

# 2026年运河商务区封闭管理项目服务合同

甲方（委托方）：北京市通州区运河商务区管理委员会

乙方（受托方）：北京北投通城建设开发有限公司

根据《中华人民共和国民法典》及其他相关法律法规的规定，经甲、乙双方友好协商，就甲方将2026年运河商务区封闭管理项目（下称“本项目”）委托乙方经营管理事宜，达成如下合同条款，并由双方共同遵守：

## 第一条 项目概况

- 1、项目名称：2026年运河商务区封闭管理项目
- 2、项目位置：通州运河商务区

## 第二条 委托内容

1、运河商务区3.06平方公里封闭区域（以下简称为“封闭区域”）的管理，包括但不限于对指定的封闭区进行车辆与人员出入管理，对各单位车辆、人员出入证相关手续的备案、审批及证件办理；对指定区域的围墙、围挡与公共区域实施看护管理；对保安队伍的管理、监督、培训等日常工作。

2、封闭区域设备设施的购置、维护、更新，包括但不限于各出入口的安保设施、监控中心及封闭区域内的监控线路、设备的更新、维护维修等日常管理；

3、封闭区域食堂管理工作，巡逻车辆的维修、保养，现场管理办公室的日常用品、防护物资以及紧急物资的采买。

4、封闭区域的环境提升、围挡提升管理，包括但不限于封闭区域内地块垃圾、杂草的铲除、清理及苫盖；封闭区域内的形象治理、公共区域社会公益广告画面的更换、维修等。

5、封闭区域的安全、消防、食品卫生等相关知识培训、演练与宣传。

6、甲方安排的关于本项目内其他封闭管理工作。

## 第三条 委托期限

委托期限一年，自2026年6月1日起至2027年5月31日止。每个季度考核期届满前，甲方将对乙方服务标准进行绩效考评，如未达到考评标准，并未整改到位，甲方有权终止服务合同。详见附件《项目绩效考评表》

## 第四条 合同金额及支付方式

1、合同金额（暂估）：¥5395900.24元。大写：人民币伍佰叁拾玖万伍仟玖佰元贰角

肆分。合同金额最终以财政拨付资金及第三方监管公司结算报告为准。（财政资金包括本合同约定的全部项目服务费及第三方监管公司服务费用）

2、支付方式：本合同金额将分四次支付。

甲方每次付款前，乙方应向甲方出具符合甲方要求的等额合法发票，如乙方不按要求或延迟提交发票，则甲方有权暂缓付款，且不承担任何违约责任。

3、支付时间及金额：

第一次支付时间为2026年6月，支付2026年6月至2026年8月服务费用；

第二次支付时间为2026年9月，支付2026年9月至2026年11月服务费用；

第三次支付时间为2026年12月，支付2026年12月至2027年2月服务费用；（由于本次支付时间跨年度，如财政资金未拨付到位，则先支付2026年12月服务费用，待财政资金拨付到位后再支付2027年1月至2月服务费用。）

第四次支付时间为2027年6月，支付2027年3月至2027年5月服务费用。（本次支付时间为本合同约定内容履行完毕后，甲方对乙方进行考核，如乙方最终的考核成绩达到90分以上，甲方将按照约定金额向乙方支付；如乙方考核成绩未达到90分，甲方有权要求乙方整改，整改合格后甲方再支付约定金额，最终支付金额以甲方聘请的第三方监管公司结算报告为准。）

## **第五条 甲乙双方的权利义务**

### **（一）甲方的权利义务**

1、甲方有权监督乙方操作规程的权利，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《运河商务区封闭管理服务标准》对乙方进行考核，并根据最终考核的成绩支付相应的合同金额。

3、审核乙方拟定的管理制度、年度管理计划、年度维修养护计划，随时监督检查乙方各项制度和计划的实施执行情况。

4、甲方可协调政府相关部门及运河商务区内各产业项目，协助处理非乙方原因而产生的各种纠纷。

5、按合同约定的方式足额支付合同金额。

6、根据区域管理需要，甲方对乙方制定的区域管理制度进行审核，并按相关程序进行发布。

### **（二）乙方的权利义务**

1、乙方有义务接受甲方的监督，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、乙方应制订项目管理办法、规章制度、岗位职责及操作规程等。

4、乙方应按《运河商务区封闭管理服务标准》完成封闭区域管理服务工作，并接受甲方的考核。

5、乙方应落实安全生产责任制，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。

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

7、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。

8、乙方应妥善保管和正确使用该项目的档案资料，不得用于该项目之外的其他用途。

9、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。

10、按合同约定收取该项目管理服务费用。

11、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。

12、乙方应做好产业项目之间、产业项目与市政设施基础建设的协调统筹工作。

13、对于甲方委托的内容，如按照我国相关法律法规规定需要具备特定资质（且乙方不具备该资质）的单位完成，乙方可以另行招标符合该特定资质的单位。除上述情形外，乙方不得将委托的内容再另行转让给其他第三人。

## **第六条 乙方项目代表**

1、项目负责人：芦毅，身份证号码：110102196811021536，联系方式：13601377775。

2、在本合同期限内，如乙方更换项目负责人，应提前三个工作日书面告知甲方。

## **第七条 合同变更**

1、在履行合同中，因合同变更需增加的费用，由乙方编制变更申请，报甲方审核，财政批准后，双方协商一致另行签订补充协议进行变更。

2、变更包括合同范围、工作内容的增加或工作量的增加及特殊时期工作等。

3、因合同变更增加或减少的费用，原合同中已有的项目，参考原合同标准计算，原合同中没有的项目，双方根据发生时的市场价格计算，按实际完成工作量，协商确定所增加或减少的费用。

## **第八条 违约责任**

1、甲方或乙方未按合同约定履行义务的，应承担相应的违约责任。任何一方的违约行为给他方造成损失的，均应承担相应的赔偿责任。

2、乙方因提供服务不符合甲方考核，且经甲方提出改正要求后 15 个工作日内仍不能达到甲方要求的，甲方除有权单方面解除本合同外，乙方还应当按照合同总价款的 20%向甲方支付违约金。

3、乙方在提供本合同服务的过程中，因其自身原因或非甲方原因导致甲方、甲方工作人员或第三方遭受人身、财产损害的，由乙方承担全部赔偿责任。甲方因此承担赔偿责任的，有权向乙方追偿。

### **第九条 保密条款**

1、甲、乙双方应就其在双方合作过程中知悉的对方的资料、信息（包括但不限于商业秘密、技术资料、图纸、数据、以及其他信息等）承担保密责任，未经对方书面同意，不得向任何人披露上述资料和信息。

2、甲、乙双方违反保密义务而给对方造成损失的，均由泄密方负责赔偿，泄密方还应当对方承担本合同总价款 20%的违约金。

3、本保密条款是独立于本协议的独立条款，不因本协议终止或解除而免除甲、乙双方的保密责任。

### **第十条 通知及送达**

任何一方就本协议发给另一方的任何通知、文件，如以人手传送，则另一方签收即视为通知已送达；如以电子邮件发出，则以接收方收到相应通知并以书面方式确认后即视为送达；如以邮寄方式发出，则须采用邮政特快专递（EMS），以回执上注明的收件日期为送达日期。如一方的联系地址、电子邮件地址和/或联系人发生变更的，应当于变更之日起三日内书面通知另一方，否则由此导致无法及时收到通知的责任由地址变更的一方自行承担。

### **第十一条 不可抗力**

1、“不可抗力”是指本合同双方不能预见、不能避免、亦不能克服的、妨碍任何一方全部或部分履约的事件，该事件包括但不限于地震、台风、洪水、火灾或其他天灾、战争或政策变化等事件。

2、因不可抗力导致本合同部分或全部无法履行的，应根据不可抗力的影响，部分或全部免除责任。

### **第十二条 法律适用及争议解决**

1、本合同的订立、履行、解释及争议的解决均应适用中华人民共和国的法律。

2、本合同履行过程中发生争议的，甲乙双方应协商解决，协商不成的，任何一方均有权向北京市通州区人民法院提起诉讼。

### 第十三条 其他

1、其他未尽事宜，由双方协商解决。

2、任何一方不得擅自变更、修改本合同内容，对本合同的任何变更、修改需经甲、乙双方同意并签订补充协议，补充协议与本合同具有相同法律效力。

3、本合同自甲、乙双方负责人签字并加盖单位公章或合同专用章之日起生效。

4、本合同一式陆份，甲方执叁份，乙方执叁份，各份具有同等法律效力。

(以下为附件和签字页)

甲方（盖章）：



授权代表（签字）：



签订日期：2026年5月31日

乙方（盖章）：



授权代表（签字）：

签订日期：2026年5月31日

附件：

## 运河商务区封闭管理服务标准

为提升运河商务区综合管理工作效能，提高工作质量，确保运河商务区综合管理各项工作落实到位，制定运河商务区封闭管理服务标准。

### 一、保安管理

#### （一）基本素质要求

1. 遵纪守法、团结协作。
2. 爱岗敬业，恪尽职守。
3. 文明执勤，礼貌待人。
4. 无违法犯罪记录。
5. 持有上岗证书。

#### （二）业务技能要求

1. 掌握基本法律知识及与保安相关的政策规定。
2. 基本掌握消防设备、通讯器材、技术防范设施设备和相关防卫器械的操作技能。

#### （三）身体条件

1. 男性，男性，身高 1.65m 以上，年龄 18—45 周岁，身体健康，无纹身。
2. 文化条件：具备初中（含）以上文化程度。

#### （四）行为规范

1. 检查保安人员岗上形象，每周不少于三次。
  - 1.1 工作时间应按规定着装并佩戴保安标志。
  - 1.2 保安制服应保持干净整洁。
  - 1.3 值勤时应仪表端庄，精神饱满。
  - 1.6 动作规范，举止文明。
  - 1.7 严格履行岗位职责，不得进行与执勤无关的事情（如脱岗、坐岗、聊天、看小说、玩手机等）。
  - 1.8 遵守公共秩序和社会公德，遵守《首都市民文明公约》。

#### （五）其他管理

1. 对保安员在岗人数及备勤人数进行检查，每月一次。
2. 召开工作例会，每月不少于两次。
3. 交接班记录、进出登记表每周抽查一次并保留影像资料。

### 二、食堂管理

1. 食堂卫生情况，每周检查一次。
2. 食堂消防设备设施情况，每月不少于两次。
3. 菜品质量满意度调查，每月一次。
4. 厨房餐具、用具消毒记录，每月不少于两次。
5. 食堂工作人员穿戴整齐，外表整洁。
6. 食堂排烟设施每月清理一次。

### 三、日常设备设施维护

#### 1. 监控

- 1.1 考勤表、交接班记录，每周检查一次。
- 1.2 设备设施运行情况，每月检查一次。
- 1.3 监控室卫生情况，每周检查一次。

#### 2. 公共大门

公共大门喷绘布，每天检查一次，如有破损，一周内修复。

#### 3. 岗亭

岗亭空调、电线、电路，每周检查一次。

### 四、日常费用管理

1. 严格控制日常费用开支，按照批准预算制定支出计划。
2. 有合同的按照合同支付条款执行，无合同的要有支持性文件（请示、费用发票和支付凭证）办理支付手续。
3. 按领用制度，领取办公及生活用品，并有出入库记录。
4. 车辆每年年检一次，固定保养每年两次，按时购买车辆保险，做好出行及加油记录。

### 五、封闭区域环境提升

1. 监督检查封闭区大门出入口 10 米范围内的乱刻乱画、小广告张贴、乱倒垃圾、乱堆材料、流动摊点、小商小贩、果皮纸屑的环境卫生。
2. 按照上级要求及时更换公益广告宣传画面、标语。
3. 按照上级要求完成局部突发性环境整治提升工作。

### 六、安全宣传培训教育

1. 根据年度资金计划和上级要求，按时对培训人员进行安全培训，并做好安全教育培训后勤保障工作。
2. 根据实际发生费用进行支付，做好影像资料、上级文件、支付过程资料的收集归档工作。

**运河商务区封闭管理服务考核表（一）**

考核项目：保安服务

考核日期：

权重分值：50 分

考核单位名称

被考核单位名称

序号	考核内容	考核情况描述	分值	考核得分	备注
1	保安员身高 1.65m 以上，年龄 18—45 周岁，身体健康		10		
2	检查保安人员岗上形象，每周不少于三次		10		
3	工作时间应按规定着装并佩戴保安标志。		10		
4	定期对保安员在岗人数及备勤人数进行检查		10		
5	召开工作例会，每月不少于两次		2		
6	严格履行岗位职责，不得进行与执勤无关的事情		2		
7	掌握基本法律知识及与保安相关的政策规定		2		
8	基本掌握消防设备、通讯器材、技术防范设施设备 相关防卫器械的操作技能		2		
9	交接班记录、进出登记表齐全		2		
<b>考核总分：</b>					

考核人（签字）：

被考核单位项目负责人（签字）：

**运河商务区封闭管理服务考核表（二）**

考核项目：食堂服务

考核日期：

权重分值：20 分

考核单位名称

被考核单位名称

序号	考核内容	考核情况描述	分值	考核得分	备注
1	食堂卫生情况，每周检查一次		3		
2	食堂消防设备设施情况，每月检查不少于两次		3		
3	菜品质量满意度调查，每月一次		2		
4	厨房餐具、用具消毒记录，每月不少于两次		2		
5	操作人员健康证明		2		
6	餐厅环境卫生良好		2		
7	食材出入库登记齐全		2		
8	操作间消杀记录齐全		2		
9	生冷熟食分类摆放		2		
<b>考核总分：</b>					

考核人（签字）：

被考核单位项目负责人（签字）：

### 运河商务区封闭管理服务考核表（三）

考核项目：监控运行

考核日期：

权重分值：10分

考核单位名称

被考核单位名称

序号	考核内容	考核情况描述	分值	考核得分	备注
1	考勤表、交接班记录齐全		3		
2	设备设施运行情况良好，定期检查		3		
3	监控室环境卫生良好		2		
4	严格履行岗位职责，不得进行与工作无关的事情		2		
<b>考核总分：</b>					

考核人（签字）：

被考核单位项目负责人（签字）：

**运河商务区封闭管理服务考核表（四）**

考核项目：大门岗亭

考核日期：

权重分值：10分

考核单位名称

被考核单位名称

序号	考核内容	考核情况描述	分值	考核得分	备注
1	岗亭完好无明显破损		3		
2	空调运转良好		3		
3	电路、线路正常使用		2		
4	岗亭室内无杂物卫生良好		2		
<b>考核总分：</b>					

考核人（签字）：

被考核单位项目负责人（签字）：

### 运河商务区封闭管理服务考核表（五）

考核项目：日常服务管理

考核日期：

权重分值：10分

考核单位名称

被考核单位名称

序号	考核内容	考核情况描述	分值	考核得分	备注
1	严格控制日常开支，不得超出批准预算		1		
2	有合同的按照合同支付执行，无合同要有支持性文件		2		
3	领用日常办公等用品有出入库记录		1		
4	封闭区车辆每年年检一次，固定保养每年两次，按时购买车辆保险		1		
5	封闭区大门出入口10米范围内无垃圾、无摊位		1		
6	及时更换公益广告画面、完成局部突发性环境整治提升工作		1		
7	按要求完成年度各项培训及后勤保障工作		1		
8	封闭区工作人员根据上级要求按时上下班		2		

**考核总分：**

考核人（签字）：

被考核单位项目负责人（签字）：

## 项目绩效考评表（      年度）

项目名称		202      年运河商务区封闭管理项目						
主管部门及代码		北京市通州区运河商务区管 理委员会			实施单位			
项目金额								
年度 目标	1、对运河商务区南、北两区 3.06 平方公里区域和区政府指定的其他区域进行封闭管理，聘请专业保安公司对封闭管理区域的出入口（位置、数量随项目建设进度会有变化）进行 24 小时值守，对封闭区域进行划片巡逻；2、对封闭区的围挡、围墙进行备案管理，对其规范、整洁、美观度和宣传画面进行巡查；				通过对运河商务区 3.06 平方公里的封闭管理，建立规范化、科学化、标准化的管理模式，完善各项管理制度，杜绝建设区域内破坏环境的行为，杜绝扬尘污染，保障施工安全，为运河商务区创造良好的建设环境，为北京城市副中心建设奠定良好基础。			
绩效 指标	一级 指标	二级 指标	三级 指标	年度指标值(A)	全年实际值(B)	分值	得分	未完成 原因分 析
	产出 指标 (60 分)	数量 指标	封闭区 域安保 管理	聘请专业保安公司对封闭管理区域的出入口（位置、数量随项目进度会有变化）进行 24 小时值守，对封闭区域进行划片巡逻		20		
		质量 指标	封闭区 域安保 管理	对运河商务区各出入口进行 24 小时日夜值守，对进入运河商务区的所有建设、施工单位进行出入证管理，进场前要办理运河商务区专用车辆、人员出入证，控制社会闲杂车辆、人员进入运河商务区建设施工现场，保证运河商务区施工现场安全和秩序		12		
			日常巡 逻管理	通过现场管理办公室各成员单位、驻源头岛管理人员和保安人员日常巡检和巡逻，肃清安全生产、食堂食品安全、消防安全、环境卫生、私搭乱建、扬尘遗撒等问题		12		
		进度 指标	封闭区 域安保 管理	对封闭区域内各施工单位的管理工作正常有序开展。配合执法部门和政府部门对其周边及区域内的日常巡视及检查，防汛、防火、安全等情况的检查。		8		
		成本 指标	预算资 金管理	封闭管理费用的支出要严格执行相关法律规定和财务制度，并按区财政批复金额合理规划资金使用情况，每项资金的支出要执行相应的审批流程		8		

通州区运河商务区管理委员会  
0332

效果指标 (40分)	效益指标	封闭区域安保管理	封闭区域内破坏环境的现象得到有效控制，能够有效、及时的解决问题，项目周边的环境得到改善。主动与各项目进行对接，提前谋划，减少或杜绝因不清楚政策、不理解管理要求，造成项目因办理手续而导致开工进度缓慢，协调问题繁琐等问题。		20		
	服务对象满意度指标	封闭管理	主动提高服务意识，使各产业项目对政府满意度提升。		20		
<b>总分：</b>							

注：1. 得分一档最高不能超过该指标分值上限。

2. 定性指标根据指标完成情况分为：达成预期指标、基本达成预期指标且效果较好效果、部分达成预期指标且具有一定效果、未达成预期指标且效果较差四档，分别按照该指标对应分值区间100-90%(含90%)、90-75%(含75%)、75-60%(含60%)、60-0%合理确定分值。

3. 定量指标若为正向指标，则得分计算方法应用全年实际值(B)/年度指标值(A)\*该指标分值；若定量指标为反向指标，则得分计算方法应用年度指标值(A)/全年实际值(B)\*该指标分值。若年初指标值设定偏低，则得分计算方法应用(全年实际值(B)-年度指标值(A))/年度指标值(A)\*100%。若计算结果在200%-300%(含200%)区间，则按照该指标分值的10%扣分；计算结果在300%-500%(含300%)区间，则按照该指标分值的20%扣分；计算结果高于500%(含500%)，则按照该指标分值的30%扣分。

4. 请在“未完成原因分析”中说明偏离目标、不能完成目标的原因及拟采取的措施。

### 考评项目汇总表

部门名称：北京市通州区运河商务区管理委员会

序号	项目名称	项目金额 (万元)	评价结果				备注
			优秀	良好	一般	较差	
1							
...							

注：绩效评价实施百分制和四级分类。四个级别分别是：优秀（90（含）分-100分）、良好（75（含）分-90分）、一般（60（含）分-75分）、较差（60（不含）分以下）。

北京通州城