

北海公园二期（中海、南海、周庄水乡部分）物业
及绿化管理工作进行市场化运作项目
服务管理合同

甲方：许昌市建安区城市管理局

住址：许昌市建安区镜水路兴业大厦

法定代表人或授权代理人：张珂

电话：13937425599

乙方：许昌溢鑫物业管理有限公司

住址：河南省许昌市建安区劳动北路西侧(锦艺悦城 1 号地
7 号楼)104 室

法定代表人或授权代理人：贾星

电话：15993655559

按照《中华人民共和国民法典》的有关规定，依据建安政采公字〔2026〕14 号中标通知书，经甲乙双方共同协商，制定如下合同：

一、本合同约定的物业管理和绿化养护的范围及服务内容：

1、管理和养护的范围：北海公园二期包含：中海 A 区（东至文峰路西侧绿化带、西至镜水路东侧绿化带、南至聚贤街北侧绿化带、北至龙泉街南侧绿化带）、南海 B 区（东至北海桥

西侧、西至镜水路东侧绿化带、南至南山下、北至聚贤街南侧绿化带、)周庄水乡部分(南海南岸部分绿地)。(不含以上范围内道路绿化带及行道树)。

2、管理和服务的内容：以上范围内的物业管理、保洁、石材廊道、木栈道、观景平台的养护及维修。以上范围内绿地109881.14平方米及绿化苗木18575株乔灌木的管养,包括浇水、修剪、除杂草、打药、造型、缺株断档、补植补栽等。

二、服务的质量要求：

1、广场管理：

(1) 未经区委、政府两办批准，禁止大型集会、商演、宣传等；

(2) 广场严禁高分贝唱歌、高音叫卖等大声喧哗行为，如有此类问题要及时制止、规劝群众撤离；

(3) 定期清理广场石材口香糖残迹、石材缝隙垃圾杂物，保证干净整洁；

2、园内秩序管理：

(1) 保障游人安全，发现问题要及时介入，做好防范、化解、劝解工作；

(2) 未经允许，严禁各种非工作车辆、摊点进入公园，工作车辆要有序停放在指定地点接受管理；

(3) 做好防溺水工作，要做好禁止游客游泳的宣传工作，发现违反公园管理规定的，要耐心做好劝阻工作。发现险情要立即营救，并及时上报。

3、设施维修：

(1) 保护好本合同约定范围内的健身器材、果皮箱、石凳、护栏、灯具等公共设施的管理工作，确保完好无损，对损坏的设施及时修复；

(2) 所有涉及维修、更换内容的人工费均包含在合同价款内，维修的材料、设备费用在 500 元范围内（含 500 元）乙方负责，超过 500 元的部分甲方负责。

4、保洁：

(1) 游园内的道路要经常保持清洁，出现垃圾及时清扫；

(2) 保持草坪的清洁，白色垃圾和枯枝枯叶及时清理；

(3) 垃圾箱内垃圾要经常清理，不得出现垃圾外溢现象，垃圾箱外观要保持清洁美观，每天进行擦拭。

(4) 园内石凳、栏杆、健身器材要经常保持清洁，有灰尘、雨水及时处理；

(5) 龙泉街临时停车场在节日期间或上级要求启用后，要安排人员进行管理，规范摊点摆放，打扫清理场内卫生，引导车辆有序出入停放。

5、水面管理：

(1) 负责湖面全天 24 小时巡逻执勤，湖面禁止游人下湖游泳、洗澡、垂钓。

(2) 保持水面清洁，湖面产生的垃圾及漂浮物及时打捞清理至中转站处理，清运工具由乙方负责配置；

(3) 发现有溺水等险情要立即行动，协助保安做好救助工作。

6、水电管理：做到本物业范围内的电路畅通，有安全隐患要及时消除，确保安全。保持园内景观路灯正常工作，照明设备损坏应及时修理、更换。

7、绿化养护：

(1) 定期对本合同范围内的树木、花草进行修剪，根据季节及时浇水；

(2) 保持园内树木造型美观、草坪平整美观；

(3) 做好树木、花草的防虫工作，平时做好病虫害的预防，出现疫情及时防治；

(4) 及时清除园内杂草，不得出现杂草蔓延情况；

(5) 重大或者紧急活动中，非公园管理的外围绿篱、苗木内垃圾杂物要按照甲方指派及时清理，确保各类迎检活动顺利进行。

8、卫生间管理

乙方管理公厕期间，必须认真履行职责，自觉按照下列要求，搞好公厕每天清洁卫生的保洁管理：

(1) 坚持每天早晚对厕所进行彻底清理一次，并做到随脏随保洁；

(2) 厕所卫生管理需达到无烟头纸屑、无痰迹便垢、无泥沙积水、无蛆蝇臭气、无蛛网积尘、无粪便外溢的“六无”标准；

(3) 地面蹲位净、墙壁顶棚净、门窗灯具净、管理用房净、标准设施净、公厕环境净的“六净”标准；

(4) 手纸配备及时，照明设备正常发挥作用。

(5) 如乙方管理不到位，经甲方检查 3 次公厕卫生不达标者，甲方将视情节给予处罚。

三、双方的权利和义务：

(一) 甲方的权利和义务

1、审定乙方物业管理和绿化养护的工作计划；

2、督促检查乙方工作的实施情况；

3、及时将政府有关部门的工作任务通知乙方，并协助乙方做好与政府有关部门的协调工作；

4、领导、协助乙方做好本合同约定范围内的物业管理服务工作；

5、履行合同期间，如出现以下情况之一，甲方有权终止解除合同。(1) 拒不配合甲方工作安排连续 2 次的；(2) 管理工

作不积极不主动，拖延塞责，未在上级规定时限内完成工作任务达到连续 2 次的；（3）管理不到位，在大型活动中出现重大失误的；在日常百分制考核中连续 2 次不合格或合同期内累计出现 5 次不合格的（低于 60 分）；

6、按照《北海公园管理百分制考核细则》对乙方管理工作进行监督处罚，该细则作为合同附件是合同的一部分，作为履行依据，且根据实际工作需要细则进行调整的，乙方应予执行最新细则；

7、及时结清乙方的物业费用。

（二）乙方的权利和义务

1、根据有关法律、法规及本合同的约定，甲方的授权，做好本合同约定范围内的管理服务；

2、对甲方提出的意见及时、认真整改，达到或超过甲方的要求；

3、提供本合同范围内树木、花草防虫所需药物；

4、服从甲方领导，及时完成甲方交办的临时任务；

5、有权要求甲方对其工作进行必要支持。

6、本合同终止时，应移交物业管理权，撤出本物业，协助甲方做好物业服务的交接和善后工作，移交或配合甲方移交管理用房和物业管理的全部档案及账目。

四、物业管理和绿化养护的费用：依据建安政采公字〔2026〕14号中标通知书，三年物业绿化管理费用共计人民币柒佰玖拾叁万玖仟壹佰捌拾捌元整（¥7939188元）。甲方每年拨付乙方物业管理和绿化养护费用人民币贰佰陆拾肆万陆仟叁佰玖拾陆元整（¥2646396元），每两个月甲方向乙方拨付以上每年费用的六分之一，管护经费在财政拨款至甲方账户后，甲方应在10个工作日内向乙方拨付到位。

五、合同期限：本合同期限为三年，自2026年5月18日起至2029年5月17日止。

六、违约责任：本合同一经签订，就具有法律效力，甲乙双方都应严格遵守，无正当理由，不得解除本合同。如一方违约，对方应赔偿损失，并继续执行本合同。

七、本合同一式六份，甲乙双方各执两份，送区招投标交易中心一份、送区财政局一份，具有同等法律效力。

八、特别约定：

1、如本合同在履行过程中发生争议，双方应协商解决。协商不成时，甲乙双方同意向建安区人民法院诉讼解决。

2、本合同是一般民事合同，发生纠纷的适用民事法律规定。

3、本合同首部记载的名称、地址、联系电话、人员等相关信息均为双方通知或法院相关法律文书、其他文书的有效送达

地址。如有变动应当书面告知对方，双方就送达条款充分协商达成合意并变更或补充合同后，新的送达条款产生效力。未告知或未变更、补充合同前，原信息仍是有效送达方式。

4、乙方人员与乙方建立劳动或劳务关系，与甲方无关。乙方人员在履行本合同约定任务过程中或来往途中，造成自身或第三人人身、财产损失的，由乙方或乙方人员或相关第三人承担，与甲方无关。

5、本合同约定内容禁止再分包、转包，否则甲方有权解除合同，乙方承担全部责任。

6、本合同履行过程当中，所有涉及工作量和合同价款的事项变更或确认均需加盖签订本合同时甲方印章，否则对甲方不发生效力，不作为甲方付款依据。

甲方代表签字 (盖章) 

2026年5月14日

乙方代表签字 (盖章) 

2026年5月14日

附：《北海公园二期物业、绿化管理百分制考核细则》

北海公园二期物业、绿化管理百分制考核细则

一、人员管理方面（共 12 分）

- 1、上班迟到者 1 人次扣 1 分，处罚 20 元；
- 2、上班早退者 1 人次扣 1 分，处罚 20 元；
- 3、工作期间缺岗者 1 人次扣 2 分，处罚 40 元；
- 4、工作期间串岗者 1 人次扣 1 分，处罚 20 元；
- 5、工作期间脱岗者 1 人次扣 3 分，处罚 60 元；
- 6、工作期间怠工坐岗者 1 人次扣 2 分，处罚 40 元；
- 7、工作期间不穿工作服者 1 人次扣 2 分，处罚 40 元。

二、园内卫生及管理方面（共 16 分）

1、园区内道路需在规定时间内清扫完毕（每天上午 9 点前完成早清扫，每天下午 5 点前完成晚清扫）。必须做到五无（无零星垃圾、杂物、果皮、纸屑、烟蒂）。规定时间内未清扫完毕的，每发现 1 次扣 2 分，处罚 40 元；清扫不排扫、隔段清扫的每米罚 5 元；发现垃圾、果皮、杂物的每个罚 2 元；

2、园内绿地无积泥、积水、污物，无堵塞窞井沟眼，要做到六净（路面净、窞井沟眼净、树穴净、路边净、花坛周边净、隔离护栏净）。清扫不净的每发现 1 处扣 1 分，处罚 20 元；

3、广场花箱内垃圾、杂草要及时清理，清理不及时的每次扣 1 分，处罚 20 元；

4、广场园路每周冲洗一次，未按要求冲洗的每次扣 2 分，

处罚 40 元;

5、园内广场、道路、停车场内禁止商贩占道经营、流动经营、高音叫卖,发现一起扣 2 分,处罚 40 元;

6、园内禁止各类三轮车进入,发现一起扣 1 分,处罚 20 元;

7、园内严禁游人摆放烧烤摊点、吃烧烤,发现一起扣 3 分,处罚 60 元;

8、垃圾桶清掏及时,外观干净,无满溢、无臭味、无隔夜垃圾。果皮箱溢满未清掏,每发现一处扣 2 分,处罚 40 元;箱体有污渍或小广告未擦拭,每处扣 1 分,处罚 20 元;

9、园内座椅、宣传牌、木箱、亭子、栏杆(隔离墩)无灰尘、污物,周边做到四净(地面净、边角净、栏杆净、座椅净)。打扫不干净的没发现 1 处扣 1 分,处罚 20 元。

三、公厕管理方面(共 10 分)

1、每天及时清理、打扫、冲洗公厕,做到地面净、外观净。厕内墙壁、门窗、地面、便池、界板不洁净,每处扣 2 分,处罚 40 元;

2、厕内便槽、尿槽每周用去污剂清擦至少一次,发现尿碱一次扣 1 分,处罚 20 元;

3、厕内每周消杀两次(见记录),未按要求消杀,每次扣 2 分,处罚 40 元;

4、厕内无尿槽、便槽淤塞,无积水、厕内无蝇蛆、无明

显臭味、无设施损坏。每发现一次扣 2 分，处罚 40 元；

5、定期清理化粪池，未及时清理，污物（水）漫溢的，每次扣 3 分，处罚 60 元。

四、花木管理方面（共 10 分）

1、按要求做好园内花草树木的管养，定期清除杂草、松土、施肥、浇水，未按要求进行管理的发现一次扣 2 分，处罚 40 元；

2、做好园内花木病虫害的防治工作，及时清理病枝、残枝，打药防治，未做好防治造成死株的，1 次扣 3 分，处罚 60 元，并由承担管养的公司负责赔偿；

3、做好园内绿篱、树木、草坪的修剪、造型工作，及时更换枯死花木、草皮，未及时更换的发现 1 次扣 2 分，处罚 40 元；

4、做好花木违规行为的制止工作，确保无花木遗失、行人随意采摘花果、攀摘树枝，发现一处扣 3 分，处罚 60 元。

五、湖面管理（共 20 分）

1、做好游泳人员的劝阻、告诫、制止工作，未及时劝阻擅自游泳人员的，每发现一人次扣 3 分，处罚 60 元；

2、定期对湖面进行巡视，打捞湖面漂浮物（浮萍、杂草、垃圾杂物），保证湖面干净，未按要求管理的，每处扣 2 分，处罚 40 元；

3、救生、打捞人员按要求着救生衣，未按要求着装的每

人次扣 1 分，处罚 20 元；

4、做好湖面安全救援工作，应急突发事件必须 5 分钟内赶到现场，超出时限但未造成事故的，每起扣 10 分，处罚 200 元。

六、数字化案件方面（共 10 分）

1、数字化案件未及时整改办结的，每件次扣 3 分，处罚 60 元；

2、数字案件处理不到位，造成 2 次整改的，每件次扣 2 分，处罚 40 元；

3、经过多次督办仍未按要求完成的每件次扣 5 分，处罚 100 元。

七、上级督导及市民举报件方面（共 22 分）

1、被市级单位、领导批示或新闻媒体曝光的负面问题，每件次扣 10 分，处罚 2000 元；

2、被县级单位、领导批示或新闻媒体曝光的负面问题，每件次扣 5 分，处罚 1000 元；

3、被局领导点名指出的负面问题，每件次扣 3 分，处罚 60 元；

4、被群众举报或网民投诉的的案件，被县级反馈的，每件次扣 5 分，处罚 100 元；反馈到局里的每件次扣 3 分，处罚 60 元。

中标通知书

建安政采公字(2026)14号

采购人	许昌市建安区城市管理局		
项目名称	北海公园二期(中海、南海、周庄水乡部分)物业及绿化管理工作进行市场化运作项目		
中标人	许昌溢鑫物业管理有限公司		
中标金额	(大写): 柒佰玖拾叁万玖仟壹佰捌拾捌元整		
	(小写): ¥7939188.00		
采购方式	公开招标	交付期限	自合同签订之日起3年
 采购人(盖章) 2026年5月14日		 见证单位(盖章) 2026年5月14日	

