合　同　书

项　目　名　称：胡埭人民公园管理服务

委托方（甲方）：　无锡市滨湖区胡埭镇人民政府

受托方（乙方）：　无锡市滨湖区房冠物业管理有限公司

签　订　日　期：　2026 年 5 月 7　日

江苏省政府采购合同（服务）（合同编号）

项目名称：胡埭人民公园管理服务　　项目编号：JSZC-320211-WXZW-G2026-0003

甲方：（买方、需方、采购人）无锡市滨湖区胡埭镇人民政府

乙方：（卖方、供方、供应商）无锡市滨湖区房冠物业管理有限公司

甲、乙双方根据江苏省政府采购网　胡埭人民公园管理服务　项目公开招标的结果，签署本合同。

第一条 合同标的

一、项目名称：　胡埭人民公园管理服务　

二、项目坐落位置：　胡埭人民公园，位于胡埭路与环镇北路交叉口　

三、物业管理服务期限 1 年。本合同期限 1 年，自 2026 年 5 月 8 日至 2027 年 5 月 7 日。

第二条 委托管理事项

委托管理服务内容：胡埭人民公园管理服务，主要包括设施维护、秩序安全、保洁、道路及绿化养护、设施设备保养维修等管理服务。

第三条 合同总价款

一、本合同总价款（含税）为人民币 大写：贰佰叁拾柒万叁仟捌佰叁拾柒元柒角捌分/年（RMB2373837.78 元/年）。

二、本合同执行期间总价不变。

总价含服务人员的工资（符合无锡市最低工资标准且必须缴纳社会保险费）、社保福利费、加班费及高温期间高温岗位高温费、办公费、法定税费、公众责任保险费和合理利润外，还应包括体检、管理、培训、通讯、安全调整风险及政策性文件规定等各项应有费用，以及为完成招标文件规定的管理工作所涉及的一切相关费用。如发生漏、缺、少项，都将被认为是乙方的报价让利行为，损失自负。

本次服务管理中所涉及的所有工具、车辆及设备使用、消耗品、维修（单次单件小修 2000 元以内）等相关费用包含在总价中。

三、履约保证金的缴纳和退付

本项目是/否向采购人缴纳履约保证金：　/　。

履约保证金缴纳金额：　/　元。

履约保证金的缴纳时间：/，缴纳形式：/。

履约保证金的退付时间：/，退付办法：/。

履约保证金不予退还的情形：/。

逾期退还履约保证金的违约责任：/。

第四条 组成本合同的有关文件

下列关于采购 胡埭人民公园管理服务 项目（编号：JSZC-320211-WXZW-G2026-0003 ）的招投标文件或与本次采购活动方式相适应的文件及有关附件是本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力，这些文件包括但不限于：

一、乙方提供的投标文件和报价表；

二、中标通知书；

三、甲乙双方商定的其他文件。

第五条 双方权利义务

一、甲方权利义务

（一）监督乙方管理服务工作的实施。甲方有权按照合同约定和法律规定的标准规范，对乙方实施的管理服务提出修改和变更建议。

（二）审议管理区域共用部位和共用设施设备使用、公共秩序和环境卫生、绿化维护等方面的规章制度。

（三）对管理服务质量进行监督检查，对不符合质量标准的管理服务要求乙方整改落实。

（四）为乙方的管理服务提供必要的工作场所以及物业管理服务所必需的水、电供应。

（五）对乙方的节能工作进行指导和监督，提高用能设施设备的能源利用效率。

（六）根据有关部门的要求，指导和监督乙方做好控烟、爱国卫生等工作。

（七）定期与乙方沟通协调管理服务相关事宜，组织实施管理服务履约评价，指导和督促乙方提升本项目的服务质量，协助乙方做好服务管理工作。

（八）按照合同约定，及时支付合同款项。

（九）法规、政策规定由甲方承担的其他责任。

二、乙方权利义务

（一）在承接本项目时，对项目的技术档案资料、共用部位、设施设备等进行查验，并做好书面确认工作；对所有图、档、卡、册等资料应做好建档工作。

（二）在本管理服务区域设立专门机构负责日常管理工作，并按要求委派符合岗位资格条件及能力的人员履行本合同，保证从事本管理服务项目的人员具备相应的职业资格和应有的素质，做好从业人员有关政治素养方面的审核。如需调整主要管理人员及技术骨干应事先征得甲方书面同意，对甲方提出认为不适合的在岗人员，乙方应在接到甲方变更在岗人员要求后及时作出调整。

（三）根据法律法规的规定及本物业的实际情况开展管理服务。

（四）非经甲方书面许可，不得改变管理区域内共用部位、共用设施设备的用途；不得占用、挖掘物业管理区域内道路和场地；确因工作需要，乙方应事前以书面形式向甲方提出申请并经同意后，方可实施，施工不得影响机关工作秩序。

（五）对有违反或影响本合同执行，包括影响公园日常活动秩序的行为，乙方应及时整改。

（六）协助甲方做好管理区域内各项节能管理工作。

（七）乙方应协助甲方做好本管理区域的安全生产和事故防范工作，对从事本项目的从业人员应进行安全操作培训；遵守有关环境保护和职业健康管理职责要求。根据甲方要求，采取详细的事故防范措施，制定应急预案，并组织演练，避免发生安全事故。发生安全事故时，乙方在采取应急措施的同时，及时向甲方报告，保护好现场、协助做好处置工作。

（八）加强内部监督检查，至少每季度检查一次管理服务质量情况，及时向甲方通报本管理服务区域有关管理服务的重大事项，稳步提升管理服务质量。

（九）投保公众责任险。

（十）乙方应在合同期限届满且不再续签新合同时，乙方应向甲方移交房屋、设备、档案和图纸资料，以及甲方所有的工具、物料等，并填写移交清单，由双方签收；全部手续完成后签署移交确认书。

（十一）法规、政策规定由乙方承担的其他责任。

三、在管理过程中，因下列因素所致的损害构成乙方的免责事由，乙方均不负赔偿之责：

（一）天灾、地震等不可抗力的事由所致的损害；

（二）暴动、持械抢劫、破坏、爆炸、火灾、刑事犯罪等违法行为等事由所致的损害；

（三）因甲方或第三者之故意、重大过失所致的损害；

（四）因乙方书面建议甲方改善或改进管理措施，而甲方未采纳所致的损害；

（五）本合同标的物之共用部分（含共用部位、共用设备设施）自然或非乙

方人为的任何损坏。

（六）除上述各款外，其他不可归责于乙方之事由的。

以上所有事项因乙方故意或过失所致，或未尽到管理职责的，不在此限；

四、为维护公众、甲方的合法利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄漏、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等情况，乙方因采取紧急避险措施造成财产损失的，按有关法律规定处理。

第六条 质量保证

一、建立质量管理体系并有效运行，管理服务能够接受质量审核。

二、管理服务逐步达到接受创优评审条件。

三、各项承诺指标及所采取的措施详见“招标文件”及投标文件。

四、其他管理服务质量要求按无锡市有关标准执行。

第七条 款项支付

一、本合同项下所有款项均以人民币支付。

二、甲方在收到乙方开具相应的增值税发票后按约定支付服务费；乙方未提供发票的，甲方有权迟延支付款项且不承担违约责任，乙方仍应继续履行本合同项下的全部义务。

三、付款方式及进度安排及履约评价考核机制按招标文件执行。

（1）合同签订后，采购人向中标人支付合同价款的 10%预付款，预付款在第一次付款时扣回，如不能完全抵扣，顺延至下一次付款时扣回，直至全部扣回。

（2）服务费用每三个月支付一次，先做后付，经检查考核合格的上一期的服务费以此类推。如服务期内出现重大问题的，采购人有权延期至问题整改到位并经采购人验收合格后支付。

（3）每期应支付的款项=合同价/4-相关罚款

（4）最后一次付款：在合同期满后一个月内，根据合同约定的质量标准经采购人验收合格的，一次性支付且按服务质量标准扣除相应费用。考核办法详见合同附件。

（5）甲方不承担逾期付款的违约责任，甲方付款前，乙方需提供相应的发票。

第八条 违约责任

一、甲方无正当理由，违反本合同约定的，使乙方未能完成规定管理目标的，乙方有权要求甲方在一定期限内解决。

二、乙方无正当理由，违反本合同约定及招标文件规定、投标文件承诺，未

能达到规定管理目标及质量保证的，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改或整改不符合要求的，甲方有权解除合同并要求支付合同总价 5%的违约金。

三、乙方无正当理由，违反本合同约定，擅自收费或擅自提高收费标准的，对擅自收费部分或超出标准的部分，甲方有权拒绝付款；已经支付的，有权要求乙方双倍返还；造成甲方经济损失的，乙方应予赔偿。

四、因乙方原因导致重大火灾、失窃、泄密等事件的，甲方有权解除合同，并要求乙方赔偿相关损失。

五、合同到期未续签时，乙方拒绝按本合同约定及时、有序撤场并交接的，甲方有权拒付管理服务费用，并要求乙方支付管理服务年度总费用的 30%作为违约金；造成的损失超出前述违约金的，甲方有权要求乙方按照实际损失予以赔偿。

六、乙方在承担上述一项或多项违约责任后，仍应继续履行合同规定的义务（甲方解除合同的除外）。甲方未能及时追究乙方的任何一项违约责任并不表明甲方放弃追究乙方该项或其他违约责任。

第九条 合同的生效、变更和终止

一、本合同自签订之日起生效。除《中华人民共和国政府采购法》第五十条第二款规定的情形外，本合同一经签订，甲乙双方不得擅自变更、中止或终止合同。

二、合同在执行过程中出现的未尽事宜，双方在不违背本合同和招标文件的原则下协商解决，协商结果以书面形式签订补充协议，且补充协议与本合同具有同等效力。

三、合同中未有约定的按照有关的法律法规以及国家行业标准或技术文件规定予以解决。

四、甲乙双方确认：对本合同条款及后果均已知悉，一致确认不存在欺诈、胁迫、乘人之危、重大误解、显失公平等任何可能导致合同无效或被撤销的情形。

五、本合同终止时，乙方应移交管理权，撤出本项目，协助甲方做好服务的交接和善后工作，移交或配合甲方移交管理用房和管理的全部档案资料等。

六、本合同终止后，在新的管理服务企业接管本项目前，除甲方要求乙方提前撤离外，新老管理服务企业的交接过渡期最长为 1 个月，在此期间乙方应提供过渡期管理服务，过渡期管理服务标准和服务费标准不变。

第十条 争议的解决

合同签订后甲乙双方即直接产生权利与义务的关系，合同执行过程中出现的问题应按照合同约定、法律法规的规定办理。在合同履行过程中，双方如有争议，

由甲乙双方协商处理，若协商不成，可选择以下__二__方式处理：

一、向无锡仲裁委员会申请仲裁。

二、向甲方所在地法院提起诉讼。

第十一条 诚实信用及其他

一、乙方应诚实信用，严格按照招标投标文件要求和承诺履行合同，严禁向甲方进行商业贿赂或者提供不正当利益。

二、本合同应按照中华人民共和国现行法律进行解释。

三、本合同正本一式五份，具有同等法律效力，甲方、乙方各执两份，代理机构（见证方）执一份。

四、本合同附件：考核细则、廉政合同

甲方（采购人）：（盖章）

代表人：

电话：

开户银行：

账号：

乙方（供应商）：（盖章）

代表人：

电话：

开户银行：

账号：

签订日期：2026年5月7日

见证方：

附件 1

考核细则

项目	序号	标准内容	分值	评分标准	测评分值
（一）日常工作及基础管理（15分）	1	制定有详细的管理实施方案、应对各类突发事件的应急预案和创优计划。	2分	机构不完善、没有方案和计划扣2分，每发现一项不符合要求扣0.5分	
	2	建立健全各项管理制度（含24小时值班制度，设立服务电话等），各岗位工作标准，并制定具体的落实措施和考核办法。	2分	没有建立，扣2分。管理工作程序、质量保证制度、岗位考核制度等，每发现一处不完整、不规范扣0.5分，未制定具体措施扣0.5分，未制定考核办法扣0.5分。	
	3	人员持证上岗，统一服装，佩戴明显标志，形象好。	2分	不达要求，每发现1次1人扣0.5分。	
	4	工作及时沟通、跟踪、落实及反馈。耐心、细致、礼貌地接受机关工作人员投诉、求助、建议、问询、质疑并及时处理各类诉求，做好记录，建立回访制度	2分	遇重大问题不报告扣2分，因沟通原因影响工作、安排事项无反馈、无结果，每发现一项一次不符合要求扣0.5分	
	5	人员配置	2分	不达要求，每发现1次1人扣0.5分。	
	6	人员调整	1分	不及时上报，每人次扣0.5分。	
	7	管理台账、档案资料管理、交接班	1分	不健全，每次扣0.5分	
	8	公共能耗费及时缴纳，保证公共设备正常运行。并加强管理各能耗终端，避免浪费。	2分	不完整，每次扣0.5分	
	9	值班期间不得擅自脱岗、离岗，室内抽烟、喝酒或酒后上岗等	2分	每发现一次，扣2分，并罚款200元	
（二）清洁卫生（25分）	1	每天全天候保洁，及时清理绿地、广场、假山等处垃圾、杂物、杂草，无卫生死角。	5分	发现有垃圾、杂物、杂草，扣0.2分/处；垃圾拾后乱放扣0.5分/处；当天未及时清运扣1分。	
	2	卫生间保洁。镜面、台面、冲洗洁具、垃圾桶清理等一次性消耗用品的及时更换。	5分	目视墙壁、地面、便器洁净。拖把间无异味、无积水、拖把池无污渍、排水正常等。每一项不符合0.5分。	
	3	公共设施目视无明显灰尘，平台、屋顶无积水、杂物，管线无污迹，雨篷无垃圾、青苔、积水。	4分	每一项不符合0.5分。	
	4	树木、草坪修剪后枝叶、垃圾应	2分	发现一处扣0.5分。	

		及时清运不过夜，做到不乱丢不乱抛。			
	5	雨水井、污水井等排水通畅，无纸屑、烟头。盖板无污迹。	2分	每一项不符合扣0.5分。	
	6	垃圾桶随时清洗，外观无污渍、灰尘、内无异味散发。	1分	每发现一处垃圾桶未清理并有异味，扣0.5分。	
	7	标识牌、墙面宣传栏、玻璃、门上无污渍、无乱贴、乱涂画和乱悬挂现象。	1分	每发现一处乱贴、乱涂、乱画和乱悬挂扣0.5分。	
	8	垃圾日产日清。	2分	每发现一处扣0.5分。	
	9	卫生清洁用具储物间摆放整齐，经常消毒处理，地面无积水。	2分	每发现一处不符合扣0.5分。	
	10	室内卫生消毒	1分	每发现一处不符合扣0.5分。	
（三）安全保卫管理（20分）	1	着装整齐、佩戴齐全，按规定时间上岗交接班。指挥动作准确、到位。	2分	每发现一次未按规定执行的扣0.5分。	
	2	指挥并监视好园内的行驶车辆，引导车辆整齐停放至规定车位，防止事故的发生	3分	每发现一次未按规定执行的扣0.5分。	
	3	严格落实公园管理规定，禁止电动车、自行车等非机动车辆驶入园区内部，确保园区游客安全。	3分	每发现一次未按规定执行的扣0.5分。	
	3	做好安全巡查：巡更按规定时间、线路巡查，不得漏查，巡查过程中要多看、多听、多嗅，以确保完成巡视工作任务；巡查过程中发现问题立即处理，并通知上级；按规定处理巡更过程中的其他工作，如关灯、关闭电源、检查办公室门是否锁闭等	4分	值班员在岗期间，擅离工作岗位，睡岗、脱岗、误岗，不履行职责、不遵守纪律，不严格检查，不认真登记。每发现一次扣0.5分。	
	4	建立健全各项切实可行的安全应急预案，工作人员熟悉预案及应急措施并明确各自岗位。	3分	无预案扣2分，每一工作人员不熟悉预案、应急措施，不明确自己岗位扣1分。	
	5	工作人员要文明上岗，微笑服务，在处理情况时，无论对方态度如何，都必须做到“打不还手，骂不还口”，处理不了的情况要及时上报，不能激化矛盾。	2分	每发现一次未按规定执行的扣0.5分。	
	6	监控室等干净整洁，维护记录健全，管线、开关、阀门等无污渍、无灰尘。	3分	每一处不合格扣0.5分。	

（四）园林绿化养护与管理（26分）	1	经同意使用除草剂需保证园林植物的安全，确保不发生药害。	2分	发现1处要害不得分。	
	2	根据实际，对绿化树木及草坪进行适期适量浇水、喷水，及时抗旱，确保正常生长。	2分	未及时浇水、喷水，致使树木、草坪生长不良，树木扣0.1分/株，草坪扣0.2分/㎡，导致植物枯死的加倍扣分。	
	3	绿地内不积水，坑坑洼洼必须及时填平，确保雨后积水及时排除。	2分	雨后绿地、草坪有积水，扣1分/处。	
	4	绿地内乔灌木有缺株，绿篱及栽种色块、草花有空缺应及时补缺，少数树种因季节不能及时补种除外。	4分	乔灌木未按规定及时补缺，扣1分/株；绿篱未及时补缺，扣1分/米；模纹及草花未及时补缺扣1分/㎡。	
	5	绿地内树木无倾斜、倒歪现象，高大乔木在大风来临时应采取防倒有效措施，因台风等灾害天气造成树木倒伏时，应及时扶正支撑倒伏树木。	3分	正常情况下，绿地内乔木、大灌木有倒伏现象，扣1分/株；因灾害天气造成树木倒伏，应在规定时间内扶正支撑，逾期扣1分/株；无有效措施导致高大乔木倒伏，扣1分/株。	
	6	绿地、草坪、植物按要求施肥及时，每年休眠期施基肥，生长期施2～3次追肥，规范操作，施肥后及时覆盖。	2分	不按规定及时施肥，扣1分/处；偷工减料，肥料挪作他用（特指甲供肥料），发现一次扣2分，不及时覆盖，发现一处扣1分。	
	7	使用农药严格按操作规程和有关规定进行配比、用量正确，无药害产生。	3分	用药效果不佳，造成病虫危害症状加重，扣1分/次；使用不当发生药害，致使植物落叶死亡，扣1分/处。	
	8	结合冬季树木涂白、修剪，及时清理消灭越冬虫蛹、虫茧及有关病原体。	3分	不实施，有一项扣1分。	
	9	树木修剪规范整齐，定枝、整枝合理均匀；花灌木修剪及时、准确；色块、绿篱适期修剪，曲线顺畅，轮廓明显，不脱脚，不缺损，三面整齐平整，球类修剪圆整。	5分	不及时修剪，扣1分；不按要求乱修剪，扣0.5分/株，扣满为止，有脱脚、缺损，扣0.5分/处；绿篱修剪面不平、不直，宽度不匀，扣1分/100m；有明显凹凸，扣0.5分/处；色块轮廓不明显，面不平，扣0.5分/处；球类修整不圆，同条路或同块趋向不一，扣0.5分/处。	
（五）房屋、共用设施、设备维护与管理	1	每月巡视管线井道以及其他共用设施设备，并及时维修养护，保证正常运行；道路及停车场交通标志齐全。	3分	未做到扣0.5分	

（9分）	2	巡查发现排水明沟，地下管井等相关排水设施堵塞，及时上报甲方	3分	没有及时发现排水设施堵塞，导致积水严重或被第三方抓拍，每发现一次扣0.5分。	
	3	公共部位照明灯、景观灯等保持灯具完好。	3分	发现一处扣0.5分	
（六）稳定管理（5分）	1	园内不发生有管理责任的较大交通、火灾事故、重大群体性斗殴事件、重大治安及刑事案件和群体性上访事件。	5分	园内如发生有管理责任的较大交通、火灾事故、重大群体性斗殴事件、重大治安及刑事案件和群体性上访事件扣5分。	
考核人签名			总得分		

考核标准：

甲方每季度对乙方进行考核。如考核结果达到基准分90分，则季度理论养护经费全得；如得分介于80分（含）与90分（不含）之间，每低于基准分一分，则扣除本季度理论养护经费1%—10%；如得分低于80分，则扣除本月理论经费的20%；如乙方全年累计三次考核低于80分，甲方有权单方终止合同，并另行选择服务单位。乙方现场物管人员发生责任事故或造成不良社会影响的，由乙方对当事人进行调换处理，乙方并承担3000元/人/次违约金。构成犯罪的，除有关机关依法追究当事人和直接责任人员的刑事责任：乙方还应承担6000元/人/次违约金。

附件 2

廉 政 合 同

根据党中央、国务院《关于实行党风廉政建设责任制的规定》和中央纪委全会精神，为搞好项目实施中的党风廉政建设，保证项目优质、高效、如期建成并交付使用，保证建设资金的安全、合理和有效使用，达到投资效益最大化，确保项目顺利推进和圆满完成，特订立如下廉政合同。

项目名称： 胡埭人民公园管理服务

甲方：无锡市滨湖区胡埭镇人民政府

乙方：无锡市滨湖区房冠物业管理有限公司

第一条 甲乙双方约定

1. 甲乙双方应共同遵守国家和省、市有关法律法规以及行业主管部门关于加强项目管理以及党风廉政建设的各项规定。

2. 甲乙双方应认真执行项目合同文件，自觉按合同办事。

3. 除非法律认定的商业秘密和合同文件另有规定之外，甲乙双方的业务活动应坚持公开、公正、诚信、透明的原则，严禁搞损害国家和集体利益、违反项目管理规定制度的不正当交易。

4. 甲乙双方应加强对本方人员的党风廉政教育，建立和健全廉政制度，设立廉政告示牌、公布举报电话，监督并认真查处本方人员的违法违纪行为。

5. 甲乙双方如发现对方在业务活动中有不廉洁行为，有及时提醒对方并督促其纠正的权利和义务。

6. 发现对方有严重违反本合同的行为，可向中共滨湖区纪检监察机关举报，并有建议给予处理和要求告知处理结果的权利。

第二条 甲方在廉政建设方面的责任

1. 甲方及其工作人员不得以任何理由向乙方索要和收受回扣。

2. 甲方及其工作人员不得索要和接受乙方的礼金、有价证券和贵重物品，不得在乙方报销任何应由甲方单位或个人支付的费用。

3. 甲方工作人员不得参加乙方为其安排的宴请、娱乐和旅游活动。

4. 甲方及其工作人员不得要求或者接受乙方为其住房装修、婚丧嫁娶、家属子女的工作安排以及出国、出境等提供方便。

5. 甲方及其工作人员不得向乙方介绍家属、亲友从事与甲方项目有关的材料设备供应、项目分包、劳务等经济活动。

6. 甲方及其工作人员不得以任何理由肢解、分包乙方项目；不得违背合同约定，强行要求乙方购买指定的材料和设备。

7. 甲方人员不得在家里接待乙方有关项目事项的询访。

8. 甲方及其工作人员不得接受乙方提供的交通、通信工具和高档办公用品等。

第三条　乙方在廉政建设方面的责任

1. 乙方不得以任何理由向甲方及其工作人员行贿或馈赠礼金、礼品、有价证券。

2. 乙方不得以任何名义向甲方及其工作人员报支需由甲方单位或个人支付的任何费用。

3. 乙方不得以任何理由邀请甲方工作人员参加宴请及娱乐活动。

4. 乙方不得为甲方单位和个人购置或提供通信、交通工具、家电和高档办公用品等。

5. 乙方不得到甲方人员家里询问有关项目事项。

6. 乙方不得随意转包合同范围内的项目。

第四条　违约责任

1. 甲方有违反本“合同”第一条、第二条的，除依据有关规定给予党纪、政纪或组织处理及项目有关行业规定处罚外，另处罚款 2 万元；给乙方单位造成损失的，应予赔偿；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任。

2. 乙方有违反本“合同”第一条、第三条的，依据有关规定给予党纪、政纪或组织处理；给甲方造成损失的应予服务合同款的 20%的违约罚款；视情节轻重，建议市建设主管部门给予乙方一年至三年不得进入市建设市场的处罚。

第五条　本“合同”有效期为甲乙双方签订之日起至代理项目服务结束止。

第六条　本“合同”作为项目服务合同的附件，与项目具有同等的法律效力，经协议双方签订后即生效。

甲方单位：（盖章）

法定（或授权）代表人：

（签字或盖章）

地址：

电话：

乙方单位：（盖章）

法定（或授权）代表人：

（签字或盖章）

地址：

电话：13921286100