

江都区政府采购合同（服务）

项目名称：高新区春江湖公园 2026 年基础设施、绿化、秩序维护服务

项目编号：JSZC-321012-JDWS-C2026-0004

甲方（买方）：扬州市江都高新技术产业园区管理委员会

乙方（卖方）：江苏祥泰物业服务有限公司

甲、乙双方根据江苏闻韶工程咨询有限公司（代理公司）高新区春江湖公园 2026 年基础设施、绿化、秩序维护服务竞争性磋商的结果，签署本合同。

一、工程概况

1.1 项目名称：高新区春江湖公园 2026 年基础设施、绿化、秩序维护服务

1.2 工作内容：

主要分为：秩序维护管理、绿化养护（三级养护）、环境卫生保洁、基础设施维护及日常维修等。

（1）设备设施维修内容包含：对公园内设施设备损坏进行维护：河内木栈道路面维护、下水道盖板维护、大理石台阶维护、园内路灯维护。

（2）其它维护服务内容包含：公园内秩序维护、环境卫生（含湖面、春江湖环湖路面保洁）、绿化养护（三级养护）、日常对园区内土建、水电巡检维修、园内监控、广播系统、机房设备等设施巡检等工作。

1.3 合同履行期限：合同签订之日起 1 年。

1.4 履行地点：扬州市江都区仙女镇

1.5 履行方式：以甲方通知为准

二、合同金额

2.1 本合同金额为：人民币壹佰壹拾陆万元整（小写：¥1160000.00 元）。

2.2 本合同总金额包括但不限于全过程的人工费、机械费、运输费、管理费、一年养护费、风险、税金等完成本合同内容所需支出的全部费用。

2.3 在招标文件未列明，而乙方认为履行本合同必需的费用也包含在合同总金额中。

三、组成本合同的有关文件

3.1 没有甲方事先书面同意，乙方不得将由甲方提供的有关合同或任何合同条文或资料提供给任何其他人。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。

3.2 关于本项目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，这些文件包括但不限于：

- (1) 投标响应文件；
- (2) 投标报价文件；
- (3) 项目组人员表；
- (4) 技术参数、商务条款响应及偏离表；
- (5) 成交确认书；
- (6) 甲乙双方补充协议；
- (7) 乙方投标时提供的响应文件。

四、知识产权

4.1 乙方应保证甲方在使用、接受本合同服务或产品或其任何一部分时不受第三方提出侵犯其专利权、版权、商标权和工业设计权等知识产权的起诉。一旦出现侵权，由乙方负全部责任。

五、产权担保

5.1 乙方保证所交付的服务或产品的所有权完全属于乙方且无任何抵押、查封等产权瑕疵。

六、履约保证金

6.1 履约保证金收取：为进一步优化营商环境，切实减轻企业负担，本项目无需缴纳履约保证金。

七、转包或分包

- 7.1 本合同范围内的服务或产品，应由乙方直接供应，不得转让他人供应；
- 7.2 如有转让和未经甲方同意的分包行为，甲方有权给予终止合同。
- 7.3 为确保项目服务质量，乙方不得转包、分包，如发现转包或分包，除停止合同外，索赔合同价的 5% 做为另外招标和停工所造成的损失的补偿。

八、付款支付

- 8.1 本合同项下所有款项均以人民币支付。
- 8.3 本合同项下的采购资金由甲方支付，付款前乙方向甲方开具发票。
- 8.4 本合同采用固定单价计价模式：单价为综合包干单价，在合同履行期内固定单价不作任何调整，工程量按实结算，工程量经甲乙双方和跟踪审计三方确认工

程量作为结算的依据。(每期支付服务费时,按当期应付金额同比例扣除预付款,直至预付款全部扣清完结)

8.5 甲方付款方式: 合同签订后,甲方自收到乙方发票之日起 30 日内预付单年合同价的 30%;每季度支付一次服务费用。每季度根据考核情况支付服务费用;各分项综合得分在 95 分及以上支付当次服务费的 100%,得分在 90~95 分(不含 95 分)的支付当次服务费 98%,得分在 85~90 分(不含 90 分)的支付当次服务费的 95%,得分在 80~85 分(不含 85 分)支付当次服务费 90%,得分在 75~80 分(不含 80 分)的支付当次服务费 85%;得分低于 75 分(不含 75 分)的支付当次服务费的 70%,连续 2 个季度都低于 75 分的,终止承包合同,承包人承担由此造成的各项损失。

8.6 检查考核模式:本项目按季度进行考核,每季度根据考核情况支付服务费用。由甲方、跟审单位在每季度末前五日根据考核内容对服务完成情况进行考核并计算得分,考核得分作为支付服务费的依据。

九、税

9.1 本合同执行中相关的一切税费均由乙方负担。

十、甲方权利和义务

10.1 甲方要求乙方工作时间内必须统一着装,规范服务,严格遵守作息时间,不得擅自离岗,工作期间不串岗,妥善保管工作用具,做好交接班。

10.2 甲方有权对乙方工作进行监督检查并随时抽查。

10.3 甲方有权对乙方人员不符合甲方工作要求的行为提出整改意见,并有权要求乙方调换人员。

10.4 甲方有权对乙方的人员数量、执勤岗位、执勤地点等进行调配。

10.5 甲方不得安排乙方人员从事与本合同无关的、违反国家法律法规及有关政策规定的活动。

10.6 甲方仅提供值班用房,不负责乙方所有工作人员的衣食住行等非合同约定事项。

十一、乙方的权利和义务

11.1 乙方有权要求甲方按时足额支付本合同约定的服务费用。

11.2 乙方在确保合同编制人数的前提下,确需调配人员的,应当提前报甲方批准,且调配后的人员标准不低于调配前的。

11.3 乙方应督促人员遵守甲方符合法律法规的各项规章制度，并认真履行职责，提供的人员不符合甲方要求或违反甲方规章制度，应当于甲方提出更换要求之日起三个自然日内予以更换。

11.4 甲方与乙方派出的人员无劳动合同关系。

11.5 乙方管理层应定期对人员的工作进行管理和督查，对不合格服务进行纠正，并向甲方提出改进防范措施的建议。

11.6 乙方负责按规定发放人员服装、标志、名牌及有关证件，并根据招标方需要必须配备服务用设备、工具、器材等，并负责维修确保正常使用。

11.7 乙方选派的工作人员必须经正规的培训合格，持证上岗，进驻3个工作日内应向甲方提供人员档案，乙方负责人员的在岗培训、监督和管理，确保服务优质高效。

11.8 乙方派驻甲方工作人员如有违反相关规定，或因过失或不法行为造成甲方或第三方损害、损失，经甲方举证属实或公安机关鉴定后，乙方应负过失责任，必须赔偿受损失方的损失，总额超过当月服务费的，超出部分下月继续扣除，直至全额扣完为止，但在公安机关未有确切鉴定或破、结案时甲方必须支付乙方当月服务费。

11.9 乙方人员因工作原因遭受人身伤害或财产损失的，与甲方无关，由乙方自行承担。

11.10 因不可抗力（如地震、战争、灾难等），而给甲方造成损失的，乙方不承担任何责任。

11.11 如遇突发事件、重大活动或其他特殊情形需加派人员时，乙方应全力配合甲方工作；新增工作量报酬与甲方协商解决。

十二、违约责任

12.1 合同期内，任何一方不得无故单方面终止合同，否则视为违约，违约方须向对方支付一个月服务费的违约金，并赔偿因此造成的损失。

12.2 合同有效期内因乙方原因，给甲方造成损失的，乙方必须赔偿，发生重大损失的（即一次性损失超过一万元），甲方有权单方解除合同，并追究乙方的违约责任及赔偿。

12.3 因乙方人员非履行职务的个人行为给甲方或第三人造成损失的，经公安机关确认后，乙方应当承担连带责任。

12.4 乙方物业人员如违反甲方工作要求与本合同约定，甲方将依据有关规定视情形进行相应的处罚，罚款从当月服务费中扣除；情形严重的，甲方有权终止合同。

12.5 甲方考核，乙方连续 2 个季度得分在 75 分以下，或一年内累计 3 次得分在 75 分以下，甲方有权终止合同。

12.6 本合同自签订之日起即自动生效，执行过程中若发生纠纷。经调解无效，送扬州市江都区人民法院解决。

十三、合同生效及其他

13.1 服务过程中如出现第三方施工造成基础设施损坏，乙方应要求对方修缮，若未能修缮，乙方负责完成，甲方不承担任何责任和费用。

13.2 因维护不当、管理缺位、巡查不到位，整改不及时造成的人员伤亡、财产损失及一切安全事故，全部责任与赔偿由乙方自行承担，与甲方无关。

13.3 合同经双方法定代表人签章并加盖单位公章，并经江苏闻韶工程咨询有限公司见证盖章后生效。

13.4 本合同未尽事宜，遵照《中华人民共和国民法典》有关条文执行。

13.5 本合同正本一式陆份，具有同等法律效力，甲方、乙方、见证方各执二份。

甲方：扬州市江都高新技术产业园区管理委员会

乙方：江苏祥泰物业服务有限公司

地址：扬州市江都区仙女镇文昌东路 1888 号

地址：扬州市蜀岗-瘦西湖风景名胜区
漕河西路香樟苑办公室

201/301 室

法定代表人或授权代表：

法定代表人或授权代表：

联系电话：

联系电话：

日期： 年 月 日

日期： 年 月 日

见证方：江苏闻韶工程咨询有限公司

项目经办人：

日期： 年 月 日

附件 1: 季度考核标准

序号	考核项目	考核范围	考核标准	分值	扣分规则	实际得分	备注
1	绿化养护 (30 分)	所有绿化植被(树木、灌木、绿篱等)	1. 修剪及时, 造型整齐规范, 无徒长枝、病枯枝、过密枝; 2. 整枝平整, 符合植被生长习性, 无乱剪、漏剪现象; 3. 修剪后枝叶及时清理, 无残留堆积。	10	1. 单处漏剪、乱剪扣 1 分, 多处 (3 处及以上)扣 5 分; 2. 修剪后枝叶未清理, 每处扣 3 分; 3. 造型杂乱、徒长枝未修剪, 扣 3-5 分。		
		所有花木病虫害防治	1. 管护期间及时排查病虫害, 发现后 24 小时内启动喷药治理; 2. 喷药均匀, 无遗漏植株, 防治效果明显, 无大面积病虫害蔓延; 3. 留存喷药记录 (时间、药剂、范围)。	10	1. 发现病虫害未及时治理, 每延迟 1 天扣 2 分; 2. 喷药遗漏、不均匀, 扣 3-5 分; 3. 有面积病虫害蔓延, 扣 5-10 分; 4. 未留存喷药记录, 扣 2 分。		
		各区域内施肥管理	按季节规范施肥, 苗木长势健壮, 无缺肥黄化、生长衰弱现象	5	1、缺肥、长势差, (每处超过 1 m ²), 每处扣 1 分。		
		各管护区域整体绿化环境整体观感及其他	1. 绿化区域整体整齐、美观, 符合管护要求; 2. 管护过程中不损坏甲方设施、植被; 3. 按时完成本次管护任务, 无拖延。	5	1. 整体环境杂乱, 扣 2-3 分; 2. 损坏甲方设施或植被, 扣 3-5 分; 3. 未按时完成管护, 扣 5 分。		
2	秩序维护管理 (20 分)	人员在岗值守	1. 秩序维护管理员按规定到岗、服装统一规范, 佩戴工牌; 2. 无脱岗、串岗、	5	1. 着装不规范 1 次扣 1 分; 2. 脱岗、睡岗 1 次扣 1 分 3. 交接班记录缺项		

			睡岗、玩手机、闲聊等违规行为 3. 交接班记录完整，签字规范，交接事项清楚		1 处扣 2 分		
		巡逻防控管理	1. 按规定路线、频次开展巡逻，巡逻记录真实完整； 2. 重点区域（出入口、湖边、儿童游乐区、偏僻路段）巡查到位； 3. 发现安全隐患及可疑人员行为及时制止并登记上报。	5	1. 漏巡 1 处扣 1 分 2. 巡逻造假/缺项 1 次扣 1 分 3. 隐患未发现 1 处扣 2 分 4. 发现隐患未制止未上报扣 3 分		
		游园秩序管理	1. 制止占道经营、流动摊贩、违规摆摊设点行为； 2. 劝阻广场舞噪音扰民、大声喧哗、赤膊躺卧等不文明行为； 3. 管控宠物违规入园、大型犬未牵引、宠物随地便溺不清理行为； 4. 禁止园内赌博、酗酒滋事、非法聚集等违规活动。 5. 禁止下湖游泳、违规垂钓，从事交易、装卸活动 6. 禁止在园内乱扒乱种，占道堆放	5	1. 违规行为未制止 1 起扣 1 分， 2. 管控不到位引发投诉 1 次扣 1 分		
		应急处置能力	1. 严格管控车辆出入，禁止社会车辆违规入园、乱停乱放； 2. 引导游客有序进出，做好防疫/防火提示； 3. 大件物品出园做好登记核查。	5	1、车辆管控不严 1 次扣 1 分， 2、物品出园无登记 1 次扣 2 分		

3	环境卫生 综合管理 (30分)	地面道路及 公共区域	1. 路面干净整洁， 无纸屑、塑料袋、 烟蒂、瓜果皮、杂 物、淤泥、积水； 无乱堆乱放、无建 筑垃圾；边角、树 池、座椅下方无卫 生死角。	10	1. 发现零星垃圾 1 处扣 1 分，大面积 杂物 1 处扣 3 分 2. 卫生死角 1 处 扣 2 分		
		水面卫生	水面无漂浮垃圾、 塑料袋、枯枝落叶、 水藻、杂物；无死 鱼、油污、异色异 味水体	3	1、漂浮垃圾 1 处 扣 0.5 分 2、大面积漂浮物/ 水藻 1 处扣 1 分		
			岸边无垃圾、无杂 物堆积、无乱排乱 放；护坡、台阶无 淤泥、无杂草、无 卫生死角	5	1、岸边垃圾/杂物 1 处扣 1 分 2、淤泥未清理 1 处扣 2 分		
			保洁船只干净整 洁，作业规范；打 捞垃圾及时清运， 不堆积岸边；水面 保洁频次符合要求	2	1、垃圾堆积岸边 1 处扣 0.5 分 2、作业不规范扣 1 分		
		厕所卫生	地面无积水、污渍、 尿碱、杂物；大小 便器内壁光洁无污 垢、无堵塞、无异 味；便池无残留污 物	3	1、地面有积水/污 渍 1 处扣 1 分 2、便器有污垢/尿 碱扣 1.5 分		
			墙面、瓷砖无积尘、 霉斑、污渍、乱涂 乱画；隔断、门板 干净完好；门窗、 玻璃透亮无污渍	3	1、墙面污渍 1 处 扣 1 分 2、门窗玻璃模糊 不清扣 1 分		
			洗手台无水渍、皂 渍、杂物；镜面干 净透亮；水龙头光 亮无垢；排水通畅 无堵塞	2	1、洗手台脏乱扣 1 分 2、排水不畅扣 1.5 分		
			保洁工具定点摆 放、干净整洁；垃	2	1、工具乱摆放扣 1 分		

			圾桶及时清倒；照明、排风、冲水设施完好		2、异味严重扣1.5分		
4	设施维护 含日常巡查 (20分)		区域内所有亮化照明设施无缺失、外表无破损等现象、功能正常，并且保持亮灯率达到98%以上，适时调整亮化时间。	5	设施损坏未贴警告标识、未及时上报维修、亮灯率不达标、亮化时间不适宜，有一项扣1分		
			及时对河内木栈道路面破损严重、沿河边木栈道路面破损、下水道盖板破损严重、大理石台阶等破损严重、园内灯杆灯具破损严重等设施进行维护	10	设施损坏未贴警告标识、未及时上报维修，有一项扣1分 设施破损严重的未进行维护，有一项扣3分。		
			日常巡查灯光、监控、小品、垃圾容器等各种配套设施以及各种健身设施、儿童游乐设施等功能完好、安装无松动、外表无破损。	3	设施损坏未贴警告标识、未及时上报维修，有一项扣1分		
			日常巡查公共卫生间所有卫生设施完好、无损坏等现象，功能使用正常。	2	设施损坏未贴警告标识、未及时上报维修，有一项扣1分		

备注：

- 1、在检查中发现的问题未能在规定的时间内整改到位的加倍扣分。
- 2、各分项综合得分在95分及以上支付当次服务费的100%，得分在90~95分（不含95分）的支付当次服务费98%，得分在85~90分（不含90分）的支付当次服务费的95%，得分在80~85分（不含85分）支付当次服务费90%，得分在75~80分（不含80分）的支付当次服务费85%；得分低于75分（不含75分）的支付当次服务费的70%，连续两次都低于75分的，终止承包合同，承包人承担由此造成的各项损失。

所有考核结束后，双方签字确认，不合格项明确整改时限，复核复查。