

# 公园综合管养物业服务合同

**甲方：**深圳市南山区公园管理中心  
法定代表人：温洁

**乙方：**润加物业服务（深圳）有限公司  
法定代表人：贺敏

甲方将深圳市南山区公园管理中心大沙河长廊综合管养物业服务采购（1年）承包给乙方。为了进一步提升公园综合管养水平，明确双方的权利义务关系，根据《中华人民共和国民法典》、《深圳经济特区政府采购条例》和《深圳经济特区政府采购条例实施细则》等有关法律、法规、规章的规定，本着平等、自愿、公平、诚信的原则，经甲、乙双方协商一致，订立本合同。

## 第一条 项目概况

大沙河长廊，范围从深圳湾大沙河入海口至长岭皮水库溢洪道消力池出口，全长约 13.7 公里，管养面积约972641平方米。为不断提高城市绿化档次，使绿地整洁美观，树木花草茂盛，充分发挥其绿化、净化美化环境的效果，对公园范围内的绿化管养和卫生保洁服务，包括但不限于安保服务、消防安全、公园公共秩序维护、绿化管养、卫生保洁、垃圾清运、“四害”消杀与防治、时花和花镜更换布置、公厕保洁管理及公厕用品购置、公园内所有公共设施维护维修（除了地面石材外，比如水电设施维护维修、监控系统维护维修、标识牌系统维护维修、直饮水系统维护维修及水质检测、儿童游乐设施维护维修、木质设施维护维修、护栏和麻绳等设施维护维修、智能化设备维护维修、电瓶车维护维修等）、运营和维护管理等多项服务项目进行全面统一委托。

## 第二条 项目要求

### （一）项目管理团队要求

（1）管理团队配备要求：乙方须投入本项目的管理团队4人。其中，项目负责人1人、技术负责人（兼维修主管）1人、绿化保洁主管1人、安全负责人1人。

乙方不得随意更换项目核心团队人员（项目负责人、项目技术负责人）及主管等中层及以上服务人员。若更换，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名中层及以上服务人员，扣除当月服务费的0.5%作为处罚。

（2）在保证以下每个分项人员总数都不减少的情况下，乙方可以

提出优化岗位配置方案，经甲方确认后实施。甲方有权对岗位进行调整，乙方须无条件满足。服务人员总体要求见下表：

**投入人员岗位最低配置表**

项目负责人	技术负责人(兼维修主管)	绿化保洁主管	安全负责人	保洁工	绿化工	保安人员	水电工	技术员
1人	1人	1人	1人	198人	116人	77个岗	8人	6人

说明：技术人员、水电工分别要求有3年以上工作经验的园林专业技术、专业电工技术（须持有初级或以上电工证），由公园管理。水电工要常驻在公园，负责按时完成园内的零星维修，听从公园管理部门工作安排。

**（二）安保服务管理团队要求**

**1. 工作要求**

（1）投入安保人员（含队长）不得少于77个岗（根据工作需要随时调整）；

（2）队员年龄在18至45岁；

（3）自愿从事保安工作，爱岗敬业，乐于奉献。有较强的工作责任心，敢于同违法犯罪分子作斗争。服从管理，听从指挥，有良好团队精神；

（4）至少安排1名具有IT类维护维修技术人员，以保证公园日常IT维护及园内视频监控及广播系统维护；

（5）保安人员上岗必须有保安证，值班期间要时刻佩戴在身上。

**2. 人员配置要求（具体以园区实际工作调整）**

序号	服务范围	需求岗位	排班
1	大沙河长廊一段地理位置范围	12	24小时
2	大沙河长廊二段地理位置范围	17	24小时
3	大沙河长廊三段地理位置范围	10	24小时
4	大沙河长廊四段地理位置范围	9	24小时
5	大沙河长廊五段地理位置范围	11	24小时
6	大沙河长廊六段地理位置范围	5	24小时
7	队长、班长等巡查岗	13	12小时
8	合计	共77个岗	

**（三）项目管理要求**

1. 本项目合同由乙方和甲方签署。

2. 乙方必须服从甲方管理，组织协调好管理养护工作，以保证高质量完成任务。

3. 为确保项目质量，乙方不得转包、分包，如发现转包或分包，甲

方可向乙方索赔中标总造价的5%作为招标和停工所造成的损失的补偿，并按相关规定对乙方进行处罚。

4. 乙方必须在服务起始时间前一个星期进场点算将要接收的环卫绿化等设施，以确保交接期间的卫生质量。

5. 园内不提供住宿安排，保洁、安保标准要符合甲方的管理要求，乙方车辆在公园内作业必须遵守公园的交通管理规定，安全驾驶。

6. 乙方必须随时接受甲方、上级管理部门以及其他相关部门的监督、检查和指导，按时、按标准、按要求完成所分配的工作，建立突击应急方案。

7. 由于不可抗力（如台风、暴雨导致的内涝等）的原因损害道路卫生、绿化、相应设施及时花等情况的，乙方应在2小时内或甲方根据实际情况设定的时间内，完成现场清理及修复工作，若然出现阻碍交通或存在安全隐患时，乙方的工作人员必须在半个小时内赶到现场处理。

8. 合同期内，乙方必须根据承包合同中的各项条款履行各项职责，如发现乙方组织措施不当、计划不落实、管理不严，导致保洁、绿化质量达不到规定标准的，情况严重的，甲方将依据相关规定对乙方进行处罚。

9. 乙方应根据本合同所承担的清洁、养护、绿化、维修等后勤工作，按实际上岗人数自行到有关部门申办有关用工手续、员工劳动保险手续和办理居住证等手续，安排好上岗人员住宿和教育管理工作。

10. 在进行保洁、养护、维修作业时，乙方必须认真负责，并按相关法律法规注意安全操作，如发生任何意外，乙方负责事故处理、赔偿等的一切费用。

11. 乙方应严格遵守国家法律，法规的规定，做好社会治安综合治理和计划生育等工作，不得违反国家法律、法规的规定。如乙方员工有任何违法乱纪行为，乙方承担一切经济责任和法律责任。

12. 乙方应遵守法律、法规相关规定，因以上原因使合同性质发生变化，甲方不负赔偿责任。

13. 乙方在承包过程中，如果出现工人罢工、上访、安全事故和工人打架等一切责任都必须自行负责、自行解决，甲方不承担责任，如果第二次出现类似问题，立即解除合同。

14. 乙方须无条件执行采购单位制定的《深圳市南山区公园管理中心滨海片区管理部大沙河长廊公园综合管养物业服务监督和考核办法》，甲方根据工作需要可调整该管理办法，乙方须无条件执行。

15. 如在项目实施过程中，因相关政策标准发生变化，甲方需重新招标的，乙方应无条件配合解除本项目合同，待新的乙方入场后，乙方应按甲方要求的时限完成交接并退场，不视为采购人违约。

16. 乙方承诺，在项目完成（服务期满）后、不再续签合同时主动离岗，听从甲方安排，积极主动配合甲方和新的服务单位做好工作交接，不得无故推诿。

17. 在服务期间因工作需要，甲方有权根据项目的实际需要要求增加岗位、车辆、设备、物资等，乙方无条件予以配合，并在7个日历天内调整和配置到位，增加岗位、车辆、设备、物资等产生的费用由乙方支付。

18. 乙方承诺，签订合同后结合公园实际情况，制定应对台风、暴雨、洪涝灾害的应急抢险工作预案、建立应急机制，组织一支由项目内服务人员（保洁工、绿化工、保安员为主）组成的应急队伍（不少于总人数 15%，其他人员候补），遇到台风、暴雨等抢险救灾或机动应急事项时，无条件服从指挥并开展抢险救灾等工作。

19. 乙方承诺，签订合同后5个工作日内结合公园实际情况，购买公共责任险或其它适用于公园公共保障的相关保险。

20. 乙方承诺，承包项目签订合同后，对项目范围内所发生的所有安全事故负全部责任（包括安全责任赔偿），甲方不承担任何责任并有权依法解除合同。

21. 乙方应提供智慧公园管理类及物业管理类相关的系统软件服务于本项目。

### 第三条 项目服务要求

#### （一）工作内容、工作量

序号	工作内容	工作量	其他要求
1	绿化管养	1项	公园内所有绿化部分的保洁、管养，及时清理绿化区域的垃圾及枯枝落叶等。全园草地、乔木的灌溉、修剪、补植、施肥、病虫害防治等。 重点：1、花卉类植株的养护及补植、更换；2、绿化区域名贵乔木的重点养护，非因台风造成的乔木死亡要及时补植。
2	卫生保洁	1项	所有园道、广场、护栏、栈道、木质设施、建筑物等及可视范围内的垃圾清理、清洗，有污渍的地方随时冲洗干净；每月必须进行不少于一次公园大保洁，人员从外部调配。
3	垃圾清运	1项	清运项目范围内的所有垃圾，保证园内环境干净整洁无异味。垃圾按要求清运到附近指定垃圾中转站。。
4	“四害”消杀与防治	97.2641 万平方米	对项目范围内设施场地等消杀（除四害），每月不少于4次。 重点区域如儿童游乐场等每星期不少于1次。
5	公厕保洁管理及公厕用品购置	15座	按照“深圳经济特区市容和环境卫生管理条例”要求，公厕安排专人负责，并定期对化粪池进行吸粪管理，保障公厕正常运行的所有设施设备维修维护等（含耗材及更换配件）。

6	园区时花、花镜更换布置,重要节日氛围营造	1项	根据时花季节长势更换,具体以时花生长长势而定;当时花或花镜出现凋零、脱落、无花及病虫害等情况,必须无条件更换。在春节、国庆等重要节日摆放种植时花(按照甲方要求悬挂国旗或灯笼等节日装饰品)。
7	公园内所有公共设施维护维修(除了地面石材外)	1项	项目范围内所有公共设施维护维修(除了地面石材外),具体如下:公厕内所有设施设备维护维修;公园水、电设施维护维修(包括公园照明和绿化用水系统等);监控系统维护维修;标识牌系统维护维修;直饮水系统维护维修及水质检测(每季度不少于一次);儿童游乐设施维护维修;木质设施维护维修;护栏和麻绳等设施维护维修;智能化设施设备维护维修等。
8	运营和维护管理	1项	负责园区服务设施运营维护管理、摆放自动售卖机、日常来访活动(含服饰、宣传品、其它物资等)、园区电瓶车维护维修(安全检测、耗材及更换配件等)、公益活动举办及运营设施日常维护等(运营设施水、电费自付)。
9	安全管理	1项	包括安全作业管理及防灾避险管理等。
10	安保服务	97.2641万平方米	对公园提供24小时安全保卫、公共秩序维护、护林防火、消防安全、应急事件的协助处置等以及采购单位临时交待的其他事项。

备注:

(1)除以上工作内容以外的其他项目属于物业管理及绿化管养的相关服务均属于本次合同服务范围内,甲方保留调整合同服务范围的权利,乙方不得提出异议。

(2)注:本项目范围内如因政府建设项目需要移交土地及附着物,若在合同期内移交,甲方有权自移交日起次月扣除绿化管养和卫生保洁、消杀费用(具体以实际移交面积为准);如合同期内重新接收或新接管项目,按中标标准支付或抵消,乙方须无条件执行。【费用计算参考:绿化管养和卫生保洁:26.63元/平方米\*N平方米/12个月\*(1-下浮率)、消杀:2.4元/平方米\*N平方米/12个月\*(1-下浮率),下浮率=(本项目财政控制金额-中标金额)/本项目财政控制金额】

(3)水电费划扣:本项目涉及的水电费均由甲方定期支付(项目服务要求中第8小项运营和维护管理除外),乙方无需另行支付。

## (二)绿地绿化管养服务

### 绿化管养工作要求

#### (1)草坪的管养:

①生长势:草生长良好、草坪整齐美观、四季常绿,覆盖率达98%以上、杂草率低于5%,无坑洼积水、无裸露地。

②修剪:定期修剪。考虑到季节特点和草种生长发青特点,使草的高度一致,边缘整齐,高度控制:台湾草5CM以下、大叶油草10CM以下。

③灌溉与施肥:根据草坪的生长需要及时淋水和施肥,养护期内施肥4次以上,肥料的施肥要适量,1-2两/m<sup>2</sup>复合肥每次均匀撒施以保证草坪在四季保持青绿。每次施肥时乙方须通知甲方,以便做好记录。

④除杂草和填平坑洼:经常除杂草,使草种纯度达95%以上,及时填平

洼地，使草坪内无坑洼积水，平整美观。

⑤补植：对被破坏或其它原因引起死亡的草坪应及时补填（施工除外），使草坪完整、无裸露地。补植要补与原草种相同的草种，补植后加强保养，使一个月内覆盖率达95%以上。

⑥病虫害防治：及时做好病虫害的防治工作，预防为主、精心管养，使草坪增强抗病虫能力，要求经常检查，早发现病虫早治理，病虫害率控制在5%以下。

（2）灌木和花卉的管养标准：生长良好，花繁叶茂，造型美观，具有一定的立体感。

①生长势：要求生长量达到该种类、该规模的平均生长量及枝叶生长正常，叶色鲜艳、无枯枝残叶、无病虫害、无残缺、绿篱无断层。

②修剪：考虑到每种植物的生长发育特点，要求造型美观又能适时开花，花谢后要及时剪掉残花老枝，绿篱、花坛和整形要整齐美观，符合造景要求，及时清除寄生植物。

③灌溉、施肥：根据植物的生长和开花特性进行合理浇灌和施肥，要求养护期内重点施肥2次以上，使花多、色艳，肥料不能裸露，可采用沟施或水施等方法，施肥后填土、淋水扫平，一般可结合除草松土进行施肥，施肥量依植株大小，每次0.5-1.5斤复合肥。

④除草、松土和补植：及时除杂草、松土，及时清理死苗，并在周围补回原来的种类，力求规格与原株接近，以保证良好的景观效果。

（3）乔木的管养标准：生长良好、生长量超过该树种该规格的平均生长量，无枯枝残叶，景观效果好。

①定期修剪：根据不同树种的生长特点修剪，使花乔木适时开花和保持良好树形效果，枝叶密度适宜，内膛不空又透风透光，及时剪去干枯枝，及时扶下因各种原因而倾斜的树木，及时剪除树上的寄生植物。

②灌水、施肥：根据不同的生长季节、种类和树种适当淋水，并要求在养护期内重点施肥2次以上，促使树冠生长。施肥量由甲方根据不同树种和生长情况而定，每次3-5斤/株复合肥，肥料沿树冠滴水浅沟施（行道树除外）。

③补植：及时清理死亡树、植被、乔木、灌木等，并在20天内补植与原规格相近的树种及植被、乔木、灌木等。

④病虫害防治：及时作好病虫害防治工作，预防为主，发现病虫及时打药，冬季树干用盐和石灰刷白，清理越冬病虫，病虫发生率在8%以下，单株受害程度在8%以下。及时修补老树上的洞穴。

⑤植物造林地的杂草控制在40CM以下，树周围清理出直径 1 米的裸露地，养护期内施肥两次。

⑥做好园内古树名木的管养工作，其管养标准执行《深圳市农业地方

标准：《园林绿化管养规范》。

⑦日常修剪老化树枝及自然灾害所破坏的断枝、落叶和垃圾应由乙方及时清理送运至甲方指定地点。

#### （4）防台风及意外：

做好防台风工作：台风前加强防御措施，加固护树设施，台风袭击期间迅速清理倒树断枝，疏通道路，台风后及时扶树、护树、清理断枝和垃圾，使绿化景观尽快恢复。

①如造成树木死亡，应在20天内补种与原规格相同的树种。

②如造成时花、绿植死亡，应在2天内按原貌补植恢复。

#### （5）绿化养护设施的配备使用及养护工作标准

①割草：使用割草机作业，配备修剪刀等进行局部修整。

②清除杂草：每月1次，对草坪杂草严重混杂的进行换草。

③施肥：普遍施肥要求在养护期内重点施肥2次以上，根据生长情况，安排好重点施肥。

④做好浇水工作，尤其在夏季，草皮和花草作为重点。

⑤及时修剪整形，达到形状整齐，造型美观，层次分明。

⑥补苗：清除枯枝死树，及时补栽，保证无缺苗现象。草坪补缺、随缺随种，保证草坪的完整率达到98%以上。

⑦做好病虫害防治工作。每天巡回检查观察，发现病虫害及时对症施药，每季度全面防治。

⑧种植或摆放盆花、耐荫植物，并注意叶面适度喷水，观察生长情况，定期更换室内植物，避免因过度缺少阳光导致植物枯死。

⑨绿化管养施工工具按规定摆放，做到隐蔽规整，不影响环境美观。

#### （6）时花种植、摆放要求

①时花要求：主要元旦、春节、五一、中秋、国庆等节日，按公园管理要求进行时花摆放及种植，要求时花品种适宜搭配，并要有持续开花花蕾的优秀植株。

②养护：要求长势旺盛，保持水肥充足，保养期内无枯萎现象，如有植株死亡或枯萎需及时更换。

③时花区域垃圾每日清洁，杂草应及时拔除，遇暴雨、台风、游客损坏及其他意外因素影响，应及时补植，更换或修复残缺部分。

④节日装饰品（国旗或灯笼等）在国庆及节假日摆放，具体按照公园管理部门要求装饰。

#### （三）清扫保洁服务

##### 园区清扫保洁工作要求：

（1）要求公园范围内每日保洁固定岗定时清扫2次，上午一次，时间为7:00前扫完，下午一次，时间为下午4:30前扫完，清扫时不得将垃圾扫

入两侧花坛及草坪内，及时清除垃圾杂物。公园保洁时间为早 6:00 至晚 11:00，固定岗和流动岗协作随时保持公园范围内的清洁、美观。

(2) 垃圾的清运：清扫后的垃圾杂物要及时按规定的塑料袋装好送到公园园区内甲方指定地点集中处理。垃圾桶，果皮箱的垃圾每天至少清理三次，同时保持果皮箱表面光洁，做到垃圾日产日清、不过夜、不焚烧垃圾。

(3) 公园的桌、椅、垃圾桶、直饮水、护栏等每天至少擦3-5次，随时保持桌面椅面的清洁；标识牌等公共设施每周至少刷洗2次。

(4) 草坪、花坛的卫生保洁：要求绿地清洁，无垃圾杂物、无石砾砖块、无枯枝落叶、无鼠洞和蚊蝇滋生地，全天保洁。

(5) 另外安排固定人员巡回保洁，定时对公园沙井、雨污水井及管道进行清理疏通。做好路灯、草皮灯、室内外各类灯具，标识、宣传牌、座椅、凳子等的清洁。

(6) 加强对公园范围内大沙河沿线垃圾的清理，保持清洁状态。

(7) 按要求每周对公园的地面、桌椅及其它设备设施的消毒喷药工作。

(8) 加强清洁员工服务质量的管理，注意文明礼貌，尊重游客，注意维护公园的形象。

(9) 清扫保洁工具按规定摆放，做到隐蔽规整，不影响环境美观。

(10) 每日需安排1名固定人员完成办公区域的清扫保洁任务，要求定时进行巡回保洁，对办公区域设施、厕所做到及时清洁。

(11) 公厕保洁：公厕保洁要求乙方须安排专人负责公厕每日的清扫保洁，每座公厕不少于2人，保证每所公厕时时干净整洁。

(12) 公厕吸粪管理，乙方必须定期安排吸粪管理，定期清理化粪池残渣，每季应不少于2次。

(13) 垃圾清运须具备从事垃圾清运资质，使用的设备证照齐全、手续完备，且符合国家安全标准要求。

(14) 清扫保洁产生垃圾及时运至垃圾房，垃圾房的垃圾每日需清运到规定的垃圾中转站。

(15) 每月必须进行不少于一次公园大保洁，需求人员从外部调配；

(16) 每年不少于一次园区标识牌清洗清理；

(17) 每年不少于一次园区空调清洗及更换配件（含公厕内、办公室等）；

(18) 必须对公园范围内加强巡查、消杀，消毒等，保证每周一消（重点场所必要时增加次数），做好相关作业记录和台账工作。

#### (四) 垃圾清运

1. 公园范围内的所有垃圾的清运工作需当天清运，包括由于台风、暴

雨等不可抗力因素所增加的垃圾清运任务。（垃圾须袋装化并密封不外泄，清运时间为早9:00前或晚20:00后，保证日产日清）。垃圾清运作业需符合环卫部门要求。

2. 办公区域的生活垃圾由使用人送至固定位置，由清扫人员每日收集生活垃圾2次；垃圾桶、果皮箱垃圾每日收集2次；垃圾日产日清。

3. 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。

4. 垃圾装袋后应保证不漏不淌，垃圾箱应盖盖子，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。

5. 垃圾应实行分类收集，危险废弃物应运送到专门的处理场处置。有毒物质须分类特殊处理。

6. 灰尘、泥沙等粉尘性垃圾在运送途中应加以遮挡，防止垃圾掉落或飞扬引起二次污染。

7. 废弃涂料、油漆等流质性垃圾在运送途中注意容器的密封，防止溢流污染路面。

8. 装车垃圾不允许超过车尾箱护栏高度。

9. 垃圾清运车在公园内的时速不能超过20公里/小时。

10. 如有特殊情况发生，及时停运，避免安全事故。

#### （五）“四害”消杀与防治

大沙河长廊园区面积约97.2641万平方米的“四害”消杀与防治工作。公园范围内设施场地等消杀（除四害），每月不少于四次。重点区域如儿童游乐场等每星期不少于1次。

1. “除四害”病媒生物：要求每月不少于4次。

重点区域如主要出入口、办公区、建（构）筑物、重要景点、园路及两侧、公园与住宅、学校等毗邻的绿地。

2. 白蚁防治：要求每月不少于1次。

重点预防建筑危害、树木倒伏等安全隐患，包括园内建（构）筑物等设施及高大乔木集中的各类绿地。

3. 红火蚁防治：要求每月不少于1次。

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。

4. 防治方法及标准

四害防治设施设置技术、药物、作业技术及防治效果均需要满足深圳市相关标准要求，由专业公司负责实施，并通过深圳爱卫部门相关检查，若出现检查结果不合格，乙方应无条件增加消杀频次至通过爱卫部门的检查，消杀人员需持深圳市有害生物防治协会颁发上岗证的专业操作人员。

甲方有权根据政策调整等原因提高防治标准，乙方必须无条件配合，

若提高防治标准，费用不予增加，均视同已包含在合同价中。按照四害、白蚁、红火蚁化学防治规程要求，乙方必须提供承诺函，承诺购买和使用取得三证（农药登记证、生产许可证、产品标准证）的、登记防治对象为“蚊、蝇、蜚蠊、鼠”、“白蚁”、“红火蚁”等的药物。

#### （六）公厕保洁管理及公厕用品购置

##### 1. 园区公厕清扫保洁要求

按照深圳市“公厕革命”要求，公厕安排专人负责，并定期对化粪池进行吸粪管理，保障公厕正常运行的所有设施设备维修（含耗材及更换配件）。

（1）所有公园内公厕遵照《深圳市公共厕所管理办法》等相关文件和指引。做好公园洗手间保洁及纸巾、洗手液等消耗品更换等服务（消耗品品质需经过管理所认可，否则按照监督管理办法扣款）。做好水龙头更换、水管更换等简单维修。

（2）公园厕所保洁时间与公园开放时间统一，开放时间为6:00-23:00（节假日等特殊情况除外）。公厕的男女标志应采用最简单通用的符号表示。厕所的内外各种中英文牌示、说明显著易懂、齐全有效。

（3）公厕保洁实行专人负责。保洁人员应佩戴胸牌，统一着装，准时上岗。

（4）公园闭园前必须对公厕进行全面清扫，在公园开放前须先巡查清扫完毕。开放过程中随时清扫，保证空气清新、环境整洁、干净明亮。

（5）公厕的无障碍设施必须保持畅通无阻，为特殊人群服务的设施必须保持外观完好、洁净，功能正常，残疾人厕所、母婴护理台等特设的厕间不被挪作它用，不堆积杂物。

（6）公厕的外观建筑物外观和外围保持整洁。

公共厕所标识、指示灯箱、照明设施清洁、端正，无破损、污渍。外墙保持整洁，无乱张贴、涂刻和吊挂。外墙3米周围无垃圾、污物，无蚊蝇孳生。

（7）保洁时间内外地面无痰迹、无积水，地面平整无障碍，内墙（板）面无明显水珠、无污垢、无乱涂画、无蚊蛆、无淤塞、无明显臭味，垃圾桶外无遗弃用品、设施无破损并定期做好消杀工作。

（8）公厕下水道保持通畅无淤塞，化粪池必须密闭，设有排气管，并要根据公厕实际使用情况定期安排粪池清渣工作。粪污水按规定排放、清除，禁止出现溢流情况。如发现堵塞要及时疏通，费用由乙方负责承担。

（9）公厕的内部设施必须完好、清洁。灯、门窗、水龙头、镜子、插销、地面、墙面等保证完好；厕所内的顶棚、墙壁、门窗、地面、蹲台、便器、隔断门板、镜面、洗手盆等应做到干净整洁。

（10）厕所内停水、停电、漏水、便器堵塞、设施损坏等故障应在12小

小时内报修，同时向游人公示，公示内容包括维修内容、预计重新开放时间。如有在24小时内不能修复的，应及时向管理部门报告，如修复时间较长，应适当增加临时性厕所供游人使用。

(11) 公厕内外无乱堆杂物，保证公厕的外围景观环境优美，厕所内的清洁工具和用品需摆放于特定的工具房，并摆放有序，不能外露。

(12) 人员配置要求：保证开放时间每座公厕至少有2人负责保洁。重大节日应增加1人保洁。

(13) 厕所保洁时间：6:00-23:00。

(14) 耗材配置：保洁所需工具、设备、纸巾、洗手液、香薰等由乙方负责。公共厕所用纸为规格240米/卷，3层，价格不低于11元/卷的大卷纸。所用品，须经甲方确认质量后方可使用。

## 2. 自备设备

自备保洁用工具（包括但不限于电锯、高压冲洗车、手持吸尘器、电动鼓风机、扫帚、垃圾斗、斗车、垃圾袋、抹布、保洁车等卫生保洁过程中必须的工具，其中高压冲洗车、手持吸尘器、电动鼓风机均不少于6台）。

### （七）园区时花、花镜更换布置，重要节日氛围营造

根据时花季节长势更换，具体以时花生长长势而定；当时花或花镜出现凋零、脱落、无花及病虫害等情况，必须无条件更换。在春节、国庆等重要节日摆放种植时花（按照甲方要求悬挂国旗或灯笼等节日装饰品）。

### （八）公园内公共设施维修维护

#### 1. 设施设备维护要求

##### （1）公园设施设备维护要求

① 除了地面石材外，做好公园零星维修工作（含材料），按甲方规定时间及时维修、更换园内损坏设施（如护栏和麻绳、标识牌、护树桩、儿童游乐设施等）；

② 园区内所有木质设施等打磨、刷漆、更换及维修；

③ 园区内所有直饮水机滤芯每季度更换及检测不少于一次，保证水质检测达到合格标准；

##### （2）公园水、电系统维护要求

① 对公园水、电系统设施（含各类电气、消防、路灯照明、灌溉设施等）的维护需及时妥善到位。

② 要求定时检修电气系统并及时整改，确保安全无隐患；水路管网设施维修必须使用规定的节水设施，及时修复渗、漏水等情况；同时杜绝水资源浪费；

③ 绿化灌溉用水、电、监控系统进行日常维护，及时更换损坏设施（含材料）；

- ④做好公园公厕水电维修工作（含材料），保证公厕日常使用；
- ⑤定时检修消防系统、保证消防系统正常使用；
- ⑥在发现损坏情况二小时之内（除特殊情况外）需及时处理完毕。

## 2. 园区智能化系统

及时对公园智能化系统进行维护维修、更新购置，主要包括公园范围内的闭路电视监控系统、公共广播系统、灯光照明系统、信息发布系统、无线网络等的维护维修工作，此项目将按深圳市南山区公园管理中心滨海片区管理部大沙河长廊公园综合管养物业服务监督和考核办法进行考核。

（1）现场接到甲方维修通知，乙方维保人员需在2小时内到达现场检修。

（2）乙方每月对各系统进行检查，同时系统或设备修复后由甲方相关人员确认。

（3）乙方人员到现场对故障进行诊断后，需在8小时内提交解决方案。

（4）一般故障应当在24小时内修复，如需等待购买零件或因设备本身等原因不能及时修复，乙方应及时报告甲方（如前端设备包含摄像头、扬声器、信息发布屏等无破损、无锈蚀现象，后台操作系统、图像显示、播放音质等无卡顿、无杂音现象，系统信号传输、线路连接等无干扰现象）。

（5）设备更换或维修，更换后损坏件需交由甲方、同时更换设备或器件的型号参数不得低于原设备或器件的型号参数，同时形成维修更换台账。

注：包含但不限于以上项目，如合同项目范围内有其它公共设施需维修维护的，仍包含在本次合同服务范围内。

### （九）运营和维护管理

负责园区服务设施运营维护管理、摆放自动售卖机、日常来访活动（含服饰、宣传品、其它物资等）、园区电瓶车维护维修（安全检测、耗材及更换配件等）、公益活动举办及运营设施日常维护等（运营设施水、电费自付）。

### （十）安全管理责任

#### 1. 作业安全管理

（1）作业人员须进行岗前培训才能上岗，严格执行安全操作规范，并定期进行安全、技术等方面的教育学习。

（2）公园范围内施工不得影响游人安全。施工现场周边应进行围蔽，围蔽高度不得低于1.8 m，并设置警示标志，在工程险要处采取有效的安全保障措施，施工结束后应尽快恢复原貌。

（3）公园内禁止汽车、摩托车、电动车通行（工作和应急等车辆除

外)。需要进入公园处理事故、抢险救援等的车辆应实行引导；因建设或生产需要进入公园的车辆及工作用车实行通行证管理；经批准进入公园的车辆必须服从管理，慢速行驶，注意避让行人和自行车，禁止鸣笛，不得乱停乱放。

(4) 园区作业车辆和工具，应定期检查，确保符合相关的安全技术标准，发现问题要及时维修或取消作业。

(5) 喷洒农药应选择符合环保要求的高效低毒农药，并在人流较少的时段进行。现场应设置警示标识，避免危及游人。作业人员应做好安全防护措施，安全操作，具体操作应符合《农药安全使用规范总则》(NY/T 1276)的规定。

(6) 树木修剪操作应按照专业技术程序进行，避开游人高峰期，修剪大树应做好安全防护措施和疏导游人，设置警示标识进行隔拦。具体操作方法应符合《木本园林植物修剪技术规范》(DB 440300/T 26-2003)的规定。

(7) 公园内作业的机动车辆应当按照规定安装防火装置和配备灭火器材。

## 2. 防灾避险管理

台风来临前，应加强防御措施，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；台风过后迅速清理倒树断枝，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。

## 3. 机动事项

乙方必须结合公园实际情况，制定应对台风、暴雨、洪涝灾害的应急抢险工作预案、建立应急机制，组织一支由项目内服务人员（保洁工、绿化工、保安员为主）组成的应急队伍（不少于总人数 15%，其他人员候补），遇到台风、暴雨等抢险救灾或机动应急事项时，无条件服从指挥并开展抢险救灾等工作。

### (十一) 安保服务

#### 1. 安保服务要求

- (1) 承担大沙河长廊内全天候二十四小时安全保卫及监控工作；
- (2) 包括但不限于公园范围内景区（点）、办公区域、园路、广场、停车场（点）、水体周边的巡逻管理；
- (3) 维持公园内秩序，公共设施看管，全天候公园安全保障；
- (4) 亮化设施、消防设施、等智能化系统的控制；
- (5) 不允许危险物品进入公园，控制公园公有物品进出；
- (6) 对公园内的各类紧急情况进行控制和处理；
- (7) 维护园内的正常治安秩序，引导园内车辆按章行驶、规范停放确

保交通畅顺；

(8) 负责检查和收缴火种工作，保护森林、防止火灾，积极参加抢险救灾工作；

(9) 制止园内乱搭建、乱张贴、乱摆卖；清理园内非法集会各类违法组织，维护正常管理秩序；

(10) 保护公共财产安全，保障工作人员及游客人身、财产安全；制止（防）止抢劫偷盗、打架斗殴、勒索敲诈等各类案件的发生；

(11) 维持公园出入口及周边的正常秩序，制止噪音扰民、遛狗等违反公园管理规定的行为；

(12) 乙方必须定期组织保安员业务、安全生产、森林防火培训及体能训练，落实文明管理服务的措施，为广大市民提供文明的服务；

(13) 队长及保安员人选由乙方推荐，经甲方挑选后确定，甲方有权提出更换，并无条件执行；

(14) 乙方必须服从甲方及公园管理机构管理，组织做好保安服务工作，及甲方和公园管理机构临时安排的其他工作；

(15) 园区公共设施、设备及场所安全管理工作；

(16) 公园管理范围内水、电及消防设施的安全管理工作；

(17) 公园管理范围内交通、车辆的行驶管理工作；(18) 消防安全防范工作；

(19) 海岸线安全管理；

(20) 公共秩序的维护工作，安全监控、巡视等安保工作；

(21) 进园游客的服务与管理；

(22) 人流疏导。

## 2. 监控服务内容和范围：

(1) 乙方需派有上岗证的专人在监控室实行24小时值班，严密监控，发现情况立即处理和报告；

(2) 制定监控系统值班等管理制度，指定经培训合格的人员参加监控系统值班，该类人员不得随意更换；

(3) 监控服务要求：

① 值班人员应熟悉公园整体地理环境及监控范围，熟练操作、维护使用监控系统设备；

② 因工作原因或其它特殊情况需调阅监控录像的，要取得公园管理相关主管部门的许可，其他任何个人无权调阅。

③ 所有监控录像需保存一个月，对重大事件进行收集存档。

## 3. 消防、突发事件、自然灾害应急处理服务要求

(1) 切实做好公园范围内的防火、防盗、防暴、防灾害工作，保证公园的安全秩序与良好的游园环境；

(2) 建立完善的各项应急救援方案（如：火警、爆炸、非法集会、其它破坏、盗窃、防恐措施等），以书面的形式报公园管理部门备案，确保各类突发事件得到快速、妥善处理。确保公园范围内无火灾及重特大治安、交通、刑事等事件发生。

(3) 乙方应制定对园区范围内防恐事件的应急方案及配置相应的设施设备，防恐措施具体需配备包括防暴盾牌30个、警棍30条、防刺背心30套、防暴叉30套、防暴头盔30个、防刺手套30副。在合同期内，经检查发现缺少一项，每次扣款1000元人民币，根据工作需要，乙方必须无条件增加调配；在合同签订后并正式开始履行合同前的 15个日历日内配齐以下设备清单中的设备，并保证所有设备正常使用，逾期未配备的按照：[未到位设备×100元×逾期天数（日历日）]扣除相关费用，具体设备清单如下：

序号	设备名称	数量及要求
1	防护用具	基本保证每个岗位配备（手电筒、雨衣等）
2	保暖衣服、反光背心	按公园岗位需求各配备1套
3	两轮巡逻电瓶车	8台
4	照相设备	配备数码照相机2台
5	对讲机、不锈钢铁马	每个岗位配备1台；100个不锈钢铁马
6	消防器材	灭火器等
7	其他应急物资	救生衣30件、消防服30套、多功能LED强光灯30个、救生绳30条、绳梯30个、爆闪灯30个等
8	抗灾物资	包括但不限于锄头、雨衣、铁锹、电筒、镰刀、修剪工具、清运工具等相关抗灾性物资

(4) 应急处理服务要求：

①全体保安员均为大沙河长廊各消防、突发事件、自然灾害应急救援队员，乙方应对保安员进行培训，特别是应急救援培训，使保安员能有效的处理突发事件；

②定期检查公园范围内配置的消防栓等灭火器械，对易燃易爆物品、烟火等涉及安全的一切事项严格把关，提高警惕性，杜绝隐患；

③对发现的安全隐患，要立即报告公园管理处；

④应急服务要求：乙方应承诺签订合同后在发生应急事件时，在1小时内可调派30名以上的维稳队员到达现场支援，费用经协商后，另行支付。

(十二) 车辆配备要求

根据公园的具体情况配备园容绿化管养专用车用于公园绿地管养巡查等工作，根据工作需要，甲方可临时增加设备，乙方须无条件执行。该车辆须随时满足公园巡查及突发园容管理需求，具体车辆管理参照公园管理规定，车辆安全责任、保险及管理维护等费用由乙方自行承担，具体配备情况如下：

①提供不少于8台电动高压冲洗车、鼓风机、手持吸尘器驻点大沙河长廊。

②要求乙方配备3台以上五十铃货车（或同类小型货车，非黄标车），车辆主要用于搬运绿植、作业工具、园容突发事件处理及按服务要求使用。

③由于公园呈条形状且园容管理面积大，地理位置特殊，乙方需配备车况良好的5座小车（非黄标车）1辆及5排14座四轮电瓶车3辆、两轮电动车8辆长期驻点公园，主要用于平时巡查、检查及突发事件处理等，并负责车辆一切费用（含保险费用等）。车辆所涉费用包含在合同价中。

④要求乙方配备6台以上密封多功能道路电动清扫车（园区内使用，可放置清扫工具等），保证日常环卫清洁工作顺利开展。

⑤要求乙方配备3台以上小型密闭式自装卸式电动垃圾车（罐体容积4立方米及以上，园区内使用），保证日常环卫清洁工作顺利开展。

⑥要求乙方配备1辆10立方或以上水车、以及4辆1.2立方或以上电动水车（园区内使用，取中水浇灌绿化等），保证日常绿化取水后浇灌工作顺利开展；

⑦自备保洁、绿化用工具（包括但不限于电锯、手持吸尘器、清洁推车、强力高压冲洗机、扫地车、封闭环卫手推工具车、手推自走剪草机、打边机、枯叶吹风机、草坪打孔机等）。

以上车辆配备要求为签约时估算的最低配置要求，在实际项目执行过程中，乙方以最低配备要求提供服务达不到合同文件约定的服务质量时，甲方有权根据项目的实际需要要求乙方增加车辆配备，乙方应无条件予以配合，并在7个日历天内调整和配置到位，增加车辆配备的费用由乙方支付。同时，如部分路段或区域交警部门对车辆有特殊要求（如新能源车）的，乙方应自行配备满足要求车辆。

#### **第四条 公园综合管养物业服务费用**

一、本项目合同经费：人民币肆仟伍佰叁拾万元整（小写：45300000.00元）。

二、合同服务费采用全包干制，包括但不限于人员工资福利、养老保险、医疗保险、失业保险、机械费、车辆维护费、保洁和管养材料费、农药施肥材料费、乔、灌木防护材料费、工具费、灌溉设施及公厕设施维修费、水电设施维护材料费、垃圾清运、公厕吸粪、公共秩序维护、“四

害”消杀与防治、运营和维护管理、公共设施维护维修、安全责任赔偿、通胀风险、利润、管理费、税金等一切费用。在本项目服务期内水、电费由甲方承担，不计入合同价。一经中标，中标价格作为甲方与乙方签定的合同金额，合同期限内不做调整。

三、其他所有费用均计于合同价中，不再单独计费。乙方不得在合同履行期间向甲方提出任何额外收费要求。乙方已经预计并承担深圳市年度最低工资标准提高、油价调整等一切不确定性因素带来的风险，已根据本企业的成本自行决定报价，且不低于企业成本。乙方不得期望通过索赔等方式获取补偿，否则，除可能遭到拒绝外，还可能将被作为不良行为记录在案，并可能影响其以后参加政府采购的项目投标。

### **第五条 执行的标准、规范和办法**

《深圳市农业地方标准：园林绿化管养规范》《深圳市公园管理中心公园环境卫生管理规定（试行）》《南山区公园园区绿化管养、环境卫生服务监管考核办法》《深圳市南山区城管和综合执法局公园保安服务考核办法》，具体参照《深圳市南山区公园管理中心滨海片区管理部大沙河长廊综合管养物业服务监督和考核办法》（详见附件）。

以上规定规范在合同期内因绿化管理要求需要重新修订或补充其他管理规定的，按新修订的办法执行。

### **第六条 综合管养物业服务期限**

服务期限：2026年2月1日至2027年1月31日。

### **第七条 甲方权利义务**

（一）甲方有权在服务范围内对乙方的巡逻安保人员工作职责、工作任务、服务区域、服务标准提出具体要求。

（二）甲方有权根据管理需要修改安保服务内容、工作要求以及要求乙方调整服务人员。

（三）甲方有权根据本合同及相关规定制定对乙方提供的行政服务人员服务管理工作考核办法，对乙方的安保工作业绩进行检查和考核，并根据考核结果支付或者扣减服务费用。

（四）甲方有权对乙方的日常服务工作进行监督和管理，如乙方的服务人员不履行合同约定的服务内容，或者不服从甲方合理的工作安排和监督管理的，视其情节轻重，甲方有权要求乙方对其采取批评教育、处分、撤换等措施，乙方必须按甲方要求处理。

（五）法律、法规规定的甲方其他权利和义务。

（六）对乙方管理养护工作进行全面技术指导和监督。

（七）依据《深圳市农业地方标准：园林绿化管养规范》《深圳市公园管理中心公园环境卫生管理规定（试行）》《南山区公园园区绿化管养、环境卫生服务监管考核办法》《深圳市南山区城管和综合执法局公园

保安服务考核办法》《深圳市南山区公园管理中心滨海片区管理部大沙河长廊综合管养物业服务监督和考核办法》等，以此作为检查、验收及乙方履约评价的标准（以上规定规范在合同期内因公园综合管养管理要求需要重新修订或补充其他管理规定的，按新修订的或补充的办法执行）。

（八）甲方采用日常检查、月度检查、专项检查的办法，对乙方管理养护质量进行检查和验收，并对检查和验收结果做出考评等级评价，根据检查结果扣除相应管理养护费作为违约金。

（九）对乙方违反《深圳市农业地方标准：园林绿化管养规范》《深圳市公园管理中心公园环境卫生管理规定（试行）》《南山区公园园区绿化管养、环境卫生服务监管考核办法》《深圳市南山区城管和综合执法局公园保安服务考核办法》《深圳市南山区公园管理中心滨海片区管理部大沙河长廊综合管养物业服务监督和考核办法》等相关规定、合同约定及甲方工作指示的行为，甲方有权责令乙方自行整改，并扣除相应管理养护费作为违约金。

（十）监督检查乙方对员工进行培训的情况，以提高公园综合管养的技术水平。

（十一）按管理养护进度和检查验收结果计算管理养护费，扣除乙方的违约金后，将管理养护费支付给乙方，如管理养护费不足以支付违约金和赔偿金的，乙方须对不足部分另行支付。

（十二）监督乙方落实上级公园管理部门以及其他相关部门监管的情况。

（十三）本合同的管理养护费，由政府拨款，甲方应按时给付相应管理养护费（根据养护管理进度和检查验收结果扣除相应费用再实际支付）。如因政策、财政因素等影响，拨款未能及时到位，乙方不得以此为由而不履行本合同约定的义务，同时不得要求甲方支付违约金。

（十四）乙方违反相关规定，发生重大安全责任事故的，乙方须承担事故全部责任，同时甲方有权解除合同并要求乙方支付合同总价20%的违约金。

（十五）项目为合同期内实施，甲方每季度了解掌握项目工作进度及资金运作情况，每半年对乙方资金的使用情况进行审核一次。协调乙方在提供服务过程相关的政府部门和单位，为开展绩效评估，甲方应对乙方制定具体的考评意见。

## **第八条 乙方权利义务**

（一）乙方及其服务人员根据有关法律、法规、规章、政策和本合同的规定在服务区域内开展服务管理活动，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。由此所产生的一切法律责任由乙方承担。导致甲方承担法律责任和经济责任的，甲方有权依法向乙方追偿。

(二) 乙方及其保安服务人员不是行政执法主体，没有执法权，不得实施行政强制、行政处罚等行政行为。否则，产生的一切法律责任由乙方承担。导致甲方承担法律责任和经济责任的，甲方有权依法向乙方追偿。

(三) 乙方定期对保安服务人员进行培训教育，以提高保安服务人员的政治、业务素质。

(四) 保安服务人员必须满足以下基本素质要求：

1. 具有中华人民共和国国籍，享有公民政治权利。拥护中国共产党的领导，热爱社会主义，同等条件下中共党员优先；

2. 年龄在18岁-45岁，具有初中文化程度。同等条件下专业、退伍军人优先；

3. 男性身高1.70米以上，女性身高1.60米以上，五官端正；

4. 自愿从事保安工作，爱岗敬业，乐于奉献。有较强的工作责任心，敢于同违法犯罪分子作斗争。服从管理，听从指挥，有良好团队精神；

(五) 乙方按照相关法律法规对服务人员进行管理，向服务人员提供劳动和社会保险待遇，包括但不限于支付工资福利待遇、加班费、工伤、解除或者终止劳动关系经济补偿金、赔偿金等费用，为服务人员缴纳社会保险费和购买人身意外险，以及保障服务人员的休息权利等。乙方保证其用工行为符合国家法律有关规定，乙方与服务人员的任何劳动纠纷与甲方无关。乙方用于支付本合同全部服务人员的当月工资比例不得低于该月服务费50%。

(六) 乙方在服务区域内开展工作时，应遵照执行甲方制定的工作标准和管理办法，自觉接受甲方的管理、指导和监督。服务人员须配备经甲方审核同意的统一的工作服装和必要的交通、通信以及取证等设备，其经费由乙方承担，不得使用与城管执法等部门有关的标识或字样。保安服务人员在执行勤务时，必须着统一的安保工作服装，佩戴标志、执勤证。

(七) 乙方须保证文明管理，自觉维护甲方的公众形象，由于乙方过错给甲方形象造成不良影响的，甲方有权追究乙方相关法律责任。

(八) 乙方在管理服务活动中，侵害第三人合法权益或者损害公共利益的，由乙方承担所有的经济责任和法律责任，甲方对此不承担任何责任。

(九) 乙方在管理服务活动中，合法权益受到第三人侵害的，乙方应向侵权人追究法律责任，不得向甲方要求补偿或者赔偿。若乙方服务人员因暴力抗法、意外事件、自身行为、身体健康等原因受到人身损害的，乙方应当按照劳动和社会保障法律法规及有关政策的规定承担用人单位的经济责任和法律责任，甲方对此不承担任何责任。

(十) 乙方工作人员不得在提供保安服务时，利用职务的便利，从事其他的业务。

(十一) 乙方工作人员不得迟到、早退、脱岗、串岗等违反工作制度的行为。

(十二) 必须认真维护责任区正常工作秩序，防范刑事、治安案件发生，制止各类纠纷和打架斗殴等违法犯罪行为，对现场发现的违法犯罪人员及时报警或协助公安、保卫部门抓获，扭送当地公安派出所处理。对刑事、治安案件现场和灾害事故现场，应先行保护并协助公安机关维护秩序。

(十三) 乙方应加强保安服务人员职业技能培训，做好日常工作督导，避免安保人员不当行为造成第三人人身、财产损失。

(十四) 乙方是安全生产责任的主体，应当对安全生产全面负责，并接受甲方的监督管理，乙方在履约中应建立健全各项安全生产规章制度和操作规程，并严格执行。

(十五) 乙方应当落实安全生产教育培训制度，加强对本单位人员的安全生产教育和培训，如实告知作业场所和工作岗位存在的危险因素、防范措施以及事故应急措施，保证从业人员熟悉并严格执行有关的安全施工规章制度和安全操作规程，掌握本岗位的安全操作技能，具备必要的安全防范知识。未经安全教育和培训合格的人员，不得上岗作业。特种作业人员应当经国家规定的有关部门组织专门培训，经考核合格，取得上岗证书后，方可上岗作业。

(十六) 法律、法规规定的乙方其他权利和义务。

(十七) 严格按照《深圳市农业地方标准：园林绿化管养规范》《深圳市公园管理中心公园环境卫生管理规定（试行）》《南山区公园园区绿化管养、环境卫生服务监管考核办法》《深圳市南山区城管和综合执法局公园保安服务考核办法》《深圳市南山区公园管理中心滨海片区管理部大沙河长廊综合管养物业服务监督和考核办法》、合同约定及甲方要求执行。管养质量不符合相关标准和甲方要求的，或不服从甲方、上级公园管理部门以及其他相关部门管理的，乙方须承担违约责任，情节严重的，甲方有权解除合同并要求乙方承担违约责任。如对甲方造成损害（包括物质损害和形象损害）的，乙方还须承担赔偿责任。

(十八) 按照合同和甲方要求配备人员和设备，配备率应达到100%，否则承担违约责任。

(十九) 配合甲方的日常检查、月度检查以及专项检查，积极整改检查过程中发现的问题，对检查结果有异议的应在检查通报发出3个工作日内提交照片等凭证资料提出申诉。

(二十) 做好公园综合管养工作，对公园黄土裸露、苗木缺株、苗木死株、设施损坏污秽等情形，乙方应立即补植或恢复原状，并承担相应违约责任和赔偿责任。

(二十一) 做好公园保护工作，成立巡查分队，每天不间断对公园进行巡查，立即制止任何侵占和破坏行为，及时报告甲方和有关部门，并派专人看管好现场，防止公园被再次破坏。经上级或有关部门批准占用公园绿地、树木的，监督限期内恢复原状，如超过审批面积或数量，要立即上报。对无法找到相关责任人的应及时妥善处理。未及时尽到发现、制止、报告义务的，乙方承担相应违约责任和赔偿责任。

(二十二) 根据实际需要和甲方的要求进行乔木重型修剪，确保树形美观。

(二十三) 由于自然灾害（台风、暴雨、地震、洪水、冰雹）、政府行为（政策调整、征收、征用）等不可抗力原因损害公园综合管养范围内设施且数额较大情况严重的，视情况可向有关部门申请经费额外资金予以修复，不构成自然灾害的乙方应在2小时内或甲方根据实际情况设定的时间内，完成现场清理及修复工作，若然出现阻碍交通或存在安全隐患时，乙方的工作人员必须在半个小时内赶到现场处理。

(二十四) 在特殊情况下（台风或暴雨等），乙方除应做好管辖地点的保护工作外，还应服从甲方的统一指挥和调动，参加全区抢险救灾工作。

(二十五) 在有重大政府公务活动情况下，乙方须服从甲方统一指挥和调动，不服从或者怠工的，乙方须承担违约责任。

(二十六) 绿地保洁时间为早6:00至晚22:00。

(二十七) 根据本合同所承担的管理养护任务、按实际上岗人数到有关部门申办有关用工手续、员工劳动保险手续和办理居住证等手续，安排好员工的住宿和教育管理工作。如员工发生违法违纪事件，由乙方承担一切责任。

(二十八) 按本项目执行的各项标准、规范的规定及甲方的要求开展工作，如需改变，乙方应提出书面申请，并征得甲方的书面同意，否则承担违约责任。

(二十九) 如有管理养护工作在繁华地段进行，乙方自行解决禁行区车辆通行问题。

(三十) 接受甲方、上级公园管理部门以及其他相关部门的监管和指导，听从甲方人员指挥。对上级公园管理部门以及其他相关部门监管发现的问题，乙方应同样重视并积极迅速妥善解决，怠于处理或者处理方式不当的须承担相应违约责任。

(三十一) 应在指定时间内完成所有投诉及甲方、上级公园管理部门以及其他相关部门发现的问题整改并回复，怠于处理或者处理方式不当的须承担相应违约责任。

(三十二) 负责落实安全防火和安全生产措施，及时消除安全隐患，

按甲方要求配备一致的工作服和反光衣；负责管理养护工作出现的安全事故处理，承担事故过错责任和违约责任。

（三十三）乙方应做好日常管理养护记录，建立技术档案，不按要求执行的，乙方须承担违约责任。

（三十四）负责安排骨干参加业务技术的培训学习，以提高管理养护水平。

（三十五）不得将绿化管理养护工作转承包或分包。

（三十六）逢重大节假日，乙方应做好各项工作安排并向甲方报告，严格按照甲方要求进行管理养护，否则承担违约责任。

（三十七）在招收员工时，优先录取本市户籍人口。

（三十八）有权根据合同领取管理养护费。

（三十九）履行承诺的义务并参加绿化检查验收的内部竞争末位淘汰制度。

（四十）乙方可要求甲方按本合同的规定按时足额拨付项目经费。乙方承接甲方的服务项目的资金，其溢出部分主要应用于乙方的再发展，不得挪作他用。乙方在履行合同过程中，不得将服务项目委托给第三人，应按本合同如实报告项目进展情况，按时、按标准完成项目任务。如乙方未能在合同期内完成全部项目的服务内容，合同结束后，应将相应款项返还甲方。

## **第九条 检查验收**

一、合同生效后，甲方对乙方履约情况进行验收、考核及评价。

二、在合同期满前五个工作日内，由乙方书面向甲方提出验收申请。合同期满终止经甲方验收合格后或合同解除，乙方无条件及时将管理养护的公园综合管养范围移交给甲方。

三、考核评分办法：具体参照《深圳市南山区公园管理中心滨海片区管理部大沙河长廊综合管养物业服务监督和考核办法》（详见附件）。甲方有权根据工作需要修改该考核办法，乙方需无条件执行。

## **第十条 付款方式**

一、按月度支付物业管养服务费。甲方每月组织检查考核，根据月度的综合考核结果核算当月物业管养服务费，并于次月支付。

二、按深圳市南山区财政局的相关规定办理支付。如付款方式与深圳市南山区财政局相关规定有冲突，以深圳市南山区财政局相关规定为准。

三、合同生效后从第二个月起每月10日前，经甲方有关管理部门现场检查合格后由甲方向乙方支付上个月服务费，如有扣除款项（见附件），应扣除后余额支付（如果延长合同服务期，12月份服务费用可当月办理付款事宜）。

四、乙方须在合同签订后向甲方提供合同金额的 5%的金额作为本服务

项目的履约保证金,乙方以银行等金融机构、保险机构出具的有效保函形式提供。

五、乙方开户银行:招商银行金丰城支行

户名:润加物业服务(深圳)有限公司

账号:818981855510001

### 第十一条 违约责任

一、乙方违反合同约定、甲方工作指示及《深圳市南山区园林绿化管养考核办法》《深圳市南山区城市管理和综合执法局政府采购项目合同续签管理办法》等规定的行为均属违约行为。甲方视乙方违约行为情节的轻重,按照相关规定、办法处罚,并有权收取乙方合同总价1%-10%的违约金;情节严重的,甲方有权解除合同并要求乙方支付合同总价15%的违约金,并将违约情况报市区采购部门纳入诚信档案。

二、甲方每月核算乙方人力、机械等投入量,投入量不足的扣减养护费。人力投入和机械投入在一个合同周期内出现3次按月核算不能达到要求投入量的80%,甲方有权解除合同并要求乙方支付合同总价15%的违约金,并将违约情况报市区采购部门纳入诚信档案。

三、甲方根据乙方违约情节轻重给予批评、告诫、书面警告、行业通报、记录诚信档案等处理。被3次书面警告的,甲方有权解除合同并要求乙方支付合同总价5%的违约金,并将违约情况报市区采购部门纳入诚信档案。

四、在合同期内,乙方累计被扣除的管理养护费达到合同总价的15%,甲方有权解除合同并要求乙方支付合同总价15%的违约金,并将违约情况报市区采购部门纳入诚信档案。

五、乙方擅自将公园综合管养任务转包、分包给第三方的,甲方有权立即解除合同,转包、分包合同无效,甲方可向乙方索赔合同价的15%作为招标和停工所造成的损失的补偿,并将违约情况报市区采购部门纳入诚信档案。

六、未经甲方同意,乙方不得擅自更换服务本项目的管理团队人员。否则甲方有权解除合同,乙方向甲方支付合同总额15%的违约金。同时甲方有权将违约情况报市区采购部门纳入诚信档案。

七、合同解除或期满终止,乙方未经甲方许可而拖延移交公园综合管养事项的,每超过一天向甲方支付违约金人民币壹万元。

八、因乙方违约行为导致甲方解除合同的,甲方除要求乙方承担相关责任外,还有权全部没收合同履约保证金。

九、合同的终止

(1)在不违反政府采购监管要求等情形下的合同期满,双方未续签的;

- (2) 乙方不能履行或履行不能的;
- (3) 发现乙方不具备招标的资格资质等条件的。

#### 第十二条 争议解决

甲乙双方围绕本合同所产生的一切争议，应首先友好协商解决；协商不成的，任意一方可以向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

#### 第十三条 合同生效

本合同自甲、乙双方盖章且法定代表人签字（或授权代表）签名生效。

#### 第十四条 合同份数

本合同一式捌份，其中甲方执伍份，乙方执叁份，具有同等效力。

附件1: 政府采购履约情况反馈表

附件2: 深圳市南山区公园管理中心滨海片区管理部大沙河长廊综合管养物业服务监督和考核办法

甲方：（公章）

乙方：（公章）

法定代表人签名：

法定代表人签名：

或授权代表签名：

或授权代表签名：

日期： 年 月 日

日期： 年 月 日

附件1:

## 政府采购履约情况反馈表

采购单位名称:

联系人及电话:

采购项目名称			项目编号	
中标供应商名称			供应商 联系人及电话	
中标金额			合同履行时间	自 至
履约情况评价	总体评价	<input type="checkbox"/> 优 <input type="checkbox"/> 良 <input type="checkbox"/> 中 <input type="checkbox"/> 差		
	分项评价	质量方面	<input type="checkbox"/> 优 <input type="checkbox"/> 良 <input type="checkbox"/> 中 <input type="checkbox"/> 差	
		价格方面	<input type="checkbox"/> 优 <input type="checkbox"/> 良 <input type="checkbox"/> 中 <input type="checkbox"/> 差	
		服务方面	<input type="checkbox"/> 优 <input type="checkbox"/> 良 <input type="checkbox"/> 中 <input type="checkbox"/> 差	
		时间方面	<input type="checkbox"/> 优 <input type="checkbox"/> 良 <input type="checkbox"/> 中 <input type="checkbox"/> 差	
		环境保护	<input type="checkbox"/> 优 <input type="checkbox"/> 良 <input type="checkbox"/> 中 <input type="checkbox"/> 差	
其他	评价内容为: 评价等级为: <input type="checkbox"/> 优 <input type="checkbox"/> 良 <input type="checkbox"/> 中 <input type="checkbox"/> 差			
具体情况说明				
采购单位意见 (公章)		日期:    年    月    日		

说明:

- 1.本表为采购单位向政府采购主管部门指定的机构反映政府采购项目履约情况时所用;
- 2.履约情况评价分为优、良、中、差四个等级,请在对应的框前打“√”,然后在“具体情况说明”一栏详细说明有关情况。

## 附件 2:

### 深圳市南山区公园管理中心滨海片区管理部大沙河长廊综合管养物业服务监督和考核办法

为进一步做好大沙河长廊绿化养护、卫生保洁等工作，建立绿化养护、卫生保洁等长效管理机制，按照明确责任、强化管理、加强监督、奖惩结合的原则，根据《南山区公园园区绿化管养、环境卫生服务监管考核办法》、《深圳市南山区城管和综合执法局公园保安服务考核办法》等制定本考核办法，对大沙河长廊范围内进行监管、考核，以确保公园绿化养护卫生保洁质量。

#### 一、考核原则

(一) 遵循客观、公开、公平、公正的原则，力求做到统一标准、统一内容、统一形式实施考核。结合群众投诉、领导批示和媒体监督等因素，增加奖罚性加减分。

(二) 各项考核工作必须严格按照规范和标准进行，现场检查当场如实记录、拍照取证。考核过程要建立台账，除文字记录外，保留图片或影像资料。

(三) 采用日常、月份、专项检查和综合验收的方法，日常检查、交叉检查和综合检查相结合。

#### 二、考核依据

- (一) 《深圳市公园管理中心公园环境卫生管理规定（试行）》；
- (二) 《南山区公园园区绿化管养、环境卫生服务监管考核办法》；
- (三) 《深圳市南山区城管和综合执法局公园保安服务考核办法》；
- (四) 《大沙河长廊公园综合管养检查评扣分标准》；
- (五) 《大沙河长廊公园管理黄红牌警示实施办法》。

#### 三、考核办法及奖罚

大沙河长廊的绿化养护及卫生保洁等情况进行考核，存在问题适用本办法进行扣分、扣款，由大沙河长廊公园负责考核。

对上级领导批示、主流媒体监督及重大活动主办单位评价等方面进行加减分，每次加减分不超过 $\pm 2$ 分，每月加减分累计最多不超过 $\pm 5$ 分，加减分由大沙河长廊公园认定。

#### 四、考核分数、扣款的计算

- (一) 月度考核得分的确定。

管养服务公司的月度考核结果按百分制计算，100分减上述各项目扣分汇总后，即为月度考核得分。公式如下：每月得分=100分-（考核扣分值+日常考核扣分值+其他管理扣分值）±特定加减分。

## （二）月度考核评价及扣款计算

标段得分90分以上（含90分）为优秀，89分以下80分以上（含80分）为良好，79分以下70分以上（含70分）为一般，69分以下60分以上（含60分）为合格，59分以下为不合格。

扣款方式说明：对标段月度考核得分情况分三段计算扣款，扣款力度逐级递增，其中100分-90分每扣1分折算扣款人民币500元；89-70分每扣1分扣款人民币1000元；69分及以下每扣1分扣除标段当月中标服务费的1%。

扣款公式：

（1）达标时（100至90分），当月扣除费用=（100-每月得分）×500元；

（2）基本达标时（89至70分），当月扣除费用=（10分×500+所扣分×1000元）；

（3）不达标时（69至0分），当月扣除费用=（10分×500元）+（20分×1000）+（当月承包款×1%×（69分-每月得分））。

## （三）每月考核工作

1. 检查验收记录包括时间、参加人员、检查结果、扣分项目等，扣分项目须现场拍照存档，并于每月的最后一个星期五召开例会，所有资料由大沙河长廊公园整理并存档备查。

2. 除日常巡查发现问题扣分外，每月大沙河长廊公园、中标服务公司双方共同组成检查验收考核一次，发现问题列入月度扣分。

## 五、申诉

中标服务公司如对考核结果有异议，在检查考核通报发出3个工作日内上报照片等凭证资料提出申诉，逾期不予受理。

## 六、履约续签管理规定（符合续签规定的合同按以下管理规定执行）

合同期内，中标服务公司在管养范围内如出现以下情形之一的，将严肃处理，由南山区公园管理中心滨海片区管理部报区城管和综合执法局、区财政局批准，不予该公司续签次年该标段服务合同。具体如下：

（一）年度考核分值（12个月得分总值除12得出年度得分）低于69分以下，评定为不达标企业的；

（二）被红牌警示处罚或一个合同年度内累计被处以三次以上（含三次）黄牌警示的；

（三）发现养护公司在大沙河长廊管养范围内纳税、员工工资、加班费、补贴、社保及商业险等方面有违反相关法律法规及市、区政府规范性文件规定，并由相关领域主管部门作出违法、违规处罚的。

附件1：大沙河长廊公园综合管养检查评扣分标准；

附件2：大沙河长廊公园管理黄红牌警示实施办法

本办法最终解释权归大沙河长廊

附件1

## 大沙河长廊公园综合管养检查评扣分标准

编制单位：大沙河长廊公园

年 月 日

序号	评分项目	评分标准	扣分项目	单位	扣分	备注
一	专业队伍与专业化管理	未按合同履行各种规章制度和管理事项	1、上岗人数不到位	个	2	
			2、不遵守上班时间，迟到、早退，擅自离开工作岗位	次/人	1	
			3、不穿工作服、着装不整齐（如草帽乌黑、穿拖鞋、上下服装不统一等）	次/人	1	
			4、承包单位现场负责人未向公园管理部门相关部门请假擅自离岗	次/人	1	
			5、管养机械、劳动工具随意摆放	处	1	
			6、上班时对人为损坏设施、破坏花草树木的行为不及时制止；作业造成设施及花草树木损坏、当天未对现场进行处理	处	1	
			7、对绿地内安全隐患（如锐器、碎玻璃、取水口保护装置、雨水井盖板缺失等），未及时消除或采取有效防范措施	处	1	
			8、未按要求做好安全用电、防火、喷药等工作	次	1	
			9、浪费水（如水龙头未关好；已达到浇灌目的，依然任其放流）	处	1	
			10、工作人员不文明作业（如草帽、衣服随处悬挂等），对游客不礼貌行为	次	1	
			11、接到社会投拆或上级领导批评，领导批示工作没有落实的	次	5	
			12、台风或暴雨后未及时进行扶树、护树、修补残缺、清除断枝、落叶、垃圾，绿化景观未最大限度恢复	次	3	

	小计					
二	草坪管养	各草种生长良好, 草坪整齐雅观, 四季常绿, 覆盖率达95%以上, 杂草率低于5%, 无坑洼积水, 无裸露地, 边缘整齐。高度控制: 台湾草、马尼拉草、夏威夷草5CM以下; 大叶油草、百慕达15CM以下; 鸢尾菊30CM以下	1、草坪不按要求修剪, 出现超高、起球现象	m <sup>2</sup>	1	
			2、草坪局部杂草面积达1m <sup>2</sup> , 每处扣	m <sup>2</sup>	1	
			3、草坪局部坑洼深度≥8CM, 面积1m <sup>2</sup> , 每处扣	m <sup>2</sup>	1	
			4、草坪生长不良, 在干旱季节没淋足水或出现缺肥现象, 每平方扣	m <sup>2</sup>	0.5	
			5、对被破坏或其它原因引起死亡的局部草坪应在一周内补植, 如不按要求及时补植, 致使黄土裸露达1m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	3	
			6、草坪施肥后不淋水, 致使肥料裸露	m <sup>2</sup>	1	
			7、草坪四季常绿, 因施肥、喷药操作不当, 草坪成片枯黄、色泽不一或死亡	m <sup>2</sup>	2	
			8、草坪因病虫害导致枯黄、生长不良或死亡	m <sup>2</sup>	1	
			9、草坪病虫害受害程度在8%以上	m <sup>2</sup>	3	
			10、园路两边草坪没有及时修边, 致使草长出路牙	m	1	
	小计					
三	灌木、花坛、地被、时花、藤本植物管养	生长良好, 花繁叶茂, 无枯枝残叶, 轮廓完美, 线条流畅, 造型美观, 具有一定的艺术感和立体感	1、灌木、花坛、地被、时花、藤本植物生长不良, 或明显缺水的(注: 单株灌木按株计, 片植灌木和花坛、地被、时花、藤本植物按m <sup>2</sup> 计)	株/m <sup>2</sup>	1	
			2、绿篱、花坛、地被、时花、藤本植物内存在有杂草、垃圾、枯枝叶堆积等	m <sup>2</sup>	2	
			3、灌木、花坛、地被、时花、藤本植物施肥后不覆土或不淋水, 致使肥料裸露	m <sup>2</sup>	1	
			4、观叶造型灌木、花坛、绿篱超过规定高度未修剪(簕杜鹃新梢超过30CM、黄金叶、黄金榕、福建茶、九里香等新梢超过15CM未修剪)	株/m <sup>2</sup>	1	

			5、花灌木和草本花卉须在花芽分化前或花谢后进行修剪，如管理不善，致使花灌木和草本花卉不能适时开花	m <sup>2</sup>	1	
			6、灌木、花坛、地被、时花、绿篱、藤本植物因病虫害枯黄、生长不良	株/m <sup>2</sup>	3	
			7、灌木、花坛、地被、时花、绿篱、藤本植物因病虫害受害程度在8%以上	株/m <sup>2</sup>	3	
			8、灌木、花坛、地被、时花、绿篱、藤本植物因施肥、喷药操作不当，叶片枯黄、色泽不一或死亡	株/m <sup>2</sup>	3	
			9、单植灌木歪斜未及时扶正，影响景观	株	1	
			10、灌木、花坛、地被、绿篱等出现缺肥现象	株/m <sup>2</sup>	3	
			11、灌木、花坛、地被、绿篱有寄生藤（薇甘菊、菟丝子等）	株/m <sup>2</sup>	3	
			12、因管理不善或其它原因导致死亡的灌木、花坛、地被、绿篱应在两周内补植（规格与原植株接近），如不按要求及时补植，影响景观效果或致使黄土裸露达1m <sup>2</sup>	株/m <sup>2</sup>	2	
	小计					
四	乔木管养	生长良好，枝叶健壮，树形美观，行道树下缘线整齐，修剪适度，干直冠美，无死树缺株、无枯枝残叶，景观效果好	1、乔木生长不良，或出现明显缺水、缺肥现象	株	2	
			2、乔木歪斜未及时扶正，影响景观	株	3	
			3、因管理不善或其它原因导致死亡的乔木应在5个工作日内补植（规格与原植株接近），如不按要求及时补植，影响景观效果	株	5	
			4、乔木修剪时不按操作规程进行，存在安全隐患，并出现留有树钉、伤口或破损树皮未作保护处理、干枯枝叶、萌蘖枝等	株	3	
			5、造型乔木（垂叶榕）新梢超过20CM未修剪	株	3	
			6、护树设施安装不当或护树带未及时松绑造成树木损伤	株	2	
			7、乔木（不含棕榈科）发现有病虫害危害	株	3	
			8、乔木（不含棕榈科）病虫害受害程度在8%以上	株	3	
			9、乔木因施肥、喷药操作不当，叶片枯黄、色泽不一或死亡	株	3	

			10、乔木的树洞应及时填灰保护，直径在4CM以上的伤口要涂防腐层和保护层处理，保护层颜色必须与树干颜色相一致，不影响景观，未达到上述要求	株	2	
			11、棕榈科（含苏铁）新梢出现干枯或不能正常生长；叶片因病虫害枯黄	株	5	
	小计					
五	环境卫生管理 公厕管理	每天大扫两次，大扫时间为上午5点至7点，下午12点至3点；每天连续保洁时间为6点至23点，节假日延迟到24点整；园路、铺装地面、喷水池、园林小品等保持清洁、美观、完好无损；及时清除垃圾杂物，修补破损并保持良好；垃圾日产日清，不过夜，不焚烧；保持绿地清洁，无垃圾杂物、无石砾砖块、无干枯枝叶、无粪便暴露、无鼠洞和蚊	1、保洁时间内（日常保洁时段为6:00-23:00，节假日保洁时间延长至晚上24点）管养范围内有垃圾杂物（包括生活垃圾、石砾、砖块、干枝枯叶、粪便、鼠洞和蝇蚊滋生地等）	处/m <sup>2</sup>	1	
			2、每天垃圾不按要求全部及时清运至指定收集点，裸露堆放在路面的垃圾袋等垃圾滞留时间超过20分钟的	处	1	
			3、绿地上、园路和铺装地面有影响景观的落叶未清理或林间小径可视范围内有垃圾，道路有明显青苔、杂草、沙尘的	处	1	
			4、沙井、雨水井、排水沟中存在积沙（土）或其它杂物	处/M	1	
			5、建筑物（墙面）、广场、停车场、园路、明珠喷水池、平台、石级、围栏、亭、廊、园灯、健身设施等园林小品有污迹、乱涂画、乱张贴	处/m <sup>2</sup>	1	
			6、垃圾箱盖未盖好或外表有污垢	处	1	
			7、垃圾箱内垃圾盛满未及时更换垃圾袋	处	1	
			8、公园水体、喷水池存在枯枝烂叶、生活垃圾及其它漂浮物未及时清理	处/m <sup>2</sup>	1	
			9、公园垃圾收集点周围存在散落垃圾、有污迹、存积水、或其它杂物	处/m <sup>2</sup>	1	
			10、公园垃圾收集点垃圾没有做到日产日清的	次	3	
			11、在清扫保洁时间段，无保洁人员或保洁人员不足（路面存在散落垃圾）每缺一人扣1分，路段未按规定大扫、无大扫每处扣1分	人	1	

		蝇滋生地，保持最佳园林景观效果；	12、数字化案件处理不及时或未处理，超时亮红灯的	宗	1	
			13、城市家具表面有乱粘贴、乱涂写、污渍每处扣1分；城市家具无按规定进行每日清洁、每月清洗的每处扣1分	处	1	
			14、出现工人罢工、上访等不稳定因素的，或被媒体曝光的，管理所发黄牌警示	宗	10	黄牌警告
			15、垃圾清运车应保持车体整洁，采用封闭方式将垃圾运到指定的场所，如有沿途飞扬、泄漏和污水滴漏	次	3	
			16、人工冲洗、高压冲洗月次数未达到要求的冲洗次数的，或不按报备安排表进行冲洗的	次	2	
			17、厕所发现蚊蝇滋生、蹲位有明显污迹或蜘蛛网	处	2	
			18、厕所地面、墙面、洗手盆及厕盆有残留污物或污迹	处/m <sup>2</sup>	2	
			19、使用过的厕纸等遗弃用品丢放在垃圾桶以外地方未及时清除	处	1	
			20、保持厕所下水道通畅无淤塞，如发现问题未及时处理或报告	处	1	
			21、厕所周边卫生条件不合格（如潮湿滋生蚊蝇或存在垃圾等），厕所内乱堆放杂物	处/m <sup>2</sup>	1	
			22、厕所设施（灯、门窗、水龙头、厕纸盒、插销等）损坏未及时维修	处	1	
			23、厕所没有及时补纸巾、洗手液、空气清新剂消耗品更换等服务	次	1	
			24、节假日没有按规定增加保洁人员	人	2	
			25、厕所内有异味、臭味，指示牌缺失破损或者不规范的	处	2	
		小计				
六	其它及消杀	按扣分项目执行	1、对公园按规定提出的整改要求未能按规定的时间内完成	次	5	
			2、不听从公园调动和指挥，不参加公园应急工作和抢险的	次	5	

		3、因人为或技术指挥不当，使景观受到破坏，严重影响景观效果	处	5	
		4、工人拾捡易拉罐或其他能卖钱的物品	次	5	
		5、因移植、补植、改造、维修等产生的垃圾没有在1小时内清理、黄土没有及时清理、绿化没有及时恢复	处	3	
		6、园建设施（含台阶、水池、硬质铺装地面、园路等）破损未及时修补完整	处/m <sup>2</sup>	3	
		7、草坪、花坛、树基处发现有红火蚁危害	处	2	
		8、上月检查扣分项目未及时整改，于下月检查中发现	宗	10	黄牌警告
		9、购买肥料入库没有甲方在场私自入库，或每次施肥量没有达到甲方要求的，甲方有权在规定的时间内扣回购肥款项	次	5	
		10、没有按照要求每10天消杀1次灭成虫（蚊、蝇、蟑螂）滞留喷洒药物，或没有管理所人员签证确认的	次	3	
		11、鼠药没有投放于毒鼠屋内，撒放在绿地上的。没有堵塞鼠洞，清理鼠迹，深埋死鼠的	处	2	
		12、消杀人员没有配备相应数量的药品、器械和个人防护用品	次	3	
		13、实施消杀作业没有遵守安全操作规定，没有合理用药、施工到位，导致药物污染环境	次	5	
		14、从事消杀的作业人员没有穿着统一公司标识的工作服装，没有佩带《上岗证》	次	1	
		15、购买农药、肥料入库没有甲方在场签证私自入、出库，或每次施肥量没有达到甲方要求的，甲方有权在服务费中扣回购肥款项（施肥以复合肥和有机肥混施为主，年施肥不少于3次	次	3	
	小计				
	合计				

## 附件2

### 大沙河长廊公园管理黄红牌警示实施办法

为进一步落实公园绿化管养及环境卫生作业等管理责任，完善园林绿化、环境卫生等长效管理监督机制，提升公园管养整体水平，结合管养工作实际，特制订本实施办法。

#### 一、黄红牌警示的适用范围

按照考核办法，对公园中标服务公司的绿化管养、卫生保洁、爱卫消杀和人员管理等方面存在问题督办整改时，大沙河长廊公园对符合本规定所列条件的，给予黄红牌警示。

#### 二、黄牌警示的构成、发出、解除

##### （一）黄牌警示的构成

1、对媒体曝光、日常检查、信访投诉和市、区、局领导、公园管理部门等部门交办的绿化管养、卫生保洁问题拒不整改的，或因此造成严重不良后果的。

2、由于责任范围内存在绿化养护、卫生保洁问题造成公园被新闻媒体进行大篇幅曝光，造成严重不良后果的。

3、由于责任范围内存在绿化养护、卫生保洁问题造成公园被市区领导或区以上人大代表、政协委员点名批评的。

##### （二）黄牌警示的发出

符合以上条件之一的，由大沙河长廊公园审查，并书面报请分管领导批准后，向相关管养公司发出黄牌警示通知书。

##### （三）黄牌警示的解除

每张黄牌警示的有效期限为3个月，警示期到期或标段合同到期时黄牌警示自动解除。

#### 三、红牌警示的构成、发出

##### （一）红牌警示的构成

1、触犯可发黄牌的三个条件之一，且情节特别严重，造成恶劣影响的。

2、在黄牌警示期间，再次触犯可发黄牌的三个条件之一的，公园管理部门向责任管养公司再次发出黄牌警示通知书，并给予一周的整改限期，到期仍不能有效整改的。

##### （二）红牌警示的发出

符合上述条件之一的，由大沙河长廊公园管理领导班子审查，并书面报请分管领导批准后，向责任管养公司发出红牌警示通知书。

#### 四、黄、红牌警示的责任追究

被黄牌警示的管养公司，大沙河长廊公园职能部门对责任管养公司当月考核直接扣10分，扣除绿化管养、保洁服务费用3万元。

被红牌警示的管养公司，大沙河长廊公园职能部门根据合同约定的条款直接终止该公司公园综合管养合同，没收履约保证金，重新实施招投标，且规定该公司3年内不得参与公园管理部门公园综合管养服务项目招投标。

附：1、黄牌警示通知书

2、红牌警示通知书

## 黄牌警示通知书

深南长廊警字[202 ]第 号

XXX公司:

你公司存在下列问题:

- 1、
- 2、
- 3、

根据《大沙河长廊公园管理黄红牌警示实施办法》，现对你公司发出黄牌警示。

如有异议，你单位可以在收到此警示通知书3个工作日内提出申诉。

年 月 日

(纸张底色为黄色)

## 红牌警示通知书

深南长廊警字[202 ]第 号

XXX公司:

你公司存在下列问题:

- 1、
- 2、
- 3、

根据《大沙河长廊公园管理黄红牌警示实施办法》，现对你公司发出红牌警示。

如有异议，你单位可以在收到此警示通知书3个工作日内提出申诉。

年 月 日

(纸张底色为红色)