



# 普罗米修律师事务所 PROMISE-U LAW FIRM

地址：深圳市龙岗区龙城大道 93 号豪景大楼 11 楼 邮编：518172  
电话/传真：(0755) 84535600 全国官网：www.promise-u.com

主 送	深圳市坪山区城市管理和综合执法局
自	广东普罗米修（龙岗）律师事务所
作 业 律 师	龚雪松
作 业 时 间	2025 年 4 月 28 日
作 业 时 长	2 小时
页 数	共 12 页
主 题	关于审查《〈汤坑水公园物业管理服务项目合同〉补充协议》的法律意见
编 号	( 2025 ) 普龙审意字第 334 号

## 法律意见书

### 致：深圳市坪山区城市管理和综合执法局

根据《中华人民共和国律师法》及其他有关法律、法规和规范性文件，广东普罗米修（龙岗）律师事务所受贵局的委托，就贵局拟与润加物业服务（深圳）有限公司签订的《〈汤坑水公园物业管理服务项目合同〉补充协议》（以下称送审合同）之内容出具法律审查意见。

关于本意见书，本所特做如下声明：

——为出具本意见书，本所律师已遵循勤勉尽责原则，以律师行业公认的业务水准和执业方式，就贵局提供的现有资料进行了审查。

——本所律师以贵局提供的文件、资料作为判断依据；对个别事项如无该等文件、资料，则以相关负责人员接受访谈时的口头陈述为参考。

——本所及本所律师对贵局提供信息的真实性、完整性和准确性均予以重点关注；但如贵局提供的相关文件、资料、口头陈述因故意隐瞒或者疏忽致使其不真实、不准确或不完整，则本意见书内容应进行相应修正，本所不应因此承担责任。

——本意见书中的任何结论，均以本所律师现已经掌握的资料和信息为基础，如该等信息或者资料与事实不符或者不全面、不准确，则该等结论也做相应修正，本所不应因此承担责任。

——本意见书中的任何结论系本所律师基于对合同材料和法律的理解作出，不能替代任何司法判决或证据依据使用。

——本意见书仅供贵局参考之用，非经本所书面同意，不得用于其他任何目的或用途。若有疑问请及时联系审核律师反馈沟通（联系电话：13088802729），谢谢！若对本所律师提供的法律服务不满意，可联系区司法局进行投诉（区司法局监督电话：0755-89313821）。

另外，除非文义另有所指，本报告中使用词语具有以下特定含义：

——本所：广东普罗米修（龙岗）律师事务所

——贵局：深圳市坪山区城市管理和综合执法局

## **一、出具本法律意见书所依据的材料及事实背景**

### **（一）相关材料**

1、贵局提供的《汤坑水公园物业管理服务项目合同》（2024年3月26日起至2025年3月25日止）（下称初始备案合同）

2、贵局提供的《汤坑水公园物业管理服务项目合同》（2025年3月26日起至2026年3月25日止）（第二年度续签合同）

3、贵局提供的第二年度续签合同补充协议即《〈汤坑水公园物业管理服务项目合同〉补充协议》

4、贵局提供的《关于变更聚龙山公园等物业管理服务项目合同的请示》及相关附件

### **（二）事实背景**

2024年3月，贵局通过公开招标的方式确定润加物业服务（深圳）有限公司为汤坑水公园物业管理服务项目中标服务单位，该项目为“一招三年，一年一签”的长期服务项目，中标金额为1170566.32元/年。2025年3月，贵局与润加物业服务（深圳）有限公司签订了第二年度续签合同，在合同履行过程中，因坪山区政务服务和数据管理局根据CIM平台实体构建技术，采用新的测量坐标体系及测绘方法对贵局管理的市政公园管养范围进行重新划定，并对公园绿地、林地进行分类定级，生成新管养数据，故贵局需根据新管养数据对合同相关内容进行调整，并签订《〈汤坑水公园物业管理服务项目合同〉补充协议》。

## **二、出具本法律意见书所依据的主要法律文件**

1、《中华人民共和国民法典》

2、《中华人民共和国招标投标法》

- 3、《中华人民共和国政府采购法》
- 4、《深圳经济特区政府采购条例》
- 5、《深圳经济特区政府采购条例实施细则》
- 6、《坪山区财政局关于进一步规范政府采购合同备案的通知》
- 7、《深圳市政府合同管理规定》
- 8、《深圳市坪山区城市管理和综合执法局政府合同管理制度（修订）》
- 9、《深圳市坪山区外聘政府法律顾问工作指引》

三、审查意见

《坪山区财政局关于进一步规范政府采购合同备案的通知》（深坪财〔2024〕18号）第四条之规定，如为延续或补充合同，核对合同与初始备案合同付款方式、采购标的、规格型号、采购金额、采购数量、质量标准、履约时间和地点的一致性。根据上述规定，本所律师基于送审合同的背景、内容并在查询有关资料的基础之上，经核对送审合同和初始备案合同，送审合同除**采购标的、采购金额、质量标准**有变更外，未对初始备案合同的其他实质性条款有实质性变更，变更条款及审查结果具体如下：

（一）关于采购标的的审查

1、初始备案合同、第二年度续签合同第三条“承包范围”约定：汤坑水公园位于黄竹坑路，紧邻坪山区儿童公园，公园依山傍水而建，环境优美。汤坑水公园物业管理服务项目包含一级景观绿化 25815.87 m<sup>2</sup>，二级景观绿化 15489.522 m<sup>2</sup>，三级景观绿化 10326.348 m<sup>2</sup>；路灯 106 盏，厕所 1 座；四害消杀服务（面积为 51631.74 m<sup>2</sup>）；园区保安巡查监管服务（含重大活动、节日提供现场安保力量，安全消防物资用品）等内容，具体如下表：

汤坑水公园物业管理服务项目承包清单

序号	服务项目	分项名称	工程量（m <sup>2</sup> /盏/座/人）	管养年限（年）
1	绿地养护	景观绿化（一级）	25815.87	1
2		景观绿化（二级）	15489.522	1
3		景观绿化（三级）	10326.348	1
4		路灯	106	1
5	健身器材	健身器材	1	1
6	公厕管理	厕所	1	1
7	保安服务	安保服务费用（含重大活动、节日提供现场安保力量）	8	1
8		安全消防物资用品	1	1
9	四害消杀	四害及红火蚁、白蚁防治费用	51631.74	1

**2、送审合同第一条约定：将原合同第三条“承包范围”中以下内容：**

汤坑水公园位于黄竹坑路，紧邻坪山区儿童公园，公园依山傍水而建，环境优美。汤坑水公园物业管理服务项目包含一级景观绿化 25815.87 m<sup>2</sup> ,二级景观绿化 15489.522 m<sup>2</sup> ,三级景观绿化 10326.348 m<sup>2</sup> ;路灯 106 盏，厕所 1 座；四害消杀服务（面积为 51631.74 m<sup>2</sup>）；园区保安巡查监管服务（含重大活动、节日提供现场安保力量，安全消防物资用品）等内容，具体如下表：

**汤坑水公园物业管理服务项目承包清单**

序号	服务项目	分项名称	工程量（m <sup>2</sup> /盏/座/人）	管养年限（年）
1	绿地养护	景观绿化（一级）	25815.87	1
2		景观绿化（二级）	15489.522	1
3		景观绿化（三级）	10326.348	1
4		路灯	106	1
5	健身器材	健身器材	1	1
6	公厕管理	厕所	1	1
7	保安服务	安保服务费用（含重大活动、节日提供现场安保力量）	8	1
8		安全消防物资用品	1	1
9	四害消杀	四害及红火蚁、白蚁防治费用	51631.74	1

**变更为：**

汤坑水公园位于黄竹坑路，紧邻坪山区儿童公园，公园依山傍水而建，环境优美。汤坑水公园物业管理服务项目包含一级景观绿化 25431.27 m<sup>2</sup> ,二级景观绿化 15258.762 m<sup>2</sup> ,三级景观绿化 10172.508 m<sup>2</sup> ;路灯 106 盏，厕所 1 座；四害消杀服务（面积为 50862.54 m<sup>2</sup>）；园区保安巡查监管服务（含重大活动、节日提供现场安保力量，安全消防物资用品）等内容，具体如下表：

**汤坑水公园物业管理服务项目承包清单**

序号	服务项目	分项名称	工程量（m <sup>2</sup> /盏/座/人）	管养年限（年）
1	绿地养护	景观绿化（一级）	25431.27	1
2		景观绿化（二级）	15258.762	1
3		景观绿化（三级）	10172.508	1
4		路灯	106	1
5	健身器材	健身器材	1	1
6	公厕管理	厕所	1	1
7	保安服务	安保服务费用（含重大活动、节日提供现场安保力量）	7	1
8		安全消防物资用品	1	1
9	四害消杀	四害及红火蚁、白蚁防治费用	50862.54	1

经审查，本所律师认为送审合同中对初始备案合同、第二年度续签合同约定的采购标的进行了变更，原因系贵局根据坪山区政务服务和数据管理局新管养数据对采购标的相关内容进行了核减，符合《坪山区财政局关于进一步规范政府采购合同备案的通知》（深坪财〔2024〕18号）第七条及《中华人民共和国政府采购法》第五十条“政府采购合同继续履行将损害国家利益和社会公共利益的，双方当事人应当变更、中止或者终止合同”的规定。

## **（二）关于采购金额的审查**

1、初始备案合同、第二年度续签合同第七条“承包经费及付款方式”约定：1、本合同总价为¥1170566.32元（大写：人民币壹佰壹拾柒万零伍佰陆拾陆圆叁角贰分），本合同总价含一切税费，包括乙方为实施本项目所需的人工费、机械设备费、绿化保洁工具费、安全文明生产装备费、耗材费、水电费、养护物资材料费、垃圾外运费及处理费、利润、税金、管理费等因履行本合同所发生的一切费用支出。

2、送审合同第二条约定：将原合同第七条“承包经费及付款方式”中以下内容：

1、本合同总价为¥1170566.32元（大写：人民币壹佰壹拾柒万零伍佰陆拾陆圆叁角贰分），本合同总价含一切税费，包括乙方为实施本项目所需的人工费、机械设备费、绿化保洁工具费、安全文明生产装备费、耗材费、水电费、养护物资材料费、垃圾外运费及处理费、利润、税金、管理费等因履行本合同所发生的一切费用支出。

**变更为：**

1、本合同总价为¥1045451.54元（大写：人民币壹佰零肆万伍仟肆佰伍拾壹元伍角肆分），本合同总价含一切税费，包括乙方为实施本项目所需的人工费、机械设备费、绿化保洁工具费、安全文明生产装备费、耗材费、水电费、养护物资材料费、垃圾外运费及处理费、利润、税金、管理费等因履行本合同所发生的一切费用支出。

经审查，本所律师认为送审合同中对初始备案合同、第二年度续签合同约定的采购金额进行了变更，原因系贵局根据坪山区政务服务和数据管理局新管养数据对采购金额进行核减，符合《坪山区财政局关于进一步规范政府采购合同备案的通知》（深坪财〔2024〕18号）第七条及《中华人民共和国政府采购法》第五十条“政府采购合同继续履行将损害国家利益和社会公共利益的，双方当事人应当变更、中止或者终止合同”的规定。

## **（三）关于质量标准的审查**

**1、初始备案合同、第二年度续签合同第十条“项目服务和管理要求”约定：**

**（一）人员及设备配置要求**

**1、“管理团队”主要职责及人员设置标准**

	岗位名称	人员数量	岗位职责	人员要求
管理团队	现场主管	1	负责制定公园绿化养护的工作计划，负责培训绿化工能正确使用机具和对绿化养护实施指导，认真学习专业技术知识，努力提高公园物业管理质量和工作效率，负责对绿化工进行安全培训。	大专及以上学历，物业管理两年以上经验
	保安队长	1	安全巡查管理	具备地市级（或以上）公安局颁发的保安员证
执行队伍	公厕保洁工	1	公厕保洁	/
	园区保洁工	2		/
	绿化工（园艺工）	1		/
	水电工	1	具有应急管理厅颁发的特种作业操作证	/
	保安队员服务岗	队员 3 岗	设置岗位 3 个	
备注		现场普通工人到手工资应不低于深圳市最低工资标准，相关技术工人及管理团队工作人员工资参照人社局最新一期指导工资由乙方自行决定。		

**2、汤坑水公园物业管理服务项目人员岗位清单**

岗位名称	数量（人/岗）	备注
现场主管	1	每周参与公园周例会，驻点公园现场管理
保洁工（流动岗）	2	
绿化工（园艺工）	1	
公厕保洁工	1	公厕服务时间每天 07:00-22:00
水电工（电焊工）	1	24 小时响应
队长	1	
保安员	队员 3 个岗	1 个岗位三班制，2 个岗二班制

**（四）虫害消杀要求**

虫害防治服务项目工作主要内容是“除四害”消杀及监测、观察、灭除区域内白蚁及红火蚁等，并及时汇报爱卫等主管部门，同时采取

环境治理、孳生地控制及其它有效措施相结合的防控办法进行巩固，以更有效地控制片区四害、白蚁及红火蚁孳生范围。

四害消杀

防治对象	老鼠、蚊虫、苍蝇、蟑螂
防治目标	减少四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
消杀频率	每月不少于 4 次。
防治面积	51631.74 m²
防治区域范围	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，必须涵盖公园实际绿地管养范围

白蚁防治

防治对象	白蚁
防治目标	减少白蚁对建筑物及绿化环境的危害
消杀频率	每月不少于 4 次。
防治面积	51631.74 m²
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。

红火蚁防治

防治对象	红火蚁
防治目标	减少红火蚁对建筑物及绿化环境的危害
消杀频率	每月不少于 4 次。
防治面积	51631.74 m²
防治区域范围	防治范围内的红火蚁孳生地，特别是人流量大、集中的门区、广场、景点等集散场地，以及与住宅、学校等相邻绿地，根据需要，必须涵盖公园实际绿地管养范围。

2、送审合同第三条约定：将原合同第十条“项目服务和管理要求”中以下内容：

（一）人员及设备配置要求

1、“管理团队”主要职责及人员设置标准

管理团队	岗位名称	人员数量	岗位职责	人员要求
	现场主管	1	负责制定公园绿化养护的工作计划，负责培训绿化工能正确使用器具和对绿化养	大专及以上学历，物业管理两年以上经验

			护实施指导，认真学习专业技术知识，努力提高公园物业管理质量和工作效率，负责对绿化工进行安全培训。	
	保安队长	1	安全巡查管理	具备地市级（或以上）公安局颁发的保安员证
执行队伍	公厕保洁工	1	公厕保洁	/
	园区保洁工	2		/
	绿化工（园艺工）	1		/
	水电工	1	具有应急管理厅颁发的特种作业操作证	/
	保安队员服务岗	队员 3 岗	设置岗位 3 个	
备注		现场普通工人到手工资应不低于深圳市最低工资标准，相关技术工人及管理团队工作人员工资参照人社局最新一期指导工资由乙方自行决定。		

## 2、汤坑水公园物业管理服务项目人员岗位清单

岗位名称	数量（人/岗）	备注
现场主管	1	每周参与公园周例会，驻点公园现场管理
保洁工（流动岗）	2	
绿化工（园艺工）	1	
公厕保洁工	1	公厕服务时间每天 07:00-22:00
水电工（电焊工）	1	24 小时响应
队长	1	
保安员	队员 3 个岗	1 个岗位三班制，2 个岗二班制

**变更为：**

**（一）人员及设备配置要求**

### 1、“管理团队”主要职责及人员设置标准

	岗位名称	人员数量	岗位职责	人员要求
管理团队	现场主管	1	负责制定公园绿化养护的工作计划，负责培训绿化工能正确使用器具和对绿化养护实施指导，认真学习专业技术知识，努力提高公园物业管理质量和工作效率，负责对绿化工进行安全培训。	大专及以上学历，物业管理两年以上经验

	保安队长	1	安全巡查管理	具备地市级（或以上）公安局颁发的保安员证
执行队伍	公厕保洁工	1	公厕保洁	/
	园区保洁工	2		/
	绿化工（园艺工）	1		/
	保安队员服务岗	队员 3 岗	设置岗位 3 个	
备注		现场普通工人到手工资应不低于深圳市最低工资标准，相关技术工人及管理团队工作人员工资参照人社局最新一期指导工资由乙方自行决定。		

## 2、汤坑水公园物业管理服务项目人员岗位清单

岗位名称	数量（人/岗）	备注
现场主管	1	每周参与公园周例会，驻点公园现场管理
保洁工（流动岗）	2	
绿化工（园艺工）	1	
公厕保洁工	1	公厕服务时间每天 07:00-22:00
队长	1	
保安员	队员 3 个岗	3 个岗二班制

第四条约定：将原合同第十条“项目服务和管理要求”中以下内容：

### （五）虫害消杀要求

虫害防治服务项目工作主要内容是“除四害”消杀及监测、观察、灭除区域内白蚁及红火蚁等，并及时汇报爱卫等主管部门，同时采取环境治理、孳生地控制及其它有效措施相结合的防控办法进行巩固，以更有效地控制片区四害、白蚁及红火蚁孳生范围。

### 四害消杀

防治对象	老鼠、蚊虫、苍蝇、蟑螂
防治目标	减少四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
消杀频率	每月不少于 4 次。
防治面积	51631.74 m <sup>2</sup>
防治区域范围	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，必须涵盖公园实际绿地管养范围

### 白蚁防治

防治对象	白蚁
防治目标	减少白蚁对建筑物及绿化环境的危害
消杀频率	每月不少于 4 次。
防治面积	51631.74 m <sup>2</sup>
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。

### 红火蚁防治

防治对象	红火蚁
防治目标	减少红火蚁对建筑物及绿化环境的危害
消杀频率	每月不少于 4 次。
防治面积	51631.74 m <sup>2</sup>
防治区域范围	防治范围内的红火蚁孳生地，特别是人流量大、集中的门区、广场、景点等集散场地，以及与住宅、学校等相邻绿地，根据需要，必须涵盖公园实际绿地管养范围。

**变更为：**

#### (五) 虫害消杀要求

虫害防治服务项目工作主要内容是“除四害”消杀及监测、观察、灭除区域内白蚁及红火蚁等，并及时汇报爱卫等主管部门，同时采取环境治理、孳生地控制及其它有效措施相结合的防控办法进行巩固，以更有效地控制片区四害、白蚁及红火蚁孳生范围。

### 四害消杀

防治对象	老鼠、蚊虫、苍蝇、蟑螂
防治目标	减少四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
消杀频率	每月不少于 4 次。
防治面积	50862.54 m <sup>2</sup>
防治区域范围	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，必须涵盖公园实际绿地管养范围

### 白蚁防治

防治对象	白蚁
防治目标	减少白蚁对建筑物及绿化环境的危害

消杀频率	每月不少于 4 次。
防治面积	50862.54 m <sup>2</sup>
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。

红火蚁防治

防治对象	红火蚁
防治目标	减少红火蚁对建筑物及绿化环境的危害
消杀频率	每月不少于 4 次。
防治面积	50862.54 m <sup>2</sup>
防治区域范围	防治范围内的红火蚁孳生地，特别是人流量大、集中的门区、广场、景点等集散场地，以及与住宅、学校等相邻绿地，根据需要，必须涵盖公园实际绿地管养范围。

经审查，本所律师认为送审合同中对初始备案合同、第二年度续签合同约定的质量标准进行了变更，原因系贵局根据坪山区政务服务和数据管理局新管养数据对质量标准中所需配备的人员、设备内容进行核减，符合《坪山区财政局关于进一步规范政府采购合同备案的通知》（深坪财〔2024〕18号）第七条及《中华人民共和国政府采购法》第五十条“政府采购合同继续履行将损害国家利益和社会公共利益的，双方当事人应当变更、中止或者终止合同”的规定。

（四）送审合同签订主体适格，合同条款完整，表述准确、合法、合理，不存在显失公平及损害国家利益、社会公共利益和第三方的合法权益的情形，合同订立符合法定职权、法定程序，无合法性问题。

（五）贵局送审合同符合深圳市坪山区财政局《坪山区财政局关于进一步规范政府采购合同备案的通知》（深坪财〔2024〕18号）的备案要求。

（六）《深圳市坪山区城市管理和综合执法局政府合同管理制度（修订）》第三十一条规定：“政府合同应当按照《中华人民共和国招标投标法》《深圳经济特区政府采购条例》等法律、法规、规章及其他管理规定的时限内签订，不得在合同履行过程中或在合同履行完毕后补签合同。”根据上述规定，请贵局及时签订合同，同时为规避在合同文本确定过程中合同内容被交易对方私自篡改的风险，建议先由贵局在审定的合同文本上签字盖章后再交由交易对方签字盖章。

（七）根据《深圳市财政局深圳市政府采购中心关于进一步加强

市本级政府采购合同备案管理工作的通知》(深财购〔2019〕43号)《深圳市财政委员会关于做好政府采购合同公告工作的通知》(深财购〔2016〕26号)的规定,自政府采购合同签订之日起2个工作日内,采购单位应在集中采购机构网站进行合同公告。建议贵局严格按照上述规定及时进行合同公告。

(八)根据《深圳经济特区政府采购条例》第三十七条规定:“采购人应当自政府采购合同签订之日起十日内,将采购合同副本抄送政府集中采购机构备案。”《深圳经济特区政府采购条例实施细则》第五十四条规定:“集中采购限额标准以上的政府采购项目合同应当报送政府集中采购机构备案。签订补充协议或者解除合同的,应当在签订补充协议或者解除合同之日起十日内办理备案变更手续。”请贵局严格按照上述规定及时办理合同备案。


(九)送审合同属于《深圳市政府合同管理规定》《深圳市坪山区城市管理和综合执法局政府合同管理制度(修订)》规定的政府合同,在合同管理过程中请严格按上述规定中的各项要求执行。

#### 四、结论意见

本所律师认为,本次送审合同签订主体适格,合同条款完整,表述准确、合法、合理,不存在显失公平及损害国家利益、社会公共利益和第三方的合法权益的情形,合同订立符合法定职权、法定程序,无合法性问题,双方协商一致即可签订。

特此呈述,供与参考。

广东普罗米修(龙岗)律师事务所

律师:  (签字)

二〇二五年四月二十八日