

十里江湾人民公园日常物业管理服务合同

甲方：芜湖市弋江区城市管理局

乙方：安徽鸠兹物业服务有限公司

第一章 总则

（一）依照《中华人民共和国民法典》等相关法律法规，依据芜湖市公共资源交易中心公开招标结果，就十里江湾人民公园日常物业管理项目（项目编号：WH14CG2022FW8091），经甲乙双方协商一致，签订立本合同遵循平等自愿、互惠互利、协商一致的原则，按下述条款和条件签署本合同（以下简称“合同”）。

（二）合同文件

本合同所附下列文件是构成本合同不可分割的部分：

- （1）合同条款及前附表
- （2）招标文件及附属资料
- （3）乙方提交的投标文件
- （4）中标通知书

（三）合同范围和条件

本合同的范围和条件应与上述合同文件的规定相一致。

第二章 项目概况

项目简介：十里江湾人民公园北起青弋江，南至松鼠小镇以北约 300 米（最后一个中国结路灯），东至长江南路西侧人行道、西至江面，总堤长约 7.2 千米，总面积约 2.52 平方千米。其中，公园道路、广场和停车场面积约 13.1 万平方米，绿化养护面积约 136.815 万平方米，水体面积约 53 万平方米，包含内部广场、停车场、多处水体等。园区范围（详见图纸）解释由弋江区城管局负责。

第三章 管理内容

（一）公园环境卫生清扫保洁：

1、本项目承包范围内及可视范围内的清扫保洁服务，包括上堤便道、大堤、防洪墙、水体区域、外滩垃圾、供电等公共设施、人行道（含公共敞开地）、绿化、玻璃墙、公厕、停车场、广场、阶梯及护坡、果壳箱、监控及路灯杆、监控室、窨井口、大绿化、汛期沿岸江面垃圾等，园区内所有公共设施，作业范围是整个公园区域 2.52 平方千米；

2、作业服务范围内所有果壳箱垃圾的收集，应使用密闭挂桶式电动垃圾车收运；

3、作业范围内大堤干道、便道、绿化区域、水体、可视范围内公共敞开地等散落的白色垃圾、石砖、枯树枝、落叶和其他漂浮物及杂物等垃圾的清捡、保洁、清理等工作；要求路面见本色，行为规范见文明，达到大堤及道路无砂石、灰尘，标线清晰，垃圾及时收集，无白色污染，环卫设施清洗及时，干净整洁；

4、道路及人行道内绿化的清洗，所有各类玻璃墙、防护栏、垃圾桶、果壳箱等公共设施的清洗；

5、垃圾清运至垃圾中转站或其他指定的垃圾收集点；

6、作业范围内乱倒、偷倒的渣土、建筑、装潢等垃圾的清理；

7、停车场、非机动车道、人行道等日常清洗、洒水；

8、作业范围内非机动车的规范摆放；

9、恶劣天气应急保障工作，雨天道路积水清理，雪天道路积雪清理，并按招标单位要求购买、储备扫雪车等应急保障物资，以及恶劣天气应急保障工作（铲雪、防内涝等）；

10、渣土、砂石等路面污染的清理以及管理范围内所有市区两级城管数字化抄告问题（含渣土污染等）按时按质按量整改，尤其要保证每月督办案件的按时按质整改；

11、高温和扬尘天气，洒水和降尘工作；

12、公园内各类乱张贴、乱涂写的清除和本色处理；

13、新建公厕日常管理、维护（含定期供水、吸污）；

14、江滩、护坡的日常保洁和季节性清淤：江滩、护坡日常保洁、清理每日不得少于两次，江滩秋季汛期结束退水后对淤泥进行突击清洗、清理，汛期沿岸江面垃圾清理。清理取水口防护网沿线垃圾；

15、开展园区垃圾分类工作；

（二）市容秩序管理内容

1、实行 24 小时监控和巡视，秩序人员必须着装统一，每个主要出入口有固定秩序在岗，大堤上有电动车巡和保安人员巡查；

2、杜绝公园内流浪、乞讨、露宿、燃放孔明灯、焚烧冥币和烟花爆竹等行
为；

3、维护公园内交通秩序（重点是长江南路沿线人行道和停车场），作业范围内非机动车的规范摆放；禁止各种车辆进入公园景区等步行区域；正确引导各种车辆在指定地点规范停放；

4、禁止公园随地吐痰、口香糖、随地便溺、乱丢废弃物，随意散发印刷品、张贴广告、遛狗、噪音污染、烧烤破坏消防设施等行为发生。

5、公园景区内杜绝各类流动摊贩、游商、商业促销、卖唱等行为；

6、无扰乱公共秩序、妨碍公共安全的行为；

7、禁止游泳、洗衣、钓鱼、饲养家禽、水产养殖和交易等；

8、禁止踩踏绿化草坪、非法集会和各类违法建设等行为；

9、禁止沿江岸、水体的渔船乱停靠、停泊等行为；

10、其他影响市容行为和临时安排的工作。

（三）节假日、重大活动（含公益性）、突发事件、大型保障任务的应急处置

1、制定火灾、大风暴雨、大雪霜冻、疫情防控等各项应急预案。

2、节假日、重大活动（含公益性活动）根据情况增派保洁、保安人员，维护好节日及活动现场秩序，保障无失误，确保节假日、重大活动现场秩序井然、无安全事故。

3、处理突发事件要求做到：责任明确，安全第一，应对及时，确保有序。

4、如遇大型保障任务、突发性事件，甲方有权要求中标人增加相应的工作人员。

5、如遇部分时间段由于外部环境改善或突发情况，在上述情况或其他可能影响用人需求的情况发生后，甲方有权要求中标人增加相应的工作人员。

（四）公园接待、讲解服务内容与要求

1、公园景区接待、讲解，负责展板制作、维护，讲解员培训和讲解等工作。

2、配备讲解服务人员 2 名，能够熟练使用普通话讲解，形象好，气质佳，用语规范文明。基于游客参观、游玩的时间不同，要求讲解员对讲解内容做好两种或两种以上的讲解方案。

3、能做到随喊随到，提前到岗，并做好相应的迎宾前准备工作（展板、话筒、音响正常使用），确保讲解工作的正常进行。

（五）公园绿化养护服务内容

1、景观林木、色带、草坪及花卉（含水生景观）的养护管理。具体为：除草、施肥、病虫害防治、修剪、抗旱排涝、枯枝落叶及杂灌和死树死枝清理、树木扶正、补植、树木涂白、垃圾清理等。

具体为：

2、天然林地。具体为：病虫害防治、抗旱排涝、枯枝和死树死枝清理、树木扶正修剪、竹林修整、垃圾清理等。

3、滩涂。具体为：整地除草、防病除害、树桩绑扎、加土扶正、清理枯枝、死树、环境清理、绿植补栽、灌溉排水等绿化日常管理养护（其养护内容满足建设单位并满足相关规范要求标准），包括各类型乔木、灌木、绿篱、植物花卉、水生植物、地被植物以及草坪等所有绿化苗木日常管理养护。

4、其他绿化相关养护工作。

（六）公园市政养护服务内容

1、道路排水维修养护。裂缝修补、沥青砼路面维修保养、花岗岩侧平石维修更换、花岗岩收边维修更换、挡土墙石材贴面维修更换、道路标志反光膜更换、排水系统养护、水面保洁垃圾外运。

2、园林景观部分维修养护。硅 PU 地面维修养护、观景平台花岗岩铺装维修养护、柳桉木铺装平台维修养护、花岗岩石材维修养护、花岗岩园路维修养护、透水砖园路维修养护、栏杆扶手维修养护、预制块护坡维修养护、钢化玻璃更换。

3、安装工程维修养护。中国结造型灯光源维修养护、庭院灯光源维修养护、景观照明灯维修养护、安防设施维护、园区内所有公共设施的维修养护。

4、其他市政相关维护工作。

5、市区两级其他部门及甲方设置的公益性项目的维修养护工作。

6、本项目含 2.52 平方千米内甲方要求的关于市政项目的维修养护工作。

(七)弋江区城管局安排的其他工作(如:重大节日保障、临时性突发应急任务等)。

第四章 作业质量要求

(一)环境卫生保洁要求

1、清扫、清(冲)洗、保洁时间为每天 5:30 至 24:00,夏季保洁至 24:00 结束,冬季保洁至每天 22:30 结束。

2、保洁人员必须着装统一,上岗着装规范、整齐,文明作业;不得酒后上岗;不得利用工作时间干私活;不得焚烧垃圾、落叶、杂物;不得将垃圾扫、倒入长江、绿化带或下水道。

3、公共设施保洁:设施(垃圾桶、果皮箱、玻璃护栏、大理石座廊、亮化设施、围栏、扶手、公益广告栏、标牌、座椅、遮阳蓬、游乐设施、健身器材、雕塑等)及廊亭栈桥等,每天擦拭或冲洗并保持立面、外观清洁,无小广告、乱涂乱画(包括新增公共设施);小广告、乱涂乱画的整改必须对色处理;路面每日冲洗等。

4、垃圾容器的保洁:垃圾桶桶盖盖好、不满溢、摆放规范、整齐;景区设置垃圾桶(果皮箱)摆正、门关严、无移位、无内胆外放;桶(箱)内垃圾清运及时不得积压、满溢,周围地面不得有垃圾抛落、堆放,底档洁净。上、下午各清掏、清运一次。

5、公共厕所保洁和化粪池疏通：园区内公厕有专人进行管理和保洁，做到“八无一好”即：无烟头纸屑、无蝇蛆、无灰尘蛛网、无乱堆乱放、无乱贴乱画、无尿碱、无积粪、无强烈异味、设施完好，公厕周边干净无杂物，无乱披乱挂，公厕管理房整洁、有序；定期消毒、消杀；公厕供水和日常管理，定期吸污，公厕化粪池始终畅通，一年清掏两次以上。

6、下水道、窨井（雨水井）的维护、疏通：保持景区内下水道、窨井（雨水井）畅通，做到流水畅通无阻。

7、江滩、护坡的日常保洁和季节性清淤：江滩、护坡日常保洁、清理每日不得少于两次，江滩秋季汛期结束退水后对淤泥进行突击清洗、清理。

8、重大节日期间需要营造节日氛围：节日前夕园区需摆放绿雕、花卉，制着小品等，方案须报招标人同意后方可实施。

9、2组四分类智能垃圾分类设备、4组二分类智能垃圾分类的管理使用和维护。

（二）市容和秩序管理要求

1、负责辖区内 24 小时秩序、市容管理工作，确保景区秩序井然，公共设施不受损失和破坏；协助有关部门解决突发事件；确保节假日、重大活动的顺利进行。

2、实行 24 小时监控和巡视，秩序人员必须着装统一；上岗按规定着装，做到仪容、仪表端正、整洁，不得有叉腰、手插衣袋、搭肩按背、执勤时间抽烟等一切影响形象的行为；不得酒后上岗、用语不文明或行为粗暴无理；秩序人员值班室（亭）内、外整洁，不得物品摆放混乱。

3、对辖区内流浪、乞讨、露宿、燃放孔明灯、焚烧冥币和烟花爆竹等人员进行文明劝阻；维护辖区内交通秩序，禁止各种车辆进入景区等步行区域；正确引导各种车辆在指定地点规范停放；禁止随地吐痰、口香糖、随地便溺、乱丢废弃物，随意散发印刷品、张贴广告、遛狗、噪音污染、烧烤破坏消防设施等行为发生。确保景区内无流动摊贩和游商，无扰乱公共秩序、妨碍公共安全

的行为；禁止船舶停靠、游泳、钓鱼、饲养家禽、水产养殖和交易；禁止踩踏绿化草坪、乱发广告、乱张贴、商业促销、非法集会和各类违法建设等行为。

（三）绿化日常养护要求

1、乔木及大灌木：生长旺盛、树形美观，分枝点合适，内膛不乱，通风透光；叶片、枝干健壮，无明显枯枝死枝；及时抹芽，树干、一级分枝上基本无萌条；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。

2、绿篱、种植块及整形灌木：绿篱及种植块生长势较好，平、立面整齐，基本无死枯、缺株、断档、倒伏、歪斜、亮脚和杂生植物、蛛网等现象；整形灌木（球类等）生长较丰满，基本无偏冠、空洞，修剪面光滑。

3、草坪：生长茂盛、叶色正常；基本无秃斑、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。

4、正常养管中，因养护不善出现死亡、严重损伤的苗木，须在一周内安排补植、更换；乔木补植须选用于原苗木相同规格、品种，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、同规格健壮苗满载、密植，然后修剪至同等高度并达到黄土不见天的要求。

5、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。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。

6、施肥：补植苗木要施足基肥，其他植物每年春季、秋季各施肥一次。施工单位肥料采购完毕，经业主单位验收合格后，方可进行施肥。

7、浇水和喷淋：视气候、土壤墒情等情况及时安排浇水，确保绿化无干枯、失水现象；喷淋：绿化上有积尘且最低温度不低于零摄氏度时，及时喷淋。

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。修剪创面直径大于 3cm，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。

9、中耕松土：冬季结合施肥对树木深翻开盘，直径 60-100cm，树干处宜浅渐远渐深；春、夏、秋季进行中耕松土。

10、防护措施：新植乔木和有倒伏危险的树木须设置支撑，支撑材料及固定强度满足支撑规范要求。对意外造成的植物倒伏、折损，及时进行扶正、修剪或安排更换；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、裹干、涂白等措施，裹干、涂白高度不得低于 1.5m，同一区域须基本保持一致；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；在绿化易遭人为踩踏破坏的区域设置护栏防护，并保持护栏完好；恶劣天气、汛期对苗木进行防护。

11、绿化因游人损坏维护不到位等，由中标单位进行修复补植或者赔偿，及时清理修剪的树枝，垃圾随产随清，该项费用包含在投标报价内。

12、如遇节假日或其他活动需进行栽植、摆放时，需按照招标人要求进行栽植，栽植的中标单位确保合同养护期内的花卉养护，租摆的中标单位确保租摆期间的花卉养护及观赏效果。若栽植后出现死亡的，中标单位需自行采购，业主不承担任何费用。

13、绿化成活率和保存率：日常养管中，绿化成活率和保存率须达到 98% 以上；养管期满时，绿化的成活率和保存率必须达到 100%。

14、其它未涉及部分参照《芜湖市绿化养护导则》要求进行管理。

（四）市政维修养护要求

1、裂缝及时修补、沥青砼路面出现损坏及时维修保养，花岗岩侧平石、花岗岩收边及挡土墙石材贴面发生损坏及时维修，必要时进行更换、道路标志反光膜定期准时更换、定期给排水系统养护润滑保证各管道阀门完好、及时将水面保洁垃圾外运，水面无漂浮物。

2、对园区硅 PU 地面、观景平台花岗岩铺装、柳桉木铺装平台、花岗岩石材、花岗岩园路、透水砖园路、栏杆扶手、预制块护坡有完善的维修养护计划，

并能够按照计划执行，以确保园林景观部分各项设施的完好和正常使用，钢化玻璃出现损坏及时更换。

3、中国节造型灯、庭院灯光、景观照明灯、射树灯等灯饰的亮灯率 100%，灯泡日常随坏随修，无法维修时及时更换同款，造型外观每年原色、原材料出新一次。

4、公厕及时维修，保证公厕门把手、照明、透风系统、洗手台等各类设施定期维修养护，必要时进行更换；公园各类公共设施计数标识牌定期出新跟换，如出现败色、损坏的情况及时更换；每年对公园 4 座栈桥桥面、园内 3000 米的安全隔离网、5000 米绿化隔离栏、11 座安保岗亭、6 座停车场完成出新养护一次；定期对 3 处体育健身器材维修养护、2 处儿童游乐场维修养护，发生无法正常使用或人为破坏时及时更换维修；保证监控设备可正常使用，如发生无法正常使用及时进行跟换。

5、园区内其他各类设施如若出现损毁及时维修。

第五章 人员配置及相关费用投入

（一）人员配置

1、项目经理 1 人、项目副经理 1 人、秩序主管 1 人、保洁主管 1 人、绿化主管 1 人、讲解员 2 名、水电工 1 名、维修工 1 人、文员 1 人、车辆驾驶员 4 人、秩序人员 86 人。

①项目经理工资不得低于 6000 元/人/月；

②项目副经理工资不得低于 5000 元/人/月；

③秩序主管工资不得低于 4500 元/人/月；

④秩序人员、讲解员、维修工、水电工、车辆驾驶员、工资不得低于 3500 元/人/月；

⑤保洁、绿化主管工资不得低于 3300 元/人/月；

2、道路清扫保洁最少用工人数为 102 人，费用不得低于 1930 元/月/人（含个人应缴纳的社会保险费和住房公积金），如遇国家政策调整，乙方需自行承担增长费用。

（二）相关费用投入

1、**人工费用：**人员工资、社保、意外伤害险、福利、法定节假日加班费、过节费、降温费、劳保用品等均由乙方承担。用人单位还必须承担社会保险费 1208.62 元/人/月（含个人及单位应缴纳的社会保险费），住房公积金 150 / 人/月（含个人及单位应缴纳的住房公积金），共计：2858.62 元/人/月）。

2、**市政维护费用：**10 座移动公厕拆除，10 座新建公厕的购买和安装、管理和维修，公园中国结造型灯、景观灯及各类灯杆、编号牌的维修和更换（其中 291 个路灯杆、279 个中国结和 51 个摄像头杆），园内 3000 米的安全隔离网、5000 米绿化隔离栏、江滩面包砖路及水泥路、堤顶路面、排水系统、钢化玻璃、花岗岩石材、4 个栈桥、3 处体育健身器材、2 处儿童游乐场、6 座停车场、11 个治安岗亭、中控室设备、2 组四分类智能垃圾分类设备、4 组二分类智能垃圾分类设备、市区两级其他部门及甲方设置的公益性项目的相关维修养护工作、园区 2.52 平方千米内甲方要求的关于市政项目的维修养护工作等公园各类公共设施的维修更换，园区路线标识、固定宣传牌的制作和更换、工具材料费、水电费、水电材料等一切所有相关费用均由乙方承担。

3、**秩序维护费用：**车船油费、车船维修保养及保险费、车辆折旧费、工作服、安保装备、2 架航拍无人机购置和维护、应急设备购置费、对讲机和执法记录仪的维护费、6 座停车场的管理和维护费、11 个治安岗亭维护费等相关费用均由乙方承担。

4、**环境维护费用：**渣土和建筑装潢垃圾清理、江滩区域垃圾清理，汛期后淤泥清理、枯枝清运、水面垃圾清运等相关费用均由乙方承担。

5、**绿化养护费用：**绿化日常管养基础费用，包括但不限于树木补植费、肥料费、树木病虫害防治费等相关费用均由乙方承担。

6、设备费用

乙方需按照不低于下列标准为本项目购置设备，所有车辆排放和电池须满足新国标标准和日常工作需要：

- 1) 三轮保洁电动车：20 辆，电池容量不得低于 60V，载运不得低于 100KG 以下。
- 2) 电动垃圾清运车：2 辆，电池容量不得低于 72V，载运量不得低于 2.5 立方。
- 3) 洗扫车：1 辆，燃油和功能满足国 5 以上排放标准，总质量大于等于 3 吨。
- 4) 冲洗车：1 辆，燃油和功能满足国 5 以上排放标准，总质量大于等于 5 吨。
- 5) 吸污车：1 辆，燃油和功能满足国 5 以上排放标准，总质量大于等于 5 吨。
- 6) 电动汽车：3 辆，具体参数不得低于参数：四门四座两厢车，电池 CLTC 纯电续航，可提供外放喊话功能。
- 7) 2 轮电动巡逻车：20 辆，电池容量不得低于 60V。
- 8) 水系保洁船：3 艘，载重要求满足 550KG 以上，船身材质为牛筋加厚 PE 材料。
- 9) 执法记录仪：50 台，具体参数能支持可持续摄像 10 小时以上高清动态视频。
- 10) 对讲机：100 台，参数满足无线通讯局里覆盖整个园区（2.52 平方公里）。
- 11) 航拍无人机：2 台，参数满足电池续航 45 分钟以上，配备机械快门广角相机、长焦相机，支持 RTK 模块，可完成高精度高效测绘、巡检作业，支持 4G 增强图传，具有 8 公里范围及以上图传性能，多种智能拍摄、摄像模式，具有喊话功能。
- 12) 打磨机/净面机（新能源）：5 部，参数满足清理地面顽固污渍等。
- 13) 纯吸式道路清扫车（新能源）：2 部，参数满足能扫、吸功能一体和纯吸式垃圾回收作业，一键化自动倾倒，能够有效清除路面顽固污渍、灰尘、树叶、石子、塑料袋等各种路面垃圾，连续作业时间不得低于 5h。

14) 半封闭式道路路面顽固污渍、灰尘、树叶、石子、塑料袋等各种路面垃圾清扫车（新能源）：3 部，满足道路清扫、环卫保洁一体化，能够有效清除，连续作业时间不得低于 4h，电池满足新国标标准，配置车载活动垃圾桶，整车带有喷淋降尘功能。

15) 纯电动高压冲扫车：3 部，参数满足高压冲扫、固体垃圾抽吸、污水回收、运输倾倒一体的功能，适用辅道、广场等多方面清扫工作，连续作业时间不得低于 8h。

16) 驾驶式洗地机（新能源）：4 部，参数满足高效洗地、吸干降噪、环保节能，连续作业时间不得低于 3h。

17) 微型除冰车：2 部，参数满足城市道路、风景区、广场除雪作业，清扫宽度不得低于 1.5m。

18) 吹雪机：数量 6 台，参数满足排量不低于 100cc，马力不低于 8.0HP。

19) 投标单位需为本项目提供 2 辆小型新能源电动观光车，用于旅客沿线观光，新能源观光电动车需经采购人同意后方可购置。

7、保险费：

乙方须为设备购买车辆保险，意外伤害险参考标准不低于 200 万元。

8、一次性设备购置费

乙方需一次性购置以下设施设备，同时在服务期限内承担设备的更新维护修缮等费用，服务期满后用一次性投入购置的设施设备的所有权归乙方所有。

①消防安全柜（微型消防柜）：数量 10 台，参数满足能够扑灭小型火灾现场。

②防溺水设备：数量 10 套，参数满足救生要求。

③新建公厕（13000mm 长×3050mm 宽×3000mm 高，实施尺寸可根据厕所安装位置的实际空间大小进行调整）：2 座，配备 5m³的污水暂储容积和满仓报警系统、洗手池、男女卫生间各设置 1 个残疾人间，女士残疾人间具备母婴室功能；男士卫生间设置 2 个隔断式蹲厕及 2 个小便池，女士卫生间设置 4 个隔断式蹲厕。每个蹲厕需配备空调、衣帽钩、纸巾架、手机置物架等。

④新建公厕（10000mm 长×3000mm 宽×3000mm 高，实施尺寸可根据厕所安装位置的实际空间大小进行调整）：8 座，配备 5m³的污水暂储容积和满仓报警系统、洗手池、1 个残疾人间具备母婴室功能；男士卫生间设置 2 个隔断式蹲厕及 2 个小便池，女士卫生间设置 2 个隔断式蹲厕。每个蹲厕需配备空调、衣帽钩、纸巾架、手机置物架等。

⑤城管执勤室：2 座（每座不少于 18 平方米），参数满足日常工作需求，需配备桌椅、防疫用品、雨具、应急药品等。

9、其他费用：（含法定节假日补贴、过年过节补助、高温补贴、劳保用品及服装等所有费用，除本合同第六章约定的物业管理服务费外，甲方无需再向乙方支付其他任何费用。

10、意外伤害险购买不得低于 100 万元/人/年/。

11、保险费：乙方为设备购买车辆保险，第三方责任险不得低于 200 万元/台/年。

第六章 服务期限和费用支付

（一）本项目服务期从 2023 年 3 月 1 日起至 2026 年 2 月 28 日止，共三年（1+1+1），合同一年一签。本次合同服务期限为 2024 年 3 月 1 日起至 2025 年 2 月 28 日止。本合同期满后，经甲方对乙方考核合格后，双方再续签下一年合同。

（二）本合同期内物业管理服务费(含税)为：人民币贰仟零陆拾肆万捌仟捌佰伍拾元肆角肆分/年（¥20648850.44 元/年）。甲方每月进行考核后按季度据实支付。甲方先按招标文件规定的社保基数扣除用工人数社保、公积金费用，在依据乙方实际参保人数支付费用（其中根据弋江区城管局市场项目考核办法要求，人员社保、公积金每半年支付一次）且人员工资不得低于合同年度内芜湖市最低工资标准。乙方凭书面考核结果并盖章确认所确定的月度物业管理费数额及乙方出具该数额等额的正规发票上报甲方，甲方在收到每季度所有发票后 5 个工作日内将资金支付到乙方账户。乙方未按约定开具发票的，甲方有权拒绝付款且不视为违约。（备注：①十里江湾人民公园环境提升工程绿化日常管

理养护从 2023 年 6 月开始养护，②十里江湾人民公园环境提升工程江滩绿化日常管理养护从 2023 年 6 月开始养护，此两项根据乙方投标文件报价，则①每月养护费用为 65050.5 元；则②每月养护费用为 62024.5 元。3-5 月份扣除①②费用具体养护时间根据实际情况据实支付，每月应支付费用 1720737.54
(20648850.44÷12)-65050.5-62024.5=1593662.54 元。

第七章 双方权利与义务

(一) 甲方责任

- 1、代表和维护产权人的权益。
- 2、审定乙方拟定的物业管理制度。
- 3、检查监督乙方管理工作的实施情况及制度的执行情况。
- 4、审定乙方提出的物业管理服务年度计划。
- 5、负责收集、整理物业管理所需要的全部图纸、档案、资料，并于合同生效之日起 3 日内向乙方移交。
- 6、协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题。
- 7、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育。
- 8、根据综合考核或工作情况，甲方有权要求乙方在限定时间内更换物业项目经理（负责人）及相关工作人员。在承包期间内，项目负责人需长期驻派在项目中，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，经甲方书面认可后方可实施。否则甲方有权单方解除本合同，并要求乙方按本合同价款的 5%向甲方支付违约金。

(二) 乙方责任

- 1、根据有关法律、法规及本合同的约定，制定物业管理制度。
- 2、本合同终止时，乙方于一周内必须向甲方移交全部物业管理档案资料。人员配备需求乙方按本合同要求执行。在项目实际操作中，甲乙双方可根据项目需求，在总人数不变的情况下进行岗位调整。
- 3、乙方应为雇佣的人员购买相应保险，如因从事合同约定内容导致任何人身或财产损失的，由乙方负责赔偿，与甲方无关。

4. 如果乙方无正当理由拖延管理或不按合同提供服务，将受到以下制裁：
乙方应按：

5. 乙方如迟延履行合同、不完全履行合同，除按本合同价款 5% 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，甲方均有权就乙方迟延履行合同、不完全履行合同给甲方造成的损失向乙方要求索赔。

6. 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，甲方有权要求乙方给予甲方经济赔偿。

7. 乙方应对所提供的服务项目与合同要求不符、或服务过程出现的失误按下述情形及规定承担相应责任：

8. 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赔偿甲方损失。

9. 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。甲方将直接从乙方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。

第八章 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，致使影响合同履行时，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在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. 甲乙双方的任何一方由于不可抗力的原因不能履行合同时，应及时向对方通报不能履行或不能完全履行的理由，在取得有关主管机关证明以后，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。

第九章 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。但该确认不解除乙方承担的本合同下的任何责任或义务。意即在本合同项下，乙方对甲方负总责。

第十章 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. 除非执行合同需要，在事先未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。

3. 乙方根据投标文件承诺节日渲染费用不低于前三年平均值，每年不得低于 50 万/年。

第十一章 违约责任

除本合同约定的有权单方面解除合同且不承担任何法律责任外，一方若提前终止合同，应提前一个月书面通知对方，并按一个月物业管理费的标准向对方支付补偿费。如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方均不承担违约责任。

1. 乙方如迟延履行合同、不完全履行合同，甲方均有权就乙方迟延履行合同、不完全履行合同给甲方造成的损失向乙方要求索赔；

2. 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，甲方有权要求乙方给予甲方经济赔偿。

3. 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，赔偿甲方损失。

4. 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。甲方将直接在乙方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。

5. 甲方应本着公平、合理的原则，以指导乙方完成服务工作、提升服务品质为善意出发点，制定考核细则，开展考核工作。

第十二章 解除合同

因中标单位原因导致发生以下情况之一的，甲方有权解除合同：

- (一) 中标单位因管理问题被媒体曝光且拒不整改并造成不良影响的；
- (二) 中标单位违反劳动纪律、法规或规章，不能妥善解决与作业工人之间劳资争议且拒不整改并造成不良影响的；
- (三) 中标单位在合同期内用该承包范围内设备及管理人员参加芜湖其他标段公开招投标或使用的；
- (四) 中标单位未按时足额发放员工工资的，或乙方拖欠任何一名员工工资达一个月以上的，或工资标准发生变化，乙方拒绝予以相应调整的；
- (五) 一年内累计三次月度考核不合格的；
- (六) 未经同意，中标单位私自将承包项目发包或转包；
- (七) 中标单位不服从管理或多次（三次及三次以上）管理不善，且拒不整改，被媒体曝光、或他人投诉的；
- (八) 违法国家法律、法规及相关政策且拒不整改造成不良影响的；
- (九) 承诺的设备、人数、保险等费用未按标准支付的。
- (十) 解除合同造成经济损失和法律责任由中标单位自行承担，车辆、设备包括本合同第五章约定的相关车辆、设备、人员由中标单位自行处理安置，并重新进行市场化招标。解除合同后撤场需按照城管局弋江区城管局通知要求进行。

第十三章 其他

- (一) 乙方使用的原有基础设施、设备等，合同期满后如数上交，因使用不当或管理不到位的、造成损坏丢失的，一律由中标单位修复或按现价赔偿经济损失。
- (二) 乙方应对管理服务期间可能出现的政策、环境和市场的变化带来的运营成本上涨等可能影响报价的因素，做出正确的评估，否则，造成的经济风险责任自负。
- (三) 乙方自行现场踏勘，作出自己的判断结论和估价。报价中如有漏项、漏算、少算等内容均视为乙方报价的技术策略并视为默认，在签订合同时和管

理过程中，乙方不得以不完全了解现场情况为由，提出任何形式的增加经费或索赔的要求。

（四）经费在承包期内不再做任何调整，中标单位承包期内不能因人员工资、管理费等政策性文件向业主提出增加费用。如遇人员工资等政府性进行调整，中标单位必须按要求调整到位，招标人不再另外增加费用。

（五）接管时间：乙方收到中标通知之日起，应在甲方要求的时间范围内与业主办妥委托合同的各项手续。

（六）员工在工作岗位发生非工亡、工伤，乙方应积极救治并主动承担社会义务和责任，化解矛盾，因矛盾化解不到位造成多次上访的，区城管局将扣除所有相关费用，并将中标单位纳入非诚信单位上报市公管中心。

（七）乙方存在其他违约行为导致本合同终止或不能继续履行的。

第十四章 附则

1、双方可对本合同的条款进行细化，以书面形式另行签订补充协议。补充协议与本合同具有同等效力。

2、本合同一式陆份，甲、乙双方各执叁份，每份具有同等法律效力。

3、本合同执行期间，如遇不可抗力致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理。

4、本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，若双方协商不成，提交至甲方所在地人民法院诉讼解决，违约方应承担守约方由此支出的律师费、诉讼费、保全费、鉴定费等所有费用。

5、本合同自盖章之日起生效。

甲方：

法定代表人：

委托代理人：

2024年4月26日



乙方：

法定代表人：

委托代理人：

2024年4月26日

