

2026 年移交资产地下环隧维护-运维保障项目
合同

甲方：北京奥林匹克中心区管理委员会

乙方：北京市新奥物业管理有限公司

二〇二六年

2026 年移交资产地下环隧维护-运维保障项目合同

甲方：北京奥林匹克中心区管理委员会

统一社会信用代码：11110105681953922X

通讯地址：北京市朝阳区北辰东路 15 号

邮政编码：100101 联系电话：010-84972796

(法定代表人/委托代理人)：陈冬冬

乙方：北京市新奥物业管理有限公司

统一社会信用代码：911101057614279653

通讯地址：北京市朝阳区奥林匹克中心区商业一段

邮政编码：100101 联系电话：010-64875697

(法定代表人/委托代理人)：褚翰峰

一、项目名称：2026 年移交资产地下环隧维护-运维保障项目

二、服务范围：

乙方受甲方委托对北京奥林匹克中心区地下环隧进行秩序维护、清扫保洁、设备设施运行维护等服务。具体的服务范围详见附件 2。

三、服务期限：自 2026 年 3 月 16 日起至 2026 年 12 月 31 日。

四、合同类型：固定总价合同。

五、服务标准：

服务标准不低于国家 5A 级景区标准中规定的相应要求；奥林匹克中心区地下环隧服务标准（见附件 2）

六、服务内容：

2026 年移交资产地下环隧维护-运维保障项目服务内容主要包括：

基本情况：位于北京市朝阳区北京奥林匹克中心区环隧项目面积 115501.8 平方米；四至为东至湖景东路，西至天辰西路，南至国家体育场南路，北至科荟南路。

1、地下环隧土建及设施（含通风、紧急出入口）、标识标牌、围栏、护栏的维护工作（综合维修至少 8 人、常白班）

2、强电系统（不含配电室）、通风系统、弱电系统（集成系统、安防监控系统、建筑设备监控系统、电话通信系统、照明系统、无线通信系统、交通信息发布控制系统、综合布线系统、公共广播系统）、给排水系统的运行值守（低压电工：四班三转每班 2 人，共 8 人[具有中华人民共和国特种作业操作证（操作项目：低压电工作业]；水暖工：四班三运转每班 1 人，共 4 人[具有水暖维修工证书]；弱电技工：4 人；小计 16 人。）

3、负责消防控制室的值守（消防中控值机员：每班 2 人，四班三运转共 8 人）

4、保障已开通 800 米段内各项安全工作（专职安全员 1 人）

5、地下环隧 10KV 配电系统（包括地下环隧总配电室、1-5 号分配电室）高压设备、直流系统、配电室低压设备、电缆管井沟及设施等的运行值守，设备设施的巡视及倒闸停电清扫等工作；（每班 3 人，四班三运转共 12 人）

6、负责服务范围内秩序维护工作和消防跑点工作；（出入口设置固定岗一个：四班三运转每班 2 人，共 8 人；巡逻岗一个，四班三运转每班 2 人，共 8 人；小计 16 人。）

7、负责安防监控值守（四班三运转每班 2 人，共 8 人）

8、负责范围内的地面、楼梯、墙壁等区域的清洁工作（地面清洁 6 人，其他区域 4 人，共 10 人）

9、做好防火、防汛等各项安全生产工作。

10、做好大型活动配合工作。

11、水电费据实结算（中标人须提供结算凭证，不包含在本项目的投标报价中）。

七、合同价款：

本合同为固定总价合同，合同总价（含税）为人民币 10,210,000.00 元（大写：人民币【壹仟零贰佰壹拾万元整】）。

八、付款方式：

1. 合同签订生效后 30 日内，甲方支付合同总价款的 50% 作为首付款，即 5,105,000.00 元（含税，大写：人民币【伍佰壹拾万零伍仟元整】）给乙方；

2. 2026 年 9 月 30 日前，甲方支付合同总价款的 40% 作为进度款，即 4,084,000.00 元（含税，大写：人民币【肆佰零捌万肆仟元整】）给乙方；

3. 2026 年 11 月 30 日前且乙方向甲方提交履约承诺书后（履约承诺书（模板）见合同附件），甲方支付合同总价款的 10% 作为尾款，即 1,021,000.00 元（含税，大写：人民币【壹佰零贰万壹仟元整】）给乙方。

4. 在每次付款前乙方应按照甲方要求向甲方出具应支付金额的合法正式发票后，甲方予以付款，否则甲方有权顺延付款且无需承担任何违约责任。

5. 上述资金支付需根据财政资金到位情况而定，如因财政资金未到位造成甲方未能按合同约定期限支付项目费用，则甲方不构成违约，无需支付乙方相关违约费用。

九、承包方式：

1. 按合同固定总价包工、包料、包能源费（不包含水电费）、包机械设备、包质量、包安全等。

2. 本项目设施设备保养人工费用纳入合同总价包干范畴，乙方按甲方的管理要求和标准负责日常工作，并接受甲方的指导、监督和检查验收。

3. 甲方将运行和维护服务任务交给乙方，乙方按甲方的管理要求和标准组织管理运行和维护服务工作，并接受甲方的指导、监督和检查验收。

4. 按国家规定应由乙方缴纳的各种费用，已包含在合同总价内，由乙方向有关部门交付。甲方除本合同约定的合同价款及甲方书面同意支付的费用外，不需再向乙方支付其他任何费用。

十、双方权利与义务：

（一）甲方权利义务：

1. 按合同要求协助乙方各项工作。
2. 有权对乙方在工作中出现的问题提出整改要求，乙方必须无条件落实。
3. 有权按照合同规定对乙方工作进行日常考核和年终考核，在乙方无任何违约的前提下，按时付款。
4. 有权要求乙方按时完成各项服务保障任务。

(二) 乙方权利义务：

1. 按照合同约定的时间、标准和要求完成本项目维护工作。
2. 接受甲方的监督并配合甲方的考核工作。
3. 须落实安全生产和防火措施，在进行保洁服务作业时，必须认真负责，注意安全操作。如发生任何意外，与甲方无关，乙方负责事故处理和一切费用。
4. 在合同期满后，及时、无条件、完整地向甲方移交项目相关档案资料。

十一、其他要求：

1. 乙方必须具备以下条件：
具备与履行本合同相适应的运行和维护服务、技术、管理人员等。
2. 乙方在运行和维护服务期间自觉接受甲方的监督管理：乙方必须无条件服从甲方组织的一些突击性任务及迎检活动，按时、按标准、按要求完成所分配的工作。
3. 乙方根据本合同所承担的管理运行和维护服务内容、按实际上岗人数自行到有关部门申办用工手续、员工劳动保险手续和办理暂住证手续，安排好属下人员的住宿和管理工作。
4. 乙方必须落实安全生产和防火措施，在进行运行和维护服务作业时，必须认真负责，注意安全操作。如发生任何意外，乙方负责赔偿给甲方造成的全部损失。
5. 乙方及时向甲方通报本服务管理区域内有关服务的重大事项，及时处理甲方的投诉，接受甲方的监督。
6. 乙方不得擅自占用本服务管理区域内的共用部分或擅自改变其使用用途。不得擅自将甲方所有的共用部分用于经营活动。不得擅自占用、挖掘本服务管理区域内的道路、场地，确需临时占用、挖掘本服务管理区域内道路、场地的，应当按规定办理相关手续，制定施工方案，开工前要在服务管理区域内公示，施工过程中尽可能减少对甲方的影响，并及时恢复原状。
7. 乙方无故停止工作，甲方有权按损失程度扣减合同价款，同时乙方应向甲方支付合同总价款 5% 的违约金。若无故停工累计达 7 天的，甲方有权单方面解除本合同，同时

乙方应向甲方支付合同总价款 10%的违约金并赔偿因此给甲方造成的全部损失。

8. 本合同解除后, 新的运行和维护服务企业接管之前, 乙方应当暂时继续提供运行和维护服务, 双方的权利义务继续按本合同执行。

9. 本合同解除后, 甲乙双方应当共同做好债权债务处理事宜, 包括服务费用的清算、对外签订的各种协议的执行、资料交接等; 甲乙双方应当相互配合, 乙方应无条件配合甲方及甲方指定第三方做好运行和维护服务的交接和善后工作。

10. 因自然灾害等不可抗力或国家法律、法规、政策等原因造成本合同约定的不能正常履行, 本合同自前述原因发生之日起自行解除, 双方互不承担违约责任, 服务费用按实际服务时间结算。

11. 如遇政府征用、政府重大活动等情况, 致使甲方无法按合同约定履行, 本合同自前述原因发生之日起自行解除, 双方互不承担违约责任, 服务费用按实际服务时间结算。

12. 如遇服务事项发生变化, 双方应本着友好协商的目标签署补充协议。

十二、违约责任:

1. 因对方原因造成另一方事实违约的, 另一方不承担违约责任。甲乙双方单方违约的, 应各自承担赔偿责任。

2. 乙方未按约定的工作量、工作时间或质量标准完成环卫保障服务的, 甲方有权提出整改意见, 乙方未整改的, 甲方可予以警告或备案。经三次催告未整改的, 甲方有权扣减相应服务价款, 亦有权解除合同、终止支付合同款、要求乙方支付合同总价 20%的违约金, 并要求乙方赔偿甲方因此而产生的全部损失。

3. 乙方服务作业过程中造成甲方、第三方损害的, 由乙方承担所有相关责任。

4. 若因乙方用工、设备产权和/或安全生产等原因导致甲方被卷入相关纠纷的, 甲方可随时单方解除本合同、不再支付任何费用, 并要求乙方支付合同总价 10%的违约金。

5. 若乙方违反本合同之约定, 转包、分包或变相转包、分包本合同项下之任务的, 或者自行将本合同项下之权利和/或义务全部或部分转让给第三方的, 甲方可随时单方解除本合同、不再支付任何费用, 并要求乙方支付合同总价 10%的违约金。

6. 合同双方约定, 如未出现约定或法定的解除条件, 任何一方擅自解除合同, 解约方应承担全部违约责任。

十三、合同生效及其他

1. 本合同自甲乙双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章之日起生效。

2. 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。

3. 对本合同的任何修改或修订都应当以书面方式做出，应由本合同甲、乙双方签字。

4. 在合同执行过程中，如甲、乙双方发生争端，双方应首先本着相互谅解、信任、平等互利原则充分协商，解决争端；若协商失败，双方均有权向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。在调解和诉讼过程中，乙方应保证奥林匹克中心区公共区环卫保障服务工作正常进行。

5. 本合同一式8份，甲方执4份，乙方执4份，具有同等法律效力。

十四、合同附件：

1. 《安全协议书》
2. 奥林匹克中心区地下环隧服务标准
3. 履约承诺书

(以下无正文)

甲方（盖章）：北京奥林匹克中心区管理委员会

法定代表人：

委托代理人： 陈六六

日期：2016年3月13日

乙方（盖章）：北京市新奥物业管理有限公司

法定代表人：

委托代理人： 褚翰峰

开户银行：招商银行亚运村支行

账号：110903506910008

日期：2016年3月13日

附件1:

安全协议书

甲方:北京奥林匹克中心区管理委员会

乙方:北京市新奥物业管理有限公司

为了加强物业服务的安全管理,深入贯彻“安全第一,预防为主、以人为本、综合治理”安全生产方针,保证人身、设备安全,确保乙方的工作顺利进行。根据国家有关法律规定,经甲乙双方平等协商、意见一致,自愿签订如下安全生产协议:

第一条:甲乙双方必须认真贯彻执行国家制定的安全生产政策、法律、法规。

第二条:甲方承担的安全责任、权利

(一)甲方有权要求乙方必须严格遵守安全生产法律、法规、标准、安全生产规章制度和操作规程,熟练掌握事故防范措施和事故应急处理预案;

(二)甲方管理人员有权制止乙方人员违纪作业,并按规定给予处罚;

(三)甲方有权对安全意识差、不听安全生产指挥的乙方人员责令退场。

第三条:乙方的责任、权利

(一)乙方必须严格执行甲方的有关安全生产的规定、制度;

(二)乙方负责为所有乙方工作人员办理医疗及工伤社会保险,并根据需要为从事高度危险工作的人员购买适当的人身意外伤害保险,在工作过程中如发生人身伤亡事故,由乙方承担全部责任;

(三)乙方应对工作现场的行为完全负责,乙方工作人员不得违章作业,冒险作业,不能疲劳作业,并按规定做好保护工作;

(四)乙方在现场人员必须有配备齐全的安全防护用品,不能满足安全需要时,人员不得进入工作岗位。

第四条:乙方工作人员必须严格遵守和服从现场安全规定及安全管理,在工作现场必须做到:

(一)班前不得喝酒,在禁止吸烟的区域不得吸烟;

(二)按操作规程正确佩戴防护用品;

(三)现场内不得赤脚,不得穿拖鞋、高跟鞋;

(四)未经甲方负责人批准,不得随便拆除已架设的安全防护设施及安全装

置和安全标牌;

(五) 不得在高空临边一米范围内堆放物品及垃圾;

(六) 使用电动工具, 必须按操作规程和说明书要求正确佩戴防护用品;

(七) 工作过程中必须严格遵守安全操作规程。

第五条: 安全责任

本协议约定期间由于乙方造成安全事故的, 乙方负全部责任, 并由乙方承担造成的经济损失和刑事责任;

第六条: 本协议自双方法定代表人(负责人)或其授权代理人签字或盖章并加盖单位公章或合同专用章之日起成立, 自合同生效之日起生效, 一式陆份, 甲乙双方各叁份, 具有同等法律效力。

(以下无正文, 为签章页)

甲方(盖章): 北京奥林匹克中心区



法定代表人(负责人)

或授权代理人(签章):

2016年3月13日

陈冬冬

乙方(盖章): 北京市新奥物业管理有



法定代表人(负责人)

或授权代理人(签章):

2016年3月13日

陈翰峰

附件2

奥林匹克中心区地下环隧服务标准

1. 设施运行维护

(1) 土建结构

- A. 整体结构完整, 无破损、无裂缝、无渗漏、无坍塌。
- B. 墙体无明显渗漏, 每季度1次专项检查。

(2) 道路路面维护

执行《中华人民共和国城市道路养护技术规范》、《北京市城市道路管理办法》。

(3) 结构墙体

- A. 结构龙骨牢固、无倾斜、无移位和扭曲。
- B. 内装完好、整洁。

(4) 逃生通道

- A. 通道墙面无脱落、踏步无破损, 畅通无杂物。
- B. 护栏无锈蚀、损坏。
- C. 逃生标志完好、醒目。

(5) 标志标牌

- A. 标志标牌无丢失、无破损; 外观完整、清晰、醒目, 无遮挡。
- B. 电子交通信息屏显示完整, 文字信息无残缺, 传递信息准确。

(6) 标线

- A. 标线明确、完好无破损, 清洁醒目。
- B. 每月巡视清洗1次。

(7) 龙门架

- A. 龙门架整体稳定, 外观完整, 无遮挡。
- B. 架体附着物牢固, 架体表面油漆无明显脱落。

2. 设备运行维护

(1) 照明系统

- A. 每日对通道内的照明灯进行1次巡查。光源完好率应保持在95%以上。
- B. 每日对照明电源柜进行1次巡查。如发现故障应在2日内修复。
- C. 每日应对安全出口指示灯、安全疏散指示灯, 进行1次巡视, 光源应保持100%完好率。巡视中如发现故障应在1日内修复。

D. 每月应对 EPS 应急照明电源进行 1 次检查, 切换双路电源。

E. 每季度应对 EPS 蓄电池进行 1 次带载运行, 确保蓄电池的放电维持时间不少于 45min。

F. 每季度应对变电室、中控室内带蓄电池的照明灯进行 1 次充放电试验, 确保蓄电池维持时间达标。

(2) 给排水系统

A. 每日应对给水的管道、阀门进行 1 次检查, 发现故障应在 2 日内修复。

B. 每日应对排水泵、浮球阀、集水井进行 1 次检查并做记录, 发现故障应在 2 日内修复。

C. 每年应对排水泵的支架进行 1 次防锈处理。

D. 每年雨季前应对排水管道进行 1 次清掏和疏通。

E. 每年入冬前应对系统进行 1 次防冻检查, 并采取必要的防冻措施。

(3) 通风系统

A. 每日应对各类风机的运行进行 1 次巡查并做记录。发现故障应在 2 日内修复。

B. 每季度应对风机控制柜进行检查, 对接线进行紧固, 并对仪表、按钮、指示灯、转换开关进行检查。

C. 每季度应对风机、电动机的绝缘进行 1 次检测。

D. 每月应对叶轮同轴度、皮带松紧度进行检查, 发现故障应在 3 日内修复。

E. 每年应对风机和电动机的轴承进行 1 次检查。发现故障应在 2 周内修复。

F. 每日对通道和值班室温、湿度进行 1 次巡查, 及时调整设备运行参数, 以满足两区域的温度和湿度要求。

G. 每季度应对通风机的过滤网进行 1 次清洗。

(5) 交通管理系统

A. 每日应对通道内的交通信号灯、交通情报板和 LED 光电诱导标志进行 1 次巡视检查并做记录, 确保其运行正常。发现故障应在 1 日内修复。

B. 每周应对通道内可变交通信息标志系统进行 1 次检测。

C. 每月应对交通信号系统和车道指示器进行 1 次检测并做记录。发现故障, 应在 1 日内修复。

D. 每季度应对通道内所有可视标志进行 1 次除尘。

E. 应保证 PLC（可编程控制器）交通区域控制单元 CPU 主机、模拟量模块、数字量模块、光纤通讯单元的工作正常,控制信号、模拟量信号、反馈信号接收发送正常。

F. 每日应用软件对有报警的模块进行分析,查清报警原因,并在 1 日内修复。

G. 紧急呼叫

a. 每周应对紧急电话进行 1 次检测,确保线路通畅,通话质量达标;

b. 每月应对有线广播进行 1 次检测,确保话音质量达标;

c. 每年应对号角扬声器的角度进行调整,以减少环隧内的回声;

d. 每周应对节目源设备进行 1 次检查;

e. 每月应对主机、功放、区域控制器、耦合器、光模块、线缆接头进行 1 次检查。发现故障应在 2 日内修复;

f. 每季度应对传输电压进行 1 次检测和校正;

g. 每半年应对紧急呼叫系统的设备进行 1 次全面检查和调试;

h. 每年应对环隧内无线广播信号的覆盖情况进行 1 次检测,保证通讯畅通。

H. 中控室

a. 每日应对中控室内的视频监控主机、紧急电话控制台、隧道管理服务器、火灾报警主机、通风照明控制主机、信息控制主机等设备进行 1 次巡查并做记录;

b. 每日应更新杀毒软件,清理系统垃圾,确保运行无故障;

c. 每月应对各类资料的保存情况进行 1 次清查,保证无遗漏;

d. 每月对中控室内的设备设施进行 1 次清扫;

e. 每季度应对双路电源进行 1 次切换;

f. 每季度应对机房 UPS 电源进行 1 次带载放电检测;

g. 每季度应对 UPS 中的蓄电池进行 1 次活化。

(6) 计算机中央控制系统

A. 信息采集系统设备运行正常。

B. 信息控制系统设备运行正常。

C. 紧急电话系统设备运行正常。

D. 视频传输及控制系统设备运行正常。

E. 中心计算机及网络设备运行正常。

F. 中央控制系统软件运行正常。

G. 每天交接班时检查 1 次中央控制系统运行是否正常。

H. 每月进行 1 次中央控制系统数据备份及系统维护。

I. 每月进行 1 次中央控制系统设备的外部清洁保养；每季度进行 1 次设备内部清洁保养。

(7) 视频监控系统

A. 每天检查 1 次 DLP 大屏及监视器的画面显示系统，确保其图像清晰，画面分割正常，画面标注中文地址且准确；色彩良好，整洁，系统设置时间、日期准确，摄像机编号准确、合理。

B. 每天检查 1 次摄像机云台的控制、切换、变焦、录像、电子地图是否运行正常。

C. 每天检查 1 次，数据及视频图像信息，录像的快/慢速回放，日期、时间、摄像机地址及编号。

D. 调整每个摄像机清晰度及角度，保证监控的无缝连接，并每年对其进行 1 次维护。

(8) 广播系统

A. 每日检查 1 次广播系统设备连通是否正常，喊话音质是否清晰。

B. 每季度检查 1 次号角扬声器角度，角度变化及时调整。

C. 监控值班人员每天接班应对广播系统设备自检一遍，发现故障及时通知系统管理员处理，并在《监控值班日志》中记录。

(9) 无线通信系统

A. 每季度测试 1 次无线通信系统信号覆盖范围，确保无死角。

B. 每周检查 1 次节目源设备工作是否正常。

C. 每月检查 1 次功率放大器、区域控制器、耦合器、光纤头、光模块及光纤跳线运行是否正常；

D. 每季度检查 1 次信号传输电压是否正常。

E. 每季度进行 1 次全面检查与维修。

(10) 电话系统

A. 每月检查 1 次话音质量，确保良好无杂音。

B. 每半年进行 1 次全面检查与维修。

(11) 电力监控系统

电力监控系统应由具有相关资质的人员进行操作。

3. 节能与环保

(1) 节能

A. 原有灯具在更新维修时，可采用节能灯具和节能产品替代。

B. 在照明条件好的情况下，开启单排基本灯回路（基本灯回路可轮流开启）。

C. 掌握通道内温湿度同外界环境的规律，合理开启风机，保证通道内温湿度符合设计要求。

(2) 环保

A. 监控中心 24h 在线监控通道内 CO 浓度，超标报警后及时开启风机，确保通道内空气质量符合环保标准，达标后及时关闭风机。

B. 在保证通风效果的情况下，有选择的开启相应风机，从而达到节能效果。

C. 道路路面沥青铺设应使用环保沥青并及时开启通风设备，减少沥青烟对人体及空气的污染。

4. 安全生产与突发事件应急处置

(1) 安全生产

A. 道路养护作业

a. 道路养护维修作业按《公路养护安全规程》隧道养护规范执行；

b. 作业前制订《安全保障方案》并报有关部门批准；

c. 养护作业宜选择在交通流量较小时段进行，并应做好以下工作：

(a) 检查通道内 CO（一氧化碳）、烟雾等有害气体浓度及能见度是否会影
响施工安全。

(b) 作业人员不得在作业区域外活动或将任何器具、材料、等置于养护区
域外。

(c) 养护作业路段内的照明应满足要求。

(d) 通道内不得存放易燃易爆物品，严禁明火作业或取暖。

B. 设施设备维护保养作业（射流风机、照明设施、装饰墙体、消防设施）需
占用道路时，按《公路养护安全规程》有关规定执行。

(2) 突发事件应急处置

A. 运行管理单位应制定包括但不限于《超限运输和运送危险品预案》、《发生
火灾处理预案》、《交通事故处理预案》、《水灾发生应急预案》等应急预案。

B. 接到事故报告后，应立即启动应急预案。

C. 应急预案培训及演练每年不少于1次。

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年移交资产地下环隧维护-运维保障项目全部款项后，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