

中关村西区地下交通环隧维修养护

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一号 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

中关村西区地下综合管廊（含交通环隧）于 2004 年由北科建集团建成并投入使用。其中，地下一层交通环隧全长 1900 米，为单向双车道环形隧道，设有 10 个地面出入口及 14 个大厦连接通道。

二、服务内容

设施维修及日常养护：一是针对检测发现的隐患进行针对性维修，主要包括：变形缝修复、墙面破损修复、故障通风阀门部件更换、增加防火封堵、车道出入

口增设挡水设施等。二是对地下一层交通环隧（含隧道结构、车道、设备控制室及相关机电系统）提供全年专业化、系统化的综合管养服务。包括以下：

（1）土建结构养护：隧道结构、路面、装饰面层的日常巡查、清洁与小修维护。

（2）机电系统维护：通风、照明、排水、监控、消防等系统的巡检、保养与故障排除。

（3）安全与秩序管理：24小时安保巡逻、交通秩序维护、应急值守及防汛安全排查。

（4）日常保洁：隧道内全线保洁、垃圾清运，确保环境整洁。

（一）隐患针对性维修

针对日常检测、巡查发现的各类设施安全隐患，开展精准化、及时性维修，确保隐患彻底消除，保障管廊及交通环隧正常运营，具体维修需求如下：

1. **变形缝修复**：定期排查隧道及管廊所有变形缝，对出现开裂、渗漏、松动的变形缝，采用符合规范的材料进行密封、加固修复，确保变形缝密封完好、无渗漏，保障结构稳定性。

2. **墙面破损修复**：对隧道及管廊内墙面出现的破损、脱落、空鼓、污渍等问题，及时进行清理、修补、翻新，修复后墙面平整、整洁，与周边墙面色泽一致，无明显修复痕迹。

3. **故障通风阀门部件更换**：每日巡检通风系统阀门，对无法正常开启、关闭、密封不严或零部件损坏的通风阀门，及时更换故障部件（如阀芯、密封圈、执行器等），确保通风阀门灵活运转，满足隧道通风、排烟需求。

4. **增加防火封堵**：对管廊及隧道内管线穿越墙体、楼板的缝隙，以及各类预留孔洞，按消防规范要求增设防火封堵材料，确保防火封堵严密、牢固，有效阻隔火势蔓延，保障消防安全。

5. **车道出入口增设挡水设施**：在隧道所有车道出入口处，增设符合设计标准

的挡水坎、挡水条等设施，配备排水辅助设备，防止雨天雨水倒灌进入隧道，避免影响交通通行及设施安全。

（二）综合管养服务具体需求

1. 土建结构养护

围绕隧道结构、路面、装饰面层开展常态化、全方位的日常巡查、清洁与小修维护，确保土建结构完好、路面畅通、装饰整洁，具体需求如下：

（1）日常巡查：每日对隧道主体结构（墙体、顶板、底板）、车道路面、装饰面层（墙面、顶面、地面装饰）进行全面巡查，重点排查结构裂缝、沉降、渗漏、路面破损、装饰脱落等问题，建立巡查台账，详细记录巡查时间、地点、问题情况，做到早发现、早记录、早处置。

（2）日常清洁：每日对隧道路面、墙面、顶面、装饰面层进行清扫、擦拭，清除灰尘、污渍、杂物，确保装饰面层干净整洁，无积尘、无污渍、无杂物堆积；定期对隧道内各类标识、标线进行清洁，确保标识清晰、醒目。

（3）小修维护：对巡查发现的土建结构小问题，及时开展小修作业，包括路面裂缝修补、坑槽填补、墙面小面积破损修复、装饰面层局部翻新等，维修作业需符合相关规范，确保维修质量，不影响正常交通通行及结构安全；维修完成后，及时清理作业现场，恢复环境整洁。

2. 机电系统维护

对隧道内通风、照明、排水、监控、消防等核心机电系统，开展常态化巡检、定期保养及故障排除，确保各系统 24 小时稳定运行，满足运营需求，具体需求如下：

（1）巡检要求：每日对所有机电系统设备进行全面巡检，重点检查设备运行状态、参数是否正常，线路是否完好，有无异响、异味、过热等异常情况；每周进行一次专项巡检，重点排查设备隐患，做好巡检记录，对发现的异常情况及时

时处理。

(2) 保养要求：按照设备说明书及相关规范，定期对机电设备进行专业化保养，包括清洁、润滑、调试、校准等；通风系统每月清洁过滤网、风机叶轮，每季度进行风机调试；照明系统每月检查灯具、线路，及时更换损坏灯具；排水系统每月清理集水井、排水沟，检查水泵运行状态；监控系统每月调试摄像头、主机，确保监控画面清晰、存储正常；消防系统每月检查灭火器、消防栓、报警装置，定期进行消防联动测试，确保消防设备完好有效。

(3) 故障排除：建立快速故障响应机制，接到设备故障通知后，维修人员需在规定时间内到达现场，排查故障原因，及时开展故障排除作业；对无法立即修复的故障，需采取临时应急措施，保障运营安全，并明确修复时限，做好故障处置记录，确保故障彻底解决，设备恢复正常运行。

3. 安全与秩序管理

实行全方位、24 小时的安全与秩序管理，防范各类安全事故发生，维护隧道及周边区域的交通秩序、公共安全，具体需求如下：

(1) 24 小时安保巡逻：配备专业安保人员，实行 24 小时不间断巡逻，巡逻范围覆盖隧道全线、地面出入口、大厦连接通道及周边配套区域；巡逻采用定点值守与动态巡逻相结合的方式，每小时至少完成一次全线巡逻，重点排查安全隐患、违规通行、非法闯入等情况，做好巡逻记录，发现问题及时处置并上报。

(2) 交通秩序维护：在隧道入口、出口及重点路段安排安保人员值守，引导车辆有序通行，禁止违规停车、逆行、超速等行为；及时清理隧道内占道杂物、故障车辆，确保车道畅通；对出入口周边的交通秩序进行管控，规范车辆停放，避免交通拥堵。

(3) 应急值守：设立专门的应急值守岗位，实行 24 小时应急值守制度，值守人员需坚守岗位，熟练掌握应急处置流程，及时响应各类应急呼叫，协调处理

突发情况；做好应急值守记录，确保应急信息传递及时、准确。

(4) 防汛安全排查：汛期来临前，对隧道排水系统、挡水设施、应急排水设备进行全面检查、调试，确保防汛设施完好有效；汛期实行 24 小时防汛巡查，重点排查隧道出入口、低洼区域的积水情况，及时启动排水设备，防范雨水倒灌；雨后及时清理积水、淤泥，检查设施损坏情况，做好修复工作。

4. 日常保洁

对隧道内全线进行专业化保洁，及时清运垃圾，确保隧道内环境整洁、卫生，为通行及运营提供良好环境，具体需求如下：

(1) 日常清扫：每日对隧道内车道、人行道、墙面、顶面进行全面清扫，清除地面垃圾、灰尘、杂物，擦拭墙面、顶面污渍，确保隧道内无积尘、无杂物、无明显污渍；重点清理车道缝隙、角落、出入口等卫生死角，杜绝垃圾堆积。

(2) 垃圾清运：在隧道内合理设置垃圾桶，每日定时清理垃圾桶内垃圾，做到垃圾不满冒、无异味；垃圾清运采用密闭式运输，及时转运至指定垃圾处理点，避免垃圾遗撒、泄漏，保持隧道内及周边环境整洁。

(3) 专项保洁：定期对隧道内地面进行冲洗、消毒，每月至少开展一次全面冲洗，每季度开展一次全面消毒，防范细菌滋生、疾病传播；对隧道内各类标识、标线、设备外壳进行定期擦拭，确保清晰、整洁；及时清理隧道内的油污、水渍，防止路面打滑，保障通行安全。

三、服务依据

严格遵循国家标准及北京市地方标准开展各项作业服务，确保服务质量符合规范要求，具体依据如下：

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，每日执行机械清洗、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）。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、雨水算子无异味，无满冒、无外挂废弃物；雨水算子清掏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）日常保洁要求执行。

5.秩序巡查与应急处置：秩序巡查、防汛、扫雪铲冰及各类应急处置工作，参照北京市及海淀区城市管理相关规定、应急管理相关标准执行，确保处置规范、响应及时；同时配合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等平台的相关要求，完成各类案件处置回复。

四、服务要求

1.作业服务方案要求：结合本项目服务内容及具体需求，编制完善的作业组织方案，涵盖组织机构设置、人员管理模式、人、材、机的安排及设备清单；作业时间、日常值班安排；人工与机械作业组织方式；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；考核标准及内部考核组织方案；档案管理、信息沟通方案等全部内容，确保方案具有可操作性、针对性。

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，需提供车辆自有证明或租赁合同证明。服务期开始3天前，投标人服务于本项目的车辆必须全部到位可正常上路行驶，满足日常保洁、设施维修、垃圾清运等作业需求。

3.人员管理要求：投标人应为本项目组建专属项目团队，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，具体配置为：项目主管1人，秩序员8人，中控员8人，维修人员4人，配电运行4人，作业人员应经过专业培训后上岗，熟练掌握作业流程、安全规范及相关技能。

4.突发应急服务要求：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）提供完善的解决方案，建立快速响应机制，配备充足的应急物资和人员，确保各类应急情况得到妥善处理，保障服务不中断、设施安全。

5.质量保证要求：应制定合理可行的质量保证解决方案，通过完善的管理制度、有效的监督考核措施、专业的作业团队，明确各岗位质量责任，加强作业过程管控，定期开展质量检查与整改，确保各项服务能保质保量完成，符合相关标准及甲方要求。

五、服务承诺

1.投标人应按政府规定履行企业义务，为项目团队所有职工足额缴纳相应的保险费用，保障职工合法权益；自觉接受区政府有关部门、甲方的监督和管理，并为之密切配合，及时响应各项工作要求。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，确保及时处置、落实到位。

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，积极配合做好工作衔接、人员调配等相关工作，不推诿、不拖延。

3.投标人应按照甲方的要求，及时、准确提供各类统计数据、作业记录、巡检报告等相关资料，配合甲方完成各项检查、考评、验收工作，确保资料真实、完整、可查询。

4.严格遵守本方案明确的服务内容、服务依据及服务要求，坚守作业规范，注重作业安全，杜绝安全事故发生；若因自身作业原因导致设施损坏、服务不达标，愿意承担相应责任并及时整改。

5.建立完善的客户沟通机制，定期与甲方沟通服务情况，及时反馈作业中存在的问题及改进措施，主动接受甲方的意见和建议，持续提升服务质量。

六、服务期限

服务期限：自 2016 年 5 月 13 日至 2017 年 5 月 12 日止。

七、服务地点

北京市海淀区中关村西区

八、服务费用

(一) 服务费用标准：

1、支付时间：合同总金额：4949684.06 元，合同期内第一季度，支付维

修及养护作业费首付款，约为合同金额的 30%；合同期内二季度，根据预算下达金额和中标金额支付进度款约为合同金额的 20%；2027 年合同期内，依据审计结果支付剩余合同尾款。

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；

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，如甲方为此承担任何责任均有权向乙方追偿且可直接从应支付款项中扣除。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、财产损害时，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，乙方指派倪宾（联系电话：186 1186 6031）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,由此导致甲方承担费用的,乙方应当予以赔偿甲方损失。

(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；

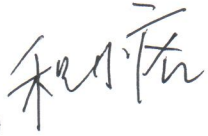
(二) 其他：本合同未尽事宜，由双方协商另行签订补充协议。

(此后无正文)



法定代表人：

(或委托代理人)



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： 2016年 4 月 28 日