

J2026 0827 0194

2026 年-2027 年通州区台湖镇综合管护项目（一标段）协议

协议书(正式文本)

甲方：北京市通州区台湖镇人民政府

乙方：北京台湖建筑有限公司

为全面提升台湖镇综合管护水平，加强土地管护、改善村容村貌，加快环境综合整治进度，强化综合管护力度，全面打造符合首都功能定位的生态、旅游、演艺特色台湖镇，经公开招标，乙方中标为本项目管护服务提供方。甲乙双方本着平等自愿、公平诚信、权责对等的原则，经友好协商，签订本协议，以资共同信守。

一、综合管护的内容及服务时间

1.1 综合管护的内容

本项目综合管护内容分为三大分部，乙方应按各分部具体要求履行管护义务；所有管护工作中，乙方发现相关违法违规行为、安全隐患或异常情况的，应首先立即采取劝阻、临时管控等必要措施，同时在 1 小时内书面（含电子文档、“社管通”上报、对讲机上报并留存记录）报告甲方对应主管科室负责人，配合甲方及相关部门处置；若乙方已履行“及时发现、及时报告、积极配合”义务，因甲方或相关部门未及时处置导致问题扩大或产生损失的，乙方不承担相关责任及处罚（另有明确约定的除外）。具体子项实施方案如下：

第一分部：违法建设、违法用地类管护

本分部核心任务为管控违法建设、违法用地、闲置土地等事项，按服务内容需求配备相应保安及管护人员、车辆。确保及时劝阻、上报、处置各类违法违规行为，具体子项如下：

子分部一违法建设类

1.1.1 违法建设管控（含平房村、小区违建）

（1）保安及管护人员配置：按服务内容需求配备片区负责人，实行 24 小时三班倒值守，确保每个片区每小时至少有 1 组人员巡查。

（2）实施方法：

• ①日常巡查：保安及管护人员按分片区域，每日对辖区内私搭乱建、砖混/钢结构房屋等不可移动式违法建设，平房村宅基地周边私建、宅基地二层违建及小

区内违建进行动态巡查,每2小时巡查1次,重点区域(违建高发区)每1小时巡查1次;巡查过程中发现违建行为的,立即劝阻,同步使用“社管通”手机及对讲机上报甲方城管等主管部门,做好劝阻记录并尽职尽责盯守7天;

- ②拆除配合:按甲方及相关部门要求,合规配合开展违规建(构)筑物拆除工作,小区违建需先经甲方相关部门认定后,再开展拆除管护工作;
- ③值守管控:对违建高发区域实行长期盯守,确保及时发现、制止新增违建,做好巡查及值守记录;
- ④责任说明:若乙方已按要求开展巡查、劝阻,并及时向甲方对应主管科室负责人报告,因甲方或相关部门未及时处置导致违建持续存在或扩大的,乙方不承担相关处罚;若因乙方未按要求巡查、未及时劝阻或未上报,导致违建未被及时发现、处置的,乙方承担相应责任及处罚。

1.1.2 新增违建处置

(1)保安及管护人员配置:按服务内容需求明确专人负责新增违建处置,每个片区指定专人专项对接,确保接到甲方处置指令后立即到位。

(2)车辆配置:按服务内容需求配备车辆,确保拆除处置时车辆优先调配,保障运输、现场保障等需求。

(3)实施方法:

- ①巡查排查:保安及管护人员在日常巡查中,重点排查新增违建苗头,发现并及时制止的新增违建,立即上报甲方城管执法大队等主管科室负责人,并尽职尽责盯守7天;
- ②拆除执行:接到甲方主管部门拆除指令后,专项负责人员及车辆1小时内到位,配合相关部门按程序完成拆除工作;
- ③后续管控:拆除完成后,对该区域实行短期盯守(不少于7天),防止反弹,相关费用纳入违法建设管控成本;
- ④责任说明:若乙方未按要求排查、未及时制止新增违建苗头,或未及时上报、未按指令到位配合拆除的,承担相应责任及处罚;若乙方已履行上述义务,因第三方阻挠、甲方指令延误等非乙方原因导致处置不力的,乙方不承担责任。

1.1.3 拆迁现场保障

(1)保安及管护人员配置:根据拆迁范围及规模,从违法建设管控、违法用地管控队伍中临时抽调,按服务内容需求配备人员,确保拆迁现场每1000平方米不少于2名保安及管护人员,负责现场秩序维护;如遇特殊情况需要调配合同外安保人员,按照实际出勤人数签订工程量确认单,相关费用另行核算。

(2) 车辆配置:按服务内容需求配备管护车辆,根据拆迁现场位置,调配相应车辆到场,保障人员运输及现场应急需求。

(3) 实施方法:

- ①提前部署:接到甲方拆迁强制拆除指令后,提前 2 小时抽调保安及管护人员到场,划分值守区域,明确岗位职责;
- ②现场管控:拆迁期间,保安及管护人员维护现场秩序,劝阻无关人员进入拆迁区域,制止违规闹事行为,协助相关部门做好现场疏导;
- ③后续清理:拆迁完成后,配合清理现场杂物,做好现场临时看护,直至现场移交,人员及车辆回归原岗位,费用按临时抽调时长核算;
- ④责任说明:若乙方未按指令足额抽调人员、未按时到场,或未履行现场管控、后续看护义务,导致现场秩序混乱、财物损失的,承担相应责任及处罚;若因甲方指令不明确、第三方暴力抗法等非乙方原因导致问题发生的,乙方不承担责任,且应及时向甲方主管科室负责人报告,配合处置。

子分部二违法用地类

1.1.4 违法用地管控

(1) 保安及管护人员配置:按服务内容需求配备相应人员及片区负责人,实行 24 小时三班倒值守,确保每个片区每小时至少有 1 组人员巡查,重点区域实行专人盯守。

(2) 实施方法:

- ①日常巡查:保安及管护人员每日对辖区内挖沙取土、堆沙堆物、堆放建筑垃圾、硬化地面、集装箱停放、大车停放等违法用地行为进行巡查,每 3 小时巡查 1 次,高发区域每 1.5 小时巡查 1 次;
- ②劝阻清退:发现违法用地行为,立即劝阻,同步上报甲方城管、星湖、安委会、环卫等对应主管科室负责人,协助相关部门完成清退工作;
- ③长期盯守:对违法用地高发区域(如闲置空地、路口周边)实行长期盯守,防止问题反弹,做好巡查及清退记录;
- ④费用核算:人员年费用按服务内容需求配备的人员数量及对应工资标准核算,车辆费用按调配时长及成本明细标准核算;
- ⑤责任说明:若乙方未按要求巡查、未及时劝阻或未上报,导致违法用地行为未被及时发现、处置的,承担相应责任及处罚;若乙方已履行上述义务,因甲方或相关部门未及时处置导致问题持续的,乙方不承担责任。

1.1.5 闲置土地/厂房管控

(1)保安及管护人员配置:依托本大类现有保安及管护人员,不额外新增人员,每个片区指定 1 人专项负责,重点对已清退土地、闲置厂房进行管控。

(2)实施方法:

- ①巡查管控:专项负责人员每日对辖区内已清退土地、闲置厂房进行巡查,重点排查非法复建、复用行为,做好巡查记录;
- ②劝阻上报:发现非法复建、复用行为,立即劝阻,同步上报甲方规划、城管、星湖等对应主管科室负责人;
- ③盯守处置:根据甲方主管部门要求,对重点闲置土地、厂房实行短期或长期盯守,按服务内容需求安排值守人员,确保管控无死角,相关费用纳入违法用地管控成本;
- ④责任说明:若乙方未按要求巡查、未及时劝阻或未上报,导致非法复建、复用行为发生的,承担相应责任及处罚;若乙方已履行上述义务,因第三方规避管控、甲方处置不及时等非乙方原因导致问题发生的,乙方不承担责任。

1.1.6 施工周边保护

(1)保安及管护人员配置:依托本大类现有保安及管护人员,按服务内容需求配备专职人员,实行轮班值守,确保施工期间全程在岗。

(2)实施方法:

- ①岗前对接:施工前,与施工方对接,明确施工范围、周边设施及保护要求,划定巡查区域,并将对接情况书面报告甲方对应主管科室负责人;
- ②日常巡查:保安及管护人员每日对施工周边设施、建筑、林木绿化进行巡查,重点排查大型设备毁坏周边财物的行为,每 2 小时巡查 1 次;
- ③劝阻上报:发现施工方违规操作、毁坏周边财物的行为,立即劝阻,同步上报甲方城管、林场等对应主管科室负责人,做好记录,协助相关部门处理后续事宜;
- ④全程值守:施工期间,实行 24 小时值守,确保及时发现、处置各类问题,保障施工周边环境安全;
- ⑤责任说明:若乙方未按要求值守、巡查,未及时劝阻或未上报,导致施工周边设施、建筑、林木受损的,承担相应责任及处罚;若因施工方恶意违规、不可抗力等非乙方原因导致损失的,乙方不承担责任,且应及时上报甲方主管科室负责人,配合维权。

1.1.7 冬季防火管护

(1)保安及管护人员配置:依托本大类现有保安及管护人员(违法建设、违法用地

管控队伍), 不额外新增人员, 每个片区指定专人专项负责, 冬季(11 月-次年 3 月)实行 24 小时巡查。

(2) 实施方法:

- ①巡查管控: 冬季每日对管护区域(除平原造林及已移交企业管护区域)的裸露土地进行巡查, 制止引火行为, 重点排查防火隐患, 每 2 小时巡查 1 次;
- ②火情处置: 发现火情, 立即制止, 同步通知并协助消防部门灭火, 做好火情记录及现场配合工作, 并及时上报甲方对应主管科室负责人;
- ③宣传提醒: 在防火重点区域张贴防火警示标识, 提醒群众及施工方注意防火, 减少火情隐患;
- ④费用核算: 人员费用纳入本大类现有人员成本, 车辆费用按冬季巡查时长核算, 不额外新增专项费用;
- ⑤责任说明: 若乙方未按要求巡查、未及时制止引火行为或未及时上报火情, 导致火情扩大的, 承担相应责任及处罚; 若因不可抗力、第三方恶意纵火等非乙方原因导致火情发生、扩大的, 乙方不承担责任, 且应积极配合处置并上报。

第二分部: 城市生态环境管护

本分部核心任务为管控垃圾处置、三尘三烧、燃煤、河道等生态环境相关事项, 按服务内容需求配备相应保安及管护人员及车辆。确保镇域内生态环境整洁、合规, 具体子项如下:

1.2.1 垃圾处置管控(含公共区域垃圾清理)

(1) 保安及管护人员配置: 按服务内容需求配备片区负责人, 实行 24 小时三班倒值守, 确保每个片区每小时至少有 1 组人员巡查, 其中专人负责垃圾清理对接。

(2) 实施方法:

- ①巡查管控: 保安及管护人员每日对镇域内(含林业/农业/公共用地、河道等)随意倾倒生活/建筑/餐余垃圾的行为进行巡查, 每 2 小时巡查 1 次, 易偷倒垃圾场地实行长期盯守;
- ②清理处置: 发现已倾倒垃圾(除正规垃圾倾倒场), 按甲方主管部门要求, 3 小时内清理小型垃圾、3 天内清理大型垃圾, 安排专人对接清理队伍, 做好清理记录; 若乙方无法按时清理, 应提前向甲方对应主管科室负责人书面说明理由, 申请延期, 经同意后按延期要求执行;
- ③劝阻上报: 发现随意倾倒垃圾行为, 立即劝阻, 同步上报甲方林场、水务所、星湖、城管、环卫等对应主管科室负责人, 协助查处相关责任人;
- ④费用核算: 人员年费用按服务内容需求配备的人员数量及对应工资标准核

算, 车辆费用按成本明细标准核算, 垃圾清理费用按实际清理量核算;

- ⑤责任说明:若乙方未按要求巡查、未及时劝阻或未上报, 或未按规定时限清理垃圾(无合理理由且未申请延期), 导致垃圾堆积、环境受影响的, 承担相应责任及处罚;若因清理队伍延误、第三方恶意倾倒且乙方已及时上报等非乙方原因导致问题的, 乙方不承担责任。

1.2.2 重点区域垃圾监管

(1)保安及管护人员配置:按服务内容需求配备人员, 重点覆盖高速路口、重要地段、河道等区域。

(2)实施方法:

- ①重点盯守:在高速路口、重要地段、河道等重点区域, 安排保安及管护人员 24 小时盯守, 劝阻车辆倾倒建筑垃圾、渣土的行为;
- ②运输监管:对拆违渣土运输车辆进行全程巡查, 监管渣土消纳情况, 防止违规倾倒;
- ③上报处置:发现违规倾倒行为, 立即上报甲方主管部门, 协助查处, 做好监管记录, 相关费用纳入垃圾处置管控成本;
- ④责任说明:若乙方未按要求盯守、巡查, 导致重点区域出现违规倾倒垃圾、渣土且未被及时发现、处置的, 承担相应责任及处罚;若乙方已履行盯守、巡查、上报义务, 因第三方规避监管、甲方处置不及时等非乙方原因导致问题发生的, 乙方不承担责任。

1.2.3 三尘三烧管控

(1)保安及管护人员配置:按服务内容需求为每个片区配备专项负责人员, 实行 24 小时巡查, 重点时段(如施工高峰期、秸秆焚烧期)加密巡查频次。

(2)实施方法:

- ①巡查排查:每日对施工扬尘、道路扬尘、堆场扬尘及秸秆焚烧、垃圾焚烧、露天烧烤问题进行巡查, 施工高峰期、秸秆焚烧期每 1 小时巡查 1 次;
- ②劝阻上报:发现扬尘问题, 立即劝阻施工方、相关责任人整改, 同步上报甲方主管部门;发现焚烧、露天烧烤行为, 立即制止, 没收相关工具, 上报甲方主管部门查处;
- ③配合整改:协助甲方主管部门督促相关责任人落实扬尘防控、禁止焚烧措施, 做好巡查及整改记录, 相关费用纳入垃圾处置管控成本;
- ④责任说明:若乙方未按要求巡查、未及时劝阻或未上报, 导致扬尘、焚烧问题未被及时处置的, 承担相应责任及处罚;若因相关责任人拒不整改、第三方恶意

违规等非乙方原因导致问题持续的,乙方不承担责任,且应持续跟踪并向甲方主管科室负责人反馈。

1.2.4 裸土及车辆管控

(1)保安及管护人员配置:每个片区指定专人专项负责,重点对接裸土覆盖及车辆苫盖检查工作。

(2)实施方法:

- ①车辆检查:协助甲方相关部门检查运输车辆苫盖情况,发现未苫盖、苫盖不严的车辆,立即劝阻,要求整改,同步上报甲方城管、安委会等对应主管科室负责人;
- ②裸土管控:发现裸土未覆盖问题,立即上报甲方城管、环保等对应主管科室负责人,对难以核实责任主体的裸土,按甲方要求进行苫盖,苫盖费用由环保部门审核后核算;
- ③长效管控:对裸露地面,协助甲方相关部门采取临时覆盖、长期绿化等措施,做好管控记录,相关费用纳入垃圾处置管控成本;
- ④责任说明:若乙方未按要求巡查、未及时劝阻或未上报,导致车辆未苫盖遗撒、裸土未覆盖等问题的,承担相应责任及处罚;若因责任主体不配合、甲方未明确处置要求等非乙方原因导致问题的,乙方不承担责任。

1.2.5 燃煤管控

(1)保安及管护人员配置:依托垃圾处置管控队伍,按服务内容需求配备专职人员,实行轮班值守,重点时段(如采暖期)加密巡查频次。

(2)实施方法:

- ①日常巡查:每日对经营性燃煤设施进行巡查,排查散煤销售窝点及流动销售散煤行为,每3小时巡查1次,采暖期每2小时巡查1次;
- ②劝阻上报:发现违规使用燃煤、散煤销售等行为,立即劝阻,同步上报甲方林场、水务所、星湖、城管、环卫、安委会等对应主管科室负责人,协助查处;
- ③长效管控:对煤改区域、单位进行重点监管,禁止企业使用燃煤生产或采暖,对已清退的散煤销售窝点实行长期盯守,防止反弹,相关费用按成本明细标准核算;
- ④责任说明:若乙方未按要求巡查、未及时劝阻或未上报,导致违规燃煤、散煤销售行为未被及时处置的,承担相应责任及处罚;若因相关责任人拒不配合、隐蔽销售等非乙方原因导致问题的,乙方不承担责任,且应持续跟踪并上报。

1.2.6 烟放管控

(1)保安及管护人员配置:每个片区指定专人专项负责,重点覆盖春节、重要节假日、企业/个人庆典、居民婚丧等场景。

(2)实施方法:

- ①日常巡查:每日对全镇域进行巡查,排查违规燃放行为,做好巡查记录;
- ②重点管控:在春节、重要节假日等重点时段,实行 24 小时盯守,劝阻违规燃放行为,协助甲方相关部门开展禁燃放检查看护;
- ③上报处置:发现违规燃放行为,立即劝阻,同步上报甲方城管、综治等对应主管科室负责人,协助查处,相关费用纳入燃煤管控成本;
- ④责任说明:若乙方未按要求巡查、盯守,未及时劝阻或未上报,导致违规燃放行为发生且未被及时处置的,承担相应责任及处罚;若因第三方拒不配合、隐蔽燃放等非乙方原因导致问题的,乙方不承担责任。

1.2.7 园林环境保护

(1)保安及管护人员配置,每个片区指定专人专项负责,重点覆盖园林、林场、路边绿化等区域。

(2)实施方法:

- ①巡查管控:每日对园林、林场、路边绿化进行巡查,劝阻、上报破坏绿化、非法排放污水、随地大小便等行为,每 2 小时巡查 1 次;
- ②清理处置:发现园林、林场内偷倒渣土、垃圾、私搭乱建等问题,立即清理,同步上报甲方林场对应主管科室负责人;
- ③重点管控:制止林地露天烧烤、野外用火取暖行为,做好管控记录,协助甲方相关部门开展生态保护工作,相关费用纳入垃圾处置管控成本;
- ④责任说明:若乙方未按要求巡查、未及时劝阻或未上报,导致园林、绿化受损且未被及时处置的,承担相应责任及处罚;若因第三方恶意破坏、不可抗力等非乙方原因导致损失的,乙方不承担责任,且应及时上报并配合处置。

1.2.8 河道管护

(1)保安及管护人员配置:每个片区指定专人专项负责,重点覆盖辖区内所有河道及排污口。

(2)实施方法:

- ①巡查管控:每日对河道进行巡查,劝阻、上报乱扔垃圾、乱排污水等污染河道的行为,重点巡查盯守河道排污口,每 4 小时巡查 1 次;
- ②清理处置:发现河道内偷盗的垃圾、杂物,立即清理,确保河道整洁;

- ③生态保障:协助甲方相关部门做好河道生态保护工作,发现河道污染严重、生态破坏等问题,立即上报甲方水务、环保等对应主管科室负责人,留存好相关记录,相关费用纳入垃圾处置管控成本;
- ④责任说明:若乙方未按要求巡查、盯守,未及时劝阻或未上报,导致河道污染、生态破坏且未被及时处置的,承担相应责任及处罚;若因第三方排污、不可抗力等非乙方原因导致问题的,乙方不承担责任。

1.2.9 违规种植管控

(1)保安及管护人员配置:每个片区指定专人专项负责,重点关注政策及区域规划调整区域。

(2)实施方法:

- ①巡查排查:每日对重点区域进行巡查,排查抢栽抢种现象,做好巡查记录;
- ②配合管控:发现抢栽抢种行为,配合片区甲方主管部门做好监管,按程序合规清除违规种植的作物及树木;
- ③上报处置:及时上报违规种植情况,协助甲方城管、规划、林场、水务相关主管科室负责人落实管控措施,相关费用纳入垃圾处置管控成本;
- ④责任说明:若乙方未按要求巡查,未及时发现、上报抢栽抢种行为,导致违规种植问题未被及时处置的,承担相应责任及处罚;若乙方已履行上述义务,因第三方规避管控、甲方处置不及时等非乙方原因导致问题的,乙方不承担责任。

1.2.10 其他环境违法管控

(1)保安及管护人员配置:实行全员参与、专人对接,确保及时发现各类环境违法违规行。

(2)实施方法:

- ①全面巡查:保安及管护人员在日常巡查中,重点排查其他污染、破坏城市公共环境的个人及企业违法行为,做好巡查记录;
- ②劝阻上报:发现相关违法行为立即劝阻,同步上报甲方环保、城管部门对应主管科室负责人,协助查处;
- ③跟踪落实:配合甲方环保、城管部门做好后续处置工作,确保违法行为整改到位,相关费用纳入垃圾处置管控成本;
- ④责任说明:若乙方未按要求巡查、未及时劝阻或未上报,导致其他环境违法行为未被及时处置的,承担相应责任及处罚;若乙方已履行上述义务,因非乙方原因导致处置不力的,乙方不承担责任。

第三分部:城市综合秩序及安全生产管护

核心任务为管控市场经营、广告标识、安全生产、公共设施等城市综合秩序相关事项,按服务内容需求配备相应保安及管护人员及车辆。确保镇域内秩序井然、安全生产无隐患,具体子项如下:

1.3.1 市场经营管控(含店外经营、无证经营等)

(1)保安及管护人员配置:按服务内容需求配备片区负责人,实行24小时三班倒值守,确保每个片区每小时至少有1组人员巡查,重点时段(如集市、节假日)增加值守人员。

(2)实施方法:

- a. 日常巡查:保安及管护人员每日对辖区内摆摊设点、店外经营、无证无照经营、异地经营等行为进行巡查,每1.5小时巡查1次,集市、节假日每1小时巡查1次;
- b. 劝阻盯守:发现违规经营行为,立即劝阻,要求整改,对拒不整改的,实行短期盯守(≤24小时),同步上报甲方城管、环卫、工商等对应主管科室负责人;
- c. “门前三包”监管:日常巡查中,排查“门前三包”落实不到位行为,及时上报甲方环卫部门,协助督促整改;
- d. 费用核算:人员年费用按服务内容需求配备的人员数量及对应工资标准核算,车辆费用按成本明细标准核算;
- e. 责任说明:若乙方未按要求巡查、未及时劝阻或未上报,导致违规经营行为未被及时处置的,承担相应责任及处罚;若因相关责任人拒不配合、甲方处置不及时等非乙方原因导致问题的,乙方不承担责任。

1.3.2 广告标识管控

(1)保安及管护人员配置:每个片区指定1人专项负责,重点覆盖主要道路、商业区域。

(2)实施方法:

- a. 巡查排查:每日对违规设置灯箱、灯牌、牌匾标示等行为进行巡查,做好巡查记录;
- b. 劝阻盯守:发现违规广告标识,立即劝阻,并要求相关责任人拆除,对拒不拆除的,实行短期盯守,同步上报甲方城管、工商等对应主管科室负责人;
- c. 协助处置:配合甲方主管部门做好违规广告标识的拆除工作,确保镇域内广告标识规范、合规,相关费用纳入市场经营管控成本;
- d. 责任说明:若乙方未按要求巡查、未及时劝阻或未上报,导致违规广告标

识未被及时处置的, 承担相应责任及处罚; 若因相关责任人拒不配合、甲方处置不及时等非乙方原因导致问题的, 乙方不承担责任。

1.3.3 停业场所看护

(1) 保安及管护人员配置: 每个片区指定 1 人专项负责, 对责令停业的场所实行专人看护。

(2) 实施方法:

- a. 专人看护: 对责令停业的餐饮单位、企业食堂及已搬走闲置的店铺, 安排专人实行 24 小时看护, 防止擅自营业、反弹;
- b. 巡查记录: 每日做好看护记录, 排查场所周边异常情况, 及时上报甲方对应主管科室负责人;
- c. 交接对接: 接到甲方主管部门解除停业指令后, 做好场所交接工作, 人员回归原岗位, 相关费用纳入市场经营管控成本;
- d. 责任说明: 若乙方未按要求看护, 导致停业场所擅自营业、反弹的, 承担相应责任及处罚; 若因第三方恶意违规、不可抗力等非乙方原因导致问题的, 乙方不承担责任, 且应及时上报。

1.3.4 城乡违法管控(含开墙打洞、非法小广告等)

(1) 保安及管护人员配置: 每个片区指定 1 人专项负责, 重点覆盖居民区、主要道路。

(2) 实施方法:

- a. 巡查处置: 每日对开墙打洞、“黑作坊”等违法行为进行巡查, 发现后立即上报甲方城管、安监等对应主管科室负责人, 协助处理;
- b. 小广告清理: 设立专人、配备工具, 对私自张贴、喷涂、悬挂的非法小广告进行清除, 恢复原貌, 每日清理不少于 1 次;
- c. 非法营运及僵尸车管控: 巡查、上报黑摩的、黑车等非法营运及僵尸车问题, 协助甲方交管、城管等对应主管科室负责人清理僵尸车, 做好记录, 相关费用纳入市场经营管控成本;
- d. 责任说明: 若乙方未按要求巡查、清理, 未及时上报开墙打洞、非法营运等违法行为的, 承担相应责任及处罚; 若因第三方隐蔽违法、甲方处置不及时等非乙方原因导致问题的, 乙方不承担责任。

1.3.5 交通及文明行为管控

(1) 保安及管护人员配置: 每个片区指定专人专项负责, 重点覆盖主要道路、人行步道、绿地等区域。

(2) 实施方法:

- a. 违章停车管控:对违章停车行为进行劝阻,引导车辆规范停放,配合甲方交管部门处理违章停车问题;
- b. 文明行为引导:巡查、上报扰民、破坏绿地、侵占人行步道等不文明行为,文明劝说相关人员整改;
- c. 重点布控:对重点环境监控和综合治理片区,协助甲方公安、城管部门重点布控,异常情况 30 分钟内到现场处置,相关费用纳入市场经营管控成本;
- d. 责任说明:若乙方未按要求巡查、引导,未及时上报不文明行为或异常情况的,承担相应责任及处罚;若因第三方拒不配合、不可抗力等非乙方原因导致问题的,乙方不承担责任。

1.3.6 安全生产管控

(1)保安及管护人员配置:按服务内容需求配备专职人员,依托现有队伍统筹调配,确保满足服务需求,重点覆盖企业、工业出租房等区域;人员年费用按成本明细标准核算。

(2) 实施方法:

- a. 日常排查:每日对辖区内企业、工业出租房、沿街商铺等重点场所的安全生产隐患进行排查,重点检查消防设施、用电用气安全、特种设备使用、易燃易爆物品存放等情况,做好排查记录,建立隐患台账;
- b. 隐患上报:发现安全生产隐患,立即劝阻相关责任人整改,对拒不整改或整改不到位的,同步上报甲方安监、经发科等对应主管科室负责人,跟踪隐患整改情况,直至隐患消除;

二、协议范围及期限

2.1 协议范围:

北京市通州区台湖镇区域内,具体分为以下片区:

- 台湖东片:西至九德路,北至京哈高速,东至唐大庄村与张家湾交界,南至凉水河,面积 7.59 平方公里;
- 台湖西片:东至九德路,北至京哈高速,西至通马路(镇界),南至京津高速及凉水河,面积 28.04 平方公里。

2.2 协议有效期:

本协议服务有效期为一年，2026年8月28日起至2027年8月27日止。协议期满前30日，双方可协商续约事宜，未达成续约协议的，本协议期满自动终止。

三、服务费的计算及支付方式

3.1 协议期总费用：

人民币 ¥7536000.00 元（大写：柒佰伍拾叁万陆仟元整），乙方从事本协议约定的综合整治服务，甲方依据实际综合服务情况考核后付款。总费用包含人员工资、车辆使用费、设备购置费、物资消耗费、应急处置费、宣传协助费及其他履行本协议所需的全部费用，甲方无需额外支付任何其他费用。

3.2 考核及支付周期：

上述服务费以月度为考核周期和支付周期。每月对管护情况进行绩效考核并汇总，考核结果作为月度付款的依据。2027年协议期管护任务结束后召开最终综合管护项目考评会议，对综合管护效果进行综合评价与考核，考核结果作为年度结算的依据。

3.3 支付方式

- 3.3.1 合同经双方签字盖章后，合同内总费用分13次付款。
 - （1）每月从协议期总费用中提取合同金额的7%，¥527520.00元，（大写：伍拾贰万柒仟伍佰贰拾元整）作为管护项目的基本运营资金和月度考核绩效款项，通过各部门考核以及上会后进行支付。每次付款前，乙方需提供等额的增值税发票。
 - （2）剩余的协议期费用即¥1205760.00元，（大写：壹佰贰拾万零伍仟柒佰陆拾元整）元作为管护保证金以及年度管护项目考核资金使用，在2027年协议期管护任务结束，主管部门召开考评会议后报镇长办公会、党委会确定最终结算服务费用。若年度考核合格，保证金全额返还；若考核不合格，按考核结果扣除相应金额后返还剩余部分。每次付款前，乙方需提供等额的增值税发票。
- 3.3.2 第一期服务费用的支付时间为本协议签订后一个月。应支付合同金额¥527520.00元（以考核核算明细金额为准）；之后进度款每服务一个月进行支付，即：¥527520.00元（大写：伍拾贰万柒仟伍佰贰拾元整），最终每月结算服务费金额以考核核算后金额为准。乙方应在每月5日前向甲方提交上一个月的服务报告及费用结算申请，甲方在收到申请后15个工作日内完成考核及付款。每次付款前，乙方需提供等额的增值税发票。

• 3.3.3 甲方各职能部门可根据工作需要，直接向乙方派遣临时、零星、应急抢险及其他单独计量工作任务，乙方需严格按照甲方职能部门的指令要求，统筹调配自身资源及人员，按时按质完成派遣任务；若甲方职能部门通过第三方购买服务人员协助开展相关工作，乙方需积极配合第三方服务人员，按照甲方职能部门的统一指令协同执行任务，不得推诿、阻挠。该类工作按实际发生计量，经双方核准完实际工作计量后，产生的相关工作费用甲方每年核算支付给乙方。乙方应在 2027 年 8 月 27 日前提交本年度临时工作费用结算申请及相关凭证，甲方在收到申请后 20 个工作日内完成核算及付款。每次付款前，乙方需提供等额的增值税发票。

由于本项目的资金来源于政府，双方对本合同的付款条件达成共识并做出如下约定：因政府财务制度因素（包括但不限于对支付资金的拨付、审计或审批等流程延迟）或其他政府不可控因素而导致甲方不能按照合同约定付款时间向乙方支付合同价款时，不构成甲方的违约行为，不得因此追究甲方违约责任及支付逾期利息的责任，最终以财务流程确认后的支付时间为准。

乙方指定收款账户信息：

开户名称： 北京台湖建筑有限公司

开户银行： 北京农村商业银行股份有限公司台湖支行

地 址： 北京市通州区台湖镇台湖村东

账 号： 0715000103000002394

乙方如变更收款账户，应提前 7 个工作日书面通知甲方，未及时通知导致付款延误或错误的，由乙方自行承担责任。

四、甲方的权利和义务

- 4.1 甲方按协议规定的付费标准及支付方式向乙方支付费用。
- 4.2 甲方各职能部门安排专人对接不同整治工作内容，对接人员负责沟通协调具体工作明细及完成要求；针对重大节假日或重大特殊活动，甲方各职能部门需提前按照统一标准对乙方的工作进行部署安排，并给予监督检查和现场指导。甲方职能部门对接人员就对接事项以书面形式通知乙方，并就具体事宜附详细清单；对接人员如有更换，须以书面、短信、传真等通讯方式通知乙方，待乙方确认知晓后，新对接人员可开展工作安排、监督检查和现场指导工作。
- 4.3 甲方负责协调相关部门办理涉及本协议内工作的相关手续，为乙方开展工作提供必要的政策支持和协调保障。
- 4.4 甲方负责做好本辖区内各行政村村民的工作，宣传本协议相关工作要

求，避免村民干扰乙方的正常工作。

- •4.5 甲方有权对乙方履行本协议约定义务进行监督检查，若发现问题，甲方应书面通知乙方整改，明确整改期限和要求；若乙方未及时整改或整改后仍不到位，甲方有权对乙方服务费进行部分扣除（扣除的费用是由乙方未进行整改给甲方造成的实际经济损失），并可根据情节严重程度追究乙方违约责任。
- •4.6 若产生协议约定外的整治工作，甲方职能部门负责与乙方签订书面补充协议，补充协议经双方签署生效，与本协议具有相同的法律效力。
- •4.7 甲方各职能部门应及时向乙方传达上级部门关于城市综合秩序及安全生产管护的相关政策、要求，为乙方开展工作提供必要的信息支持。

五、乙方的权利和义务

5.1 具体工作实施节点：

- •5.1.1 乙方负责甲方辖区内地块巡查、看护，保证地块上房屋等建筑附着物不得受到人为损坏，保持地块不得有挖土、卸渣土、倒垃圾、栽线杆、栽树木、存放物品等行为。禁止私搭乱建，防止村民在地块内种植农作物或从事养殖活动。配合甲方各职能部门对发生的违法、违规建构筑物、种植物进行拆除、清除等工作；若甲方职能部门派遣第三方人员协助开展拆除、清除工作，乙方需积极配合，按照甲方职能部门的统一指令协同执行。建筑垃圾及生活垃圾定点合规处理；检查车辆苫盖，不得遗撒；严禁施工方大型设备和设施毁坏工地周边的设施、建筑、林木绿化等。
- •5.1.2 乙方负责甲方辖区内各市场及市场周边无证无照流动摊贩清理，流动商贩临时经营区域按照各路段实际情况，限制经营规模，明确经营范围、时间、保洁要求等事项，就地就近规范。乙方负责监管临路（街）所有的单位、门店、住户的门前三包责任，做到门前市容整洁，环境卫生整洁以及责任区内设施、设备和绿地整洁。同时严格看管散煤销售，不得出现商贩销售散煤、使用散煤的行为。若甲方职能部门派遣工作任务或安排第三方人员协助管控，乙方需严格按照指令配合执行。
- •5.1.3 乙方负责对辖区内乱倾倒的垃圾及渣土的清理，做到及时清运、定点处理，清运车辆做好苫盖或封闭措施避免遗撒。
- •5.1.4 乙方负责依照区政府《关于进一步加强烟花爆竹禁限放安全管理工作的通告》对看护区域禁放区和限放区燃放烟花爆竹进行安全管护，含春节期间、重要节假日、企业和个人庆典、居民婚丧等活动期间，发现违规燃放行为及时劝阻、上报并协助处置。若甲方职能部门派遣相关工作任务或安排第三方人员协助管护，乙方需按指令配合执行。

- 5.1.5 乙方负责对看护区域内非法散发、张贴（黏贴、喷涂）小广告、私设广告标牌等现象进行巡查，发现及时劝导制止。配合城管等甲方职能部门及甲方派遣的第三方人员，对危害严重或对公共设施构成损坏行为人进行现场处置。
- 5.1.6 乙方需严格服从甲方各职能部门的工作派遣，按照甲方职能部门的指令要求，结合实际工作情况，统筹调配资源及人员，按时按质完成各类临时性重要工作，确保甲方环境整治工作顺利进行。若甲方职能部门安排第三方服务人员协助开展临时性工作，乙方需积极配合，协同完成任务。临时性工作包括但不限于重大活动保障、应急抢险、专项整治等。
- 5.1.7 乙方管护区域根据市、区决策部署实行管控面积动态调整，遇政策性因素增加或减少管护区域的，按实际内容进行调整，双方可协商调整服务费及相关条款，签订补充协议。
- 5.1.8 乙方在安全巡视中，对于存在安全隐患或正在发生的安全事故，应当迅速采取有效措施，保护好现场，并应立即向甲方相关职能部门及上级有关部门报告；若甲方职能部门派遣人员或第三方人员到场处置，乙方需全程配合，提供必要协助。
- 5.1.9 乙方保证拥有履行本合同的合法资质且符合国家法律相关规定，并按照甲方职能部门要求向甲方提供有关手续、证件等正规文件。如因此导致甲方产生损失或不利后果的，乙方应承担全部法律责任及赔偿全部损失。如乙方相关人员需要资质，乙方应保证施工/工作人员具备相应资质，持证上岗，认真负责，且施工设备、车辆等均应符合国家法律规定，满足甲方职能部门的工作派遣要求。
- 5.1.10 合同履行过程中，如因乙方原因，给甲方造成损失，或给乙方工作人员、其他第三方造成人身、财产等损失，均由乙方自行负责，与甲方无关。
- 5.1.11 乙方应按时足额支付为本项目服务人员的工资报酬。服务人员的工资、福利待遇、社会保险、工伤保险等一切均由乙方负责；乙方及乙方指派至本项目的人员与甲方不存在且不发生任何劳务关系、劳动关系以及人事关系，若乙方指派的服务人员或任何从事本合同项下服务作业的人员向甲方主张任何劳务关系、劳动合同关系以及人事关系，或因乙方支付工资报酬问题致使乙方服务人员向甲方主张相应工资报酬的，则乙方应赔偿因此给甲方造成的任何损失。现场不得发生因劳务费纠纷而引起的劳务人员群体闹事事件，若发生前述事件，乙方应采取有效措施，避免事件扩大。如因此给甲方造成不良影响，乙方应赔偿甲方由此产生的损失。
- 5.1.12 乙方不得将本合同约定的工作进行违法分包或转包。乙方未经甲方同意不得擅自将甲方提供的任何资料及在履行合同过程中获知的任何信息告知第三方，不得用于其他合同或项目使用。乙方应建立保密制度，对甲方提供的资料和获知的信息进行严格保密，保密义务在本协议终止后仍然有效，直至该

信息成为公开信息。

- 5.1.13 乙方应建立完善的管理制度，加强对管护人员的培训和管理，确保管护人员遵守国家法律法规及甲方各职能部门的相关要求，文明执勤、规范作业，不得出现粗暴执法、徇私舞弊等行为，能够高效配合甲方职能部门的工作派遣及第三方人员的协同工作。

- 5.1.14 乙方应定期向甲方相关职能部门提交服务报告，每月5日前提交上一个月的服务总结及本月工作计划，2027年8月27日前提交本年度服务总结，接受甲方各职能部门的监督检查。

六、考核及奖惩

6.1 日常考核管理制度：

- (1) 考核管理内容：按照以日常巡查、发现为主的综合管护工作原则，对未履行发现、上报、劝阻等职责的行为进行考核及罚款。

- (2) 考核管理方式：以综合管护职责为参考依据，每个月进行综合管护项目绩效考核汇总，依据辖区内被举报次数、日常督查情况、巡查日志和甲方各职能部门评价等对乙方管护工作进行综合评定。对由于未履行上报职责导致问题发生或反弹的情况，视情节、程度、后果的严重程度进行不同等级罚款。

6.2 派单制考核管理制度：

- (1) 派单流程：甲方各职能部门作为派单部门，对需派单任务进行现场核实后，依据协议内容向乙方直接派单，明确说明派单原因、工作要求、最终目标，并及时关注管护进度和效果；派单职能部门需将乙方及配合执行的第三方人员的任务执行效果综合考量后，提交绩效考核单据给相关部门。

- (2) 考核管理内容：按照以巡查、盯守为主的派单管护任务原则，对乙方未履行发现、记录、上报职责，以及未按甲方职能部门指令配合第三方人员协同工作的行为进行考核及罚款。

- (3) 考核管理方式：以本协议书为考核依据，甲方各职能部门对乙方综合管护项目执行效果进行考核，通过填写《台湖镇综合管护绩效考核单》，写明考核原因（被督查事项或看护不到位、未配合指令执行导致不良影响的事项）、扣除考核款项具体金额、依据条款等内容并提交至相关部门进行月度汇总，由相关部门统计本月度共扣除考核绩效款项具体金额并由乙方负责人签字确认。乙方对考核结果有异议的，可在收到考核结果后3个工作日内提出书面复核申请，甲方在收到申请后5个工作日内组织复核，复核结果为最终考核结果。

- (4) 特殊情况说明：针对在综合管护过程中，由于乙方管护不到位或管护

能力不足，导致不良影响，且乙方无法自行解决的情况，台湖镇政府可通过相关职能部门委托专业第三方队伍对问题进行解决，解决相应问题产生的成本以及投入，需从综合管护资金款项中扣除；乙方需积极配合第三方队伍开展工作，按照甲方职能部门的指令提供必要协助。

6.3 基本处罚标准（以主管科室负责人、责任科室负责人、乙方项目经理签字确认为处罚依据）：

- •A、被群众投诉举报，确属未履行上报职责或因巡查看护不到位、未配合甲方职能部门指令执行导致举报件未解决、不满意的行为，经核实属实的，视情节、程度、后果每次扣除服务费 2000-4000 元；
- •B、对于有现场的违法情形，未及时进行上报或劝离，未履职到位，且未按甲方职能部门指令配合处置的行为，经发现，视情节、程度扣除服务费 2000-4000 元；
- •C、在有重大督查事项时，因未履行好上报职责、未按甲方职能部门指令开展工作，而产生重大失误问题，视情节、程度、后果每次扣除服务费 15000-30000 元；
- •D、被区级部门发现并通报的问题，确属未履行上报职责、未按甲方职能部门指令执行的，视情节、程度、后果每次扣除服务费 10000-20000 元；
- •E、被市级部门发现并通报的问题，确属未履行上报职责、未按甲方职能部门指令执行的，视情节、程度、后果每次扣除服务费 30000-50000 元；
- •F、被国家、市、区官方新闻媒体曝光的问题，确属未履行上报职责、未按甲方职能部门指令执行的，视情节、程度、后果每次扣除 30000-60000 元。

6.4 具体考核参考项（以主管科室负责人、责任科室负责人、乙方项目经理签字确认为处罚依据）：

6.4.1 综合行政执法队考核事项：

- •第一项：对因未发现偷倒建筑垃圾的行为，导致有偷倒建筑垃圾现场的情况进行考核。乙方应及时对偷倒建筑垃圾的现场进行清理（据综合行政执法队要求在 3 小时或 3 天内进行清除）。对于未及时清理，也未及时上报偷倒建筑垃圾现场的情况，每发现一例扣除考核资金款项 2000 元；被区级通报或造成其他恶劣后果的偷倒问题，每发生一例扣除考核资金款项 10000 元，被市级通报的每发生一例扣除考核资金款项 30000 元。
- •第二项：对管护区域内摆摊设点、店外经营、无证无照经营、异地经营等环境秩序类问题进行巡查、上报、清理。对于管护不到位，且未按综合行政执法

队指令配合处置的情况，被主管部门核实发现后，每发现一例扣除绩效考核款项 2000 元；每出现一例被区城管局通报的街面秩序问题，扣除绩效考核款项 10000 元；每出现一例被市城管局通报的扣除绩效考核款项 30000 元。

- 第三项：对管护区域内“门前三包”（包卫生、包绿化、包秩序）落实不到位行为进行日常巡查、上报、协助综合行政执法队及相关部门管理。对于管护不到位的情况，被主管部门核实发现后，每发现一例扣除绩效考核款项 2000 元。

- 第四项：针对街边商户以及企业私搭乱建、随意倾倒生活、建筑垃圾的行为进行管护。针对已产生的问题依据综合行政执法队要求进行处理，对于未发现违法行为，也未进行拆除、清理工作的行为，经主管部门确认后，每处扣除考核资金款项 2000 元。

- 第五项：对区级下发的环境整改单，乙方应依据综合行政执法队要求当日进行整改，同时做好相应管护工作。针对未做好整改及管护的情况，被主管部门核实发现后，每发现一例扣除绩效考核款项 10000 元。针对已下发整改单的点位重复出现问题的情况，被主管部门核实发现后，每发现一例扣除绩效考核款项 10000 元。

- 第六项：针对 12345 举报或电话举报，综合行政执法队将问题点位通过综合管护群派单至乙方。乙方应协助执法队员进行处理并按综合行政执法队要求进行盯守；若有第三方人员协助处置，乙方需积极配合。对于现场有违法情形，未及时履行上报或清理职责，经主管部门确认后，每处扣除考核资金款项 2000 元。每月考核周期过程中，被重复举报且现场确有违法形态的点位，按次扣除考核资金款项 10000 元。

6.4.2 专指办考核事项：

- 第七项：对未发现、上报区域内新增违法建设的情况进行考核。每发现一例因管护不到位导致的新增违法建设，扣除考核资金款项 3000 元；若专指办派遣任务或安排第三方人员协助处置，乙方未按指令配合的，额外加重处罚。

6.4.3 环卫所考核事项：

- 第八项：对因未发现偷倒生活垃圾的行为，导致有偷倒生活垃圾现场的情况进行考核。乙方应及时对偷倒生活垃圾的现场进行清理（据环卫所要求在 3 小时或 3 天内进行清除）。对于未及时清理，也未及时上报偷倒生活垃圾现场的情况，每发现一例扣除考核资金款项 2000 元；被区级通报或造成其他恶劣后果的偷倒问题，每发生一例扣除考核资金款项 10000 元，被市级通报的每发生一例扣除考核资金款项 30000 元。

- 第九项：对未发现上报、清理区域内张贴小广告的情况进行考核。对于张

贴小广告行为超过 1 小时未清理且未进行上报的情况，经环卫所核实，每发现一例扣除绩效考核款项 100 元；每出现一件因张贴小广告导致区级卫生环境检查考核的处理单，扣除绩效考核款项 10000 元；每出现一例导致市级卫生环境检查考核的处理单，扣除绩效考核款项 30000 元。

6.4.4 经发科考核事项：

- 第十项：对经发科发现无证无照及开墙打洞违法行为，要求乙方进行盯守或制止，乙方管护不到位、未按指令配合执行的情况进行考核，经经发科确认后，每发现一例扣除考核资金款项 2000 元；导致被区级通报或造成其他恶劣后果的问题，每发现一例扣除考核资金款项 10000 元；导致被市级通报的每发现一例扣除考核资金款项 30000 元。

6.4.5 交通安委会考核事项：

- 第十一项：对于群众 12345 举报和市级、区级督查拍照上报等交通问题，乙方的处理、盯守情况不到位，且未按交通安委会指令配合处置的问题进行考核。针对交通安委会要求对于交通设施、道路静态交通秩序协助维护及管控，出现管护不到位的情况，扣除考核资金款项 2000 元。

6.4.6 文体办考核事项：

- 第十二项：对于群众的 12345 举报或电话举报，乙方的处理、盯守情况不到位的噪音扰民问题进行考核。针对现场有噪音扰民等情形，乙方应积极配合文体办及相关部门进行有效管控，对于未及时履行上报或劝离职责、未按指令配合执行等管控不利的情况，扣除考核资金款项 2000 元。

6.4.7 综合考核事项（镇规划办负责汇总）：

- 第十三项：在重大活动保障期间，对乙方未依据镇政府相关职能部门要求，履行综合管护职责不到位、未按指令配合第三方人员协同工作，导致不良影响的情况，对乙方进行绩效考核。每发生一起产生不良影响的问题扣除绩效考核款项 30000 元，若该事件被区级、市级通报或被媒体曝光造成其他严重不良影响，每次扣除绩效考核款项 60000 元。

- 第十四项：对于综合管护过程中，乙方管护人员个人问题导致人员冲突、12345 举报或政府形象受损的情况进行考核。乙方应自行承担造成的经济损失并主动解决相应问题。经主责科室调查确认后，每发生一起因个人问题导致人员冲突的事件，扣除绩效考核款项 2000 元；导致 12345 举报的冲突事件，每发生一起扣除绩效考核款项 5000 元；若该事件影响恶劣，导致政府形象受损，每次扣除绩效考核款项 50000 元。

- 第十五项：对于综合管护过程中，乙方未按甲方职能部门指令执行管护任务或处理问题不及时的情况进行考核。针对未依据职能部门要求在3小时或3天内进行清除建筑渣土、生活垃圾的现场或未及时响应政府职能部门交办任务、拒不执行等情况，经主责科室提醒后仍不执行，则停发每月用于基本运营和考核的资金款项，直至乙方完成任务。每发生一起此类问题扣除绩效考核资金20000元。

6.5 奖励机制：

若乙方在月度考核中未出现任何扣分情况，且综合评价优秀，甲方给予乙方每月26000元的奖励；若乙方在年度考核中综合评价优秀，且未发生重大责任事故、未被市级及以上部门通报批评，严格服从甲方职能部门工作派遣、积极配合第三方人员协同工作，甲方给予乙方年度服务费5%的奖励。奖励款项与年度结算费用一并支付，支付前乙方需提供等额增值税发票。

七、违约责任

- 7.1 在无违约的情形下，任何一方如欲提前解除协议的，应提前30天通知对方，对方同意解除的，本协议解除，但解约方应按照本协议约定的年服务费的10%向对方支付违约金，如违约金不足以弥补对方损失的，还应补偿损失。

- 7.2 如因政策的变化或不可抗力导致协议不能继续履行的，本协议终止。双方互不承担违约责任，并应配合做好协议终止后的交接工作。不可抗力包括但不限于地震、洪水、台风等自然灾害，以及政府政策调整、疫情防控等不可预见、不可避免且无法克服的事件。

- 7.3 乙方未经甲方允许单方要求解除或终止本协议时，应向甲方支付总价款的30%作为违约金及赔偿甲方的其他损失。甲方因此产生的损失包括但不限于重新委托第三方的费用差额、已投入的前期费用等。

- 7.4 乙方未按本协议约定履行项下义务，包括但不限于未服从甲方职能部门工作派遣、未配合第三方人员协同工作的，所发生的一切法律责任及赔偿均由乙方承担并向甲方支付总价款的30%作为违约金。若违约金不足以弥补甲方损失的，乙方还应补足差额。

- 7.5 甲方未按本协议约定支付服务费（因政府不可控因素导致的延迟除外），每逾期一日，应按应付未付金额的0.05%向乙方支付违约金；逾期超过30日的，乙方有权暂停提供服务，由此产生的损失由甲方承担。

八、争议解决方式

因本协议的签署和履行而发生争议的，双方应协商解决，协商不成的，任何

一方均可向北京市通州区人民法院提起诉讼。

九、协议的解除和终止

- 9.1 本协议经双方协商一致，可以解除。
- 9.2 如因政策的变化或不可抗力导致协议不能继续履行的，本协议终止，且双方不承担违约责任。
- 9.3 发生以下情形的，本协议应经双方协商修改或解除：
 - 9.3.1 因规划调整、房屋或土地被征收征用等因素导致乙方工作范围发生部分变化的（部分不再属于甲方管理范围或者乙方需负责工作的具体内容、数量有增减），双方应协商对本协议进行修改并制定补充协议，修改意见不能达成一致的，本协议应解除。
 - 9.3.2 因规划调整、房屋或土地被征收征用等因素导致乙方工作范围全部不再属于甲方管理范围的，本协议解除。
- 9.4 无论何种原因导致本协议解除或终止履行的，双方均有义务配合做好协议解除或终止后的交接工作。乙方应在协议解除或终止后 15 个工作日内，将管护区域的相关资料、设备、工具等移交甲方，甲方应出具交接确认单。乙方未按要求完成交接的，应承担相应的违约责任。

9.5 合同履行期间，如因乙方原因无法继续履行本合同致使合同终止，经甲方书面通知后，乙方仍不能履行的，甲方可单方解除本合同，解除日期为甲方向乙方书面送达解除通知书之日。因此产生的不利法律后果均由乙方承担（包括但不限于乙方应承担的违约责任、因此给乙方自身带来的全部损失、为甲方造成的经济损失、甲方因维护权益产生的律师费、差旅费等相关费用）。

十、送达条款

- 10.1 本协议期满后，乙方如无严重违约情形的，在同等条件下乙方享有优先续约的权利；如甲方需要通过公开招标选择承包人的，乙方应通过参与投标活动并在中标后与甲方重新签署协议。
- 10.2 在本协议履行过程中，双方可对本协议的条款进行修改、补充，所有的修改、补充均以书面形式完成，并作为本协议的组成部分，与本协议具有同等法律效力。
- 10.3 本协议一式 陆 份，甲方执 叁 份，乙方执 叁 份，具有同等法律效力。
- 10.4 本协议自双方签署后生效。
- 10.5 本协议未尽事宜，双方可另行协商并签订补充协议。

- 10.6 乙方在合同中明确的地址可作为送达催款函、对账单、法院送达诉讼文书的地址，因载明的地址有误或未及时告知变更后的地址，导致相关文书及诉讼文书未能实际被接收的、邮寄送达的，相关文书及诉讼文书退回之日即视为送达之日。

乙方项目负责人：李卯

联系方式：010-61532498-802

合同特殊条款

合同特殊条款是对合同一般条款的具体补充和修改,二者如有矛盾,以本合同特殊条款为准。

序号	内容
1	项目名称:2026 年-2027 年通州区台湖镇综合管护项目(一标段)
2	甲方:北京市通州区台湖镇人民政府; 乙方:北京台湖建筑有限公司
3	服务期限:一年 (具体起止日期:2026 年 8 月 28 日-2027 年 8 月 27 日)。
4	项目具体管护区域:北京市通州区台湖镇区域内,台湖东片、台湖西片: (1)台湖东片:西至九德路,北至京哈高速,东至唐大庄村与张家湾交界,南至凉水河,面积 7.59 平方公里; (2)台湖西片:东至九德路,北至京哈高速,西至通马路(镇界),南至京津高速及凉水河,面积 28.04 平方公里。
5	付款方法和条件: 1. 合同经双方签字盖章后生效,合同总费用分 13 次付清; 2. 以月为付费周期,资金结算方式:甲方各科室根据考评细则对乙方 管护工作进行评分,针对需扣款项目出具考核单据及考核依据,经主管领导签字后交由主管部门整合汇总,最终报镇长办公会、党委会审议确定后,结算当月服务费用;每次付款前,乙方需提供等额的增值税发票。3. 甲方各职能部门安排的临时、零星、应急抢险及其他单独计量工作内容,按实际发生量计量,经双方核对确认实际工作计量后,产生的相关工作费用由甲方按年度支付给乙方。

合同一般条款

1. 定义

1.1 本合同下列术语解释如下:

- 1) “合同”:指甲乙双方签署的、达成一致的协议, 包括所有附件、附录及 上述文件所提及的构成合同的全部文件;
- 2) “合同价”:指根据本合同约定, 乙方全面、正确履行合同义务后, 甲方 应支付给乙方的全部价款;
- 3) “服务”:指根据合同约定, 乙方应承担的管护服务任务及其他相关义务;
- 4) “合同一般条款”:即本章节约定的全部内容;
- 5) “甲方”:指招标人, 即北京市通州区台湖镇人民政府;
- 6) “乙方”:指中标人, 即为本合同项下提供管护服务的公司或实体;
- 7) “项目现场”:指本合同项下管护服务的实施现场;
- 8) “天”:指日历天数。

2. 服务期限

2.1 服务期限详见本协议第二条 2.2 款约定, 与合同特殊条款第三条一致。

3. 服务内容/要求

3.1 服务内容及要求详见本协议第一条约定, 并与乙方投标文件的规格偏差表 (若经甲方接受) 保持一致;

3.2 若服务规范中无相应说明, 则以国家有关部门最新颁布的对应标准及规范为准。

4. 支付

4.1 付款方式: 详见本协议第三条及合同特殊条款第五条约定。

5. 价格

5.1 合同总价与乙方投标价格一致, 具体金额详见本协议第三条约定。

6. 服务质量保证

6.1 乙方应提供优质管护服务, 确保服务质量不低于本合同及协议约定的内容和标准; 甲方有权定期或不定期对乙方提供的服务进行动态跟踪、检查;

6.2 乙方在收到甲方或使用单位关于服务质量问题的通知后 3 个日历天内, 应及时核查、处理, 并将结果书面答复甲方或使用单位;

6.3 若乙方在收到上述通知后 3 个日历天内未弥补服务缺陷, 甲方或使用单位可采取必要的补救措施, 由此产生的风险和全部费用由乙方承担;

注:若乙方已在收到通知后立即向甲方对应主管科室负责人书面报告,说明无法按时弥补缺陷的合理理由(需经甲方主管科室负责人书面确认),则不适用本条约定的责任承担方式,双方另行协商处理。

7. 转让

7.1 除经甲方书面同意外,乙方不得将本合同项下其应履行的全部或部分义务转让给第三方,否则视为乙方违约。

8. 违约责任

8.1 乙方应严格遵守国家法律、法规及本合同、协议全部条款,全面履行自身义务;若乙方存在违约行为,甲方有权终止本合同,乙方应承担相应的违约责任;

8.2 因乙方服务失误(指乙方未履行或未完全履行合同义务,且无合理免责事由)造成甲方或第三方损失的,由乙方全额赔偿;

注:若乙方已履行“及时发现、及时向甲方对应主管科室负责人书面报告、积极配合处置”的义务,因甲方未及时指令或第三方自身原因导致损失扩大的,乙方不承担扩大部分的损失及责任。

9. 索赔

9.1 合同履行过程中,因乙方违反合同约定义务导致甲方遭受损失的,乙方应按甲方实际损失予以赔偿;合同另有明确约定的,按约定执行;

9.2 若乙方发生本合同、协议约定的违约事项,甲方可单方面终止合同,并要求乙方支付合同总金额 5%的违约金;

注:若乙方违约系因不可抗力、甲方指令延误或甲方未履行配合义务导致,且乙方已及时向甲方对应主管科室负责人书面报告的,乙方可免除部分或全部违约责任,具体由双方协商确定。

10. 不可抗力

10.1 本条所述“不可抗力”,指双方订立合同时无法预见、无法控制、不可避免的事件,包括但不限于:战争、水灾、地震及双方书面确认的其他事件;不可抗力事件发生后,合同履行期限相应延长;

10.2 不可抗力事件发生后,乙方应在 24 小时内以书面形式将事件情况及原因通知甲方,并在 14 日内以挂号信形式提交相关政府部门出具的证明文件;若不可抗力事件持续超过 120 日,双方应通过友好协商确定合同后续执行方案。

11. 税

11.1 中国政府根据现行税法对甲方征收的与本合同相关的一切税费,均由甲方承担;

11.2 中国政府根据现行税法对乙方征收的与本合同相关的一切税费,均由乙方承担。

12. 争端的解决

12.1 因本合同履行或与本合同相关的一切争端,双方应首先通过友好协商解决;协商不成的,任何一方均有权向甲方所在地北京市通州区人民法院提起诉讼;

12.2 诉讼期间,除正在诉讼的部分外,本合同其他条款应继续履行。

13. 违约终止合同

13.1 在不影响甲方对乙方违约行为采取其他补救措施的前提下,若乙方存在下列情形之一,甲方可向乙方发出书面违约通知书,终止部分或全部合同:

13.1.1 乙方未能在合同约定的期限内,或甲方书面同意延长的期限内,提供部分或全部管护服务,且未向甲方对应主管科室负责人书面说明合理理由;

13.1.2 乙方未能履行本合同约定的其他义务,经甲方书面催告后仍未改正,且无合理免责事由。

13.2 若甲方根据本条 13.1 款约定终止全部或部分合同,可自行或委托第三方购买与未提供服务类似的服务,乙方应承担购买该类似服务所产生的超出本合同约定价格的部分费用;同时,乙方应继续履行合同中未被终止的部分义务。

14. 破产终止合同

14.1 若乙方破产或无清偿能力,甲方可在任何时候以书面形式通知乙方终止合同,且无需向乙方支付任何补偿;该终止行为不损害或影响甲方已采取或将要采取的任何补救措施的权利。

15. 合同修改

15.1 对本合同条款的任何变更、修改,均须经双方协商一致并签订书面修改文件,该文件作为本合同不可分割的部分,与本合同具有同等法律效力。

16. 通知

16.1 本合同任何一方向另一方发出的通知,均应以书面形式送达(包括但不限于当面送达、挂号信、快递),另一方应在收到通知后 3 个日历天内以书面形式确认,并送达至对方明确的通讯地址;

16.2 双方通讯地址、联系方式变更的,应提前7个日历天书面通知对方,否则因此产生的送达不能、延误等后果,由变更方承担。

17. 计量单位

17.1 除技术规范中另有明确规定外,本合同项下所有计量单位均采用国家法定计量单位。

18. 适用法律

18.1 本合同的订立、履行、解释及争议解决,均适用中华人民共和国法律。

19. 合同生效及其它

19.1 本合同经双方法定代表人或授权代表签字,并加盖双方单位公章后生效;

19.2 下述附件为本合同不可分割的部分,与本合同具有同等法律效力:

(以下无正文)

甲方: 北京市通州区台湖镇人民政府 (盖单位章)

通讯地址: 北京市通州区台湖镇政府大街13号

法定代表人或其委托代理人: _____ (签字或盖章)

乙方: 北京台湖建筑有限公司 (盖单位章)

通讯地址: 北京市通州区台湖镇台湖村东

法定代表人或其委托代理人: _____ (签字或盖章)

2024 年 8 月 28 日

- 1. 服务内容及分项价格表;

3 开标一览表 (实质性格式)

开标一览表

项目编号: 11011226210200021304-XM001 项目名称: 2026年-2027年通州区台湖镇综合管护项目

包号	投标人名称	投标报价	
		大写	小写
01	北京台湖建筑有限公司	柒佰伍拾叁万陆仟元	7536000 元

注: 1.此表中, 每包的投标报价应和《投标分项报价表》中的总价相一致。
2.本表必须按包号填写。

投标人名称 (加盖公章): 北京台湖建筑有限公司

日期: 2026年 07 月 28 日

4 投标分项报价表（实质性格式）

项目编号/包号：11011226210200021304-XM001/01 项目名称：2026年-2027年通州区台湖镇综合管护项目

报价单位：人民币元

序号	分项名称	单价（元）	数量	合价（元）	备注/说明
1、	项目经理	15000 元/月	2 人	360000	按 12 个月报价；其中一人同时兼任项目负责人
2、	片区负责人	9000 元/月	4 人	432000	按 12 个月报价
3、	专职内业人员	7000 元/月	4 人	336000	按 12 个月报价
4、	违法建设、违法用地管护班组	5700 元/月	34 人	2325600	按 12 个月报价
5、	城市生态环境管护班组	5700 元/月	24 人	1641600	按 12 个月报价
6、	城市综合秩序及安全生产班组	5700 元/月	22 人	1404800	按 12 个月报价
7、	综合管护专用车辆	6000 元/月	13 辆	600000	按 12 个月报价
投标总价（元）				7536000	

注：1.本表应按包分别填写。

2.如果不提供分项报价将视为没有实质性响应招标文件。

3.上述各项的详细规格（如有），可另页描述。

4.制造商规模列应填写“大型”、“中型”、“小型”、“微型”或“其他”，且不应与《中小企业声明函》或《拟分包情况说明》中内容矛盾。制造商所属性别请填写“男”或“女”，指拥有制造商 51%以上绝对所有权的性别；绝对所有权拥有者可以是一个人，也可以是多人合计计算。外商投资类型请填写“外商单独投资”、“外商部分投资”或“内资”。

投标人名称（加盖公章）：北京台湖建设有限公司

日期：2026年 07 月 28 日

- 2. 详细服务方案（另附单册）；

- 3. 服务周期明细;

• 4. 服务承诺。

2026 年-2027 年通州区台湖镇综合管护项目（一标段）
项目服务承诺书

我方郑重作出如下承诺，自愿接受甲方及相关主管部门监督考核，若未达标，自愿承担相应违约责任：

一、人员到岗承诺

我方将严格按照投标配置人员全部持证在岗、足额到岗，保证项目管理人员、作业人员全员到位、在岗履职。服务期内不擅自脱岗、缺岗、换岗，未经甲方同意不随意更换项目关键岗位人员，确保管护工作持续、稳定开展。

二、服务质量承诺

我方严格按照招标文件、合同约定及现行国家、行业及地方规范标准开展综合管护工作，全面落实精细化管理要求。建立常态化巡查、管护、整改闭环机制，保证管护区域整洁有序、设施完好、运行正常，服务质量满足项目验收及日常考核标准，确保达到甲方各项管理要求。

三、服务周期承诺

我方严格遵守本项目合同服务周期要求，全程按时、保质完成各阶段管护任务。服从甲方统一调度，积极配合阶段性专项工作、迎检保障、应急处置等工作，保质保量完成全周期管护服务，不出现工期滞后、服务断档、无故停岗等情况。

四、安全文明施工及作业承诺

我方严格执行现行规范及地方安全文明管理规定，全面落实安全生产、文明作业、环保安全等管控措施。管护服务规范、文明，杜绝安全隐患、杜绝违规作业，做到安全零事故、文明有序服务，全力配合属地安全、环保、安全及市容管理要求。

本承诺书内容真实有效，具有法律效力，特此承诺。

承诺单位（盖章）：

日期：2026 年 08 月 08 日

• 5. 中标通知书。

中标通知书

北京台湖建筑有限公司：

根据评标委员会提出的书面评标报告和推荐的中标候选人情况，以及招标文件中规定的定标原则和方法，现确定你单位为下述项目的中标人。

主要中标条件如下：

标的名称	2026 年-2027 年通州区台湖镇综合管护项目（一标段）
项目地点	北京市通州区台湖镇区域内，台湖片区
中标金额	人民币(大写)：柒佰伍拾叁万陆仟元整 小写：7536000 元
合同履约期限	1 年
备注	无

本中标通知书经采购单位盖章后发出。请在接到本中标通知书后 30 天内，按规定与采购人签订合同。

采购人：北京市通州区台湖镇人民政府（盖章）



日期：2026 年 8 月 4 日

6. 单位信息。

1、满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定

1-1 营业执照等证明文件

营业执照

统一社会信用代码

9111001210246667XY

名称 北京台湖建设有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人 王晓东
经营范围 施工总承包；物业管理、劳务分包、园林绿化、建设工程项目、开展经营业务、依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。)

注册资本 4000 万元

成立日期 1980 年 12 月 23 日

住所

北京市通州区台湖镇台湖村东

登记机关

2026 年 05 月 26 日

市场主体应当于每年 1 月 1 日至 6 月 30 日通过

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

1-2 企业资质证书



建筑业企业资质证书

企业名称：北京台湖建筑有限公司
详细地址：北京市通州区台湖镇台湖村东

统一社会信用代码 9111011210246667XY **经济性质：**有限责任公司(自然人投资或控股)
(或营业执照注册号)：
证书编号：D211D66161

资质类别及等级：
建筑装修装饰工程专业承包贰级 (有效期至：2029/12/24)；
市政公用工程施工总承包贰级 (有效期至：2029/12/24)；
防水防腐保温工程专业承包贰级 (有效期至：2029/12/24)；
建筑工程施工总承包贰级 (有效期至：2029/12/24)；

本使用件仅用于：仅限工程投标使用
使用期限：2026-07-24 至 2026-10-23



发证机关：

2026 年 06 月 02 日

中华人民共和国住房和城乡建设部
行政审批服务专用章
(1)

全国建筑市场监管公共服务平台查询网址：<http://jzsc.mohurd.gov.cn>



建筑业企业资质证书

企业名称：北京台湖建筑有限公司
详细地址：北京市通州区台湖镇台湖村东

统一社会信用代码：9111011210246667XY 经济性质：有限责任公司（自然人投资或控股）
（或营业执照注册号）
证书编号：D311D66168
资质类别及等级：

施工劳务不分等级（有效期至：2028/12/14）；

本使用件仅用于：仅限工程投标使用
使用期限：2026-07-24 至 2026-10-23



发证机关：



全国建筑市场监管公共服务平台查询网址：<http://jzsc.mohurd.gov.cn>

