

合同编号: \_\_\_\_\_

# 空港新城福海河景观带综合 管理运营物业服务合同

项目名称: 空港新城福海河景观带综合管理运营物业服务

甲 方: 深圳市宝安区公园管理中心

乙 方: 招商局物业管理有限公司

日期: 2026年 5月 26日

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、乙双方根据 2024 年 5 月 21 日空港新城福海河景观带综合管理运营物业服务项目 (项目编号为 BACG2024000178) 采购的结果, 依据《中华人民共和国民法典》以及相关的法律法规, 和深圳市宝安区关于 2026 年运转保障类服务项目的预算经费压减 20% 的工作要求, 经甲乙双方协商一致, 空港新城福海河景观带综合管理运营物业服务项目按原合同价下浮 17% 续签 (同时安保服务人员岗位数按 17% 下浮、综合管理服务人员岗位数按 10% 下浮) 现就乙方向甲方提供空港新城福海河景观带综合管理运营物业服务事宜, 经甲乙双方协商一致, 达成本合同条款, 以资双方共同信守:

### 第一条 服务项目概况

一、服务项目名称: 空港新城福海河景观带综合管理运营物业服务

二、服务项目地点: 空港新城福海河景观带处于空港新城核心地带, 目前已部分完工对外开放。项目管理服务内容包括绿地养护、清扫保洁、安保服务、公厕管理、维护修缮、除四害消杀、公园特色管理服务、氛围营造等公园运营服务, 其中一是绿地面积 (不含河道管理线面积) 按一级以上绿地管养标准; 二是公园内硬质铺装面积 (含建筑物、构筑物、园区路面、广场、停车场等) 参照二级绿地标准; 三是河道管理线面积按二级绿地标准。

三、服务项目具体内容:

1、承担空港新城福海河景观带内全天候二十四小时安全保卫及监控工作, 包括但不限于空港新城福海河景观带范围内景区 (点)、大门、办公和场地的巡逻管理。

2、做好空港新城福海河景观带自然灾害与突发事件的应急抢险救灾工作。

3、维持空港新城福海河景观带内正常游园秩序、维护园区正常治安秩序、制止园区内不文明行为、清除乱摆摊现象、公共设施看管。

4、做好空港新城福海河景观带内的亮化设施、背景音乐等系统的控制工作。

5、控制各类非机动车辆出入及危险物品进入空港新城福海河景观带。

6、对空港新城福海河景观带内的各类紧急情况进行控制和处理, 妥善处置突发事件, 加强对地质灾害风险源的管控和上报工作。

7、做好防火、三防 (防旱、防汛、防台风) 等安全防范工作

8、协助清理流浪乞讨、算命、假僧人, 维护正常管理秩序。

9、保护公共财产和员工及游客人身、财产安全; 协助制 (防) 止抢劫偷盗、打架斗殴、勒

索敲诈等各类案件的发生等。

10、做好防火各项准备工作和火源火种控制工作。

11、服从甲方统一指挥，配合做好辖区安全管理。

12、空港新城福海河景观带管理区域内的环境卫生的保洁、绿化管养、公厕管养、设施、设备的管养和停车场管理。

13、空港新城福海河景观带管理区域内的四害消杀、红火蚁及白蚁防治等事宜处理。

14、供水、供电、供气、电信、公交等专业单位在空港新城福海河景观带管理区域内建设相关设施或对相关管线、设施维修养护时，进行协助和配合。

15、空港新城福海河景观带档案资料的保管及管理。

16、政府、社会团体、公众举办合法的各类公益活动的协助配合。

17、负责空港新城福海河景观带管理区域公共设施的安全管理和巡查工作。

18、在空港新城福海河景观带内提供自动售卖服务。

19、在空港新城福海河景观带内定期举办各类文化活动。

20、运用先进软件系统开展智慧公园管理、物业管理、能源管理服务类工作。

21、保持与所在的管辖区域内公安、消防、卫生、居委会等相关部门的沟通协调。

22、对进入空港新城福海河景观带内游客购买公众责任险，为所属从业人员依法购买社会保险及意外危害保险。

23、按照《深圳经济特区控制吸烟条例》规定，做好空港新城福海河景观带控烟工作。

24、落实上级部门有关疫情防控规定和要求。

25、必须服从甲方及各公园（广场）管理所（站）管理，组织做好管理服务工作和甲方临时交办的其他事项。

26、甲方建设设施完成后，乙方应无条件接收管养，甲方不再另行支付管养费用。

27、在合同期内，因国家建设需要或甲方管理需要调整乙方管理任务和管理级别时，乙方要服从大局，相应增减服务面积及经费。实际服务任务以甲方的统计数量为准。

28、负责空港新城福海河景观带宣传推广工作。

29、提供空港新城福海河景观带管理“一站式”周到细致服务，服务范围包含空港新城福海河景观带管理区域红线范围，但不限于上述内容的其它管理服务事宜。

## **第二条 服务项目实施要求**

一、空港新城福海河景观带综合管理运营物业服务是采用全包干的方式，即管理任务包干、经费包干的方式实行全承包。甲方将管理区域内的卫生保洁、绿化养护、保安服务、公厕管理、设施维护修缮、安全生产、视频监控系统维护、四害消杀、白蚁（红火蚁）防治、三防应急、售卖服务、公园文化活动等日常管理服务及相应的管理经费交给乙方，乙方按照国家 and 行业有关标准、规范、合同约定和服务承诺开展服务工作，在提供服务过程中接受甲方的指导、监管和检查。

二、乙方具有从事本服务合同的服务能力，其在运营投资、技术力量、人力资源、经营管理能力等方面均能满足本合同项下的服务项目的要求。

三、项目质量要求

### **（一）组建项目核心团队**

投入项目核心团队人员不得少于3个岗位，包括1个项目经理岗、2个项目副经理岗，项目核心团队需统一着装、统一佩戴工牌。

项目核心团队岗位配置表（全天候随时响应3岗位）

项目经理	项目副经理	项目副经理
1 (项目负责人)	1 (保安队长)	1 (物业经理)

乙方不得随意更换项目核心团队人员，若需更换，相关资历、能力等不得低于原服务人员，且更换人员在得到甲方同意确认后，跟班至少一周，方可正式交接更换。否则每更换1名扣除当月服务费的0.5%作为处罚。

## （二）保安服务相关要求

1、空港新城福海河景观带日常每天投入安保人员不得少于52个岗，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）。在保证安保服务岗位总岗位数不变前提下，甲方有权对安保人员岗位进行优化调整。

空港新城福海河景观带保安人员岗位配置表（岗）

副队长	保安员岗			维稳反恐	合计(岗位/个)
	早班	中班	晚班		
3	14	14	13	8(2组, 每1组4个岗)	52

2、原则上每个岗的日工作时长为8小时，未按规定配置队长的，每缺1岗，每天扣减服务费500元；其他人员每缺1岗，每天扣减服务费300元。

3、安保服务时间：全天24小时。

4、按《宝安区公园行业安保服务标准化配备指引》的相关要求，做好企业的制度化、规范化、标准化管理，详见《宝安区公园行业安保服务标准化配备指引》，由甲方提供。

5、安保人员上岗条件：

5.1 安保员的基本条件：身体健康，五官端正，精神面貌佳，应变能力强，服务态度好，年龄原则上保持在18~60岁之间，持有保安员上岗证。

5.2 安保员的素质要求：热爱安保事业，忠于职守，文明执勤；精通安保服务业务，熟悉法律法规；具有良好的观察力、分析判断力，会做群众工作；体魄健全。

5.3 业务技能条件：

5.3.1 具备基本法律知识，熟悉与安保相关的政策、规定。

5.3.2 具备一定言语和文字表达能力。

5.3.3 具备与岗位职责相应的观察、发现、处置问题能力。

5.3.4 具备使用基本消防设备、通讯器材、技术防范设施设备和相关防卫器械技能。

5.3.5 掌握一定防卫和擒敌技能。

6、安保员日常工作管理要求：

6.1 安保员着装要求：

6.1.1 保持制服整洁统一。夏服：上衣扎入裤内；冬服：内穿衬衣、衬衣下摆不得外露；冬季与夏季工作服不能混穿；不得戴歪帽、敞开外衣，卷裤脚、衣袖。

6.1.2 制式外衣衣袖、衣领处不得显露个人物品，服装口袋里不得装过大过厚的物品以影响外观。

6.1.3 着制服时要统一穿黑色皮鞋和深色袜子，保证无脏物，皮鞋黑亮干净。

6.1.4 非上班或非公差，不得着制服外出。

6.1.5 每个班次的安保服装须统一。

6.2 安保员仪容仪表要求：

6.2.1 仪容仪表端庄，不得蓄长指甲，不准烫发、染发，留长发、胡须。

6.2.2 不准佩戴饰物上岗，当班时不得将任何物体夹于腋下。

6.2.3 站立时，按军姿标准站立（立正或跨立），不准依靠墙壁或其它物体；不得弯腰驼背，不得东倒西歪，不得前顶后靠。

6.2.4 上班行走时用正规齐步，步速按军训内容规范要求；两人行走时，不得勾肩搭背。

6.2.5 不得在岗位上出现吹口哨、哼歌、跺脚、伸懒腰等不雅之行为。

6.2.6 态度自然、大方、热情、稳重、有礼貌。

6.2.7 执勤时，以理服人，处理问题要保持冷静，语气温和、婉转，不能和对方发生冲突。

6.2.8 工作时使用礼貌用语；切忌粗言秽语，不得讥笑或不理睬游人，不准与他人争吵。

6.3 安保工作要求：

6.3.1 安保员工作要求：

6.3.1.1 服从领导、听从指挥，做到令行禁止，遇事报告。

6.3.1.2 遵守国家法令、法规，做到依法办事；廉洁奉公，坚持原则，是非分明，敢于同违法犯罪分子、行为作斗争。

6.3.1.3 熟悉本岗位职责和工作秩序，圆满完成工作任务。

6.3.1.4 坚守岗位，保持高度警惕，注意发现可疑的人、事、物，预防治安案件的发生。

6.3.1.5 积极配合卫生、绿化、维修等其它服务，制止违章行为，防止破坏，不能制止解决的向管理处报告。

6.3.1.6 熟悉和爱护公园广场内配套的公共设施、机电设备、消防器材，并熟练掌握各种灭火器材的使用方法。

6.3.1.7 对出入公园广场的人员车辆及其所携带装载的物品要留意观察，发现可疑及时上报。

6.3.1.8 积极协助公安机关开展各项治安防范活动行动。

6.3.1.9 对发生在公园广场内的刑事、治安案件，要做到保护现场、保护证据，发现正在实行犯罪或者在犯罪后即时被发觉的、通缉在案的、越狱逃跑的和正在被追捕的人，立即扭送公安机关、人民检察院或者人民法院处理。

6.3.1.10 对执勤中遇有违法犯罪人员不服制止，甚至行凶、报复的，可采取正当防卫。

6.3.1.11 做好防火、防盗、防破坏、防治安灾害事故的“四防”工作，及时发现隐患漏洞或其它不安全因素，并向上级报告。

6.3.1.12 安保员不得非法剥夺限制他人的人身自由，无人身搜查权，不得扣押或没收他人证件和私有财物，不得辱骂殴打他人或者教唆殴打他人。

6.3.1.13 对违反治安管理行为的人，有权劝阻、制止和批评教育，但没有对其处罚的权力。

6.3.1.14 对违法犯罪的嫌疑人，可以监视，并向公安机关或保卫组织报告，但无侦查、扣押、搜查的权力。

### 6.3.2 巡逻要求:

6.3.2.1 巡逻人员须清楚公园广场内的各类设施及具体位置,发现异常情况应立即查明并上报。

6.3.2.2 检查电线线路(目视检查、禁止手动检查)和水管道有无损坏,发现漏水(电)时,及时采取措施并报告。

6.3.2.3 巡逻时发现可疑人员、可疑声响、闻到异味,应立即查明情况并采取相应措施(上报管理处,有需要及时上报有关部门)。

6.3.2.4 对巡视情况要做好详细记录。

6.3.2.5 发现偷、盗、流氓等违法犯罪分子,即刻擒获。

6.3.2.6 发现打架、吵架、斗殴等行为,要予以制止。

6.3.2.7 发现火警时,立即组织扑灭,并迅速报警。

6.3.2.8 发现可疑物品,要立即做安全处理,并报告有关部门。

6.3.2.9 驱赶乱散发广告、捡垃圾等闲杂违章人员。

6.3.2.10 制止私扯乱挂、乱贴乱画等行为。

6.3.2.11 夜间巡逻检查,应检查清理闲散人员,防止不法分子盗窃、破坏,检查火险隐患。

6.3.2.12 巡逻的时间和路线,要结合实际情况,采取“时间不定时,路线常变换”的原则;在巡逻的方法上,可采取徒步、骑自行车巡逻与站立观察相结合的方式。

### 6.3.3 监控员岗位要求:

6.3.3.1 监控人员工作应及时记录异常情况,遇突发事件应熟练操作云台观察,并做好录像同时上报,严禁离岗、睡觉或做与值班无关的事情。

6.3.3.2 保持监控室的整洁卫生,爱护设备,保持设备清洁,配合维修保养单位做好设备的维护,发生设备故障,第一时间通知维修人员到场处理。

6.3.3.3 学习掌握各种先进设备的性能,特点及使用方法,按规定程序操作监控设备,并维护好设备,不准私自外借任何器材。

6.3.3.4 做好机房保密工作,不得向无关人员拷贝、透露监控情况,严禁非工作人员进入监控室。

### 6.4 消防管理要求:

6.4.1 安保员身兼义务消防员,在平时工作中应积极参加消防技能的学习培训,并认真做好消防器材的检查维护,在发生火灾时应全力配合各部门进行灭火抢救工作。

6.4.2 检查消防器材有无损坏,如有损坏,必须立即报告领导,进行更换。

### 6.5 安保员处理问题的原则、方法:

6.5.1 处理问题应遵循的原则:“依法办事,执行制度,不徇私,以理服人”。

6.5.2 对不同性质的问题,应采取不同方法处理:对一般违反规定的问题,可通过说服教育解决,分清是非,耐心劝导,礼貌待人;对一时解决不了又有扩大趋势的问题,要本着“可散不可聚,可解不可结,可缓不可急,可顺不可逆”的原则,尽力劝开,耐心调解,把问题引向缓和,不能让矛盾激化,并及时向上级或有关部门报告。

6.5.3 在处理上:坚持“教育与处罚相结合”的原则,违反情节明显轻微不需处罚的,可当场教育,违反治安管理条例应处罚的,交公安机关处罚;对个别违法犯罪人员,应及时予以制止,把犯罪份子抓获扭送公安机关处理。

## 6.6 培训:

6.6.1 为保证安保队伍的纪律严明、训练有素、文明执勤、热情服务,必须对安保人员进行常规性的军事化、规范化的学习和训练。

6.6.2 做好安保人员的岗前培训、在岗培训、体能培训、军事训练、消防培训等。

6.6.3 安保人员培训及消防安全演练。聘请专家对一线安保人员在不同环境下的防范要求和所需装备配置及使用,此费用包含在合同价中。制定详细培训计划,并上报甲方备案。各类安全管理工作落实到位,公园安全有序。每季度安全生产培训不少于1次,反恐应急演练每季度不少于1次,森林消防拉动演练每月不少于1次。

## 7、安保设备要求:

7.1 乙方必须自带安全防护用品、对讲机、服装等防护用具和其他涉及安全保护的设施设备,包括但不限于对讲机(不得少于30套)、执法记录仪(24套)、安全防护用具(不得少于24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24套(含防火服、防火鞋、防毒面具、消防绳等)、消防蓄水囊2个、录音喇叭10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30把等其他涉及安全保护的设施设备和甲方临时交办涉及福海河景观带安全隐患整改事宜,购买的防护用具和设备物资必须在福海河景观带专用,此项费用包含在合同价中。

7.2 乙方必须自带两轮电动车(8辆),警用巡逻电瓶车(4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(2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)用于福海河景观带日常巡逻,此项费用包含在合同价中。

### (三) 综合管理服务相关要求

1、空港新城福海河景观带综合管理运营物业服务日常每天投入人员不得少于105个岗,其中至少配备1个项目负责人岗、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。在保证综合管理服务岗总岗位数不变前提下,甲方有权对综合管理服务岗位进行优化调整。

空港新城福海河景观带综合管理运营物业服务人员岗位配置表(岗)

绿化养护 工作主管	卫生保洁 工作主管	设施维护 (修)主管	特种设备管 理员(电梯)	文员	电工、 (泥水)工	综合管理人 员	一线作业人员 (含公厕管理人员)
1	1	1	1	1	5	3	92

3.2 原则上每个岗的日工作时长为8小时,未按规定配置项目负责人、绿化养护工作主管、卫生保洁工作主管、设施维护(修)主管、特种设备管理员(电梯)的,每缺1岗,每天扣减服务费500元;其他人员每缺1岗,每天扣减服务费300元。

3、管理时间:全天24小时;养护保洁标准时间6:00-22:00。

4、照明开、关灯时间为:

4.1 夏季:时间19:20开-次日05:00关。

4.2 其他:时间18:00开-次日05:00关。

5、综合管理日常工作质量要求：

项目	服务内容	质量要求	
卫生 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。
	林地保洁	平时每日清理生活垃圾。	保障林地无生活垃圾，植物健康良好。
	硬质地面 保洁	1、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。 2、两周冲洗一次。	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、雕塑等园林小品一周保洁一次。	应做到洁净干爽，无蛛网、无污渍、无张贴。
	厕所保洁	1、及时拖擦地面，洗手台、面盆、镜面、厕（尿）斗等卫生设备。 2、定时擦拭天花板、墙壁、门窗、间板、窗台、排风扇、照明设备、纸巾盒、烘手机、洗手液机及空气清新机等。 3、定时消毒、喷洒除臭剂，保持通风、无异味；及时补充洗手液、手纸等，清倒手纸篓。	做到干爽无水迹、无垃圾、无尘土；消耗品常有；纸篓手纸不得超过 2/3。
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。	园内垃圾应做到日产日清。	
植物 养护	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。	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。	

		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。	
	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，并在每年的夏季追肥 1-2 次。	做到营养充足。
	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。
	树木安全	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。
	地形修整	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。
设施维护修缮	特种设施	变压器、水泵等专项设备定期检修，做好相关记录。	1、确保各项设施设备完好及正常使用，常刷常新，干净整洁。
	基础设施	道路、广场、桥梁、照明（含高杆灯）、广播、标识等基础设施，游客中心、亭廊、座椅、假山、雕塑等游憩、服务设施定期维护，外立面或内墙及时	2、修缮刷新所需物料须经甲方确认，并与原有材料同等或以上规格。 3、安全文明施工，严格遵守公园相关规定。

		刷新。	4、刷新维护需铲除原有底漆，刮腻子，刷漆三遍，确保表面均匀、光滑、整洁。
	服务设施	厕所、游客中心等场馆内部设施设备定期检查维修及时更换，包括照明设施、水龙头、冲水阀、镜面、隔板、天花、墙面、地砖、扶手、配件等。	
	四害设施	防蚊闸、防蚊贴、毒鼠屋等设施定期检查及时补充更换。	
	水电抢修	及时排查抢修水电等特殊设施设备。	
四害 白蚁 消杀	四害消杀	每月不少于 4 次，使用的药品“三证”齐全，符合爱卫部门要求。	四害消杀效果达到标准不低于国家 C 级标准；白蚁、红火蚁防治效果做到不发生伤人事件，不危害园区内建筑物、植物等，均符合爱卫部门相关要求。
	白蚁（红火蚁）防治	每月不少于 1 次，及时发现及时处理，使用的药品“三证”齐全，符合相关要求。	
	花卉布置	在公园指定的位置，进行花卉的常年种植与更换。	达到高标准景观效果。
	公众服务	根据甲方需求，配合地方政府部门举办登山节等文体类或其他科普教育类活动。	确保相关活动安全顺利开展

#### 5.1 绿地管养相关操作规范及质量要求：

详见《综合公园管养维护要求》《深圳市标准化指导性技术文件：公园园容绿化管理规范》《森林公园绿化管养技术规程》，由甲方提供。若相关标准规范进行调整，按调整后的文件执行。

其中：

##### 5.1.1 洗手间保洁要求：

作业内容	<p>公共厕所的清洁包括地面、墙面，门窗、天花板、隔板、卫生洁具及其它室内设施的清洁。主要内容如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 定时擦拭天花板、墙壁、门窗、隔板、窗台、排风扇、照明设备（3 米以内）、纸巾盒、烘手机、洗手液机及空气清新机等。</li> <li>2. 及时擦洗洗手台、面盆、厕（尿）斗等卫生设备。</li> <li>3. 及时冲洗厕（尿）斗，做到人走厕位清。</li> <li>4. 及时清倒手纸篓，纸篓手纸不得超过 2/3。男厕内不设手纸篓。</li> <li>5. 及时拖擦地面，做到地面干爽无水迹、无垃圾、无尘土。</li> <li>6. 定时消毒、喷洒除臭剂，保持通风、无异味。</li> <li>7. 及时补充洗手液、手纸等。</li> <li>8. 厕所外围地面及外墙面清洁。</li> <li>9. 化粪池要及时清理。</li> </ol>
------	---

质量 标准	坐便器	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 坐便器内部无污渍、污垢。</li> <li>2. 坐便器外部、坐便器水箱外部无灰尘、污渍、污垢、水渍、水迹。</li> <li>3. 坐便器上盖板、坐板无水迹、污渍。</li> <li>4. 坐便器内、外部及坐便器水箱外部釉面色泽光亮无损伤。</li> <li>5. 坐便器开关顺利、水流畅通。</li> </ol>
	小便器	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 小便器内部无污渍、污垢。</li> <li>2. 小便器外部无灰尘、污渍、污垢及明显水渍、水迹。</li> <li>3. 小便器接尿斗外沿下方无污渍、污垢。</li> <li>4. 小便器釉面色泽光亮、无损伤。</li> <li>5. 小便器上下水通畅、无阻碍。</li> <li>6. 小便池无明显异味。</li> </ol>
	蹲便器	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 蹲便器内无污渍、污垢。</li> <li>2. 蹲便器周围无灰尘、污渍、污垢。</li> <li>3. 蹲便器釉面色泽光亮、无损伤。</li> <li>4. 蹲便器下水通畅、无阻碍。</li> <li>5. 蹲便器无异味。</li> </ol>
	洗脸盆及 化妆台、化 妆镜	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 洗脸盆、化妆台、化妆镜表面无灰尘、污渍、污垢、水渍、水迹。</li> <li>2. 卫生洁具表面无灰尘、污渍、污垢、水渍。</li> <li>3. 洗脸盆釉面色泽光亮、无损伤。</li> <li>4. 化妆台面色泽光亮、无损伤。</li> <li>5. 化妆镜面影像清晰、无水渍。</li> <li>6. 洗脸盆上下水及溢水口通畅、无阻碍。</li> <li>7. 洗脸盆及化妆台下面无灰尘、污渍、污垢。</li> </ol>
	公共厕所 地板	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 地板不得有污渍、污垢、水渍、水迹。</li> <li>2. 小便器下方地板不得有尿渍产生。</li> <li>3. 墙角、坐便器后侧、坐厕隔板下方等地板死角无污渍、污垢。</li> <li>4. 地板釉面砖色泽光亮，无损伤。</li> <li>5. 检查是否有异味。</li> </ol>
	公共厕所 墙面、门、 门套等	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 墙面不得有灰尘、污渍、污垢、水渍、水迹、印迹等。墙釉面砖色泽光亮、无损伤。</li> <li>2. 门、门套、坐厕隔屏板门表面不得有灰尘、污渍、污垢、水渍、印迹，表面涂料色泽光亮。</li> <li>3. 门与门套，隔屏板与隔屏板门之间的连接铰链及缝隙门不得有灰尘、污渍、污垢。</li> </ol>
	其他管理要求	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 清洗公共厕所所用的工具应专用，使用后定期消毒，放置于工具间或隐蔽处，与其他清洁工具分开保管。拖把、擦布不得放在无障碍通道的扶手上晾晒。</li> <li>2. 作业时，应将告示牌放置在门口或显眼处，以便客人注意并予以配合。</li> <li>3. 注意通风，按规定开关通风扇或窗扇。</li> <li>4. 禁止使用硫酸等强酸及强碱清洗卫生间及其附属设施。</li> </ol>

	<p>5. 公共厕所应建立每日保洁服务登记制度，包括开门检查、保洁频率、设施维修及日常检查等。</p> <p>6. 发现设施损坏、化粪池溢出等设施问题应悬挂故障警示牌予以提示，禁止故障设施继续使用，并及时报修。</p> <p>7. 对每个清洁材料进行标识管理。</p>
--	--

5.1.2 垃圾分类处置及清理外运：

<b>管理要求</b>	<p>1. 项目合同价包含垃圾的清运、处理等相关费用，费用包干，乙方应自行考虑垃圾处理问题。</p> <p>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，或给环卫企业外运。</p> <p>3. 乙方应不断改进养护工艺，提高垃圾优化处置能力。</p> <p>4. 乙方应错峰时间作业进行垃圾归集和运输，确保每天 8:00-18:00 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。</p> <p>5. 修剪等养护工作时应连同垃圾清运一并操作。</p>
<b>专项技术要求</b>	<p>1. 垃圾清运车收集垃圾时间为 6:00-11:00、14:00-17:00，循环清运。</p> <p>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。</p> <p>3. 垃圾清运车驾驶员应持有准驾车型的机动车驾驶证。</p> <p>4. 限高：装车垃圾不允许超过车尾箱护栏高度。</p> <p>5. 限速：公园内时速不能超过 20 公里/小时。</p> <p>6. 确保垃圾收集设施清洁、正常，规范安全使用，上班时间内须穿保洁服工作。</p> <p>7. 如有特殊情况发生，要及时停运，避免安全事故发生。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>10. 分类收运车辆应按规定在车身喷涂与收运垃圾相应的分类标志。</p>

5.2 设施维护修缮：

<b>管理要求</b>	<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> <p>3. 故障响应：</p> <p>（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，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。</p> <p>（2）其他故障的，须 24 小时内响应。</p> <p>4. 维修过程中要按要求进行安全文明作业。</p> <p>5. 维修作业无正当理由须按照甲方指令期限内完工。</p> <p>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</p>
-------------	--

	<p>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。</p> <p>7. 在合同签订后 15 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。</p>
<p>专项技术要求</p>	<p>1. 道路及交通设施维护</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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、金属构件每年除锈和油漆 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。</p> <p>(4) 混凝土盖板参照中华人民共和国行业标准：《城镇道路养护技术规范》（CJJ 36-2006 J 528-2006）中“7 水泥混凝土路面养护”标准维修。</p> <p>(5) 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。维护保养参照中华人民共和国行业标准：《城镇道路养护技术规范》（CJJ 36-2006 J 528-2006）中“6 沥青路面养护”标准维修保养。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。</p> <p>砼路面维护包括：一是水泥混凝土路面须经常清除泥土、石块、砂砾等杂物，严禁在路面上拌合砂浆或混凝土等作业。二是对有化学制剂或油污污染的水泥混凝土路面应及时清洗。三是水泥混凝土路面缘石缺失应及时补齐。</p> <p>(6) 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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>石粉渣路面维护包括检修路槽、运（取）料、摊铺、洒水、找平、碾压。</p> <p>(7) 道路标线进行日常维护，每一年补漆一次，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。</p> <p>(8) 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；每一年刷新一次（金属栏杆刷新原则上应使用氟碳漆）；定期清洁和维护，保持整洁、美观。</p> <p>2. 服务设施维护</p>

(1) 需对办公楼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；保持相关配套（如饮用水、小食品、公厕、服务咨询、医疗救助、自行车租赁等）完好。

(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，每年除锈和油漆粉刷 1-2 次，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。（管理期间发生的水电费用及其他费用已包含在合同价中，全部由乙方承担。）

(6) 公厕设施（灯、门窗、水龙头、镜子、挂衣钩、烘手器、洗手液盒、厕纸盒、插销、地面、墙面等）损坏后须及时维修，要求在 1 天内完成修复。

(7) 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。

(8) 公园沿线设施维护时，应在明显位置设置温馨告示，并做好安全维护。

(9) 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，亭子每一年应刷新一次。

### 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 3 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，每一年翻新 1 次；科普宣传栏每半年更换 1 次内容，对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

①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>②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，须加固边沟。</p> <p>(2) 防洪沟</p> <p>①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>②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，须加固防洪沟。</p> <p>(3) 游乐及康体设施</p> <p>维护内容包括保洁和维修，其中维修为保持设施的完整和正常运行所进行的预防性保养和轻微损害的修补，不包括设施更新。</p> <p>①对各种游乐康体设施须在每天运行前进行一次较全面的检查维护，检查情况，检修内容及处理结果应记录存档。</p> <p>②对各种游乐设施应半年进行一次较全面的检查维护，检查情况、检修内容及处理结果应记录存档。</p> <p>③每一年刷新一次。</p> <p>(4) 照明设施</p> <p>①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>②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>(5) 监控设施</p> <p>①监控发现问题应该在 24 小时内检查。</p> <p>②监控除尘、测试、补油等维护保养。</p> <p>(6) 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。</p> <p>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。</p> <p>石材边坡维护包括修整边坡、砌筑、勾缝、抹面。</p> <p>砼边坡维护包括修整边坡、填补、养护、抹面。</p>
--	---

### 5.3 四害消杀：

<b>防治对象</b>	老鼠、蚊虫、苍蝇、蟑螂。
<b>防治目标</b>	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，达到国家 C 级以上。
<b>消杀频率</b>	每月不少于 4 次。
<b>防治区域范围</b>	重点区域如门区、主要出入口、办公区、建筑物、构筑物、重要景点、专类园区、主园路及两侧等，根据需要，须涵盖公园实际绿地管养范围。
<b>管理要求</b>	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，在消杀时，要在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，乙方承担一切经济及法律责任。
--	--

#### 5.4 白蚁、红火蚁防治：

<b>质量要求</b>	1. 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。 2. 无白蚁、红火蚁蚁巢，无红火蚁伤人事件发生。
<b>消杀频率</b>	每月巡查不少于1次。
<b>防治区域范围</b>	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，须涵盖公园实际绿地管养范围。
<b>管理要求</b>	1. 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。 2. 消杀作业时，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，中标承担承担一切经济及法律责任。

#### 5.5 外来入侵有害植物防治：

<b>防治对象</b>	薇甘菊、银合欢等。
<b>防治目标</b>	减少外来入侵有害植物对公园生态的影响。
<b>防治区域范围</b>	涵盖公园实际绿地管养范围。
<b>管理要求</b>	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。

#### 5.6 安保及护林防火服务：

<b>通用技术要求</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>4. 做好防火、三防（防旱、防汛、防台风）等安全防范工作。</li> <li>5. 做好自然灾害与突发事件的应急抢险救灾工作。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>8. 做好森林资源保护工作，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</li> </ol>
---------------	---

	<p>后续处置工作。</p> <p>9. 做好地质灾害管控工作，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其他各类安全管理工作。</p> <p>11. 做好安全生产培训工作，每季度培训不少于 1 次，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。</p> <p>12. 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>
<b>安保人员基本装备配备</b>	<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>
<b>人员要求</b>	<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> <p>5. 岗位要求： （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。 （2）法定节假日、防风防汛及应急突发事件，须按公园要求增派安保力量。 （3）人员的上岗时间不得违反劳动法的规定。 （4）岗位的具体情况由公园按实际自行安排。</p>

5.7 防火隔离带清理（自然公园、有林地的城市公园每年须做好防火隔离带清理，具体清理区域和清理面积由公园自行决定）：

<b>管理要求</b>	<p>1. 于每年的 10 月实施，提前一个月，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、生活垃圾等清理物随时搬运下山用并清运出公园。</p>
-------------	--

5.8 消防物资管理：

<b>管理要求</b>	<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>
-------------	--

5.9 监控系统维护修缮：

<b>管理要求</b>	<p>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。</p> <p>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</p>
-------------	--

	<p>报告, 含设备、线路损坏情况以及修复措施方案等。</p> <p>3. 如存在故障, 需要在签订合同一个月内完成修复工作。</p> <p>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)。</p> <p>5. 公园视频监控系统存储时间不少于 90 天。</p> <p>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, 并对更换的设备提供不少于 1 年的免费保修; 设备故障无法及时修复的, 需提供备件, 确保系统正常运行。</p> <p>7. 乙方在承包期限内为公园提供不额外收费的视频监控、广播系统专业方面的咨询服务, 并对有关系的优化、升级等提供专业的建议和方案。</p> <p>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硬软件应用及专业知识的不额外收费的培训, 并随时解答视频监控系统相关问题。</p> <p>9. 乙方在开展维修和维护工作时, 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。</p>
--	---

#### 5.10 应急抢险、防意外及修复工作:

<p>管理要求</p>	<p>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、防寒等自然灾害及森林火灾等工作, 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 15 人的应急队伍，以便随时响应宝安区城管局、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、森林防火等等。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>
--	---

5.11 其他管理要求：

5.11.1 登山道（含园内盘山路）两旁各 15 米（5-20 米）内两侧的枯枝落叶，每年安排清扫两次，须符合防火部清理隔离带的要求。

5.11.2 边坡绿化管养要求：

5.11.2.1 边坡绿化管养作业工作难度较大，要求绿化工人具有边坡绿化经验，共 4 人，年龄在 45 岁以下，男性，身体健康状况良好。

5.11.2.2 人员主要负责边治理后的崩塌边坡保洁和绿化工作，作业地点存在危险性，除绿化工具外，要求中标企业提供安全带等必要的安全措施。

5.11.2.3 按种植技术要求管理，对边坡绿化植物进行修剪、打药、浇水、施肥、补植等，保证植株健康生长。

6、综合管理服务设施设备要求：

6.1 配备绿化养护和清扫保洁所必需的车辆和机械设备，具体如下：

最低配置数量要求（辆或台）		备注
核载不低于 1.49 吨货车	1	全天候到位
核载不低于 5 吨水车	1	
高空作业车	1	调配使用
压缩垃圾车	1	
巡查工作车辆（7 座）	1	全天候到位
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）	2	
小型扫地车	2	
移动高压冲洗设备	4	
草坪修剪机	不少于 6	
绿篱修剪机	不少于 6	
移动喷雾打药机（容量不低于 1 吨）	不少于 2	
油锯（含两台高空油锯）	不少于 6	

割草机	不少于 6	
吹风机	不少于 6	
8 米铝合金升降梯	不少于 2	
包含但不限于花剪、长剪、高空剪、喷雾器、桶、斗车、竹箕、铲、锄、锯子、电锯等工具	1 批	

6.2 以上是开展日常服务作业须配备的基本工具、器械，由乙方无条件提供，所发生费用由乙方自行解决。乙方配属本项目的设备和工具专属本项目作业使用，存放在本项目服务场所范围内，乙方不得擅自将上述全天候到位的车辆和设备挪用于其它项目。以上设备乙方在合同签订之日起 15 个工作日内配齐（提供设备购置发票及照片，并保证所有设备正常使用），逾期未配备的按照：[车辆：未到位车辆×500 元×逾期天数（自然日）]、[其他设备：未到位设备×100 元×逾期天数（自然日）]扣除相关费用，逾期超过 7 个自然日仍未配齐的，甲方有权解除合同，由乙方承担相关违约责任，并向甲方支付年服务费的 20%的金额作为违约金。

6.3 乙方须配备所规定的最低数量同种车辆和设备以及乙方认为需要配备的其它车辆和设备，并根据类型购买车辆和设备所需的商业保险，合同签订之日起 15 个工作日内向甲方提供相关证明材料（购置发票扫描或所有权证明，保证设备为本项目专用，及商业保险保险单）。合同服务期间有损坏的车辆和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。

6.4 乙方在服务期内自行到有关部门为作业车辆办理进出高速公路和处理场所的有关证件，进出高速公路等所产生的一切费用由乙方自行承担。

6.5 若因台风等应急、迎检、突发事故、干旱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，乙方必须按实际需要和甲方要求，无条件的增加性能良好的车辆和机械设备，如需配置服务需求要求数量以外的车辆、机械设备时，所产生的费用在专项养护经费中列支。

#### （四）公厕管理服务要求（171 厕位）

公厕位置	数量 (10 厕位以上)	数量 (10 厕位以下)	单位	公厕管理范围及内容
空港新城福海河景观带	9		座	公厕管理包括但不限于： 1、提供纸巾、消毒水、洗手液及维修水龙头、门锁等 日常管理所需材设施和材料； 2、公厕清洁、及时更换纸巾和洗手液； 3、及时维修损坏的水龙头、公厕门、便池等公厕设施； 4、必须专人管理，管理时间为 6- 22 点 5、达到《深圳市公共厕所管理办法》相关要求。
合计	9		座	

备注：合同服务期内，若因公园建设需要，导致厕所改造封停后，将由公园结合现场实际情况需要，通过核减相应厕所保洁经费或者置换移动厕所进行处理，乙方需无条件配合。若进行置换移动厕所时，乙方按原厕所（即改建厕所）的工作内容及技术要求提供对等的保洁服务，具体的移动厕所款式的确定根据公园现场情况，由甲方确定。置换后的移动厕所产生的一切费用（包括但不限于运输、安装、污物处理以及指定地点的现场场地处理等费用）由乙方负责。

#### **（五）自动售卖服务要求**

1、空港新城福海河景观带提供自动售卖服务共8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8处租金共7.68万元/年【即0.64万元/月（8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。

2、上述自动售卖服务服务由乙方自负盈亏，不得以任何理由拒交或少交租金。

#### **（六）公园文化活动及展馆运营服务要求**

在空港新城福海河景观带内定期免费举办各类文化活动（共8场/年），活动主题应围绕传统节日文化、公园消费体验及文化科普公益讲座、读书沙龙、阅读推广活动及展览等。全年活动计划和每次的具体活动方案须经甲方同意后方可实施。

#### **（七）安全生产、应急迎检等工作要求**

1、乙方应建立完善的地质和自然灾害检查、预警机制，并具体实施。

2、乙方自行解决其作业车辆、设备等机械停放和保管场所，并负责其安全、维护和保养工作，保证服务期间的正常使用需求。

3、乙方负责安排员工参加作业服务的上岗培训和定期学习，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。

4、乙方负责安排好作业人员的住宿、饮食等生活所需，保证其人身和财产安全基本条件。

5、乙方应加强与其所在的管辖区域内公安、消防、安监、卫生、居委会等相关部门的沟通协调工作。

6、空港新城福海河景观带区域管理区域内的人员及财产的意外伤害或损失，均由乙方负责并承担应有责任。

7、乙方在空港新城福海河景观带区域管理区域内应配置相应的医疗急救人员及药品。

8、所有空港新城福海河景观带区域管理区域内的迎检工作由乙方负责，后续建设工程及甲方专项工作，乙方应该给予配合。

#### **（八）后续服务要求**

1、乙方对工作必须认真负责，积极排查和控制安全隐患，确保空港新城福海河景观带区域游客人身安全。若出现重大安全事故或意外，承担全部经济 and 法律责任外，承诺今后不再出现类似事件。

2、乙方必须认真做好控制摆卖、秩序维护工作，在每月空港新城福海河景观带区域抽检时有乱摆卖现象，按相关考核方案进行扣分、扣款。

3、要认真做好严禁宠物入园的工作，若连续遭游客对此方面工作的投诉，甲方有权要求乙

方承担违约责任。

4、乙方项目经理每星期均要做好周工作安排和工作小结工作，不足部分要及时修正，做好重要节假日的工作安排和应急预案。

5、甲方有权更换乙方不称职的服务人员，乙方要配合、服从甲方的临时调配。

6、乙方确保对空港新城福海河景观带区域范围的无缝巡逻，做到空港新城福海河景观带区域范围内无火灾及重特大治安、交通、刑事等事件发生。如在空港新城福海河景观带区域范围内发生火灾及重特大治安、交通、刑事等事件，过错方属于空港新城福海河景观带区域管理责任单位的，乙方需承担相关法律责任和承担赔偿责任。

### 第三条 服务项目合同期限

本合同为第三年度合同，合同期限为 2026 年 6 月 1 日至 2027 年 5 月 31 日。此次合同到期后不再续签。

### 第四条 考评办法及验收移交方式

采取分项考核与综合评价相结合的方式对乙方服务进行考核评价。甲方每月对乙方的基本养护、专项养护、安保服务共 3 个分项进行单独考核。分项考核结果与对应的服务费支付挂钩；综合评价结果与履约评价、合同续签挂钩，每月综合评价分值按以下方式构成：基本养护工作考核分值占比 50%、专项养护工作考核分值占比 20%和安保服务考核分值占比 30%。如乙方的综合评价经考核后累计 3 次或连续 2 个月度考核为 85 分以下或 1 个月度考核为 70 分以下的，甲方有权终止合同。甲方可根据上级行业主管部门质量要求，修订和完善相关考核方案。如完善后的检查考核方案与签订的合同相冲突，乙方根据新修订的养护标准提供服务。

1、基本养护工作内容及考核方式：工作内容包括但不限于项目综合管理、行业规范、卫生保洁、公厕管理、绿化养护、公园设备（施）维护及安全生产管理、林地管理等九部分组成。根据《深圳市宝安区公园管理中心（罗田林场）综合管养服务考核方案》对空港新城福海河景观带区域基本养护工作进行月度考核评分。

2、专项养护工作内容及考核方式：工作内容包括但不限于水费、设施设备修缮更新、植物补换种、肥料费、农药费、除四害、白蚁防治（红火蚁消杀）、消防安全设施修缮更新、防台风、迎检、应急、公众责任险、厕纸、擦手纸及甲方交办其他工作所发生的费用等组成。甲方对乙方专项养护工作完成情况实行质量考核和进度考核。

（1）质量考核：根据《宝安区公园管理中心（罗田林场）公园（广场）综合管养专项养护服务考核方案》对空港新城福海河景观带区域专项养护工作进行月度考核评分。

（2）进度考核：甲方原则上以 3 个月（即一个季度）为周期对乙方专项养护工作的完成进度进行考核（特殊情形可每 1 个月或 2 个月考核一次），并做“达标”或“不达标”的定性评价。每次考核是否达标按以下方式判定：乙方累计完成的专项工作进度达到或超过目标进度的视为达标，否则视为不达标。

①目标进度=已完成的服务月数÷合同期总月数。

②累计完成进度=经甲方审核验收乙方累计完成的专项养护费金额÷合同期专项养护费总额。

③乙方发生的每笔专项养护费须事前向甲方申报，经甲方审核确认后实施。乙方已完成的每笔专项养护工作经甲方验收合格后，对应的专项养护费才能纳入乙方累计完成的专项养护费金额中予以统计。

3、安保服务工作内容及考核方式：工作内容包括但不限于项目管理制度的制定与实施、安保人员标准、服务标准、质量标准及安保设备设施等六部分组成。根据《深圳市宝安区公园管理中心（罗田林场）安保服务考核方案》对空港新城福海河景观带区域安保服务工作进行月度考核评分。

4、合同期满后，乙方必需将空港新城福海河景观带区域管理有关资料（如：应急物资储备情况、公园水电管理情况）移交给新服务单位管理，配合新服务单位接管各项工作。

## **第五条 服务项目合同价款及支付方式**

### **一、合同价款**

1、根据深圳市宝安区关于2026年运转保障类服务项目的预算经费压减20%的工作要求，经甲、乙双方协商一致，约定“空港新城福海河景观带综合管理运营物业服务项目按原合同价下浮17%续签，同时安保服务人员岗位数按17%下浮、综合管理服务人员岗位数按10%下浮”，并依据空港新城福海河景观带综合管理运营物业服务项目原合同价1820.088818万元/年，故本项目合同价为人民币1510.673719万元/年【 $1820.088818 \text{ 万元/年} \times (1-17\%)$ 】，大写：壹仟伍佰壹拾万陆仟柒佰叁拾柒元壹角玖分】，其中基本养护服务费797.16591万元、专项养护服务费354.960539万元、安保服务费358.54727万元。本项目服务费包括但不限于人工成本（包含安保服务人员和综合管理服务人员）、车辆及机械使用成本、安全生产成本（劳动保护）、日常耗材费、垃圾外运及化粪池吸粪清理外运费、管理费、专项养护经费、安保设备费和其他规费（如：意外伤害保险、管理范围内因偷盗、抢劫等案件所产生的人身伤亡及财产损失赔偿金、不可预见责任风险准备金以及依据当时管理情况和责任承担的相应赔偿费用等）。其中，作业人员基本工资及福利待遇必须符合《中华人民共和国劳动法》《深圳市员工工资支付条例》《深圳市社会保险条例》以及深圳市人力资源和社会保障局《关于调整我市最低工资标准的通知》。乙方应承担合同履行期间人工工资、物价上涨等因素对服务价格造成的影响和由此产生的风险，在合同期内不得以任何理由要求甲方增加任何费用。乙方应承担未来时期人工工资、物价上涨等因素对服务价格造成的影响和由此产生的风险，在合同期内不得以任何理由要求甲方增加任何费用。

2、服务费包括基本养护服务费、专项养护服务费和安保服务费，具体费用支出项目应包含但不限于以下所列内容。

（1）基本养护服务费：是指因日常养护发生的以下费用，包括但不限于人工成本（安保员人工成本除外）、车辆及机械使用成本、安全生产成本（劳动保护）、日常耗材费、垃圾外运及化粪池吸粪清理外运费、管理费和其他成本等。

（2）专项养护服务费：包括但不限于水电费（不含电费）、设施设备修缮更新、植物补换种、肥料费、农药费、除四害、白蚁防治（红火蚁消杀）、消防安全设施修缮更新、同意外请的机械（或车辆或专技人员）费用和防台风、迎检、应急、公众责任险、公厕卫生用品（厕纸、擦手纸、洗手液等）及甲方交办其他工作所发生的费用等内容，按甲方的要求统筹使用。经费进度审核原则上以市场询价为依据，水电费用以深圳市宝安区供电、供水部门的水电费收取标准为准。乙方发生的每笔专项养护服务费须事前向甲方申报，经甲方审核确认后实施。乙方已完成的每笔专项养护工作经甲方验收合格后，对应的专项养护服务费才能纳入乙方累计完成的专项养护服务费金额中予以统计。

（3）安保服务费：是指因安保工作而发生的以下费用，包括但不限于人工费、安保设备费（车辆、装备、服装、安全防护用具等其他涉及安全保护的设施设备）、安全生产成本（劳动保

护)和管理费用等。

3、空港新城福海河景观带区域范围内所发生的一切相关规费也由乙方支付(如排污费、垃圾费等)。

4、乙方利用本项目专项养护经费采购投入的物资(包括但不限于:果皮箱、治安岗亭、宣传栏、森林防火物资等),合同到期后归甲方所有。

#### 5、其他事项说明

(1)人工成本包括但不限于人工基本工资、加班工资、社会保险<五险>、住房工公积金、高温补贴等涉及乙方人员发生的所有费用。

(2)车辆及机械使用成本包括但不限于车辆及机械使用所发生的油费、过路费、保险、维修、保养、折旧等涉及乙方车辆及机械发生的所有费用。

(3)安全生产成本(劳动保护)包括但不限于工人工作服装、手套、反光衣、安全筒、警示牌、作业车辆警示灯等涉及乙方安全生产用具发生的所有费用。

(4)日常耗材包括但不限于锄头、铲、钎、草剪、枝剪、高枝剪、竹扫把、竹耙、手锯、油锯片、砍刀等绿化保洁工具,电钻、万用表、电焊机(含焊条)、切割机(含割片)、瓦刀、灰桶等水电设施维修工具及垃圾袋、厕洁精、卫生球、拖把、墩布等涉及乙方日常使用材料发生的所有费用。

(5)垃圾外运及化粪池吸粪清理外运费包括但不限于公园范围内垃圾外运和处理(含绿化垃圾)、公厕化粪池吸粪清理等。

#### 二、支付方式

甲方采取按月付费的方式向乙方支付服务费,根据基本养护服务、专项养护服务、安保服务考核结果分别支付当月基本养护服务费、专项养护服务费、安保服务费。具体支付规则如下:

(1)甲方每月向乙方先行支付当月基本养护服务费的80%,剩余20%的基本养护服务费由甲方根据考核结果进行核算,并与下一月的80%基本养护服务费一同向乙方支付,最后一个月剩余的20%在乙方完成项目移交并经甲方确认无误后予以支付(无息)。每次费用支付前,乙方向甲方提供等额合法有效发票,甲方按政府财政资金支付管理相关规定和程序办理支付手续且在财政资金拨款到位后立即向乙方支付。

(2)甲方每月向乙方先行支付当月专项养护服务费的80%,剩余的20%待进度考核评价为“达标”后支付,如当期进度考核评价为“不达标”,该考核期内每个月剩余的20%则暂不支付,待下一周期进度考核评价为“达标”后支付,依此类推,每月的质量考核扣款在支付下一个月的80%时予以扣除。因乙方不作为或慢作为,当期进度考核被甲方评价为“不达标”,且累计专项养护完成进度严重落后于目标进度的(即低于目标进度的80%),甲方将从该考核期的次月开始暂停支付专项养护服务费并要求乙方整改。每次费用支付前,乙方向甲方提供等额合法有效发票,甲方按政府财政资金支付管理相关规定和程序办理支付手续且在财政资金拨款到位后立即向乙方支付。

(3)甲方每月向乙方先行支付当月安保服务经费的80%,剩余20%的经费由甲方根据考核结果进行核算,并与下一月的80%经费一同向乙方支付。最后一个月剩余的20%在乙方完成项目移交并经甲方确认无误后予以支付(无息)。每次费用支付前,乙方向甲方提供等额合法有效发票,甲方按政府财政资金支付管理相关规定和程序办理支付手续且在财政资金拨款到位后立即向乙方支付。

(4) 考核分数在 95 分以上（含 95 分）的，按约定足额拨付当月基本养护经费、安保服务经费和专项养护经费；考核分数在 95 分以下的，需扣除当月费用，扣除规则如下：考核分数在 95 分以下，90 分以上的（含 90 分），每低 1 分按 0.2% 的增幅比例扣除当月费用；考核分数在 90 分以下，85 分以上的（含 85 分），在扣除考核 95 分以下，90 分以上的（含 90 分）的扣款基础上，每低 1 分按 1% 的增幅比例扣除当月费用；考核分数在 85 分以下，70 分以上的（含 70 分），在扣除上述两个分值的扣款基础上，每低 1 分按 1.5% 的增幅比例扣除当月费用；考核分数在 70 分以下的，在上述三个分值的扣款基础上，每低 1 分按 2% 的增幅比例扣除当月费用，且甲方有权提前终止合同；不够 1 分的，按 1 分计算。

#### 5、乙方收款信息：

公司名称：招商局物业管理有限公司

纳税人识别号：91440300710921365L

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

电话：26834000

银行账号：812281211310001

开户行：招商银行股份有限公司深圳新时代支行

### 第六条 履约保函

1、自合同签订之日起 30 天内，乙方须以支票、汇票、本票、保函等非现金方式向甲方提交金额为合同款 5% 的履约担保，金额为人民币 75.5336 万元【大写：柒拾伍万伍仟叁佰叁拾陆元整（无息）】，作为履行合同的保证金，保障合同的合法性和有效性，直至合同终止。若乙方未按要求提交履约保函，甲方有权申请废除乙方中标结果或单方解除合同，并按合同约定追究乙方的违约责任。乙方服务期满，服务全部移交完毕并经甲方考核验收后 30 个日历天内，甲方将履约保函予以退还；因乙方原因导致本合同被解除的，乙方除承担相关违约责任外，甲方有权将履约保函金额提取至甲方指定账户。

2、合同期满、管理任务完成，验收移交、并安置好员工后，甲方无息退回履约保函。

3、乙方原因导致本合同被解除的，乙方除承担相关违约责任外，甲方有权从履约保函中支取全部金额。

4、乙方如违反国家相关法律法规（如拖欠工资导致劳资纠纷）、履行合同过程中须承担赔偿责任（补偿）责任或履行本合同约定义务而产生费用（如乙方人员罢工、歇工等事件时，甲方临时指定其他单位负责相应工作所产生的费用），甲方有权从履约保函中支付相关费用。

5、乙方损坏甲方的设施设备且不按规定赔偿，或因其他原因导致甲方利益受损的，甲方有权从履约保函中支取相应赔偿费用。

6、乙方未严格履行合同，未按期保质保量完成服务，除承担相关责任外，甲方有权从履约保函中支取全部金额。

7、在发生保函金额被支取的情况时，乙方应在 10 天内补足履约保函。未补足的，甲方有权废除乙方中标结果或单方解除合同，并由主管部门按有关规定予以处理。

8、当发生支取履约保函中金额时，乙方应配合甲方办理保函的支取事宜，如履约保函无法支取或支取金额不足以支付相关费用的，乙方应支付、补足上述费用，未补足的，甲方有权废除乙方中标结果、单方解除合同并由主管部门按有关规定予以处理。

## 第七条 权利和义务

### 一、甲方的权利义务

1、甲方根据招标文件和相关规定制定本项目管理运营物业服务项目考核办法，并有权采取日常检查、综合检查等方式对乙方的服务质量进行考核、评分，发现问题及时向乙方提出书面或口头整改意见。

2、甲方有权对乙方落实本项目服务承诺情况和安全生产措施进行监督检查，发现乙方不符合服务要求的问题，有权要求乙方限期整改，如整改不达标则甲方有权提前终止合同。

3、甲方有权监督检查乙方对项目服务人员的培训和管理情况，如存在拖欠薪资或其他严重违法情形，有权停止支付服务费用和提前解除合同。

4、甲方有权要求乙方更换不符合服务项目要求（如未取得相应上岗证书、罢工、歇业等）的工作人员（核心团队或片区经理），乙方应在3个工作日内保证更换后的工作人员到岗。

5、甲方有权对乙方的资金投入情况进行监督。如：每月是否按时发放员工的工资、补贴、津贴、社保、意外保险和水电等。若乙方工作不到位，甲方有权要求乙方限期整改。

6、甲方应提供乙方开展服务项目所需的相关资料和必要条件，保证乙方能顺利开展服务工作。

7、甲方根据考核结果计算服务费用，扣除乙方应扣款后，将服务费用支付给乙方。

8、本合同服务费用政府拨款，如因政策影响，拨款未能及时到位，乙方不得以此为由不履行本合同规定的义务或要求甲方承担任何责任。

9、由于政府的行政行为致使甲方与乙方合同履行的客观情况发生变化，甲方有权对合同的服务范围及内容予以调整，乙方应无条件服从并不得以此为向甲方申请补偿费用。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m<sup>2</sup>、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。

10、甲方可根据上级行业主管部门质量要求，修订和完善《深圳市宝安区公园管理中心公园（罗田林场）综合管养服务考核方案案》、《深圳市宝安区公园管理中心公园（罗田林场）安保服务考核方案》、《深圳市宝安区公园管理中心（罗田林场）公园（广场）综合管养专项养护服务考核方案》和《宝安区公园管理中心（罗田林场）直管公园（广场）外包服务公司人员考勤管理方案》，如完善后的《深圳市宝安区公园管理中心公园（罗田林场）综合管养服务考核方案案》、《深圳市宝安区公园管理中心公园（罗田林场）安保服务考核方案》、《深圳市宝安区公园管理中心（罗田林场）公园（广场）综合管养专项养护服务考核方案》和《宝安区公园管理中心（罗田林场）直管公园（广场）外包服务公司人员考勤管理方案》与签订的合同相冲突，乙方根据新修订的养护标准提供服务。

### 二、乙方的权利义务

1、乙方有权根据合同及达到的服务质量等级（或考评分数）领取服务费用。

2、乙方根据招标文件的要求、投标文件的承诺及本合同约定的服务标准和要求向甲方提交

服务计划，经甲方认可后履行相应的责任和义务，保质保量完成本项目服务内容。

3、除甲方提供使用的设施设备外，乙方负责提供本服务项目所需的人员、设施、设备和材料等，承担项目实施所需的人工费、材料费、设施费等一切费用。

4、乙方有权对甲方及本服务项目管理工作的提出意见建议。

5、乙方服务过程中应接受甲方的监督和指导，不得以任何理由拒绝甲方监督人员的检查、考核等要求。

6、乙方服务过程中应接受甲方及其上级主管部门组织的检查和考评，并积极参加市、区开展的各类竞赛活动。

7、乙方负责安排员工参加相应的业务技术的培训学习，需持证上岗的员工，必须在到岗前获得从事相应岗位的证书。

8、乙方应为其服务项目的工作人员购买统一的工作服、工作鞋等劳动保护用品，要求按规定统一着装，保障安全。

9、如遇天气恶劣（如深圳电视台发出中小学生停课通知时）无法正常开展服务工作，乙方应安排人员坚守岗位并做好防灾、安保等应急准备，台风或暴雨过后，乙方应立即组织人员开展服务工作，按要求穿工作服，佩戴工作证，并为一线员工配备安全装备。特殊情况，如需协助抢险救灾工作的，乙方应服从甲方的统一指挥和调动。

10、乙方根据本合同所承担的服务内容，自行到有关部门为其聘请的人员申办用工、社会保险和居住证件等手续。乙方人员与甲方不存在任何形式的劳动关系、劳务关系。乙方按照劳动法及相关规定合法用工，按照《深圳市员工工资支付条例》等有关规定和乙方投标承诺按时足额发放员工工资（不得低于深圳市最低工资标准和乙方合同价水平）、按国家及深圳市规定的缴交比例为人员购买养老、医疗、工伤、失业、生育保险并缴纳住房公积金；安排好员工的生活、生产、培训及管理等工作。如乙方或其员工发生违法事件，或因用工劳务合同、劳资等产生纠纷，由乙方承担一切相关经济和法律责任，不得向甲方主张任何权利。

11、乙方应严格遵守国家法律、法规，并协助做好与本服务项目有关的社会治安综合管理工作。

12、乙方根据有关法律、法规、规章、政策和本合同的规定开展服务内容时，不得损害国家、集体及第三人的合法权益，不得获取不当利益，否则，由此所产生的一切法律责任由乙方承担。

13、乙方为实施本项目服务的行为，及为实施本项目服务提供的技术、材料、设施均不会对任何第三方构成侵权或引起第三方索赔，否则如有第三方因乙方之服务行为而向甲方索赔，甲方因此发生的所有费用及损失均应由乙方予以赔偿。

14、在合同期内，因政府政策变化或甲方管理需要等原因需要调整乙方的服务方案时，乙方要服从大局和甲方意见，由此造成的经济损失，甲方无需承担赔偿责任。

15、乙方指定固定联系人和移动电话供甲方监管人员能够随时联系，保持通讯畅通。

16、乙方聘请专家培训一线保安人员（在不同环境下的防范要求和所需装备配置及使用），此费用由乙方支付。制定详细培训计划，并上报甲方备案。每季度安全生产培训不少于1次，反恐应急演练每季度不少于1次。

17、甲方若有其他临时任务需调动安保人员和综合管理人员，乙方应无条件服从，甲方不再另行支付费用。

18、乙方自行解决其作业车辆、设备等机械停放和保管场所，并负责其安全、维护和保养工

作，保证服务期间的正常使用需求。

19、乙方应在合同履行完毕的 15 个工作日内按照甲方的要求提交相关资料文件，协助甲方制定《项目验收报告》；合同履行完毕的 10 日内按照甲方的要求提交相关资料文件，协助甲方制定《合同履行考核报告》。

20、空港新城福海河景观带区域内的人员及财产的意外伤害或损失，均由乙方负责并承担应有责任

21、乙方须对其在服务期内所发生的生产、安全和交通事故负责，甲方不承担任何责任，若甲方先行垫付的，有权向乙方全额追偿。

22、乙方确保对空港新城福海河景观带区域内的无缝巡逻，做到无火灾、重特大治安、交通和刑事等事件发生。如在空港新城福海河景观带区域内发生火灾、重特大治安、交通和刑事等事件，过错方属于空港新城福海河景观带区域综合管理运营物业服务项目管理责任单位的，乙方需承担相关法律责任和承担赔偿责任。

23、乙方对工作必须认真负责，积极排查和控制安全隐患，确保空港新城福海河景观带区域内游客人身安全。若出现重大安全事故或意外，承担全部经济 and 法律责任。

24、对数字化城市管理系统发送的所有绿化养护质量投诉问题必须及时整改并报处理结果。

25、乙方负责安排好作业人员的住宿、饮食等生活所需，保证其人身和财产安全基本条件。

26、乙方使用的标准必须是国际公认或国家、或地方政府颁布的同等或更高的标准，如乙方使用的标准低于上述标准，甲方将有权不予接受，乙方必须列表将明显的差异详细说明。

27、空港新城福海河景观带区域范围内所发生的一切相关规费由乙方支付（如排污费、垃圾费等）

28、乙方对其在履行合同过程中所了解到的甲方所有文件、资料、等信息负责保密义务，未经甲方书面同意，乙方不得引用、发表或向第三方提供。保密期限为永久，不论本合同是否变更、解除或终止，该条款不受限制。乙方若违反的，赔偿甲方由此遭受的全部损失。

## **第八条 服务项目移交**

1、乙方在合同生效之日起 10 天内将服务方案、人员聘请情况、设施设备购置配备等情况交由甲方验收，验收发现的问题由乙方在限期内整改完毕再交甲方验收，甲方验收合格后确认乙方正式接管服务项目。

2、甲方应在服务项目开始运作之日起 10 天内将应由甲方提供的设施设备移交给乙方，并做好交接清单的签收和保管，乙方需做好设施设备的保管和维护工作。

3、本合同终止（或解除）或本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 天内向甲方提出最终考核验收移交申请，将全部服务工作和甲方设施设备及时移交甲方，并处理好与作业人员的劳动关系。

4、乙方在移交期内应有计划的将所有设施设备完好地返还给甲方并配合甲方移交给新的服务单位。必要时甲方将委托有相关资质的第三方质量检测部门对乙方返还的设施设备进行完好率查验，查验结果需符合相关标准，如不符合标准的，乙方负责无条件修复及赔偿，查验费由乙方另行安排。

5、乙方须承诺在服务期将满或合同即将终止时，在新的服务单位尚未确定或暂未进行接管时，乙方将按照原合同规定全力配合甲方继续做好服务项目的工作。

6、合同期满后，乙方必需将公园管理有关资料（如：应急物资储备情况、公园水电管理情

况) 移交给新乙方管理, 配合新乙方接管公园各项工作。

7、甲乙双方应协商在 15 天内完成项目及设施设备的移交工作, 每逾期一天乙方须向甲方支付年服务费用的 1%违约金。

### **第九条 合同的解除或终止**

一、本合同出现以下情况时, 甲方有权提前解除本合同或立即解除本合同或向有关部门申请取消乙方中标资格, 并由乙方承担相关违约责任:

1、由于乙方未按合同约定期限配备数量足够、素质合格的服务设备和服务人员或其他原因严重影响合同履行。

2、因乙方管理不善或负主要责任、造成乙方员工或其他人员 1 人以上 (含 1 人) 死亡或 2 人以上 (含 2 人) 重伤的, 或造成重大损失的安全生产事故。

3、乙方未按时足额发放员工工资 (含加班工资) 的人数达 5 人以上的, 或乙方拖欠任 1 名员工工资 (含加班工资) 达 3 个月以上 (含 3 个月) 的, 或乙方拖欠员工工资累计数额 (含加班工资) 达伍仟元以上的, 或违反深圳市最低工资标准的要求发放工资的。

4、因乙方原因使得甲方支取乙方履约保函后, 乙方未能在 10 天内补足履约保函的。

5、如乙方的综合评价经考核后累计 3 次或连续 2 个月度考核为 85 分以下或 1 个月度考核为 70 分以下的。

6、乙方在履行本合同服务时违反法律法规或因弄虚作假及其他不正当行为造成性质恶劣的社会影响的。

7、乙方被撤销相关服务运营资质的。

8、乙方未经甲方同意将在本服务项目的服务期内获得的甲方有关的所有非公开资料和信息擅自泄露或提供给第三方使用的。

9、乙方资不抵债, 申请破产的。

10、由于乙方工作及服务不到位造成重大舆情、被公益诉讼或受到市领导批示的, 甲方有权解除合同。

二、因甲方管理需要或政府政策变动原因, 甲方需解除本合同的, 应提前 30 天以书面形式通知乙方, 甲方根据乙方实际提供的服务结算费用, 多退少补, 除此之外由此造成的经济损失, 甲方不负赔偿 (补偿) 或违约责任。

三、因战争、自然灾害等不可抗力导致合同终止的, 双方互不承担违约责任。

### **第十条 违约责任**

1、在服务期间, 非因乙方的过错, 甲方单方面要求解除合同, 双方根据实际提供的服务结算费用。如甲方已支付的费用高于实际应付费用的, 乙方应向甲方退还差价。

2、因乙方原因导致侵权纠纷、劳资纠纷、劳务合同纠纷、罢工歇业、服务中断等影响本合同服务内容正常进行或出现违反本合同约定行为, 乙方每日按年服务费的千分之三向甲方支付违约金, 直至影响消除、合同履行正常之日; 乙方违约行为达五日以上或已严重影响合同履行的, 甲方有权选择解除本合同, 取消乙方中标资格。同时乙方还需赔偿甲方的全部损失 (包括但不限于维护权益产生的一切费用, 如律师费、保全费、诉讼费、鉴定费等)。

3、乙方或其工作人员违反本合同约定的保密义务, 甲方有权要求乙方按合同总额 5% 支付违约金; 造成不良影响或对甲方造成损失的, 甲方有权要求乙方消除影响, 承担赔偿责任, 并保留解除合同的权利。乙方泄密行为构成犯罪的, 甲方有权依法移送有关部门处理。

4、因乙方原因导致本合同解除或终止或无法继续履行的，乙方按年服务费的 30%承担违约金，同时甲方有权在履约保函中直接支取，造成甲方损失的，乙方还应承担赔偿责任。

### 第十一条 争议的解决

本合同履行过程中发生的争议，由甲乙双方协商解决；协商不成的，任何一方可向深圳市宝安区人民法院提起诉讼。

### 第十二条 合同组成、份数及生效及其他

1、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。

2、下列文件应作为本合同的组成部分：

- (1) 本合同及附件(含补充文件)；
- (2) 中标通知书；
- (3) 招标文件及其附件（含答疑文件、补遗文件）；
- (4) 投标文件及其附件；
- (5) 《深圳市宝安区公园管理中心公园（罗田林场）综合管养服务考核方案》
- (6) 《深圳市宝安区公园管理中心公园（罗田林场）安保服务考核方案》
- (7) 《深圳市宝安区公园管理中心（罗田林场）公园（广场）综合管养专项养护服务考核方案》
- (8) 《宝安区公园管理中心（罗田林场）直管公园（广场）外包服务公司人员考勤管理方案》
- (9) 《宝安区公园行业安保服务标准化配备指引》

3、本合同由正文、附件组成，经双方法定代表人或授权代理人签字盖章后生效，共一式陆份，双方各执叁份，均具同等法律效力。

4、本合同载明的双方地址、电话为双方确认的联系方式，本合同履行期间，双方的任何通知、文件除了送至对方直接签收外，可按本合同载明联系方式以邮政特快专递送达另一方。任何一方变更联系方式应书面告知另一方，否则按原联系方式以邮政特快专递发出的通知、文件即使退回，仍视为送达。

附件：廉政合同

甲方（盖章）：

法定代表人：\_\_\_\_\_

或 授权代理人：\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_

传真：\_\_\_\_\_

时间：2026 年 5 月 26 日

签约地点：\_\_\_\_\_

乙方（盖章）：

法定代表人：\_\_\_\_\_

或 授权代理人：\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_

传真：\_\_\_\_\_

时间：2026 年 5 月 26 日

签约地点：\_\_\_\_\_

