情扣1-5分	
	7	施工工具、机械、车辆不符合相关标准的。每一起酌情扣1-5分。	

附件3:

履约承诺书

我公司承诺，在收到北京奥林匹克中心区管委会支付的2026年移交资产—园区绿地养护与保洁服务项目全部款项后，将继续保质保量，按时完成合同要求的全部工作，履行本合同约定的全部业务，并接受甲方对我公司履约情况的监督和检查。如甲方在对乙方的考核中，发生需扣除服务费或收取违约金的情形，我公司将按甲方要求支付相关款项。

特此承诺。



北京市新奥物业管理有限公司
年 月 日

附件4:

绿地养护保洁面积一览表

编号	面积	编号	面积	编号	面积	编号	面积
绿地 1	13690.43	绿地 32	312.41	绿地 63	0.85	绿地 94	6.56
绿地 2	595.30	绿地 33	2197.88	绿地 64	0.85	绿地 95	6.56
绿地 3	848.58	绿地 34	299.41	绿地 65	0.85	绿地 96	6.56
绿地 4	679.42	绿地 35	308.80	绿地 66	0.85	绿地 97	6.56
绿地 5	35.02	绿地 36	18.80	绿地 67	0.85	绿地 98	6.56
绿地 6	77.89	绿地 37	110.78	绿地 68	487.82	绿地 99	6.56
绿地 7	5791.62	绿地 38	163.36	绿地 69	266.02	绿地 100	31367.24
绿地 8	1016.16	绿地 39	13.31	绿地 70	367.65	绿地 101	15248.98
绿地 9	1281.39	绿地 40	0.85	绿地 71	704.10	绿地 102	30013.65
绿地 10	11195.62	绿地 41	0.85	绿地 72	16.00	绿地 103	1148.12
绿地 11	322.49	绿地 42	0.85	绿地 73	72.10	绿地 104	86.33
绿地 12	27737.33	绿地 43	0.85	绿地 74	528.02	绿地 105	120.28
绿地 13	4250.30	绿地 44	0.85	绿地 75	465.31	绿地 106	248.55
绿地 14	14756.46	绿地 45	0.85	绿地 76	171.90	绿地 107	3841.91
绿地 15	65.68	绿地 46	0.85	绿地 77	135.27	绿地 108	10788.49
绿地 16	335.77	绿地 47	0.85	绿地 78	149.94	绿地 109	10389.30
绿地 17	125.13	绿地 48	4.17	绿地 79	73.62	绿地 110	14550.06
绿地 18	394.69	绿地 49	4.17	绿地 80	1.52	绿地 111	3192.44
绿地 19	7988.18	绿地 50	4.17	绿地 81	1.52	绿地 112	7976.43
绿地 20	3121.61	绿地 51	4.17	绿地 82	1.52	绿地 113	6889.52
绿地 21	459.59	绿地 52	34.89	绿地 83	1.52	绿地 114	24484.90
绿地 22	25720.60	绿地 53	127.60	绿地 84	687.10	绿地 115	2222.10
绿地 23	118.17	绿地 54	13.19	绿地 85	614.09	绿地 116	21802.75
绿地 24	1666.03	绿地 55	13.77	绿地 86	365.94	绿地 117	31549.95
绿地 25	2489.30	绿地 56	474.06	绿地 87	139.61		
绿地 26	1813.78	绿地 57	317.33	绿地 88	3042.70		
绿地 27	27031.57	绿地 58	96.50	绿地 89	6.56		
绿地 28	98.94	绿地 59	0.85	绿地 90	6.56		
绿地 29	77.36	绿地 60	0.85	绿地 91	6.56		
绿地 30	418.87	绿地 61	0.85	绿地 92	6.56		
绿地 31	155.15	绿地 62	0.85	绿地 93	6.56		
合计:	154358.43		4528.97		8330.32		215960.36

附件5:

北投集团拟移交奥管委奥林匹克中心区部分公共服务资产面积测绘

平面成果图

