

合同编号：

漯河市城乡一体化示范区沙河沿岸综合整治 PPP 项目

综合维护管理委托合同 (三标段)

甲方：漯河市两河四湖建设管理有限公司

乙方：漯河安欣物业管理有限公司

签订地点：漯河市

签订日期：2026.9.29

综合维护管理委托合同

甲方：漯河市两河四湖建设管理有限公司

乙方：漯河安欣物业管理有限公司

签订地点：漯河市

经过公开招标，确定乙方为漯河市城乡一体化示范区沙河沿岸综合整治 PPP 项目安保管理服务及综合维护管理服务三标段中标单位，双方就本项目有关事项协商一致，订立本合同，内容如下：

综合维护管理项目相关情况

项目名称：漯河市城乡一体化示范区沙河沿岸综合整治 PPP 项目三标段综合维护管理服务

项目地点：淞江路至龙江路段（东岸）沿河景观工程、龙江路至沙河路段（东岸）沿河景观工程（1#办公楼及周边）、云翠山路工程（龙江路至淞江路）、洋河路工程

综合维护管理面积：259200平方米，公厕 4座。

一、合同期限

合同期限 1 年，以甲方进场通知书载明起止日期为准。

二、综合维护管理内容

环境卫生保洁管理内容及质量要求

（一）环境卫生保洁管理内容

1、绿地、林地保洁；

2、道路广场保洁：（1）堤顶路（2）绿地内园路（3）景区内小型广场（4）滨河路；

3、公共设施保洁：（1）垃圾桶（2）公共家具及花坛（3）路标、指示牌、警示牌、文明宣传牌（4）公共厕所、管理房（5）灯具设施设备擦拭（6）内湖（人工开挖水面）；

4、堤坡保洁。

5、栈桥、浮桥、亲水平台保洁。

物业管理养护基本管理工具配备一览表：

序号	机械种类	数量	备注
1	电瓶车（6人以上）	1	
2	洒水车+雾炮	1	
3	多功能小型冲扫车	2	
4	新型喷药车	2	
5	密封式垃圾车	3	
6	草坪打孔机	1	
7	园林吹树叶机	3	
8	背式汽油割灌机	8	
9	剪草机	4	
10	汽油机水泵	3	
11	电焊机	1	
12	发电机	1	
13	人字梯	2	
14	单梯	2	
15	喷雾器	8	
16	花剪	20	

17	长剪	20	
18	高空剪	8	
19	电锯	1	
20	电脑（能上网）	1	
21	打印机	1	
22	船	1	
23	封闭垃圾清运车	2	
24	电力设施维修工具	2套	
25	信息设备养护设备	2套	
26	满足项目实施的小型工具	若干	

（二）环境卫生保洁管理质量要求

2、人员基本要求

- （1）保洁人员着装整齐，上岗前做好各项准备工作。
- （2）园区内每天早晨 7:00 前完成普扫。
- （3）作业人员必须着统一工作服上岗；作业中不得坐岗、不得擅离岗位；严格执行上、下班交接制度。
- （4）定人、定段保洁，每年 5 月至 10 月园区内保洁至 22:00（夏季晴天高温时间 11:00—15:00 除外），11 月至次年 4 月园区内保洁至 21:00。
- （5）每班作业必须及时清除垃圾桶内垃圾，所有垃圾均需做到日产日清。
- （6）不得将垃圾、泥沙扫入进水井、边沟及绿化带内。清扫保洁后垃圾实行袋装化，由垃圾运输车辆密闭运输至垃圾处理场。
- （7）驻景区单位、商户、住户落实“门前三包”，经常保持周围环境整洁。门前无乱搭、乱建、乱堆、乱挂现象。
- （8）景区物业人员要养成良好的卫生习惯，不乱丢污物，不乱倒垃圾，不

乱泼污水，不随地大、小便。工作完成后工具摆放到指定位置，不得乱摆乱放。

2、绿地保洁

(1) 随时保持绿地清洁、美观，及时清除垃圾、建渣等废弃物，及时清运剪下的草、树枝、死树等。

(2) 清理出的废弃物堆在绿地现场不得超过 1 天。

(3) 所有绿地应达到“七无”，即：无堆积物，无果皮，无纸屑，无塑料袋，无烟头，无垃圾，无人畜粪便，并清除绿化带内的杂草。

(4) 不得将垃圾、泥沙扫入进水井、边沟及绿化带内。清扫保洁后垃圾实行袋装化，由垃圾运输车辆密闭运输至垃圾处理场。

(5) 废弃物控制指标：（以1000m²为计算单位）

果皮	纸屑	烟蒂	痰迹	污水	其他	路面废弃物控制时间
≤4片	≤4片	≤4个	≤4处	无	无	≤10分钟

2、市政道路保洁

(1) 每天对市政道路清扫 3 次，节假日和重要接待工作应加强清扫、保洁。

(2) 市政道路每天应洒水，以达到降尘，无积水为准。（高温高寒天气可减少洒水次数）

(3) 经过清扫保洁后，市政道路路面应达到：无堆积物，无砖瓦土石，无果皮，无纸屑，无塑料袋，无烟头，无积水，无痰迹，无积泥积灰；做到下水篦子、树池、路沿石、人行道、车行道、边沟整洁干净。

3、园区道路、广场、果皮箱等附属设施的保洁

(1) 每天对园区道路定时清扫 2 遍。

(2) 对园区道路除定时清扫外，应安排固定人员巡回保洁。

(3) 巡回保洁的路线拟定以往返 1 小时为准。

(4) 下雨天应及时清扫路面，确保路面无积水。

(5) 每天冲洗路面 2 次。

(6) 用铲刀清除粘在地面上的口香糖等杂物。

(7) 每天对园区内的垃圾桶清运两次。

(8) 垃圾桶每天清洗消毒 1 次，遇节假日和重要接待工作应加强清洁次

数，有破坏、丢失、倾斜等现象必须及时修复和更换。

(9) 园区内座椅、扶手、装饰物、栏杆要做到每天保洁、消毒一次，以达到表面无灰尘、污渍为准。

(10) 园区内灯具、小品、宣传标识、标牌要做到每周保洁一次，表面无灰尘、污渍。

(11) 发现公用设施有乱涂乱画及小广告等现象要及时制止和保洁。

(12) 垃圾必须运到垃圾场进行处理。不得将垃圾倾倒在垃圾场以外的任何地方。

4、环境卫生质量标准

(1) 园区内每天早晨7:00前完成普扫。

(2) 作业人员必须着统一工作服上岗；作业中不得坐岗、不得擅离岗位；严格执行上、下班交接制度。

(3) 定人、定段保洁，每年5月至10月园区内保洁至22:00（夏季晴天高温时间11:00—16:00除外），11月至次年4月园区内保洁至21:00。

(4) 每班作业必须及时清除垃圾筒内垃圾，所有垃圾均需做到日产日清。

(5) 不得将垃圾、泥沙扫入进水井、边沟及绿化带内。清扫保洁后垃圾实行袋装化，由垃圾运输车辆密闭运输至垃圾处理场。

(6) 驻景区单位、商户、住户落实“门前三包”，经常保持周围环境整洁。门前无乱搭、乱建、乱堆、乱挂现象。

(7) 景区物业人员要养成良好的卫生习惯，不乱丢污物，不乱倒垃圾，不乱泼污水，不随地大、小便。工作完成后工具摆放到指定位置，不得乱摆乱放。

绿化养护管理内容及质量标准

(一) 绿化养护管理内容

1、景区绿化充分，植物配置合理，达到黄土不露天。

2、管理程序：包括浇水、植物的修剪、施肥、松土除草、病虫害防治、补栽、支柱扶正等整套过程。

3、管理工具及用品：

A、花剪、长剪、高空剪、铲草机、剪草机 B、喷雾器、桶、斗车、垃圾斗

C、铲、锄、锯子、电锯、梯子

D、燃料、维修工具

E、有机肥、复合肥、氮肥、磷肥、钾肥 F、各种农药

4、养护内容：

A、浇水

(1) 土壤、水分、养分是植物生长必不可少的三个基本要素。

在土壤已经选定的条件下，必须保证植物生长所需的水分和养分，达到绿化设计要求和景观效果。

(2) 浇水原则：根据不同植物生物学特性（树木、花、草）、大小、季节、土壤干湿程度确认。须做到及时、适量、浇足浇遍、不遗漏地块和植株。

(3) 浇水量：根据不同植物种类、气候、季节和土壤干湿程度确定，深度达根部、土壤不干涸为宜。气候特别干旱时，除浇足水外，还应增加叶面喷水保湿，减少蒸腾。要求浇遍浇透。

(4) 浇水次数：开春后植物进入生长期，须及时补充水分。生长期应增加浇水次数，充分保证植物生长需要；休眠期每半月或一月应浇水一次，各种植物年浇透水次数不得少于：乔木6次，灌木8次，色块灌木12次，花卉每天1次，草坪18次。

(5) 浇水时间集中于春、夏、秋末。夏季高温季节应在早晨或傍晚进行，冬季宜午后进行。

(6) 无论是用水车喷洒或就近抽水灌溉，都必须随时满足绿地浇水所用工具和机具运行良好。最好采用漫灌式浇水。土壤特别板结或泥沙过重水分难以渗透时，应先松土，草坪打孔后再浇。肉质根及球根植物浇水以土壤不干燥为度。

(7) 雨季应注意防涝排洪，清除积水。

(8) 浇水时应注意安全事项。

B、植物的修剪

(1) 修剪应根据植物的种类、习性、设计意图、养护季节、景观效果进行，修剪后要求达到均衡树势、调节生长，花繁叶茂的目的。

(2) 修剪包括剥芽、去蘖、摘心摘芽、疏花疏果、整形、更冠等技术。根据绿化设计要求以及不同植物种类正确选择修剪的技术方法，宜多疏少截。

(3) 修剪时间：落叶乔木在休眠期进行，常绿乔木生长间隙期进行，灌木

根据设计的景观造型要求及时进行。

(4) 修剪次数：乔木不能少于1次/年，造型灌木不能少于4次/年，绿篱植物不能少于8次/年，灌木不能少于3—4次/年。

(5) 草坪修剪，每年修剪暖地型6次以上，冷地型15次以上，混播草坪不能少于24次/年，草坪高度应保持6—10cm，当草高超过12cm时必须进行修剪，最高不能超过15cm。

(6) 花灌木定型修剪分枝点以上树冠圆满，枝条分布均匀，生长健壮，花枝保留3—5个，随时清除侧枝、蘖芽。

球型灌木应保持树冠丰满，形状良好。

色块灌木，按要求的高度修剪，平面平整，边角整齐，绿篱式灌木观赏的三方应整齐。

(7) 对某种植物进行重度修剪时或操作人员拿不准修剪尺度时，须通知园林师，在其指导下进行。

C、施肥

(1) 肥料是提供植物生长所需养分的有效途径。施肥主要有基肥和追肥：植物休眠期内施基肥，以充分腐熟的有机肥最好。追肥可用复合有机肥或化肥，花灌木在开花后，要施一次以磷钾为主的追肥。

(2) 施肥量：根据不同植物、生长状况、季节确定。应量少次多，以不造成肥害为度，同时满足植物对养分的需求，乔木每株施饼肥0.25千克，追肥1次，每株施复合肥、混尿素0.1千克；灌木、绿篱、袋苗每亩施尿素混复合肥10千克；草本类亩施尿素混复合肥10千克。

(3) 施肥次数：根据不同植物、生长状况、季节确定。基肥每年不少于1次，追肥每年不少于2次，特殊情况下如有特殊要求以及草坪或花卉增加施肥次数。乔木每年施有机肥料1次，追肥1次；灌木、绿篱、袋苗每一季度施肥1次；草本类每季度施肥1次。

(4) 新栽植物或根系受伤植物，未愈合前不应施肥，草坪修剪一周后才能施肥。

(5) 施肥应均匀，基肥应充分腐熟埋入土中，化肥忌干施，应充分溶解后再施用，用量适当。

(6) 施肥应结合松土、浇水进行。

D、松土、除草

(1) 松土：生长季节进行，用钉耙或窄锄将土挖松，草坪应用打孔机松土，每年不能少于2次。

(2) 草：掌握“除早、除小、除了”的原则。绿地中应随时保持无杂草，保证草坪的纯净度。除草应尽量连根除掉，必要时，掌握和了解化学除草剂药理时，也可以使用化学除草。但应先试验后使用，以避免造成药害为度。

E、病虫害防治

(1) 植物病虫害防治是保证植物不受侵害，达到理想的生长效果，是养护管理的重要措施，必须及时有效地抓好这项工作。

(2) 病虫害防治必须贯彻“预防为主，综合防治”的植物保护方针，尽可能采用综合防治技术，把农药污染控制在最低限度。

(3) 掌握病虫害发生、发展规律，将病虫害控制和消灭在危害前，要求勤观察发现，及时防治。

(4) 正确掌握各种农药的药理作用，充分阅读农药使用说明书，注意农药的使用，对症下药，配制准确，使用方法正确。混合充分、喷洒均匀，不造成药害。

F、补栽

(1) 补栽应按设计方案使用同品种，同规格的苗木。补栽的苗木与以形成的苗木乔木胸径相差不能超过0.5cm，灌木高度相差不能超过5cm，色块灌木高度相差不能超过10cm。

(2) 补栽需及时，不得拖延，原则上自行确定补栽时间，当景区管理部门通知补栽时不得超过二周时间。

(3) 栽的植物需精心管理，保证成活，尽快达到同种植物标准

G、支柱、扶正

(1) 支柱所用材料及方式自定，原则上以树木不倾斜为准。

(2) 扶正支柱需及时，及时发现、及时支柱。采用铁丝作捆扎材料或对树木无伤害的其他扶正措施，一定时期应检查捆扎材料对树干有无伤害，及时处理。

5、园林植物达到：

(一)、生长势：良好。生长超过该树种该规格的平均生长量。

（二）叶子健壮：

（1）叶色正常，叶大而肥厚、在正常的条件下不黄叶，不焦叶、不卷叶、不落叶，叶上无虫网、灰尘；

（2）被啃咬的叶片最严重的每株在5%以下（包括5%，以下同）。

（3）枝、干健壮：一是无明显枯枝、死枝、枝条粗壮，过冬前新梢木质化；二是无蛀干害虫的活卵活虫；三是介壳虫最严重时主枝干上100平方厘米1头活虫以下（包括1头，以下同），较细的枝条每尺长的一段上在5头活虫以下（包括5头，以下同）；株数都在2%以下（包括2%，以下同）；四是树冠完整：分支点合适，主侧枝分布均称和数量适宜、内膛不乱、通风透光。

（4）措施好：按一级技术措施要求认真进行养护。

（5）草坪覆盖率应基本达到100%；草坪内杂草控制在5%以内；生长茂盛颜色正常，不枯黄；无病虫害。

（6）行道树和绿地内无死树，树木修剪合理，树形美观，能及时很好地解决树木与电线、建筑物、交通等之间的矛盾。

（7）绿化生产垃圾（如：树枝、树叶、草沫等）重点地区路段能做到随产随清；绿地整洁，无砖石瓦块、纸屑和塑料袋等废弃物，并做到经常保洁。

（8）栏杆、园路、桌椅、井盖和牌饰等园林设施完整，做到及时维护和刷新。

（9）无明显的人为损坏，绿地、草坪内无堆物堆料、搭棚或侵占等；行道树树干上无钉栓刻画的现象。

（三）绿化养护质量标准

1、严格按照绿化养护管理程序，积极做好景区的绿化美化工作。

2、专人分段管理花草树木，要定期培土、施肥、打药、除草、浇灌，全面养护，保证花草树木的正常生长，并保管好绿化工具。

3、建立健全花木档案，加强养护，责任到人，发现不良行为及时向单位反映。

4、保证绿地完整，无堆物、堆料、搭棚等现象。行道树下距树干2m范围内无堆物、堆料、圈栏或搭棚设摊等影响树木生长和养护管理的现象。

5、保持绿地整洁，无杂物、无白色污染（树挂），对绿化生产垃圾（如树枝、树叶、草屑等）、绿地内无杂物，重点景点做到随产随清，其它区段日产日

清。

6、花坛、花带轮廓清晰，花坛地势平整或顺平，浇灌不积水，边缘留深不低于7cm。

7、植物品种除考虑美观外，还应考虑实用性，要求在品种上多样化、精品化。

市政设施管理内容及管理标准

(一) 市政设施管理内容

- 1、成立专业维修队伍，保证施工文明。
- 2、设施设备完好率在99%以上，维修率100%。
- 3、路面完好率99%以上，维修率100%。
- 4、园林小品每两年进行一次刷新，栏杆每年刷防腐漆一次，防腐木栈道及防腐木平台每年刷防腐漆一次。

5、测量标准

(1) 沥青路面

序号	项目	允许偏差	检查范围	说明
1	平整度	≤7mm	20m检一点	3m直尺量
2	密实度	>95%	随机抽检	灌砂法
3	厚度	±10%	随机抽检	尺量
4	接茬	<5mm	随机抽检	3m直尺量
5	井框高差	≤5mm	每座井	尺量

(2) 人行道方砖、路沿石、嵌边石、滴水石、标线

序号	项目	允许偏差	检查范围	说明
1	平整度	±10mm	随机抽检	3m直尺量
2	板块高差	<10mm	随机抽检	尺量

(二) 市政设施质量标准

1、每天组织工作人员巡察市政道路、广场、园路、园林小品、公共设施等，一经发现安全隐患应及时排除。

2、保证桥梁栏杆及各类护栏无脱焊、漏焊，除锈干净、油漆无漏刷、脱皮、斑驳、颜色一致。

3、桌椅等休息设施干净整洁，无乱贴、乱画现象，健身、休闲娱乐设施及时维护、修缮，保证安全。

4、文明警示语标示、标牌要美观大方、经久耐用、语言文明健康，设置在游园通道两侧、入口等明显、醒目地段和特殊地段（如：湖边、河边等存在安全隐患的地段）。

公厕管理养护

（一）管理内容

1、各种制度上墙，导向醒目，标识规范，配置齐全，使用完好。

2、每座公厕应至少配备一名专职保洁员，24小时对景区公厕进行专管保洁员着装整齐，佩证上岗。

3、公厕每天擦拭清洁3次，随时保洁。

4、及时清扫地面垃圾、清倒垃圾篓内垃圾、更换垃圾袋。

5、及时对洗手台、地面进行保洁。及时用拖把清洁地面，做到防滑、无水渍。

6、每天早上保洁后用消毒水对洗手盆及大、小便器、地面进行消毒。

7、每月至少2次对灯具、天花板进行保洁。

8、保持公厕内无异味、臭味、无蚊蝇。

9、化粪池每年至少清淘2次以上。

10、供水、供电、排水、通风、管道漏水，便器堵塞等小修项目，应于12小时内修复或更换；室内暴露的管道，每6个月油漆一次；

11、洗手台、面镜、门窗、天花板、地面、墙壁、断板、便器、开关、手柄、门锁等设施损坏的，应于3日内修复或更换；破损修复后，要与整体相协调。

12、厕内张贴保洁、冲洗等文明使用提示语。

13、公厕内部各类设施应有序摆放，要保持厕内设施完好，确保公厕正常运行，发现有污渍，乱涂乱画等应及时清除，不得将公厕的各项设备、设施移作他用。

14、公厕保洁员应文明服务，热心为民，有关用品用具要供应及时、到位，严禁收费。做好卫生清洁记录，保洁人员要定时不定时进行清洁打扫，清扫一次做一次卫生保洁记录，不得提前或推迟填写；景区物业负责人要每三个

小时检查一次,并如实填写检查记录。

15、环保公厕的开放时间由中标公司根据季节变化和公厕所处位置予以确定,并在显著位置标明。公司不得随意停用公厕。因特殊情况确需临时停用的,应当经景区管理部门同意,并采取相应临时措施。

(二) 质量标准

1、厕内无异味、采光、照明、通风良好。

2、墙面清:公厕内、外墙整洁,墙面光洁无破损、污浊、渗漏;隔板、窗栅、门窗玻璃无破损;公厕内墙面、天花板、门窗和隔离板无积灰、污迹、蛛网,无乱涂乱画,无破损。公厕内洗漱器具整洁。

3、地面清:公厕地面光洁、无积水。

4、厕位清:蹲位整洁,大便槽两侧无粪便污物,槽内无粪迹,无堵塞,洁净见底;公厕粪池盖密闭,无缺少、破损现象。

5、小便斗清:小便槽(斗)无水锈、尿垢、垃圾,无明显臭味;沟眼、管道保持畅通。

6、公厕指示牌、标志牌设置规范,厕内灯具、便器、管道等设施、设备无破损,屋顶、墙面、贮粪池保持完好,无明显开裂、漏水、渗水等现象,无障碍公厕通道畅通。

灯光及电力设施管理养护

(一) 管理内容

1、成立专门的灯光照明维修小组并配备专业高空作业车,维修小组成员必须是具有电力维修资质的专业技术人员,高空作业时必须采取安全措施确保安全。

2、作业时间7:00-19:00(夏季晴天高温时间11:00-16:00除外)。

3、维修景区内的电力线路、灯具设施、光源。定期对景观照明设施进行全面检测,发现线路、灯具老化等现象及时维修更换,对缺少光源区域及时增加照明设施。

4、对新增线路和照明设施进行规划、施工。

5、提升改造老化的照明设备和线路,排除电力主线路、变压器等方面的安全隐患。

6、定期组织电力作业人员进行培训,增强安全意识,提升专业技能。

（二）质量要求

乙方需按下列标准做好各项管理工作：

- 1、电力维修人员必须着装整齐，上岗前做好各项准备工作。
- 2、根据工作情况，随时听从分配及管理。
- 3、保证景区夜晚路灯照明率95%以上，维修率100%，如发现问题，维修时间不得超过2个工作日。
- 4、重大接待、重要节日，保证景区照明设施正常工作，确保夜间照明景观效果。
- 5、乙方应完全按照劳动合同法等相关法律聘用工作人员，明确聘用人员的责任和义务。如在景区发生致残、伤亡等安全问题，乙方应根据《劳动合同法》等相关法律，履行责任和义务，甲方不再履行责任和义务。
- 6、景观照明开放时间，需根据季节变化及时调整。根据实际接待工作情况进行个别调整，遇到重大接待，要有专人负责。确保照明设施正常工作，确保夜间景观效果。
- 7、乙方要积极排查一切不安全因素，如因乙方对夜景照明安全问题排查维修不力，而造成的人员致残、伤亡等事故，由乙方按照《民法典》等相关法律法规，承担相应的赔偿责任，甲方不承担任何赔偿等法律责任。

音响、电子屏、监控系统等信息设施管理维护

一、维保服务内容

维保内容包含所有电子设备的线路维护、屏幕设备维护、监控设备维护、广播音响设备及其附属设备维护。维保服务内容如下：

- 1、所有接口、线路接口的焊点的检测，视频头、屏幕、音响的更换等。
- 2、监控系统前端摄像机的镜头清理、设备除尘、位置调整、设备维修及更换、故障排除等。
- 3、电子屏幕设备检测、设备除尘、系统维护、设备维护、系统扩容、故障排除等。
- 4、广播检测：线路故障排除，音响设备维护，更换等。
- 5、监控室机房环境。
- 6、线路使用情况及线路敷设路径、走线方式等，所有接口、所有视频头、屏幕，音响接线柱线路接点是否牢固。

7、软件使用情况、软件升级情况。

8、系统数据备份情况。

在以上工作的实施过程中需要用户提供相应的系统布线图、防区点位分布图、监控点位分布图，以及相关人员的协助。

二、维保服务方式

（一）、定期上门巡检服务

1、每年进行一次设备的除尘、清理，扫净监控设备显露的尘土，对摄像机、防护罩等部件要卸下彻底吹风除尘，之后用无水酒精棉将各个镜头擦干净，调整清晰度，防止由于机器运转、静电等因素将尘土吸入监控设备机体内，确保机器正常运行。同时检查电子设备机房通风、散热、净尘、供电等设施。

2、根据安防监控系统各部分设备的使用说明，每两个季度检测其各项技术参数及监控系统传输线路质量，处理故障隐患，协助监控主管设定使用级别等各种数据，确保各部设备各项功能良好，能够正常运行。

3、对容易老化的安防监控部件每个季度一次进行全面检查，一旦发现老化现象应及时更换、维修。

4、对长时间工作的安防监控设备每两个季度定期维护一次，如监控主机长时间工作会产生较多的热量，一旦其电风扇有故障，会影响排热，以免监控主机工作不正常。

5、对安防监控系统设备的运行情况进行监控，分析运行情况，及时发现并排除故障。

6、根据用户的监控系统经常出现的情况或者有可能出现的地方及时提出日常维护和日常使用建议。

（二）、电话支持服务

对于临时出现的使用、操作或其他非故障的简单问题可直接电话联系我方服务工程师，寻求问题的解决方案、操作方法及技术指导。

（三）、现场技术服务

在维保期限内，监控系统所有设备（如监控主机、摄像机、电子屏等）如因正常使用损耗导致的设备及配件费用由甲方承担；因乙方维护、操作不当造成的损坏，由乙方承担。维修后向甲方提交维修报告并由甲方签字留存备案。

三、响应时间及承诺

甲方要求乙方提供的服务是7×24小时响应服务，具体响应方式及响应时间根据故障级别而定，其具体内容如下：

故障级别	故障内容	响应时间
I	系统出现警告, 不影响系统运行	7×24小时电话咨询, 3小时内到达现场
II	出现部分设备坏, 但系统正常运行	7×24小时电话咨询, 2小时内到达现场
III	系统故障	7×24小时电话咨询, 1小时内到达现场

四、维保项目

(一)、监控平台

序号	景区监控项目
1	视频线路
2	控制线路
3	电源线路
4	摄像机
5	交换机
6	摄像机电源
7	解码器
8	光电收发器
9	硬盘
10	UPS电源
11	电视墙
12	硬盘录像机
13	稳压器
14	报警系统

(二)、电子屏

序号	电子显示屏项目
1	视频线路

2	控制线路
3	电源线路
4	电子屏幕
5	显卡
6	电源

（三）、音响

序号	广播音响项目
1	音响线路
2	音响
3	功放
4	播放器

三、结算及付款方式

收费标准：

编号	名称	单位	数量	税前单价 (元/年/ m²)	税后单价 (元/年/ m²)	税后合计价格 (元/年)	备注
1	物业管理养护物业管理养护(环境卫生、绿化养护、市政设施)	m²	259200	2.97	3.15	816480	
2	灯光、电力设施管理养护	m²	259200	0.32	0.34	88128	
3	音响、电子屏、监控系统等信息设施管理养护	m²	229200	0.13	0.14	32088	
4	公厕管理养护	座	4	18773.58	19900	79600	
6	合计					1016296	

1、费用计算方法：

(1)综合维护管理费用价税合计暂定为人民币 1016296 元/年（大写：壹佰零壹万陆仟贰佰玖拾陆元整），其中不含税金额为 958769.81 元，税金为 57526.19 元。

(2)各区段的各项服务自甲、乙双方交接日期开始计算，不足 1 个月的，折合

成日计算。

(3)本合同总价款包括服务期间必须的日常物料、易耗品、工具、调试费、培训费等相关费用。

(4)本合同执行期内因工作量变化而引起的服务费用的变动，在双方事先协商一致的前提下签订补充合同。

2、付款方式：

(1)每个月 10 号之前对上个月工作内容进行考评，考评结果确定后 10 个工作日内进行支付。当月度综合考核得分 ≥ 90 分，考核成绩为优秀；当月度综合考核得分在 80-90 分之间时，视为考核及格，但存在需整改内容，乙方对存在问题进行整改，甲方将按每 0.1 分 300 元的标准扣减当月物业费用；当月度综合考核成绩低于 80 分，视为不合格，甲方不予支付当月度的管理费。

(2)景区内现有的种植花卉的花坛及园林小品，乙方应按季节变化或在重大节日前，及时更新和维护；景区内管理房等公用设施用水用电费用均已计入养护成本，由乙方负责支付。

(3)管护区域的更新、改造、非乙方责任补植花卉树木，设置园林小品等应甲方要求新增项目，在确定造价后甲方应先预付 60%用于购买必要的花卉植物和工程材料，其余 40%在完工验收合格后 1 个月内一次性付清。

(4) 综合维护管理费每月计算 1 次，因本项目属于 PPP 项目，原则上付费金额及时间节点与实施机构对甲方运营期绩效考核时间及结果挂钩，即实施机构完成运营期绩效考核且支付费用后甲方相应支付乙方运营费用。

(5) 在非乙方原因造成绩效考核无法按时完成的，根据实际养护及甲方资金情况可支付乙方部分养护费用，但是累计支付不能超过累计结算单总额的 85%。

(6)甲方付款前，乙方须提供符合要求的增值税专用发票，税率 6%。

四、双方责任和义务

(一) 甲方权利和义务

1、移交时向乙方提供相关的工程图纸与竣工验收资料。

2、凡经专业技术人员鉴定确认达不到工程质量标准的分项工程，在乙方接收养护前必须作必要补救措施，其费用由甲方负责。

3、全面监督、指导、检查、验收乙方工作。

4、在检查时如发现有不合格、不达标之处，应以限期整改等形式通知乙方。

5、及时为乙方办理结算，按时支付综合维护管理费用。

6、加强协调，为乙方提供良好的周边环境。

（二）乙方权利和义务

1、人员配置：保洁、养护人员不少于 32 人。

2、认真按合同标准管理，遵守甲方的各项规章制度，服从甲方的管理；在景区举行各类活动，必须事先取得甲方的批准。

3、不得擅自改变景区绿地现状，如需要须与甲方协商经甲方同意后方可实施。

4、对甲方验收不合格之处，乙方应及时进行适当的整改。

5、保证景区所有工作人员统一着装，管理人员和各专业维护人员佩戴不同工卡以便识别，同时所有人员服装及帽子上应佩戴统一标志。

6、在各项保洁、绿化、维护工作中，做到工完场清，文明作业。

7、乙方工作人员要接受甲方相关管理人员的工作指导和组织协调。

8、乙方景区管理人员变动时应及时向甲方汇报。

9、乙方应配置综合维护所需各类物资、装备，数量及种类不得低于投标文件物资装备清单中的内容。

10、乙方在景区内增添任何项目或设施必须向甲方提出申请，待批复后方可实施，并向甲方出示相关的管理制度和合同做备案。因此项目产生的一切纠纷及法律责任由乙方全部承担。

11、景区内景观设施包括道路、广场、园路、园林小品、公共设施设备、各类护栏、公厕如因正常使用造成的损坏，由甲方负责提供相关材料乙方负责维修，乙方不得私自更换或维修，由于乙方监管及管理不到位，造成的景区设施设备损坏由乙方负责恢复原貌，甲方不承担任何责任。

12、乙方应严格按照国家的法律、法规及有关规定做好景区安全工作。因乙方未尽到安全管理职责造成进入景区的游客等人员人身损害或财产损失的，由乙方依据我国《民法典》的规定承担相应的赔偿等法律责任，甲方不承担任何赔偿等法律责任。如甲方因上述情形对外承担赔偿责任的，甲方有权向乙方全额追偿。

13、乙方须对其雇佣的工人签订书面的《劳动合同》；乙方工作人员在工作期间发生的伤亡、致残等安全生产事故，与甲方无关。由乙方除须按照我国《劳动法》和《劳动合同法》等相关法律法规的规定为乙方工作人员缴纳工伤等社会

成日计算。

(3)本合同总价款包括服务期间必须的日常物料、易耗品、工具、调试费、培训费等相关费用。

(4)本合同执行期内因工作量变化而引起的服务费用的变动，在双方事先协商一致的前提下签订补充合同。

2、付款方式：

(1)每个月 10 号之前对上个月工作内容进行考评，考评结果确定后 10 个工作日内进行支付。当月度综合考核得分 ≥ 90 分，考核成绩为优秀；当月度综合考核得分在 80-90 分之间时，视为考核及格，但存在需整改内容，乙方对存在问题进行整改，甲方将按每 0.1 分 300 元标准扣减当月物业费用；当月度综合考核成绩低于 80 分，视为不合格，甲方不予支付当月的管理费。

(2)景区内现有的种植花卉的花坛及园林小品，乙方应按季节变化或在重大节日前，及时更新和维护；景区内管理房等公用设施用水用电费用均已计入养护成本，由乙方负责支付。

(3)管护区域的更新、改造、非乙方责任补植花卉树木，设置园林小品等应甲方要求新增项目，在确定造价后甲方应先预付 60%用于购买必要的花卉植物和工程材料，其余 40%在完工验收合格后 1 个月内一次性付清。

(4) 综合维护管理费每月计算 1 次，因本项目属于 PPP 项目，原则上付费金额及时间节点与实施机构对甲方运营期绩效考核时间及结果挂钩，即实施机构完成运营期绩效考核且支付费用后甲方相应支付乙方运营费用。

(5) 在非乙方原因造成绩效考核无法按时完成的，根据实际养护及甲方资金情况可支付乙方部分养护费用，但是累计支付不能超过累计结算单总额的 85%。

(6)甲方付款前，乙方须提供符合要求的增值税专用发票，税率 6%。

四、双方责任和义务

(一) 甲方权利和义务

1、移交时向乙方提供相关的工程图纸与竣工验收资料。

2、凡经专业技术人员鉴定确认达不到工程质量标准的分项工程，在乙方接收养护前必须作必要补救措施，其费用由甲方负责。

3、全面监督、指导、检查、验收乙方工作。

4、在检查时如发现有不合格、不达标之处，应以限期整改等形式通知乙方。

保险外，在一定条件下还需为工人购买意外险和雇主责任险，承担履行相应的法律责任和义务，甲方不承担任何赔偿责任和法律义务。

14、甲方对乙方用电区域（如保安亭、物业管理用房）安装电表，电费按 1 元/度进行收取，具体收费方式由双方协商确定。

15、如有特殊原因造成人员工资拖欠、人员变更、外部环境等问题造成的矛盾，甲乙双方应积极协调处理，乙方如果刻意组织劳务人员造成群体事件，一经查实，甲方享有单方解除合同的权利并保留追究相关经济损失的权利。

16、要求乙方由银行批量代发人员工资，每次付款后完整提供对应服务周期的劳务人员工资拨付明细台账，确保明细真实、完整、可查。在下一次付款前，乙方未提供劳务人员工资拨付明细台账，暂缓支付服务费，并按物业考核管理办法进行处罚。

17、每年入场时，乙方应组织人员对所管辖区域进行风险辨识评价并上报至项目公司，知悉日常工作存在的安全隐患，减少人员财产损失。

五、违约责任及合同解除

（一）乙方未按甲方要求限时进行整改的，甲方有权指定专业人员进行整改，所产生的费用由乙方承担。

（二）如连续三个月检查验收得分低于 80 分，甲方有权解除本合同，乙方须向甲方支付一个月的养护费用作为经济赔偿。

（三）中途退约：无正当理由甲乙双方不得擅自解除合同，否则违约方应当赔偿另一方三个月养护费用的违约金。

（四）解除合同时按照有关法律应提前书面通知对方，若不提前通知，违约方应支付另一方两个月的养护费用作为经济赔偿。

（五）政府特殊要求（如政府要求停止运营管理等）。

（六）甲乙双方在合同履行过程中，如果违反其应当履行的义务即本合同的第四条，违约方需向对方承担违约金，违约金为本合同总金额的 20%。

六、争议解决途径

凡由本合同引起的任何争议，各方应首先通过友好协商或调解解决。协商或调解不成，双方同意采取下列第 2 种方式解决。

1、向漯河仲裁委申请仲裁。

2、向项目所在地的人民法院起诉。

3、因一方违约，由违约方承担由此产生的仲裁费、鉴定费、律师费、执行费等费用。

七、其他事项

（一）由于目前景区还在建设中，双方可根据景区建设的实际进度情况，针对综合维护管理内容及综合维护管理范围按照本合同核心条款进行续签或者补签。

（二）甲方应根据乙方事先通知的作业计划，安排专门人员协调解决水电等配套工作。

（三）如遇不可抗拒自然灾害（如强台风、冰雹等）造成重大损失由甲乙双方商议解决补救办法，费用由甲方承担。

（四）由乙方工作失误造成的一切损失由乙方自负。

（五）如遇临时线路迎检、重大活动接待、临时增设部分公共设施设备 etc 需要综合维护管理公司额外提供服务时：

（1）乙方应根据甲方的要求积极配合并完成上述工作。

（2）乙方为甲方提供服务的费用双方协商执行。

（3）具体产生的服务费用以现场实际发生工作量为准，当天发生的工作量双方当天签字确认。在服务结束后经甲、乙双方核实确认及时结算费用。

（六）本合同未尽事宜，经双方协商同意，签订补充协议作合同附件，与本合同具有同等效力。

（七）本合同一式陆份，双方各执叁份，具有同等法律效力。

（八）本合同自双方签字盖章之日起生效。

附件 1：《综合维护管理范围图》

附件 2：《综合维护管理考核细则及评分表》

（以下无正文）

(本页为签章页)

甲方: (盖章)

法定代表人: (签字)

或委托代理人: (签字)

联系人: 联系人:

电 话: 0395-3722868

开户银行: 中国农业发展银行

漯河市分行营业部

银行帐号: 20341119900100000523941

日期: 2026年 9月29日

乙方: (盖章)

法定代表人: (签字)

或委托代理人: (签字)

电 话: 18903957775

开户银行: 中原银行漯河源汇支行

日期: 2026年 9月29日

李
志
印