

# 服务需求

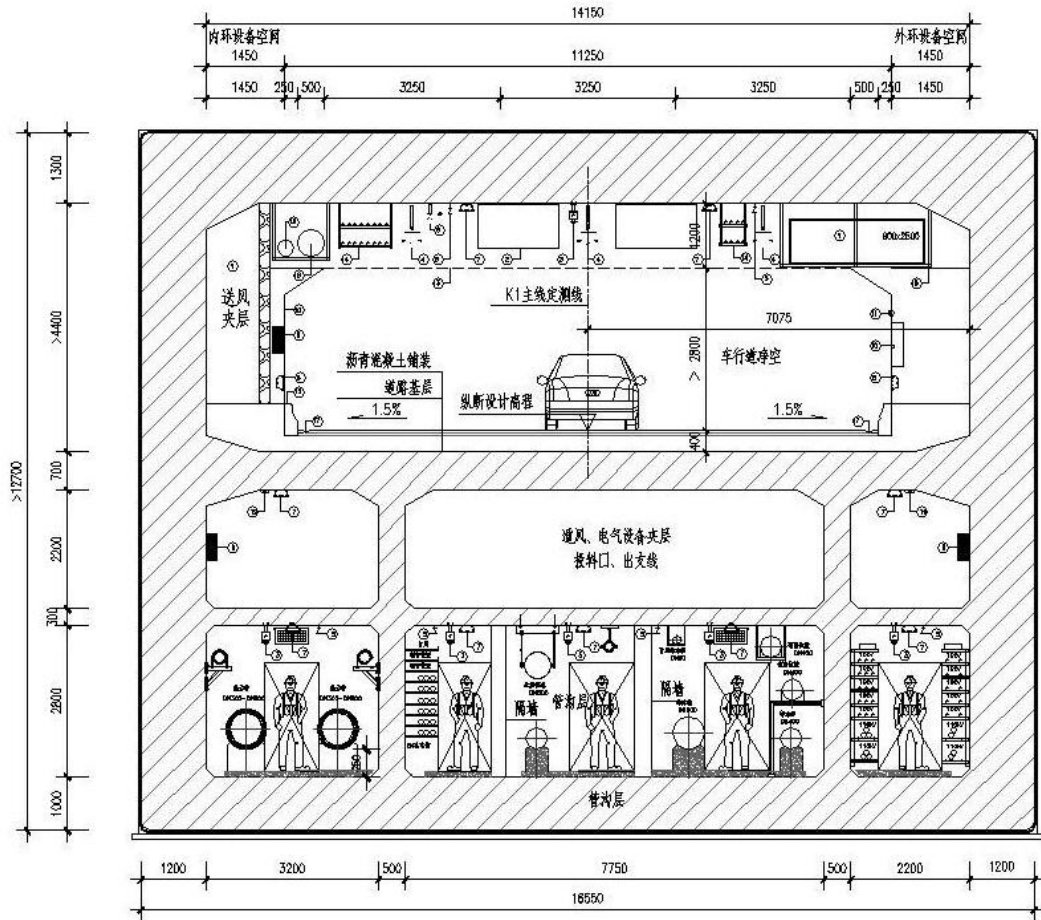
## 通州运河商务区市政基础设施运行和维护服务

### （一）北环环隧及综合管廊运行和维护服务

1、项目概况：北环环隧位于运河商务区北区，主隧道全长为 1.5 公里，进出口通道长 1.2 公里, 两条连接道长 0.25 公里。分三层设置，分别为行车道层、设备夹层及综合管廊层。隧道外设 4 对进出口与地面道路相接，隧道内设 22 处进出口与地下车库相连，行车道层设置 7 座通风井。综合管廊标准横断面分三仓设置，分别为电力仓、热力仓、水+电信仓，共设置 5 个进风井、4 个排风井、4 个地面投料口、23 个出线口。



北环环隧效果图



北环环隧断面图

## 2 招标范围及工作内容：

2.1 北环环隧主体结构及所有附属设施的巡检、运维、养护等工作。

2.2 强电系统（含照明、动力、供配电及配电室运行）、弱电系统（网络系统、安防监控系统、通信系统、交通诱导系统、环境监测系统、综合布线系统、火灾自动报警系统、应急广播系统）、通风系统、给排水系统、消防系统的巡检、运维、养护、年检等工作及特种设备、仪表的备案、检测、试验等工作。

2.3 行车层交通秩序的引导、疏导及交通设施的巡检、运维、养护等日常管理。

2.4 消防、治安、交通、防汛、自然灾害等突发事件应急处置，保障安全。

2.5 保洁、清扫工作（包含结构墙面及围壁）。

2.6 出入口雨棚专业清洗。

2.7 环隧内安保巡视工作。

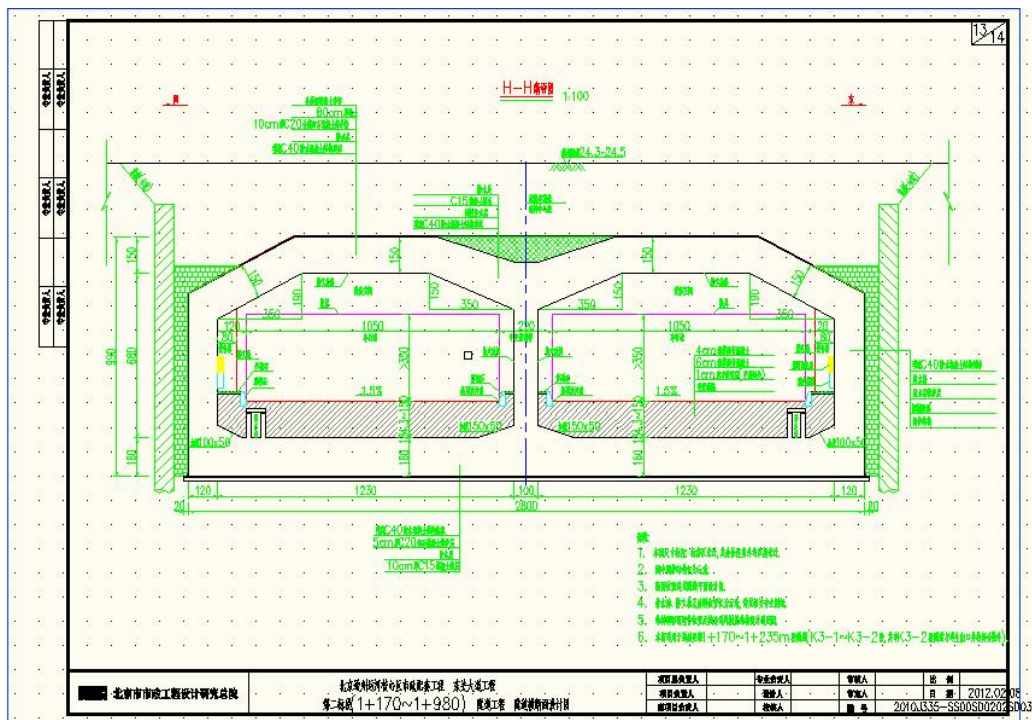
2.8 保障该项目所有系统正常运行所需能源费用。

## (二) 北关隧道运行和维护服务

1、项目概况：东关大道全长 1.99 公里（含北关隧道 905 米），规划为城市主干路，道路南起新华大街，北至通燕路，设计车速为 50 公里/小时，道路红线宽 30 至 60 米。



北关隧道效果图



## 北关隧道断面图

### 2 招标范围及工作内容：

2.1 北关隧道主体结构及所有附属设施的巡检、运维、养护等工作。

2.2 强电系统（含照明、动力、供配电及配电室运行）、弱电系统（网络系统、安防监控系统、通信系统、交通诱导系统、环境监测系统、综合布线系统、火灾自动报警系统、应急广播系统）、通风系统、给排水系统、消防系统的巡检、运维、养护、管理及特种设备、仪表的备案、检测、试验等工作。

2.3 隧道交通秩序的引导、疏导及交通设施的巡检、运维、养护等日常管理。

2.4 消防、治安、交通、防汛、自然灾害等突发事件应急处置，保障安全

2.5 日常保洁、清扫工作（含结构墙面及围壁）。

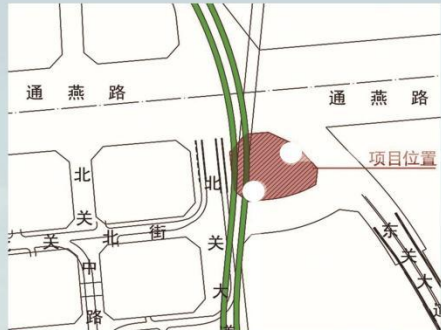
2.6 北关隧道南北两侧进出口安保值守。

2.7 保障该项目所有系统正常运行所需能源费用。

### （三）市政综合配套服务中心运行和维护服务

1、项目概况：市政综合配套服务中心占地面积 6958.04 m<sup>2</sup>，总建筑面积 12020 m<sup>2</sup>，绿化面积 4332 m<sup>2</sup>。地面为景观绿化带及配套停车场。该建筑为三层设置：地下一层为监控指挥中心和垃圾收集中心；地下二层为配套服务中心、变配电室、空调机房及储物间；地下三层为立体停车场、消防水池、水泵房、排烟机房。

# 市政综合配套服务中心



平面图



效果图展示

北京通州运河核心区市政综合配套服务中心项目总建筑面积为12020m<sup>2</sup>。建筑设计耐火等级为一级，抗震设防烈度为八度。建筑整体为钢筋混凝土结构。由以下四部分主要功能组成：

- 1、地下三层为小型汽车停车场。层高7.8m，采用三层平面仓储式立体机械式停车，分上、中、下三层，共计68组，总共可同时停放小型汽车202辆。
- 2、地下二层主要为配套服务中心、变配电室、空调机房及储藏间等附属用房。层高4.2m。为整个建筑的附属设施及管理用房。
- 3、地下一层西侧有三个监控中心，层高5.6m，面积约1300m<sup>2</sup>，分别为：东关大道监控中心、北环环隧监控中心及南环环隧监控中心，平战结合，平时作为监控中心使用，解决核心区将建设的东关地下隧道、北区地下交通联系通道及北区市政综合管沟等市政工程所需的监控、安保及养护的需要；战时作为防空专业队队员掩蔽部（5级人防），结合200 m<sup>2</sup>监控指挥室，承担战时防空专业队队员掩蔽、指挥调度等功能。
- 4、地下一层东侧为垃圾收集中心，负责收集通州新城运河核心区商务北区，新华南北路以东，通燕路以南，北关大道以西，永顺南街以北，共20个地块的日常垃圾，服务面积约0.5km<sup>2</sup>。



## 项目简述

### 2、招标范围及工作内容：

2.1 市政综合配套服务中心主体结构及所有附属设施的巡检、运维、养护等工作。

2.2 强电系统（含照明、动力、供配电及配电室运行）、弱电系统、通风系统、给排水系统、消防系统的巡检、运维、养护、管理及特种设备、仪表的备案、检测、试验等工作。

2.3 北环隧、北关隧道及市政综合配套服务中心 3 个项目的监控中心 24 小时值机值守、运维及管理；

2.4 电梯日常运行维护及管理；

2.5 消防、治安、交通、防汛、自然灾害等突发事件应急处置，保障安全。

2.6 日常保洁、清扫工作。

2.7 市政综合配套服务中心的安保工作。

2.8 保障以上项目所有系统正常运行所需能源费用。

#### （四）市政道路及桥梁运行和维护服务

1、项目概况：（1）市政道路包含：北关隧道、通盛南路、盐滩路、司空分署街、龙舟路、黄船埠街、北皇木厂北街、北皇木厂街、北皇木厂南街、观音庵北街、观音庵街、观音庵南街、滨惠北一街、惠济东路、惠济路、响闸路、天桥湾路、西海子西路、西海子南街、贡院南街、静安寺街、通州卫路、东关一街、东关二街、东关三街、粮市街、青龙街、江米店街、上营街、滨河北路。（2）桥梁包含：北关大道跨通惠河桥和北关大道跨北运河桥。

2、招标范围及工作内容：

2.1 市政道路、桥梁等的照明设施维修养护工作。

2.2 对市政道路通讯管线进行巡查，及时发现和制止私自挖掘道路、占路施工、乱接通讯管线等作业行为；及时发现设施被损坏、丢失等问题，及时修复。

2.3 保障滨惠北一街（永顺南街）、通盛南路、盐滩路、司空分署街、商务区北区支路、北关大道跨通惠河桥及北关大道跨北运河桥照明设施正常运行所需能源费用。

2.4 汛前对雨水口（只限北关隧道）进行清掏及相关工作。

2.5 10KV 临电线路及箱变运行维护。

#### （五）运河商务区起步区 3.06 平方公里施工安全管理服务

1、项目概况：由于区域内基础设施建设已经基本完善、各地块内建筑基坑密集、建筑红线退线不足等因素。为加强建筑工程深基坑施工的管理，确保深基坑及毗邻建筑物、构筑物、道路、地下设施管线的安全，防止安全事故的发生，拟对运河商务区起步区 3.06 平方公里施工安全管理进行招标。

## 2、招标范围及工作内容：

2.1 聘请工程领域有关专业专家进行运河商务区内二级开发深基坑等重点危险源的安全质量管理；

2.2 负责运河商务区内各参建单位现场安全质量工作的检查和指导，重点加强基坑安全、塔吊安全的检查和指导；

2.3 对各产业项目报备运河商务区管委会的工程档案资料进行审查、管理；

2.4 配合做好区域其他建设施工安全管理工作。

### （六）其他

未覆盖工作范围见后附 2026 年运河商务区基础设施运营管理项目清单中的工程量说明及工作内容。

## 2026年运河商务区基础设施运营管理项目清单

序号	项目名称		单位	工程量	综合单价(元)	综合合价(元)	工程量说明及工作内容
一	物业管理						
1	运维管理	人员费用	人	94			<p>说明：北环环隧 31 人、综合管廊 8 人、北关隧道 25 人、市政综合配套服务中心 25 人、市政道路及桥梁 5 人。</p> <p>工作内容：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、负责对北环环隧、综合管廊、东关隧道、市政综合配套服务中心、市政道路的整体运行情况进行监督管理。</li> <li>2、负责对北环环隧、综合管廊、东关隧道、市政综合配套服务中心、市政道路及桥梁照明设施运行管理。</li> <li>3、负责运河商务区各参建单位现场安全质量的检查、指导，重点加强基坑安全、塔吊安全的检查、指导。</li> <li>4、负责对运河商务区品质提升规划、设计及管理。</li> <li>5、负责对北环环隧、综合管廊、东关大道、服务中心的高压配电室运行值守。</li> <li>6、负责对监控中心运行值机。</li> <li>7、负责对强电、弱电、消防、通风、排水等设施设备巡检、维修，确保设施设备正常运行。</li> <li>8、负责对市政道路的道路设施、灯光照明、交通信号灯等设施以及桥梁景观照明等设施运行维修。</li> </ol>
		备品备件及工程维护	项	1			<ol style="list-style-type: none"> <li>1、照明灯具、电器元器件（真空低压断路器、10KV 保险管、接触器、继电器、指示灯、控制按钮等）、线缆、阀门、管材及设备设施易损件等以及黄油、机油、防锈漆、螺丝、螺栓、绝缘塑料胶布、保洁清扫用品、日常用品等。</li> </ol>

	耗材				2、消防系统设施及零部件更换等。
2	保洁人员	人	15		<p>说明：北环环隧 4 人、综合管廊 4 人、北关隧道 2 人、市政综合配套服务中心 5 人。</p> <p>工作内容：</p> <p>1、对北环环隧行车层路面、设备间、逃生通道等 5.2 万平方米的区域进行保洁清扫。清扫频次每天不少于 2 次，确保环境干净整洁。</p> <p>2、负责北环环隧围壁清洗，围壁面积：15574 m<sup>2</sup>，半年清洗 1 次，每年 2 次。</p> <p>3、负责北环环隧 4 对出入口雨棚清洗，面积共计 7274.82 m<sup>2</sup>。其中 C1、R1:2176.60 m<sup>2</sup>，C2、R2:893.73 m<sup>2</sup>，C3、R3:2945.04 m<sup>2</sup>，C4、R4:1259.45 m<sup>2</sup>。每年清洗 1 次。</p> <p>4、负责对北环环隧综合管廊及设备夹层 4 万平方米的保洁清扫工作。清扫频次每天不少于 1 次，确保环境干净整洁。</p> <p>5、负责北关隧道内及 6 个逃生出口等 7.8 万平方米的区域进行保洁清扫。清扫频次每天不少于 2 次，确保环境干净整洁。</p> <p>6、负责北关隧道围壁清洗，围壁面积：13448 m<sup>2</sup>。半年清洗 1 次，每年清洗 2 次。</p> <p>7、负责综合服务中心三层用房、楼道、楼梯、电梯、过道、大厅、卫生间及室外地面等 1.9 万平方米的区域保洁清扫。随时保持干净整洁。</p>
3	通讯	项	1		服务中心现场办公固定电话，两条宽带专线费用,12345 专线费用。
4	车辆燃油及保养	项	1		吸尘车、洒水车、皮卡车三辆车的燃油、保险及维修保养费。
5	施工现场安全管理	项	1		聘请工程领域有关专业专家进行运河商务区内二级开发深基坑等重点危险源的安全质量管理。4 名专家，2 人为岩土专家，2 人为外立面专家。
二	暂估价				

6	能源管理	电	项	1		保障北环环隧、综合管廊、北关隧道、市政综合配套服务中心、市政道路、桥梁等项目系统设施设备正常运行产生的电费。
		水	项	1		市政综合配套服务中心、北关隧道运行产生的水费。
		供热	项	1		市政综合配套服务中心运行产生的供热费。供热面积 3930 m <sup>2</sup> 。
三	暂估项					
7	保安服务管理		项	1		北环环隧巡逻岗 1 个；北关隧道固定岗 2 个；服务中心固定岗 1 个(24 小时三班制)。 工作内容： 1、对北环环隧行车层治安、消防工作巡查，以及交通秩序维护及突发事件应急处置。 2、北关隧道：对道路南北两侧进行看守，防止行人及非机动车辆通行。 3、服务中心：负责出入口的看守，对施工人员及参观人员进行管理、登记；
8	消防设施维护管理		项	1		北环环隧含综合管廊、东关隧道、综合服务中心所有消防系统设施设备（含消防联动信号回路）的维护保养检测工作。
9	消防设施设备检测及更新		项	1		1、每年对灭火器材进行年检，确保能够正常使用。（北环环隧 1000 具灭火器，综合管廊 588 具灭火器，东关大道 196 具灭火器，服务中心 168 具灭火器。） 2、北环环隧含综合管廊、东关隧道、综合服务中心所有消防系统设施设备消电检工作。 3、电伴热系统更换检测工作。
10	隧道道路养护管理及环境品质提升		项	1		北关隧道、北环环隧行车层的道路养护费用。设置道路巡检人员进行巡视检查，发现问题每周汇总，每季度集中对道路塌陷、裂缝、井盖周边破损、井盖异响、步道损坏、道路相关设备设施等进行维修。12345 市民热线所涉及的整改维修工作。
11	配电室预防性实验及 10KV 临电		项	1		依据《北京地区电气规程汇编》的管理规程条例，每两年对配电室进行一次预防性实验。对运河商务区 10KV 临电线路及箱变进行维护。

	线路维护管理					
12	电梯维保管理	项	1			对市政综合配套服务中心 2 台电梯进行维修及保养。
13	安全管理及应急处置、区域品质提升	项	1			安全防护用品购置、防汛物资购置、突发事件应急处置、创城创卫、区域品质提升。
四	小计					
六	利润	项	1			
七	税金	项	1			
八	合计					