
合同编号：

南扩区大兴生物医药产业基地S-6 至S-8地块土地前期开发项目地块管控 工作服务合同

合 同 名 称：南扩区大兴生物医药产业基地S-6至S-8地块土地
前期开发项目地块管控工作服务合同

委托方（甲方）：北京市大兴区北臧村镇人民政府

受托方（乙方）：北京一方启元物业管理有限公司

签 订 时 间：2026年9月29日

签 订 地 点：北京市大兴区北臧村镇人民政府

甲方：北京市大兴区北臧村镇人民政府

地址：北京市大兴区天富大街10号

联系方式：010-61253173

乙方：北京市九方启元物业有限公司

地址：北京市大兴区北臧村镇魏永路北侧合众力源院内

联系方式：13910871546

结合实际工作需要，依据《中华人民共和国民法典》及其他相关法律法规的规定，与乙方签订《南扩区大兴生物医药产业基地S-6至S-8地块土地前期开发项目地块管控工作服务合同》，由双方共同遵守。

一、服务要求

乙方向甲方提供24小时管理服务，按照甲方要求的服务管理模式和服务内容，依据甲方确认的岗位职责要求，开展相关工作，承担相应的管理服务责任。

二、服务区域

南扩区大兴生物医药产业基地S-6至S-8地块

三、服务内容

1. 土地巡查服务：

服务方须对项目地块实行24小时全天候值守，严禁无关人员及车辆擅自进入。巡查车辆须每日不定时对地块全域及周边进行流动巡逻，巡逻路线、频次须形成书面方案并报采购人备案。值守及巡逻记录须每日如实填写，留存备查。

2. 防止倾倒各种垃圾：

日常巡查中发现倾倒垃圾行为的，须立即制止，问明情况并登记行为人信息、车辆牌号、倾倒物种类及数量等，做好书面记录。必要时须立即上报属地城管、环保等相关职能部门处理；对已发现的倾倒垃圾，服务方须在当

日24时前全部清理完毕，不得滞留过夜，清理后须恢复场地原貌。清理过程须拍照记录，按月汇总上报采购人；如经查实存在服务方人员内外勾结、纵容或参与偷倒垃圾行为的，采购人有权单方立即解除服务合同，并将相关线索移送有关职能部门依法查处，服务方须承担由此给采购人造成的一切损失。

3. 防止私搭乱建和盗挖土方：

服务方须对地块内出现的任何私搭乱建行为予以坚决制止，第一时间报告采购人，并配合做好现场取证工作；对于非采购人安排的土方开挖行为，服务方须立即制止并及时上报。因服务方巡查不到位、发现不及时或未及时上报，导致土方被盗挖的，由服务方负责将地块恢复原状，并承担恢复费用。若造成采购人财产损失的，服务方须照价赔偿。

4. 防止火灾事故：

服务方须将消防安全巡查纳入每日巡逻的必查内容，建立《火灾隐患排查台账》，及时发现并消除各类火灾隐患；服务方须编制针对本项目特点的《火灾应急处置预案》，充分考虑各类可能发生的火情场景，明确人员分工、疏散路线、扑救程序和通讯联络机制，确保措施周密、操作可行；火灾发生时，服务方须第一时间启动预案，组织现场力量实施初期扑救，同时立即拨打火警电话并报告采购人，切实做到“早发现、早报警、早处置”，最大限度降低火灾损失。

5. 防止私自种植：

确保在服务期内，管理区域内无任何农作物种植、苗木栽培等私自种植行为。对于服务开始前场地内已存在的历史种植情况，服务方须在进场后进行全面清查，做好进场记录。管控工作须坚持零新增原则，实现地块的全域、全时段有效管控。

6. 定期杂草清理：

确保在服务期内，管理区域周边道路及围挡两侧无杂草荒芜、秸秆堆积等情形。服务期内每季度不少于一次清理，生长旺季需保证每月清理不少于2次，清运处置及作业安全责任由服务方承担，实现地块的整洁有序管控。

7. 定期清理清飘物白色垃圾：

服务方须建立定期清洁机制，每月至少组织一次对地块全域的白色垃圾及清飘物集中清理。清理工作完成后，须将清理时间、区域范围及前后对比照片形成专项工作记录。

8. 设立临时围护、隔离设施：

须沿管理区域红线边界，设立连续的临时围护及隔离设施。该设施全长约5400米，设施应形成有效封闭，高度不得低于2米，并确保结构稳固，满足风荷载要求，能安全存续至服务期满。服务期内，服务方须履行对该设施的日常巡查、维修及维护责任，确保封闭功能持续有效。

9. 其他服务：

服务方需根据项目情况，考虑采购人可能安排的其他突发工作，并制定相应预案。

四、服务期限

服务期限为壹年，自2026年9月29日起至2027年9月28日止，若约定服务期限与实际期限不一致的，双方可以签订补充协议明确调整后的服务期限、工作时长及相应的报酬，签订补充协议过程中不得影响本合同的执行，否则乙方应承担对甲方造成的损失。

五、服务费用

服务费人民币大写：壹佰伍拾柒万壹仟柒佰元（小写：¥1571700.00元），上述费用包括但不限于人员薪酬、各类保险、物耗、围挡设立与维护、税费及合理利润等，以及与本服务相关的全部费用。

六、考核机制

（一）考核程序

甲方每季度对乙方工作落实情况进行考核，对应服务内容，根据发现问题的主体和严重程度，从季度考核资金中扣除相应比例考核资金。

（二）考核标准

1. 如出现值守及巡逻记录漏项、标志破损不清、有清飘物白色垃圾、服务人员未穿工装、实时通讯不畅通，扣除当季度考核资金的 10 %；

2. 如出现人员脱岗、垃圾堆积、围挡破损、灭火器等消防设备未放置指定位置或过期未更换，扣除当季度考核资金的 20 %；

3. 如发现私自种植、发现私搭乱建、发现盗挖土方（地块破损）、聚集喝酒、打架斗殴、人员数量少于合同约定人数的50%，或关键岗位长期不在岗，扣除当季度考核资金的 40 %；

4. 如因未巡查到位发生火灾事故、被区级及区级以上部门通报发生重大违法行为的，则扣除当季度的全部考核资金。

5. 同一违法行为可按照上述标准累计扣费。

（三）费用核算

服务合同价格的 25% 作为总体考核资金，总体考核资金平均分到每季度，作为季度考核资金。



七、付款方式

付款方式：合同签订后30日内支付合同总额的30%，第一季度服务履行完支付合同总额的20%，第三季度服务履行完支付合同总额的20%，项目履行期限结束后，结算审核完成后，以结算审核审定金额为准，支付尾款。

八、人员安排

1. 因甲方对乙方考核需要，乙方安排专门管理人员与甲方对接考核事宜并按季度签署、确认考核结果。

2. 乙方指定管理人员为： 李学兵 ， 手机号： 13930253856

通讯地址：_____。如乙方指定人员发生变化，应通过书面方式通知甲方，如因未及时通知甲方造成损失，乙方对此承担责任。

3. 如乙方指定人员拒不配合签署、确认相应考核结果，则以甲方确认的有痕迹的事实为基础作为结算依据。

4. 甲方有权对乙方的巡查员、指定管理人员进行资格审核，有权要求调换不适合继续工作的巡查员、指定管理人员，乙方应当在 2 日内解决。乙方拒不处理或拒不更换相关人员的，甲方有权解除本合同，并要求乙方承担违约责任。

九、特别约定

1. 乙方所雇人员的劳资关系以及因此引发的纠纷与甲方无关，由乙方自行解决并承担责任，如因此给甲方造成不良影响的，甲方有权解除合同并要求乙方按照全年服务费总额的 30% 承担违约金。若甲方选择先行垫付相关款项的，甲方有权向乙方追偿并可在应付乙方的服务费中直接扣除，不足部分仍有权向乙方追偿，乙方应承担甲方因此产生的所有费用，包括但不限于诉讼费、仲裁费、调查取证费、差旅费、律师费及赔偿或补偿金等。

2. 因乙方原因给第三方造成损害，由乙方承担相应责任。如因此导致甲方涉诉，则甲方因此支出的诉讼费、仲裁费、调查取证费、差旅费、律师费及赔偿或补偿金等全部由乙方承担。

3. 本合同的附件及补充协议（如有），与本合同具有同等法律效力。

4. 本合同在履行中发生争议时，由双方协商解决；协商不成的，可在甲方所在地人民法院提起诉讼。

十、生效

本协议一式 肆 份，甲方执 两 份，乙方执 两 份，每份具有同等法律效力。本合同经双方法定代表人/授权代表人签字或盖章并加盖公章/合同章后生效。

十一、其他

本协议首部载明的地址为双方认可的书面通知地址或法律文书送达地址，签收或退回之日视为通知到达或文书送达之日，如有变更，1日内互相通知。

本协议未尽事宜，由双方另行协商并达成一致后，可以签订补充协议。补充协议是本协议的有效组成部分，与本协议具有同等法律效力。如补充协议的约定与本协议不一致的，则以补充协议为准。



甲方（盖章）：

法定代表人

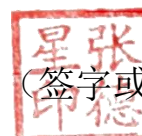
或授权代表人（签字或盖章）：



乙方（盖章）：

法定代表人

或授权代表人（签字或盖章）：



2026 年 9 月 29 日

附件1:

季度现场管理及服务质量考核表				
被考核区域/部门:				
检查日期:		日期:		
序号	考核项目 (检查内容)	判定结果	检查情况记录 (打勾项)	整改要求 (不合格项填写):
1	值守及巡逻记录漏项	☐ 合格 ☐ 不合格	☐ 记录缺失 / ☐ 记录不完整 / ☐ 未按时填写	
2	标志破损不清	☐ 合格 ☐ 不合格	☐ 指示牌破损 / ☐ 标识字迹模糊 / ☐ 警示标志缺失	
3	有清飘物白色垃圾	☐ 合格 ☐ 不合格	☐ 地面有白色垃圾 / ☒ 广场内及周围有漂浮物 / ☐ 未及时清扫	
4	定期杂草清理	☐ 合格 ☐ 不合格	☐ 未按周期清理 / ☒ 清理不彻底留有死角 / ☐ 杂草已结籽未及时处理	
5	服务人员未穿工装	☐ 合格 ☐ 不合格	☐ 未穿工装 / ☐ 工装不整洁 / ☐ 未佩戴工牌	
6	实时通讯不畅通	☐ 合格 ☐ 不合格	☐ 对讲机无人应答 / ☐ 手机无法接通 / ☐ 通讯设备故障	
7	人员脱岗	☐ 合格 ☐ 不合格	☐ 岗位无人 / ☐ 擅自离岗 / ☐ 未在指定区域	
8	垃圾堆积	☐ 合格 ☐ 不合格	☐ 生活垃圾未清运 / ☐ 建筑垃圾堆积 / ☐ 垃圾外溢	
9	围挡破损	☐ 合格 ☐ 不合格	☐ 围挡倾倒 / ☐ 围挡缺失 / ☐ 破损未修复	
10	灭火器等消防设备未放置指定位置或过期未更换	☐ 合格 ☐ 不合格	☐ 未摆放在指定点位 / ☐ 灭火器过期 / ☐ 压力不足或损坏	

11	私自种植	☐ 合格 ☐ 不合格	☐ 场地内种植
12	私搭乱建	☐ 合格 ☐ 不合格	☐ 违规搭建棚屋 / ☐ 扩建围墙 / ☐ 私接管线构筑物
13	盗挖土方（地块破损）	☐ 合格 ☐ 不合格	☐ 土方被挖运 / ☐ 地面塌陷破损
14	聚集喝酒	☐ 合格 ☐ 不合格	☐ 工作区域饮酒 / ☐ 值班期间聚众喝酒 / ☐ 酒后上岗
15	打架斗殴	☐ 合格 ☐ 不合格	☐ 员工间冲突 / ☐ 与外部人员冲突 / ☐ 造成人身伤害
16	人员数量少于合同约定人数的50%， 或关键岗位长期不在岗	☐ 合格 ☐ 不合格	☐ 总人数不足合同50% / ☐ 关键管理人员长期缺位（手机断联）
17	如因未巡查到位发生火灾事故、被区级及区级以上部门通报发生重大违法行为	☐ 合格 ☐ 不合格	☐ 发生火灾事故 / ☐ 被区级及以上部门通报 / ☐ 存在重大违法行为

使用说明与判定标准

判定方式：每项考核内容右侧的“合格”与“不合格”为单选框，检查人员只需根据现场实际情况，在对应的方框中打勾（✓）即可完成单项判定。

打勾项（辅助记录）：“检查情况记录”一栏列出了该考核项最常出现的几种具体问题。检查时，可同步在对应的问题描述前打勾（✓），作为判定为“不合格”时的详细证据或备注，使考核结果更具追溯性。

合格标准：所有5项考核内容均判定为“合格”，则本次考核总体结果为合格。若有任意一项被判定为“不合格”，则总体结果为不合格，需立即整改。

本次考核总体结果：☐ 合格 ☐ 不合格

整改时限：

被考核方签字：

日期：

检查人签字：

日期：

附件2:

季度扣款明细表

单位名称:

填报日期: 年 月 日

序号	扣减内容	扣减金额	备注
1	如出现值守及巡逻记录漏项、标志破损不清、有清飘物白色垃圾、服务人员未穿工装、实时通讯不畅通, 扣除当季度考核资金的 10 %;		
2	如出现人员脱岗、垃圾堆积、围挡破损、灭火器等消防设备未放置指定位置或过期未更换, 扣除当季度考核资金的 20 %;		
3	如发现私自种植、发现私搭乱建、发现盗挖土方(地块破损)、聚集喝酒、打架斗殴、人员数量少于合同约定人数的50%, 或关键岗位长期不在岗, 扣除当季度考核资金的 40 %;		
4	如因未巡查到位发生火灾事故、被区级及区级以上部门通报发生重大违法行为的, 则扣除当季度的全部考核资金。		
扣减费用合计(元)			

公司负责人签字:

科室负责人签字:

主管领导签字: