

北京市土地储备中心合同审批单

缓急

合同编号: 京土储实-合(2025)19号

领导批示:

同意 5/12-25
拟同意, 请丁红梅同志审核。
张静 5/12-25

中心领导班子会议研究情况

1. 是否需要提交中心领导班子会议研究决定: 是 ☒, 否 ☐
2. 会议研究结果: 通过 ☒, 不通过 ☐

会签意见:

资金管理部门: 已核. 王峰(代) 5/12-25
合同管理部门: 已核. 李莹 4/12-25

合同名称:

《政府储备用地现场安全管护合同（朝阳区定福庄南区政府储备用地）》

合同他方当事人名称:

北京天安卫士保安服务有限公司

备注:

已通过 2025 年第 4 次中心领导班子会

合同数量: 正本 4 份, 副本 0 份

部门负责人: 夏... 4/12-25

拟稿人: 许... 2025.12.4

政 府 储 备 用 地

现场安全管护合同

项目名称：朝阳区定福庄南区政府储备用地

签订时间：2025 年 12 月 5 日

委托单位（甲方）：北京市土地储备中心

服务单位（乙方）：北京天安卫士保安服务有限公司

因 朝阳区定福庄南区政府储备用地 的现场管护工作需要，根据《中华人民共和国民法典》等相关法律法规规定，经甲乙双方协商同意，本着平等互利、诚实信用原则，就乙方向甲方提供现场安全管护服务事宜达成如下协议：

第一条 现场安全管护服务的职责地域范围及看护现状

乙方负责看护地块位于 朝阳区黑庄户乡，东至 双桥五号井小区；南至 双纬路；西至 长营路；北至 双纬北路。

土地面积约 28.9 公顷，地上物现状为：高压线杆2个、低压线杆2组、围墙、围挡。

第二条 现场安全管护服务的方式及内容

1、乙方向甲方提供的现场安全管护服务包括但不限于管护服务、防火除草、防尘苫盖，其中保安服务的人员共 58 人，以上人员全职负责上述地域范围内的保安服务，具体人员排班、物品配备等相关安排以乙方投标文件中服务方案及承诺为准；防火除草、防尘苫盖面积以地块实际情况为准，且不超过土地总面积（最终以甲方委托第三方测绘单位出具的测绘报告中裸露土地面积为准）。

2、服务期限：自甲乙双方签订土地交接单之日起至 2026 年 12 月 4 日或甲方因土地供应等原因书面通知乙方终止合同时止。

第三条 现场安全管护服务费用及支付方式

甲乙双方约定，管护服务费 4780 元/人·月（含税），共 58 人，每月共计 277240 元（大写：人民币 贰拾柒万柒仟贰佰肆拾元整），防火除草费用每次 2.7 元/平方米（含税），防尘苫盖费用每次 3.7 元/平方米（含税，防尘网规格不低于6针）。本合同管护服务费总计 3326880 元（大写：人民币 叁佰叁拾贰万陆仟捌佰捌拾元整）。

管护服务费按季度支付。甲方应于每季度首月10个工作日内向乙方支付上季度管护服务费。管护服务时间不足一个月的，管护服务费以实际提供服务的天数计算。

防火除草、防尘苫盖费用根据地块防火除草、防尘苫盖工作需要据实核算，并由甲方随

第四季度管护服务费一并于第四季度的最后10个工作日内予以支付。

乙方须在甲方支付服务费前提供等额正式发票。

第四条 甲方的权利和义务

1、有权要求乙方建立、健全现场管护工作方案，按照《保安服务管理条例》（国务院令 第564号）、《公安机关实施保安服务管理条例办法》（公安部令第112号）、《物业保安服务质量要求》（DB11/T 487-2007）等国家及北京市有关要求开展现场管护工作，对不符合上述国家及北京市有关要求的人员和行为，有权要求乙方及时调换和整改。

2、有权在服务期内根据土地供应及乙方现场管护情况等原因提前终止合同，但需要提前一周通知乙方，由此导致服务期限发生变更甲方不承担任何违约责任。

3、有权监督乙方按照本合同约定的人数和服务标准开展现场安全管护工作，并定期或不定期对项目现场进行巡查。

如甲方发现项目存在安全事故隐患，现场管护人员数量或服务标准不符合本合同约定的，甲方有权要求乙方立即整改；不能立即整改的，有权要求乙方限期整改。

2、有权根据项目存在的安全事故隐患程度，以及现场管护人员数量或服务标准与本合同约定偏差情况扣除保安服务费；因上述原因该地块的权利受损的，甲方有权要求乙方赔偿实际损失。

5、按时支付乙方现场安全管护服务费。

第五条 乙方的权利和义务

1、乙方可根据甲方的看护要求并结合看护地块的环境特点，制定包括值勤制度在内的全套巡逻、门卫、守护等现场管护工作方案并严格落实。

乙方应严格落实投标文件有关工作方案、服务承诺内容。若乙方不按投标文件工作方案、服务承诺及本合同约定的人数和服务标准开展现场安全管护工作，甲方有权要求乙方限期整改；乙方无故拒不整改的，甲方有权解除合同，由此导致服务期限发生变更甲方不承担任何违约责任。

2、乙方负责指派一名项目经理作为政府储备土地现场管护工作联络人全程参与项目工作，包括但不限于合同签订、费用支付、执行甲方工作要求等相关工作。

若项目经理因工作调动、离职等原因出现调整，乙方须书面通知甲方并指派新的项目经

理。

3、乙方应及时处理好保安人员在履行职责时所发生的各类问题并负责将具体情况及时通知甲方。对在工作中未按照《保安服务管理条例》（国务院令第564号）、《公安机关实施保安服务管理条例办法》（公安部令第112号）、《物业保安服务质量要求》（DB11/T 487-2007）等国家及北京市有关要求及岗位职责标准开展工作的管护人员，以及甲方认为无法满足地块安全管护工作需要的管护人员，乙方必须在甲方通知后7日内负责调换；乙方无故拒不调换的，甲方有权解除合同，由此导致服务期限发生变更甲方不承担任何违约责任。

4、加强现场管护人员的日常教育管理，定期委派专人对现场管护工作进行检查、指导，及时纠正违规行为，不断提高服务质量。

5、对看护的地块进行安全检查，发现问题妥善解决，消除隐患，并及时告知甲方。

6、负责与现场管护人员签订劳动合同，严格要求现场管护人员遵纪守法并承担现场管护人员因违法行为所造成的相关责任。

7、针对储备地块实际情况，负责为现场管护人员配备开展现场管护工作必需的物资并承担全部相关费用，包括但不限于生活物资、工作装备、防火、防汛、防疫等物资。

8、乙方为甲方提供的保安服务包括但不限于本合同约定地域范围内的门卫门禁、防火除草、防尘苫盖、管区巡逻、安全防盗、车辆进出管理、交通疏导、保障人员及财产安全等相关现场管护工作，防范和制止任何损害储备用地现场安全的事故和行为，禁止任何无关人员、车辆进出储备用地，禁止任何单位及个人在储备用地内私搭乱建、刨地挖土、倾倒垃圾或废渣，保证用地内各种设施和围墙完好、场地平整。

9、乙方现场管护人员在工作期间发生致伤、致残、死亡及意外事故的，由乙方按照国家有关政策规定给现场管护人员办理工伤认定等手续，并做好善后工作及承担全部相关费用。

10、因乙方管理不善等原因，导致无关人员及车辆进入储备用地并发生伤亡及意外事故的，由乙方负责做好善后工作并承担全部相关费用。

第六条 履约验收

服务期满，乙方提交服务报告，甲方根据招标文件要求、乙方的投标文件及相关承诺，以及国家行业有关标准，结合甲方日常抽检记录进行验收，甲乙双方确认后视为通过验收。

根据招标文件要求、投标文件及国家行业有关标准，针对本招标文件每一项工作履约情况进行履约验收。

第七条 违约责任

1、甲方未按本合同约定的期限及数额向乙方支付现场管护服务费的，甲方应当向乙方支付服务费，同时还须按以下约定向乙方支付违约赔偿金：

甲方每延期一日向乙方支付服务费的违约赔偿金为合同总价的万分之三。

2、甲方在地块巡查中若发现乙方存在日常安全问题，或乙方未按照投标文件工作方案、服务承诺及本合同约定的人数和服务标准开展现场安全管护工作，甲方有权通知乙方限期整改。若乙方未能在规定时间内整改到位，且不是由于不可抗力，则乙方违约，甲方有权根据乙方整改情况延期支付服务费。

3、若甲方累计3次发现乙方存在日常安全问题，或乙方未按照投标文件工作方案、服务承诺及本合同约定的人数和服务标准开展现场安全管护工作且拒不整改，甲方有权与乙方解除合同，并扣除当季保安服务费。

4、若甲方在地块巡查中发现储备土地存在重大安全隐患，甲方有权通知乙方限期整改。整改完成后，甲方有权与乙方解除合同，并扣除当季保安服务费。

5、乙方在合同约定期限内，没有履行本合同相关义务的，须按以下约定向甲方支付违约赔偿金：乙方每延期一日完成整改的违约赔偿金为合同总价的万分之三。经甲方3次催告仍未改正或履行的，甲方有权与乙方解除本合同。因以上情形导致甲方财产及对该地块的权利受损的，乙方须赔偿甲方实际损失。

6、如乙方没有按本合同约定履行其他相关义务，经甲方催告仍未改正或履行的，甲方有权单方终止本合同，并扣除当季保安服务费；导致甲方财产及对该地块的权利受损的，则甲方有权要求乙方赔偿实际损失。

第八条 免责条款

甲乙双方经协商一致，可以变更或者解除本合同。

因乙方未在甲方支付服务费前提供等额正式发票，导致甲方延期支付服务费，甲方不承担违约责任。

第九条 争议的解决

甲乙双方在履行本合同过程中发生争议，应协商解决，协商不成时，双方同意向甲方住所地有管辖权的人民法院诉讼解决。

第十条 附则

- 1、本协议未尽事宜，双方经友好协商可签订补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力。
- 2、本协议经双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章之日起生效。
- 3、本协议一式肆份，甲、乙双方各执贰份，具有同等法律效力。

附件：1. 中标通知书

2. 乙方承诺书

(以下无正文)

甲方：



北京市土地储备中心

法定代表人

或授权代表：

地址：

丁红梅

邮政编码：

电 话：

传 真：

乙方：



北京天安卫士保安服务有限公司

法定代表人

或授权代表：

地址：

袁修斌
北京市昌平区立汤路6号院2号楼2层

邮政编码：102200

电 话：010-69738881

传 真：010-69738981



中航技国际经贸发展有限公司

地址：北京市朝阳区慧忠路 5 号 20 层 B2001、B2003、B2006

传真：010-8489-2589/2596/1587

中 标 通 知 书

招 标 人：北京市土地储备中心

项目编号：0730-2413ZC0177-02

项目名称：海淀区四季青镇巨山新村等 3 宗政府储备用地现场
安全管护项目其他专业技术服务采购项目

包 名 称：朝阳区定福庄南区政府储备用地现场安全管护

中 标 人：北京天安卫士保安服务有限公司

中标金额：人民币 5,176,702.53（大写：伍佰壹拾柒万陆
仟柒佰零贰元伍角叁分）

备 注： /

1. 中标人应当自中标通知书发出之日起 30 日内与招标人订立书面采购合同。
2. 已向我单位递交的投标保证金，最迟将在书面采购合同签订后的 5 个工作日内退还，代理机构联系人、联系电话：王磊 010-84891571。

中航技国际经贸发展有限公司（盖章）

2025 年 1 月 22 日

附件2:

市级政府储备用地现场安全管护工作承诺书

北京市土地储备中心:

为保障市级政府储备用地现场安全,我方受贵中心委托对 朝阳区定福庄南区政府储备用地 提供现场安全管护服务。

我公司承诺将严格按照国家及北京市有关安全管理工作要求、我公司投标文件有关内容以及《政府储备用地现场安全管护合同》有关约定开展项目现场安全管护工作,严格落实项目现场安全管护工作责任,严格遵守并执行项目安全管理、消防、防汛、防疫等安全管护有关要求,从严落实现场管护主体责任。

除严格落实上述承诺事项外,我公司承诺按照如下要求开展现场管护工作:

1. 无条件配合贵中心有关现场安全管护的工作要求,并全力做好现场安全监督检查要求的各项工作。

2. 无条件配合贵中心完成现场安全隐患或问题的整改落实工作。在开展项目现场安全管护工作时,及时上报现场存在的问题隐患,并通过设置警戒带、张贴警示标识等方式做好现场警示工作。

3. 对配备的现场安全管护设备设施定期进行安全监测。若现场管护用房存在安全隐患或无现场管护用房,无条件为现场管护人员配备符合安全管护要求的集装箱用房并承担全部相关费用。

4. 无条件要求现场管护工作人员开展24小时管护服务,严格项目用地内用电用火管理,严禁违规使用临时电和临时用水,严禁违规使用热得快、电暖气等大功率电器。

5. 保证按时足额向现场管护工作人员发放工资并缴纳相关社保费用。

6. 无条件保障储备用地现场安全，尽全力保护现场围墙、树木、房屋等地上物不受侵害，严禁在储备用地内从事违规取土、堆放垃圾、种植养殖等与现场安全管护无关的工作。

7. 严格落实主体责任，无条件配合属地相关部门开展安全管理、消防、防汛、防疫等安全管理工作。

8. 无条件处理合同履行期间发生的现场安全管护问题，并承担由此产生相关责任及费用。



2025年12月5日



中伦文德律师事务所
ZHONGLUN W&D LAW FIRM

北京市朝阳区建国路79号华贸中心2号写字楼28层
28/F, Tower 2, China Central Place, No. 79, Jianguo Road,
Chaoyang District, Beijing, 100025, P.R.China
总机: (010) 85673688 传真: (010) 64402915

关于《定稿定福庄南区-政府储备用地安全管护合同》的法律审查意见

北京市土地储备中心:

贵中心要求我所审查的《定稿定福庄南区-政府储备用地安全管护合同》，经我所审查后认为：

该《定稿定福庄南区-政府储备用地安全管护合同》不违背我国法律法规的强制性规定，达到了签署条件。

以上为我所意见，供贵中心参考。

北京市中伦文德律师事务所

律师： 田 磊
张 兰

二〇二五年十二月四日