

合同会签/业务审批单-子公司

申请人	孙晨蕊
申请部门	合肥火车站项目
申请单位	合肥滨湖城市运营管理集团有限公司
流程编号	ZGS-HTHQ-202512096435
合同单位	合肥滨湖城市运营管理集团有限公司
合同类型	投标项目类
是否通过会议决策	是
发包人(采购人/发包人)	合肥市火车站地区综合管理办公室
承包人(供货人/设计人)	合肥滨湖城市运营管理集团有限公司
签约单位	合肥滨湖城市运营管理集团有限公司
分部id	2535
单位	合肥滨湖城市运营管理集团有限公司
附件上传	
会议依据	 滨湖城市运营集团2025年第41次办公会---第二次续签综合管养服务合同.pdf 2.4M
其他	
上传最终盖章文件	
责任单位	合肥滨湖城市运营管理集团有限公司
责任部门	合肥火车站项目
申请日期	2025-12-09
类型	市、区交易平台项目
合同名称	合肥市火车站南广场“四位一体”综合管养服务项目采购合同
主要内容	因合肥火车站项目签订的《合肥市火车站南广场“四位一体”综合管养服务合同》将于2025年12月25日到期，现申请与合肥市火车站地区综合管理办公室第二次续签合同，合同期限为2025年12月26日-2026年12月25日，合同总金额为57848300元/年。 其中联合体成员合肥海创城市运营管理有限公司负责社会停车场和出租车管理区域秩序维护工作，合同金额为2289600元/年，经甲方同意，海创公司服务费由合肥市火车站地区综合管理办公室直接支付，通过签订补充协议进行确认。
合同工期(供货期/设计周期)	2025年12月26日-2026年12月25日
合同总价款(元)	57848300.00
付款方式	转账
合同文本及其他附件	 合肥市火车站南广场“四位一体”综合管养服务项目采购合同 2025.12.26-2026.12.25.pdf 40.3M  合肥市火车站南广场“四位一体”综合管养服务项目补充协议.pdf 1.3M
备注	

流转意见

王晶
综合管理部来自Android客户端
接收人:孙晨蕊

2025-12-15 09:13:36 [综合部印章管理员 / 同意]



王运宏
总经办

接收人: 王晶

2025-12-15 07:58:59 [印章管理部门分管领导 / 同意]



吴磊
总经办

来自iPhone客户端
接收人: 王运宏

2025-12-14 23:34:51 [城市运营分管领导 / 同意]



李素珍
财务管理部

来自iPhone客户端
接收人: 吴磊

2025-12-14 16:31:52 [财务管理部负责人 / 同意]



张宏松
财务管理部

接收人: 李素珍

2025-12-12 17:24:09 [财务管理部负责人 / 同意]



王佳
综合管理部

接收人: 李素珍 张宏松

2025-12-12 17:04:30 [综合管理部负责人 / 同意]



王杰
市场拓展部

接收人: 王佳

2025-12-12 16:15:20 [市场拓展部负责人 / 同意]



苏雯序
合规风控部

续签, 不另行审核。

接收人: 王杰

2025-12-12 16:09:39 [合规风控部负责人 / 同意]



徐伟
合肥火车站项目

来自Android客户端
接收人: 苏雯序

2025-12-09 16:59:53 [部门/项目负责人 / 同意]



孙晨蕊
合肥火车站项目

滨湖城市运营集团2025年第41次办公会已审议通过, 会议纪要未下发
应甲方要求, 合同签订时间及补充协议内的合同签订时间待甲方盖完章后由甲方填写
接收人: 徐伟

2025-12-09 16:59:24 [申请人 / 提交]

合肥市政府采购合同
(服务类)

项目名称：合肥市火车站南广场“四位一体”综合管养服务

项目编号：2023AYYFZ00131

甲方（采购人）：合肥市火车站地区综合管理办公室

乙方（成交供应商）：合肥滨湖城市运营管理集团有限公司与合肥海创
城市运营管理有限公司的联合体

签订地：合肥市瑶海区

签订日期：2025年12月18日

合肥市政府采购合同

(服务类)

第一部分 合同书

项目名称：合肥市火车站南广场“四位一体”综合管养服务

项目编号：2023AYYFZ00131

甲方（采购人）：合肥市火车站地区综合管理办公室

乙方（成交供应商）：合肥滨湖城市运营管理集团有限公司与合肥海创城市运营管理有限公司的联合体

签订地：合肥市瑶海区

签订日期：2025年12月18日

合肥市火车站地区综合管理办公室（以下简称：甲方）通过合肥市瑶海区公共资源交易项目管理有限公司组织的公开招标方式采购活动，经评标委员会评定，合肥滨湖城市运营管理集团有限公司（原名称：合肥湖滨物业管理有限公司）与合肥海创城市运营管理集团有限公司的联合体（以下简称：乙方）为本项目成交供应商，现按照采购文件确定的事项签订本合同。

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》等相关法律法规之规定，按照平等、自愿、公平和诚实信用的原则，经甲方和乙方协商一致，约定以下合同条款，以兹共同遵守、全面履行。

1.1 合同组成部分

下列文件为本合同的组成部分，并构成一个整体，需综合解释、相互补充。如果下列文件内容出现不一致的情形，那么在保证按照采购文件确定的事项前提下，组成本合同的多个文件的优先适用顺序如下：

- 1.1.1 本合同及其补充合同、变更协议；
- 1.1.2 中标通知书；
- 1.1.3 投标文件（含澄清或者说明文件）；
- 1.1.4 招标文件（含澄清或者修改文件）；
- 1.1.5 其他相关采购文件。

1.2 服务

- 1.2.1 服务名称：合肥市火车站南广场“四位一体”综合管养服务；
- 1.2.2 服务内容：合肥市火车站南广场“四位一体”综合管养服务。

一、项目概况

1、概况与功能

合肥火车站位于合肥瑶海区站前路，隶属上海铁路局管辖。途经铁路包括合宁客运专线、合武客运专线、合蚌高铁、宁西铁路、淮南铁路、合九铁路、合福高铁以及商合杭客运专线。

合肥市火车站总建筑面积约8万平方米。本次招标范围为合肥市火车站地区综合管理办公室（以下简称“火车站综管办”）管理核心区和控制区。其中核心区范围，即铜陵北路以西，新蚌埠路铁路桥到凤台路转向站西路南沿至临泉路以

东，合肥火车站铁路沿线以南（包含火车站北广场范围及胜利北路至北二环止），中都路穿胜利路至敬亭山路，从敬亭山路向北转到站前路以北。东西长约 1900 米，宽约 850 米，周长 5400 米，总占地面积约 1.011 平方公里。控制区范围为：铜陵北路以西，临泉路以北，新蚌埠路到站前路转向站西路以东，北二环以南区域。东西长约 1900 米，南北宽约 1150 米，周长 5940 米，总占地面积约 1.912 平方公里。火车站综管办负责区域内综合管理，制定管理标准、监督考核等工作，并负责协调范围内各责任单位综合管理工作。

(1) 南广场：以交通换乘、社会停车库等交通功能为主。

(2) 北广场：以配套商业、交通换乘等功能为主（本次招标仅含北广场现有设施，日后改造工程不在本次招标范围）。

(3) 道路：胜利路（站前路至临泉路）、胜利北路（铁路站房至北二环）、站西路（站前路至临泉路）、站前路（铜陵路至新蚌埠路）、临泉路（铜陵路至站西路）、全椒路（临泉路至站前路）、铜陵北路西侧（临泉路至站前路）、北二环（新蚌埠路至铜陵路）。

(4) 支路：中都路（站西路至敬亭山路）、淮丰路南段（站前路至中都路）、全椒支路（站前路至滁菊路）、淮光路北段（站前路至巷底）、淮光路南段（站前路至中都路）、敬亭山路（滁菊路至临泉路）、滁菊路（铜陵路至广场东路）、桃溪路（胜利路—中都路）。

(5) 街巷：滁山巷（站前路至中都路）、蚌珍路（广场东路至敬亭山路）、金兴巷（蚌珍路至滁菊路）、白马巷（淮丰路至淮蚌路）、淮光支巷（站西路至淮光路）、蚌玉路（淮光路北段至广场西路）、广场东路（滁菊路至站前路）、广场西路（铁路大酒店至站前路）、淮丰北路（站前路至蚌玉路）、淮蚌路（站前路至中都路）、报业巷（敬亭山路至全椒路）、火车站广场社区门前东巷（中都路—白马三期）、火车站广场社区门前西巷（中都路—白马三期）、安美小区巷（中都路—安美小区）、西湖蓝宝东北侧（临泉路—国信管维公司）。

(6) 先锋游园。

2、管养特点

(1) 范围广

火车站综管办范围广，总占地面积约 1.912 平方公里。

（2）专业多

涉及道路保洁、市政管养、绿化管养、物业管理等四个专业管理内容，除单项管理需要精心组织实施外，还需进行多方协调，保证总体目标顺利达成。

（3）设施量大

设施量大，改造了大量的市政道路、通道、绿化等公用配套设施。

（4）专业性强

整体运营管理工作中，除具备总体组织、执法、审批等政府职能外，还需要具备环卫保洁、物业管理、安保服务、停车场管理等服务行业，以及道路、天桥、通道、照明、排水、绿化养护等工程专业管护单位和人员共同完成。

（5）管理要求高

合肥火车站作为合肥门户和华东重要交通枢纽，每天有大量人流、车流出入，管理质量的好坏直接关系到人民群众的出行和合肥的整体形象，高标准、高要求的管理既是客观需求，更是合肥市、瑶海区的总体要求。

3、复杂性及难度

（1）各专业相互独立，同时各专业又居其一定的专业性，随着各类设施的不断完善，综合管护面临着范围广、内容多、设施量大、专业性强、管理要求高、易发突发事件及活动保障多等特点。

（2）目前，合肥火车站周边环境整治和交通格局处于调整时期；合肥火车站作为合肥门户，受各级领导高度重视，管护标准要求高；易发各类突发应急事件，各类保障活动多。

二、管养范围及内容

火车站综管办范围：包括铜陵北路以西，新蚌埠路铁路桥到站前转向站西路南沿至临泉路以东，临泉路以北至站前路，合肥火车站铁路沿线以南（包含火车站北广场范围及胜利北路至北二环止）。

1、道路设施

铜陵北路以西，新蚌埠路铁路桥到站前路转向站西路南沿至中都路以东，中都路穿胜利路至敬亭山路，从敬亭山路向北转向站前路以北，合肥火车站铁路沿

线以南（包含火车站北广场范围及胜利北路至北二环止）。此范围内的道路、支路、街巷及附属设施均属本次招标范围。

2、桥梁设施

人行天桥两座（白马天桥、客运总站天桥），地下人行通道一处。

3、照明设施

铜陵北路以西，新蚌埠路铁路桥到站前路转向站西路南沿至中都路以东，中都路穿胜利路至敬亭山路，从敬亭山路向北转向站前路以北，合肥火车站铁路沿线以南（包含火车站北广场范围及胜利北路至北二环止）。此范围内的路灯、灯饰及附属设施均在本次招标范围（不包括能耗费）。

4、排水设施

铜陵北路以西，新蚌埠路铁路桥到站前路转向站西路南沿至中都路以东，中都路穿胜利路至敬亭山路，从敬亭山路向北转向站前路以北，合肥火车站铁路沿线以南（包含火车站北广场范围及胜利北路至北二环止）。此范围内的道路排水及附属设施属于本次招标范围。

5、绿化设施

范围内绿化设施（含道路改造后的绿化）及附属绿化设施属于本次招标范围（另外含北二环部分区域）。

6、环卫保洁设施

范围内的设施（道路、广场、天桥）及附属设施环卫保洁属于本次招标范围。

7、地下通道

范围内共有一处地下通道，通道内照明、装饰属于本次招标范围。

8、站前广场

除国铁站房外，火车站站前广场内所有设施均属本次招标范围。

9、管养内容

（1）市政设施养护

沥青路面、人行道、侧石、天桥（包括附属设施）、雨、污水检查井、管网、路灯（包括管线、控制柜、箱变等）、灯饰、地下通道、路名牌、无障碍标志牌等日常巡查、管护、维修、补缺、检测、清淤等。

(2) 绿化管养

行道树、绿地、时花、长绿草、挂篮等设施日常巡查、管养、补植、防虫害、抗击自然灾害等。

(3) 环卫保洁

路面（含人行道、沥青路面）、桥面、绿化带等设施日常清扫保洁、设施管护、清运垃圾、防尘除臭等。

(4) 物业管理

广场房屋建筑主体、地面（不含沥青路面）、门窗、停车场设施修缮，公共配套设施设备维护及运行管理、电梯日常巡查管护、日常保洁、绿植摆放、安保人员值守、停车场引导、停车场管理系统维护、巡更系统维护、问询服务、志愿者服务及舆情记录、反馈、回复等。

(5) 应急保障

设施、设备大规模功能性损坏或突发事件处理、台风抢险、汛期防汛、冰雪天铲冰除雪、防恐维稳、大客流滞留、重大活动保障等。

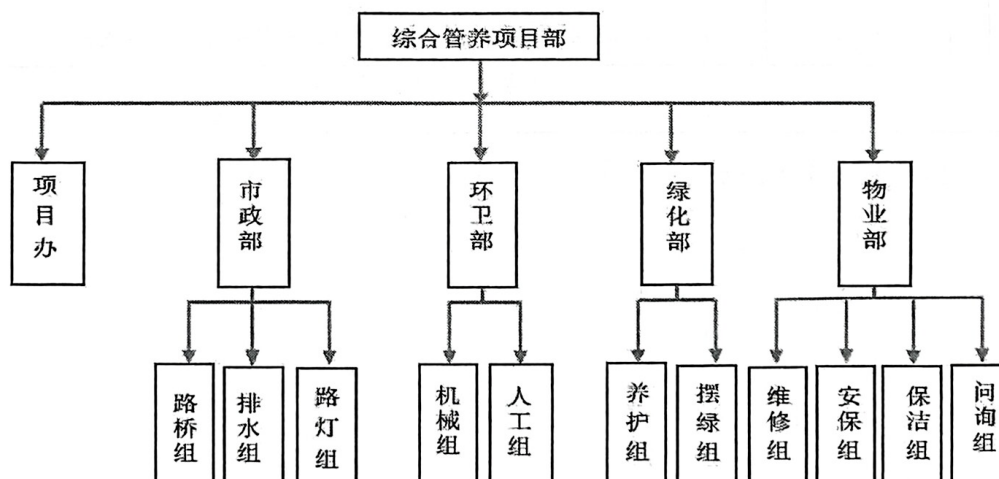
10、其他

养护范围以实际发生量为准，根据管护需求，甲方有权新增或减少设施量。

三、服务要求

1、机构设置要求

乙方应根据本项目的基本情况，结合招标的服务范围、内容和要求，成立现场组织机构，基本架构如下图：



2、人员配备要求

乙方应配置充分和适宜的管理服务人员，人员配置的原则为——“高效、敬业、团结、专业、健康”，人数不低于679人。

2.1管理人员7人，具体要求：

管理人员				
序号	职务	人数 (人)	任职资格	职责
1	项目总经理	1	专科及以上学历	负责项目部全面管理及同甲方及其他相关单位的联络协调。在今后的现场管理和服务中,该项目总经理将全权代表乙方处理与本项目运营管理相关的一切事务,确保本项目的运行正常有序,并与甲方保持密切联系。
2	项目总工程师	1	专科及以上学历	负责项目工程技术管理
3	环卫部经理	1	专科及以上学历	负责环卫项目日常管理
4	物业部经理	1	专科及以上学历	负责安保日常管理
5	绿化部经理	1	专科及以上学历	负责绿化日常养护管理
6	市政部经理	1	专科及以上学历	负责市政工程管理
7	问询处主管	1	专科及以上学历	负责日常问询服务管理
总计		7		

2.2其他人员共计672人，其中：

(1) 市政部：25人

①路桥组：15人

②排水组：6人

③路灯组：4人

(2) 环卫部：134人

①机械清扫组：12人

组长1人、清扫车辆驾驶员6人（持驾驶B证及以上）、小型清洁设备操作工5人。

②人工清扫组：120人

组长4人，保洁员116人

③垃圾收集点：2人

(3) 绿化部：30人

①机械养护组：7人

组长1人(具有初级及以上技术资格)、驾驶员1名（持驾驶B证及以上）、操作工5人

②人工养护组：23人

组长1人(具有初级及以上技术资格)，养护员22人

(4) 物业部：483人

①前台接待及文员：4人

②保洁组：243人

保洁主管1人、保洁领班12人、保洁员230人

③维修组：17人

工程主管1名、工程维修人员13人（持电工证）、电梯维护人员3人（持电梯维护相关资格证）

④安保组：213人

保安主管1人、保安领班3人、保安员209人。

⑤问询组：6人

问询主管1人、志愿服务人员5人。

3、设备配备要求

(1) 主要设备

专业洒水车 3 辆、洗扫车（8 吨及以上）2 辆、货车 1 辆、综合除雪车 1 辆、管道潜望镜 1 台、高空作业车 1 辆、铣刨机 1 台、路面综合养护车 1 辆、室内升

降平台（8米及以上）2台、电动保洁车不少于10台。

（2）其他设备

摊铺机、撒布机、车载推雪板、灌缝机、发电机组、小型高压冲洗车（载水1.5T以上）、广场机扫车、垃圾转运车（3吨）、油污冲洗车各1辆，管道机器人1台，无人洗地机2台、驾驶式人工洗地机3台、割草机3台、绿篱机3台。

4、管养技术方案要求

设施类综合管养技术方案包括但不限于以下内容：

（一）总体方案

1. 机构设置及人员配置；
2. 质量控制措施、安全生产文明施工、员工管理制度、档案资料管理方案；
3. 市政（路桥、排水、路灯、通道）项目专业管养实施方案；
4. 道路环卫项目专业管养实施方案；
5. 绿化项目专业管养实施方案；
6. 物业（环境、工程、保安、问询、志愿服务）项目专业管养实施方案。

（二）应急保障方案

1. 自然灾害、设备事故、交通事故、疫情防控等处置预案；
2. 突发群体性事件、防恐防暴、大客流滞留、重大活动等保障预案。

四、管养作业规范

1、基本规范

1.1 机构设置及人员配置

（1）中标后按机构设置要求设立综合管养项目部，实行标准化管理，有办公场所及材料堆放、设备停放场地。

（2）项目部须按基本架构设置相应的管理、技术、专业等部门和操作班组，乙方可进行适当调整，但不得降低对各管养子项目的质量控制要求，并以书面形式向甲方上报。

（3）乙方应按甲方要求配置相应的管理、技术人员和管养操作工、保洁人员、安保人员，配置标准及人数不得低于“人员配备要求”的规定，开工2个月内向甲方报送人员花名册。

(4) 管理、技术人员须具备相应的资格，操作人员须持证上岗。

(5) 主管及以上人员应常驻现场（不少于300天/年），合同期内原则上不得调换、不得与其他项目兼任，如需调整应向甲方书面申请。

(6) 主管及以上人员的调整比例应低于5%，主管以下人员的调整比例应低于10%，调整后的人员不得低于招标文件的配置要求，并应将调整人员的名单及时上报甲方。

(7) 甲方可以要求乙方调整、调换主管及以上人员，乙方必须响应。

1.2文明服务

(1) 弘扬爱岗敬业精神、忠于职守、勤奋学习，刻苦工作，胜任本职，乐于奉献。

(2) 树立全心全意为人民服务的意识，积极为旅客排忧解难。

(3) 工作人员应规范着装、佩戴工作证，并做到仪表端庄、举止文明。

(4) 营造文明工作环境，办公环境整洁美观，使用文明用语，礼貌待人，热情服务。

(5) 坚持首问责任制，认真解答旅客问询；

(6) 设立投诉信箱，公布监督电话，对投诉信件、电话，应认真对待，妥善处理，及时反馈。

1.3档案资料管理

(1) 档案资料的管理应有专门部门及专职人员负责。

(2) 档案资料的管理应建立收集、整理、鉴定、统计、归档、保管、借阅、检查、销毁等一系列规章制度。

(3) 档案资料的存放地应有防火、防潮、防虫鼠、防霉、防蛀、防盗等有效措施。

(4) 档案资料包括但不限于以下内容：

A. 管理、运营和维修养护的指导性文件。

B. 各类运行、养护、值班日志和记录。

C. 国家、地方、企业的维修养护技术标准和维修养护操作规程。

D. 设施设备专项检查记录及年度技术状况分析报告。

E. 技术检测记录及季度技术检测分析报告。

F. 各类突发事件的应急预案。

G. 工程技术档案：竣工图纸、设备产品说明书和操作维护手册、软件使用操作手册等。

H. 技术教育培训、质量管理文件、科技情报等资料。

I. 范围内，按照设施分类，建立道路、天桥、广场等设施档案。

1.4安全管理

(1) 贯彻“安全第一，预防为主”方针，建立并落实安全生产岗位责任制及相关制度，提高全员安全生产意识。

(2) 建立安全管理领导小组，明确职责和任务。

(3) 定期（每月不得少于1次）进行安全教育、安全检查。

(4) 实行安全考核一票否决制，建立安全事故责任追究制。

(5) 科学、合理地调度和控制设备设施，确保安全运营。

(6) 电气、消防、电梯等专业维护作业人员必须按规定持有相对应的上岗证；作业人员应具备与其工作相适合的健康条件，方可上岗。

1.5文明作业

(1) 养护作业车辆及围护设施应标识规范，标明单位名称与监督电话，标识统一。

(2) 养护作业人员作业时必须穿着反光背心，严格按照规定穿着作业服，戴安全帽。

(3) 养护维修作业区应留有人员和机具材料等的出入口，作业区两侧应有防护栏等防护和隔离措施。

(4) 作业区围护设施必须派专人看管，看管人员必须在护栏以内。

(5) 作业区围护完毕后，方可施工作业。

(6) 作业结束后，作业人员撤退完毕，方可收回作业区围护设施，顺序为后放的先收，直至收回恢复原状。

1.6环境保护

(1) 贯彻绿色施工、文明作业的原则，最大程度减少和消除管养作业对环

境的污染。

(2) 在保证质量和安全的前提下，通过科学管理和技术革新，最大程度减少资源消耗和对环境造成严重污染的管养作业，实现四节一环保（节能、节水、节地、节材和环境保护）。

(3) 做到5个百分百：现场围护100%、作业降尘100%、沙土覆盖100%、车轮冲洗100%、噪音和光污染控制100%。

(4) 做到工完场清，严禁随地倾倒污水，乱丢、焚烧垃圾。

1.7 质量控制

(1) 建立质量责任制。项目部设专职质量员，班组设兼职质量员，明确各级责任。

(2) 对现场施工人员加强质量教育，强化质量意识，开工前技术交底，进行应知应会教育，严格执行规范，严格操作规程，分项工程开工前必须按要求执行先试验再铺开的程序。

(3) 要加强质量监控，确保规范规定的设备开箱检验、隐蔽工程检查检验、试验调试检验、交工自检自查、试运行检查等，现场检查检验的原始资料、记录必须真实、准确、可靠，不得追记，接受质量检查时必须出示原始资料，重要的隐蔽工程覆盖前进行摄像或照相并保存现场记录。

(4) 必须完善检验手段，要根据技术规范的规定配齐检测和试验仪器、仪表，并及时校正确保其精度，加强标准计量基础工作和材料检验工作，不得违规计量，不合格设备、材料严禁用于本项目。

(5) 要建立质量奖罚制度，对质量事故要严肃处理，坚持三不放过：事故原因不明不放过，不分清责任不放过，没有改进措施不放过。

(6) 质量控制方法

① 人的控制

对人的控制首先要加强对作业队伍的质量意识教育，强化质量意识，树立“质量是企业的生命，质量是企业的信誉”及“质量第一，安全至上”的思想。其次是对人的资质的控制，严格持证上岗和一般操作人员经操作培训后上岗的制度。最后是合理调度人员的使用，按技术等级、生理及心理素质、工作难易程度安排

工作岗位，做到“人尽其才，才尽其用”，充分发挥人的积极性和创造性。

②材料的控制

材料的控制包括进场设备、材料、构配件的控制，供货方必须提供出厂合格证明等材料，要严格检查验收，严把进场关，正确合理地使用，甲方对进场材料进行抽检，检测费用由乙方承担。建立管理台帐，进行收、发、储、运等各个环节的技术管理，避免错用或将不合格的设备材料用于本项目。

③机械的控制

机械的控制是指施工机械、机具的使用控制。施工机械在进场使用前应全面检修，检修合格后，应标志设备完好；施工机械应实行定人定机，专人操作保养，明确责任人；施工机械的使用应根据施工内容选择合适的型号和性能参数，满足施工质量要求。

④方法的控制

方法的控制是指作业过程中所采取的技术要素、工艺流程、组织措施、检测手段、施工组织设计等的控制。制定适用的施工方法是保证工程质量的重要手段，施工方法以各项目行业内规范为主要依据，以确保质量为目的，严加控制，杜绝偷工减料，随便随意。

⑤环境的控制

环境的控制是指对影响工程质量的工程技术环境、工程管理环境、劳动环境，根据工程特点采取有效的措施严加控制。对环境的控制应与施工方案和技术措施紧密结合，综合分析，全面考虑。充分利用有利的环境，创造有利环境，避免不利环境对工程的影响。

⑥施工过程质量的自控自评

要保证工序质量，开展过程质量的自检自评是非常必要的，班组之间、工序之间要坚持开展“检查上道工序、保证本道工序、服务下道工序”的检验程序，层层落实、层层把关，使施工全过程处于受控状态。

⑦过程质量的三检

自检：由质检员组织进行班组施工的质量自检。上班前进行交底，下班前对每项操作工作的施工全过程进行认真仔细的检查，并做好自检记录。

互检：工序交接时坚持实行互检，由施工员会同质检员进行，合格后方可进入下道工序施工，并做好互检记录。

专检：由项目部及甲方相关管理人员参加，进行已完工工程质量检验，并做好检验记录。

⑧关键部位的过程质量控制

工程关键部位的质量将直接影响工程质量和工程的投用，对关键部位的质量控制应更为重视和严格。关键部位的质量控制必须遵循隐蔽工程检验规范，新材料、新工艺、新技术、新设备投用规程，采取连续监控、项目部以及甲方相关负责人现场监督、进行标识标志等手段，确保关键部位施工处于全过程质量监控状态。

⑨不合格品控制

对施工过程中出现的不合格品，将由专职质检员负责管理，并提出处理意见，经项目经理确定后实施处理。

不合格品的处理原则：对不合格的原材料、设备构配件一律实行退货或调换合格品；对不合格的中间产品，进行标识、记录和隔离，并按程度的轻重做出修复、返工或报废，以达到规定的质量要求。发现不合格品后，进行同类追溯，确保不合格品不得进入本项目，并坚持“三不放过”原则，即不合格原因不明不放过，不清责任不放过，没有改进措施不放过，对质量不合格工程，甲方将予以一定的处罚，对质量事故进行严肃处理。

1.8 应急保障

(1) 建立应急处置领导小组，明确各自职责分工。

(2) 根据管养特点制订相应的防恐、火灾、自然灾害、设备事故、交通事故、公共卫生安全等应急处置预案，并定期进行演练。

(3) 建立恶劣天气及其他异常情况应急值班制度，及时上报各类信息，保持通讯联络畅通。

(4) 建立应急物资、抢险设备储备制度，保持一定存量。

(5) 应急响应时限不大于15分钟。

(6) 建立应急预备队，并保持在岗在位。

(7) 做好事故原因调查和损失评估工作。

(8) 乙方应在重大节日、重大活动等期间按要求完成综管办交办的突击性任务和指令性任务。

2、道路管养作业规范

2.1道路巡查

(1) 要求市政道路每一公里安排固定巡查人员至少一名，人行道实行徒步方式，车行道实行车巡方式。

(2) 巡查人员每人每日不少于两次巡查，特殊时段要全天在道路上不间断巡视。如遇节假日、重要节日、会议等。白天正常巡视外，夜间应安排车辆和人员进行防盗巡视等工作，并做好巡查记录，发现存在安全隐患的，应做好安全围挡，立即通知上级主管部门及综管办管理人员。

(3) 道路设施巡查内容

- ①路面损毁，裂缝、松散、壅包、车辙、沉陷、剥落、坑槽、啃边等；
- ②人行道砖缺失、沉陷、破损、松动、无高差等；
- ③侧石断裂、翘头、损毁、缺失、松动、沉陷等；
- ④窨井盖破损、缺失、检查井排水冒溢，车辆碾压后发出噪音、与路面高差较大等；
- ⑤路名牌损坏、歪斜、锈蚀、画面破损、字体脱落、丢失、有无牛皮癣等；
- ⑥无障碍设标志牌歪斜、破损、有无牛皮癣；
- ⑦挡墙护栏等附属设施是否损坏、缺失；
- ⑧隔离栏（墩）是否歪斜、破损、缺失；
- ⑨道路或人行道上是否有建筑垃圾；
- ⑩是否有施工单位占道堆放材料、拌和砂浆、泵送混凝土未做铺垫处理、私自向道路排水，私开道口等损坏道路现象；
- ⑪关键时段的夜间巡查；
- ⑫甲方安排的其他巡查任务。

(4) 信息反馈

巡查人员应做好巡查记录（时间、地点、存在问题），填写日报表内容详实，

对存在的问题由管理人员每日上报给项目部，项目部汇总后上报甲方。

(5) 问题处理

①对危险较大的问题（如道路大面积沉陷、井盖丢失、路灯损坏、灯杆倾斜、桥梁出现结构性破坏、通道大面积积水等）要求立即上报上级主管部门及综管办管理人员并在现场看守，待围挡后方可离开，并在指定时间内实施修复；

②对一般巡查问题（如路面、人行道板损坏、侧石松动缺损、桥面铺装损坏、护栏破损等）按程序进行测量、拍摄照片上报甲方确认后修复；

③对其他单位破坏道路、路面上搅拌砂浆、侵占道路、破坏桥梁、排放污水等现象要求立即制止并上报上级主管部门及综管办管理人员。

2.2 水泥混凝土道路

(1) 水泥混凝土路面应及时清除嵌入路面接缝内的杂物、补充或更换填缝材料，以保持接缝的使用功能，防止雨(雪)水渗入，伸缩缝应2年更换一次，并上报计划及完成情况至甲方备案。

(2) 水泥混凝土路面出现裂缝、坑槽、错台、破碎、表面剥落、翻浆等损坏时应及时维修，保证路面的结构强度，做到不影响车辆行人通行。

2.3 沥青混凝土道路

(1) 沥青路面出现裂缝、松散、坑槽、破碎、麻面、拥包、啃边、翻浆等破损应及时维修，沥青路面零星挖补保养，应符合槽型规则，凿边作方，整齐垂直，密实平整，接茬平顺。

(2) 沥青路面保养应结合气候特点，按照“预防为主、防治结合”的原则进行。春夏季节气温较高，应抓住时机，及时防治路面病害，以加铺面层为主；冬季气温低，则以保养过冬为主，同时做好排水工作。

(3) 沥青路面面层严禁采用水泥混凝土进行修补。

2.4 人行道

(1) 表面及侧石顶面平整，表面清洁无积水；

(2) 表面铺砌块完整、无色差，花色图案一致，砌块块间缝宽及相邻砌块间高差、表面纵横坡应符合规范要求；

(3) 盲道上的导向砖、止步砖位置应安装正确；

(4) 人行道养护作业在同一道路、同一时间段进行时，不得在道路对称两侧同时施工；必须设置行人通道，行人通道宽度不得小于1米。

2.5侧（平）石

(1) 侧（平）石维修应当符合规范要求，其规格、材质应与原路段保持一致；

(2) 侧（平）石安装应稳固，外边线直顺；花岗岩、大理石类的侧（平）石其线宽不小于3mm，最大缝宽不得超过10mm；

2.6井圈和井盖

要求采用五防井盖，安装位置正确，牢靠，收水井井壁结构完好，发现沉陷或崩坏，立即修复。窨井壁必须安装铝制身份证标志牌、防坠网。及时清除井底浮泥，及其它杂物，以防井底淤泥堵塞管道。

2.7附属设施

道路标志、隔离桩、防护栏、防撞墩、路名牌位置正确，保持整齐、清洁、无缺损、结构稳定，构件表面油漆完好。当损坏或丢失，应按原设计样式、颜色及时修补。每年必须按国家行业规范进行一次桥梁检测。

3、排水设施管养作业规范

3.1排水设施检查

(1) 要求排水设施检查人员至少1名，每天巡查不少于2次，汛期加大巡查频率，并做好记录。

(2) 巡查内容：雨水、污水排水管网、渠沟、检查井、雨水井、出水口。

(3) 巡查标准：排水设施完好，无阻水物，泄水孔畅通，无积水；排水管道畅通，积泥深度不超过1/3管径；雨水口篦子不得高于路面影响进水；各类管线井框固定平稳，井盖与井框吻合，无破损、缺失、异响。

(4) 发现缺失、破损的井盖须及时做好安全防护措施并上报。

3.2排水设施养护

(1) 养护方法：人工清掏、真空吸泥车、高压冲水车。

(2) 汛期前、后及特大暴雨后须集中对雨水井、检查井、管道、沟渠（明、暗沟）进行疏通。

(3) 缺失或损坏的井盖须在24小时内完成补装、更换。

(4) 及时按排水工程要求做好泄漏、渗漏管道的专项维修。

4、路灯管养作业规范

4.1日常巡查

每日安排人员进行日常巡查，巡查内容包括设施完好率、亮灯率、各类故障、设施防盗等，并建立详细巡查台账。如发现重大故障以及设施被盗，应立即安全处理，并报主管部门。

4.2亮灯率及设施完好率

合同期内范围内路灯亮灯率（亮灯率指所检查路灯的亮灯数与检查路灯的总灯数之比）达到99%以上，设施完好率（主要包括灯杆灯具完好率、线路完好率、配电箱完好率、照明及交通设施清洁率等）达到99%以上。

灯杆、灯具、变压器、检查井、控制箱等设置规范，保持清洁，无乱贴乱画、歪斜、锈蚀、油漆脱落等现象；每月对道路路灯、控制箱接地等情况进行测试，每年应对辖区内有专变箱的配电设施要申请进行安全检测，测试完成后应及时向业主上报测试报告，并立即对测试不合格的进行整改。

4.3故障修复

自接到通知之时起，有可能危及人身安全和扩大设备损失的故障，在30分钟内到现场处理，并将现场情况及时上报业主单位；线路短路、断线、设备零部件损坏等一般性故障在24小时内修复；线路、设备被盗或其他原因造成路灯不亮24小时内无法修复的，应及时向主管部门报告，并在主管部门规定的时间内修复，线路、设备被盗应同时向公安部门报案。故障修复及时率合格标准为100%。

4.4单灯维修

若光源电器等出现损坏，应立即更换相同规格品种的产品，如无相同的，须经业主同意后，更换同等价值产品作为替换，维护材料质量合格率须达100%。

5、人行天桥管养作业规范

5.1人行天桥巡查

(1) 每天固定安排巡查人员。

(2) 巡查人员每日不少于两次巡查。

(3) 巡查应做好巡查记录，发现存在安全隐患的，应做好安全围挡，立即通知上级主管部门及管理人员。

(4) 人行天桥设施巡查内容

①人行天桥梯道防滑条是否完好、桥面铺装是否破损、积水、有坑洞、翘起等；

②人行天桥护栏、玻璃是否破损、缺失、牢固等；

③天桥主体结构牢固，是否渗水，结构表面是否锈蚀、剥落，装饰面是否完好、支座是否完好等；

5.2 人行天桥养护

(1) 人行天桥梯道防滑条应完好，有效，梯道雨季不应积水；坡道、梯道冬季不应结冰、积雪，铺装完好、牢固，不得有大于 0.1m^2 坑洞，大于 10mm 翘起或大于 0.2m^2 空鼓。

(2) 当金属或非金属防护栏杆褪色严重或有表皮脱落现象时，应清除并维修。

(3) 当栏杆被撞有严重变形、断裂和残损现象时，应及时按原结构构造进行恢复，并应安装整齐、牢固。

(4) 桥面泄水孔应完好、畅通、有效。桥面泄水管、排水槽每年雨季前应全面检查、疏通。

(5) 各类知识标志应完整、有效、不得误挂和缺项。

5.3 人行天桥检测

参照《公路桥梁技术状况评标准》(JTGH21-2011)，管辖范围内的人行天桥每年检测一次，并建立桥梁沉降观测点。

6、道路环卫保洁作业规范

6.1 道路、绿化带保洁

(1) 道路应整体清洁，达到“十无十净、一降低、本色化”。

十无：无果皮烟头纸屑白色垃圾、无杂物堆放、无枯枝落叶、无砖石瓦片、无砂砾泥土积尘、无痰迹污渍、无乱张贴刻画、雨后无积水、无杂草青苔、无污水污染；

十净：路面干净、路牙侧石干净、墙面墙角干净、排水口窞井盖沟槽干净、人行道外侧场地干净、台阶踏步干净、隔离栏干净、绿地树穴干净、非机动车停放场地干净、垃圾桶果壳箱坐凳底及周边干净；

一降低：降低道路扬尘，每日降尘吸尘不少于1次；

本色化：快车道、慢车道、人行道及外侧硬铺装场地保持本色无污染。

(2) 雨雪和低温天气禁止洒水。

(3) 清扫保洁作业的要求应符合现行行业标准《城市道路清扫保洁质量与评价标准》CJJ/T126和现行地方标准《城市道路清扫保洁服务规范》DB34/T3084的有关规定。

(4) 除雪作业应符合现行行业标准《城市道路除雪作业技术规程》CJJ/T108的有关规定。

6.2道路机械化清扫保洁标准

(1) 洒水车、扫路车每晚在夜间00:00时开始作业，洗地车在凌晨02:00时开始作业。

(2) 快车道路面每天不少于尾喷冲洗1次，路牙每天不少于采用前喷直冲式冲洗1次，降尘每天不少于6次；气温在28摄氏度以上的每天降尘不少于8次。路面冲洗和路牙冲洗每天必须在早6:30之前结束，洒水降尘每天上午在应在避开上下班和客流高峰期完成作业；

(3) 快车道机械械化清洗每天不少于2次，时间为早6:30之前和下午14:00之前完成；

(4) 人行道清洗每周不低于2次；

(5) 对路面临时被污染以及垃圾收集点污染要及时清扫、清洗，做到路见本色，不留痕迹。

(6) 机械化作业时洗地车的时速不得超过8公里/小时，洒水车的时速不得超过15公里/小时。

(7) 所有作业车辆需统一装配带有摄像装置的GPS定位系统，统一调度；驾驶员着环卫统一服装，按时按规出车，作业文明、规范，避免扰民现象。洒水车、洗地车每晚在夜间00:00时开始作业，洒水时必须避让行人，雨雪大风、气温0℃

以下不得洒水。

注：上述环卫保洁工作时间以瑶海区城管部门的要求为准。

6.3道路环卫保洁要求

(1) 1000m²烟头等废弃物不得超过3个，飘白不超过1个，15分钟内需有人响应并进行清扫。

(2) 车行道（含路面、路牙、隔离桩、树圈、喇叭口、快车道的绿岛）、人行道、人行天桥、地下通道、绿化带内无杂物、纸屑、建筑垃圾；路面无积水（雨天除外）；路面、路牙、隔离桩下无积灰，无污迹；窨井盖、下水道盖应保持清洁。

6.4环卫设施保洁

(1) 果皮箱、垃圾箱。果皮箱、垃圾桶等环卫容器无垃圾满溢和散落现象；果皮箱内垃圾容量达到2/3时，应及时收集并更换垃圾袋；损坏应及时修复或更新；每天至少用水清洗一次，不能遗漏。

(2) 隔离带、护栏。交通隔离带，出租、公交停车场不锈钢护栏每天“两擦洗”（擦洗时间：5:30—7:00，19:00—21:00），做到表面无灰尘，无涂写、张贴。

(3) 其他道路附属设施。道路两侧及道路出入口可视10米内交叉口的建（构）筑物立面、围墙（门）、车行道人行道路面、桥梁、桥梁隔音板、路灯杆、栏杆、路灯控制箱及底座、路牌、公交站亭、配电箱、电线杆、有线电视接线杆箱、电缆线杆、电话亭、书报亭、宣传栏、邮箱、路灯杆及岗亭、交通隔离带、窨井盖、管线、树木及其他设施上无明显污渍、无乱张贴、乱涂写、乱刻画等。

(4) 重点保洁区域。玻璃通风口、落客平台、公交车站、路名牌、无障碍牌及各类标牌等设施需重点保洁，每日擦洗、清扫不得少于1次。

7、绿化管养规范

7.1乔木及花灌木

生长旺盛、树形美观，无枯枝死杈；冠型美观，分枝点合适，内堂不乱，通风透光；叶片、枝干健壮；及时抹芽，树干、一级分枝上无萌条；及时清理死树，挖除死树桩并进行补植，保持无缺株；及时扶正倾斜树木；行道树分支点高度、

树高、冠幅应基本保持一致，树池有侧石、无黄土裸露。

7.2绿篱、种植块及整形灌木

绿篱及种植块生长茂盛，栽植到边到角，无死枯；绿篱及种植块轮廓清晰，平立面整齐，线条流畅，边缘线清晰；无杂生植物、爬藤、蛛网等和缺株、断档现象；无倒伏、歪斜、亮脚现象；整形灌木（球类等）生长丰满，无偏冠、空洞，修剪面光滑。

7.3草坪

生长茂盛、叶色正常；无秃斑、杂草，生长季节无枯黄，无违规使用化学药剂现象；暖季性草坪高度保持在6cm以下，冷季性草坪保持在8cm以下；草坪与种植块等绿化相接处应切边；做好草坪的冬季防火工作。

7.4草花

植株健壮，茎叶无黄斑、褐斑或黑色斑点，无病虫害；植株颜色正常，规格整齐，高度冠径之间差距不超过15%，叶片正常、无虫眼、无枯萎现象；花卉根茎处无裸露、枯叶现象，花卉品种配置科学、美观；花丛中无砖瓦、石块、积水、废弃物等现象；花卉无缺株、倒伏现象。

7.5补植

养管单位正常养管中，凡出现死亡、严重损伤的苗木，须在三日内安排补植、更换；乔木补植须选用干径不低于现有的同品种全冠苗，大灌木及整形灌木须选用同规格、同品种全冠苗，绿篱、种植块等须选择同品种、大于现规格健壮苗密植，然后修剪至同等高度。

7.6病虫害防治

根据植物病虫害的发生规律，做好病虫害预防工作，发现病虫害疫情及时上报，对于已发生的病虫害，要根据不同的树种、病虫害的种类和具体环境条件，及时治理；食叶性害虫危害的叶片每株（ m^2 ）小于5%，刺吸性害虫危害的叶片每株（ m^2 ）小于10%，基本无蛀干性害虫危害。

7.7浇水和喷淋

乔木与灌木，应根据气温、土壤墒情等情况合理安排浇水：一般在无雨气候下，30℃以下天气一周安排浇水两次，30℃以上天气持续每天安排浇水一次、35℃

以上天气应安排每天浇水2次；无雨气候下，广场绿化喷淋工作每天进行一次，并进行日报，保证绿化无积尘。

7.8整形修剪

修剪应根据树种习性、养护季节、景观效果进行，达到均衡树势、调节生长、姿态优美、花繁叶茂的目的。乔木、大灌木每年修剪内膛枝、下垂枝、平行枝等不少于2次，修剪创面大于20cm²，必须进行防腐处理；绿篱、种植块及整形灌木（球类等）适时修剪（针叶类萌条不超过5cm，阔叶类萌条不超过10cm），表面无修剪残留物。

7.9开盘与施肥

树木开盘大小适当，边缘线圆滑整齐，盘面平整，深度控制在10-20cm。结合开盘对绿化进行施肥，施肥对象、种类、次数及用量按《合肥市城市绿化养护导则》进行。

7.10防护措施

新植乔木和有倒伏危险的树木须设置支撑，对意外造成的植物倒伏、折损，须在当日内扶正、修剪或在三日内安排更换；对易受冻害树木，须在每年的11月底之前完成根际培土、覆草、包扎、修剪及裹干等措施；为防止雪压损毁树枝或变形，降雪天气时应及时清除树木枝叶上的积雪。

7.11绿地管理及保护

绿地、树池内无砖瓦石块、杂物、积水、杂草、杂树等，行道树树池、绿化带内表土应低于侧石3-5cm；绿地内、树木上无拉挂、晾晒、乱绑扎、刻画、牛皮癣、悬挂物、禁锢物等；绿地内、树池内无私栽植物等现象；对破坏绿化和毁绿行为要及时制止，并及时向综管办汇报，对已遭破坏的绿化，待城管执法大队现场取证后即行恢复；经审批同意在绿地内施工的项目，要监督施工单位，确保其在审批范围内施工，不得超范围破坏绿化；在日常养管中不得擅自改变绿化设计意图。

7.12专项工作

(1) 重大节日、活动，按甲方要求无条件更换花型，及时按要求完成专项任务和养护工作（如重大节日、重大活动等指令性任务）。

(2) 广场由乙方设计（须报甲方并经同意）、施工节日摆花，每年更换一次，摆放时间不少于40天。

8、物业环境维护规范

8.1公共区域保洁

(1) 要求各层卫生保洁到位，确保明亮、整洁、通透、面、墙面、柱面光洁，玻璃干净、明亮。

(2) 保洁人员应按照保洁标准进行保洁工作，在规定时间内完成所有保洁任务，每天实行24小时不间断保洁，实行3班制，每8小时一班，为保证无缝对接，各休息时间段有人加班，吃饭时间各地段有人轮岗。

(3) 专人对站前广场、停车场等地面（不含沥青地面）进行不间断清洁，随时保持地面干净，每1000m²内不能出现烟头等杂物超过2个，所出现垃圾在3分钟内清理完毕。

(4) 钢结构、地面、楼梯、扶梯采取循环清洁，随时保持清洁卫生，每1000m²内不能出现烟头等杂物超过2个，所出现垃圾在3分钟内清理完毕。

(5) 玻璃雨棚每月彻底清理1次、墙壁、楼角每周清理2次。

(6) 垂直电梯玻璃幕墙清洁项目，每周清洁不少于1次，有特殊活动需要清洗时，由甲方要求及时清洗。

(7) 垃圾日产日清，每次清理必须记录清楚。垃圾桶上用于吐痰的圆盘内应放置白色小石粒，并保持每天清洗更换。

(8) 保洁用具及日常保洁品存放在指定房间，不得摆放在洗手间工具间以外区域等公共场所。

(9) 玻璃雨棚、屋顶等高处清洁作业应安排避开客流高峰期，并做好安全防护措施。

(10) 保洁人员统一着装，按规定挂牌，规范用语及行为。

(11) 清洁不得使用劣质、腐蚀性清洁剂，按规定程序保洁不得粗糙作业、野蛮作业损毁楼内设备、设施。若因保洁原因造成设备、设施、地面、墙面、门窗、玻璃幕墙等的损坏，必须照价赔偿。

(12) 公共区域无非法广告、无蜘蛛网、无印迹；高处无积尘、无杂物、无

污迹。

(13) 扶手、消防设施（内外）等物品干净无灰尘、摆放整齐。

(14) 垃圾桶外壳干净、无污物，垃圾不多于总容量的2/3，无燃着的烟头。

(15) 各安全消防通道内地面台阶、玻璃隔断、不锈钢栏杆无烟头、纸屑、灰尘、污迹、杂物、水渍等。

(16) 标识、标牌、灯箱、消防栓箱内外部干净、无灰尘、污迹、蜘蛛网等。保洁人员要定时擦拭，擦拭完毕后确保调至正确位置。

(17) 厕所、保洁休息室、工具房清洁干净，地面、台面无污迹、水渍、杂物等脏物。

(18) 所有垃圾桶必须套垃圾袋。

8.2 电梯扶梯保洁

(1) 电梯门、车厢内四周不锈钢明亮、不油腻、镜面光洁、明亮。

(2) 电梯槽坑清洁门轨无污渍、无沙尘。

(3) 扶梯层无污迹、无灰尘、干净，玻璃表面光亮无水渍、污迹。

(4) 电梯地面干净无污物。

8.3 卫生间保洁

(1) 卫生间地面清洁干净，无积水、污迹、无纸屑、烟头等脏物。

(2) 卫生间内喷香系统正常使用、无异味；无蚊、蝇、蛆等有害物体出现。

(3) 小便池干净、明亮见本色，无尿垢、无烟头、无异味。

(4) 蹲、坐便器干净明亮见本色无异物。

(5) 水池干净明亮见本色无异物。

(6) 墙面、顶面、镜面洁净明亮无水迹、无手印，墙面顶部干净无蜘蛛网。

(7) 卫生间门、窗玻璃，隔板光洁明亮本色，无污迹、积尘，无乱贴广告、无乱涂乱画现象。

(8) 洗手台面清洁干净，无水垢、积水、灰尘、污迹等脏物；水龙头明亮干净，无水垢、水渍。

(9) 厕纸手纸箱、烘手器、皂液盒明亮无污迹、无积尘。

(10) 垃圾篓摆放整齐、清洁干净，垃圾不能超过容器的三分之二。

(11) 卫生间内烘手器、皂液盒、纸盒、挂钩、自动感应标牌等设备设施完好无损。物品摆放干净、整洁，无异味。

(12) 卫生间每天消毒。

8.4 钢结构保洁

(1) 钢结构表面洁净、无污迹、无积尘。

(2) 因天气或其他原因造成钢结构出现明显污迹，应及时清洁。

(3) 钢结构距地面2m以下随时清洁。

(4) 钢结构每月保洁1次。

8.5 绿植摆放

(1) 要求每季一换、四季常青、摆放合理。

(2) 保持植物生长旺盛，四季有花，叶色墨绿光亮，盆身洁净，盆内无烟头等垃圾杂物。

(3) 重大节日或庆典活动期间应按要求增加绿植数量和品种。

9、物业工程维修规范

(1) 24小时值守，做好范围内各设施的维护工作。

(2) 合肥火车站范围内结构装饰工程、电梯、标识系统、照明系统（不含设备管理用房照明）除质量问题外的修缮。

(3) 卫生间及排水设备、排水沟（明沟、暗沟）疏通清淤；卫生间及停车场损耗品（如电池）更换、设施管理维修。

(4) 电梯日常启闭、管理、维护、检测等。电梯应有专人持证操作，维修、保养，执行厂商规定的使用维护说明书和安全操作规定，每年应按规定进行安检，安检不合格的严禁使用，超过安检期未安检的应停止使用，严禁带病运转。

(5) 对接供水、供电、供气、通讯运营商等单位在物业管理区域内的协调、对接。

(6) 针对物业管理管辖设施范围内的设施大规模功能性损坏、极端自然灾害天气、恐暴活动的应急处置，重大节日、活动、接待（含讲解）、指令性任务保障。

10、物业保安服务管理规范

(1) 安保人员实行三班三运转，服从合肥市火车站地区综管办及各执法部门的领导；安保人员要求身体健康、赤足身高1.70米以上、体态匀称、五官端正、双眼裸视1.0以上、无纹身、无O型腿、无口吃，年龄不超过40周岁（含40周岁）。乙方须保证保安员服装统一，着制式服装上岗，制式服装由甲方指定样式、面料等。

乙方须按甲方要求配置设施设备，包括：对讲机、照相机、执法记录仪、强光手电筒、甩棍、防割手套、武装带、雨衣、头盔等。

保安员执行24小时工作制，乙方在每天运营开始前、运营期间和运营结束后都应安排保安对甲方指定的管辖区域进行保卫任务。

所有法定节假日、重大事件及自然灾害等因素均不能作为中断服务的理由。

乙方需要注意的是，保安员应根据甲方需求分批上岗；部分时间段由于外部环境改善，客流量会出现较大变化。在上述情况或其他可能影响用人需求的情况发生后，甲方有权要求乙方减少或增加相应的保安服务，乙方须无条件配合。

因保安人员在管理过程中发生安全事故和媒体曝光等事件由乙方自行负责。

(2) 物业管理范围内采取站岗执勤与巡逻执勤相结合的方式，协助相关执法部门，维护合肥火车站出租场站、社会停车场、公交场站、站前广场等公共区域的公共秩序，确保无任何损害旅客利益和危及旅客人生安全的行为。

安全巡查按规定路线巡视检查，不留死角；巡查内容包括：车辆停放情况，维护道路畅通，做好安全防范工作，巡查，防范和制止各类违反管理制度行为，并文明劝导。

(3) 熟练掌握公安、交警、运管、城管等职能部门的职责，协助各执法部门做好管辖区域的安全保卫工作。发现管理区域保序保洁、治安事件、违法停车、非法营运车辆等违规行为，应立即教育、劝导、阻止，对不听劝导的，应立即报告当班班长、队长，队长应组织人员进一步劝阻，在无效的情况下，上报到各相关职能部门，请求执法支撑，当值管理人员要一起配合解决，并记录整个事件的时间、内容、处置结果等情况，每周汇总交至综管办。

(4) 负责做好合肥火车站的秩序管理。遇到旅客纠纷，当班管理人员在第一时间进行调解，遇调解不成功的立即上报；及时制止和劝导旅客吵架、打架、

吸烟、躺卧、乱扔垃圾、翻越栏杆等不文明行为，负责广场正常的公共秩序；协助有困难的旅客，确保广场客流顺畅，掌握本站客流情况，引导旅客有秩序地进出站；遇客流大时应及时引导、疏散旅客尽快离站；发现异常情况及时汇报。

(5) 负责保护甲方指定范围内的人身、财产和信息等安全，维护现场秩序、道路秩序，参加甲方组织并要求乙方参加的会议、演练、抢险救灾等行动，听从甲方及其指定人员的指挥，服从命令、执行任务、接受考核，确保各项安全目标的实现。

11、问询、志愿服务管理规范

(1) 提供24小时问询及志愿服务，要求人员口齿清楚、普通话标准、良好的英语口语能力，并使用文明用语。打造志愿服务响亮品牌。

(2) 负责收集各类媒体关于合肥火车站的报道，每日上报综管办。

(3) 负责网络舆情、市政热线、数字城管等投诉热线记录、回复及反馈。

1.2.3 服务质量：合格。

1.3 价款

1、本合同总价为：¥57848300.00元（大写：人民币伍仟柒佰捌拾肆万捌仟叁佰元整）。分项价格：

序号	项目	总价（万元/年）	备注
一	项目管理	79.29	
二	市政管养	547.01	
三	绿化管养	552.09	
四	环卫保洁	701.74	
五	物业管理	3568.83	
六	应急抢险及重大活动	335.87	
总计（最多精确到分）		5784.83	

(一) 分项明细表 (项目管理)

序号	项目	单位	数量 (每年)	综合单价 (元)	一年合计 (万元)	备注
1	项目办管理 人员	人	7	101384	70.97	
2	办公经费	月	12	6936.8	8.32	
3					
项目管理合计: <u>79.29</u> 万元/年						

备注: 为含税价, 最多精确到分。

(二) 分项明细表 (市政管养)

序号	项目	单 位	数量 (每 年)	综合单 价 (元)	一年合计 (万元)	备注
一	道路					含人员经费、道路设施日常巡查、维修、人为损坏恢复, 护栏等设施防盗
1	快车道	m ²	126404.8	12	151.69	
2	慢车道	m ²	19960.5	10	19.96	
3	广场沥青路面	m ²	29654	9	26.69	
4	人行道	m ²	77758.4	7	54.43	
5	护栏	m	18833	15	28.25	
6	路名牌	块	47	200	0.94	
7	无障碍标识牌	块	85	200	1.70	

8	侧平石	m	20745	10	20.75	
9	标线	m	35313.3	27	95.35	
	小计				399.76	
二	人行天桥					含人员经费、天桥设施日常巡查、定期专项检测、日常维修、人为损坏恢复，护栏等设施防盗
1	人行天桥	m ²	1253.2	30	3.76	含玻璃
2	手扶梯	台	6	20000	12.00	含运维、年检、保养
3	地下通道	m ²	3147	8	2.52	
4	桥名牌	块	2	200	0.04	
5	限高牌	块	2	500	0.10	
6	天桥检测	座	2	40000	8.00	天桥每年检测1次
	小计				26.42	
三	路灯					含人员经费、路灯设施日常巡查、损坏路灯维修、人为损坏恢复，电缆、灯杆门等设施防盗、灯杆身份证牌设置
1	灯具	盏	397	200	7.94	
2	灯杆	柱	229	150	3.44	
3	配电柜	座	3	5000	1.50	
4	变压器	座	14	5000	7.00	

5	电缆	m	19580	15	29.37	
6	路灯门板	套	219	10	0.22	
	小计				49.47	
四	排水					含人员经费、排水设施日常巡查、汛期清淤、损坏排水设施维修、堵塞遗漏点疏通、人为损坏恢复，井盖等设施防盗、井壁身份证牌设置
1	雨水	m	19808	12	23.77	清淤、维保
2	污水	m	9904	15	14.86	清淤、维保
3	检查井	套	1071	180	19.28	含井盖
4	收水井	套	747	180	13.45	含井篦
					71.36	
市政合计：546.98 万元/年						

备注：为含税价，最多精确到分。

(三) 分项明细表 (绿化管养)

序号	项目	单位	数量	综合单价 (元)	一年合计 (万元)	备注
			(每年)			
	绿化					含人员经费、绿化设施日常巡查、洒水、修剪，病虫害防治，冬季防冻，缺损绿化苗木、草坪补植，人为损坏恢复，绿化苗木

						及护栏等设施防盗
1	乔木	株	3056	350	106.96	
2	灌木	m ²	20994.5	40	83.98	
3	花灌木	株	1914	160	30.62	
4	草坪	m ²	12424	50	62.12	(含麦冬)
5	树池石	套	1149	300	34.47	
6	花坛和花镜	m ²	1169	630	73.65	四季更换及重大活动保障更换
7	垂直绿化	m ²	282	820	23.12	四季更换及重大活动保障更换
8	花箱	个	866	120	10.39	
9	游园	m ²	11444	16	18.31	
10	绿化护栏	m ²	5644	15	8.47	
11	节日摆花	项	2	500000	100.00	
绿化合计：552.09万元/年						

备注：为含税价，最多精确到分。

(四) 分项明细表 (环卫保洁)

序号	项目	单位	数量	综合单价 (元)	一年合计 (万元)	备注
			(每年)			
	环卫保洁					含环卫保洁设备、人员经费、清运及消杀

						等
1	外围道路	m ²	335520.57	16	536.83	
2	绿化带	m ²	32076.43	7	22.45	
3	人行道	m ²	98700.6	10	98.70	
4	垃圾收集点	个	1	60000	6.00	运维费用
5	垃圾清运	桶	73000	5	36.50	按每日100桶垃圾清运预估（按实际结算）
6	人行天桥	m ²	1253.2	10	1.25	
环卫合计：701.74万元/年						

备注：为含税价，最多精确到分。

（五）分项明细表（物业管理）

序号	项目	单位	数量（每年）	综合单价（元）	一年合计（万元）	备注
	物业服务					含保洁设备、人员经费，广场内设施运维、绿植摆放等
1	服务人员工资	人	483	63600	3071.88	含社保、福利、教育经费、装备、物料等
2	室内摆绿费	月	12	40000	48.00	四季更换及重大活动保障
3	公共卫生间	座	6	6000	3.60	含水龙头、便池、面盆、感应器、电池等损耗品维修、更换
4	公共区域照明	盏	16626	23	38.24	

5	车档	个	964	135	13.01	
6	减速带	m	420	150	6.30	
7	标识	套	223	80	1.78	
8	护栏	m	557	40	2.23	
9	设施设备日常运行维护费用	项	1		200.00	含广场房屋主体、玻璃幕墙、感应门、平开窗、装饰、涂料等维修
10	车场地面	m ²	28353.45	17	48.20	日常维修
11	广场地面	m ²	23530.5	30	70.59	除沥青路面外地面日常维修
12	电梯	座	14	20000	28.00	含日常运维及年检
13	车辆收费系统	套	1	10000	1.00	
14	入口设备	岗亭	2	6000	1.20	
15	出口设备	岗亭	2	6000	1.20	
16	主机	套	1	6000	0.60	
17	巡更系统	系统	1	50000	5.00	包含系统及巡更棒等设备维修
18	志愿服务	项	1	280000	28.00	
物业合计：3568.83万元/年						

备注：为含税价，最多精确到分。

(六) 分项明细表 (应急抢险及重大活动)

序号	项目	品牌/规格	单位	数量	综合单价 (元)	一年合计 (万元)	备注
				(每年)			
1	防水PVC防 滑地垫毯	宽 1.2m 厚 5mm	m	1500	90.00	13.50	
2	强光手电 筒	带双闪	把	100	200.00	2.00	
3	胶鞋	40-44 码	双	300	50.00	1.50	
4	沙包		个	1000	8.00	0.80	
5	安全锥	70 公分反光 路锥	个	500	50.00	2.50	
6	车辆防汛 牌	铝板带双层 反贴字 1600mm*800m m	个	80	500.00	4.00	
7	发电机	6000W	台	5	10000.00	5.00	
8	铁锹	平头	把	400	50.00	2.00	
9	水泵	口径 80cm3.5KW	台	2	1500.00	0.30	
10	水泵	口径 60cm3.2KW	台	2	1300.00	0.26	
11	电缆	3mm*4mm(接 水泵)	卷	10	1000.00	1.00	

12	雨衣	普通	件	100	100.00	1.00	
13	雨衣	印字带反光	件	200	150.00	3.00	
14	条幅		条	50	100.00	0.50	
15	水带	200mm	卷	20	400.00	0.80	
16	防汛督查牌	200mm*400mm 贴字	个	30	500.00	1.50	
17	防汛警示牌	1500mm*1600 mm 铝板双层 反光贴字	个	50	500.00	2.50	
18	高压防水自粘带		卷	40	20.00	0.08	
19	警示灯	大号	个	300	80.00	2.40	
20	闪光棒		个	50	40.00	0.20	
21	太阳能双向灯	LED 闪光单双 边可调	台	5	1200.00	0.60	
22	防汛抢险服	印字带反光	套	100	80.00	0.80	
23	防汛抢险反光背心	LED 闪光	件	200	50.00	1.00	
24	防汛抢险小平板		台	5	4500.00	2.25	
25	铲雪推车		台	40	400.00	1.60	
26	小型扫雪车		辆	5	45000.00	22.50	
27	融雪剂		25KG	2000	48.00	9.60	
28	可移动式	长 900mm 高	个	500	180.00	9.00	

	施工围栏	1500mm 及以上					
29	可拆卸镀锌管护栏	长 1500mm 高 900mm 及以上	个	500	60.00	3.00	
30	防汛人员		天	1000	300.00	30.00	
31	行道树快速支撑		副	500	100.00	5.00	2 台*4 个月
32	平地机		月	8	25000.00	20.00	1 台*4 个月
33	大装载机		月	4	25000.00	10.00	1 台*4 个月
34	小装载机		月	4	20000.00	8.00	
35	应急除雪人员		天	1000	350.00	35.00	
36	运输车(核定载重 8 吨及以上)		车次	200	500.00	10.00	
37	旅游大巴	40 座	台班	50	1000.00	5.00	
38	宾馆	标准间	间	300	300.00	9.00	
39	帐篷		个	100	400.00	4.00	
40	医疗救助		人次	100	50.00	0.50	
41	矿泉水		瓶	30000	1.50	4.50	
42	方便面	桶面	箱	200	40.00	0.80	
43	速食卤蛋		个	5000	2.00	1.00	
44	压缩饼干		包	5000	4.00	2.00	

45	保温毛毯		条	200	200.00	4.00	
46	防刺服		套	50	300.00	1.50	
47	网枪		把	5	500.00	0.25	
48	盾牌		个	50	200.00	1.00	
49	警棍		把	100	40.00	0.40	
50	防暴头盔		个	50	100.00	0.50	
51	伸缩钢叉		把	50	200.00	1.00	
52	防毒面具		个	500	70.00	3.50	
53	灭火器		个	200	80.00	1.60	按每天 10人
54	志愿者餐 费		元	3650	30.00	10.95	
55	志愿者服 装费	春、夏	套	100	100.00	1.00	
56	专家咨询 费		人	20	800.00	1.60	
57	担架	折叠	个	4	300.00	0.12	
58	轮椅	折叠	个	4	1000.00	0.40	
59	雨伞		把	200	30.00	0.60	
60	移动式排 水泵车		月	2	20000.00	4.00	
61	应急安保 值守		人次	1000	200.00	20.00	
62	不锈钢果 皮箱		只	100	1000.00	10.00	

63	绿化提升改造	按投标供应商绿化管养费用报价的10%计算	项	1		33.46	
应急抢险及重大活动合计：335.87万元/年							

备注：为含税价，最多精确到分。

1.4 付款方式和发票开具方式

1.4.1 付款方式：依据考核结果按季度支付

1.4.1.1 考核总则及指导思想

为适应火车站地区综合管理的需要，进一步提升站区窗口区域的精细化管理水平，保障设施的使用功能，规范市政、环卫、绿化、物业管养的管理行为，科学合理使用和管理养护经费，根据国家及省、市有关法律、法规和规范性文件，结合合肥火车站的实际情况，制定本办法。

1.4.1.2 考核办法的制定及使用

火车站综管办是火车站的行政主管部门，负责本办法的制定和监督管理。内经验收移交纳入管养的设施养护检查考核适用本办法；未纳入管养的设施，不适用本办法，仅以整改通知书的形式将所发现的问题告知并督促其建设单位进行整改。

1.4.1.3 考核主体及考核对象

检查考核的主体为火车站综管办，考核对象为设施类管养企业，考核时由综管办工作人员与养护企业管理人员共同进行现场及企业台账等考核测评，并坚持公平、公正、公开原则；坚持责、权、利相统一原则；坚持过程与结果并重原则；坚持奖惩并举原则。

1.4.1.4 考核内容

检查考核是指火车站综管办对设施类管养企业的工作绩效、市政管养、环卫保洁、绿化管养、物业管理等五个方面进行测评。总分为1000分，其中：工作绩效100分、市政管养100分、环卫保洁200分、绿化管养200分、物业管理400分。

(详见附件：综合管养考核评分表)

(1) 工作绩效考核内容包括管养企业落实机构设置与人员配置、文明服务、档案资料管理、安全管理、文明作业、环境保护、质量控制、应急保障的情况。

(2) 市政管养考核内容包括道路、天桥、排水、路灯、通道的养护情况。

(3) 环卫保洁考核内容包括道路、绿化带保洁和果皮箱、垃圾桶管理的情况。

(4) 绿化管养考核内容包括乔木及花灌木、绿篱、种植块及整形灌木、草坪、草花的养护质量与病虫害防治、浇水和喷淋、整形修剪、开盘与施肥、防护措施、绿地管理及保护、其他专项等工作的实施情况。

(5) 物业管理考核内容包括环境维护、工程维修、保安全管理、热线接听等工作的落实情况。

总分=工作绩效得分+市政管养得分+环卫保洁得分+绿化管养得分+物业管理得分

1.4.1.5 加分因素

(1) 受省市媒体专题表扬的，每次加10分，累计最高加40分（管养单位需提供相关材料）。

(2) 管养单位积极参与各类竞赛、评比活动。参与各类竞赛、评比活动获奖的，视省、市、区不同层次在年度总评分中进行加分，分值分别为30、20、10分，同一项目按最高奖项加分，累计最高加60分。

(3) 管养设施在合肥市市政、环卫、绿化单项季度、年度抽查考核中表现突出（无扣分），季度单项每次每项加20分，年度单项每项加50分。

(4) 管养单位自筹资金完成设施技术改造或工艺创新，效果良好的加30分；遇突发事件或重大险情抢救及时，降低损失的，依情况酌情加10-30分。累计最高加60分。

1.4.1.6 考核方式

考核方式主要有日常巡查、专项检查、月度考核、季度考核和年度考核。

(1) 日常巡查：甲方日常巡查设施状况或养护现场情况，日常巡查频次每日不少于一次，以分论值，扣款200元/分累计，扣分占当季考核总分的40%。

(2) 专项检查：根据全市、区及站区重大活动等需要安排的特殊检查，扣分计入当季考核，扣分占当季考核总分的 20%。

(3) 月度考核：不定期对乙方的履约情况及设施状况进行全方位检查，扣分计入当季考核，扣分占当季考核总分的 20%。

(4) 季度考核：每季度一次综合性考核，按照考核标准要求，由考核小组组织进行。考核所得分数，占当季考核总分的 20%。

(5) 年度考核：每年第四季度同时进行年度考核，以四个季度的考核平均分为当年年度考核得分。

1.4.1.7 考核依据

- (1) 国家、地方、行业相关技术规范 and 标准。
- (2) 招标文件。
- (3) 投标文件。
- (4) 管养合同。
- (5) 各专业考核评分标准（详见附件：综合管养考核评分表）。
- (6) 上级文件要求。

1.4.1.8 考核评定奖惩及费用支付

(1) 考核得分总分在 900 分及以上为优秀；800 分（含）至 900 分（不含）为合格，800 分（不含）以下为不合格。

(2) 提取中标价的 5%，作为年度考核奖励资金，年度考核评定为优秀的（900 分及以上，且四个季度中至少有 2 个季度获得优秀；如有不合格不得参加本年度评优），全额拨付年度考核奖励资金；年度考核分数评定为合格的（800 分（含）-900 分（不含）），支付年度考核经费的 50%；年度考核分数评定为不合格的（800 分（不含）以下），将全额扣除年度考核奖励资金。

(3) 管养费用按季度支付，季度考核等级与管养经费的支付挂钩，季度考核被评定为优秀的，扣除日常巡查扣款外全额支付；季度考核被评定为合格的，管养经费实际支付额按照 1000 分每扣减 1 分，扣除当季管养经费的 1000 元，以此累加，（扣除年度考核资金后）；被评定为不合格的，管养经费实际支付额按照 1000 分每扣减 1 分，扣除当季管养经费的 5000 元，以此累加。

(4) 在市级数字城管考评中发生有责扣分的，每分扣除养护费用 1000 元；在区级数字城管考评中发生有责扣分的，每分扣除养护费用 500 元。

(5) 甲方对年度关键工作项目指标进行重点检查考核，并执行强制性指标，发生以下情形时每项扣 50 分，直接计入当季考核扣分中。

发生安全责任事故，导致人员重伤或死亡的；

因工作不力影响市、区、站文明创建成绩的；

因抢险救灾工作不力造成社会重大影响的；

重点指令性任务未完成的；

因管养责任被媒体曝光或造成社会恶劣影响的；

擅自将所养护的设施出租、抵押、担保或利用其从事其他经营性行为的。

发生上述 2 种及以上情况，甲方有权对乙方进行附加处罚，并有权解除管养合同。

(6) 乙方年度内连续 2 次季度考核不合格，除按考核成绩扣减相应管养经费外，甲方有权解除管养合同。

(7) 其他奖惩

①未根据甲方要求，按时上报各类养管报表、计划、总结等台账材料的，按 500 元/份累计扣除；未交的，按 1000 元/份累计扣除。

②乙方未根据甲方要求无故不参加会议、培训及有关活动的，按 500 元/次累计扣除，迟到的按 100 元/次累计扣除。

③管辖范围内发生未报备的设施增减施工、外来施工及人员、设备、车辆异常等情况未及时上报，每次给予 1000 元至 5000 元经济处罚。

④乙方未按甲方要求在重大活动、检查和突击性、指令性任务、专项工作中违反上级主管单位指令或产生严重后果的，视情节给予 10000 元至 100000 元经济处罚，罚金在当季管养服务费中扣除，对于上述问题拒不整改的，甲方有权解除合同。

⑤遇到暴雨、冰雪等恶劣天气以及法定节假日或重大活动保障，乙方应无条件按照甲方部署增派确需人力、设备投入任务，产生的费用不再另行支付，乙方不服从甲方安排及相关管理规定的，视情节给予 200000 元至 500000 元经济处罚。

⑥就同一问题被甲方以正式文件下单督促整改 2 次及以上的，视情节课以 5000 元至 10000 元违约金在当季管养服务费中扣除。

1.4.1.9 附则

甲方可根据实际情况进行适当调整本考核办法。

1.4.2 发票开具方式：乙方的联合体牵头人应提供正式增值税发票。

1.5 服务期限、地点和方式

1.5.1 服务期限：本次合同为第二次续签，服务期限一年，即 2025 年 12 月 26 日至 2026 年 12 月 25 日。如合同履行情况良好，经甲方考核合格，且在资金能保障的前提下，经双方协商同意，可续签下一年合同，合同一年一签，最多续签 2 年。甲方与乙方任何一方不同意续签，合同不予续签。（每年的服务费原则上不变）；

1.5.2 服务地点：合肥市瑶海区；

1.5.3 服务方式：完全响应招标文件要求。

1.5.4 其他约定：

1.5.4.1 联合体协议约定合肥滨湖城市运营管理集团有限公司为本项目联合体牵头人。

1.5.4.2 联合体协议相关约定详见附件。

1.5.4.3 合肥滨湖城市运营管理集团有限公司和合肥海创城市运营管理有限公司共同决定该项目相关开票及收款单位为：合肥滨湖城市运营管理有限公司。该单位收款及开票信息如下：

名称：合肥滨湖城市运营管理集团有限公司

税号：91340100149254076B

单位地址：安徽省合肥市包河区北京路与龙川路交口西南角仁和佳园三期商业楼 3 楼整层

电话号码：0551-63439893

开户银行：徽商银行包河支行

银行账户：1022 4010 2100 0270 051

1.5.4.4 合肥滨湖城市运营管理集团有限公司和合肥海创城市运营管

有限公司应依据联合体协议约定的服务内容、合同金额、百分比、服务人数等条款，另行签订服务合同。

1.6 违约责任

1.6.1 除不可抗力外，如果乙方没有按照本合同约定的期限、地点和方式履行，那么甲方可要求乙方支付违约金，违约金按每迟延履行一日的应提供而未提供服务价格的0.1%计算，最高限额为本合同总价的0.1%；迟延履行的违约金计算数额达到前述最高限额之日起，甲方有权在要求乙方支付违约金的同时，书面通知乙方解除本合同；

1.6.2 除不可抗力外，如果甲方没有按照本合同约定的付款方式付款，那么乙方可要求甲方支付违约金，违约金按每迟延付款一日的应付而未付款的0.1%计算，最高限额为本合同总价的0.1%；迟延付款的违约金计算数额达到前述最高限额之日起，乙方有权在要求甲方支付违约金的同时，书面通知甲方解除本合同；

1.6.3 除不可抗力外，任何一方未能履行本合同约定的其他主要义务，经催告后在合理期限内仍未履行的，或者任何一方有其他违约行为致使不能实现合同目的的，或者任何一方有腐败行为（即：提供或给予或接受或索取任何财物或其他好处或者采取其他不正当手段影响对方当事人在合同签订、履行过程中的行为）或者欺诈行为（即：以谎报事实或者隐瞒真相的方法来影响对方当事人在合同签订、履行过程中的行为）的，对方当事人可以书面通知违约方解除本合同；

1.6.4 任何一方按照前述约定要求违约方支付违约金的同时，仍有权要求违约方继续履行合同、采取补救措施，并有权按照己方实际损失情况要求违约方赔偿损失；任何一方按照前述约定要求解除本合同的同时，仍有权要求违约方支付违约金和按照己方实际损失情况要求违约方赔偿损失；且守约方行使的任何权利救济方式均不视为其放弃了其他法定或者约定的权利救济方式；

1.6.5 除前述约定外，除不可抗力外，任何一方未能履行本合同约定的义务，对方当事人都均有权要求继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等，且对方当事人行使的任何权利救济方式均不视为其放弃了其他法定或者约定的权利救济方式；

1.6.6 如果出现政府采购监督管理部门在处理投诉事项期间，书面通知甲方

暂停采购活动的情形，或者询问或质疑事项可能影响中标结果的，导致甲方中止履行合同的情形，均不视为甲方违约。

1.6.7 因甲方未按合同约定支付价款、未按合同约定受领标的物、擅自解除合同导致乙方遭受的直接损失，乙方可向甲方申请赔偿，赔偿金额由双方协商一致；针对因政策变化等原因不能签订合同或解除合同时，造成乙方合法利益受损的情形，可以给予乙方合理补偿，补偿金额不得超过乙方的直接损失。

1.7 合同争议的解决

本合同履行过程中发生的任何争议，双方当事人均可通过和解或者调解解决；不愿和解、调解或者和解、调解不成的，可以选择下列第2种方式解决：

1.7.1 将争议提交合肥市仲裁委员会依申请仲裁时其现行有效的仲裁规则裁决；

1.7.2 向合肥市瑶海区人民法院起诉。

1.8 合同生效

本合同自双方当事人盖章时生效。

甲方：合肥市火车站地区综合管理办公室

乙方：合肥滨湖城市运营管理集团有限公司

(原名称：合肥湖滨物业管理有限公司)

法定代表人

或授权代表（签字）：

签订时间：2025年12月18日

法定代表人

或授权代表（签字）

签订时间：2025年12月18日



附件：联合体协议

联合体协议

(不允许联合体投标或未组成联合体投标, 不需此件; 允许联合体投标且投标人
为联合体投标的, 请将此件加盖公章后制成扫描件上传)

联合体成员一名称: 合肥湖滨物业管理有限公司

联合体成员二名称: 合肥海创城市运营管理有限公司

.....

上述各成员单位经过友好协商, 自愿组成联合体, 共同参加本项目的投标,
现就联合体参加投标事宜订立如下协议:

1. 合肥湖滨物业管理有限公司 为联合体牵头人。

2. 在本项目投标阶段, 联合体牵头人负责投标项目的一切组织、协调工作,
并授权代理人以联合体的名义参加项目的投标, 代理人在投标、开标、评标、合
同签订过程中所签署的一切文件和处理与本次招标有关的一切事务, 联合体各方
均予以承认并承担法律责任。联合体中标后, 联合体各方共同与采购人签订合同,
就本项目对采购人承担连带责任。

3. 联合体各成员单位内部的职责分工及各方负责内容的合同金额占总合同
金额的百分比如下:

联合体成员一名称: 合肥湖滨物业管理有限公司, 承担 合肥市火车站南
广场“四位一体”综合管养服务, 包括合肥市火车站地区综合管理办公室管理的
核心区和控制区。其中核心区范围, 即铜陵北路以西, 新蚌埠路铁路桥到凤台路
转向站西路南沿至临泉路以东, 合肥火车站铁路沿线以南(包含火车站北广场范
围及胜利北路至北二环止), 中都路穿胜利路至敬亭山路, 从敬亭山路向北转到
站前路以北。东西长约 1900 米, 宽约 850 米, 周长 5400 米, 总占地面积约 1.011
平方公里。控制区范围为: 铜陵北路以西, 临泉路以北, 新蚌埠路到站前路转向
站西路以东, 北二环以南区域。东西长约 1900 米, 南北宽约 1150 米, 周长 5940
米, 总占地面积约 1.912 平方公里。全面统筹负责管养范围内的市政设施养护、
绿化管养、环卫保洁、物业管理、应急保障等工作, 服务金额为 5555.87 万元/
年(含税)工作, 负责内容的合同金额占总合同金额的百分比: 96.04%;

联合体成员二名称: 合肥海创城市运营管理有限公司, 承担 合肥市火车

站南广场“四位一体”综合管养服务中物业管理板块部分安保组工作，全面接受联合体牵头人的统一管理和调配，具体负责区域为社会停车场和出租车管理区域，其中社会停车场设置岗位6个，三班三运转，共计人数为21人（含调休），出租车区域设置岗位4个，三班三运转，共计人数为15人（含调休），合计人数为36人，综合服务单价为5300元/人/月（含税），总计含税金额为228.96万元/年工作，负责内容的合同金额占总合同金额的百分比：3.96%。

4. 本项目合同履行期内，联合体成员一可根据项目履行情况调整联合体成员二负责内容的合同金额占总合同金额的比例，并负责指导联合体成员三的服务内容。

5. 投标工作和联合体在中标后项目实施过程中的有关费用按各自承担的工作量分摊。

6. 联合体中标后，本联合体协议是合同的附件，对联合体各成员单位有合同约束力。

7. 本协议书自签署之日起生效，联合体未中标或者合同履行完毕后自动失效。

联合体成员一：合肥湖滨物业管理有限公司（公章）

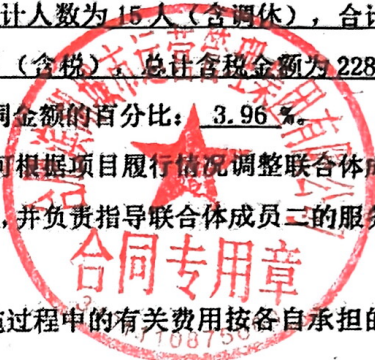
法定代表人：（签字或盖章）

联合体成员二：合肥海创城市运营管理有限公司

法定代表人：（签字或盖章）

.....

签订日期：2023年12月11日



第二部分 合同一般条款

2.1 定义

本合同中的下列词语应按以下内容进行解释：

2.1.1 “合同”系指甲方和乙方签订的载明双方当事人所达成的协议，并包括所有的附件、附录和构成合同的其他文件。

2.1.2 “合同价”系指根据合同约定，乙方在完全履行合同义务后，甲方应支付给乙方的价格。

2.1.3 “服务”系指乙方根据合同约定应向甲方履行的除货物和工程以外的其他政府采购对象，包括甲方自身需要的服务和向社会公众提供的公共服务。

2.1.4 “甲方”系指与乙方签署合同的甲方；甲方委托采购代理机构代表其与乙方签订合同的，甲方的授权委托书作为合同附件。

2.1.5 “乙方”系指根据合同约定提供服务的乙方；两个以上的自然人、法人或者其他组织组成一个联合体，以一个供应商的身份共同参加政府采购的，联合体各方均应为乙方或者与乙方相同地位的合同当事人，并就合同约定的事项对甲方承担连带责任。

2.1.6 “现场”系指合同约定提供服务的地点。

2.2 技术规范

货物所应遵守的技术规范应与采购文件规定的技术规范和技术规范附件(如果有的话)及其技术规范偏差表(如果被甲方接受的话)相一致；如果采购文件中没有技术规范的相应说明，那么应以国家有关部门最新颁布的相应标准和规范为准。

2.3 知识产权

2.3.1 乙方应保证其提供的服务不受任何第三方提出的侵犯其著作权、商标权、专利权等知识产权方面的起诉；如果任何第三方提出侵权指控，那么乙方须与该第三方交涉并承担由此发生的一切责任、费用和赔偿；

2.3.2 具有知识产权的计算机软件等货物的知识产权归属，详见合同专用条款。

2.4 履约检查和问题反馈

2.4.1 甲方有权在其认为必要时，对乙方是否能够按照合同约定提供服务进行履约检查，以确保乙方所提供的服务能够依约满足甲方项目需求，但不得因履约检查妨碍乙方的正常工作，乙方应予积极配合；

2.4.2 合同履行期间，甲方有权将履行过程中出现的问题反馈给乙方，双方当事人应以书面形式约定需要完善和改进的内容。

2.5 结算方式和付款条件

详见合同专用条款。

2.6 技术资料 and 保密义务

2.6.1 乙方有权依据合同约定和项目需要，向甲方了解有关情况，调阅有关资料等，甲方应予积极配合；

2.6.2 乙方有义务妥善保管和保护由甲方提供的前款信息和资料等；

2.6.3 除非依照法律规定或者对方当事人的书面同意，任何一方均应保证不向任何第三方提供或披露有关合同的或者履行合同过程中知悉的对方当事人任何未公开的信息和资料，包括但不限于技术情报、技术资料、商业秘密和商业信息等，并采取一切合理和必要措施和方式防止任何第三方接触到对方当事人的上述保密信息和资料。

2.7 质量保证

2.7.1 乙方应建立和完善履行合同的内部质量保证体系，并提供相关内部规章制度给甲方，以便甲方进行监督检查；

2.7.2 乙方应保证履行合同的人员数量和素质、软件和硬件设备的配置、场地、环境和设施等满足全面履行合同的要求，并应接受甲方的监督检查。

2.8 延迟履行

在合同履行过程中，如果乙方遇到不能按时提供服务的情况，应及时以书面形式将不能按时提供服务的理由、预期延误时间通知甲方；甲方收到乙方通知后，认为其理由正当的，可以书面形式酌情同意乙方可以延长履行的具体时间。

2.9 合同变更

2.9.1 双方当事人协商一致，可以签订书面补充合同的形式变更合同，但不得违背采购文件确定的事项；

2.9.2 合同继续履行将损害国家利益和社会公共利益的，双方当事人应当以书面形式变更合同。有过错的一方应当承担赔偿责任，双方当事人都有过错的，各自承担相应的责任。

2.10 合同转让和分包

合同的权利义务依法不得转让，但经甲方同意，乙方可以依法采取分包方式履行合同，即：依法可以将合同项下的部分非主体、非关键性工作分包给他人完成，接受分包的人应当具备相应的资格条件，并不得再次分包，且乙方应就分包项目向甲方负责，并与分包供应商就分包项目向甲方承担连带责任。

2.11 不可抗力

2.11.1 如果任何一方遭遇法律规定的不可抗力，致使合同履行受阻时，履行合同的期限应予延长，延长的期限应相当于不可抗力所影响的时间；

2.11.2 因不可抗力致使不能实现合同目的的，当事人可以解除合同；

2.11.3 因不可抗力致使合同有变更必要的，双方当事人应在合同专用条款约定时间内以书面形式变更合同；

2.11.4 受不可抗力影响的一方在不可抗力发生后，应在合同专用条款约定时间内以书面形式通知对方当事人，并在合同专用条款约定时间内，将有关部门出具的证明文件送达对方当事人。

2.12 税费

与合同有关的一切税费，均按照中华人民共和国法律的相关规定缴纳。

2.13 乙方破产

如果乙方破产导致合同无法履行时，甲方可以书面形式通知乙方终止合同且不给予乙方任何补偿和赔偿，但合同的终止不损害或不影响甲方已经采取或将要采取的任何要求乙方支付违约金、赔偿损失等的行动或补救措施的权利。

2.14 合同中止、终止

2.14.1 双方当事人不得擅自中止或者终止合同；

2.14.2 合同继续履行将损害国家利益和社会公共利益的，双方当事人应当中止或者终止合同。有过错的一方应当承担赔偿责任，双方当事人都有过错的，各自承担相应的责任。

2.15 检验和验收

2.15.1 乙方按照合同专用条款的约定，定期提交服务报告，甲方按照合同专用条款的约定进行定期验收；

2.15.2 合同期满或者履行完毕后，甲方有权组织（包括依法邀请国家认可的质量检测机构参加）对乙方履约的验收，即：按照合同约定的标准，组织对乙方履约情况的验收，并出具验收书；向社会公众提供的公共服务项目，验收时应当邀请服务对象参与并出具意见，验收结果应当向社会公告；

2.15.3 检验和验收标准、程序等具体内容以及前述验收书的效力详见合同专用条款。

2.16 合同使用的文字和适用的法律

2.16.1 合同使用汉语书就、变更和解释；

2.16.2 合同适用中华人民共和国法律。

2.17 履约保证金

2.17.1 采购文件要求乙方提交履约保证金的，乙方应按合同专用条款约定的方式，以支票、汇票、本票或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式，提交不超过合同价 10%的履约保证金；

2.17.2 履约保证金在合同专用条款约定期间内不予退还或者应完全有效，前述约定期间届满之日起1个工作日内，甲方应将履约保证金退还乙方；

2.17.3 如果乙方不履行合同，履约保证金不予退还；如果乙方未能按合同约定全面履行义务，那么甲方有权从履约保证金中取得补偿或赔偿，同时不影响甲方要求乙方承担合同约定的超过履约保证金的违约责任的权利。

2.18 合同份数

合同份数按合同专用条款规定，每份均具有同等法律效力。

第三部分 合同专用条款

本部分是对前两部分的补充和修改，如果前两部分和本部分的约定不一致，应以本部分的约定为准。本部分的条款号应与前两部分的条款号保持对应；与前两部分无对应关系的内容可另行编制条款号。

条款号	约定内容
1	<p>项目其他要求</p> <p>1、设施量清单仅作为参考依据，供应商需自行实地考察招标范围内设施量。合同履行期间，如发生管养范围的增加或减少，及新增加的管养内容，以签证认可的联系单为准，产生的费用按设施量报价清单中同类型的综合单价×数量来核算，并计入发生期间所对应的月份中。</p> <p>合同履行期间，竣工移交的设施从正式签订移交协议起纳入设施量范围。</p> <p>2、合同履行期间，如发生意外事故而造成设施缺损或因规划建设需要而需移植、拆除、改造的，其发生的费用以双方签证认可的联系单为准，产生的费用按照2018年定额×（中标价/概算价）×工程量计算，材料按照发生当月合肥市市场价格信息计算，没有定额或市场信息价的以市场询价计算。</p> <p>3、合同履行期间，由于乙方养管不力（如偷盗等人为破坏行为）引起本设施、设备等发生缺损的，乙方应予以及时补齐或修复，并承担全部费用。特殊情况（如不可抗力因素导致）造成的损失由甲方与乙方协商解决。</p> <p>乙方应严格遵守业主单位制定的考核办法，因服务不到位导致的安全事故责任应由乙方承担。</p> <p>4、乙方须为全体作业服务员工购买社保（五险）和人身意外等其他保险，必须重视安全生产工作，确保合同期内不出安全生产责任事故。如发任何生安全生产责任事故或其他事故，由乙方承担一切责任及损失。</p> <p>5、乙方不得合包、转包，未经甲方允许，不得分包。供应商不得借用他人资质或名义参与投标，一经发现且查实有上述行为的取消其中标资格并按照法律法规相关规定处理。</p> <p>6、乙方须在合同签订后入场提供服务前将投标时提供的企业资质证书、业绩合同、各类人员证书、设备购置发票与行驶证等相关投标资料原件送至甲方</p>

	<p>指定地点备查，如与投标时不符或弄虚作假，一经查实，甲方将解除合同，并上报合肥市公共资源交易监督管理局按相关规定处理。</p> <p>7、在合同签订后一个月内乙方按照招标文件要求将设备及人员足额配备，并进场作业，同时将设备及人员名单报甲方备案。如乙方未按招标文件上述要求及投标承诺履行合同的，一经发现甲方有权单方面解除合同，由此产生的一切责任与损失均由乙方自行承担。</p> <p>8、合同终止时，乙方应将所养护的各类设施完整地移交给甲方，如有损失，按设施原价在养护经费中扣减。</p>
2	<p>设备类与设施类招标界限范围</p> <p>1、设备类与设施类项目的界限范围依据“谁使用、谁负责”的原则划分。</p> <p>2、变电站、风机房、空调机房、冷冻机房、消防泵房、强电间、弱电间、通信机房、消保中心、设备运维用管理用房的保洁属设备类范围；其余区域保洁属设施类范围。</p> <p>3、电气系统中变电站至强电间配电柜的设备、输电线路，强电间配电柜下桩头至各设备用房（仅限于变电站、风机房、空调机房、冷冻机房、消防泵房、强电间、弱电间、通信机房、消保中心、设备运维用管理用房）的设备、输电线路属设备类范围；室内公共区域电器设备和线路，广场照明、景观照明使用的设备、线路及其余输电线路及配件属设施类范围。</p> <p>4、暖通系统运行控制及养护管理属设备类范围；运行策略与设施类协商确定。</p> <p>5、给排水系统属设备类范围；卫生间给排水设备（不包括排污泵）属设施类范围。排水泵集水坑属设备类范围；其他排水沟（明沟、暗沟）属设施类范围。</p> <p>6、消防系统属设备类范围。</p> <p>7、智能化系统除停车场管理及收费系统、巡更系统、智能公交调度系统属设施类范围外，其余均属设备类范围。</p> <p>8、变电站、风机房、空调机房、冷冻机房、消防泵房、强电间、弱电间、通信机房、消保中心、设备运维用管理用房室内照明及墙面插座属设备类范围；</p>

	<p>其余属设施类范围。</p> <p>9、主体结构、装饰工程、幕墙工程、电梯、标识系统属设施类范围。</p> <p>10、南北广场地下连接通道电器设备、线路属设备类。</p> <p>11、公交用房所有机电设备，变电站抽屉柜下桩头至公交用房的设备、输电线路的维护由公交运营单位自行负责。</p>
3	<p>“结算方式和付款条件”详见本合同“1.4 付款方式和发票开具方式”相关约定</p>

补充合同

甲方：合肥火车站地区综合管理办公室

乙方：合肥滨湖城市运营管理集团有限公司

丙方：合肥海创城市运营管理有限公司

本合同中的所有术语，除非另有说明，否则其定义与甲乙丙三方于2025年1月12日签订的《合肥市火车站南广场“四位一体”综合管养服务合同》(以下简称“原合同”)中的定义相同。

鉴于：

因根据原合同要求，火车站南广场“四位一体”综合管养服务项目(以下简称“火车站项目”)相关开票及收款单位均为乙方。乙方在收到甲方付款后，支付丙方服务费用。考虑到乙方为一般纳税人，丙方为小规模纳税人，增值税发票税率无法统一标准。现甲乙丙三方经友好协商，本着平等原则，对原合同未尽事宜达成如下补充合同，供双方信守：

一、三方同意并确认，丙方年度服务费用为 2289600 元(人民币：贰佰贰拾捌万玖仟陆佰元整)，即每季费用为 572400 元(人民币：伍拾柒万贰仟肆佰元整)，实际支付费用会根据当季考核情况有所变化。采用季度付款方式，丙方完成合同约定义务后，甲方季度考核完成并收到丙方服务费发票后 30 日内支付丙方服务费。甲方临时委托丙方的其他工作费用应另行计算，支付方式同上。

二、本合同服务期内，如遇服务内容调整，甲方应根据三方约定以及丙方在火车站项目中内履行合同内容的比例，调整丙方应得服务

费。

三、本合同生效后，即成为原合同不可分割的组成部分，与原合同具有同等的法律效力。原合同与本补充合同矛盾的，以本补充合同为准；本补充合同未约定的，仍以原合同约定为准。

四、本补充合同一式陆份，甲乙丙三方各执贰份，具有同等法律效力。本补充合同自三方签字盖章之日起生效。

甲方：合肥市火车站地区综合管理办公室

法定代表人或委托代理人：

签字：



乙方：合肥滨湖城市运营管理有限公司

法定代表人或委托代理人：

签字：



丙方：合肥海创城市运营管理有限公司

法定代表人或委托代理人：

签字：



合肥滨湖城市运营管理集团有限公司

办公会议纪要

城市运营办公会字〔2025〕41号

2025年12月5日上午，公司领导班子在319会议室主持召开了滨湖城市运营集团2025年第41次办公会，胡邦尧、王运宏、杨勇、张鑫、陈权参加会议。职能部门李素珍、张宏松、王佳、李定胜、马千里、王晶、朱文雅、侯亚军、苏雯序、韦倩文，子公司张宇、周宗斌、朱琦，事业部运营中心及其项目韦光强、申利利、卜伟华、罗娟、沈非等就有关议题列席会议。会议内容纪要如下：

一、会议听取了湖滨服务公司关于滨河湾项目签订安保劳务外包合同等3项议题的汇报

（一）关于审议滨河湾项目签订安保劳务外包合同的议题

因滨河湾项目年度安保服务评估考核合格，会议同意湖滨服务公司与安徽金腾保安服务有限公司签订安保劳务外包合同，期限自2025年12月5日至2026年12月4日，安保编制22人，合同年度总金额1389600元（含社会保险、年功工资、加班费等），按月度考核据实支付。

（二）关于审议元一柏庄项目撤场相关事宜的议题

鉴于湖滨服务公司已完成2025年4月1日至2025年10月

管案件处理需要，会议同意委托公司中标单位安徽凝聚建设工程有限公司实施 2025 年 12 月份零星维修工程，费用概算 8.3 万元，由审计中标单位安徽中辰工程造价有限公司审计后据实结算。

十、会议听取了合肥法务区项目关于续签《内部卫生保洁服务合同》的议题的汇报

根据合肥法务区项目楼内招引企业上海汉盛（合肥）律师事务所内部有偿保洁服务需求，会议同意续签服务合同，期限自 2025 年 12 月 1 日至 2026 年 11 月 30 日，由我司配置保洁 1 名，负责 D 座 25 层整层办公区域的环境卫生保洁、生活垃圾收集清运等工作，年服务费 50400 元（含税），按季度结算。

十一、会议听取了合肥火车站项目关于第二次续签综合管养服务合同等 2 项议题的汇报

（一）关于审议第二次续签综合管养服务合同的议题

根据《合肥市火车站南广场“四位一体”综合管养服务合同》续约条款约定，经与合肥市火车站地区综合管理办公室协商一致，会议同意第二次续签合同，期限自 2025 年 12 月 26 日至 2026 年 12 月 25 日，合同年度总金额 57848300 元（其中联合体成员合肥海创城市运营管理有限公司负责社会停车场和出租车管理区域的秩序维护工作，对应服务费 2289600 元由合肥市火车站地区综合管理办公室直接支付），依据考核结果按季度结算，续签合同内容及条款均不变。

（二）关于审议第二次续签执法中心物业服务合同的议题

根据《合肥市火车站综合执法服务中心物业服务合同》续约