石庄镇安置小区管理服务、路灯管养护、绿化管养护和办公场所保洁服务合同

甲方：如皋市石庄镇人民政府

乙方：上海浦江物业有限公司

签订时间：2025 年 4 月 30 日

石庄镇安置小区管理服务、路灯管养护、绿化管养护和办公场所保洁合同

甲方：石庄镇人民政府（以下简称甲方）

乙方：上海浦江物业有限公司 （以下简称乙方）

如皋市石庄镇人民政府（石庄镇安置小区管理服务、路灯管养护、绿化管养护、办公场所保洁服务）现经甲乙双方协商同意签订本合同。

一、合同内容

服务名称：本项目包括石庄镇安置小区物业管理服务、镇区路灯管养护、镇区绿化管养护、政府办公场所保洁及会务。

1.安置小区物业服务：包括物业共用设施设备的运行、维修、养护和管理、消防维保值班、绿化管养护、内部道路维护维修、保洁、屋面渗漏水和飞檐剥落维修、水电维修等。总建筑面积约246559.84平方米，其中包括阳光城4#楼约4140平方米，思江小区2#楼约10200平方米，左邻右里5#楼约6210平方米，万福华府4#楼约3040平方米，万福花苑约25000平方米，临江西苑约30400平方米,临江南苑一期约40420平方米，临江南苑二期约60000平方米，临江东苑约27170平方米，瑞景佳苑约18900平方米，临江东苑B区约26179.84平方米。

2.镇区路灯管养护：石庄镇镇区现有路灯768盏路灯（包含电缆、配电箱、程控开关等及其他相关配套设备）的日常监管更换、日常运行维护养护及修理；开关灯管控；配套设备、设施的维护检测；更换受损设施；突发事件处理等，确保设施完好率100%及亮化率98%【其中东板桥北路在甲方外包合同期质保期内，乙方只负责开关灯管控，移交后进行维保：此项路灯管养护费用按实际天数（一年按365天计算）结算费用。政府预计更换部分路灯LED灯头，更换之后灯头部分无需维保；灯头部分维保费用按实际盏数及实际天数（一年按365天计算）结算费用。】。

3.镇区绿化养护：石庄镇镇区范围内现有绿化大树4842棵（香樟树、冬青等）、苗木、灌木、草坪等面积约57101㎡的日常管养护：基本工作是指一般的正常维护，即浇水、清理垃圾、防风防汛、补植和防人为损坏及零星病虫害防治、除杂草和修剪等；定期工作是指全面修剪整形、施肥、除杂草、松土和全面病虫害防治，确保绿化修剪及时，造型美观；无破坏、践踏及随意占用现象；除草率达到95%以上，绿化成活率100%。草坪常年保持平整、边缘清晰，草高度不应超过9cm,树冠完整美观，分枝点合适，枝条粗壮，无枯枝；生侧枝分布均匀、数

量适宜、修剪科学合理；内膛不乱，通风透光。树、乔木类要求树冠圆整、树势均匀，45度剪口靠节光滑，草坪修剪不能超过5cm，平整无杂草、无缠绕、无空秃，及时切边，草坪边缘线清晰。

4.政府办公场所保洁

政府大楼：外围1169.25平方米，内部2315.65平方米

中技大楼：外围847.4平方米，内部1029.5平方米

老税所：外围650平方米，内部125平方米

民政：320平方米

新时代文明实践所：450平方米

合计：6906.8平方米

二、服务要求

（一）安置小区物业服务

1、安置小区物业服务范围

1.1物业管理区域内物业共用部位，共用设施、设备及场所的使用管理及维修养护，涵盖零星维修的人工及耗材。

①物业管理区域内各种消防器材及消防系统等的维保及管理，并生成消防设备巡查台账。

②屋面、墙面渗漏水；墙面瓷砖、飞檐剥落；路面坑洼；楼梯间护墙板剥落；雨污水窨井盖等共用部位的维修要及时。

③物管范围内公共设施、设备及场所(地)，消防、水电、亮化设施等公共设备的运行监管，发现故障、损毁及时制止并维修。

1.2物业管理区域内物业共用部位、共用设施设备和相关场地的保洁服务。

①雨污水管网清捣、疏通（每年至少全面的清捣、疏通一次），确保雨污水管网畅通。

②保洁及垃圾清运：由乙方负责物业管理区域内的卫生保洁、垃圾（包含生活垃圾、建筑垃圾、餐厨垃圾等所有的垃圾）收集及运送至石庄镇垃圾中转站，并自行与环卫部门协调，垃圾清运费由乙方自行承担。

③经甲方把关后，将小区内的垃圾桶更换设置有乙方单位的统一样式的垃圾桶，至少80个。如出现破损丢失等情形需及时进行更换或补充（跟原垃圾桶统一样式）。每月对垃圾桶进行清洗，确保垃圾桶外观干净、整洁。

1.3物业管理区域内公共秩序的管理。

①物业管理区域内车辆（机动车和非机动车）行驶、停放及管理，不得占用消防通道停放。

②物业管理区域内机动车位管理。（不得另行收取停车费用）

③供水、供电、供气、电信、电梯等专业单位在物业管理区域内对相关管线、设施维修或建设时，进行必要的协调和管理。

1.4 物业管理区域内的绿化管理，涵盖绿化修剪、治虫、施肥、杂草清除清运等事项，全年不少于6次（5月份之前、6月份之前、7月份之前、8月份之前、10月份之前、春节之前）。草坪保存率不低于80%；树木保存率不低于90%。

1.5 物业管理区域的日常安全隐患巡查服务。

①物业管理区域内业主、使用人装饰行为的管理；及时发现制止小区内违章搭建，制止无效时向镇物业管理部门报告，将违章搭建控制于萌芽状态（非政府投入建设的建筑物含住户自建的深水井、室外水池等）。

②每周巡查小区内太阳能热水器固定移位或缺失等情形，及时解危并即时固定好。

③物业管理区域内公共设施的常态化巡查，如物业小区内公共设施有破损、丢失等财务损失，乙方要承担相应的责任，赔偿相应的财务损失。

1.6 物业管理区域内的物业档案资料的保管，同时对所有档案进行空间划分管理、组织架构建设。

1.7 服从社区管理，遇有重大活动，如上级领导调研、文明城市创建等，乙方聘用的保洁人员能够做到加班加点，卫生到位，确保不出纰漏。

2、物业管理要求

须配备项目经理1名，保洁员至少19名，维修人员至少2名（维修人员需持证上岗），门卫2名（至少一名保安证、一名应急管理部消防救援局颁发的五级及以上消防设施操作员证），成交人对小区内的垃圾桶更换带有成交人公司字样的垃圾桶至少80个（按照甲方要求样式进行采购和小区内布点）。物业管理考核办法参照《石庄镇安置小区物业管理考核评分细则》。

（二）镇区路灯管养护

1、乙方确保管养期内路灯设施完好率100%。正常时间内的亮灯率98%。

2、乙方应严格执行安全操作规程，施工操作人员必须持证上岗，加强安全防护，及时消除各类安全隐患，合同期内出现的一切涉及本合同的安全事故责任和费用均由乙方承担。

3、乙方落实专人巡查路灯设施紧固情况，防止灯杆倾斜或倾倒、灯具脱落、线路短、断路或漏电等现象（自然灾害导致情况除外），严格禁止有人从灯架中私自接电源；遇突发事件，如撞灯、灯杆倾斜或损坏及灯罩、灯具掉等事项，应立即采取措施进行修复。夜间巡查人员要到位，做好设施安全运行，由此产生的安全事故责任和一切费用由乙方全部承担。

4、遇自然灾害（大风、暴雨、冰雹等）等突发事件，乙方应提前、及时切断路灯电源，防止线路短路，断电或漏电现象（因不可抗拒的自然灾害导致的相关损失，由甲方负责）；在重大节日、重大庆典活动中，服从甲方临时调配。

5、遇片区路段夜间灭灯或白天亮灯等控制失灵情况，乙方应在1小时内赶到现场修复。路灯被撞或控制系统和电缆损坏、被盗等情形，应在24小时内恢

复正常，一切费用乙方负责，依法处理，与甲方无关。如遇特殊情况不能在48小时内恢复路灯亮化的，必须上报物业办实际情况后，确认具体恢复亮化时间。

6、更换程控开关、线材、导线、电器配件、光源等器材必须符合国家规范要求，严禁使用假冒伪劣产品，若违反本规定，甲方可单方终止合同，另行聘请其他承包商更换符合条件的器材。

7、负责路灯在每个季节里的亮灯时间调控。(建议：夏季晚上19点30分开22点30分关；冬季晚上17点30分开21点30分关。具体情况由石庄镇综合行政执法管理办公室物管科与乙方对接)

8、人员配置要求：操作人员中至少含2名电工，电工人员须**持有应急管理局颁发的低压电工操作证（须提供证书复印件并加盖乙方公章）。**

9、路灯管养护管理考核办法参照《路灯维护、养护考核细则》。

（三）镇区绿化养护

苗木洒水、修剪、施肥、除草、除虫、更换死苗、缺损补栽等工作，均在绿化的管养范畴。

1	清理杂草、枯树、死树	含挖除、装车、弃运、造型恢复
2	修剪、除草、除虫	包含所有的乔木、灌木
3	施肥	包含所有的乔木、灌木
4	路树刷白	包含所有的乔木
5	危树加固	支撑

一至二月份：根据甲方相应要求进行养护。

三月份：1、春灌：对绿地等及时浇水。2、修剪香樟、樱花、广玉兰等，不存在枯枝现象。3、土壤解冻后，对植物施用基肥并灌水。4、对所有的苗木进行治虫。5、歪树扶正。

四月份：1、浇水：继续对养护绿地进行及时的浇水。2、修剪培养成球形。3、除杂：清理绿地内杂树、死树。

五月份：1、浇水：树木展叶盛期，需水量大，适时浇水。2、修剪：对乔木进行第一次抹芽修剪。3、除杂：清理绿地内杂草。

六月份：1、浇水：植物需水量大，及时浇水。2、修剪：对红叶石楠、金边黄杨、小龙柏等实施修剪。3、排水：有大雨天气时要注意低洼处的排水工作。4、做好树木防汛防台前的检查工作，对松动、倾斜的树木进行扶正、 加固。5、施肥：结合松土除草、施肥、浇水以达到最好的效果。

七月份：1、排涝：大雨过后要及时排涝。2、乔木：进行抹芽修剪，对与电线有矛盾的树枝一律修剪，并对树桩逐个检查，发现松垮、不稳立即扶正绑紧。

八月份：1、抗旱保苗：每天定时定量浇水，浇必浇透，保护绿化成果。2、修剪：除一般树木夏修外，对乔木进行造型修剪。3、除草：杂草生长旺盛，要及时除杂。

九月份：1、修剪：乔木抹芽，乔木造型修剪。2、除草：绿地内杂草及时清理。3、清理死树，做到树木青枝绿叶。4、施肥：对一些生长较弱，枝条不够充实的树木，应追施磷和钾肥。5、做好节前各类绿化设施的检查工作。

十月份：1、及时清理死树、枯枝。2、除杂：全镇区内无死角、无遗漏清理杂草、杂树。

十一月份：1、灌冻水：落叶后到土壤封冻前灌足水，水后及时封高堰。2、做好树木开盘工作，及时疏松土壤，促进越冬树木根系生长。

十二月份：1、冬季修剪：对常绿树木和一些冬季不宜修剪的树木，做一次休眠期修剪。2、开展涂白、裹干等抗寒保护工作，为越冬的树木“添衣保暖”。

注：上述要求为每月绿化养护的基本要求，如遇突发状况或有重大活动，如恶劣天气、大面积虫害、上级领导检查、文明城市创建等，乙方的养护工作人员能够做到加班加点，确保绿化管养护到位，不出纰漏。绿化养护考核办法详见《石庄镇镇区绿化考核细则》。

（四）政府办公场所保洁及会务

1、日常保洁区域

①政府大楼、中技大楼、老税所大楼、新时代文明实践所、民政内所有会议室、接待室、楼道、走廊、通道、公共卫生间等公共部分的保洁。

②政府大楼、中技大楼、老税所大院的硬质化路面保洁及院内绿化管养护（包括绿化修剪、治虫、施肥、杂草清除及清理等）。

2、保洁服务要求

①保洁人员至少6名，年龄在55周岁以内，无违法犯罪记录，爱岗敬业，身体健康，符合岗位要求。

②垃圾篓、垃圾桶内的垃圾日产日清，确保垃圾篓、垃圾桶表面层干净、整洁。

③铺设地砖的公共区域（过道、卫生间）每天至少清扫、拖擦一遍，做到地面、厕所水池、蹲便器等无污垢，无异味。定期更换厕所内洗手液、空气清新剂及小便池内的清洁丸等日常消耗品。

④公共区域（领导休息室、消防箱、垃圾桶）窗户玻璃、扶手干净明亮，房檐屋角无蛛网、无灰尘。

⑤院内场地每天清扫一遍，做到地面无烟头、无纸屑、无杂物，墙体无小广告。

⑥每季度需对所有公共区域全方位深度保洁一次。

⑦乙方自备保洁用具。

⑧遇有重大活动，如上级领导调研、文明城市创建、市级会议等，乙方聘用的保洁人员能够做到加班加点，卫生到位，确保不出纰漏。

⑨每天早晨8:20前，办公大楼卫生保洁基本到位。

⑩平常工作日乙方聘用的保洁人员必须全天候在岗在位，节假日休息时，必须确保人员在位，保持大院卫生。

3、会务服务要求

①办公场所会务人员1名，40岁以下，身高1.58米以上，女性，大专或大专以上学历，会办公场所会务服务操作系统设备，懂会议室座位牌摆放，无违法犯罪记录，爱岗敬业，身体健康，经甲方认可后上岗。

②会务保障，所有会议室、接待室保洁，保持环境整洁，空气清新（具体根据党政办要求）。

③会议（接待）进行期间适时续水，动作轻、稳，按服务规范操作。

④每日巡查会务中心茶具、灯具、空调、花卉等卫生情况，有异常情况及时处理。

⑤严格遵守保密工作制度，在工作期间所听、所闻不得以任何方式向无关人员散布机密。进入领导办公室不得翻阅办公室内任何文件和进行拍照等行为。

⑥具体工作、休息时间由乙方根据甲方的要求进行安排。

4、政府办公场所保洁及会务考核办法详见《政府各单位、部门保洁及会务服务考核细则》。

三、服务标准

所有服务项目参照《石庄镇安置小区物业管理考核评分细则》、《路灯维护、养护考核细则》、《石庄镇镇区绿化考核细则》、《政府各单位、部门保洁及会务服务考核细则》等内容进行管理。

四、服务期限和地点

服务期限：2025年5月1日--2026年4月30日。合同期满如乙方全年考核结果平均值不低于95分可续签下一年度。

地点：合同指定地点

五、合同金额

本合同服务总金额：<u>￥1379000元</u>

大写：<u>壹佰叁拾柒万玖仟元</u>

本合同总价款包括服务期间必需的日常易耗品、工具、调试费、培训费等相关费用。

六、权利义务和质量保证

1.甲方保证服务期间，对乙方工作给予支持，提供水、电、场地等必需的基础工作条件。如乙方有需要，还要提供履行合同所必需的有关图纸、数据、资料等。没有甲方事先同意，乙方不得将甲方资料提供给与履行本合同无关的任何其

他人。即使向履行本合同有关的人员提供，也应注意保密并限于履行合同的必需范围内。

2.乙方保证所提供的服务或其任何一部分均不会侵犯任何第三方的专利权、商标权或著作权。一旦出现侵权，索赔或诉讼，乙方应承担全部责任。乙方保证服务不存在危及人身及财产安全的隐患，不存在违反国家法规、法令、法律以及行业规范所要求的有关安全条款，否则应承担全部法律责任。

七、付款方式

本合同项下物业费用每季度支付一次，在第三月末10天前，由乙方提出申请，甲方组织对乙方进行考核，最终支付根据考核成绩。每次支付前，乙方均应出具相应金额的正式发票。保洁员工资必须按月发放，如拖欠保洁人员工资3个月以上，甲方不需要乙方出具任何委托证明手续，有权无条件发放保洁人员工资，款项由甲方按相关财务支付规定办理支付手续。如果乙方还拒不改正的，甲方可以无条件解除合同。

八、考核方案

1、遇有物业管理不善、物业公司人员推诿扯皮造成投诉的（包括市级上访、市长公开电话热线等），处罚500元/例；发生创建检查考核不符合要求的情形，一处扣除报酬1000元;同一情形连续2次不符合要求并整改不到位的,扣款3000元；创建检查考核不符合要求的同一情形连续发生三次及以上，甲方有权单方面解除合同。

2、甲方每月进行考核，以百分制进行考核，采取扣分法进行质量评估、评分，具体考核评分标准详见附件。得分占比为：安置小区物业服务占比70%，镇区路灯管养护占比5%，镇区绿化养护占比15%，政府办公场所保洁及会务占比10%。

3、甲方根据每三个月的考核结果计算平均值作为季度考核结果核定ABC三个等级，根据等级拨付费用：

考核得分在98分（含）以上的，为A级，拨付100%;

考核得分在85～98分之间的，为B级，每扣1分，降1%拨付。

考核得分在85分（含）以下的，为C级，每扣1分，降2%拨付。

如全年考核结果平均值不低于95分，可以协商进行来年合同续签；低于85分，甲方有权解除合同。

九、项目管理服务

乙方要指定不少于一人全权全程负责本项目服务的落实，包括服务的咨询、执行和后续工作。

项目负责人姓名：　　；　联系电话：　　。

十、售后服务

1.乙方提供服务的质量保证期为自服务通过最终验收起 12 个月。若国家有明确规定的质量保证期高于此质量保证期的，执行国家规定。

2.服务期内，乙方应提供相关服务支持。对甲方所反映的任何服务问题在1小时之内做出及时响应，在2小时之内赶到现场实地解决问题。若问题在 12 小时后仍无法解决，乙方应在24小时内免费提供服务的补偿、替换方案，直至服务恢复正常。

3.乙方必须遵守甲方的有关管理制度、操作规程。对于乙方违规操作造成甲方损失的，由乙方按照本合同第十二条的约定承担赔偿责任。

十一、分包

除采购文件事先说明且经甲方事先书面同意外，乙方不得分包、转包其应履行的合同义务。

十二、合同的生效

1.本合同经甲乙双方授权代表签字并加盖公章或合同专用章后生效。

2.生效后，除《中华人民共和国政府采购法》第四十九条、第五十条第二款规定的情形外，甲乙双方不得擅自变更、中止或终止合同。

十三、不可抗力

甲、乙方中任何一方，因不可抗力不能按时或完全履行合同的，应及时通知对方，并在 10 个工作日内提供相应证明，结算服务费用。未履行的部分是否继续履行、如何履行等问题，可由双方初步协商，并向主管部门和政府采购管理部门报告。确定为不可抗力原因造成的损失，免予承担责任。

十四、争议的解决方式

1.因服务质量问题发生争议的，应当邀请国家认可的质量检测机构对服务进行鉴定。服务符合标准的，鉴定费由甲方承担；不符合质量标准的，鉴定费由乙方承担。

2.在解释或者执行本合同的过程中发生争议时，双方应通过协商方式解决。

3.经协商不能解决的争议，双方可选择以下第①种方式解决：

①向如皋市有管辖权的法院提起诉讼；

②向南通市仲裁委员会提出仲裁。

4.在法院审理和仲裁期间，除有争议部分外，本合同其他部分可以履行的仍应按合同条款继续履行。

十五、其他

符合《中华人民共和国政府采购法》第四十九条规定的，经双方协商，办理政府采购手续后，可签订补充合同，所签订的补充合同与本合同具有同等法律效力。

本合同一式捌份，甲、乙双方各执肆份。

甲方（公章）：

如皋市石庄镇人民政府

地址：

法定代表人（授权人）：

乙方（公章）：

上海浦江物业有限公司

地址：

法定代表人（授权人）：

2025 年 4 月 30 日