

新乡县住房和城乡建设城市管理局 新乡县凤鸣湖绿化养护及物业管理项目 服务合同

甲方：新乡县住房和城乡建设城市管理局

乙方：新乡县昊宇污水设施服务所

新乡县住房和城乡建设城市管理局（简称“甲方”）按照政府采购的有关规定，通过竞争性谈判采购，经依法组成的谈判小组评审，确定新乡县昊宇污水设施服务所（简称“乙方”）为“新乡县凤鸣湖绿化养护及物业管理项目”的中标人。甲乙双方根据《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国民法典》等法律法规及本项目谈判文件，遵循平等、自愿、公平和诚实信用等原则，同意按下述条款和条件签署《新乡县住房和城乡建设城市管理局新乡县凤鸣湖绿化养护及物业管理项目》（以下简称“合同”），并共同遵守。

一、合同文件

下列文件是构成本合同不可分割的部分，与合同具有同等法律效力：

- （1）招标文件及相应澄清和修改；
- （2）乙方投标书；
- （3）乙方在招投标过程中所作的其他承诺、声明、书面澄清等；
- （4）中标通知书；
- （5）甲方、乙方商定的其他必要文件、补充合同或协议；

合同文件是一个整体，其内容互为补充。

二、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。

三、管理概况

（一）管理范围

新乡县凤鸣湖公园内所有公共区域，包含公共水域、凤鸣湖公园南北两侧绿地、“500kv”高压走廊防护绿地。

（二）乙方管理具体内容及事项

1、环卫保洁作业

工作内容包括管理范围内的道路、广场、水域等公共区域的清扫保洁和垃圾箱、座椅、公共厕所、亭台、雕塑、灯具等所有设施的清洁保洁，垃圾存放及转运至规定地点。

2、秩序管理作业

1) 公园管理范围内所有设施、设备的安全保障，全范围防火、防盗。

2) 游客安全保障和劝导，自然灾害防范，防火防盗，治安事件的协调处置，24小时不间断值勤和巡逻。

3) 配合甲方和公园建设方做好施工单位文明施工的督促工作。

3、设施、设备维护维修：对管理范围内的设施、设备日常巡查、检查，正确和节约使用供水、供电、照明、房屋等设施设备，建立台账，发现问题及时向甲方上报。如果公园设施、设备出现人为或乙方管理不当造成的损伤、损坏，其责任将由乙方负责承担对设施、设备的维护、维修；如果公园设施、设备是因不可抗力等非人力原因或自然损耗造成的损坏、损伤，甲方提供维修材料由乙方负责维修。

4、本物业管理范围内的交通、车辆行驶及停泊管理。

5、配合和协助当地公安机关进行安全监控和巡察巡视等保安工作。

6、物业及物业管理档案、资料的建立和保存。

7、法律法规和政策规定由物业公司管理的其他事项。

8、对养护范围内的绿地进行管养：绿地（乔木、灌木、绿篱及草坪）养护，绿化修剪、浇水、施肥、除草、病虫害防治（应选用无公害农药）、抹不定芽、清理枯枝干叶、乔灌木涂白等。严格按照《河南省城市绿地养护标准》二级养护标准进行养护。

四、委托管理期限

本绿化及物业委托管理期限：一年，即自2026年1月9日至2027年1月8日止。

五、合同价款

本合同总价数为人民币（大写：壹佰肆拾贰万伍仟圆整）（小写：¥1425000元）上述价款为甲方支付给乙方的确保合同全面完整履行的全部费用，包括完成全部所列项目服务管理内容所需的人工、耗材、设施维修费、水费、水域用药费、消毒费、乙方设备折旧、通讯、垃圾清运、各种税费、管理、保险、劳保等，除此之外乙方不得另行主张任何费用。

六、付款方式

本合同的价款以人民币按月付款的方式进行结算，由甲方每月月底前凭乙方提供的物业和绿化服务发票，通过支票或转账的方式向乙方指定账户支付本期物业管理和绿化养护费用（每个月依据《新乡县园林绿地养护管理考核办法》对乙方进行绩效考核，依据绩效考核结果支付当月的管护费用。如乙方

不能按时提供当月应付费用等额发票，甲方有权拒付当月管护费用）。每月物业服务 and 绿化养护费用为：甲方按照本合同单月价款，每月支付费用为118750元，人民币大写壹拾壹万捌仟柒佰伍拾圆整，（付款前仍需乙方开具等额发票，否则，甲方有权拒付当月费用），具体以实际考核结果确定的当月费用为准。

有关乙方的银行账户信息为：

账户名称：新乡县昊宇污水设施服务所

开户行：工行新乡三八支行

银行账号：1704220219200371172

七、甲乙双方的权利和义务

（一）甲方的权利和义务

1、甲方有权监督乙方严格按照物业管理和绿化养护要求的内容实施，如乙方未能及时按照甲方的要求对所管理范围内的物业和绿化养护进行管理，甲方有权利另行委托第三方管理，所有费用由乙方承担。

2、甲方按照合同约定的时间、标准进行随机检查和定期考核，发现物业管理及绿化养护质量达不到约定标准的地方，甲方可要求乙方采取补救措施，直到符合约定标准。因乙方原因达不到约定标准，由乙方承担由于采取补救措施产生的一切费用。

3、甲方有权检查、考核乙方工作，并将结果通报给乙方。

4、协助做好与新旧公司物业管理和绿化养护的业务交接事宜。

5、按照合同付款方式向乙方支付物业管理与绿化养护服务费用。

6、甲方有权监督检查乙方人员配备情况。

（二）乙方的权利和义务

1、乙方派驻甲方的所有工作人员，必须按甲方管理处的有关规定办理相关手续并提交所有工作人员有效身份证明文件的复印件，乙方需为其所属人员缴纳意外保险及法律规定的社会保险。工作时间，所有乙方员工必须统一着装、佩戴工卡上班，每日按要求到管理处指定位置报到，工作时间不得擅自离岗位。乙方需保证作业车辆管理期间正常使用。

2、乙方需配备相关工作人员：项目负责人及主管人员、水电工、木工、安保人员、环卫人员、绿化人员等，要求所有工作人员身体健康，无传染病等相关疾病（所要求的条件必须提供相关证明）。

物业管理：

1、乙方严格按照公园物业管理的标准、规范，确保质量，建立完善的物业管理班组，制定物业管理岗位职责以及各岗位规范、操作规程、管理制度（包括节日值班制度、防汛防台期间的值班制度和应急抢险工作制度等）；开展物业管理工作时，严格遵守政府和有关主管部门噪音污染、环境保护和安全生产等的管理规定，配合我县大气污染防治工作，按相关部门要求对公园物业管理：文明施工，及时清理施工现场，做到工完场清。

2、乙方应配备专职管理人员，做好日常管理记录，如发现各类设施有被损、被盗等情况，应及时向甲方汇报并立即进行维修、恢复；建立物业管理技术档案；配备专业技术人员，指导日常作业；管理期内属于乙方材料、技术的引起质量问题，乙方应无条件返工并无偿更换、修复。

3、乙方负责物业管理工作人员的劳动保护和人身安全，工资水平不低于县级最低生活保障，乙方在管理期间应强调安全等注意事项，在管理期间发生任何事故均由乙方承担全部责任，与甲方无关，如因此导致甲方承担责任的，甲方有权自应向乙方支付的费用中扣除，不足部分有权向乙方追偿。

4、乙方管理期间，做好管理范围内的地下管线和现有建筑物、构筑物的保护工作，如果管理期间被破坏由乙方负责修复；若乙方认为不是自己造成的，由乙方承担举证责任，如无法提供证据，仍由乙方负责修复。

5、乙方随时接受甲方的检查和考核，为检查、考核提供便利条件；定期参加例会依据指令或督查内容及时整改，自觉接受扣款；每月25日之前将下月物业管理工作计划以书面形式提交甲方审核；每月25日之前以书面形式向甲方提交本月工作总结。调整的月度工作计划需要甲方备案。

6、乙方管理不当造成的公共设施损坏由乙方无偿修复。若乙方认为造成损坏的责任不在乙方，由乙方赔偿甲方，并由乙方向责任方追偿。

7、如遇有关部门进行检查，乙方必须保证公园物业管理措施到位，如因乙方原因未能通过有关检查，乙方将负全部违约责任。

8、乙方应科学、合理安排进驻甲方工作现场员工的工作时间和计划，负责承担乙方派驻甲方工作现场员工的工资、住宿、福利及其他一切费用。因乙方员工发生劳动争议而影响或有可能影响到本合同的履行，乙方应及时作出相应调整，以保证本合同项的物业管理服务质量。

9、如遇大风（风力超过6级）、大雪等极端天气，乙方应做好排查修复工作。如因乙方未及时排查或修复不及时造成第三人人身、财产损失的，乙方应承担赔偿责任。

绿化养护：

1、乙方严格按照园林绿化行业的标准、规范，确保质量，建立完善的养护班组，制定养护岗位职责以及各岗位规范、操作规程、养护制度（包括节假日值班制度、防汛防台期间的值班制度和应急抢险工作制度等）；开展养护工作时，严格遵守政府和有关主管部门对噪音污染、环境保护和安全生产等的管理规定，配合我县大气污染防治工作，按相关部门要求对绿化进行养护；文明施工，及时清理施工现场，做到工完场清。

2、乙方在管护面积内，如需补栽，应与原植被协调一致，保证管护范围所有绿化植被全覆盖，管护期间，所移交项目内容养护成活率达到100%，乔木缺失或死亡，乙方应及时补栽同规格种类植物且保活一年，并向甲方赔偿相应损失（或按市场价估算，补栽等价乔灌木），而且乙方自行承担所需补栽或修复费用。

3、乙方根据季节、气候、土壤、植物的生长习性和生长阶段及养护场地的具体情况合理安排、开展养护工作，根据甲方要求及时做好养护区域的局部调整，保证绿化观赏的整体性，并向甲方提供年、季、月度养护管理方案及相应进度统计表。

4、乙方应配备专职管理人员，做好日常养护记录，如发现各类苗木、设施有被损、被盗等情况，应及时向甲方汇报并立即进行补缺、恢复；建立绿化养护技术档案；配备专业技术人员，指导日常作业；养护期内属于乙方材料、技术的引起质量问题，乙方应无条件返工并无偿更补、修复苗木。

5、乙方负责养护工作人员的劳动保护和人身安全，工资水平不低于县级最低生活保障，乙方在管理期间应强调安全等注意事项，在管理期间发生任何事故均由乙方承担全部责任，与甲方无关。

6、乙方养护期间，做好养护范围内的地下管线和现有建筑物、构筑物的保护工作，如果养护期间被破坏由乙方负责修复：若乙方认为不是自己造成的，由乙方承担举证责任，如无法提供证据，仍由乙方负责修复。

7、乙方随时接受甲方的检查和考核，为检查、考核提供便利条件；定期参加例会依据指令或督查内容及时整改，自觉接受扣款；每月25日之前将下月绿化养护工作计划以书面形式交甲方审核；每月30日之前以书面形式向甲方提交本月工作总结。调整的月度工作计划需要甲方备案。

8、乙方养护不当造成的绿化树木、花卉死亡或损坏由乙方无偿补栽修复。若乙方认为造成绿化树木、花卉死亡或者损坏的责任不在乙方，由乙方赔偿甲方，并由乙方向责任方追偿。

9、如遇有关部门进行检查，乙方必须保证修剪等绿化养护措施到位，如因乙方原因未能通过有关检查，乙方将负全部违约责任。

10、乙方应科学、合理安排进驻甲方工作现场员工的工作时间和计划，负责承担乙方派驻甲方工作现场员工的工资、住宿、福利及其他一切费用。因乙方员工发生劳动争议而影响或有可能影响到本合同的履行，乙方应及时作出相应调整以保证本合同下的绿化养护质量。

11、如遇大风（风力超过6级）、大雪等极端天气，乙方应

做好树木加固工作。如因乙方未加固或养护不当致树木倾倒造成第三人人身、财产损失的，乙方应承担赔偿责任。

八、考核办法

(一) 考核应有记录和分析，原则上要有日志，每周应有小结，每月应有月考核结论，月检查考核结论综合每周得分，评定当月分数，并写出原因分析，提出整改建议。

(二) 考核实行百分制，基础分为100分，基础分减去考核中扣除的分数为每月实际得分。

(三) 管护工程款的拨付与管理

管护费按月拨付。每月得分在90分（含）以上，付款手续完成后拨付当月养护费用；每月得分在80分（含）-90分（不含）之间的，扣除当月管护费1000元并责令限期整改；每月得分在70分（含）-80分（不含）之间的，扣除当月管护费3000元并责令限期整改；每月得分在70分（不含）以下的，扣除当月管护费5000元并责令限期整改予以警告。全年累计低于70分（不含）超过三次的，甲方有权终止合同。

(四) 如果管护作业被下达《督查整改通知书》的，甲方将从当月管护费中扣除2000元；凡是受到县市级有关部门通报批评的，甲方将从当月管护费中扣除5000元；情节非常严重的扣除金额另定且甲方有权提出终止合同，乙方在承担相关经济损失的同时扣除整年全部物业承包费用的5%，对上述原因终止合同而造成乙方的直接损失和间接损失，甲方不给予补偿和赔偿。同时，其存在的问题仍按上述标准进行扣分。

九、管护评分标准

物业管理

序号	项目	考核标准、内容	分值 100	扣分
1	园林绿地	绿地中全日保洁，无纸屑，塑料袋等杂物。	10分	否则，每处、每次扣1分，扣完为止 (下同)
2	硬质铺装	园路、广场及花坛、挡土墙、铺砌场地等硬化路面要全日清扫、擦洗、保洁，无垃圾死角。广场、园路上及广场口不准商贩摊点入内、机动车辆停留。	10分	否则，每处、每次扣1分
3	亮化设施	各类夜景灯饰保证清洁，无乱贴乱画，灯光开启时间严格按照上级主管部门批准时间进行，遇有重大活动按主管部门通知执行。各类灯饰发现损坏或丢失要及时上报。	10分	否则，每处、每次扣1分
4	喷泉、跌水、廊、柱	喷泉、跌水设备完好无损，水面无漂浮物，保持池水干净卫生。定期清理淤泥、杂物、及时换水，保持水质良好。廊、柱无乱贴乱刻乱画，无小广告。定期维修保养，刷防腐漆。	10分	否则，每处、每次扣1分
5	雕塑	雕塑保护完好，无人为损坏，无涂写刻画，无小广告。保持卫生清洁，无明显尘土。	5分	否则，每处、每次扣1分
6	座椅、果皮箱、警示牌	座椅、果皮箱、警示牌要经常清洗打扫、保持设施清洁，果皮箱内废弃物及时清运，	5分	否则，每处、每次扣1分

	示牌等设施	加强管理检查，固定设施不得随意搬动，没有丢失或损坏现象		
7	管理房、公厕	管理房清洁卫生，物品、工具摆放整齐有序。外墙、窗户定期清洁。厕所内设施、标识完好，无锈蚀、歪斜、破损。始终保持清洁卫生，无异味。厕所内无张贴、刻画。	10分	否则，每处、每次扣1分
8	卫生保洁	卫生实行一天两清扫，全天保洁，垃圾日产日清。路面、草坪及水面无落叶、纸屑、果皮等废弃物，无便溺、无积水、无卫生死角。	10分	否则，每处、每次扣1分
9	巡查看护	无践踏草坪、花坛，攀缘刻画树木，采摘花卉，无乱堆乱放，吊挂晾晒物品，张挂、张贴宣传品。无随地吐痰、便溺、乱扔、乱倒废弃物。无损坏公园内市政附属设施，无攀爬雕塑，假山，树木及其他设施。私自施工，在公园内乱挖乱建。无卖艺、摆摊贩卖和组织商业活动。	10分	否则，每处、每次扣1分
10	设施维修及组织管理	组织管理机构健全，管护人员统一着装，按规定人数按时上岗作业。员工离岗时间不得超过半小时或当值时间内不得发生与工作明显无关的行为。设施及时维修更换，不能出现坑洞、地面塌陷、设施破损及水电问题，并以书面形式进行上报。每日书	20分	否则，每处、每次扣2分

		写工作日志，按要求上报年、季度、月、周管护计划和其他汇报材料、各种报表。按要求参加例会，确定项目负责人和技术负责人，按时处理整改通知，数字城管信息。按要求完成突击性临时性任务。及时处理上级领导，主管部门，新闻媒体，群众等对公园物业管理提出的批评、曝光、举报。		
--	--	---	--	--

绿化养护

序号	项目	考核标准、内容	分值 100	扣分
1	景观	行道树树种统一，规格整齐，杆高一致，树冠完整，株型优美，景观优良，无死株，无缺株，无干枯枝，无倾斜、倒伏、断枝；绿篱整齐，高矮均衡，上下丰满无脱脚、无缺株断带；草坪整齐一致，边线清晰，线条流畅，无斑秃，生长季节不枯黄。乔木、灌木生长旺盛，叶色正常，有光泽，无明显黄叶、焦叶、卷叶、枯萎叶，生长季节不落叶，无黄化衰败和其他生长不良现象。	10分	否则，每处扣1分，扣完为止（下同）
2	修剪	按规范标准作业，修剪及时，无枯死枝、内膛乱枝、交叉枝、平行枝、横跨枝、下垂枝、衰弱枝、劈裂枝、病虫枝和其他影响树势、	10分	否则每棵、处扣1分

		树形的枝条；操作规范，工具齐全。不留树桩，剪口、锯口平滑，涂敷得当。		
3	松土除草 抹芽处萌 排灌施肥	及时、彻底，创口平滑；无旱、涝现象；无缺肥、无漏肥，无肥害。除草及时、无杂草；及时抹芽，无乱枝现象；无积水、无漏水、无外洒、无干旱。按时按要求浇水。	10分	否则，每处、棵、次扣1分
4	补植补栽	及时去除死株，种植季节必须30日内完成补种，补植树必须与原树种规格数量一致，且保活一年。按《河南省城市绿地养护标准》（DBJ41/T172-2017）有关要求执行。	10分	否则，每棵、平方米扣2分
5	病虫害防治	及时防治病虫害，无明显病害、虫害现象。病虫害防治按《新乡市园林绿化养护管理技术规范》执行。	10分	否则，每次扣5分
6	清扫保洁	保洁养护人员按规定人数上岗，保洁及时到位，按规范标准作业。在同一周的检查中，绿化作业垃圾超过三天未及时清理一次扣除5分。	10分	否则，每人、次扣2分
7	巡查看护	安排专职人员全天候巡查看护，及时发现制止绿化毁坏行为，确保苗木、园林小品及市政基础设施不受损坏。	10分	否则，每次扣5分

8	园容园貌	广场、路面、树木、电杆、建筑墙面、果皮箱等处无乱刻、乱划、乱贴、乱挂、乱写现象。园内无有碍园容、随意设置、悬挂的广告、横幅、破烂桌椅等，无乱搭乱建。 施工工地管理规范，按规定建临时围墙或围挡，无乱堆乱放，建材、设备堆放整齐。采取有效措施，防止噪音、扬尘污染，工区卫生保持良好，施工结束，现场清理及时、彻底。重大节日和重大活动期间，安装彩灯、彩旗，悬挂气球、横幅，美化园容，节日气氛浓厚。无狗、猫等宠物入园。无卖报、卖花、捡废品、乞丐和衣冠不整者入园。	15分	否则，每次扣5分
9	设施维修及其他	设施及时维修更换，不能出现坑洞、地面塌陷、设施破损及水电问题等，并以书面形式进行上报。员工离岗时间不得超过半小时或当值时间内不得发生与工作明显无关的行为；按要求参加例会，确定项目负责人和技术负责人，按时处理整改通知、数字城管信息。每日书写工作日志，按要求上报年、季度、月、周养护计划和其他汇报材料、各种报表。按要求完成突击性、临时性任务。及时处理上级领导、主管部门、新闻媒体、群众等对绿地管理提出的批评、曝光、举报。	15分	否则，每次扣2分

十、违约责任及索赔

1、如果乙方无正当理由管理或不及时提供服务，将受到以下制裁：

(1) 没收服务费尾款；

(2) 加收违约损失赔偿。

(3) 要求限期改正，逾期不改，有权委托第三方管理，费用由乙方承担。

2、乙方如迟延履行合同、不完全履行合同，除扣除当月管护费外，乙方仍应实际履行合同，不履行合同或履行合同不符合的约定，甲方有权解除合同，并就乙方给甲方造成的损失向乙方索赔。

3、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。

4、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，应负责修复损坏设备或照价赔偿甲方损失。

5、如果甲方提出索赔通知后15天内乙方未能予以答复，该索赔应视为已经被乙方接受。甲方将从管理服务费用尾款中扣除索赔金，同时保留进一步要求索赔的权利。

6、工作期内如使用的维修物料、绿化物料、苗木、工具、设备低于 / 少于 / 不符合投标书中所规定的质量、规格、数量要求等，甲方有权按照投标书中列明之单价与短缺数量乘积的两倍扣除作为违约金。

7、因乙方原因造成任何人身伤亡事件或任何财产损失、损失，乙方须负完全法律责任，并赔偿甲方遭受的一切损失；若乙

方不支付上述费用时，甲方有权从支付给乙方的合同款项中扣除上述费用，不足之数由乙方另行支付。

十一、不可抗力及其他因素

1、因不可抗力（或甲乙双方不能控制的原因）不能履行合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任。但合同一方迟延履行后发生不可抗力的，不能免除责任。

2、合同一方因不可抗力不能履行合同的，应当及时通知对方，以减轻可能给对方造成的损失，并应当在合理期限内提供证明。

十二、税费

本项目所涉及的一切税费均由乙方负担。

十三、合同终止

出现下列情况时合同自动终止

1、不能履行合同规定的义务，不能达到甲方要求的和管理和服务目标。

2、甲方每月对乙方履行合同的情况进行一次综合考核，考核不合格视作乙方违约，并自动终止合同。

十四、合同修改

1、合同条款的任何改动，均须合同签署双方签署合同修改书或合同补充协议。该合同的修改和补充均为本合同的组成部分，具有与本合同同等的法律效力。

2、本合同的未尽事宜，经双方协商可签订补充协议，所签订的补充协议与本合同具有同等的法律效力。

十五、适用法律

本合同签订和履行适用于中华人民共和国法律，因履行合同

发生的争议，由甲乙双方友好协商解决，如协商不成的，任何一方均可向新乡县人民法院提起诉讼。

十六、合同鉴证及生效

1、除非合同中另有说明，本合同经双方法人代表或授权代表签字并加盖公章（或合同专用章）后，即开始生效。

2、本合同一式五份，甲乙双方各执二份，财政局备案一份。

3、乙方指定以下地址为送达地址，联系人为本合同指定联系人，邮箱为文件接收邮箱，如有变更，需书面通知甲方。

地 址：新乡县商务中心三号楼6楼

甲 方：新乡县住房和城乡建设管理局

盖 章：

电 话：0373-5599521

2025年12月31日

地 址：新乡县商务中心三号楼7楼

乙 方：新乡县昊宇污水设施服务所

盖 章：

电 话：

2025年12月31日