

合同编号：

坪山区马峦山郊野公园物业管理服务项目合同

发包单位（甲方）：深圳市坪山区马峦山郊野公园管理中心

承包单位（乙方）：深圳市坪山城投智慧物业有限公司/深圳市坪山区保安服务公司联合体

2026 年 6 月 1 日

坪山区马峦山郊野公园物业管理服务项目合同

甲方：深圳市坪山区马峦山郊野公园管理中心

统一社会信用代码：

法定代表人：

地 址：

乙方 1：深圳市坪山城投智慧物业有限公司

统一社会信用代码：

法定代表人：

地址：

乙方 2：深圳市坪山区保安服务公司（联合体成员）

统一社会信用代码：

法定代表人：

地址：

根据《中华人民共和国民法典》《深圳经济特区政府采购条例》等法律法规相关规定、坪山区马峦山郊野公园物业管理服务项目中标通知书（PSCG2026000033）及招标文件，甲方将坪山区马峦山郊野公园物业管理服务项目承包给乙方，为了明确甲乙双方权利和义务，履行各自的职责，高效优质地完成物业管理服务项目，甲乙双方在平等、自愿的基础上共同协商一致，现订立本合同。

第一条 项目名称

坪山区马峦山郊野公园物业管理服务项目

第二条 承包内容、履约地点及服务范围

甲方将所属坪山区马峦山郊野公园物业管理服务项目承包给乙方。项目履约地点：深圳市坪山区马峦山郊野公园管理中心管辖范围内所有区域（含坪山区马峦山郊野公园园区及坪山区马峦山上居民小组建成区域及庚子首义旧址）。项目服务范围包括坪山区马峦山郊野公园管理中心管理范围内的绿地养护（含卫生保洁、消杀、绿植管养）、公厕保洁管理（含消耗用品）、安保服务（含日常安保、护林巡查、防火隔离带清理等）、建筑物综合管理、手作步道建设维护、路灯养护、设施维护/环境整治等多项综合管理服务项目，以及招标人交代的其它工作。

服务项目	分项名称	单位	数量	单价 (平方米/ 元/年)	承包价	备注
					(元/年)	
绿地管养 (含庚子首义旧址)	二级绿地管养	元/m ² ·年	126099.89	10.6	1336658.83	1、未单列分项名称的其它服务内容（如有），其费用视为已包含在已列的各分项名称的费用中解决，即相关费用已包含在该项目总的投标报价中。 2、按一周年（即12个月）进行报价。
	三级绿地管养	元/m ² ·年	17833.52	6	107001.12	
	一级林地管养	元/m ² ·年	7613.6	1.90988	14541.06	
环境卫生 保洁、设施 维护(含庚子首义旧址)	水体保洁	元/m ² ·年	10245.1	1.91	19568.14	
	三级硬地保洁	元/m ² ·年	39986.46	6.63	265110.23	
	建筑物保洁	元/m ² ·年	3978.22	21	83542.62	
	a类公厕管理	元/座·年	4	150000	600000.00	
	b类公厕管理	元/座·年	7	50000	350000.00	
	路灯	元/盏·年	186	253	47058.00	
	设施维护/环境整治 (含坪山区马峦山郊野公园园区及坪山区马峦山上居民小组建成区域及庚子首义旧址)	元/项·年	1	20300	20300.00	

安保(含坪山区马峦山郊野公园园区及坪山区马峦山上居民小组建成区域及庚子首义旧址)	安保	元/人·年	88	70320	6188160.00
	后勤	元/人·年	2	67000	134000.00
手作步道	建设维护	元/年	1	17000	17000.00
合计(元)					9182940.00

服务需求统计表

第三条 承包期限

本合同承包期限：共1年，从2026年6月8日至2027年6月7日止。合同期满，若甲方认可服务单位的履约情况，在符合续签条件的情况下，可续签，一年一签，含本次服务期最长不超过三年。特殊情况需要延长的，经主管部门批准可以适当延长，但延长期限最长不得超过六个月。协议期内所有合同实质性条款不得改变。双方每签一年合同后需到坪山区相关部门进行备案，并以此作为向区财政局国库支付核算中心申请付款的依据。

本项目所有内容的履约情况，均是甲方是否作出续签决定的参考依据。甲方有权因乙方某一子项服务内容履约情况不理想而做出整体不续签的决定，乙方需无条件服从。

第四条 承包经费及承包方式

一、承包总经费

金额：¥9182940.00元（即大写：人民币玖佰壹拾捌万贰仟玖佰肆拾元整）。重要景点与法定节假日所需的增岗，加班费用及税费包含在年度承包经费内，不予另计。

二、承包方式及内容

（一）**承包方式**：采用全包干的方式，即所列服务项目包干、经费包干。甲方将物业管理服务项目的任务及相应的经费交给乙方，乙方按照甲方的物业管理

服务项目要求和标准组织开展物业管理服务工作，并接受甲方的指导、监督和检查验收。

(二) **承包内容**：本合同及其附件所规定的园区综合服务要求，包含绿地养护（含卫生保洁、消杀、绿植管养）、公厕保洁管理（含消耗用品）、安保服务（含日常安保、护林巡查、防火隔离带清理等）、建筑物综合管理、手作步道建设维护、路灯养护、后勤等服务项目；费用包含所有项目服务时产生的人工费、安全文明生产装备费、工具费、机械设备费、物资材料费(化肥、农药、公厕消耗用品、维护维修材料、消防物资、应急物资等等)、水费、苗木补植费、垃圾清运处理费、其它业务管理费、利润及税金等，并由此产生的所有延伸费用。

第五条 综合管理项目工作管理要求和质量验收标准

一、人员配置要求

服务人员总体要求见下表。相关分项工作要求人员数作为最低要求，费用已含在合同价中。在保证以下各分项人员总数不少于下表最低要求的情况下，乙方可以提出优化岗位配置方案，向甲方报备后实施。

(一) 项目人员需求一览表

编制岗位		数量(人)
合计		140
项目经理		1
安全主管		1
资料员(文员)		3
绿地保洁组 (含公厕管理、建筑物综合管理)	小计	45
	绿地保洁服务项目现场主管	1
	园林工程技术人员	1
	生态保育技术人员	1
	保洁工(含公厕保洁)	16(15)
	绿化工(园艺工)	16(3)
	水电工	2
	泥瓦工(油漆工)	2(1)
	木工(力工)	2
	后勤人员	2
	高空修剪操作人员	视修剪实际需求配置。正常作业情况下需配置2人。
安保组(含应急抢险管理)	小计	90
	安保服务项目现场主管(队长)	1

编制岗位		数量(人)
	副队长	1
	班长	2
	护林员(固定岗)	79
	信息员	2
	后勤人员	2
	驾驶员	3

重要提示:

(1) 安保服务项目现场主管(队长)、副队长和班长的人员选定须向甲方报备后方可执行。

(2) 乙方不得随意更换队长、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,且更换人员须向甲方报备后方可执行,跟班至少一周,方可正式交接更换。

(3) 乙方须安排 10 名素质较高、具备林业巡查经验的护林员组成护林巡查队,且以上 10 名护林员人选经甲方审核确定。

(4) 项目团队成员中,男 50 岁以下(1976 年 1 月 1 日以后出生),女 45 岁以下(1981 年 1 月 1 日以后出生)的人员不少于总数的 20%(四舍五入)。

(5) 以党建推进公园物业管理各项服务工作,是破解公园物业管理难题的有效措施。乙方应由项目经理和管理团队牵头,充分发挥党建引领作用,将党建融入到日常工作中;并充分发挥党员的先锋模范作用,进一步动员广大党员积极参与到公园日常化管理中,提升公园物业管理服务质量和水平。

(6) 安保组至少有 4 人有民用无人驾驶航空器操控员执照。

项目人员岗位职责及人员要求如下所示:

项目人员岗位职责及人员要求

编制岗位	数量(人)	岗位要求	岗位职责
项目经理	1	有项目经理从业资格证和 5 年以上工作经验。	1、负责公园现场物业团队的日常管理,专业人员配备,员工培训,日常作业进度跟进,及时掌握员工工作动态; 2、统筹规划公园绿地养护、清扫保洁、安保、设施设备管养等各项目工作实施计划,指导电工对设备设施进行专业维

			<p>护；</p> <p>3、负责各项检查工作,须参加每月月检、每周工作例会；</p> <p>4、负责台风、暴雨天气、重大接待等应急突发事件的相应工作安排,参与应急救援等突发事件处置工作；</p> <p>5、负责设施设备工具等物资的购买；</p> <p>6、负责垃圾清运定时定点、日产日清工作；</p> <p>7、统筹建立内部劳动关系协调机制,稳定劳动关系；</p> <p>8、完成公园交办的其他工作。</p>
安全主管	1	有安全管理类从业资格证和3年以上工作经验。	<p>1、直接负责安全工作的现场管理；</p> <p>2、检查管理服务区域内安防、消防设施的状况,确保使用良好；</p> <p>3、制定公园治安、消防、交通管理紧急情况处理预案,并组织进行演练；</p> <p>4、组织消防知识宣传培训,组织消防实战演习,不断提高安全员的防火意识和灭火作战能力；</p> <p>5、完成公园交办的其他工作。</p>
资料员 (文员)	3	3年以上工作经验,持有企业人力资源管理师。	<p>1、管理劳动合同、办理用工、退工手续以及员工的考勤结算；</p> <p>2、协助推行公园各类规章制度的实施；</p> <p>3、负责相关文件、档案、资料的整理和归档工作；</p> <p>4、及时记录和反馈市民的建议或投诉；</p> <p>5、配合公园做好财务、审计等相关工作；</p> <p>6、完成公园交办的其他工作。</p>
绿地保洁服务项目现场主管 (兼公厕管理现场主管)	1	有保洁类从业资格证和3年以上工作经验。	<p>1、负责员工的上岗培训工作,组织员工学习管理规章制度、养护标准、岗位责任制和探讨园林艺术知识,并督促员工遵守各项制度；</p> <p>2、负责日常工作安排,划分责任区,把工作具体落实到个人；负责员工平衡调配；定期组织修枝、除杂草,对大棵树木的造型等；</p> <p>3、负责员工的出勤考核,解决管养队伍内工作协调和人员沟通；</p> <p>4、负责指导员工正确使用绿化机械及各绿化养护工作的操作规程；</p> <p>5、负责每天对管养范围内卫生保洁及绿化养护情况进行检查,检查树木花草的养护,浇水、施肥、病虫害及修剪等工作,并做好详细记录；</p> <p>6、负责绿化工具、材料的发放、保管,合理控制绿</p>

			化工具、材料的消耗；7、负责公园植物病虫害的防治，并传授给绿化养护人员，用于实际工作中；8、负责检查工具房的清洁卫生，督促员工搞好个人卫生，着装整洁，保持公园的良好的形像；9、负责垃圾及时清运，日产日清；10、具备一定的应急救护能力，能协助园区完成应急救援工作。11、完成公园交办的其它工作。
园林工程技术人员	1	相关专业大专及以上学历(或学士学位)，具备3年以上相关工作经验。	1、驻点公园现场技术指导；2、记录整理日常管养资料；3、撰写工作汇报、总结和美文；4、参加各项检查工作；5、员工技术培训；6、参加员工考核工作；7、完成甲方交办的其它工作。
生态保护技术人员	1	相关专业大专及以上学历(或学士学位)，具备3年以上相关工作经验。	
保洁工 (公厕)	16(15)	<p>学历、专业不限，60周岁以下身体健康、无犯罪记录，无不良嗜好。</p> <p>(注：1、保洁员需配置日常固定岗和流动岗。2、乙方需制作岗位分布图以备检查时抽查工人到岗情况。)</p>	<p>班长：</p> <p>1、服从安排，保质、保量、保安全地完成公园交待的各项工作；2、巡查、监督及指导园区清扫保洁、冲刷清洗工作，重点岗位与特殊区域应增加巡查次数，对巡查中发现的问题应及时进行纠正与指导；3、负责统计与管理清洁工具，定期向主管汇报清洁工具使用情况；4、负责检查保洁员的仪容仪表和到岗情况，做好考勤、考核评估工作；5、协助安保部做好责任区域安防工作，发现突发情况应主动、及时上报并协助处理；6、协助组织保洁员进行岗前培训和定期培训工作；7、完成公园临时指派的其他工作。</p>
			<p>保洁员：</p> <p>1、熟悉岗位分工，负责范围内的清洁卫生情况，发现问题及时解决；2、正确、认真使用清洁工具，按要求高标准做好责任区内的清扫保洁工作，并将清洁工具有序摆放；3、不将垃圾(树叶)清扫到路(广场)周边绿地上；4、及时纠正责任区内装修垃圾及生活垃圾的乱堆乱放行为；5、协助安保部做好园区安防工作，发现可疑人或事，应立即向公园安保队伍报告；6、负责收集游客对园区环卫工作的意见和建议，及时向班长汇报；7、积极参加业务培训，提高业务水平，</p>

			<p>自觉学习有关清洁卫生知识，提高个人素质；8、按时上、下班，不迟到早退；9、维护园区清洁卫生，对不讲卫生、不讲文明的现象要及时劝阻；10、完成园区临时指派的其他工作。</p>
绿化工 (园艺工)	16(3)	<p>绿化工： 学历、专业不限，60周岁以下身体健康、无犯罪记录，无不良嗜好。</p> <p>园艺工： 掌握熟练的园林植物修剪技术，有丰富的管理经验，经采购单位考核认可后方可上岗。 (注：1、正常情况下节假日期间绿化工作暂停，绿化工(园艺工)转为保洁人员；2、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3人，年龄在45岁以下，男性，身体健康状况良好。)</p>	<p>班长：</p> <p>1、负责责任区内各种苗木的养护和管理工作；2、负责对使用的机具进行清洁、保养；3、负责责任区内植物病虫害防治工作；4、责任区内有突发情况主动、及时上报并协助处理；5、负责收集游客对园区绿化工作的意见和建议，及时向公园汇报；6、服从安排，保质、保量、保安全地完成公园交待的各项工作。</p>
			<p>绿化工(园艺工)：</p> <p>1、负责责任区内植物修剪工作。2、负责责任区内植物浇水工作。3、负责责任区内植物施肥工作。4、负责责任区内植物除草工作。5、负责责任区内植物补植工作。6、负责责任区内植物病虫害防治工作。7、负责责任区内防台风及意外等工作。8、掌握绿化机械设备的使用和对使用的机具进行清洁、保养。9、负责收集游客对园区绿化工作的意见和建议，及时向班长汇报。10、做好日常虫害监测、消杀工作。10、责任区内有突发情况主动、及时上报并协助处理。11、服从安排，保质、保量、保安全地完成上级交待的各项工作。</p>
水电工	2	<p>要求3年以上本行业工作经验。</p>	<p>1、负责对园区内各项水、电设施维护工作；2、负责作业垃圾清运工作；3、掌握机械设备的使用和对使用的机具进行清洁、保养；4、责任区内有突发情况主动、及时上报并协助处理；5、做好与其他工种的配合协作工种；6、服从安排，保质、保量、保安全地完成上级交待的各项工作。</p> <p>需持证上岗。如无证操作则中标单位要承担一切责任。</p>
泥瓦工 (油漆工)	2(1)	<p>学历、专业不限，60周岁以下身体健康、无犯罪记录，无不良嗜好。要求3年以上本行业工作经验。</p>	<p>1、负责对园区内各建筑楼面、路缘石、天花板、墙面进行修复；2、负责作业垃圾清运工作；3、掌握作业设备的使用和对使用的机具进行清洁、保养；4、责任</p>

			区内有突发情况主动、及时上报并协助处理；5、做好与其他工种的配合协作工种；6、服从安排，保质、保量、保安全地完成上级交待的各项工作。
木工	1	学历、专业不限，60周岁以下身体健康、无犯罪记录，无不良嗜好。要求3年以上本行业工作经验。	1、负责木钉等手作步道原材料加工工作；2、负责木制休闲设施制作及维护、木制标识系统维护工作；3、负责木制设施维护工作；4、负责作业垃圾清运工作；5、掌握工具、设备的使用和对使用的机具进行清洁、保养；6、责任区内有突发情况主动、及时上报并协助处理；7、服从安排，保质、保量、保安全地完成上级交待的各项工作。
力工	1	要求3年以上本行业工作经验。	1、负责手作步道原材料及工具准备及搬运等工作；2、负责手作步道铺制工作；3、负责作业垃圾清运工作；4、掌握机械设备的使用和对使用的机具进行清洁、保养；5、责任区内有突发情况主动、及时上报并协助处理；6、服从安排，保质、保量、保安全地完成上级交待的各项工作。
高空修剪操作人员	视修剪实际需求配置。正常作业情况下需配置2人。	要求3年以上本行业工作经验。	负责坠落高度基准面2米以上(含2米)的树木修剪工作。 高空操作人员需持证。如无证操作则中标单位要承担一切责任。
绿地保洁组后勤人员	2	学历、专业不限，60周岁以下身体健康、无犯罪记录，无不良嗜好。	驻点负责管理中心办公区域保洁。
安保主管(队长)	1	高中以上文化，受过专业安全管理培训，持有C牌以上的驾驶证，具有保安员证，有团队管理经验，熟悉消防器材使用，对隐患排查、三防、森林防火及生态资源保护方面有一定的工作经验和能力。	1、负责核查与统计公园保安人员到岗人数；2、负责检查、监督公园保安人员的工作情况；3、负责与保安队伍的沟通，向中心汇报安保工作；4、负责对公园保安人员的技术指导；5、完成领导交办的其他工作。
副队长	1		1、协助队长负责公园的安全保卫工作，促进各项安全措施的实施。2、协助公园建立与完善公园安保、消防相关规章制度及工作流程。3、协助公园治安、消防工作的部署。4、负责传达领导交办的公园有关信息和要求。5、负责公园安保人

			员的管理、训练、培训、监督与考核。6、负责安排各岗位班次、人员。7、负责督导、检查公园安保设施、消防设施。
班长	2	高中以上文化,受过专业安全管理培训,具有保安员证,持有C牌以上的驾驶证,爱岗敬业,责任心强。	1、负责做好所在片区安全保卫日常工作。2、负责本班保安员的考勤登记和奖惩工作。3、负责安排并掌握本班内部布岗情况、岗位特点、执勤区域及主要职责,检查、督促岗位执勤情况。4、负责检查和保管所配备的通讯器材、自卫武器及其他公用物资,并监督物品的使用。5、负责管理本班保安员的着装及仪容仪表工作。6、负责本班保安员的思想工作。7、负责处理一切突发事件和紧急情况。8、完成上级交办的其他工作。
护林员	79	高中以上文化,退伍军人优先,受过专业安全管理培训,派遣队员中至少10名以上的退伍军人队员;懂得灭火器、消防装备使用、用电用火用气安全检查,熟悉园区管理范围;持有B1以上驾驶证者至少2人,且3年以上的驾驶经验,对消防水车装备操作、维修有一定的工作经验。	1、负责公园防火、三防(防旱、防汛、防台风)等安全防范工作。2、负责管控进出人员、物品、车辆。3、负责管理公园内的安全秩序。4、负责必要的游客引导、咨询等工作。5、负责劝阻公园内的游客不文明行为。6、负责公园内突发事件应急处理。7、配合领导考勤查岗,完成上级安排的临时工作。
信息员	2	年龄在18至50岁,身体健康、无犯罪记录,无不良嗜好,会使用计算机,操作简单的办公软件。	负责巡查、检查、清理等工作图片、数据,以及公园人流量、车流量等统计数据整理和报送工作。
安保组后勤人员	2	学历、专业不限,60周岁以下身体健康、无犯罪记录,无不良嗜好。	驻点负责管理中心办公区域综合管理。
驾驶员	3	3年以上的驾驶经验,对消防水车装备操作、维修有一定的工作经验。	持有B1以上驾驶证,负责驾驶本项目配备的各类机动车辆。

其中,护林员岗位的具体安排如下表所示:

护林员岗位安排表

序号	片区	岗位类别	人数
1	马峦	固定岗	15
2		巡逻岗	12
3	碧岭	固定岗	8
4		巡逻岗	14

序号	片区	岗位类别	人数
5	黄竹坑	固定岗	4
6		巡逻岗	4
7	赤坳（含金龟）	固定岗	4
8		巡逻岗	8
9	护林巡查队	巡逻岗	10
小计			79

重要提示：1.若乙方有更优的岗位设置方案，在确保不降低服务质量、费用不增加的前提下，经甲方认可，可对实施方案进行调整。

2.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人员工资参照人社局最新一期指导工资。

3.以上要求人数为实际配备人数，涉及《中华人民共和国劳动法》相关调休、加班等安排由乙方根据工作实际需要调配。

4.以上为日常每天的配置，可根据特殊季节、天气和公园当天人流量情况进行适当调整，但须以满足完成每天的正常管养保洁任务为前提。（调整方案需向甲方报备。）

（二）设备配置要求

乙方应当提供如下机械和车辆，并确保正常使用。提供的机械、车辆包括但不限于以下表格内容。根据公园工作实际需要，乙方配合提供：

设备配置需求一览表

序号	设备名称		台班参数/数量	备注	
1	绿地 养护 机械 设备 及车 辆需 求	草坪打孔机	≥2 台	要求配置数量均应满足日常绿地养护所需	
2		高枝油锯	按实际需要配置	要求配置数量均应满足日常绿地养护所需	
3		剪草 机械	草坪割草车	按实际需要配置	要求配置数量均应满足日常绿地养护所需
			剪草机		
			肩背式剪草机		
4	垃圾 转运 车或 材料 搬运 车	电动垃圾转运车	≥2 台	用于园内垃圾转运或材料搬运。要求所有设备配置数量均应满足日常绿地管养所需。	
		电动三轮车	≥1 台	要求配置数量均应满足日常垃圾转运或材料运输	
5	高压清洗车		≥1 台	要求配置数量均应满足日常	

序号	设备名称	台班参数/数量	备注
			绿地养护所需
6	落叶吹风机	≥2 台	要求配置数量均应满足日常绿地养护所需
7	电动打药机	≥1 台	要求配置数量均应满足日常绿地养护所需
8	保洁工具车	按实际需要配置	要求每两个保洁人员配备一台，用于放置扫把、抹布和水桶等保洁工具。
9	洒水车	≥1 台，并视工作实际需要增加	用于定期或不定期冲洗园区道路、广场及植物浇水。
10	其他机械（如钩机、吊机等）	按实际需要配置	遇强台风等应急情况，需要在特殊情况下配置挖机、吊机等机械进行抢险救灾。
11	巡逻车	≥3 辆	（1）其中 2 辆为皮卡车； （2）3 辆巡逻车均为全新车辆（需提供车辆的购置合同、发票及车辆行驶证、出厂检验证明）。
12	视频记录仪	按实际需要配置	
13	对讲机	按实际需要配置	数字加模拟的对讲机以及 2 部中继台对讲机
14	LED 肩灯	按实际配备	
15	出勤打卡设备（穿戴式定位系统或指纹打卡机）	按实际配备	
16	用于航拍的无人机	至少 2 台	

二、项目管理要求

（一）总体要求

1.乙方人需设团队驻点办公，配置一名专职项目经理主管项目内所有事宜，对接甲方，汇报工作。项目经理需驻点办公。

2.核算管理：要求乙方对项目单独设立账目核算，并且对项目内单项明细进行核算，所有过程资料高标准整理归档等，以备接受甲方或有关部门对项目实施情况、成本、测算及费用等情况的审计、审核。

3.项目服务内容中绿地养护和安保服务不得分包。

4.在合同履行期间，因政策变化、上级主管部门要求或甲方实际管理需要，导致公厕位置及数量、绿化管养面积或等级、路灯管养数量等服务内容减少的，

乙方需无条件服从安排并根据项目配置要求相对应核减服务经费、人员、车辆及设备。若因市政工程或园内建设工程等造成占用的，应按照占用面积和占用时间每月计算一次相应的核减费用。因增加公厕数量、绿化管养面积或等级、路灯管养数量等导致服务费增加，当服务费增加金额未超过本项目同类服务项目经费10%时，甲方按照“就近原则”，以补充协议形式委托乙方进行管护。

5.在不调整费用、不降低检查标准和不违反《中华人民共和国劳动法》的前提下，允许乙方整体统筹，优化人员配置，适当增减服务人数，但人员优化方案需经甲方同意。

6.在服务期限内中，乙方须服从甲方的指挥和合理调整。相关人员不称职、不符合甲方的要求，甲方有权要求更换。

7.为保障员工权益，合同履行过程中，甲方将对乙方的承包经费构成情况，尤其是人员费用的支付情况进行检查，检查时乙方需提供员工签字的工资单，如人员费用实际支出少于提交的详细分项报价中的承诺，甲方将要求区财政部门在支付阶段将该差额直接予以扣除。

8.乙方原则上自行解决员工的食宿，包括上下班的交通工具。因坪山区马峦山郊野公园范围面广、点多、路线长，乙方需保障工作人员上、下班到工作岗位点，保证工作人员按规定时间到/离岗，同时做好车辆及人员安全管理工作。

9.项目服务期同，乙方须向公园提供驻园工作人员的上岗证，并由甲方审查。

10.员工劳动保障要求：

(1) 乙方须与员工签订书面劳动合同并遵守《中华人民共和国劳动法》相关规定。

(2) 乙方须遵守《中华人民共和国劳动法》相关规定为员工购买保险。

(3) 乙方须保障员工正常休息时间，以保证服务质量以及人员安全。

(4) 乙方须按照《中华人民共和国劳动法》相关要求支付员工相应加班费用。

(5) 乙方须在每月10日前发放上月工资，不得克扣。

(6) 项目服务期内，项目团队的社保清单须每个月提供一次给甲方存档。

11. 人员培训要求：

(1) 每人每半年不少于 1 次业务培训，费用已含在中标价中。

(2) 参加所有工作需要的资格培训、专业技术资格考试（如车辆驾驶证、电工、安全资格证等），相关费用已包含在中标价中。

12. 乙方须落实文明服务措施，如作业前放置好施工围挡、温馨提示等，为广大市民提供文明的服务。

13. 做好安全生产教育，乙方工上班期间或下班发生一切人身伤亡事故责任均由乙方自行负责。

14. 要运用电子化信息化手段对公园进行管理，有效提升公园综合管理服务的科学化、智能化、精细化水平，后续若开展公园电子信息化提升项目时，确保电子信息化数据存储安全性。

15. 乙方所提供的服务未侵犯知识产权，不会产生因第三方提出的包括但不限于侵犯其专利权、商标权、工业设计权等知识产权和侵犯其所有权、抵押权等物权及其他权利而引发的纠纷。如有纠纷，乙方应承担全部责任。

(二) 人员着装配置要求

1. 规范作业着装

全部上岗人员，需着统一服装上岗，服装费用由乙方支付，其它具体要求如下：

(1) 着装样式，统一按甲方要求的样式标准制作，有明显的公园的统一标识，具体款式由甲方确认后定制，包含工作鞋、工作帽、全套服装、反光衣、登山鞋、雨衣、水鞋等。

(2) 衣服套数至少 4 套，其中夏秋 2 套，冬春 2 套；雨衣 1 件；登山鞋 1 双；水鞋 1 双。如实际需要增加则按要求补充和发放。

(3) 所有着装要求整洁、美观，及时更换。

2. 规范换装时间：夏秋装时间每年从 5 月 1 日至 9 月 30 日；冬春装时间每

年从10月1日至4月30日。

（三）人员管理要求

- 1.乙方做好排班表，按排班计划表配置相应人员。
- 2.电工需持有专业上岗资格证。
- 3.如公园部分假期需临时增加人员乙方需无条件满足。
- 4.加强对员工的管理，包括对到岗人数进行清点、监管等。
- 5.工作期间，工作人员需佩戴工作证。
- 6.规范人员工作态度，上班时应对工作认真负责，不得迟到、早退；不得玩手机、扎堆闲聊；不得脱岗、离岗。
- 7.项目服务期内所有服务人员须常驻公园，并专职为该公园服务。
- 8.乙方按照所承担的服务内容、按实际上岗人数自行到有关部门申办用工手续、员工劳动保险手续和办理暂住手续。对员工遵纪守法、遵守计划生育的政策情况负责，如发生违纪事件，将承担一切经济责任和法律责任。

（四）安全文明措施管理

- 1.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.加强文明安全教育，尤其是对一线员工教育，做好温馨提示工作。如员工与游客发生纠纷以及因保洁安全和文明提醒告之工作不到位等原因造成游客跌伤、滑倒等人身意外伤害的，一切责任和费用由乙方自行承担。
- 3.因乙方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.乙方负责公园物业管理安全生产工作，应制定每月安全生产培训计划，完成安全生产培训、安全生产巡查检查及整改，完善安全生产台账并定期报送至甲方。

（五）作业工器具管理要求

- 1.常用的绿化管养、清扫保洁、安保、设施维护等工作所需的工器具须具备。
- 2.工具规范化形象要求：全部作业工具，需统一外观，规格和标准，所需费用由乙方支付，具体要求如下：

(1) 外观统一，按甲方要求的样式标准制作，即所有物业管理服务工作过程中所涉及到的设备，如扫把、斗铲、拖把、剪刀、扫地机、临时垃圾桶、垃圾斗车、垃圾运输车、高压清洗机、鼓风机等，工具及设备包含但不限于以上列举。

(2) 乙方须在入场 2 周内按甲方要求配备（按设施配置要求写）

(3) 下班后及时清洗工具，保持安全、洁净、美观。

(4) 及时更换老旧破损设备。

4.钩机、吊机等特种设备的操作要求持证上岗。

5.乙方按需配置相关设备安排专业操作人员，并保证设备的正常使用、运行、维护，专业工具损坏或需要更换零件的，相关费用均由乙方负责。

6.劳动工具存储设施需自行解决，并保证不影响公园景观。

7.规范作业工具摆放和使用，对使用工具（灰斗、垃圾车等）编号，工具摆放须整齐干净，作业期间不得摆放在绿地、花丛、灌木丛等区域，工具有破旧情况的不得使用，须及时更换；使用水管进行浇灌作业期间不得出现漏水、浪费水的情况，有破损的须及时更换；下班后将垃圾车、灰斗（簸箕）等统一保存，不得随意摆放，或放任不管。

8.相关作业设备须按人配备、专人专用、责任到人。

三、项目考核和验收标准

（一）质量考核标准

依据《公园园容绿化管理规范》（SZDB/Z205—2016）、《坪山区马峦山郊野公园物业管理考核办法》、《坪山区马峦山郊野公园绿地管养及环境卫生保洁检查考核细则》、《坪山区马峦山郊野公园安保服务监管考核细则》、《坪山区马峦山郊野公园手作步道考核细则》及市、区政府或主管部门发布的规范性文件作为考评标准，或其他相关规定、规范及检查考核标准对乙方的服务质量进行考核。项目履行期间，标准、规范及规范性文件有修订的，按修订后的标准和规范执行。前述标准、规范、规定之间有不一致的，以要求较高的标准执行，乙方应

无条件接受按最新标准考核。若合同与相关办法、规范、细则等文件不一致的，以招标文件正文为准。

（二）考核办法

1.执行“随机检、月检”的检查制度。甲方每个月进行考核评分一次，并根据质量考核扣罚标准进行扣罚，若相关考核办法和扣罚标准有所变化，按甲方最新出台标准为准，但甲方需提前一个月书面通知乙方。

2.建立“一随机一公开”检查考核制度，对各岗位人员及工作情况根据招标文件要求进行随机检查，并公开检查结果，具体检查制度以甲方制定并公布为准。

3.执行检查结果上报及通报制度：随机检、月检定期向乙方通报公布。

（三）考核计分办法

1.每个月计分一次，得分为月度综合分。各项考核分值扣完为止，不设负分。月度综合分计算公式如下：

（1）月检：月检平均成绩占当月综合分的 40%。

（2）随机检：随机检平均成绩占当月综合分的 60%。

（3）当月综合分计算公式：当月综合分=当月月检平均成绩*40%+当月随机检平均成绩*60%+奖励得分

（4）各分项比重：各分项满分分别为 100 分，按比例核算当月总综合分，其中安保考核占 50%，绿化管养和环境卫生保洁(含公厕、建筑物管理)考核占 40%，手作步道考核占 10%。

如：当月(随机检/月检)平均成绩=当月(随机检/月检)安保考核成绩×50%+当月(随机检/月检)绿化管养和环境卫生保洁(含公厕、建筑物管理)考核成绩×40%+当月(随机检/月检)手作步道考核成绩×10%。

奖励分值是指有好人好事、救助市民或提供优质服务获得市民表扬的行为，乙方可上报甲方，甲方核实无误并批准后，每项表扬事项可奖励 1 分，当月最高加分不超过 3 分。

2.绿地片区因绿地临时借占用、绿化改造、新接管绿地及因重大活动造成景观受损在恢复期的，须由乙方在当月 20 日前进行免“月检”申报，由甲方审定确认后，相应区域可予以免“月检”。

（四）考核结果应用

甲方将采用“负面清单核减”（详见“（五）服务费核减负面清单”）与“分项管理、单项审核、综合分核减”（当月总综合分 95 分及以上的不核减，95 分以下的核减）相结合的方法进行履约情况监督管理及当月服务费核算。具体计算公式如下：

当月核减款项=当月服务费×(95-当月总综合分)×核减系数+单项核减经费

其中，当月经费核减系数如下表所示：

经费核减系数与当月综合分对应关系

当月总综合分	核减系数
95 分以上（含 95 分）	0
95 分以下 90 分以上（含 90 分）	0.1%
90 分以下 85 分以上（含 85 分）	0.3%
85 分以下 80 分以上（含 80 分）	0.4%
80 分以下	1%

在合同期内，乙方全年“当月总综合分”平均值低于 85 分的，次年不予续约合同；全年连续三个月“当月总综合分”低于 85 分的直接解除合同。

（五）服务费核减负面清单

1.到岗情况考核

甲方对乙方提供的考勤表进行核实，若有缺岗情况，按如下标准进行扣罚：

（1）法定代表人或授权代表：每年至少参加一次甲方组织的会议，否则服务期最后一个月扣罚当月服务费 5000 元，且第二年将不续签合同。

（2）项目经理：日常工作缺岗一次当月服务费核减 5000 元；每月参加公园一次检查和月例会，每缺席 1 次扣 5000 元；年度累计 2 次缺岗或不参加检查或月例会的，甲方将要求更换项目经理；年度累计 6 次缺岗或不参加检查或月例会

的，甲方将解除合同并要求乙方承担违约责任，另将向政府采购主管部门上报进行行政处罚。

(3) 绿地保洁服务项目现场主管、安保服务项目现场主管：日常工作期间未经报备擅离职守，每发现一人次当月扣 3000 元。

安保副队长：日常工作期间未经报备擅离职守，每发现一人次扣 2000 元。

(4) 工人（包括绿化工、保洁工、安保人员、水电工、泥瓦工、力工等非管理人员）：日常工作期间按照岗位排班表定岗定人，有擅离职守的，每发现一人次扣当月服务费 1000 元。若当月人员离职，须有新进人员补齐。（注：利用机械设备代替人工，从而导致实际人员配置数量少于招标数量的，经甲方确认后，可以不予扣罚。）

2.合同签订后，乙方所配置的车辆、设备两周内需到位，达不到招标文件规定（或优化配置方案规定的）数量的，应按相应考核标准每台设备每天扣除 1000 元。甲方责令乙方限期整改 3 次仍未达标的，视为根本性违约，甲方有权单方面解除合同，履约保证金不予退还，并由乙方承担因此而给甲方造成的全部损失。

3.因乙方安全生产工作落实不到位，导致园区内游客或工作人员出现伤亡、或发生森林火险等安全生产事件的，由乙方或责任人承担一切经济损失和法律责任，甲方有权根据事件具体情况对乙方给予 10000 元扣款；发生 1 人以上（含 1 人）死亡（自然死亡、不可抗力因素、司法机关判定负次要责任除外）或 3 人以上（含 3 人）重伤的，乙方负主要责任的，属于违约行为，甲方向财政主管单位申请同意后有权单方解除合同，而无须向乙方支付任何费用或承担其他的任何责任。

4.出现信访或恶劣投诉事件，经甲方核实属乙方责任的，每发生一件扣罚乙方当月服务费 2000 元；给公园管理带来不良影响被上级通报的，每发生一件扣罚乙方当月服务费 10000 元。

5.合同履行期间，乙方未按时足额发放员工工资（含加班工资）的，或乙方拖欠员工工资（含加班工资）达一个月以上的，每人次扣罚当月服务费 5000 元/

月。累计 2 个月不按时发放工资的，甲方将要求解除合同、并要求乙方承担违约责任，另将向政府采购主管部门上报。

6.乙方员工在上岗过程中，须严格遵守岗位职责，若因工作失职被有效投诉（经市民拍照、媒体曝光等形式确认），给公园造成负面影响的，视情节轻重，每次扣罚当月服务费 1000 元。

7.乙方员工着装及作业工具未按甲方统一形象配置和使用的，甲方将责令整改；每月发现 3 次以上（不含 3 次），扣罚 500 元；10 次以上（含 10 次）每次每人扣罚 1000 元。

8.安保人员发生“吃拿卡要”等违法违纪行为的，经甲方核实无误的，每发现一次扣罚当月服务费 5000 元，并对当事人做出开除处理。

9.乙方员工须严格遵守甲方合理合法合规的工作安排，若发现不服从安排的，经核实，视情节轻重：情节较轻，则每人每次扣罚当月服务费 500 元；情节严重，则每人每次扣罚当月服务费 1000 元；

10.乙方员工在上岗过程中，不作为、不认真履责、脱岗、睡觉、使用电子设备做与工作无关的事情等，每发现一宗，经核实，则每人每次扣罚当月服务费 500 元；乙方员工在上岗过程中，出现脱岗的，则每人每次扣罚当月服务费 1000 元；

11.安保人员在公园范围内发现刑事案件，不立即制止或上报的，每发现一宗，扣罚当月服务费 2000 元。

12.安保人员在公园范围内发现非法用火、采笋、盗伐、乱开垦、抢种苗木、违建、乱搭建、活禽入园、乱倒建筑垃圾、乱倒渣土等严重破坏园区生态环境行为，不立即制止的，每发现一宗，扣罚当月服务费 2000 元。

13.安保人员在公园范围内发现乱摆卖、携带犬只入园现象，不立即制止的，每发现一宗，扣罚当月服务费 500 元。巡查发现乱摆卖，不立即制止的，每发现一宗，扣罚当月服务费 1000 元。

14.安保人员在公园范围内发现治安问题，不立即制止的，每发现一宗，扣罚当月服务费 2000 元。

15.安保人员应主动确认公园管辖范围内各项大型团体活动、工程作业等是否办理公园审批手续，若不主动予以确认的，每发现一宗，扣罚当月服务费 1000 元。

16.乙方须每月对采购单位的保安及护林员进行 4 次安全基本技能培训，每年须对所在公园的保安及护林员进行不少于 4 次的安全演练，培训和演练机构由乙方自行安排，培训及演练方案需得到甲方认可，培训和演练资料交甲方存档。每缺 1 次培训扣罚当月服务费 2000 元，每缺 1 次演练服务期最后一个月扣罚当月服务费 3000 元。

17.公园公厕各蹲位不得出现无纸巾或洗手池无洗手液的情况，发现无纸巾或无洗手液情况，每次、每处扣款 100 元。

18.合同有规定其他扣罚事项，按照合同规定执行。

19.当本合同与考核办法中相关的处罚情况不一致时，按从重原则处理。

第六条 项目服务要求和质量标准

本项目服务范围内的下列工作承包给乙方组织实施，具体包括但不限于下列内容：

一、项目服务内容及要求

(一) 绿地养护保洁内容及要求

1.管理理念及管理目标

根据深圳市城市管理“服务至上,精益求精”精细化管理理念和标准，营造一个文明安全、环境整洁、舒朗通透、和谐优美的公园环境。

(1) 园容园貌管理理念：以人为本，生态环保，合作共赢。

(2) 远期目标：安全文明，环境整洁，设施完善，功能良好，健康有序，景观优美，特色鲜明，文化丰盈。这个管理目标包含 6 个层次，即安全、洁净、健康、优美、特色、文化。

(3) 近期目标：安全文明，环境整洁，设施完善，功能良好，健康有序，景观优美；近期管理目标包含 4 个层次，即安全、洁净、健康、优美。

2.总体要求

(1) **植物管理要求**：1) 有一定的安全距离，植物生长不影响行人与行车安全；2) 树木生长健康，无折倒伤人与影响建筑物的危险。

(2) **环境整洁**：1) 绿地硬地与水体干净，无生活垃圾、建筑垃圾及水面漂浮物；2) 硬地、设施、构筑物与建筑物清洁，无积水、污渍、灰尘、尘土与积土；3) 工具、商品摆放整齐、整洁，无乱堆放、乱摆放现象等。

(3) **舒朗通透、和谐优美**：1) 植物生长健康，长势良好，呈现自然美；2) 植物配置合理，植物空间舒朗通透、自然而有序，呈现自然美与艺术美；3) 自然之间（植物与植物，植物与动物，植物与自然环境之间）和谐，呈现生态美；4) 特色鲜明，反映地域特点与城市人文精神。

3.环境卫生保洁内容及要求

全面保持公园整洁，实行一天一大扫（局部区域根据甲方要求实施一天两大扫），固定岗与流动岗结合，保证园区开放时间段干净整洁。

(1) **环境卫生保洁范围**：招标范围内绿地保洁及配套设施的清洁管理（含“三乱”）、清除生活垃圾及枯枝落叶，包括园路、广场、建筑（管理用房、廊亭、栈桥、雕塑、保安岗亭游客中心等）、设施（垃圾桶、果皮箱、垃圾中转站、坐凳、扶手、围栏、停车场、标识牌、灯具、消防器材等）等的清扫保洁、擦拭和冲洗，公园内排洪排水沟渠的清理。

(2) **环境卫生保洁时间**：6:00-20:00（根据实际情况，在保证效果和开放时间的基础上可适度调整），当上级有关部门要求调整保洁时间时应无条件服从。

(3) 绿地保洁：

1) 保洁操作规程

类别		一级绿地	二级绿地	三级绿地
绿地	草坪及低矮	一天打扫两次，早上下午各一次；其他时间连续保	一天打扫两次，早上下午各一次；其他时间连	一天打扫两次，早上下午各一次；其他时间连

类别		一级绿地	二级绿地	三级绿地
保洁	地被等绿地	洁，随见随扫。	续保洁，随见随扫。	续保洁，随见随扫。
	地被、花坛、绿篱等绿地	一天捡拾两次，早上下午各一次；其他时间连续保洁，随见随捡。	一天捡拾两次，早上下午各一次；其他时间连续保洁，随见随捡。	一天捡拾两次，早上下午各一次；其他时间连续保洁，随见随捡。

2) 分类分级要求

类别	一级绿地	二级绿地	三级绿地	
绿地	草坪及低矮地被等绿地	应做到： 1)无成片落叶 2)无建筑垃圾 3)无生活垃圾及其他杂物	应做到： 1)无成片落叶 2)无建筑垃圾 3)无生活垃圾及其他杂物	应做到： 1)无成片落叶 2)无建筑垃圾 3)无生活垃圾
	地被、花坛、绿篱等绿地	应做到： 1)无大型枯枝枯叶 2)落叶沉积厚度不应超过 10 厘米 3)表面无成片树叶 4)无建筑垃圾 5)无生活垃圾	应做到： 1)无大型枯枝枯叶 2)落叶沉积厚度不应超过 10 厘米 3)表面无成片树叶 4)无建筑垃圾 5)无生活垃圾	应做到： 1)无大型枯枝枯叶 2)落叶沉积厚度不应超过 10 厘米 3)表面无成片树叶 4)无建筑垃圾 5)无生活垃圾

(4) 硬质地面保洁：

1) 操作规程

类别		一级绿地	二级绿地	三级绿地
硬质地面保洁	广场、园路、停车场等铺装场地	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。 广场、园路及停车场，每年的 11 月至次年 3 月，两周冲洗一次；4 月至 10 月，一月冲洗一次。	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。 广场、园路及停车场，每年的 11 月至次年 3 月，一月冲洗一次；4 月至 10 月，两月冲洗一次。	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。 广场、园路及停车场，每年的 11 月至次年 3 月，一月冲洗一次；4 月至 10 月，两月冲洗一次。
	盘山公路及登山道	—	一月清洗一次。	两月清洗一次。

2) 分类分级要求

类别	一级绿地	二级绿地	三级绿地	
硬质地面保洁	广场、园路、停车场等铺装场地	应做到 1)无成片落叶 2)无积尘 3)无积水 4)无污渍 5)无口香糖痕迹 6)无建筑垃圾 7)无生活垃圾	应做到 1)无成片落叶 2)无积尘 3)无积水 4)无污渍 5)无口香糖痕迹 6)无建筑垃圾 7)无生活垃圾	应做到 1)无成片落叶 2)无积尘 3)无积水 4)无片状污渍 5)无密集口香糖痕迹 6)无建筑垃圾 7)无生活垃圾
	盘山公路及登山道	—	应做到： 1)无成片落叶 2)无污渍 3)无口香糖痕迹 4)无大块建筑垃圾 5)无生活垃圾	应做到： 1)无成片落叶 2)无片状污渍 3)无密集口香糖痕迹 4)无大块建筑垃圾 5)无生活垃圾

(5) 园林设施保洁:

1) 操作规程

类别	一级绿地	二级绿地	三级绿地	
园林设施保洁	健身器材、游乐设施、垃圾箱、电话亭、宣传栏、橱窗及具有休憩功能的座椅、凳、桌等设施的表面	一天抹洗两次，早 上下午各一次。	一天抹洗两次，早 上下午各一次。	一天抹洗两次，早 上下午各一次。
	标示牌、园灯、围栏、通讯电力设备箱等设施的外表面	两周抹洗一次。	两周抹洗一次。	两周抹洗一次。

2) 分类分级要求

类别	一级绿地	二级绿地	三级绿地
园林设施保洁	健身器材、游乐设施、垃圾箱、电话亭、宣传栏、橱窗及具有休憩功能的座椅、凳、桌等设施的表面 应做到： 1)洁净干爽 2)无灰尘 3)无污渍 4)无乱张贴、无乱涂	应做到： 1)洁净干爽 2)无灰尘 3)无污渍 4)无乱张贴、无乱涂	应做到： 1)洁净干爽 2)无积尘 3)无片状污渍 4)无乱张贴、无乱涂

		画 5)无蛛网 6)无鸟粪	画 5)无蛛网 6)无鸟粪	画 5)无蛛网 6)无明显鸟粪
	标示牌、园灯、围栏、通讯电力设备箱等设施的外表面	应做到： 1)洁净干爽 2)无灰尘 3)无污渍 4)无乱张贴、无乱涂画 5)无蛛网 6)无鸟粪	应做到： 1)洁净干爽 2)无积尘 3)无污渍 4)无乱张贴、无乱涂画 5)无蛛网 6)无鸟粪	应做到： 1)洁净干爽 2)无明显积尘 3)无片状污渍 4)无乱张贴、无乱涂画 5)无蛛网 6)无明显鸟粪

(6) 园林建筑与小品保洁:

1) 操作规程

类别		一级绿地	二级绿地	三级绿地
园林建筑与保洁	亭、台、楼、阁、榭及其他园林建筑的地面	一天清扫两次，早上下午各一次，其他时间随见随扫；两周清洗一次，其他时间随脏随洗。	一天清扫两次，早上下午各一次，其他时间随见随扫；两周清洗一次，其他时间随脏随洗。	一天清扫两次，早上下午各一次，其他时间随见随扫；两周清洗一次，其他时间随脏随洗。
	亭、台、楼、阁、榭及其他园林建筑的立柱与内表面	两天抹洗一次。	三天抹洗一次。	一周抹洗一次。
	亭、台、楼、阁、榭及其他园林建筑的屋顶	一月清理一次。	一月清理一次。	一月清理一次。
	假山叠石	两天清扫一次，一月清理一次。	一周清扫一次，一月清理一次。	一周清扫一次，一月清理一次。
	景墙、雕塑等园林小品	一周抹洗一次。	一周抹洗一次。	一周抹洗一次。

2) 分类分级要求

类别	一级绿地	二级绿地	三级绿地	
园林建筑与	亭、台、楼、阁、榭及其他园林建筑的地面	应做到： 1)无落叶 2)无污渍 3)无积尘	应做到： 1)无落叶 2)无污渍 3)无尘土	应做到： 1)无成片落叶 2)无明显污渍 3)无明显尘土

小品 保洁		4)无积水 5)无口香糖痕迹 6)无建筑垃圾 7)无生活垃圾及其他杂物	4)无积水 5)无口香糖痕迹 6)无建筑垃圾 7)无生活垃圾及其他杂物	4)无积水 5)无密集口香糖痕迹 6)无建筑垃圾 7)无生活垃圾及其他杂物
	亭、台、楼、阁、榭及其他园林建筑的立柱与内表面	应做到： 1)无蛛网 2)无污渍 3)无乱张贴、无乱涂画 4)无鸟粪	应做到： 1)无蛛网 2)无污渍 3)无乱张贴、无乱涂画 4)无鸟粪	应做到： 1)无蛛网 2)无明显污渍 3)无乱张贴、无乱涂画 4)无明显鸟粪
	亭、台、楼、阁、榭及其他园林建筑的屋顶	应做到： 1)无树叶层积 2)无生活垃圾 3)无杂灌草生长	应做到： 1)无树叶层积 2)无生活垃圾 3)无杂灌草生长	应做到： 1)无树叶层积 2)无生活垃圾 3)无杂灌草生长
	假山叠石	应做到： 1)无大型枯枝落叶 2)无落叶层积 3)无生活垃圾 4)无杂灌草生长	应做到： 1)无大型枯枝落叶 2)无落叶层积 3)无生活垃圾 4)无杂灌草生长	应做到： 1)无大型枯枝落叶 2)无落叶层积 3)无生活垃圾 4)无密集杂灌草生长
	景墙、雕塑等园林小品	应做到： 1)洁净干爽 2)无污渍 3)无乱张贴、无乱涂画 4)无蛛网 5)无鸟粪	应做到： 1)洁净干爽 2)无污渍 3)无乱张贴、无乱涂画 4)无蛛网 5)无鸟粪	应做到： 1)洁净干爽 2)无污渍 3)无乱张贴、无乱涂画 4)无蛛网 5)无明显鸟粪

(7) **林地保洁**：一级林地应做到无生活垃圾、无建筑垃圾、无大型枯枝、无片状倒树、无死树；二级林地：应做到无生活垃圾、无中大型建筑垃圾、无片状倒树、无片状死树。

(8) **水体保洁**：A.湖、河、溪流、泊、池等水体一天打捞两次，早上下午各一次,应做到水面洁净，无漂浮生活垃圾，无漂浮动植物残体及杂物。B. 以水泥抹面、马赛克、花岗岩、水磨石、鹅卵石等为面层材料的无水生植物种植的小型景观水体的池壁、池底，一月清洗一次，应做到池底无明显沉积，池壁无明显污渍。

(9) **园内排水网管保洁**：每年至少清理 4 次，沙井沟下的垃圾、泥沙、落叶需及时清理，保持园内排水网管出入口畅通；若遇台风及雨季来临，提前进行清理，保持畅通。

(10) **山体边坡排洪沟渠保洁**：杂草、落叶、淤泥每年清理 4 次，塌方堵塞要及时疏通。

(11) 逢周末、法定节假日和重要接待任务，及时清扫保洁。

4.绿化养护内容及要求

(1) **绿化养护内容**：管养范围内的绿地管养，包括乔木、水生植物、灌木、草坪、地被、垂直绿化、攀援绿化等绿化浇水、施肥、修剪、艺术造型、病虫害防治。

1) 浇水：根据植物的生长状况，适度浇水，并保证无缺水现象。

2) 施肥：甲方对肥料种类、数量及品质等确认后，由乙方负责施肥管理，根据植物生长需要施肥，一般每年在春夏季、秋冬季各施肥一次（一年共施肥两次），其它根据植物长势施肥。

3) 修剪：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。整形修剪工作须符合《公园园容绿化管理规范》（SZDB/Z 205—2016）等相关技术规范和修剪要求。

①草皮修剪：夏、秋季每月修剪 2-4 次，冬、春季每月修剪 1-2 次。

②花灌木整型修剪：根据季节和植物开花期的特点，进行主动控花修剪；根据观赏角度和植物搭配情况，进行艺术整型修剪；根据植物生长特性，进行重剪、翻种、轮作等复壮措施；在生长旺盛期，定期进行疏枝、整型等养护措施。

③乔木修剪：根据各类乔木特性修剪，但应满足安全为首要，后景观需要。每次台风来临前应对植物进行全面修剪。

4) 中耕除杂草及草坪复壮工作：精品区、一级绿地草坪目标草种自然纯度达到 95%以上；通过加强肥水，铺沙、打孔等措施，保持冬春季常绿。

5) 补植：对新增的缺株苗木和死亡苗木、黄土裸露、老化植物的修补和更换在 5 个工作日内补齐（因自然灾害如台风、暴雨等不可抗力因素导致的，在采取了防范措施后仍造成的损失除外）；修补和更换的苗木应与原苗木规格相接近。

6) 防台风：台风前，应做到树冠均衡、无严重偏冠；台风中加强巡查；风后一周内，加强园林作业管理，应做到无断树、无断枝、无严重倒伏。

7) 病虫害防治：做好病虫害巡查、监测及防治工作。重点注意易染病虫害植物的防治工作，发现问题及时汇报甲方并开展防治工作；同时，做好凤凰木抚育和病虫害的防治工作，按照市、区相关部署重点做好凤凰木夜蛾管控，每年负责 9 次以上采剪茧蛹、并集中烧毁，12 月底集中全面清理 1 次林下枯枝和树叶，并将清理后的枯枝树叶集中烧毁和处理。

(2) 绿化养护要求

1) 乔木

A. 分级操作规程

①一级绿地：合理进行松土施肥；每年秋冬季和春季施用基肥，并在每年的夏季追肥 1-2 次；每年普修 8 次以上，一般在叶芽和花芽分化前进行修剪，避免把叶芽和花芽剪掉，下缘线高度一般控制在 2.3-3.5 米之间，尽量减少伤口，剪口要平，不劈不裂，不留有树钉；荫枝、下垂枝、病虫枝、下缘线下的萌蘖枝及干枯枝叶要及时剪除；5) 非观果和非留种行道树要及时摘除残花、果实；背景林乔木只须修剪带叶枯枝、病虫枝和主干上的萌蘖枝；及时清理死苗，一周内补植回原来的种类并力求规格与原来植株接近。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。

②二级绿地：合理进行松土施肥；乔木每年秋冬季和春季施用基肥，并在每年的夏季追肥 1 次；每年普修 6 次以上；修剪下缘线高度；背景林乔木只须修剪带叶枯枝、病虫枝和主干上的萌蘖枝；及时清理死苗，必要时进行补植。

③三级绿地：合理进行松土施肥。每年普修 2 次以上，及时清理死苗。

B.分级管理要求

①一级绿地为生长旺盛，枝叶健壮，树形美观，行道树上缘线和下缘线基本整齐，修剪适度，无死树缺株，基本无枯枝残叶，景观效果良好。

②二级绿地为生长良好，枝叶健壮，树形美观，无死树缺株，基本无枯枝残叶。

③三级绿地为生长正常，枝叶正常，无死树缺株，无枯枝残叶。

2) 灌木:

A.分级操作规程

①一级绿地：合理进行松土施肥；每年秋冬季和春季施用基肥，并在每年的夏季追肥 1-2 次；每年普修 8 次以上、切边整理 3 次以上；修剪一般在叶芽和花芽分化前进行修剪，避免把叶芽和花芽剪掉，尽量减少伤口；荫枝、下垂枝、病虫枝及干枯枝叶要及时剪除。

②二级绿地：合理进行松土施肥；每年秋冬季和春季施用基肥，并在每年的夏季追肥 1 次；每年普修 6 次以上、切边整理 2 次以上。

③三级绿地：合理进行松土施肥；每年普修 2 次以上、切边整理 1 次以上。

B.分级管理要求

①一级绿地为生长旺盛，花繁叶茂，造型美观，修剪适时，具有一定的艺术感和立体感。

②二级绿地为生长良好，花繁叶茂，修剪适时，轮廓清晰，无残缺断层。

③三级绿地为生长正常，花卉能适时开花。

3) 地被

A.分级操作规程

①一级绿地：合理进行松土施肥，每年结合松土进行施肥 2-3 次；经常除草，对草本、球茎、宿根花卉至少每年翻种 1 次。

②二级绿地：合理进行松土施肥，每年结合松土进行施肥 1 次；经常除草。

③三级绿地：合理进行施肥；经常除草。

B.分级管理要求

①一级绿地：整齐一致，高度适宜，覆盖率达 98%以上。

②二级绿地：整齐一致，高度适宜，覆盖率达 95%以上。

③三级绿地：整齐一致，高度适宜，覆盖率达 90%以上

4) 草坪

A.分级操作规程

①一级绿地：合理进行松土施肥；夏季生长旺盛季节追肥 1-2 次；对草坪进行修剪，夏季每月 2-3 次，冬季每月 1 次或两月 1 次。

②二级绿地：合理进行松土施肥；夏季生长旺盛季节追肥 1 次；对草坪进行修剪，夏季每月 1-2 次，冬季每月 1 次或两月 1 次。

③三级绿地：合理进行松土施肥；每年施肥 1 次；对草坪进行修剪，夏季每月 1 次。

B.分级管理要求

①一级绿地：目的草种生长旺盛，草坪整齐雅观，四季常绿，覆盖率达 98%以上，无坑洼积水，无裸露地。

②二级绿地：目的草种生长良好，草坪整齐雅观，四季常绿，覆盖率达 95%以上，无明显坑洼积水，无裸露地。

③三级绿地：目的草种生长正常，草坪整齐雅观，覆盖率达 92%以上，无明显裸露地。

5) 林地植物养护

A.分级操作规程

①一级林地：对林地景观效果好的植物进行浇水、施肥、修剪和病虫害防治作业，每年 2 次。

B.分级管理要求

①一级林地：保障优良乡土景观树种生长良好，具有较好的景观效果。

5.绿地安全维护内容及要求

(1) 绿化及其设施的维修工作：含绿地及绿地上设施因自然因素造成的损坏和人为破坏、盗窃等造成的损坏，要及时清理并尽快修复。

(2) 安全生产及灾后恢复工作：包括及时巡查、发现和及时消除各类安全隐患，精心看护绿地及各类绿地设施，做好防风、防火、防汛、防寒、防旱等自然灾害工作，对灾害引起的损坏应及时清理修复。定期巡视挡土墙及边坡，防止山体滑坡。

(3) 绿地保护工作：对破坏绿化及影响绿化景观的现象及时制止，并及时采取有效措施（包括由乙方自行出资安装防护设施等）。绿地补植后由乙方出资安装规范性围挡等防护设施（可以用木栅栏、竹篱笆及临时景观围栏等），并设置温馨提示标识。

6. 专用技术要求

(1) 除日常保洁外，园区道路（含园内盘山路、登山道）两侧各 2-10 米范围内的枯枝落叶，每年安排清扫两次，须符合防火隔离带清理的要求。

(2) 边坡绿化管养要求：

1) 主要负责纳入管养范围内的边坡崩塌治理后的保洁和绿化工作，作业地点存在危险性，除绿化工具外，要求乙方提供安全带等必要的安全措施；

2) 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。

(3) 林地管养要求

负责林地地被植物、枯枝、落叶、枯死树及树头的清理，负责管养范围内的薇甘菊等防治及清除，并保持管养范围内林地的卫生保洁。

7. 绿地管养所需肥料的提供

按以下所列提供相应肥料：

1. 无机肥（复合肥、尿素）：须由正规厂家生产，包装标明品牌及厂家名称，符合国家质量监督检验检疫总局、国家标准化管理委员会于 2010 年 6 月 1

日起正式实施 GB/T 15063-2020《复合肥料》国家标准。总养分 $\geq 45\%$ ，N:P:K 为 15:15:15，水分 $\leq 5\%$ 。

2. 有机肥：须由正规厂家生产，包装标明品牌及厂家名称，各项指标符合国家指定的有机肥标准（NY525-2012），有肥料登记证的产品。水分 $\leq 20\%$ ，总养分 $\geq 4\%$ ，有机质含量 $\geq 30\%$ ，须经过充分发酵，无臭味。须是动物的粪便和需腐熟的天然有机物质、植物的秸秆、籽壳、饼类为主要原料，凭借先进的设备，科学的配方，严谨的工艺，加工而成的肥料。

3. 花生麸。

以上肥料应按所管养绿地的植物的正常生长发育需求提供，确保植物生长良好。甲方有权视绿地植物生长发育情况，对肥料的品种和数量进行调整。肥料费包含于投标总价中，投标人在投标时应充分考虑此部分成本。

8.其他

（1）乙方须服从甲方直接指挥，除完成正常绿地养护工作外，无偿负责完成本项目采购范围内施肥、零星苗木及设施迁移、苗木培育、公园设施设备搬运及台风、暴雨等应急处理等零星劳务工作。

（2）病虫害防治药物须选择无公害的生物源农药，以便将农药对环境的损害程度降低到最小化。

（3）台风季节，需提前采购树木支撑物资，并做好树木支撑工作，有效组织抢险救灾工作，及时扶正倒伏树木、清理断枝落叶，迅速疏通园区主要道路，务求将危害降低到最小化，相关所有费用包含在中标价格内。

（4）节假日和游人较多时不宜进行喷洒农药、修剪乔木与草坪等影响游人活动的绿化养护工作。

(5) 不宜使用有明显异味或臭味的肥料。

(6) 园区管养范围内绿地景观主要植物应设置植物标识牌，标明植物名称及相关科普知识，及时更换破损标牌。古树名木应设立碑牌。

(二) 安保服务内容及要求

1. 管理理念及管理目标

保安及护林防火服务管理理念：服务至上，精益求精。

保安及护林防火服务目标：安全第一，服务至上，无微不至，有求必应。

2. 安保服务内容及要求

(1) 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，发现后 5 分钟内报告中心，并积极科学的参与后续处置工作。

(2) 做好生态资源保护工作，对破坏生态资源的各类违法行为（如：乱砍滥伐、非法养殖、非法采挖、捕猎、乱开垦、抢种、乱倒垃圾、乱倒渣土等），要及时发现、及时上报。

(3) 做好公园管理范围内的违法乱搭建、违法用地等违法行为的巡查要及时发现、及时上报。

(4) 做好地质灾害日常巡查、隐患排查工作，配合相关部门做好自然灾害与突发事件的应急抢险救灾工作，加强对地质灾害风险源的排查和上报工作，确保人民生命财产及生态资源的安全。

(5) 维持公园正常游园秩序，对乱摆卖、携犬入园、服务性收费、使用高音喇叭、乞讨、破坏公共设施、破坏环境等不文明行为要及时进行劝导、说明、纠正。

(6) 加强公园各出入口的管控，严禁运输活禽、违规蜂箱、未经审批的建筑施工车辆入园；严禁 20 座以上载客车辆、大型货车（车身長超过 6 米，宽度超过 2.2 米，高度超过 2.5 米）、摩托车（交警执勤机动车辆、消防摩托车除外）、电动自行车、越野车等各类不符合管理规范的车辆入园。

(7) 乙方须服从甲方及相关部门直接指挥，除完成正常安保服务工作外，无偿提供人员组建应急队伍完成台风、暴雨等出现应急情况急需处理的相关工作。

(8) 在公园游客发生身体不适或遭遇危险时，及时为游客提供紧急救助及安全救援服务。

(9) 做好公园管理红线范围内其他有关安全管理工作。

(10) 积极认真完成甲方及其上级部门部署的各项安全生产工作任务。

(三) 公厕管理内容及要求

1. 管理理念及管理目标

管理理念：以人为本，生态环保，合作共赢；

管理目标：安全、洁净、清爽、整洁、无异味。

2. 公厕基本情况

公厕基本情况统计表

序号	公厕名称	公厕数量(个)	公厕类别	保洁员需求(人次)	性质(办公、对外开放)
1	碧岭入口登山道(2号岗内)公厕	1	a类	2	对外开放
2	马峦入口至管理中心公厕	1	a类	2	办公
3	庚子首义旧址公厕	1	a类	2	对外开放
4	马峦 P3 停车场旁精品公厕	1	a类	2	对外开放
5	马峦山碧岭入口新园区(2号岗外)公厕	2	b类	2	对外开放
6	赤坳入口至红花岭水库边界公厕(临时公厕)	1	b类	1	对外开放
7	黄竹坑路至上下肚边界公厕(临时公厕)	1	b类	1	对外开放
8	坪马线公厕(临时公厕)	1	b类	1	对外开放
9	马峦 P2P3 停车场公厕(临时公厕)	2	b类	2	对外开放

序号	公厕名称	公厕数量(个)	公厕类别	保洁员需求(人次)	性质(办公、对外开放)
	合计	11		15	

备注：

(1) 保洁员为“固定人次”，“固定人次”为一年 365 天每天上岗人次，调休、加班等安排由乙方自行调配，不占用此处人次安排。

(2) 本项目公厕分为 a、b 二个类别，分别定义如下：

a 类公厕：11 蹲位以上（含 11 蹲位）要求 2 人次保洁服务的对外开放公厕。

b 类公厕：10 蹲位以下（含 10 蹲位）要求 1 人次保洁服务的对外开放公厕。

3.工作内容

公厕保洁、建筑物（除主体结构外）的设施设备保洁及维护、建筑物周边 3-5 米范围内卫生保洁、化粪池定期抽粪、公厕设施维护等。

4.保洁时间安排

与公园开放时间一致（公园有特殊规定，或有实际情况规定的除外）。

5.公厕保洁服务要求

(1) 厕所应做到专人管理。

(2) 应做到洁净干爽、无明显异味、无积水、无垃圾杂物。

(3) 内墙面、天花板、门窗、隔离板及照明灯具、洗手器具、镜子、冲水设备等设施，应做到无积尘、无污渍、无蛛网、无乱张贴、无涂刻。

(4) 垃圾桶应干净无破损，垃圾桶、手纸篓内的垃圾应及时清理，随满随清，桶外无遗弃物。

(5) 便池应做到无粪便、无尿残留、无粪便污物、无尿垢、无明显异味、无水锈。

(6) 外墙面应做到干净整洁、无乱张贴、无涂刻、无吊挂、无蛛网。

(7) 屋顶应做到无层积落叶、无杂灌草生长、无生活垃圾及其他杂物。

(8) 化粪池应做到不满溢，周边无臭味。

(9) 为特殊群体服务的厕间应保持功能正常、开放，无挪作他用，不堆积杂物。

(10) 公园内无自来水通达的厕所应做到无粪便、无尿残留。

(11) 清洁工具应固定有序摆放，使用完毕应整齐存放在不显眼的位置或工具房（箱）内；不应将保洁工具放在便器、洗手盆或通道中。

6.公厕保洁操作规程

(1) 专人管理，每天闭园前全面清洗一次。

(2) 内墙面、天花板、门窗、隔离板及照明灯具、洗手器具、镜子、冲水设备等设施一天清洁一次。

(3) 便池随脏随冲洗。

(4) 外墙一月清理一次。

(5) 屋顶一月清理一次。

(6) 化粪池半年清理一次，随满随抽。

(7) 每天进行检查，并做好检查记录。

(8) 雨季与地面保洁时，在明显位置设置醒目的防滑标志。

(9) 保洁作业时，设置标有“正在保洁”等提示语的标示牌。

7.专项技术要求

(1) 甲方管理范围内的所有公厕，包括办公楼、保安宿舍和消防仓库配套公厕每年均需至少清理化粪池 2 次；

(2) 公厕内的绿植、挂画的品种及更换次数由甲方确定。

(3) 公厕的男女标志应采用最简单通用的符号表示。公厕的内外各种中英文牌示、说明显著易懂、齐全有效。

(4) 乙方应当做好设施材料的采购及维护，保障公厕设施设备完善。乙方按照甲方的计划及要求进行公厕内部设施维护作业，乙方负责完成设施材料的采购及维护（费用已包含在中标价格内）。

8.公厕消耗用品的提供和更换要求

公厕消耗用品主要包括下表所示物品。乙方应按甲方要求提供公厕消耗用品，并及时更换，同时加强消耗用品管理，提醒市民游客文明节约使用。投标报价中已包含乙方提供全年公厕消耗用品和更换等所有费用，包干管理，若有不足，由乙方无条件自行保质保量提供。

(1) 清单明细

厕消耗用品统计表

序号	货物名称	年需最低数量	单位
1	公厕用大卷纸	按实际需要配置	卷
2	公用擦手纸	按实际需要配置	包
3	抽纸	按实际需要配置	盒
4	洗手液	按实际需要配置	千克
5	室内自动喷香机	按实际需要配置	台
6	空气清新剂(室内自动喷香机补充液)	按实际需要配置	支
7	洗洁精	按实际需要配置	千克
8	大卷纸纸巾架	按实际需要配置	个
9	垃圾桶	按实际需要配置	个
10	湿巾	按实际需要配置	盒

(2) 提供、更换公厕消耗品的工作要求

1) 各类消耗品均应在有效期内供市民游客使用，严禁提供过期产品。

2) 免费提供大卷纸纸巾架安装服务（已包含在本项目中标价内）。安装位置为坪山区马峦山郊野公园 11 座公厕，另备少量机动。每个蹲位各安装一个。最终数量以及安装地点可根据实际需要进行调整，并以实际发生为准。

3) 入园配送车辆原则上应固定，并在甲方处办理备案，乙方应在合同签订后 7 天内提供车辆信息，若人员和车辆发生调整的，需要提前到甲方处进行报备，并提供相关人员的驾驶证扫描件。

4) 质量要求：所有的卷纸、擦手纸、洗手液、洗洁精等易耗品（所有产品应选择当前主流品牌，若甲方对乙方所提供产品不满意，有权要求乙方更换其它

主流品牌产品)。乙方负责公厕温馨提示(如节水节电等,按照甲方确认的版式制作)、责任卡及签到表的提供及安装。

公厕消耗用品质量要求统计表

序号	货物名称	质量要求
(1)	公厕用大卷纸	1.1 至今生产企业通过 ISO 质量认证体系;
		1.2 产品符合国家最新执行标准;
		1.3 主要原料:原生木浆;
		1.4 每卷纸质量不少于 700g, 每卷纸长度不少于 230 米。
		1.5 双层、柔软舒适、水溶性强、无致病菌、起皱均匀;
		1.6 确保市民游客用纸质量的其它要求;
		1.7 纸品质量需获得甲方认可。
(2)	公用擦手纸	2.1 (222~225) mm* (226~230) mm/张;
		2.2 每张三折;
		2.3 每包不少于 200 张;
		2.4 主要原料原生木浆,吸水性好、湿水不易破、不留纸屑;
		2.5 纸品质量须获得甲方认可。
(3)	抽纸(母婴室)	3.1 盒抽(非软抽);
		3.2 三层;
		3.3 (190~210) mm* (195~205) mm/张;
		3.4 每盒不少于 100 抽;
		3.5 主要原料原生木浆,柔韧、吸水性强、不留纸屑;
		3.6 制品质量须获得甲方认可。
(4)	洗手液	4.1 主要成分分为表面活性剂、PCMX 抑菌剂等;
		4.2 独立包装、每瓶装最大不超过 25kg;
		4.3 产品符合相关标准:QB2654 或 GB/T19877_2026、GB 19877.1-2005(以合同履行时施行有效的标准为准)。
(5)	室内自动喷香机	5.1 具有光感控制功能;
		5.2 工作模式:可设置,24H/白天/夜晚;
		5.3 喷香间隔:可设置,5 分钟/10 分钟/20 分钟;
		5.4 壁挂式安装(免打孔、免钉)。
(6)	空气清新剂(室内自动喷香机补充液)	6.1 规格:300ml/支;
		6.2 主要成分:浓缩香精;
		6.3 符合空气清新剂和除臭剂的国家安全标准 ANSI/UL 283-2025。
(7)	湿纸巾(母婴室)	7.1 无毒环保,符合相关婴儿使用标准;
		7.2 每包不少于 100 抽;

序号	货物名称	质量要求
		7.3 纸品质量须获得甲方认可。

5) 提供的清单需要包括公厕大卷纸、公用擦手纸、洗手液、空气清新剂、室内自动喷香机、大卷纸盒等。

6) 公园公厕各蹲位不得出现无纸巾或洗手池无洗手液的情况。

7) 上述公厕消耗品费用已计入公厕年度养护费用中，无论最终费用高低，均由乙方负责保质保量提供，甲方不因乙方盈亏而提高或降低该项服务内容。投标人自主在总费用内安排本项费用，包干管理。

9.母婴室日常管理维护内容

(1) 保洁工作；

(2) 洗手液、纸巾等耗材的配备和及时更换；

(3) 相关设施设备的维护更新；

(4) 室内环境优化装饰：按市妇儿工委提出的装饰要求进行布置（不涉及主体结构改造）。

(四) “四害”防治工作内容及要求

1.工作内容

深圳属亚热带海洋性气候，常年气温平均 22.4℃，一年四季降水丰富。坪山区马峦山郊野公园范围内及周边住宅区、工地等区域有大面积绿化地及积水地，常年为老鼠、蚊子、苍蝇、蟑螂及白蚁、红火蚁提供良好的栖息场所。本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、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”及白蚁、红火蚁孳生范围。

2.工作范围及要求

包含坪山区马峦山郊野公园的开放区域，其中“除四害”消杀及防治、白蚁消杀及防治、红火蚁消杀及防治实际防治范围包含但不限于公园范围和面积，根据需要，须涵盖公园实际绿地、林地管养范围。但不单独安排专项经费，不纳入日常考核指标。

(1) “除四害”病媒生物

消杀防治频率：【要求每月不少于 1 次】

消杀防治范围：

1) 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、主园路及两侧；

2) 园路及两侧;

3) 公园与住宅、学校等毗邻的绿地, 园路(含登山道)及两侧;

4) 公园管养红线范围内、各类水体等。具体包含办公楼、游客服务中心、服务驿站、厕所、垃圾站、亭台楼阁、排水沟、电缆管沟、垃圾分类投放点、铺装广场、平台等设施。

(2) 白蚁防治

消杀防治频率:【要求每月不少于1次】

消杀防治范围: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。

(3) 红火蚁防治

消杀防治频率:【要求每月不少于1次】

消杀防治范围: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。

(五) 建筑物综合管理内容及要求

1.管理范围

办公区域 727.5 平方米(含公厕 1 个);庚子首义旧址——罗氏大屋 3250.72 平方米。

2.服务内容

物业管理内容包括各建筑物的内墙、地面、天花、窗户、公共设施、家具的清洁、保洁服务;空调等辅助电器的日常维护保养、维修及年检服务;办公楼垃圾外运以及外立面 1 年两次的清洗工作。具体工作按《深圳经济特区市容和环境卫生管理条例》所规定的工作要求执行,包括以下内容:

(1) 管理中心办公区域:各楼层通道和楼梯台阶每日打扫 1 次,并拖洗干净;水磨石地面和水泥地面每月刷洗 1 次,大理石地面每季度抛光打蜡 1 次;每日收集 2 次垃圾;每日用干净的抹布擦抹 1 次楼梯扶手;各层和通道的防火门、消防栓、玻璃箱内侧、灯具、墙面、地脚线、指示牌等公共设施每周循环清洁 1 次;各梯间墙面、天花板每周除尘 1 次;每周擦 1 次楼梯道共用门窗玻璃。地面、梯间洁净,无污渍、水渍、灰尘,无乱贴乱划,无擅自占用现象,无乱堆乱放;扶手护拦干净、光亮,清洁结束用干净纸巾擦拭检查 30cm 无显著脏污;梯间顶

面无蜘蛛网、灰尘，地脚线干净无明显灰尘，大理石地面干净无明显灰尘，水磨石、水泥地面目视干净无杂物、污迹；玻璃、墙面、门窗保持干净；室内盆栽植物的叶面清洁及浇水服务。

(2) 庚子首义旧址——罗氏大屋：每日打扫1次，保持建筑整洁、无蛛网、无浮尘，并做好相应记录。室内外附属文物的保洁工作，应委托专业技术人员或在其指导下完成，确保文物安全。日常做好建筑通风换气工作，连日高湿、多雨等不适于通风的天气，可适当减少通风换气次数，扬沙、浮尘等恶劣天气不开展通风换气工作。其他相关建筑文物保洁按照有关要求执行。

(3) 每日早、晚对公用卫生间清洁2次，保洁时悬挂醒目标识；（清洁内容包括：通风换气；冲洗洁具；清扫地面垃圾、清倒垃圾篓垃圾、换新的垃圾袋；用洗洁剂清洗大、小便器；用快捷布擦洗洗手盆并冲洗干净；用毛巾抹墙面、台面、开关、门牌；用毛巾擦干净玻璃、镜面；用拖把拖干净地面；喷洒空气清新剂或香水，小便器内放置香球；及时领取并补充卫生卷纸、洗手液等）；每月1次用毛巾擦灯具；每月2次对公用卫生间进行消杀，发现墙壁有字及时清洁。室内无异味、臭味；地面无烟头、纸屑、污渍、积水，天花板、墙面无灰尘、蜘蛛网，目视墙壁干净，便器洁净无黄渍。

(4) 垃圾桶、果皮箱每日抹布抹1次；垃圾桶、果皮箱周围地面无散落垃圾、无污水、无明显污迹；垃圾桶、果皮箱无明显污迹、油污，无明显异味。

(六) 手作步道建设维护内容及要求

1. 手作步道建设内容及要求

按照“无痕山林”理念及要求，以手工的方式维护步道，因地制宜、就地取材，运用手作步道手工工法，营造易维护、成本低、有弹性、不伤膝盖、对自然最小伤害、与环境融为一体的山林步道。手作步道建设主要包括手作步道原材料及工具准备及搬运、木钉等原材料加工、手作步道铺制及维护、木制休闲设施制作及维护、木制标识系统维护、作业垃圾清运、作业机具清洁及保养等，参加手作步道培训，协助开展培训准备及演示等辅助工作。

2.手作步道维护内容及要求

手作步道维护主要包括每周对已建成的手作步道（30.44km，2025年底计）情况进行巡查，发现手作步道破损、排水沟堵塞、枯枝、垃圾等问题及时报至甲方处，并于发现之日起三个工作日内落实整改。

（七）路灯管养服务内容及要求

1.服务内容

包括但不限于路灯、LED 护栏管、LED 投光灯、洗墙灯、软灯带、壁灯、柱灯、吊顶灯、庭院灯、单臂灯等各类灯的控制电箱、专用箱变、配电箱（柜）、灯杆、灯具、管线及照明附属设施设备和照明控制、节能设施、高低压配电设施（含专用变压器）、高低压电线电缆（含电缆管道）及其他电气设施等的巡查、清洗、常规维护、防盗、修复、自然的耗损老化更换。

2.服务要求

（1）巡查及清洗

- 1) 日常巡查及记录设备的运作情况，发现问题及时处理并建立巡查台账。
- 2) 灯杆、灯罩、设备外表至少每年清洗一次，灯杆上乱张贴做到及时清理。

（2）喷漆翻新。箱变、护栏、灯杆、控制箱、节能器、箱体如有生锈的应及时喷漆翻新。

（3）园区内所有 186 盏路灯设施常规维护，见上述“服务内容”。

（4）受理群众投诉。发现问题及时记录及检修，排除一般故障及修复须在 12 小时内完成，排除重大故障及修复须在 24 小时内完成。

（5）路灯电缆烧坏、故障、乙方须保质保量更换及修复。

（6）防盗及修复。乙方应采用有效的巡查、加固等措施预防设施被盗，乙方负责的维护设施被盗后，乙方应及时进行修复并使设施恢复原状。

（7）乙方应配合甲方开展灯杆旗广告管理工作。

（8）乙方应配合甲方开展新接管路灯的移交工作。

(9) 突发性的道路交通事故（摧毁路灯设施的）、触电事故及台风、暴雨、地震等自然灾害发生时，乙方应按要求及时到达现场，在保证安全的前提下保护好现场，设置醒目的警示标志，提示车辆、行人绕道行驶，拍摄取证，统计损失，清理现场。如需其他相关部门协调处理的应及时报告甲方。

(11) 本项目服务期内定期对维护设施进行漏电检测以及对路灯设施周围的金属结构件进行检测，防止金属构件意外带电，所有的维护设施不得发生漏电事故，否则造成的一切损失及法律责任均由乙方承担。

(12) 人为损坏、自然损耗或因管理不善等原因造成路灯设施、设备损坏，应按原有标准进行原样恢复，更换路灯设施配件须按原件设计的技术参数及采用原厂生产的，与原品牌、型号、规格相一致的配件，原品牌停产或其他原因无法购买时，可以采用技术参数相匹配的其它品牌；若竣工图资料和设计的主要技术数据资料不符时，以设计的主要技术数据资料为准，或由甲方确认。乙方要库存相应的灯杆、灯具、灯泡、整流器、电缆等配件。

(13) 乙方须积极巡逻，发现可能造成本项目相关设施损坏的因素并采取预防措施，相关设施或遭交通事故、施工、偷盗或其它人为破坏，乙方须先行修复并向肇事方索赔。

(14) 乙方须建立路灯及照明设施移交档案记录。

(八) 垃圾清运服务内容及要求

1.服务内容

包括但不限于园区范围内以及含坪山区马峦山郊野公园园区及已移交甲方管理的庚子首义旧址内的生活垃圾、绿化垃圾、建筑废弃物、枯枝落叶等垃圾的清运。

2.服务要求

(1) 招标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 18:00 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，要及时停运，避免安全事故发生。

(11) 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。

(九) 设施维护/环境整治服务内容及要求

1. 未纳入保洁范围的垃圾杂物清理（含坪山区马峦山郊野公园园区及已移交甲方管理的庚子首义旧址）；

2. 单项单次整治材料费用超过 1000 元的基础设施维护、维修工作，包括：文明城市创建、安全生产（含果场安全隐患治理）等整治工作。单项单次整治材料费用 1000 元及以下的由乙方自行负责。

3. 设备维护/环境整治费用的使用：由乙方根据现场实际情况提出设备维护/环境整治需求，甲方审核通过后实施。整治工作无正当理由须按照甲方指令期限

内完工。完工后由甲方组织验收，验收合格后，按实施进度与月度物业管理服务费一同支付。

（十）应急抢险管理内容及要求

1.根据《坪山区马峦山郊野公园 2026 年防汛、防风应急预案》、《坪山区马峦山郊野公园 2026 年森林防灭火应急预案》（详见附件，以上标准在承包期间如有变动，按照新的标准执行），乙方制定应对森林火灾、台风、暴雨、洪涝灾害的应急抢险工作预案，建立应急处置机制，组建一支应急救援队伍：由护林员中的精干力量组成，要求队伍成员年龄均在 45 岁以下，优先为退伍军人，均具备相关工作经验，成为一支半专业化消防队伍，遇到森林火灾、台风、暴雨等抢险救灾或机动应急事项时，应急队伍应无条件服从指挥，并开展抢险救灾、紧急救助等工作。

2.乙方要求定期开展应急抢险技能培训和实操练习，涉及高空作业、机械设
备使用等须具备相关操作或资格证书，要求应急队伍成员能熟练掌握抢险的基本技能。

3.乙方须及时巡查、发现和及时消除园区安全隐患，精心看护园区绿地及绿地上设施设备，做好三防及森林火灾等防范工作，在重大灾害时需及时调度增派人员、车辆和机械满足需要，对灾害引起的破坏及时清理修复。

4. 乙方应在台风、暴雨来临前做好各项防御工作，对管辖范围进行隐患排查、树木修剪、加固等措施。

5. 乙方应设立三级应急抢险响应机制，相关人员、工具、机械设备配置要求如下（在服务合同期限内，若有调整变化，按新标准或办法执行）：

（1）三级响应（暴雨黄色或台风白色、蓝色，以气象部门发布为准）

人员要求：1）参与抢险救灾人员不少于绿地养护一线工人及安保人员等岗位总人数的 20%；2）绿地管养、安保一线岗位 24 小时待命。

工具设备要求：1）油锯 10 把(含高枝油锯)；2）25 米高空作业车 1 台（待命）；3）其它机械设备依情况增加。

(2) 二级响应（暴雨橙色或台风黄色、橙色，以气象部门发布为准）

人员要求：1) 绿地养护工人及安保人员等一线岗位全员上岗；2) 2 小时内集结完毕，24 小时待命。

工具设备要求：1) 油锯 20 把(含高枝油锯)；2) 8 吨吊车 1 台(待命)；3) 25 米高空作业车 1 台（待命）；4) 其它机械设备依情况增加。

(3) 一级响应（暴雨红色或台风红色，以气象部门发布为准）

人员要求：1) 额外增加人员，人数为绿地养护一线工人及安保人员岗位的 1.5 倍；2) 1 小时内响应并集结完毕。

工具设备要求：1) 油锯 40 把(含高枝油锯)；2) 10 吨吊车 1 台,25 吨吊车 1 台（待命）；3) 35 米高空作业车 1 台（待命）；4) 挖机 1 台（履带式/胶轮式、待命）；5) 移动式树枝粉碎机 1 台（待命）；6) 其它机械设备依情况增加。

6. 以上(1)(2)(3)三级响应以内的费用应在各分项的投标报价内包含；三级相应以外的费用，在上级政府或主管部门认定抢险救灾并符合政策前提下，可给予乙方一定资金支持或救灾补助。

第七条 时间要求及阶段成果

(一) 乙方的项目管理团队、一线岗位工人与车辆及机械设备须与投标文件一致并在合同签订两周内配齐，同时将所有人员、车辆和机械设备的信息报甲方备案。合同签订后，甲方将对其项目团队、一线岗位工人与车辆及机械设备进行核验，如项目团队、人员、车辆及机械设备未达到投标文件要求的，由乙方承担相关责任；

(二) 乙方应在上岗之后一个月（或每年第一个月内）对本项目进行分析，制定有针对性的策略，形成年度工作计划（包含人力投入、物料投入计划、技术解决方案）报甲方审议通过后再分解为月、周、天实施方案，进行实施。工作计划将作为监管的依据；

(三) 合同签订 15 日内完成入场交接工作；乙方按现状接管中标地块，进场后 15 天之内按养护要求自行完成承包地块内存在问题（如绿化缺株、人为破

坏、黄土裸露、设施缺损等)的治理,并防止新的人为破坏产生。

(四)合同到期前15天内完成离场交接工作。合同终止后,乙方须按相关标准,将完整的地块移交给甲方。经甲方验收合格后,方可结算经费。不合格项目在物业服务经费中扣除,不足部分另行追加扣款经费,并追究乙方违约责任。合同期内地块及设施受到非法占用、损坏等,由乙方承担经济赔偿和相关责任。

第八条 服务资料归属

(一)所有提交给甲方的服务文件及相关的资料的最后文本,包括为履行服务范围所编制的图纸、计划和证明资料等,都属于甲方的财产,乙方在提交给甲方之前应将上述资料进行整理归类 and 编制索引。

(二)乙方未经甲方的书面同意,不得将上述资料用于与本服务项目之外的任何项目。

(三)合同履行完毕,未经甲方的书面同意,乙方不得保存在履行合同过程中所获得或接触到的任何内部数据资料。

第九条 甲方的权利和义务

(一)有权向乙方询问工作进展情况及相关的内容。

(二)有权阐述对具体问题的意见和建议。

(三)当甲方认定乙方人员不按合同履行其职责,或与第三人串通给甲方造成经济损失的,甲方有权要求更换人员,情节严重的,甲方有权终止合同并要求乙方承担相应的赔偿责任。

(四)甲方对乙方的物业管理工作进行全面的技术指导、监督,甲方按有关考核办法,对乙方物业管理服务质量进行检查和验收。

(五)甲方监督检查乙方对员工进行培训的情况,以提高物业管理服务水平。

(六)甲方根据 DB4403/T 87-2020《园林绿化管养规范》、SZDB/Z 88-2013《公园服务规范》、SZDB/Z 205-2016《公园园容绿化管理规范》、DB4403/T 512—2024《深圳市公共厕所管理规范》、DB44T 2196-2019《城市公园园容绿化管理规范(城市公园适用)》、DB4403/T 160-2021《森林(郊野)公园管理维护

技术规范（森林郊野公园适用）》、DB4403/T 160-2021《森林（郊野）公园管理维护技术规范》等标准（若前述标准有更新，以现行有效的标准为准，若标准内容存在冲突，以对甲方而已标准较高的内容为准），按照按甲方新修订的考核办法进行监督检查，并按项目进度和检查验收结果计算物业管理服务费用。

第十条 乙方的权利和义务

（一）乙方有权根据合同及履行情况领取相应的服务费。

（二）乙方有权对公园服务工作提出建议。

（三）乙方在本项目服务过程中，有权到项目现场勘察的权利。

（四）乙方应接受甲方的监督、指导、听从甲方人员指挥，派驻甲方处工作的项目管理团队成员须与投标文件一致，未经甲方同意不得擅自更换。

（五）在特殊情况下（台风、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，参加抢险救灾工作。

（六）如区政府有重大活动或接待任务情况下，乙方应服从甲方的统一指挥和调动。

（七）乙方自行解决物业服务范围内交通问题。

（八）乙方应按甲方要求，为上岗工人购买统一的工作服、反光衣、安全帽、手套、定位设备、作业工具等，作业时期需按照相关规定进行安全作业。

（九）乙方负责安排骨干参加业务技术的培训学习。

（十）乙方负责落实安全防火和安全生产措施，及时消除安全隐患，如发生安全事故,由乙方负责处理事故，并承担一切费用。

（十一）合同存续期间，若因国家建设规划调整或甲方管理统筹需求，需变更乙方绿化管养区域及养护等级，乙方应予配合。届时将按实际情况调整管护面积、服务经费，并同步调整人员配置与服务标准。

（十二）本承包合同的承包经费由政府财政拨款，如因政策的影响，拨款未能及时到位，乙方不得以此为由而不履行本合同规定的义务。

（十三）乙方须自行解决员工的生活基地，保证基地安全、卫生、整洁。不

得扣压或延迟发放工人工资。

(十四)乙方应依照《中华人民共和国劳动法》的规定聘请符合用工条件的劳动者,否则乙方应承担因此给甲方带来的一切损失,并支付甲方本合同价款总额的10%作为违约金。

(十五)负责组织服务,保证服务质量,并满足相关服务标准。

(十六)向甲方提交人员值班表、工作方案、服务人员的相关资格证、社保清单等纸质版及电子版文件各壹套。

(十七)在履行合同期间或合同规定期限内,不得泄露与本合同规定业务活动有关的保密资料。

第十一条 甲方的责任

(一)应当履行本合同约定的义务,如有违反则应当承担违约责任,赔偿给乙方造成的损失。

(二)甲方向乙方提出赔偿要求不能成立时,则应补偿由于该赔偿或其他要求所导致乙方的各种费用的支出。

第十二条 乙方的责任

(一)乙方的责任期即本合同有效期。如因非乙方的责任造成进度的推迟或延误而超过约定的日期,双方应进一步约定相应延长合同有效期。

(二)乙方的责任期内,应当履行本合同中约定的义务,因乙方的单方过失造成的经济损失,应当向甲方进行赔偿。

(三)乙方对甲方或第三方所提出的问题不能及时核对或答复,导致合同不能全部或部分履行,乙方应承担责任。

(四)乙方向甲方提出赔偿要求不能成立时,则应补偿由于该赔偿或其他要求所导致甲方的各种费用的支出。

(五)本项目联合体由深圳市坪山城投智慧物业有限公司为牵头方,与深圳市坪山区保安服务公司共同中标、共同履约,对本合同全部义务承担连带违约责任。联合体内部分工、费用分配、人员调配由联合体自行内部约定,但不得对抗

甲方；甲方有权向联合体任一方主张全部权利、追究全部违约责任。

第十三条 保密要求

（一）由甲方收集的、开发的、整理的、复制的、研究的和准备的与本合同项下工作有关的所有资料在提供给乙方时，均被视为保密的，不得泄漏给除甲方或其指定的代表之外的任何人、企业或公司，不管本合同因何种原因终止，本条款一直约束乙方。

（二）乙方在履行合同过程中所获得或接触到的任何内部数据资料，未经甲方同意，不得向第三方透露。

（三）乙方提供服务的一切程序都应符合国家安全、保密的有关规定和标准。

（四）乙方参加项目的有关人员均需同甲方签订保密协议。

第十四条 履约担保

（一）本项目履约保证金为年度合同金额的 5%，乙方可自主选择以金融机构、担保机构出具的保函等非现金方式提交。乙方须在与甲方签订合同后 30 天内提供。乙方逾期未按前述规定提交银行履约保函的，甲方将从管理服务费中扣除其应缴金额。

（二）项目服务期满之后,经验收合格后，甲方在 10 个工作日内办理退还履约担保手续。

（三）如乙方不能按期保质保量完成，除承担相关责任外，甲方将从管理服务费中扣除其应缴金额。

第十五条 支付方式

（一）本项目合同金额为：¥9182940.00 元/年（即大写：人民币玖佰壹拾捌万贰仟玖佰肆拾元整）。本项目所有服务款项均由甲方统一拨付。其中：

1.安保服务费合计 6322160.00 元/年，乙方开具合法、等额的有效发票，甲方自收到发票的十个工作日内支付至乙方联合体成员方账户（按月支付，具体费用按月度考核结果进行核算）；

2.扣除安保服务费后剩余款项 2860780.00 元/年，乙方开具合法、等额的有

效发票，甲方自收到发票的十个工作日内支付至乙方联合体牵头方账户（按月支付，具体费用按月度考核结果进行核算）。

3.乙方指定收款账户：

甲方的具体付款方式按深圳市坪山区财政局有关规定执行，甲方向政府采购支付部门提出办理财政支付申请即视为履行付款义务。因政策、财政拨款或乙方原因导致付款迟延的不视为甲方违约，甲方不承担违约责任，乙方应继续履行合同义务。

（二）按月支付，合同签订后，当月支付当月费用（以实际服务的费用结算），当月需核减部分于次月费用中核减。

（三）合同期最后一个月需核减上月费用外还需核减当月及其他应核减的所有费用。

（四）扣款费用包括但不限于日常考核、月度考核、安全生产检查、合同履行扣款以及其他违约扣款等。

（五）具体付款方式按深圳市坪山区财政局有关规定执行。

第十六条 争议解决办法

执行本合同发生的争议，由甲乙双方协商解决。协商不成的，任何一方可向甲方所在地人民法院起诉。

第十七条 风险责任

（一）乙方应完全地按照 PSCG2026000033 号招标文件的要求和乙方投标文件的承诺完成本项目，出于自身财务、技术、人力等原因导致项目失败的，应承担全部责任。

（二）乙方在服务过程中应对自身的安全生产负责，若由乙方原因发生的各种事故甲方不承担任何责任。

第十八条 违约责任

（一）乙方违反国家法律法规或地方性规定，乙方按合同价款总额的 20%

向甲方支付违约金并承担因此而给甲方造成的全部损失,甲方有权单方终止本合同。

(二)乙方因机械、工具、技术、劳力等达不到合同文件要求,乙方应按合同价款总额的 10%向甲方支付违约金,并承担因此而给甲方造成的全部损失,甲方有权单方终止本合同。

(三)因乙方原因,未能按规定时间完成有关工作的,每延误一天,甲方可在支付合同余款中扣除月度合同价款千分之一。

(四)由于乙方原因造成服务质量低劣,不能满足合同要求时应及时整改,未及时整改的,乙方应按合同价款总额的 10%向甲方支付违约金并承担因此而给甲方造成的全部损失。

(五)如乙方提供的相关服务文件不符合质量要求,须在甲方提出要求后 7 天内无条件修改,由此产生的费用由乙方承担。

(六)若甲方发现乙方派出的服务人员或提供的服务及设备不符合合同要求,乙方应在 3 天之内按要求派出人员或提供满足投标文件承诺的服务及设备,否则甲方有权终止合同,并保留追究乙方责任及要求赔偿损失的权利。

(七)乙方根据本合同所承担的管理养护内容、按实际上岗人数自行申办用工手续、员工劳动保险手续和办理暂住手续等,如发生违规事件,甲方有权单方终止本合同,由此造成的经济损失由乙方负担。

(八)乙方如无正当理由提前终止合同,所收取的费用应当全部退回给甲方,乙方应按合同价款总额的 10%向甲方支付违约金,并承担因此而给甲方造成的全部损失。。

(九)甲方如无正当理由提前终止合同,甲方应根据乙方已完成的实际工作量支付费用,并按合同价款总额的 10%向乙方支付违约金。

(十)乙方不履行本合同约定的其他义务或履行其他义务不符合约定的,未按甲方要求在指定时间改正、改正后仍不符合甲方要求,或因乙方前述违约行为导致项目无法通过验收的,甲方有权要求乙方按照本合同总额 10%支付违约金并

赔偿甲方的损失，且甲方有权视情况单方终止合同。

(十一) 违约方除承担违约责任外，还需要承担守约方因提起诉讼所发生的诉讼费、保全费、律师费、调查费、评估鉴定费、公告费等相关费用。

第十九条 其他

(一) 本合同与 PSCG2026000033 号招标文件、乙方投标文件实质性内容如有抵触之处，或者本合同未约定而招标文件有规定的，以本项目招标文件（投标文件响应的内容优于招标文件的除外）为准；若投标文件响应内容优于本项目招标文件，则以投标文件为准。

(二) 下列文件均为本合同的组成部分：

1. 招标文件；
2. 投标文件；
3. 坪山区马峦山郊野公园物业管理考核办法。

本合同一式捌份，甲、乙双方各执肆份，具有同等法律效力。自双方法定代表人或授权委托代表签字并加盖公章后本合同生效。

本合同未尽事宜，双方友好协商，达成解决方案，经双方签字后，可作为本合同的有效附件。

附件 1：诚信经营保证书

甲方：深圳市坪山区马峦山郊野公园管理中心 （盖章）

法定代表人/委托代理人：

签约日期： 年 月 日

乙方 1：深圳市坪山城投智慧物业有限公司（牵头人）：（盖章）

法定代表人/委托代理人：

签约日期： 年 月 日

乙方 2：深圳市坪山区保安服务公司（联合体成员）：（盖章）

法定代表人/委托代理人：

签约日期： 年 月 日

附件 1:

诚信经营保证书

为构建坪山区亲清政商关系，营造廉洁高效营商环境，护航经济高质量发展，经营主体（乙方）应当积极践行社会主义核心价值观，遵守法律法规，恪守社会公德和商业道德，诚实守信、公平竞争，不得有不良行为。

请经营主体（乙方）认真阅读以下内容，清楚不良行为的范围界定、影响期限、惩戒措施等，保证杜绝不良行为，否则愿意接受相应惩戒。

一、不良行为的范围界定

1. 向公职人员行贿，以谋取不正当利益；
2. 向公职人员赠送明显超出正常礼尚往来的礼品、礼金、消费卡和有价证券、股权、其他金融产品等财物，可能影响公正执行公务的。
3. 向公职人员的配偶、子女及其配偶等亲属和其他特定关系人行贿或者赠送明显超出正常礼尚往来的礼品、礼金、消费卡和有价证券、股权、其他金融产品等财物，可能影响公职人员公正执行公务的。

二、不良行为的影响期限

1. 六个月。因行贿（送礼）行为导致涉案公职人员受到警告（党内）、严重警告（党内）、警告、记过、记大过、降级处分的经营主体记入灰名单，影响期为六个月。
2. 一年。因行贿（送礼）行为导致涉案公职人员受到

撤销党内职务、留党察看、开除党籍、撤职、开除、解除人事关系或者劳动关系等处分处理的经营主体记入灰名单，影响期为一年。

3. 二年。虽未构成行贿犯罪，但在生效判决书中被审判机关认定为行贿行为的，或者在相对不起诉决定书中被检察机关认定为行贿行为的经营主体记入黑名单，影响期为二年。

4. 三年。因行贿犯罪被人民法院判决的经营主体记入黑名单，影响期为三年。

影响期的生效时间从文书生效时起算。经营主体在影响期内又因新的不良行为受到处理的，影响期以较晚结束的为准。影响期重叠的，记入名单类型以较重的为准。第三次出现应记入灰名单情形的，记入相应黑名单。第三次出现应记入黑名单的，影响期限为长期。

行贿（送礼）行为情节轻微的，或影响期满的，将归入警示名单类型管理，将会对其进行需口头或书面提醒，但不采取惩戒措施。

三、不良行为的联合惩戒

（一）不良行为的惩戒措施

1. 降低评分。降低采购和招投标项目诚信评分值。

2. 限制优惠。按照影响期生效年份起算，取消经营主体申报下一年度坪山区产业用房租赁、产业扶持、保障房申请等优惠政策资格。

3. 变更合同。根据原合同约定内容，降低合同标的额

或缩短服务期限等。

4. 限制或者取消资格。限制或者取消参与坪山区政府采购和招投标项目的资格。

5. 法规政策规定的其他方式。

以上惩戒措施，可以单一使用，也可以合并使用。

(二)对灰名单经营主体的惩戒措施

对于记入灰名单的经营主体，采购单位在影响期内可以采取降低评分、限制优惠的惩戒方式。

(三)对黑名单经营主体的惩戒措施

对于记入黑名单的经营主体，影响期内可以采取降低评分、限制优惠、变更合同、限制或者取消资格等惩戒方式。

对于记入黑名单的经营主体，采购单位可根据下列情形变更合同：

1. 未签订采购合同的，不得签订采购合同，并撤销中标或者成交通知书；

2. 已签订采购合同尚未履行或者正在履行的，依照合同约定，不得履行或者终止履行；

3. 采购合同履行完毕或者无法终止的，在继续采取限制优惠、取消资格惩戒方式的同时，可根据合同约定，采取降低合同标的额、缩短服务期限、解除合同等方式。

四、不良行为的联惩机制

坪山区建立健全“坪山区行贿（送礼）联合惩戒信息查询系统”，全面、及时录入纪检监察机关、审判机关、

检察机关提供的行贿（送礼）信息。对于使用财政性资金、国有资金采购货物、工程或者服务的采购单位，以及区属优惠扶持政策的审核单位须通过查询系统对所有参与项目的经营主体进行查询，对不良经营主体适用相应惩戒措施。坪山区监察机关加强日常监督检查，确保联合惩戒措施落实到位。

乙方法定代表人在阅读和清楚上述内容后，请在下面横线抄写以下声明：本人已阅读并清楚上述内容，将保证包括本人在内的公司所有人员在履约过程中杜绝不良行为，否则愿意接受惩戒。

_____。
_____。

乙方法定代表人（签名）：

乙方（单位盖章）：

年 月 日