

《空港新城福海河景观带综合管理运营物业服务合同》补充协议

甲方(全称): 深圳市宝安区公园管理中心

地址: 深圳市宝安区新安街道宝城 114 区宝安公园管理楼

法定代表人: 秦明辉

统一社会信用代码: 12440306455744460U

乙方(全称): 招商局物业管理有限公司

地址: 深圳市南山区招商街道五湾社区邮轮大道 5 号太子湾海纳仓
(招商积余大厦) 1501

法定代表人: 赵肖

统一社会信用代码: 91440300710921365L

甲乙双方于 2026 年 5 月 26 日签订《空港新城福海河景观带综合管理运营物业服务项目合同》(下称原合同)。根据空港新城福海河景观带综合管理运营物业服务项目招、投标文件和《原合同》的有关约定,经甲、乙双方协商一致同意签订《空港新城福海河景观带综合管理运营物业服务合同》补充协议(以下简称本协议),本协议具体约定如下:

一、事项原由和合同要点

1、合同要点

根据空港新城福海河景观带综合管理运营物业服务项目(下称该项目)招标文件和《原合同》的有关约定,一是该项目总面积 67.26 万平方米,其中一级以上绿地面积 16.53 万平方米、硬地面积 24.35 万平方米(参照二级绿地管理)、水务绿化面积 26.38 万平方米、公厕 9 座(厕位数 171 个);二是该项目合同价下浮 17%,下浮后,该项目合同价为人民币 1510.673719 万元/年【 $1820.088818 \text{ 万元/年} \times (1-17\%)$ 】,其中基本养护服务费 797.16591 万元/年、专项养护服务费 354.960539 万元/年、安保服务费 358.54727 万元/年;三是该项目合同价下浮后,

人员岗位数按安保服务和综合管理服务进行分别下浮，其中安保服务人员岗位数按 17% 下浮、综合管理服务人员岗位数 10% 下浮。下浮后的岗位数为 160 个岗位，其中核心团队 3 个岗（其中 1 个项目负责人岗和 1 个物业经理岗列入综合管理人员岗位计算，1 个保安队长岗列入安保人员岗位计算）、安保人员 52 个岗【 $62 \text{ 个岗} \times (1-17\%)$ 】、综合管理人员 105 岗【 $117 \text{ 个岗} \times (1-10\%)$ 】；四是调整服务费具体核算标准如下：按深城管【2023】31 号文指导价计，一级以上绿地绿化管养费用标准为 17.66 元/平方米·年，二级绿地绿化管养费用标准为 12.14 元/平方米·年，厕所保洁费用=1.13 万元×厕位数，维护修缮费用=12.12 元×（建筑物面积+开放场地硬地面积）万 m²，其他费用=【绿化管养费用+安保（护林）费用+厕所保洁费用+维护修缮费用】×10%（其他费用指除四害消杀、公园特色管理服务、氛围营造等公园运营服务费），根据深宝城管【2019】71 号关于印发《宝安区公园分类分级管理工作指引》规定，安保服务费为 4500 元/人·月，安全防护用具费为 2000 元/人·年。

2、事项原由

目前接管了空港新城福海河景观带共 37.726118 万平方米，接管空港新城福海河景观带（会展片区）的 29.17027 万平方米和空港新城福海河景观带（沙井片区含四标段）的 8.555848 万平方米。其中一级以上绿地面积 6.978969 万平方米、二级绿地面积 4.367149 万平方米、水务绿化面积 26.38 万平方米和公厕 5 座（厕位数 95 个），需对未接管的部分面积（沙井片区）进行核减，并核减相应服务经费和人员岗位。

二、绿地养护服务经费和人员岗位数核减情况

1、根据该项目投标文件和《原合同》的关于该项目绿地养护服务费为 1152.126449 万元【基本养护服务费 797.16591 万元/年（约占 69.2%）+专项养护服务费 354.960539 万元/年（约占 30.8%）】，和调整服务费具体核算标准为“一级以上绿地绿化管养费用标准为 17.66 元/平方米·年、二级绿地绿化管养费用标准为 12.14 元/平方米·年、厕

所保洁费用=1.13万元×厕位数”的有关约定，需核减绿地养护服务费412.628705万元，核减后绿地养护服务费为739.497744万元/年（1152.126449万元-412.628705万元），按原比例其中基本养护服务费为511.732439万元/年（即42.644369万元/月）、专项养护服务费为227.765305万元/年（即18.980442万元/月）。具体如下：一是核减一级以上绿地面积9.551031万平方米，核减经费的单价标准为17.66元/平方米·年，核减费用168.671207万元；二是核减二级绿地面积19.982851万平方米，核减经费的单价标准为12.14元/平方米·年，核减费用242.591811万元；三是核减厕位数76个，核减经费的单价标准为11300元/厕位·年，核减费用85.88万元；四是根据《原合同》有关约定“合同价下浮17%”，核减费用需同步下浮17%，故核减绿地养护服务费为412.628705万元【（168.671207万元+242.591811万元+85.88万元）×（1-17%）】。

2、根据绿地养护服务费1152.126449万元和核减后绿地养护服务费739.497744万元计算，绿地养护服务费核减率为35.81%【（1152.126449万元-739.497744万元）÷1152.126449万元】，需核减人员岗位37个（105个岗×35.81%），故需每天配备68个综合管理人员岗位（105个岗-37个岗），其中至少配备1个绿化养护工作主管岗、1个卫生保洁工作主管岗、1个设施维护（修）主管岗、1个特种设备管理员（电梯）岗。

三、安保服务经费和人员岗位数核减情况

根据接管面积比例进行安排安保服务岗位（总面积67.26万平方米、接管面积37.726118万平方米，接管面积占比56.09%），故需每天配备29个安保服务岗位（52个岗×56.09%），其中至少配备3个副队长岗、1个专职安全员（由副队长兼任）。根据《原合同》约定安保服务费358.54727万元，配52个岗计算，现配29个岗，核减23个岗，核减安保服务费158.588216万元（358.54727万元÷52岗×23岗），核减后安保服务费为199.959054万元/年。

四、装备配备情况

1、配备综合管理服务设施设备，其中核载不低于1.49吨货车1



台、核载不低于5吨水车1台、高空作业车1台（调配使用）、压缩垃圾车1台（调配使用）、巡查工作车辆（7座）1台、8座充电维修巡逻电瓶车（电机72V/7.5KW、电池磷酸铁锂电池；满载爬坡度35度）1台、小型扫地车1台、移动高压冲洗设备2台和其他满足项目使用的绿地养护专用工具一批。

2、配备安保设备，其中对讲机（不得少于15套）、执法记录仪（12套）、安全防护用具（不得少于12套，含警棍、防刺背心、防割手套、盾牌、手电筒等）、制服一批【夏装（含上衣、裤子）每人各4套、秋装（含上衣、裤子）每人各2套、冬装（含上衣、裤子）每人各2套、作训服（含上衣、裤子）每人各2套、帽子每人各2顶、低帮作训鞋每人各2双、高帮作训鞋每人各2双、反光雨衣每人各1件、雨鞋每人各1双、雨伞每人各1把】、防火装备12套（含防火服、防火鞋、防毒面具、消防绳等）、消防蓄水囊1个、录音喇叭5个、应急药品一批（含蛇药、防蜂药、驱蚊液、董香正气水等，需保证药品在有效内，并及时换购）、防蜂服2套、灭火风机2台、油锯2台、强光手电15把、两轮电动车（4辆），警用巡逻电瓶车（2辆，5座，参数：电机72V/7.5KW、电池磷酸铁锂电池；满载爬坡度35度）、电瓶观光车（1辆，8座，参数：电机72V/7.5KW、电池磷酸铁锂电池；满载爬坡度35度）。

五、将原合同第二条服务项目实施要求中第（三）点项目质量要求的第5项自动售卖服务要求的第1小点修改为：“空港新城福海河景观带提供自动售卖服务共4处，每处售卖设备占地面积不大于3平方米、高度不高于2米。销售产品多元化，应包括矿泉水、饮料、面包、八宝粥及其他休闲零食，售卖价格不得高于周边地段同类商品的市场价。严禁销售含酒精成分的饮料、三无产品、过期产品、香烟、或与公园定位不符的商品。参照宝安区公园管理中心其他公园售卖点租金评估，自动售卖服务4处租金共3.84万元/年【即0.32万元/月（4处×800元/处月）】，此费用由乙方在合同签订后3个月内，按收支两条线路径，一次性将合同期内的全部租金上缴深圳市宝安区财政

局”。

六、《原合同》中的合同价（含基本养护服务费、专项养护服务费和安保服务费）、人员岗位配置和装备配备，也做一一对应修改。

七、本协议效力及条款冲突的适用原则：

1、本协议生效后，即成为原合同不可分割的组成部分，与《原合同》具有同等法律效力。除本协议中明确变更的条款外，原合同的其余部分继续有效。

2、本协议和《原合同》条款相互冲突时，以本协议为准。

八、本协议自 2026 年 6 月 1 日起执行，截至乙方接管甲方移交空港新城福海河景观带新的管养面积结束（以双方移交日期为准）。

九、本协议一式 陆 份，双方各执 叁 份，均具同等法律效力，自甲乙双方法定代表人或授权代理人签字盖章之日起生效。

甲方（盖章）：

法定代表人：

或 授权代理人：

开户银行：

户名：

账号：

地址：

联系电话：

传真：

时间：2026 年 7 月 6 日

签约地点：

乙方（盖章）：

法定代表人：

或 授权代理人：

开户银行：

户名：

账号：

地址：

联系电话：

传真：

时间：2026 年 7 月 6 日



