

# 布吉街道布吉公园综合物业管理服务合同

甲方：深圳市龙岗区布吉街道办事处

法定代表人：[REDACTED]

地址：深圳市龙岗区布吉街道广场路2号

统一社会信用代码：1144030700754262XF

联系人：[REDACTED]

联系电话：[REDACTED]

乙方：深圳市地铁集团城市服务有限公司

法定代表人：[REDACTED]

地址：深圳市福田区沙头街道白石路七号侨城东车辆段综合办公楼五楼

统一社会信用代码：9144030078525478X0

联系电话：[REDACTED]

根据《民法典》、《中华人民共和国劳动法》、《深圳经济特区物业管理条例》及《深圳市园林绿化管养规范》等相关法律法规，并基于深圳交易集团有限公司龙岗分公司于2025年5月12日组织的公开招标（中标通知书编号：LGCG2025000112），经公平评审，确定深圳地铁物业管理发展有限公司为中标单位（乙方）。甲乙双方遵循诚实信用、平等互利的原则，经友好协商，就乙方为龙岗区布吉街道布吉公园提供综合物业管理服务事宜达成一致，特订立本合同，以资共同信守。

## 一、委托管理物业的基本情况

布吉街道布吉公园是根据龙岗区十四五规划，为满足未来布吉新城规划及深圳东站建设升级，需结合东站枢纽，按“新理念、高标准、大手笔、建精品”重新定位，全面提升品质而建设的民心工程，项目位于吉华路和铁西路交叉口东北角，建设用地面积22984.14 m<sup>2</sup>，总建筑面积28446.82m<sup>2</sup>，其中地下车库建筑面积26303.45m<sup>2</sup>（含人防面积13795m<sup>2</sup>），共两层，停车位678个，充电桩204个，消防中控室、设备用房及地下建筑出地面积1913.86m<sup>2</sup>，建设有布吉公园地下停车场与东站枢纽西广场的士场站相连通的人车通道，以便于两个停车场运营管理，改善东站枢纽社会停车位严重不足的问题，从而满足市民无缝换乘、快捷出行的迫切需求。

地上公园部分设有人行道、园路及广场面积 10925.74m<sup>2</sup>；绿化面积 14798.41m<sup>2</sup>。园内设置中心大草坪、空中景观栈桥、儿童游乐设施等，地上公园建设有人行走廊与车站枢纽铁西路天桥连通，从而构建地上地下立体交通系统及安全便捷的交通枢纽通道，展现枢纽景观绿地的新风貌。

## 二、服务内容

1、绿地管养：其中绿化养护包括日常养护，浇水、中耕施肥、拔除杂草、修剪、园艺造型、防病虫害、土壤改良、加土扶正、补植（包括特色苗木补植）、防台风加固、水生植物养护（包括自然驳岸）等；环境保洁包括垃圾清理及清运、路面清扫、钩除枯枝、水体保洁等。全年服务，具体作业时间根据公园现场需求。

2、白蚁、红火蚁防治：根据甲方需求，每月安排保证消杀及防治效果的人数的防治员对甲方要求的区域范围（且含绿地管养的全部范围）进行全面检查及有效防治，处理分白蚁和红蚁两类，并做好登记，建立调查档案。每月不少于 1 次。

3、病媒生物防治（四害消杀）：减少虫害给游客带来的种种危害，预防生物媒介疾病的发生，改善园区环境质量。每月不少于 1 次。

4、保安及消防防火：全年做好公园管理区域安全生产、三防、消防、防火、地质灾害巡防、查违、平安公园建设、应急管理等工作。

5、“三防”“五清”工作：全年做好三防（防风、防汛、防旱）及五清：清消防通道、清安全出口、清疏散通道、清枯枝枯叶、清园区内可燃物等相关工作。

6、安全生产物资：按公园需求购置公园三防、消防、防火、反恐防暴和应急储备等安全生产物资。

7、园内设施维保：全年做好园内文体、水电、景观等设施的巡检及日常保洁工作，对园路、广场、建构筑物、绿化设施维护（包括灌溉排水、直饮水设施维修），对园区由甲方负责维保的文体、水电、景观设施、照明设施等做好日常维保工作。单次维修费用 3000 元以内的，由乙方负责，费用按月包干；在应急维修的情况下，乙方应无条件先行抢修。

8、驻园经营（活动）外包单位日常监管：做好公园小店、售卖机、果汁机等经营外包单位及施工单位或活动主办单位的日常监管。

9、游客服务及参观接待服务：开园期间做好游客巡园咨询服务；根据公园对外参观服务工作需要，组织专业人员负责园区对外服务工作。

10、公园停车库管理：

10.1、车辆进出管理

（1）设立出入口岗亭，安排专人值班，负责车辆的进出登记和引导。

林

(2) 定时检查车辆的状况，如有损伤及时记录并告知车主。

#### 10.2、车位管理

(1) 定期巡查车位使用情况，确保车辆停放规范，不占用多个车位或通道。

(2) 对已预订或专用车位进行标识和管理，防止其他车辆误停。

#### 10.3、停车库安全巡逻

(1) 查看停车库的设施设备是否正常运行，包括照明、通风、消防等。

(2) 监控停车库内的异常情况，如车辆刮擦、盗窃等，及时处理并报告。

#### 10.4 停车库卫生保洁

(1) 安排保洁人员定期清扫停车库地面，保持整洁。

(2) 清理垃圾桶，保持垃圾及时清运。

#### 10.5、停车库设施设备维护

(1) 定期维护和保养停车库的设备，如道闸、监控系统、消防设施等。

(2) 及时修复损坏的设施，确保其正常使用。

#### 10.6、费用管理

(1) 区分收费类型：如正常收费、政府免费车辆等。对于政府免费车辆，要有专门的标识或备注。

(2) 汇总统计：定期对收费数据进行汇总统计，包括总收入、收费情况等。

(3) 备份数据：定期对收费登记数据进行备份，以防数据丢失。

(4) 报告与上缴：按照规定的时间和格式，生成收益报告，并协助甲方将停车场的收益及时上缴国库，同时保留好相关的上缴凭证。

#### 10.7、客户服务

(1) 及时处理车主的投诉和建议，提高服务质量。

(2) 提供必要的帮助和信息，如车位查询、缴费咨询等。

#### 10.8、应急处理

(1) 制定应急预案，应对火灾、水灾、地震等突发事件。

(2) 定期组织员工进行应急演练，提高应对能力。

11、视频监控及广播系统维保：确保园区监控系统、电脑、广播、通信网络

林锦英

等设施设备正常运行。每月排查不少于 1 次，发现故障，24 小时内响应维修。单次维修费用 3000 元以内的，由乙方负责，费用按月包干；在应急维修的情况下，乙方应无条件先行抢修。

12、供水供电系统维护：供水供电系统的巡查维修、维护保养，及时排除安全隐患，设施运作正常，确保园区绿化、消防、办公等正常供水供电。每月不少于 1 次，发现故障，24 小时内响应维修。

13、占用公园绿地施工单位监管：监督和管理外单位在园内绿地施工的前期、中期和后期工作，杜绝有相关安全问题和投诉。

14、处理信访投诉：协助做好园区信访投诉及游客纠纷处置。

15、公众服务：协助或承办公园大型活动，并根据甲方需求，参与文体类或其他科普教育类活动。活动方案需按要求报审，确保相关活动安全顺利开展

16、除以上的所列主要日常管理内容外，还包括其他配合园区内常态化开展的节假日服务保障工作、物业管理等服务保障内容。

### 三、项目承包服务方式

(1) 采用包工、包料、包装备的作业方式。

(2) 承包期内环境保洁、绿化养护所发生的水电费由甲方负责，管养范围内设施设备、路面（含截水沟）及铺装单次 3000 元以内的修缮（包括材料费）由乙方负责，费用按月包干；在应急维修的情况下，乙方应无条件先行抢修。

(3) 本项目服务期间，可能存在因市政建设等原因导致公园管养范围调整的情况，调整范围以实际发生结果为准。实际结算费用不得超过中标价，乙方须无条件服从。如遇管养面积增加的情况，则按有关规定执行。

### 四、服务期限

1. 本项目合同期限为一年，2026 年 5 月 25 日至 2027 年 5 月 24 日（第一次续签），一年合同期满后，如甲方同意，且经履约考核合格及以上的，可按原合同条款续签下一年度合同，每次续签限期为一年，最多可续签两次。如在本项目服务期间，因主管部门工作要求变动、法规政策调整、行政区域变更等原因导致本项目服务范围、服务期限或服务内容须进行重大调整时，甲方有权提前终止合同，无须承担违约责任。

2. 乙方在合同期满后，应无条件配合甲方及新的中标单位，做好服务项目的无缝交接。所有交接手续（含人员培训交接、证件变更手续等）均应在中标通知书发出之日起 10 个工作日内全部办理完毕。

3. 合同续签必须满足如下条件：

林锦芳

- (1) 经甲方同意续签；
- (2) 甲方对乙方服务质量考核合格；
- (3) 项目合同服务期内无行贿犯罪记录；
- (4) 项目合同服务期内供应商没有被龙岗区政府采购中心列入《不诚信行为记录表》。

**五、服务地点**

服务地点：龙岗区布吉街道金鹏路布吉公园

**六、人员配置要求**

序号	★人员类别	★数量	★岗位条件
1	综合服务（项目经理）	1人	自有员工。
2	秩序维护服务（保安员）	24人	自有员工，45周岁以下。
3	绿化养护服务（绿化工）	3人	自有员工。
4	清洁卫生服务（清洁工）	4人	自有员工。
5	设施设备管理服务人员	1人	自有员工，60周岁以下。
6	合计	33人	

(1) 若上述项目人员不足以保质保量的完成作业任务或因突发性紧急情况或因作业量增加需要增加项目人员时，乙方须按甲方要求无条件的增加项目人员；若因政府的行政行为或甲方管理需要致使作业量减少时，经甲方同意后，乙方可根据实际需求减少相关项目人员，费用相应按照中标金额进行核减。

(2) 所有项目人员需按岗位统一着装，专业技术人员必须持证上岗，乙方须根据《中华人民共和国劳动法》合法用工并提供员工保障，并结合现场实际做好排班安排，报采购方审核确认后方可实施；用于本项目的人员未经甲方同意，不得随意更换。

(3) 物业配备的人员需身体健康，符合上岗要求，提供无犯罪记录。

**七、设备装备要求**

林锐

★配置数量及要求（辆或台）		备注
高压清洗机	2 台	
草坪修剪机	2 台	
绿篱修剪机	2 台	
打虫机	2 台	
油锯	3 台	
垃圾清运手推车	2 台	
扫地机	3 台	
粤 B 牌日常巡查车	1 台	

另需配置花剪、长剪、高空剪、喷雾器、桶、斗车、竹箕、铲、锄、锯子、电锯设备等。

注：1、乙方需配备表中所规定的最低数量同种设备以及乙方认为需要配备的其他设备，若因防台风等应急、迎检、突发事故、设备维修等原因导致现有设备不足而要保质保量的完成作业任务时，应按实际需求，无条件的自行调配增加性能良好的作业设备；中标服务期间有损坏的设备要及时维修或更换到位，不得因设备原因而影响日常作业。

2、乙方应将上述全天候到位的作业车辆专用于本项目服务，未经甲方允许，乙方不得擅自将上述全天候到位的车辆和设备挪用于其他项目，否则将按照考评办法扣除当月服务评分。

3、所有设备运行、维修、保养所需消耗的燃油、机油、零配件等材料及其费用均由乙方负责承担。

## 八、服务质量标准

### 1、绿地养护及环境保洁：

项目	服务内容	质量标准	
环境 保洁	绿地 保洁	草坪、低矮地被、花坛、绿篱等绿地，一天打扫两次，早上下午各一次；其他时间连续保洁，随见随扫。	应做到无建筑垃圾、无生活垃圾，无枯枝枯叶，落叶沉积厚度不得超过 10 公分。
	水体 保洁	漂浮物及垃圾及时清理。	做到水面清洁无异味。

林林

	硬质地面保洁	广场、园路、停车场等的铺装场地早上下午各打扫一次，其他时间连续保洁，随见随扫。	做到无积水、无积尘、无口香糖痕迹，无污迹见底色。
	园林设施	1、健身器材、垃圾分类点及具有休憩功能的座椅、凳、桌等设施的表面早上下午各保洁一次。 2、标示牌、园灯、围栏、宣传栏、橱窗、通讯设备箱等设施的外表面至少每两周抹洗一次。	应做到洁净干爽，无灰尘、无污渍、无乱张贴、无乱涂画、无蛛网。
	园林建筑与小品	立柱面、内表面及屋顶、假山叠石、景墙、雕塑等园林小品至少一周保洁一次。	应做到洁净干爽，无蛛网、无污渍、无张贴。
	垃圾清运	1、每日定时清理垃圾，未能及时清运出场的垃圾应在当天转运至垃圾中转站，禁止随意堆放。 2、运送垃圾的车辆符合相关部门要求。	园内白色垃圾应做到日产日清。
植物养护	修剪	1、对草坪进行修剪，夏季每月3次，冬季每月1-2次。 2、乔、灌木以及攀援植物每年普修8次以上、切边整理3次以上。 3、非观果和非留种行道树要及时摘除残花、果实。 4、背景林乔木只须修剪带叶枯枝、病虫枝和主干上的萌蘖枝。	草坪要求高度事宜，一般为5-10cm；乔灌木修剪及时，无干枯枝，美观协调。
	浇水	据不同生长季节的天气情况，不同植物种类和不同树龄适当淋水，根据土壤墒情及时浇水。	做到不积水不干旱。
	施肥	合理进行松土施肥。草坪夏季生长旺盛季节追施速效肥3次。乔灌木每年秋冬季和春季施用基肥，并在每年的	做到营养充足。

	夏季追肥 1-2 次。	
除草	经常除草和松土，对草本、球茎、宿根花卉至少每年翻种一次。	保持草坪整体平整，景观优美。
补植 改植	1. 及时清理死苗，5 个工作日补植回原来的种类并力求规格与原来植株接近。 2. 对已呈老化或明显与周围环境景观不协调的树木应及时进行改植。	做到与原景观协调优美。
病虫害防治	以防为主，精心管养，使植物增强抗病虫能力，经常检查，早发现早处理。	做到无大面积病虫害，保持植物健康，优美。
应急管理	1. 台风前加强防御措施，合理修剪，加固护树设施，以增强抵御台风的能力。台风吹袭期间迅速清理倒树断枝，疏通道路。台风后及时进行扶树、护树，补好残缺，清除断枝、落叶和垃圾。	做到提前制定计划，及时预防，科学处理，使绿化景观尽快恢复。
地形休整	及时填平坑洼地，平整地形。	做到草坪内无坑洼积水，平整雅观。
其它专项植物养护	有特色花卉等植物的公园要求制定相应的养护计划，精心养护。	确保特色花卉等植物生长健康、景观优美。
外来有害生物防治	检疫性入侵生物（如薇甘菊、菟丝子、椰心叶甲、椰子织蛾、红火蚁、白蚁等）每日巡查，及时处理或采取防治措施。	做到无外来有害入侵生物。

2、垃圾分类处置及清理外运：

林锦

管理要求	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 项目中标价包含垃圾的清运、处理等相关费用，费用包干，乙方应自行考虑垃圾处理问题。</li> <li>2. 乙方应对绿地产生的垃圾进行分类减量处理，尽可能循环利用。生活垃圾应根据管理权限督促环卫部门清理，或分包给环卫企业外运。</li> <li>3. 乙方应不断改进养护工艺，提高垃圾优化处置能力。</li> <li>4. 乙方应错峰时间作业进行垃圾归集和运输，确保每天 6:00-12:00、14:00-22:00 绿地内无垃圾堆放，不得在绿地及路旁遗留垃圾。由于台风、暴雨等不可抗力因素无条件增加垃圾清运任务。</li> <li>5. 进行修剪等养护工作时应连同垃圾清运一并操作。</li> </ol>
专项技术要求	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 垃圾清运车收集垃圾时间为 6:00-12:00、14:00-22:00，循环清运。</li> <li>2. 垃圾清运车循环查看各垃圾摆放指定位置，对摆放在路边的垃圾袋收集装车，运送到垃圾中转站处理。</li> <li>3. 垃圾清运车驾驶员应持有准驾车型的机动车驾驶证。</li> <li>4. 限高：装车垃圾不允许超过车尾箱护栏高度。</li> <li>5. 限速：公园内时速不能超过 20 公里/小时。</li> <li>6. 确保垃圾收集设施清洁、正常，规范安全使用，上班时间内必须穿保洁服工作。</li> <li>7. 如有特殊情况发生，要及时停运，避免安全事故发生。</li> <li>8. 垃圾收集运送垃圾中转站途中应袋装化并密封不外泄，确保无渗漏，无异味。</li> <li>9. 垃圾装袋后应保证不漏不淌，垃圾箱应盖盖，并保持清洁；箱外不得有污垢，垃圾倾倒后箱内不得有残余垃圾。</li> <li>10. 分类收运车辆应按规范在车身喷涂与收运垃圾相应的分类标志。</li> </ol>

3、肥料及药剂：根据现场管养制定的绿化养护所需的肥料，包括复合肥和有机肥，应选择在行业排名前十的品牌。其费用（每年不少于绿化养护费（不含林地）的 3%，以上费用为材料费用，不含人工费），投标报价中已包含乙方提供全年所有费用，包干管理，若有不足，由乙方无条件自行保质保量提供。

甲方将在第四季度对乙方在本项目养护范围内的施肥量进行核算，根据第三方咨询公司的核算结果，如果乙方的肥料养护费用达不到招标文件及投标文件要求的金额，将在支付第四季度养护费时，将差额部分直接扣除，且认定为履约不

林段

合格。如乙方存在弄虚作假的现象，将按照合同要求费用的3倍进行扣罚。

4、补植苗木：用于零星裸露及人为破坏苗木补植，或苗木老化更新（每年不少于绿化养护费（不含林地）的6%，该费用为苗木费用，不含人工种植费用）。投标报价中已包含乙方提供全年所有费用，若有不足，由乙方无条件自行保质保量提供。

甲方将在第四季度对乙方在本项目养护范围内的苗木补植进行核算，根据第三方咨询公司的核算结果，如果乙方的苗木补植费用达不到招标文件及投标文件要求的金额，将在支付第四季度养护费时，将差额部分直接扣除，且认定为履约不合格。如乙方存在弄虚作假的现象，将按照合同要求费用的3倍进行扣罚。

### 5、设施维护修缮

最低数量要求	<p>一、常规刷新维护</p> <p>二、园区内所有设施设备的日常刷新维护</p> <p>1. 标识牌：需保持标识牌完整且无明显油漆脱落；</p> <p>2. 路灯杆：需保持外观漆面完整（包含高杆灯、庭院灯和草坪灯等）；</p> <p>3. 护栏（防护墙、铁链）：安全无破损，外观无明显脱漆现象；</p> <p>4. 建筑物、构筑物内外墙保持外观整洁、外墙无脱落现象；</p> <p>5. 道路、广场等硬质铺装维修，无破损。</p> <p>三、应急抢修，主要包括供电及给排水等设施。</p>
涉及主要材料要求	<p>1. 主要用于园区内建筑物、地面、护栏、标识、健身器材、水电设施、垃圾分类点等较大型的设施、设备的常规刷新、维护维修所涉及的油漆、砂石、铺装材料、管线、五金等基本材料，包括但不限于1) 路灯设施维修、2) 广播系统维修、3) 加压泵、水池、消防设施及供水设施维修、4) 塑木栏杆维修、5) 石柱栏杆铁链维护、6) 亭廊等建筑物维护、7) 办公楼及设备维护、8) 步道维护、9) 供电设备维护、10) 其他设施、设备维护。</p> <p>2. 维修维护所用材料配件要求与原本保持一致，若因停产或加工定制原因无法保持一致时，须经甲方同意且不低于原本规格及质量标准。</p>
管理要求	<p>1. 特级绿地上的设施完好率达100%，一级绿地上的设施完好率达95%，二级绿地上的设施完好率达90%，三级绿地上的设施完好率达85%。</p> <p>2. 乙方每周对公园设施定期巡检，并按要求填写巡检记录表。</p>

林

3. 故障响应：(1) 特殊或重要设备的，如监控系统，乙方在接到公园电话或书面的检修通知后，必须 1 小时响应，一般故障技术人员 4 小时内到达现场，重大事故（8 个以上摄像头不能正常工作）技术人员 2 小时内到达现场进行处理。(2) 其他故障的，必须 24 小时内响应。
4. 维修过程中要按要求进行安全文明作业。
5. 维修作业无正当理由必须按照业主单位指令期限内完工。
6. 主要包括公园范围内的游憩设施、服务设施、基础配套设施、管理设施等的维护维修工作，相关标准参照《公园设施维护技术规范》（SZDB/Z194-2016）执行。
7. 在合同签订后 30 天内，乙方应出具《公园设施现状分析及维修计划》，针对公园设施设备的现状及维护维修，以图文的方式，进行详细分析报告，并提出修复措施方案，报甲方审核。
8. 做好园区内高压箱变日常巡视和维护，包括：基础是否牢固，孔洞是否封堵，柜体有无潮气；接地装置是否完备、连接是否良好，接地电阻是否符合要求；户外环境有无变化，有无影响交通和行人的安全；检查各路馈线负荷情况，三相负荷是否平衡或过负荷现象，开关分合位置、仪表指示是否正确，控制装置是否正常工作；箱变内部每隔一年除尘一次，高压室、低压室柜体表面和气风机的日常维护和检修 检查风机运转的情况。
9. 负责公园的绿化给水管道、消防给水管道、水泵房、循环水泵房、园内建筑物用水等用水设施设备的维护。
10. 定期对公园范围的应急避难场所进行启动检查，并对相关设备进行维修保养，确保正常运行。
11. 配合公园外来单位的用水用电工作，完成甲方安排的其它工作。
12. 维修维护所用材料配件要求与原本保持一致，若因停产或加工定制原因无法保持一致时，须经甲方同意且不低于原本规格及质量标准。
13. 甲方根据近年设施修缮及维护情况，具体约定每年完成维护修缮的设施工程量、质量要求和扣罚标准，不达标予以扣罚。管养范围内设施设备、路面（含截水沟）及铺装单次 3000 元以内的修缮（包括材料费）由乙方负责，费用按月包干；在应急维修的情况下，乙方应无条件先行抢修。修缮范围不包括外包服务、经营单位使用的物业或设施。相关标准参照《公园设施维护技术规范》（SZDB/Z194-2016）执行。

林锦华

专项  
技术  
要求

### (1) 道路及交通设施维护

①定期检查和维护公园交通设施，确保步行道、自行车道和慢行道正常使用，确保公园交通衔接设施标识清晰、整洁，无安全隐患，设施发挥正常功能。

②公园路面应保持整洁完好，无积水现象。如发现变形、下沉及面层松动等可能危及游人安全的情况，应局部围闭，设置警示标识，并及时修复。

③确保栈道（包括木栈道及附属设施设备）完好齐全、安全稳固及正常使用，并保持原貌和风格；日常保养翻新、金属构件每年除锈1次、及时更换破损、腐朽或翘曲变形严重的部位；木质构件应加强防腐和白蚁防治；油漆饰面每一年至少维护1次。对公园沿途栈道进行每月维护，对损坏、变形、龟裂、松动等现象的栈道构件应在7天内修复。

④沥青路面、砼路面出现裂缝、松散、坑槽、拥包、啃边等病害时，应及时进行保养维护。沥青路面维护包含日常维护，清理路基、修整侧缘石、测温摊铺，接茬、找平、点补、夯边，撒边料、碾压、清理。

⑤预制块路面、石材路面及石粉渣路面出现松动、破损、沉陷、积水等病害时，应及时进行保养维护。

预制块路面维护包括一是局部砌块的松动、缺损、错台；二是局部沉陷、压碎，检查井四周烂边；三是砌块路面上的局部掘路修复工作。

石材路面维护包括放样、运料、配料拌合、扒平、夯实、安砌、灌缝、扫缝。

石粉渣路面维护包括检修路槽、运（取）料、摊铺、洒水、找平、碾压。

⑥道路标线进行日常维护，日常保持划线清晰、涂层鲜明、不变色、夜间反光度强。维护包括清理旧线、清洁路面、定位放线、涂料准备、涂敷、养护等。

⑦金属栏杆、仿木栏杆、砼栏杆应定期清除护栏周围杂草和杂物；原样修复或更换损坏、龟裂、老化、膨胀、锈蚀、变形等护栏；调整路面标高发生显著变化的护栏；定期清洁和维护，保持整洁、美观。

### (2) 服务设施维护

①需对建筑物及其周围环境进行清扫、冲洗、消毒，保持清洁并维护设施完好，办公楼配套建筑等服务设施应定期检查，确保完好无损；如发生构件脱落、地基下沉、墙体变形或其它危及游人安全的状况时，应局

部围闭，设置提示标识，并及时修复；办公楼标识标志应清晰、整洁明确和美观；门窗应保持完整，不松动；应及时清除周围杂草和杂物；应及时修复办公楼及附件出现的损坏、变形、缺损、膨胀、漏雨等；应定期清洗保持办公楼整洁，油漆脱落或锈蚀现象应重新刷油漆。

②入口标志、亭、廊、花架、雕塑、桥、水体等游憩设施，不得改变其用途。

③金属构件应及时保养，及时更换破损、腐朽或翘曲变形严重的部位；木质构件应防腐和防止白蚁等蛀虫的为害。破损构件应及时维修，粉刷和维修时应注意保持设施的原貌和风格。

④人工水体保持水量适度，池壁不漏水，设施完好无损。

⑤水电设施应由持有上岗证的专业技术人员检查维护，保证公园照明设施完好、整洁、运行正常，公园的亮灯率达100%；路灯杆架、灯泡、灯罩应随时检查，发现残损应及时更换，水电设施维修要求在1天内完成。

⑥公园控制区范围内的文物古迹、历史遗址或优秀近代建筑，应依法实行重点保护。

⑦公园沿线设施维护时，应在明显位置设置温馨提示，并做好安全维护。

⑧对风雨亭及其周围环境进行清扫、冲洗、消毒，保持清洁并维护设施完好，风雨亭应定期清除亭外周围杂草和杂物、亭内保持整洁，油漆脱落或锈蚀现象应重新刷油漆。

### (3) 标识系统维护

维护内容包括砼标识系统、金属标识系统以及木标识系统的检查，维修、调整和补充设施。

①公园沿线的标识牌进行每天巡查维护，对污损、变形、开裂、松动等现象的标识牌应及时修复，要求在5天内完成修复。

②公园沿线标识牌定期清洁和维护、保持标识清晰、整洁、明确和美观；松动或倾斜等应及时修复；标牌老化或破损，影响使用应及时更换；破损的科普宣传栏根据现场实际情况及时更换。

### (4) 其他设施维护

#### ①边沟

I边沟、排水沟和截水沟的淤积物应及时清除，沟内流水应畅通，断面完好。对沟断面破损应及时整修恢复。

	<p>II 土质边沟的纵坡坡度应大于 0.5%，平原地区排水困难地段不宜小于 0.2%。当土质为细砂质土及粉砂土且纵坡在 1%~2% 时，或粉砂质黏土且纵坡为 3%~4%，或流量大时，必须加固边沟。</p> <p>② 防洪沟</p> <p>I 防洪沟的淤积物应及时清除，沟内流水应畅通，断面完好。对沟断面破损应及时整修恢复。</p> <p>II 土质边沟的纵坡坡度应大于 0.5%，平原地区排水困难地段不宜小于 0.2%。当土质为细砂质土及粉砂土且纵坡在 1%~2% 时，或粉砂质黏土且纵坡为 3%~4%，或流量大时，必须加固防洪沟。</p> <p>③ 照明设施</p> <p>I 灯具发现问题应该在 24 小时内修复，灯杆及其他设备问题，应一个月内修复。</p> <p>II 灯杆矫正，整体刷漆，清洗照明器具，供配电设施维护保养，巡视路灯线路。</p> <p>④ 监控设施</p> <p>I 监控发现问题应该在 24 小时内检查。</p> <p>II 监控除尘、测试、补油等维护保养。</p> <p>⑤ 园内边坡</p> <p>防护网边坡、石材边坡、砼边坡出现松动、损坏、老化、锈蚀、变形等应及时进行修复及更换。挂网边坡维护包括放线定位、基础制作、立柱安装、网面安装、防腐。石材边坡维护包括修整边坡、砌筑、勾缝、抹面。砼边坡维护包括修整边坡、填补、养护、抹面。</p>
--	---

6、白蚁、红火蚁防治及四害消杀

<p>质量要求</p>	<p>3. 减少白蚁对建筑物及绿化环境的危害，防止红火蚁对游人造成伤害。</p> <p>4. 无白蚁、红火蚁蚁巢，无红火蚁伤人事件发生。</p> <p>3. 对园区进行四害消杀，减少四害对游人的伤害。预防生物媒介疾病的发生，改善园区环境质量。</p>
<p>消杀频率</p>	<p>每月巡查不少于 1 次，每次不少于 6 人。</p>

林林

防治区域范围	重点预防建筑危害、树木倒伏等安全隐患，包括园内建筑物、构筑物等设施及高大乔木集中的各类绿地，根据需要，必须涵盖公园实际绿地管养范围。
管理要求	<p>1. 以上配置数量，是指每次作业人员最低数量要求。若在最低人次情况无法达到消杀防治验收效果时，乙方需无条件自行增加工作频率。</p> <p>2. 需具备专业上岗证书工作人员操作，此外在开展上述各项工作时使用药物必须为国家规定“三证”（农药登记证、生产许可证、产品标准证）齐全的药物，不得使用国家及省市相关部门明令禁止使用的有毒有害药物。</p> <p>3. 消杀作业时，必须在主要道路入口设置警示牌，并做好安全防护措施，杜绝污染环境事故发生，如发生安全事故或者环境污染事故，乙方承担承担一切经济及法律责任。</p>

#### 7、外来入侵有害植物防治

防治对象	薇甘菊、银合欢、菟丝子等
防治目标	减少外来入侵有害植物对公园生态的影响
防治区域范围	涵盖全园范围。
管理要求	定期清理，按照国标《薇甘菊综合防治技术规程》进行人工或药物防治。其中化学防治（采用“紫薇清”等药物）按施工作业设计用药，在工期内进行三次防治，要求在当年7-9月完成第一次全面防治，10月底前完成第二次防治；人工清除要求在工期内完成4次施工，在薇甘菊生长季节每3个月施工1次；同时定期检查清理。

#### 8、保安及消防防火服务

通用技术要求	<p>1. 遵守公园规章制度，严肃岗位工作作风，遵守安保职业道德；</p> <p>2. 维持公园正常游园秩序，对不文明行为应及时进行劝导、说明、纠正清除乱摆卖现象；维护园区治安秩序；</p> <p>3. 维护园区治安秩序，高度警惕各类违法行为苗头，及时发现并配合公安部门制（防）止流氓滋事，打架斗殴、敲诈勒索、盗窃、抢劫等各类治安或刑事事件；</p>
--------	---

	<p>4. 做好防火（五清）、三防（防旱、防汛、防台风）等安全防范工作；</p> <p>5. 做好自然灾害与突发事件的应急抢险救灾工作；</p> <p>6. 做好生态资源保护工作，对发现的破坏生态资源的各类违法行为，要及时发现，及时上报；</p> <p>7. 做好公园管理范围内的违法乱搭建、违法用地、非法养殖等违法用地行为的管控工作，要及时发现，及时上报；</p> <p>8. 做好园林资源保护工作，做好防火各项准备工作，针对突发事件及火情，在岗人员要按照相关处置突发事件规定，及时发现、报告相关应急部门并积极科学的参与后续处置工作；</p> <p>9. 做好地质灾害巡查工作，加强对地质灾害风险源的管控和上报工作，确保人民生命财产及生态资源的安全；</p> <p>10. 做好公园管理线范围内重大活动的秩序维护及安全保卫工作；</p> <p>11. 做好公园节假日的园区内秩序维护及安全保卫工作；</p> <p>12. 做好公园管理线范围内其他各类安全管理工作；</p> <p>13. 做好安全生产培训工作，培训内容包括安全常识、基本安全技能、水车、消防水泵以及常规灭火器材的操作。每季度培训不少于1次，反恐应急演练每季度不少于1次，园林消防拉动演练每月不少于次。</p> <p>14. 积极认真的完成公园及上级部门部署各项安全生产工作任务。</p>
<p>安保人员基本装备配备</p>	<p>1. 着装配备： 最低量：夏装（含上衣、裤子）4套、秋装（含上衣、裤子）2套、冬装（含上衣、裤子）2套、作训服（含上衣、裤子）2套、帽子2顶、低帮作训鞋2双、高帮作训鞋2双、雨衣1件、雨鞋1双。</p> <p>2. 装备配备： 固定岗：对讲机1台、警棍1根、肩灯1个、防暴装备1套。 巡逻岗：对讲机1台、钢叉或盾牌1件、肩灯1个、头盔1个。</p>
<p>人员要求</p>	<p>(1) 遵纪守法，品行端正，无犯罪记录；</p> <p>(2) 须持证上岗；</p> <p>(3) 具有正常履行职责所需的身体素质和工作能力；</p> <p>(4) 符合公安机关规定的其它条件。</p>

环境

	<p>岗位要求</p> <p>(1) 原则上公园主要出入口、重要节点、重点区域、人流密集区等设置固定岗位。</p> <p>(2) 法定节假日、防风防汛及应急突发事件，必须按甲方要求增派安保力量。</p> <p>(3) 人员的上岗时间不得违反劳动法的规定。</p> <p>(4) 岗位的具体情况由甲方按实际自行安排。</p>
管理要求	<p>具体工作按《深圳市龙岗区市政园林绿化管理中心公园管理部综合管理服务项目监督考核办法(2022年版)》等文件要求落实，如遇考核文件更新调整，乙方须无条件配合。</p>

#### 9、园林防火“五清”工作

最低数量要求	<p>公园管理范围及周边二米，每年不少于两次。</p>
管理要求	<p>1、做好相关清理工作计划和人员安排。</p> <p>2、清理公园指定范围内所有灌草、枯枝叶等，合理修剪，加固护树设施，及时清理生态风景林改造或其他原因造成的倒伏树木和折断树枝等，杂草清理控制高度5cm以内。</p> <p>3、枯枝、杂叶、断枝、生活垃圾等清理物清运出公园。</p>

#### 10、消防物资及安全应急物资管理

管理要求	<p>1、每月对物资进行盘点，及时补充缺失物资；</p> <p>2、做好物资验收、出入库登记；</p> <p>3、做好物资分类、整齐摆放；</p> <p>4、做好甲方对物资管理的其它要求。</p>
	<p>其中安全生产(应急)物资应储备满足公园现场管需求的应急物资储备，包括但不限于一定数量的油锯、水泵、手提式灭火器、铁锹、手锯、砍刀、伸缩梯、斧头、分体式雨衣、雨鞋、过滤式消防自救呼吸器、强手光电、喊话器、毛巾、消防枪头、扳手、有衬里消防水带、防护眼镜、灭火器箱、警戒带、防汛沙袋、反光背心、防火手套、雨伞、打火把、消防应急标志灯具、消防应急照明灯具、救生绳、医疗箱、防暴陈列柜、</p>

	安全应急药品、铁马、担架、雪糕桶等。以上物资的数量及品种需甲方认可，以上物资属于应急库存，非演练或紧急情况，不得与日常工作公用。应急物资乙方需定期检查、盘点，及时按照甲方要求补充消耗、过期或失效的物资。
--	---

### 11、监控系统维护修缮

管理要求	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 公园视频监控系统（含广播系统）须全天候（24h）正常工作，乙方须根据公园现有的设备提前采购好相应的零部件，做到及时更换。</li> <li>2. 在合同签订后 15 天内，乙方应出具公园视频监控运行现状及维护维修详细分析报告，含设备、线路损坏情况以及修复措施方案等。</li> <li>3. 如存在故障，需要在签订合同一个月内完成修复工作。</li> <li>4. 乙方需及时自行绘制、完善公园视频监控、广播点位平面图和线路走向的布线图，并对公园监控、广播设备进行统计（包括产品名称、型号、生产厂家、厂家保修电话、机身号、设备编号、数量、安装位置等）。</li> <li>5. 公园视频监控系统存储时间不少于 90 天。</li> <li>6. 在维修和维护过程中因设备老化无法继续使用或无法修复时，乙方需要提供保证系统能够高效稳定运行的设备进行更换，确保系统正常运行。</li> <li>7. 乙方在承包期限内为公园提供免费的视频监控、广播系统专业方面的咨询服务，并对有关系统的优化、升级等提供专业的建议和方案。</li> <li>8. 乙方根据实际情况对公园有关监控和广播系统的操作员进行不定期的软硬件应用及专业知识的免费培训，并随时解答视频监控系统相关问题。</li> <li>9. 乙方在开展维修和维护工作时，必须服从公园的管理要求，文明规范开展相关作业，作业完成后要第一时间恢复场地原状；同时做好工作人员的安全教育，在维修、维护过程中发生的安全事故，由乙方自行承担全部责任。</li> </ol>
------	---

### 12、应急抢险、防意外及修复工作

管理要求	1. 乙方须配备完善的应急抢险设备、物资、统一应急服装，制定应急抢险工作预案、建立应急机制，及时巡查、发现和及时消除安全隐患，做好防台风、防汛、防寒等自然灾害及园林火灾等工作，对灾害引起的损坏及时清理修复，要求定期开展应急抢险技能培训和实操练习，使所有
------	--

本图

	<p>成员能熟练掌握抢险的基本技能,如应急抢险处理过程中发生安全生产事故,一概由乙方承担法律和经济赔偿责任。</p> <p>2. 在重大灾害时需及时调度增派人员、车辆和机械满足抢险需要。</p> <p>3. 在台风季节、暴雨(与深圳电视台发出的中小學生暂停上课的通知同步)等特殊情况下,全公园加强防御措施,设立明显警示标志,禁止行人进入危险区段;做好管辖地点的设施设备安全保护;针对绿化合理修剪,加固护树设施;对排水沟渠进行清理疏通。</p> <p>4. 台风期间,应成立应急队伍,服从甲方和政府三防指挥机构的统一指挥和调度,参加管辖范围内的抢险救灾工作。防台风应急抢险人员、车辆、机械设备配备要求如下:</p> <p>一级应急抢险(普通级别台风)</p> <p>要求应急抢险人员人数 24 小时保持绿地养护一线岗位工人人数、油锯手及安保护林员人数为应急抢险人员总数的 10%、高空作业车增加 1 台(22 米)、吊车 1 台(20 吨)、抓机 1 台、油锯增加 10 把(含高枝油锯)、其它机械设备依情况增加。</p> <p>二级应急抢险(强台风以上级别)</p> <p>要求必须配备额外增加人员,应急抢险人员人数为绿地养护一线岗位工人人数的 1.5 倍、油锯手人数为应急抢险人员总数的 50%、高空作业车增加 2 台、吊车 2 台(其中 1 台 25 吨以上)、抓机 1 台、树枝粉碎机增加 1 台(功率 80 马力以上)、油锯增加 20 把(含高枝油锯)、其它机械设备依情况增加。</p> <p>5. 台风、暴雨过后,乙方应立即组织人员做好公园路面清扫保洁,清理倒树断枝,疏通道路并及时进行扶树、护树,补好残缺,清除断枝、落叶和垃圾,恢复绿化设施景观。</p> <p>6. 乙方应组建一支不少于 20 人的应急队伍,以便随时响应甲方的外出支援任务及处置公园突发事件,包括但不限于三防抢险、治安维稳、园林防火等等。该队伍进行支援任务时,应配备有接送车辆,携带完成当次任务的必要装备,并解决支援过程中的饮食、住宿问题。该队伍执行任务时不能导致公园出现缺岗情况,从而影响公园正常运作。</p>
--	--

13、节假日和重大活动增派人员

<p>管理 要求 (如</p>	<p>1. 每年春节、国庆节共 15 天,假期期间要按照公园节日按保洁岗位及保安岗位要求,增派人员满足现场需求。</p>
-------------------------	--

有)	2. 其他重大活动和法定节假日须根据实际情况增派。 3. 增派的安保人员需持证上岗、配备工具。
----	--

14、其他要求：

1、乙方须服从甲方的指挥和合理调配。以保证高质量完成绿化养护、环境保洁、水电设施养护等各项工作。

2、员工劳动保障要求：

(1) 乙方必须与员工签订书面劳动合同，人员资料信息报送甲方备案（身份证号、照片、社保号等）。

(2) 乙方支付员工工资不能低于当年深圳市人均最低工资标准，且必须通过银行转账形式支付，不得现金发放，乙方必须按规定比例为员工购买养老保险、医疗保险、工伤保险、失业保险。如低于人员最低工资或未购买五险一金等，经相关部门核查据实核减相应费用（含五险一金等费用）或补发给员工。

(3) 乙方必须保障员工正常休息时间。

3、在管养范围内发生的意外伤亡事故或造成的财产损失由乙方全权负责并承担因此产生的法律责任及相应的赔偿责任，乙方应在进场一个月内购买公众责任险。

4、乙方负责安排员工参加作业服务的上岗培训、安全生产培训和定期学习，达到相应岗位上岗资格，掌握安全规程，并逐渐提高工作素质和作业水平。

5、乙方（及其作业人员）应严格遵守各项法律、法规，抓好劳务、消防、治安、维稳等内部工作，不得发生违法乱纪、扰乱治安、越级上访等事件。

6、乙方应在龙岗区范围内配置有固定办公场所，乙方的承诺期限为中标通知书发出后1个月内，1个月限期内没有提供达到招标文件要求的固定办公场所，甲方有权解除合同并报相关部门处理。

7、乙方须服从甲方的统一指挥和合理调整，在重大节日、公共活动、迎接检查或临时处理突发性问题时，必须积极主动配合采购方认真做好重要时段、路段或应急任务期间的作业任务。

8、乙方须承诺服务响应时间在1小时以内。

9、乙方负责处理在履行本合同服务期间发生的一切生产、交通、安全事故并承担因此产生的所有法律责任和费用，甲方不承担任何责任和费用，但因不可抗力因素，明显超出乙方责任能力范围内的除外。

10、乙方须配合政府集中采购机构对证明文件进行核证。

Handwritten signature or mark in the bottom right corner.

11、有关合同由乙方同甲方签署。

12、安全文明措施及应急管理

(1) 乙方应文明作业，不得伤害游客安全，不得对游客粗鲁、鲁莽及发生口角等。

(2) 乙方应加强文明安全教育，尤其是对一线员工教育。

(3) 因企业或员工管理不善等原因发生安全事故、事件，责任由乙方全部承担。

(4) 应急抢险：乙方应按甲方要求配备足额的应急抢险物资，应急物资包括但不限于雨衣、雨鞋、沙袋、手套、固树支架、应急灯、麻绳、警示带、手锯、砍刀、反光衣、油锯、高枝油锯、高枝剪、应急车辆、应急药箱、竹竿等，并成立一支应急抢险队伍。乙方应在台风、暴雨等灾害性天气来临前做好各项防御工作，对标段范围内全面排查安全隐患，及时对树木进行修剪、加固等，应急抢险期间，所有人员、车辆、设备必须全部到岗，甲方有权根据灾害性天气的破坏程度，要求乙方适当增加一线工人数量。合同期内管养数量发生变化的，按标准核定标准配备人数。乙方须听从甲方的指挥安排，全员投入到抢险救灾中，并按要求加班加点（包括节假日期间）。乙方未按照甲方要求增加人员数量或不听从安排指挥、加班加点的，视为严重违反合同约定情形，甲方可单方面解除合同。

## 九、验收标准

(1) 服务经过双方检验认可后，签署验收报告。

(2) 当满足以下条件时，甲方才向乙方签发验收报告：

1) 乙方已按照合同规定提供了全部技术资料。

2) 服务项目符合招标文件的服务要求。

## 十、物业管理费用及支付方式

1. 本合同物业管理费用共计人民币大写：贰佰零叁万柒仟伍佰叁拾元壹角陆分；小写（2037530.16元）（含税）；每月服务费用为人民币大写：壹拾陆万玖仟柒佰玖拾肆元壹角捌分；小写（169794.18元）（含税）。物业服务费采用包干制，费用包括：物业服务成本、维护费、保养费、员工\管理人员工资、社保等费用、办公经费及加班费、节日费等、食宿费、清洁服务费、绿化人员服务费、不可预见费、法定税费、物业管理企业的利润、物业管理佣金等一切可能发生的费用，乙方不得以任何理由向甲方要求增加任何费用。

2. 按照深圳市龙岗区财政局相关规定执行，服务管理费用每月支付，乙方每月提供正规发票，甲方在次月进行结算与支付。

林锦

3. 最终结算价以甲乙双方最终实际结算确定的金额为准，但最终结算价不得超过上述合同约定总价，最终结算价超过上述合同约定总价的，按上述合同约定总价结算。

4. 甲方根据乙方提供的账户信息支付款项，乙方应当保证其提供的账户信息真实、准确，乙方的账户信息发生变化的，应至少于甲方付款前5个工作日内书面通知甲方，否则由此导致的错付、无法支付等所有法律后果均由乙方自行承担。

乙方的收款账户信息：

户名：深圳市地铁集团城市服务有限公司

开户行：招商银行深圳分行益田支行

账号：755915838310201

5. 甲方付款前，乙方应当向甲方出具符合甲方要求的正式发票，否则甲方有权暂不付款且不承担任何责任。

6. 如因审计或财政拨款审批程序等时间问题导致付款迟延的，不构成甲方违约行为，不承担违约责任。

#### 十一、违约责任

1、乙方履行本项目，出现下列情形之一的，甲方有权单方解除合同，无须向乙方支付任何费用或承担其他的任何责任，同时乙方须向甲方支付中标总价的30%违约金，给甲方造成损失的，应赔偿甲方的所有损失：

(1) 合同履行期间，乙方未落实安全防火、防风、防灾和安全生产措施发生安全事故或者环境污染事故，发生1人以上(含1人)死亡(自然死亡除外)或3人以上(含3人)重伤，并负主要责任的；

(2) 合同履行期间，乙方因违反劳动管理方面的法律、法规、规章及其他一般规范性文件的规定，未足额或未按时支付乙方相关服务人员的薪资等费用，导致乙方服务人员向甲方主张支付薪资等费用的或到政府部门上访、投诉的；

(3) 合同履行期间，将甲方委托管理的房屋建筑或场地挪作他用或违规用于经营性行为；

(4) 在台风季节、暴雨等抢险救灾情况下，不服从甲方和政府三防指挥机构的统一指挥和调度安排的；

(5) 乙方未经甲方书面同意擅自将承包的服务转包或分包给第三人的；

- (6) 乙方累计扣款达到服务费 10%以上(含 10%)的;
- (7) 合同履行期内,乙方三次及以上季度综合考评分为不达标的;
- (8) 经核实,乙方有弄虚作假等行为的;
- (9) 合同履约评价被评为不合格的;
- (10) 乙方违反法律、法规等其他相关规范性文件规定,严重损害甲方利益或公共利益的;
- (11) 乙方出现行贿、违反廉洁规定行为并经查实的;
- (12) 乙方如有任何违反本合同所约定的保密条款的行为的;
- (13) 因乙方自身原因单方终止合同履行的。

2、如因乙方原因,所提供不符合服务标准要求、投标承诺或不能完成规定管理目标,甲方有权要求乙方在 5 个工作日内整改。乙方逾期整改、拒不整改或经整改后再次验收不合格的,甲方有权解除合同,乙方应向甲方支付本合同总价款 30%违约金。造成甲方造成损失的,乙方应承担全部赔偿责任。

3、因乙方管理不善或操作不当等原因造成重大安全事故的,甲方有权解除合同,乙方应向甲方支付本合同总价款 30%违约金。造成甲方造成损失的,乙方应承担全部赔偿责任。

4、乙方必须严格按照招标文件项目服务要求,按时派驻足够数量并符合“人员条件要求”的工作人员到岗。乙方未按规定(或投标承诺)配置本项目岗位和人员数量的或者擅自调整相关工作人员数量及其岗位的,甲方有权在发出整改通知书之日起要求乙方在要求乙方在 3 个日历日内整改,乙方逾期整改、拒不整改、或经整改后仍不符合要求的,逾期未整改的,甲方有权扣减缺岗或换岗人员在此期间的服务费用,同时甲方有权单方解除合同,并要求乙方按合同总额 30%支付违约金。

5、项目履约期间,乙方应做好派驻工作人员的管理工作,如有人员离职或工作人员考核不合格的情况,乙方应按要求做好候选工作人员的招聘工作,不得出现缺岗情况。一经出现缺岗情况,乙方应在 3 个日历日整改完毕,未按要求整改或者履约期间出现二次缺岗情况,乙方应向甲方支付本合同总价款 10%违约金,出现 3 次以上缺岗情况(含三次)的,乙方应向甲方支付合同总额 30%违约金,甲方有权单方解除合同,同时甲方直接书面报告财政部门记入供应商诚信档案。

6、乙方须按投标文件,投入相应作业车辆、机械设备,若未按要求投入,经甲方通知后,乙方应在甲方发出整改通知书之日起 3 个日历日内整改完毕,乙方拒不整改、逾期整改或未在规定期限内整改的,乙方应向甲方支付 10000 元每台/次违约金,同时甲方有权单方解除合同。

7、因乙方违约导致甲方支出的律师费、诉讼费、保全费、担保费、公证费、鉴定费、差旅费等费用,由乙方承担。

8、合同终止(或解除)或合同服务期限届满后不再续签合同时,乙方应在接到甲方通知后 10 日内向甲方提出最终考核验收移交申请,同时将全部服务工作和甲方设施设备完好地、无条件移交甲方,并依法自行处理好与项目工作人员的劳动

44

关系。因乙方不履行或未完全履行前述附随义务的，视为违约，乙方应按照合同总金额的30%向甲方支付违约金。

## 十二、双方权利与义务

### 1、甲方的权利与义务

(1) 甲方有权对不能严格履行本合同义务的乙方工作人员提出整改意见，要求乙方更换不合格的工作人员，乙方应当采纳。

(2) 乙方不得将该物业管理项目转包给第三方。若乙方擅自转包给第三方，甲方有权终止本合同，由此造成的经济损失和法律责任由乙方承担。

(3) 若有突发事件或者紧急情况等情形，乙方应当无条件服从甲方统一调度。

(4) 甲方将提供综合管理办公用房一间及清洁仓库用房一间，在委托期限内交由乙方免费使用；不提供所有综合服务人员的食宿。

(5) 甲方负责将完善、正常运转的消防、监控、电力照明系统提供给乙方维护保养。

### 2、乙方的权利与义务

(1) 乙方有权对本合同项下的物业管理区域进行物业管理，根据有关法律、法规及本合同的约定，制定物业管理服务的各项管理服务办法、规章制度、实施细则。

(2) 乙方的各岗位员工要统一着装；

(3) 乙方不得在合同期限内将本项目的管理权转包或发包；

(4) 乙方必须严格按照标准化的操作程序、完善的培训体系和质量控制体系完成本项目，以保证相关项目的服务系统安全、高效有序地运转。

(5) 乙方应当严格遵守双方约定，全面履行本合同项下的全部义务。

(6) 乙方应当按照招标文件要求安排物业管理人员。乙方保证选派的工作人员身心健康，责任心强，吃苦耐劳。

(7) 如因乙方公司派出人员的原因导致甲方或第三方经济及人身损失，由乙方承担全部责任。

(8) 乙方有责任配合甲方接受上级领导部门的监督、检查，并提供必须的材料；

(9) 乙方采取安全提示、警戒、隔离等方式积极应对雷电、滚石、滑坡等自然灾害风险隐患。

(10) 安全方面：乙方需对办公场所配置多个灭火器及不得使用明火。如游客使用明火需及时制止。

(11) 乙方应按相关法律法规与乙方在履行本合同过程中所涉及的乙方相关人员签订劳动或劳务合同，支付乙方相关人员的薪资、五险一金、福利、补贴等全部费用，甲方无需向乙方相关人员支付任何费用，乙方若与乙方相关人员发生任何纠纷与甲方无关，甲方不承担任何责任。

(12) 乙方相关人员在作业期间非因甲方原因遭受人身、财产损害的，或是因个人身体原因突发疾病的，由乙方负责处理和承担相应的赔偿责任，甲方不承担任何责任。

### 十三、考核要求

1、履约考核检查及扣罚标准：甲方每月不定期对乙方进行检查考核，按照梦清公园管理考核指标对存在问题进行扣分罚款处理。每扣 0.1 分，扣款 300 元，市、区及街道其他职能部门检查扣分，双倍扣款。每月考核满分为 100 分，最终得分为 100-当月各项考核扣分。当月考核得分 60 分以上（含 60 分）为合格，60 分以下为不合格，立即终止业务承包合同。

2、如因上级政府调整相关政策或更新公园相关检查考核的办法，甲方将实时更新相关考核标准及考核办法，乙方须无条件服从，甲方拥有最终解释权。

### 3、公园管理考核表

考核项目	评分标准	扣分情况	备注
园内设施管理情况考核	对长廊、门楼及基础配套设施设备进行管理维修，外观完好整洁、无破损、无污渍等。未达要求每处扣0.1分。		
	需对每处办公场所配备多个灭火器，不得使用明火。未达要求，每处扣0.1分。		
	体育及健身设施设备破损的，未及时维修和更换，每处扣0.1分		
	水电设施、园内设施等日常管养维护，如公园的园路、广场、座椅、栏杆、小品、标示牌、石桌、雕塑、沟渠等构筑物的小修小补等。未达要求，每处扣0.1分。		
	园内设施（廊亭、坐凳、扶手、灯杆、标识牌、消防器材、健身器材、果皮箱等）每天擦拭一遍。儿童滑梯及游乐设施、健身路径每天擦一次。沙池用细网每月筛一次。未达要求，每处扣0.1分。		

考核项目	评分标准	扣分情况	备注
	公园防护铁链、人工湖防护栏等牢固无损坏，并有醒目的安全警示牌，护管员巡防到位，确保公园内无意外安全事故。无设备每处扣0.1分		
作业规范	工作人员每班不少于规定人数，并按要求统一着装。未达要求，每人每次扣1分。		
	公园内实行24小时巡逻值班制度；巡逻值班人员着装统一，工作规范，作风严谨，语言文明。违反一项扣0.1分		
	严格按照合同约定，设施设备需配备完善，未达要求，每样扣0.1分。		
	配合公安机关清理制止公园内偷、抢、黄、赌、毒等现象。对于私自下水的市民、游客及时阻止，有针对性地提前预警、提前防范，确保无溺水现象。有应急处置预案，对相关情况做好日常记录。未达要求，每出现一次扣0.1分		
	安保秩序方面：主要负责维护服务责任区域内的秩序和安全，做好防火、治安巡防工作，防止发生破坏公共设施事故或治安案件；对服务责任区域内的车辆和人员出入进行指挥和控制，禁止未经允许的闲散人员进入服务责任区域内；保护服务责任区域内的财产，防止上述财产被盗或受到损坏；制止在服务责任区域内的非法现象；协助甲方开展安全疏导工作；甲方安排的其他合理工作。未达要求，每出现一次扣0.2分。		
	车辆按指定位置有序停放。未达要求，每处扣0.2分		

本局

考核项目	评分标准	扣分情况	备注
保洁	绿地范围内的树枝、树叶，绿化施工产生的渣土等绿化垃圾未及时清理的，每平方米扣0.2分。不足1平方米的按1平米计算。		
	对公园内广场、园路、沥青路面、绿化带、垃圾箱、灌木丛每日清理，循环保洁。确保公园干净整洁（不存在纸屑、烟头、污泥、积水、乱挂晒等）。未达要求，每处扣0.1分。		
	焚烧修剪下的枝叶、垃圾的，每处扣1分。		
	绿地上发现老鼠洞（或死老鼠）、蚂蚁窝的，每个扣0.1分。		
	定期喷洒除四害药物，并做好消杀记录，有效控制蝇蛆孳生。未达要求的，每次扣0.1分		
	每日定时巡查人工湖、栈桥、排水沟渠、火灾隐患的情况，制定每日台账。未达要求，每日扣0.1分。		
修剪及树型管理	根据植物的生长发育要求、景观要求、安全要求及防风要求等，对植物进行有计划的整形修剪工作。未修剪的，每平方扣0.1分。		
施肥	乔木、单株灌木生长不良的，每株扣0.1分。		
	绿篱、花坛生长不良的，每平方米扣0.1分。		
	草皮等地被植物生长不良的，每平方米扣0.1分。		
	乔木、单株灌木施肥不符合要求的，每株扣0.1分。		

考核项目	评分标准	扣分情况	备注
	灌木和草本花坛施肥不符合要求的，每平方米扣0.1分。		
补植	乔木、灌木死亡或缺株，不按时补种的，每株扣0.3分。		
	绿化带内死亡或缺株，不按时补种的，每株扣0.3分。		
	地被死亡造成黄土裸露的，每平方米扣0.3分。		
	修补和更换的苗木应与原苗木规格相接近，并对草本、球茎、宿根花卉（例如美人蕉、蚌花、风雨花等）每季度翻种一次。特级管养的绿地补植应使用袋苗。未按要求执行，每平方米扣0.3分。		
	水体绿植枯死未及时清理和补植的，每平方扣0.3分。		
病虫害防治	未按要求防治病虫害并发现病虫害受害程度达20%，或发现检疫性病虫害的，每株扣0.2分；		
基础管理	绿地没按要求拔除杂草，纯草率达不到要求的，每平方米扣0.1分。		
	绿篱、绿化带的除草、松土不符合要求的，每平方米扣0.1分。		
	绿地被人为破坏当天未清理现场，或残缺一周内未复绿的，每平方米扣0.1分。		
	园区范围内不得有违法广告张贴悬挂以及派发，不得有乱张贴乱涂写乱刻画，不得有乱摆卖乱经营项目。未达要求，每处扣0.3分。		

10/10

考核项目	评分标准	扣分情况	备注
	为防止人流践踏而在绿地上设置的围护设施必须整齐、美观，不得使用有刺铁线。违反上述规定，每米扣0.1分。		
园道、绿地管理	养护范围内的绿地、园道需见本色，有未清理的暴露垃圾、泥土、沙石、砖块、粪便、污水、烟头、口香糖污渍、乱堆放的其他杂物及绿化带内垃圾杂物等。每处扣0.1分。		
	沙井、雨水井、排水沟中存在积沙（土）、枯枝叶或其它杂物，影响排水。每处扣0.1分。		
	垃圾收集点、有明显异味，垃圾收集点周围存在垃圾、积水等。每处扣0.1分。		
	垃圾桶内外壁有污垢，垃圾桶内垃圾满溢，未装置垃圾袋、垃圾桶缺损、生锈等。每处扣0.1分。		
	园内水体、水池存在枯枝烂叶、生活垃圾及其它漂浮物。每处扣0.1分。		
安全防范管理	1. 消防及相关安全档案管理制度管理情况，制度不完善，发现一项扣减 1 分。		
	2. 物业工作人员清楚安全事项，了解工作流程，懂得使用各类安全、消防设施及各种灭火器材。抽查工作人员安全消防设施使用知识，不了解者每人扣 1 分。		
	3. 能够有效处理突发事件，有预防突发事件的工作预案并定期演练。当季度有安全事故，每		

考核项目	评分标准	扣分情况	备注
	宗扣 2-20 分。		
	4. 保安值班、巡逻执勤认真严格，无漏岗现象，登记、记载齐全，情况处理及时有效，门卫值班室整洁。不符合者，每次扣 1 分。		
	5. 监控、消控业务熟悉，监控、消控 24 小时不失控，记录齐全、专人专管，情况处理及时有效，监控室整洁。发现不符合者每次扣 1 分。		
	6. 安全值班及巡逻情况及记录。发现未按要求巡逻或巡查记录缺失，每次扣 1 分。		
其他工作	上班时对人为损坏设施、破坏花草树木的行为不及时制止的，每次扣0.1分。		
	接到社会投诉，经核实无误的，每次扣0.5分。		
	不按要求及时上报材料的，每次扣0.2分；弄虚作假的，一经查实，每次扣0.5分。		
	对绿地内的安全隐患，未及时消除或采取有效防患措施的，每次扣1分。		
	未按要求做好安全用电、防火等工作的，每次扣1分。		
当月得分			
考核人员		考核时间	

#### 十四、保密义务：

1、除本合同另有约定外，乙方对其因履行本合同所知悉的与本项目相关的信息以及甲方其他未公开的信息，应当采取适当有效的方式予以保密。乙方仅得在

本合同规定的范围内使用上述资料及信息，未经甲方事先书面同意，不得复制或披露给任何第三方。乙方对保密信息发生的被盗、泄露、或其他有损信息保密性的事件承担全部责任，因此给甲方造成损失的，乙方应予赔偿。

2、乙方在提供服务过程中接触或产生涉密数据的，应严格按《中华人民共和国保守国家秘密法》以及其他相关法律法规和制度执行。如由于乙方的原因而导致泄密的，乙方应承担一切法律责任。

3、未经甲方书面同意，乙方不得出于任何目的向第三方泄露本合同的任何内容及本合同的签订、履行情况，国家司法机关或监管机构要求提供的除外。

4、乙方承担的保密责任期限自本合同签署之日起至甲方公开有关的保密信息之日止。上述保密义务不因本合同的终止、全部或部分条款无效而终止或无效。

#### 十五、知识产权：

1、乙方提供的合同标的物需要使用第三方知识产权的，应取得权利人许可或者授权并由乙方承担费用。

2、乙方保证所提供的合同标的物不存在侵犯第三方合法权益（包括但不限于著作权、商标权、专利权等知识产权和物权等）的情形。如果任何第三方提出侵权指控，乙方须与该第三方交涉并承担由此发生的一切责任、费用和赔偿。

#### 十六、安全生产要求

1、乙方须落实安全生产主体责任，应履行安全生产工作职责，并树立安全意识，坚持预防为主，做好防盗、防火、防漏电、防伤亡等防范工作，确保运行安全。并承诺对作业期间所发生的生产、安全和交通等全部事故负责，甲方不承担任何责任。

2、乙方应安排具有相关资质的人员进行本合同所涉的安装调试、投放点施工、运营维护等工作，严格遵守相关法律法规的规定，避免出现安全性、违法类事故。乙方应合理评估作业条件，在作业过程中与相关管理单位进行友好协商，不得发生争吵、打架等事件。涉及乙方作业过程中的各类纠纷、违法案件、突发事故及其相关损失均由乙方自行处理或承担所有责任，与甲方无关。

3、乙方在作业过程中须严格按照《中华人民共和国安全生产法》等相关法律法规要求规定执行。

4、乙方须为相关作业人员提供劳动安全保障。

5、乙方应完成甲方的其他安全生产要求。

#### 十七、管理期限内需达到的目标

1、制定物业管理发展规划，有计划、有检查，甲方满意率达100%以上。

2、有效投诉率低于4%。

3、有效投诉处理率达100%。

4、房屋及公共配套设施、设备完好率93%以上。

林锦华

- 5、辖区内治安案件案发率为零，无任何重大事故发生。
- 6、环境卫生、消杀、绿化达标率为 95%，清洁保洁合格率 96%以上；
- 7、利用现代化管理手段对物业进行管理。
- 8、消防管理通过政府规定，年检完好率 100%。
- 9、保证杜绝重大火灾、抢劫、偷盗事故与安全、质量事故。
- 10、保证员工上岗前培训合格率 100%；

#### 十八、物业管理有关说明

1、甲方将提供物业管理办公用房一间及清洁仓库用房一间，在委托期限内交由乙方免费使用；不提供所有物业服务人员的食宿。

2、乙方的报价须应包括与现有物业服务公司交接工作的各项费用，并做好所有交接工作，甲方不在此增加任何费用；

3、乙方的各岗位员工要统一着装；

4、乙方不得在合同期限内将本项目的管理权转包或发包；

5、乙方须提供足够的作业机具，自行解决后勤管理服务时所需的日常工具、相关材料和劳保用品，保证文明工作；

6、乙方必须严格按照标准化的操作程序、完善的培训体系和质量控制体系完成本项目，以保证相关项目的服务系统安全、高效有序地运转；

7、乙方有责任配合甲方接受上级领导部门的监督、检查，并提供必须的材料；

#### 十九、合同的终止或解除

1、甲乙双方协商一致，可以解除合同，且互不承担违约责任。

2、发生不可抗力致使合同目的不能实现的，双方均可解除合同，且互不承担违约责任。但一方违约后发生不可抗力的，不能免除违约方的违约责任。

3、如法律、法规或政策调整导致合同不能履行或履行无意义的，甲方享有单方变更、终止合同的权利，并不承担任何违约责任，但对于乙方已履行的部分，甲方可视情况给予补偿。

4、因合同继续履行，将损害国家、集体、他人合法权益或有损公共利益及以损害政府机关信誉或形象的，甲方享有单方变更、终止合同的权利。

5、因政府机关单位的行政职能或职权的调整，继续履行合同与其调整后的行政职权产生冲突的，甲方享有单方变更、终止合同的权利。

6、因乙方的资信、商业信誉、履行能力、财务状况出现低于签订合同时的标准，甲方享有单方变更、终止合同的权利。

7、本合同约定或法律规定本合同终止的其他情形。

## 二十、争议的解决

甲、乙双方因履行本合同发生争议时，双方协商解决；协商不成的，提交深圳市龙岗区人民法院诉讼解决。

## 二十一、通知与送达

1、乙方确认本合同载明的如下通讯地址和方式作为乙方接收各类通知、函件、人民法院或仲裁机构的法律文书（包括但不限于传票、开庭通知、判决书、裁定书、调解书、限期履行通知书等）的有效送达地址和方式。

乙方有效送达地址和方式：

送达地址：深圳市福田区沙头街道白石路七号侨城东车辆段综合办公楼五楼

(1) 邮政编码：518000

(2) 法定代表人（负责人）或指定收件人：[REDACTED]

联系电话（办公/住宅/移动电话）：[REDACTED]

2、乙方保证上述送达地址准确、有效，如上述送达地址变更，保证在变更之日起3个工作日内书面通知甲方，在仲裁或民事诉讼中变更地址的，还应向仲裁机构、法院履行书面通知义务。否则，按照本合同载明的地址进行的送达仍然有效，乙方自行承担由此产生的法律后果。

3、如因乙方送达地址不准确、地址变更未及时书面通知甲方、无人签收、拒绝签收等原因导致通知、函件、人民法院或仲裁机构的法律文书等各类文件未能被该方实际接收的，邮寄送达的，以文件退回之日为送达之日；直接送达的，以送达人当场在送达回证上记明情况之日为送达之日。

4、对于上述送达地址，仲裁机构、法院可直接邮寄送达，即使当事人未能收到仲裁机构、法院邮寄送达的文件，由于上述约定，也应视为送达。

## 二十二、合同的生效及其他

### 1、组成本合同的有关文件

下列关于公开招标采购(项目编号:LGCG2025000112)的招投标文件或与本次采购活动方式相适应的文件及有关附件是本合同不可分割的组成部分与本合同具有同等法律效力，这些文件包括但不限于：

- (1) 乙方提供的投标文件(含澄清文件) 和投标报价表;
- (2) 投标承诺;
- (3) 服务承诺;
- (4) 中标通知书;
- (5) 招标文件 (含招标文件补充通知 )。

2、本合同未尽事宜, 由双方友好协商, 达成补充协议, 补充协议与本合同具有同等的法律效力。

3、本合同自甲乙双方法定代表人(或负责人)或授权代表签字并加盖公章之日起生效。合同正本一式九份, 其中两份为正本, 甲乙双方各执一份; 副本共七份, 甲方执两份, 乙方执五份, 所有文本均具有同等法律效力。

甲方(盖章):

负责人或授权人

经办人:



乙方(盖章):

法定代表人:

授权代理人



签约地点:

签约时间: 2026年 5月 22日

林路英