海门区东洲公园管理服务项目合同

（2026-2027 年度）

发包人：南通市海门区园林绿化管理处

承包人：江苏美科物业服务有限公司

二〇二六年四月　日

第一部分　　协议书

发包人（全称）：南通市海门区园林绿化管理处

承包人（全称）：江苏美科物业服务有限公司

南通市海门区园林绿化管理处采购海门东洲公园、江海公园管理服务项目已由发包人面向社会公开招标。现根据招标结果，委托承包人实施管护工作。依据《政府采购法》、《中华人民共和国民法典》及其它有关法律法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方订立本合同。

一、基本情况

1.公园名称：东洲公园。

2.坐落位置：南通市海门区公园巷1号。

3.占地面积：76000平方米。

4.资金来源：财政拨款。

二、合同期限

2026年4月28日至2027年4月19日。

三、签约合同价

签约合同价为：人民币（大写）柒拾壹万陆仟捌佰元整（¥716800.00元）；

履约保证金人民币（大写）柒万壹仟陆佰捌拾元整（¥71680.00元）。

本合同总价已包含承包人因履行本合同产生的一切成本、费用、税费及合理利润，包括但不限于：管理团队及全部服务人员的工资、奖金、津贴、加班费、社会保险费、住房公积金、福利费、法定节假日费用；员工招聘、培训、管理、考核、着装、劳保用品费用；为提供服务所需的全部工具、设备、耗材的购置、租赁、维护费用；办公、通讯、交通、水电费用；管理费、保险费、利润；以及为履行所有义务、责任和风险（包括但不限于政策性调整、市场物价波动、人员变更等）所需的全部费用。除本合同明确约定的支付款项外，发包人无需就本合同项下服务向承包人或任何第三方支付任何其他费用。

四、承包人项目负责人

姓　　名：王世春；

身份证号：320621198108145312；

联系电话：15851398020；

承包人承诺投标时确定的项目负责人为本项目的唯一指定负责人，未经发包人事先书面同意，不得更换。若擅自更换或实际负责人与备案不符，发包人有权每次处以人民币壹万元罚款，并要求立即纠正。项目负责人资格须持续符合招标文件第四章的全部要求，发包人有权随时核查，不符合要求的，发包人有权要求承包人立即更换且不免除前述罚款。

五、合同文件构成

本协议书与下列文件一起构成合同文件，各文件相互解释，互为补充：

（1）中标通知书（如果有）；

（2）投标函及其附录（如果有）；

（3）合同条款及其附件；

（4）补充合同条款；

（5）海门区公园物业管理制度；

（6）海门区公园物业管理考核办法；

（7）其他合同文件。

在合同订立及履行过程中形成的与合同有关的文件均构成合同文件组成部分。

上述各项合同文件包括合同当事人就该项合同文件所作出的补充和修改，属于同一类内容的文件，应以最新签署的为准。

六、承诺

1.发包人承诺按照合同约定的期限和方式支付合同价款。

2.承包人承诺：其具备履行本合同的全部资质与能力；将严格按照招标文件、投标文件及本合同的约定，投入充足资源，独立、完整地履行本公园的全部物业管理服务工作；绝不进行任何形式的转包、违法分包或允许他人以本公司名义履行合同；其投标文件及一切承诺均为本合同的当然组成部分，对承包人具有严格约束力。

3.发包人和承包人通过招投标形式签订合同的，双方理解并承诺不再就同一工作另行签订与合同实质性内容相背离的协议。

七、签订时间

本合同于2026年4月28日签订。

八、签订地点

本合同在南通市海门区公园巷1号签订。

九、补充协议

合同未尽事宜，合同当事人另行签订补充协议，补充协议是合同的组成部分。

十、合同生效

本合同自 双方签字并盖公章 且承包人向发包人足额提交符合要求的履约保证金之日起生效。

十一、合同份数

本合同一式 捌 份，正本贰份，副本陆份，均具有同等法律效力，发包人执 肆 份，承包人执 肆 份。

发包人：（公章）

法定代表人或其委托代理人：

（签字）

组织机构代码：

地　址：

邮政编码：226100

法定代表人：

委托代理人：

电　话：

传　真：

电子信箱：

开户银行：

账　号：

承包人：（公章）

法定代表人或其委托代理人：

（签字）

组织机构代码：91320602685347110F

地　址：南通市崇川区万达 A3-1801 室

邮政编码：226000

法定代表人：陆美娟

委托代理人：陈燕锋

电　话：13142928502

传　真：0513-83573605

电子信箱：nt msj@126.com

开户银行：中国银行南通分行

账　号：461158221317

第二部分　合同条款

第一章　服务标准与服务内容

承包人按发包人审查并批准的承包人管理服务方案提供服务，不得低于海门区公园物业管理制度要求。承包人被视为已完全了解公园现状及管理难点，不得以任何不了解情况为由要求降低服务标准或增加费用。

承包人服务内容包括但不限于：1.出入口安全值守与人员管控；2.园内24小时不间断巡逻与秩序维护；3.车辆进出引导与停放管理；4.公共设施日常清洁及巡检报修；5.树木绿植看护管理；6.救护站AED等急救设备使用；7.监控中心值守与突发事件第一时间响应；8.配合开展安全检查、宣传活动及重大节日、重大活动期间的专项保障；9.及时发现、报告并初步处置园内安全隐患、治安事件、火灾险情、游客紧急求助等；10.严格执行发包人下达的其他合理工作指令。

第二章 人员与管理

承包人必须保证在本合同期内，任何时候于本项目现场提供服务的总人数不低于20人，且各岗位配置（项目负责人1人、门卫至少7人、巡逻员及保洁员共至少8人、监控员至少3人、救护员至少1人）。

所有人员年龄、资质（持有有效证件）、健康状况必须持续符合招标文件要求。发包人有权随时抽查，不符合要求的人员必须在发包人指定期限内清退更换，由此产生的一切费用与责任由承包人承担。

承包人派驻人员名单（含身份证号、岗位、资质证书号）须在合同生效后3日内报发包人备案。任何人员变动，须提前24小时书面报发包人备案。发包人有权对拟新增人员背景进行核查，并可基于合理理由拒绝其上岗。

承包人项目负责人每月现场履职不得少于26天，每日巡查不少于两次，并随时接受发包人查验。

承包人须制定详细的内部管理制度、排班计划、巡查路线图、应急预案（包括但不限于消防安全、治安事件、自然灾害、游客急救等），并在合同生效后7日内报发包人审核备案。发包人提出的修改意见，承包人必须执行。

承包人须建立完整的服务工作记录档案（包括巡查记录、交接班记录、事件处理记录、培训记录、考核记录等），每月5日前将上月档案提交发包人审查。

第三章　双方的权利与义务

第一条　发包人的权利义务

1．发包人有权随时检查、监督承包人的各项管理工作。

2．发包人按照《公园物业管理考核办法》进行考核和打分，每月汇总一次，同时将对其管理工作进行不定期检查，考核结果作为兑付公园物业管理服务费用的依据。

3．协助承包人解决工作过程中遇到的实际问题。

4．为承包人开展各项公园物业管理服务工作提供必要的条件。

5．不得干涉承包人依法或依本合同规定内容所进行的管理活动。

6．负责处理非承包人原因而产生的各种纠纷。

7．按时支付公园物业管理服务费用。

8．法规政策规定由发包人承担的其他责任。

9．如承包人未履行合同，造成管理不善或违反国家法律法规，发包人有权终止合同。

10．因承包人工作失职造成公园财产损失，发包人有权追究承包人的责任，如后果严重的，发包人有权终止合同。

第二条　承包人的权利义务

1．承包人必须按“公园物业管理制度”履行本合同。

2．承包人必须配合发包人开展各项检查并服从发包人的工作安排，承包人确定的员工名单要报发包人备案，并接受发包人业务指导和工作督查。

3．公园实行每天24小时值班巡查，节假日及重大活动期间承包人必须按发包人要求加班，加班费由承包人负责。

4．承包人负责对其员工进行日常管理和必要的业务培训、职业道德教育、严格考核奖惩，以确保其服务质量。

5．承包人工作人员的伤、病、残疾及意外等事故均由承包人负责，与发包人无涉。

6．接受公园管理主管部门及有关政府部门的监督、指导，并接受发包人的监督。

7．承包人人员上岗时要统一着装，佩戴标志，做到爱岗敬业，文明服务，共同维护公园形象。

8．对本公园的公用设施不得擅自占用和改变使用功能，如需在本公园内改扩建完善配套项目，须报发包人和有关部门批准后方可实施。

9．建立本公园的公园管理档案并负责及时记载有关变更情况。

10．承包人工作人员的工资、奖金、加班费、误餐费、福利费等各项补助，养老、工伤、医疗等各项保险费全部由承包人负责。

11.为本项目组建专职服务团队，未经发包人同意，不得将本项目人员调用于其他项目。

12.对其员工在工作期间的人身及财产安全承担全部雇主责任。因承包人原因造成的其员工或第三方人身伤害、财产损失，由承包人承担全部赔偿责任。若导致发包人被追索或声誉受损，承包人须赔偿发包人全部损失。

13.定期向发包人书面汇报工作，重大事件、安全事故、治安案件必须在发生后10分钟内电话报告，30分钟内书面初报。

14.无条件接受并配合发包人及财政、审计、纪检监察等部门的监督检查与审计。

第三条　配合义务

1.对需进入公园区域内的宣传、检查、执法、救援等公共事务，合同当事人应当积极配合。

2.承包人应配合发包人做好社会稳定工作，每年需支出经费约18250元。

第四条 禁止行为

（1）承包人不得有下列行为，否则视为严重违约：

（2）擅自转包、分包或以其他任何形式将合同义务交由第三方履行。

（3）擅自减少合同约定的人员数量或降低岗位任职标准。

（4）挪用发包人支付的任何款项，或拖欠、克扣员工工资社保。

（5）未经许可，利用公园场地或发包人名义从事任何经营性活动或为自己牟利。

（6）纵容或参与与履行职责无关的活动，影响公园秩序或形象。

第四章　履约考核与服务费用

1、月度考核按照《海门区公园物业管理考核办法》执行。承包人当月考核得分低于90分的，每低1分在当月服务费中扣除500元。连续两个月得分低于80分或单月得分低于75分的，发包人有权单方解除合同。

2、国家法定节假日或发包人组织的重大活动期间，若因承包人管理不到位发生责

任事故或不良影响，每次另行扣款人民币 3000-5000 元，且不免除其他违约责任。

付款方式：合同订立后，对照海门区公园物业服务管理考核办法支付公园服务费用。服务费用按季度支付，季度内考核月份应付费用合计于每季度的下月支付，履约保证金合同到期后根据约定履约情况无息退还。具体支付金额要结合考核情况、履行合同以及财政资金拨付情况。

发包人在收到发票并审核无误后 30 个工作日内，支付经考核扣减后的费用。承包人所请款项中若包含扣罚款项，发包人有权直接抵扣。

第五章　违约责任

第一条　发包人违约责任

发包人违反本合同约定，导致承包人未能完成服务内容的，承包人有权要求发包人限期解决；逾期未解决的，承包人可要求发包人承担相应的赔偿责任。

第二条　承包人违约责任

承包人提供的服务达不到本合同约定的标准的，发包人有权要求承包人在合理期限内改进，承包人未能改进的，发包人可要求承包人承担相应的赔偿责任。

发生本合同第四条所列任何一项禁止行为的，发包人有权立即解除合同，没收全部履约保证金，并要求承包人支付相当于合同总价 20%的违约金。

承包人服务不符合约定，除按考核办法扣款外，发包人发出整改通知后逾期未改或整改后仍不符合要求的，每发生一次，发包人有权另处人民币 2000 元违约金。

因承包人原因导致合同解除或终止的，承包人除承担相应违约金外，还应赔偿给发包人造成的全部损失（包括但不限于发包人另行招标的费用、新旧服务商交替期间的额外管理成本、对第三人承担的赔偿责任、声誉损失等）。

发包人根据本合同或法律享有的违约金、赔偿金、扣罚款等，均有权直接从应支付给承包人的服务费或履约保证金中抵扣，不足部分有权继续追偿。

第三条　提前解约责任

除本合同规定的解除合同的情形外，发包人、承包人双方均不得提前解除合同，否则无过错方可要求其支付 10 万元的违约金；造成损失的，无过错方可要求其承担相应的赔偿责任。

第四条　突发事件处理

为维护公共利益，在不可预见情况下发生突发事件，承包人因采取紧急避险措施造成损失的，当事人应按有关规定处理。

第五条　承包人免责条约

以下情况承包人不承担违约责任：

1、由于发包人的原因导致承包人的服务无法达到合同约定的。

2、非承包人责任出现的公共设施设备运行障碍造成损失，承包人已采取应急措施的。

第六章　合同的解除和终止

第一条　期满终止

本合同期满，承包人不得擅自终止公园服务，应继续按本合同的服务与收费标准提供服务，直至新的业务服务企业承接，期间的公园物业服务费用由发包人仍然按照合同约定标准支付。

第二条　期限未满终止

本合同期限未满，承包人不按照合同要求履行合同，连续两个月考核结果低于80分或当月考核低于75分，本合同自动终止，发包人扣除承包人的履约保证金和合同终止月度及后续的物业服务费用，承包人应按时撤出本公园，并及时移交公园服务用房及与公园服务有关的全部资料。

第三条　不可抗力的终止

因不可抗力致使合同无法继续履行的，根据不可抗力的影响，部分或全部免除责任，其他事宜由合同当事人依法协商处理。

第四条　终止后处理

本合同终止后，合同当事人应共同做好债权债务处理，包括公园物业服务费用的清算、对外签订的各项协议等，还需做好以下工作：

（1）在合同终止日后3日内，将从发包人处获取的所有文件、资料、钥匙、权限等物品归还。

（2）在合同终止日后7日内，完成全部人员、自有设备及物品的撤场，并将服务场所清理干净。逾期未撤场或清理的，发包人有权自行处置，费用及风险由承包人承担。

（3）在发包人要求下，无条件配合完成与新服务商的各项移交工作。

第七章　争议解决

因合同的解释或履行发生争议的，双方可按以下方式处理：（3）。甲方维护自身合法权益而提起诉讼的，乙方需承担甲方因此而支付的诉讼费，保全费，保函费，律师费等各项费用。

1．友好协商；

2．向公园所在地纠纷人民调解委员会申请调解；

3．向发包人所在地人民法院提起诉讼。

第八章　其它约定

1．合同期将满时，承包人若不能续约，必须提前二个月与新管理单位办理资料移交，并于一个月之内完成移交工作，合同期满时无条件撤出，否则视为承包人违约（除非承包人能举证非承包人的责任）。

2.在合同生效后半月内承包人须向发包人提交用工人员花名册。花名册包括姓名、出生年月、用工时间、用工岗位、工资标准、是否参加养老保险、备注。如有变动，及时将变更人员花名册提交发包人。如没有及时提交，被发包人发现一次，扣除当月服务费用。

3．承包人必须遵守劳动用工的相关法律、法规，按月发放职工工资，交纳相关保险等。如不按时发放交纳，则由承包人承担由此造成的一切责任，并扣除当月管理费，终止合同。

4．在实施公园管理过程中，承包人必须认真履行职责，确保管理目标、措施、指标达到或超过合同的要求，确保不存在安全、秩序等方面的管理缺陷，否则发包人有权要求承包人调整不合理的机构、更换不称职的人员或其工作不能令发包人满意的人员。机构调整方案必须经发包人批准，但发包人并不承担由于机构设置不合理所导致的任何责任（因调整机构需要增加人员数量者，其费用由承包人自负，因调整机构可以减少人员数量者，其费用归发包人所有）。

5．承包人必须保证管理人员的稳定，未经发包人同意更换主要管理人员（安保队长及以上人员）按违约论处。发包人有权随时要求承包人更换在发包人看来不合适的任何人员，发包人的要求不需要任何理由，也不承担任何责任。

6．因承包人不认真履行职责，由此造成的损失和责任，均由承包人承担。

7．如遇不可抗力，双方应主动积极及时处理，因不可抗力造成的损失，双方各自承担。

廉 政 合 同

发包人(全称)：南通市海门区园林绿化管理处

承包人(全称)：江苏美科物业服务有限公司

根据国家、省廉政建设的有关规定，发包人、承包人就加强廉政建设，订立本合同。

1 双方权利和义务

1.1 严格遵守国家有关法律法规的规定。

1.2 严格执行一切合同文件，自觉按合同办事。

1.3 双方的业务活动坚持公平、公开、公正和诚信的原则（法律认定的商业秘密和合同文件另有规定除外），不得损害国家和集体利益，不得违反廉政建设管理规章制度。

1.4 建立健全廉政制度，开展廉政教育，设立廉政告示牌，公布举报电话，监督并认真查处违法违纪行为。

1.5 发现对方在业务活动中有违反廉政建设规定的行为，应及时给予提醒和纠正。

1.6 发现对方严重违反合同的行为，有向其上级部门举报、建议给予处理并要求告知处理结果的权利。

2 发包人义务

2.1 发包人及其工作人员不得索要或接受承包人的礼金、有价证券和贵重物品，不得在承包人报销任何应由发包人或工作人员个人支付的费用等。

2.2 发包人及其工作人员不得参加承包人安排的宴请（工作餐除外）和娱乐活动；不得接受承包人提供的通讯工具、交通工具和高档办公用品等。

2.3 发包人及其工作人员不得要求或者接受承包人为其住房装修、婚丧嫁娶活动、配偶子女的工作安排以及出国出境、旅游等提供方便等。

2.4 发包人及其工作人员及其配偶、子女不得从事与发包人有关的工程材料设备供应、工程分包、劳务等经济活动。

2.5 发包人及其工作人员不得以任何理由向承包人推荐分包单位或推销材料，不得要求承包人购买合同约定外的材料和设备。

2.6 发包人及其工作人员要秉公办事，不准营私舞弊，不准利用职权从事各种个人有偿中介活动。

3 承包人义务

3.1 承包人不得以任何理由向发包人及其工作人员行贿或馈赠礼金、有价证券、贵重礼品。

3.2　承包人不得以任何名义为发包人及其工作人员报销应由发包人或工作人员个人支付的任何费用。

3.3　承包人不得以任何理由安排发包人及其工作人员参加宴请（工作餐除外）及娱乐活动。

3.4　承包人不得为发包人和个人购置或提供通讯工具、交通工具和高档办公用品等。

4　违约责任

4.1　发包人及其工作人员违反本合同第1条和第2条规定，应依据有关规定给予廉政建设规定的处分；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给承包人造成经济损失的，应予赔偿。

4.2　承包人及其工作人员违反本合同第1条和第3条规定，应依据有关规定给予廉政建设规定的处分；给发包人造成经济损失的，应予赔偿；情节严重的，给予承包人一至三年内不得进入工程建设市场的处罚。

5　双方约定

本合同由双方或其上级部门负责监督执行，并由双方或其上级部门相互约请对本合同执行情况进行检查。

6　合同生效

本合同的有效期，自双方签署之日起至该主合同结束之日止。

7　合同法律效力

本合同作为东洲公园物业管理服务项目合同的附件，与服务合同具有同等的法律效力，经双方签署后生效。

8　合同份数

本合同正本贰份，副本陆份，共计捌份。

发　包　人(公章)：

法定代表人(签字或盖章)：

2026年4月28日

承　包　人(公章)：

法定代表人(签字或盖章)：

2026年4月28日