

# 2024 年度西洋湖公园物业服务项目合同

采购人（甲方）：芜湖市镜湖区城市管理局

服务方（乙方）：万豪城市管理有限公司

签订地点：芜湖市镜湖区城市管理局

项目名称：2024 年度西洋湖公园物业服务项目

本项目采用公开招标采购方式，经本项目评标委员会认真评审，决定将采购合同授予乙方。为进一步明确双方的责任，确保合同的顺利履行，根据《中华人民共和国民法典》之规定及本项目招标文件及附属材料、投标人提交的投标文件及补充承诺、中标通知书等相关资料的要求，经甲乙双方充分协商，特订立合同，以便共同遵守。

## 第一条 服务内容

### 一、项目概况

西洋湖公园坐落于弋江路与黄山路交叉口，公园占地面积 24.2 万平方米，其中水域面积达到了 13 万平方米。公园分为 A、B、C 三个区域，每个区域有各自不同的主题。

### 二、承包内容

#### （一）绿化养护

##### 1、草坪养护：

##### [1]质量标准

- ①草地无石块，纸屑，垃圾等杂物，保洁率达 99%以上。
- ②草地无人为破坏，缺损的及时补植，绿化完好率达 99%以上。
- ③清除杂草，无明显高于 15cm 的杂草，草地纯度达 99% 以上。

④适时适量浇水施肥，肥不伤草，长势优良。

⑤适时剪草，留茬高 4-6 厘米，修剪平整，美观，边缘整齐。

⑥草地嫩绿，无烂草，感病草。

⑦注意防风排涝，暴风雨过后 12 小时，草地无 1m 以上积水。

## [2]管理要求

①淋水：生长季（非雨季）第 2 天 1 次；非生长季（非雨季）每周 1-2 次。

②施肥：每年早春，晚秋各施 1 次全效复合肥；每两次草坪修剪后薄施 1 次速效复合氮肥；节庆期间追施叶面肥或草坪增绿剂。

③修剪：生长季每 20 天修剪 1 次，留着高不超过 60mm；每年开春前重剪 1 次。

④疏草打孔；草坪种植三年后每年 1 次。

⑤喷药；每月喷施广普性杀菌杀虫药 1 次；突发病虫害进行针对性防治；要求利用周下班时间喷药，不允许使用刺激性强或中等毒以上农药。

⑥除杂草：随时人工拔除杂草或周期性进行药剂喷杀。

## 2、乔木养护

### [1]质量标准

①生长健壮、形态整齐、无凌乱枝条和冗长枝叶。

②适时适量浇水、松土、施肥，采用穴施或沟施肥，覆土平整，肥料不露出土面。

③基部无 30cm 高以上萌蘖枝，无杂草、杂物、土面不板结，透气良好。

④及时修剪，保持造型优美，修剪接口与枝位平齐，主侧枝分布均匀。

⑤无明显病害枝。

[2]管理要求：

①淋水：生长季（非雨季）每周 2 次；非生长季（非雨季）每半月 1 次。

②施肥：早春施有机肥或复合肥 1 次；第年 5-6 月追施复合肥 1 次。

③修剪：每年 12 月一次年 2 月剪除徒长枝、树身的萌蘖枝、并生枝、下垂枝、病虫枝、交叉枝、扭伤枝、枯枝、烂头等，并对树冠适当整形保持形状；对造型树木应每两个月修剪一次外形，以保持形状：棕榈科植物老化枝叶枯黄面积达 2/3 时即应剪除，其叶壳在底部开裂达 1/3 以上时应剥除，修剪时应严格保护主干顶芽不受损伤：棕榈科灌木及时清修枯黄的叶边：每天巡查及时清剪因折断等而枯黄的枝叶。

④喷药：每月喷施广普性杀菌杀虫药 1 次；突发病虫害进行针对性防治。要求利用周末或下班时间喷药，不允许使用刺激性强或中等毒以上农药。

### 3、灌木养护

[1]质量标准

①株形整齐、造型植物轮廓清晰，修剪面平直整齐，棱角分明。

②适时适量浇水、松土、施肥，采用穴施或沟施肥，覆土平整，肥料不露出土面。

③灌木脚部整齐清洁，无过长杂草杂物，无严重黄叶 积尘。

④及时修剪，造型优美。

⑤无长 20cm 以上枯枝黄叶、折断枝、修剪残留枝。

⑥无明显病害枝。

⑦对遭受自然和人为损害的花木及时修补、扶持和补苗。

#### [2]管理要求

①淋水：生长季（非雨季）每周 3-4 次；非生长季（非雨季）每半月 1-2 次。

②施肥：早春或入冬前施有机肥或复合肥 1 次；生长季每两个月追施复合肥 1 次。

③修剪：每年 12 月一次年 2 月剪除徒长枝、树身的萌蘖枝、病虫害枝、交叉枝、扭伤枝、枯枝等；生长季非观花类每 25 天修剪 1 次，观花类每次观花后修剪 1 次。

④喷药：每月喷施广普性杀菌杀虫药 1 次；突发病虫害进行针对性防治。要求利用周末或下班时间喷药，不允许使用刺激性强或中等毒以上农药。

### 4、时花养护

#### [1]质量标准

①无残花、黄叶，无高出花面的竹签、杂草等。

②花盆摆放整齐，盆内无杂物，最外一圈面对客人的盆边整洁美观。

③整个花坛待换花不超 1/3。

④地栽时花生长良好，无杂草，无秃斑，边界分明，边界草不蔓入时花境内。

⑤无明显病虫害，大叶时花叶面无虫口。

⑥无缺水干旱现象，植株生长良好。[2]管理要求

①淋水：生长季（非雨季）每天 1-2 次；非生长季（非

雨季)每周 1-2 次。

②施肥:地栽时花每年入冬前施 1 次磷钾肥,生长季花后追施全效有机肥或复合肥;盆栽时花出圃前施 1 次磷钾肥。

③外观养护:每天清除残花黄叶 1 次;每周修花边 1 次每月松土、除杂草 1 次。

④喷药:每月喷施广普性杀菌杀虫药 1 次;突发病虫害进行针对性防治。要求利用周末或下班时间喷药,不允许使用刺激性强或中等毒以上农药。

## 5、水生植物保存养护

### [1]质量标准

①挺水植物(如荷花、睡莲)及浮水植物(如凤眼莲)应成片生长于水池的相对固定位置,不应分散零落生长。

②成片的水生植物中不应有杂生植物或其他垃圾杂物。

③对于枯黄的水生植物枝叶应及时清除。

④睡莲及荷花类的挺水植物应用盆种好后再沉入水池内。

⑤水生植物不应生长泛滥,应留有观赏鱼活动及观赏的空间。

⑥生长良好,无病虫害。

⑦施肥及病虫害防治应以不污染水池水质为原则。[2]管理要求

①修剪:冬季清除泥土上枯黄枝叶 1 次。

②施肥:移入水池前 10 天施 1 次全效有机肥或复合肥;每年开春前拿出水池补施 1 次基肥。

③外观养护:每周清除枯枝残叶及杂物 1 次。

## 6、绿化补种

### [1]绿化补种

[2]根据业主要求补种绿化

## (二) 清洁管理

### 1、外围区域清洁、保洁管理

#### (1)外围管理区域的清洁、保洁管理措施

1)清洁带，花槽、草地：每天清除杂物，枯叶，烟头数次：每月冲洗基砖一次，保持无杂物。

#### (2)地面及梯级、地面基砖的清洁、保洁管理措施

1)彻底清洁：用洗地机及适当份量的碱性清洁剂洗刷地面，过清水，然后用吸水机吸干水分。

2)日常清洁：每天扫地及拖洗一次。

3)定期清洁：定期用洗地机大洗地面一次。

#### (3)水面的清洁、保洁管理措施

1)每天用小船巡回保洁，及时清除水中的悬浮物。

2)每年实施清除水底淤泥，保持水面干净透明。

### 2、公共洗手间的清洁、保洁管理

(1)卫生间设专人保洁。

(2)由于卫生间利用频繁、最易脏污，必须不断巡视。应采取“定时巡视、突击大面，依次逐项擦拭其他”的作业安排。

#### (3)清洁程序

1)备：作业前，备好以下用具：地拖、扫把、胶垃圾铲、水桶、抹布（两条以上异色毛巾，深色为坐厕兜专用，浅色抹其他）、尿兜消毒剂以及手纸、香皂、香球、蚊香等。

2)冲：进入卫生间首先放水将厕兜、尿兜冲洗。

3)倒：扫除地面垃圾，清倒手纸篓、垃圾筒、茶叶筐。同时将手纸篓、垃圾筒、茶叶筐冲洗干净。

4)洗：按照先云石台、面盆，后厕兜、尿兜的顺序，逐项刷洗卫生设备。厕兜、尿兜要用专用刷子、百洁布、海绵块等随专用清洁剂刷洗。然后再用清水冲洗，用抹布擦干净。厕兜存在臭味是因厕兜里部、边缘存有脏污，特别是尿兜的排水口和厕兜的下部（反水管水面以上），刷洗时应特别注意。

5)擦：用浅色抹布擦拭门窗、窗台、隔板、墙壁、镜面、烘干机、皂液器等，必要时用刷子、百洁布、刮刀等去污。

6)拖：用地拖拖擦地面，注意边角落，注意尿兜周围，不要留有水迹。

7)补：补充手纸、香皂、洗手液、香球、垃圾袋等。手纸要上好，撕口留在外侧，折成三角，压在护板下。

8)喷：按规定喷洒除臭剂、清香剂。

9)撤：撤去“工作进行中”告示牌，把门窗关好。

### 3、工具房清洁、保洁管理

(1)每天冲洗

(2)每月洗地刷流程如下： 1)准备好所需工具。

2)移走所有可移动的垃圾桶，并且把它们放到指定的地方。

3)清扫整个垃圾房，并用铲子铲起污垢。

4)把垃圾倒入指定的容器。

5)在一个水桶中按规定的比例稀释化油剂。

6)在一个水桶中按规定的比例稀释速消净。

7)把化油剂溶液用地拖涂于地板表面上。

- 8) 停留 10 分钟。
- 9) 用高压清洗机将化油剂溶液喷到墙和天花板上。
- 10) 停留 5 分钟。
- 11) 用高压冲洗机冲洗墙壁和天花板。
- 12) 用地坪擦地机配合圆盘洗地刷清洗地面。
- 13) 将污水扫到阴沟里。
- 14) 用喷枪洒速消净溶液到墙壁和天花板上。
- 15) 用拖把沾上速消净溶液去漂洗整个地面。
- 16) 洗净用具，放回原处。
- 17) 待地板干透后，将垃圾箱放回原处。

#### 4、垃圾收集管理

(1) 每天上班后，根据工作范围内垃圾箱、果皮箱的数量，需用垃圾袋的大小向主管领取垃圾袋。

(2) 巡查所属工作范围的垃圾箱、果皮箱、废纸篓，发现内装垃圾超容量的 2/3, 应即时清倒。每天擦拭垃圾桶、果皮箱表面二次，清洗内部一次保持垃圾桶、果皮箱内外清洁干净。

(4) 石米每天换洗一次，并及时清理烟头、纸屑、痰渍等。

(5) 每隔一小时必须巡视一遍所属工作范围的垃圾桶、果皮箱，防止客人将熄灭的烟头或其它危害性的物品放入其内，如有发现即时处理或上报。

(6) 将收集的垃圾用专用垃圾车运到垃圾周转站。

(7) 每周用水清洗垃圾站内外墙壁及地面两次。

#### 5、化粪池清理管理

(1) 标准：清理物业管辖内所有的化粪池不能溢出地面。

(2)作业程序:

1)雇用吸粪车一部。

2)用铁钩打开化粪池的盖板,敞开 15MIN 后,再用竹杆搅化粪池内杂物结块层。

3)把车开到工作现场,套好吸粪胶管放入化粪池内的化粪、油污结块物吸完。

4)启动吸粪车的开关,吸完所有粪块或油块为止。

5)盖回化粪池或隔油池的井盖,用清水冲净工作现场。

(三)公共设备设施维护

1、路面路基

(1)检查路面有无积水。

(2)检查道路路面有无起壳、地鼓、裂缝。

(3)检查路基有无塌陷。

(4)发现异常及时处理或修复。

2、路灯及路线

(1)检查灯具完好情况,即坏即修。

(2)检查玻璃灯罩有无破损。

(3)有无金属灯架松脱现象。

(4)灯口、灯栅有无损坏。

(5)检查路灯线路有无漏电、短路烧毁现象。

(6)金属灯架有无锈蚀。

(7)发现异常及时处理或修复。

(8)油漆灯具支架。

(9)检查路灯线路有无老化现象。

(10)对灯具线管进行油漆。

### 3、沟渠池井

(1)检查沟、渠有无堵塞现象，如有异常及时疏通。

(2)检查雨水管有无异常。

(3)检查井底及池底是否有污物沉积，如有沉积及时清污。

(4)检查井壁有无裂缝及塌陷，如有异常及时修复。

(5)检查沟、渠是否完好，如有异常及时修复。

(6)井盖及雨水管刷漆。

(7)检查井盖完好程度，发现损坏及时修复或更换。

### 4、雕塑建筑小品添置及维护

(1)全面清洁。

(2)检查有无破损，如有异常及时修复。

(3)检查有无乱刻乱划现象，发现问题及时处理。

### 5、连廊

(1)保证畅通和结构完好，发现问题及时处理。

(2)油漆护栏。

(3)及时修复或更换绳索。

### 6、公用标志设施

(1)保证标识清晰、无污迹、无脱落、无破损，发现异常及时处理。

(2)检查牢固程度，如有松脱，及时恢复。

(3)检查完好程度，加固。

7、垃圾中转站：检查有无损坏，发现问题及时处理。

### 8、管网

(1)管道刷漆。

(2)检查管道保温层有无损坏。

(3)管网支架完好。

(4)检查或更换管网。

(5)发现异常及时修复

### 三、人员及设备配备

#### 1、人员组成

乙方配置合理和适宜的管理以及工作人员人数 34 名：

①项目负责人：1 名。

②绿化养护人员：9 名。

③清洁管理人员：8 名。

④公共设备设施维护人员：10 名。

⑤保安：6 名。（24 小时值班）

#### 2、设备配备

全目初洗地机 1 台、高压水枪 1 台、电脑 2 台、办公桌桌椅 2 套、警用巡逻电动车 2 辆、警用巡逻单车 3 辆、对讲机 8 台、消防器材 1 批、其他设施 1 批、湖面打捞用船 1 只。

### 第二条 项目金额和服务期

1. 合同总价：（人民币）大写壹佰伍拾陆万贰仟零玖拾伍元零伍分（¥1562095.05 元/年）。

2. 付款方式：物业服务费用按照季度结算，即：390523.7 元/季。由乙方开具相关发票凭证，甲方签署付款凭证，每季下一个月 10 日前拨付上季款项。

3. 服务期：服务期三年，合同一年一签。本合同服务期为 2024 年 1 月 28 日至 2025 年 1 月 28 日。

### 第三条 付款条件

合同购买方组织按月考核、按季付款，具体付款金额以本季度考核情况为准。考核初始分值设定为每月 100 分，合同购买方日常巡查、12319 数字华城管抄告和市民、媒体监督的监督、投诉的负面情况构成供应商管理评分的减分项，按考核得分进行核算当月管理费；考核分值在 90 分以上，全额拨付当月管理费用；89-80 分，1 分扣 500 元；79-70，1 分扣 1000 元；70 分以下，1 分扣 2000 元，连续三个月考核在 70 分以下，可解除合同。

### 第四条 结算账户

乙方账户信息：户 名：万豪城市管理有限公司

开户银行：交通银行股份有限公司芜湖芜宁路支行

账 号：342006005018010040411

### 第五条 甲方权利与义务

- 1、根据有关法律、法规及本合同的约定，维护产权人的合法权益。
- 2、委托乙方对违反物业管理法规政策及甲方物业管理有关规定的行为进行处理，包括责令停止违章行为、要求赔偿经济损失及支付违约金等。
- 3、不干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理活动。
- 4、根据合同及乙方的投标书，负责对乙方所确定的质量要求进行监督、检查、考核。
- 5、审定乙方拟订的物业管理制度，并检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况。

- 6、甲方监督检查乙方落实安全生产措施以及对员工进行培训的情况，以提高物业管理的水平。
- 7、对乙方所提供的物业管理服务质量有问题或不满意时，甲方有权随时向乙方反馈，并提出整改意见，同时乙方应立即采取有效措施给予纠正、预防，并改进到位。
- 8、对乙方提出的为做好项目日常的物业管理工作确需提供帮助时给予协调帮助。
- 9、甲方有权要求乙方及时更换不适合的管理人员和作业人员。
- 10、乙方按合同完成工作，甲方按合同约定付款。
- 11、合同及法规政策规定由甲方享有的权利及承担的其它义务。

#### **第六条 乙方权利与义务**

- 1、根据有关法律、法规政策及本合同规定，制定物业管理各项规章制度、实施方案，自主开展各项管理经营活动，但不得损害甲方的合法权益，获取不当利益。
- 2、根据甲方对各类人员素质、水平等要求，自行选聘各类人员；各类人员须着装、配证上岗，并配备相关工具和设备。
- 3、自觉按合同及投标文件中所承诺和确定的管理服务项目及质量标准实施服务、管理、育人一体化和全方位管理；根据甲方工作模式与方法更新的需求，及时有效地调整工作内容。
- 4、乙方根据甲方的委托有权依照法规政策和本合同对违反物业管理法规政策行为进行查处。
- 5、接受物业管理主管部门及有关政府部门的监督、指导，并接受甲方的监督。

- 6、乙方继续保管本物业所有物业档案、资料(工程建设竣工资料),并根据物业管理工作情况及时记载有关变更情况。
- 7、乙方负责做好对作业人员的思想教育、交通安全知识、专业技能培训和实践指导,做到遵纪守法,服从各项工作安排,做到行为规范文明。
- 8、根据项目实际情况合理设置安全标识标牌,并配置安全防护措施,杜绝安全隐患。
- 9、及时向甲方提交各类重大和突发事件处理的报告。
- 10、培养员工环保意识,节能降耗,减少公共水电支出。
- 11、承担公园管理期间产生的劳动用具(包括绿化用品)、农药、肥料、卫生清洁用品、用具、垃圾运输及公共洗手间的用水费用。
- 12、乙方负责员工的工作,及物业管理区域内发生的其他意外责任事故的处理及赔偿。
- 13、在承包期间内,如需更换项目负责人,乙方需提前一个月以书面形式正式通知甲方且须取得甲方同意。
- 14、本合同终止时,乙方必须从合同终止日起十天内向甲方移交原委托管理的全部物业、管理用房及其各类管理档案、财务等资料。
15. 禁止垂钓、洗衣物、私自捕鱼等人员入内,经核查的水面养护人员除外。

## **第七条 违约责任及索赔**

- 1、乙方违反合同,造成经济损失的,根据认定结果,应赔偿实际损失。

2、如果乙方无正当理由拖延管理或不按合同提供服务，将承担以下责任：（1）没收履约保证金（2）加收违约损失赔偿，（包括但不限于律师服务费、保全担保费用、差旅费、交通费等）。

3、乙方如给甲方造成的实际损失累计金额高于履约保证金，对高出的部分，乙方应予以赔偿。

4、乙方如迟延履行合同、不完全履行合同，除支付违约金外，乙方仍应实际履行合同；不履行或履行合同不符合约定，甲方均有权解除合同，并就乙方违约给甲方造成的损失向乙方索赔。

5、乙方未能履行合同义务（除不可抗力因素外），不能完成管理和服务目标，甲方有权解除合同，并就乙方违约给甲方造成的损失向乙方索赔。

6、乙方应对所提供的服务项目与合同要求不符、或服务过程出现的违约、失误按第六条第8款规定，承担全部责任。

7、乙方未按要求维护保养设备致使设备损坏的；或因人为因素致使所检修的设备损坏的；或因监管不力致使被第三方损坏设备的，从而导致对甲方造成损害的，应负责修复损坏设备并按照第7条规定赔偿甲方损失。

8、如果甲方提出索赔通知后30天内或甲方允许的更长时间内乙方未能予以答复，该索赔应视为已经被乙方接受。甲方将从乙方提供的履约保证金或直接在服务费用中扣除索赔金额，同时保留进一步要求索赔的权利。

## **第八条 不可抗力**

1、如果双方任何一方由于受诸如战争、严重火灾、洪水、台风、地震等不可抗力的事故，影响合同履行时，履行合同的期限应予以延

长，延长的期限应相当于事故所影响的时间。不可抗力事故系指买卖双方缔结合同时不能预见的，并且它的发生及其后果是无法避免和无法克服的事故。

2、乙方由于不可抗力的原因不能履行合同时，应及时向甲方通报不能履行或不能完全履行的理由，乙方在取得甲方有关主管机关意见后，允许延期履行、部分履行或者不履行合同，并根据情况可部分或全部免于承担违约责任。

### **第九条 履约保证金**

本项目履约保证金为柒万捌仟壹佰零伍元（人民币¥78105），收受人为芜湖市公共资源交易中心，期限至服务期结束。

### **第十条 转让与分包**

1、乙方不得部分转让或全部转让其应履行的合同义务。

2、乙方应在响应文件中或以其他书面形式对甲方确认本合同项下所授予的所有分包合同。上述合同必须得到甲方的书面确认，但甲方的上述确认不免除乙方承担本合同项下（包括甲方所授予的所有分包合同）的任何责任或义务。

### **第十一条 合同文件及资料的使用**

1、乙方在未经甲方同意的情况下，不得将合同、合同中的规定、有关计划、图纸、样本或甲方为上述内容向乙方提供的资料透露给任何人。

2、除非得到甲方同意的情况下，乙方不得使用前款所列的任何文件和资料。

### **第十二条 其他**

1、按本合同规定应该偿付的违约金、赔偿金、保管保养费和各种经济损失，应当在明确责任后 10 天内，按银行规定的结算办法付清，否则按逾期付款处理。但任何一方不得自行扣发货物或扣付货款来充抵。

2、本合同如发生纠纷，当事人双方应当及时协商解决，协商不成时，向合同签订地有级别管辖权的人民法院起诉。

3、合同未尽事宜，双方经友好协商后可另行签订书面补充协议，补充协议与本合同同具法律效力。

**第十三条** 下列关于 芜湖市镜湖区住房城乡建设交通运输局 委托 江苏大成工程咨询有限公司 进行 2024 年度西洋湖公园物业服务项目 的采购文件及有关附件是本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力，这些文件包括但不限于：  
①招标文件；②乙方提供的投标文件；③服务承诺；④甲乙双方商定的其他文件。以上附件甲方具有优先解释权。

本合同一式陆份，甲乙双方各执叁份，自双方当事人签字盖章之日起生效。



采购人（甲方）：（公章）

甲方(买方)：芜湖市镜湖区城市管理局

代理人签字：张斌

日期：



服务方（乙方）：（公章）

乙方(卖方)：万豪城市管理有限公司

代理人签字：



日期：