



咸阳湖景区物业服务外包项目合同

签订地点：陕西省咸阳市
日期：2024 年 12 月

咸阳湖景区物业服务外包项目合同

甲方（委托方）：咸阳湖管理处
法定代表人：鲁羽娜
通讯地址：咸阳市秦都区渭阳中路 9 号
邮政编码：712099
联系人：梁琨
联系电话：18691021029

乙方（受托方）：润楹物业服务（成都）有限公司
统一社会信用代码：915101047559578126
法定代表人：侯雁滨
通讯地址：成都市锦江区华润路 2 号
邮政编码：610023
联系人：任涛
联系电话：029—89100606

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》等有关法律、法规的规定，甲乙双方在咸阳湖景区物业服务外包项目（以下简称“咸阳湖景区”）招、投标文件的基础上，依据自愿、平等、公平、诚实信用的原则，现就甲方委托乙方对咸阳湖景区进行综合管护服务的相关事宜，订立本合同，供双方共同遵守。

第 1 条 委托物业项目基本情况

- 1.1 委托物业项目名称：咸阳湖景区物业服务外包项目
- 1.2 物业类型：城市空间（公园）
- 1.3 坐落位置：咸阳市秦都区
- 1.4 管理面积（m²）：总占地面积约为 2080000 m²。
- 1.5 委托内容：咸阳湖景区渭滨公园、古渡公园、 钓台公园及统一广场物业服务项目

第 2 条 物业服务期

2.1 本合同物业服务期为1年，自2025年1月1日起至2025年12月31日止。

2.2 年度考核合格后双方可续签一年合同。

第3条 服务内容及标准

3.1 由乙方按照本合同及本项目招、投标文件的约定，为咸阳湖景区渭滨公园、古渡公园、钓台公园及统一广场提供包括但不限于秩序维护服务、环境保洁服务、工程维护服务、绿化养护等综合管护服务。

3.2 乙方按照附件一《服务标准》的约定标准提供服务，咸阳湖景区物业服务外包项目招、投标文件中与本合同约定的服务内容及标准不一致的，以本合同约定为准。

第4条 人员配置及岗位职责

4.1 乙方应按本合同附件二《咸阳湖景区公园服务人员配置表》要求配置人员，并向甲方提供关键管理人员信息备案，以确保现场服务质量。

4.2 甲方可根据现场实际情况要求乙方额外增编人员，但增编人员产生费用不包含在本合同管护费之内，增编人员及费用以双方书面确认为准，据实结算。投标文件中已涉及的岗位人工费用标准按照投标文件执行；投标文件中未涉及的岗位人工费用标准则由甲乙双方协商确定。增编所产生总费用上限符合相关法律法规要求。

第5条 服务费用及支付方式

5.1 服务费用

(1) 本合同每年度物业服务费用总计（含税）为¥14585287.92元（大写：人民币壹仟肆佰伍拾捌万伍仟贰佰捌拾柒元玖角贰分）。其中不含税金额为¥13759705.58元（大写：人民币壹仟叁佰柒拾伍万玖仟柒佰零伍元伍角捌分），税率6%，税金¥825582.34元（大写：人民币捌拾贰万伍仟伍佰捌拾贰元叁角肆分）。若发生因税法相关政策法规调整导致税率变化，双方一致同意上述不含税价维持不变，双方以不含税合同金额为基数，按照届时税率计算当期的税款，以开票时间为准。

(2) 本合同费用为包干价（包括但不限于乙方人员的工资、社会保险，福利费、餐饮费补贴等人力成本、工作车辆租赁、物料费、垃圾清运费、维护费、日常耗材、利润、税金等所有费用。）

5.2 维修费用

(1) 乙方负责项目范围内日常各项设施的维修维护工作，所产生的费用由乙方自行承担，若因设备老旧更换或增置设施，且单次费用超过5万元人民币，由乙方出具费用概算及方案，甲

咸阳湖景区服务
为支付费
5.5 甲
甲

方同意后根据甲乙双方商定结果确定。

(2) 乙方在日常维修维护过程中产生拖延、采购不及时或具有严重质量问题，甲方有权直接采购物品或维修，因此产生的各项费用由乙方承担。

5.3 特别说明

本合同服务费用不涵盖以下成本，下列成本均由甲方承担：

- (1) 本项目涉及的水电能耗费及灌溉用水费用；
- (2) 本项目涉及的所有乔木更换和园区绿化改造费用，因不可抗拒因素造成的植物补植费用及项目施工单位质保期内的绿化养护、苗木移栽、保活等费用；
- (3) 园区较大规模的草花造景、时花、花境、花海类植物的更换、补种费用；
- (4) 水质治理费用；
- (5) 渭河河道水域的管护费用；
- (6) 本项目已出租或新增商业经营场所内消防、电梯等专有设备的维修养护费用。未出租商业经营场所内消防、电梯等专用设备如有重大维护项，第一时间报给甲方，具体处理方式双方协商解决；
- (7) 临时用工费用；
- (8) 项目后期新增临时性、突发性等工作任务以及自然灾害等不可抗力导致的相关费用；
- (9) 本项目园区开荒保洁费用；
- (10) 因现场管理需要增加临时建筑物、构筑物、搁置物及施工未完成的改造、提升费用；
- (11) 本项目智慧园区相关的网络、平台、服务器、APP、网站、操作系统等软件、硬件的安装、运行、升级、维护及其他费用；
- (12) 本项目需购买的全部保险费用，保险种类包括但不限于：财产一切险（保险责任范围为咸阳湖景区全部财产的全部重置成本）、机损险、车位险等，公众责任险由乙方购买。
- (13) 管护费用报价清单中未涉及的其他费用事项。

5.4 支付方式

(1) 合同价款支付采取银行转账方式，按季度结算，乙方应于下一季度首月 5 日前向甲方开具上季度服务费等额增值税发票，甲方应在收到乙方发票后于 10 日内通过银行对公转账的方式足额支付到乙方公司账户。季度结算服务费用金额（含税）为 3646321.98 元，（大写：人民币 叁佰陆拾肆万陆仟叁佰贰拾壹元玖角捌分）

(2) 本合同费用为年度包干，每一季度结算前甲方应对服务结果进行考核，依据月度《咸

阳湖景区服务品质考核表》评价乙方的服务质量，依据本合同 5.4 条第（1）项、8.2 条款作为支付费用的依据。

5.5 甲乙双方银行账号和税务信息

甲方名称：咸阳湖管理处	乙方名称：润楹物业服务（成都）有限公司
单位代码：126104007979252451	纳税人识别号：915101047559578126
户 名：咸阳湖管理处	户 名：润楹物业服务（成都）有限公司
开 户 行：工行咸阳市人中支行	开 户 行：招商银行股份有限公司成都玉双路支行
帐 号：2604020209200097326	帐 号：999007415210601
地 址：渭阳中路 9 号	地 址：成都市锦江区华润路 2 号
联系电话：18691021029	联系电话：028-85270006

甲乙任何一方如需改变上述信息，应提前 15 日以书面的形式通知另一方。如未按本合同规定通知而遭受的损失自行承担。

第 6 条 承接查验

6.1 乙方在入场前需对现场进行承接查验，甲方应履行配合及提前告知的义务，提供承接查验的资料、安排人员予以配合。乙方根据甲方确认好的《物业承接查验方案》进行现场初验、复验，包括但不限于对项目资料、现场设备设施、安全状态、绿化现状、石材养护、警示标识、给排水系统、照明系统等，形成《移交清单》、《承接查验报告》；对于现场发现的问题或未完成工作进行记录形成《遗留问题清单》，提报甲方并协助跟进整改。《移交清单》、《遗留问题清单》经双方签字确认后，即视为完成物业交付。

第 7 条 期满撤场

7.1 双方应在本合同终止后次日起制定《撤场安排和撤场标准》及编制《物资物料移交清单》，并在《撤场安排和撤场标准》中确定时间内完成相关撤场工作，并签署《确认书》。经甲方和乙方协商一致，双方可以修订《撤场安排和撤场标准》。

第 8 条 考核办法

8.1 甲方每月按照本合同附件三《咸阳湖景区服务品质考核表》对乙方提供的综合管护物业服务进行一次综合检查，对不合格项提出整改要求，乙方若逾期未整改或整改仍不合格的进行考核扣分，考核结果书面告知乙方确认。

8.2 甲方根据考核结果按季度向乙方支付管护费用。月度考核得分 ≥ 80 分不扣款， $80 >$ 考核得分 ≥ 70 分扣月度总额 2%， $70 >$ 考核得分 ≥ 60 分扣月度总额 5%，60 分以下扣月度总额 10%，

连续 3 次考核低于 60 分，甲方有权终止合同。

第 9 条 甲方的权利和义务

9.1 物业服务期内，甲方应支持乙方完成咸阳湖景区综合管护的物业服务工作，保障经甲方确认的各项物业服务措施及管理制度能正常实施。

9.2 甲方应提供现场服务所必需的办公场地。开办固定资产由乙方购买，费用含在本合同内，本合同履行期间乙方有使用权，其所有权归甲方，双方形成《物资物料清单》，乙方撤场后归还给甲方。因物资发生添付、混同、加工无法分割的，乙方应向甲方补偿物资相应的价值。

9.3 甲方有权要求乙方提供专项服务，相关服务内容及报价由乙方书面报甲方同意后，再由乙方组织实施，相关费用由甲方另行支付。

9.4 甲方应当按照本合同的约定向乙方按期、足额支付管护费用及专项服务费用。

9.5 未经乙方书面同意，甲方不得聘用从乙方公司离职不满 12 个月的员工。

9.6 甲方应为咸阳湖景区购买保险，甲方购买保险应当满足咸阳湖景区在物业服务期内可能发生的应急风险范围的要求，应该覆盖物业服务期内风险处置的范围，该等保险包括但不限于：财产一切险（保险责任范围为咸阳湖景区全部财产的全部重置成本）、机损险、车位险。本合同期限内，甲方应向保险公司持续投保。若发生保险事故的，乙方应当于发现事故发生后半小时内通知甲方，并积极配合甲方向保险公司进行理赔。

9.7 除本合同另有约定外，甲方负责在收到乙方根据本合同提交的书面申请之日起 5 个工作日内，完成相关事项的书面答复。如未按本款约定及时答复的，视为甲方同意乙方提交的申请。如乙方出于紧急避险或维护公共利益之需要，临时紧急所做的额外管理投入，乙方应提供书面证明文件，甲方经审批后予以确认。

9.8 依照法律法规规定以及本合同、相关招投标文件约定的应当履行的其他权利义务。

第 10 条 乙方的权利和义务

10.1 乙方应根据合同约定、相关招投标文件履行本项目综合管护服务义务。

10.2 物业服务期内，乙方服务应达到《咸阳湖景区服务标准》（详见附件一），无违反法律法规、政策规定及本合同约定的行为。

10.3 乙方应配置相应的人员、车辆及机械。人员、车辆及机械与甲方无劳动合同隶属关系，管理人员的工资、福利、社保、工伤等责任与甲方无关，乙方在服务过程中出现人员、车辆及机械发生意外事故造成人身损害、财产损失的，乙方应承担全部赔偿责任。如因上述问题给甲方造成损失的，甲方有权向乙方追偿。

10.4 甲方同意乙方
第三方的行为
10.5 乙
10

10.4 甲方同意乙方将本合同范围内的部分服务事项经甲方同意后转委托给第三方，乙方应就第三方的行为向甲方承担责任。

10.5 乙方有权按照本合同约定要求甲方支付管护费用及专项服务费用。

10.6 物业服务期内，乙方或乙方人员原因导致的咸阳湖景区及其搁置物、悬挂物发生脱落、坠落、倒塌、环境污染、设施设备运行等导致第三人损害的，应由乙方在责任范围内承担相应责任。如因上述问题给甲方造成损失的，甲方有权向乙方追偿。因第三方等非乙方原因造成损毁、损坏的，乙方不承担责任。

10.7 物业服务期内，因咸阳湖景区工程未达竣工条件、工程设计缺陷或施工瑕疵引起的安全责任，由甲方或建设单位、施工单位承担责任；咸阳湖景区服务范围内非因乙方原因发生安全责任事故的，乙方不承担责任，但乙方应协助相关方处理善后事宜。

10.9 物业服务期内，咸阳湖景区服务范围内发生的因第三人侵权行为给他人造成损害的，由第三人承担侵权责任。但乙方有过错的，甲方有权要求乙方在过错范围内承担相应责任，乙方在承担其责任后可向造成损害的第三人追偿。

10.10 物业服务期内，乙方不得利用咸阳湖景区主题开展未经甲方书面同意的商业经营活动。

10.11 乙方应为咸阳湖景区购买公众责任险，本合同期内，乙方应向保险公司持续投保。

10.12 物业服务期内，如景区发生治安、刑事、落水、溺亡等突发事件，乙方应及时告知甲方，并积极配合甲方及相关调查部门提供相应佐证材料。

第 11 条 不可抗力

11.1 不可抗力事件

本合同所指的“不可抗力事件”是指本合同生效日期之后出现的，使得任何一方不能履行或部分履行本合同的所有事件，而且该事件是本合同双方不能预见、不能避免并不能克服的客观情况或即使可以预见但不能避免并不能克服的情况，包括：

- (1) 地震、洪涝、干旱、水灾、火灾、山崩、火山喷发、陨石或天体撞击或其他天灾；
- (2) 暴风雪、暴风雨、飓风、龙卷风、雷电或其他灾害性天气；
- (3) 流行病、饥荒或瘟疫；
- (4) 恐怖活动或恐怖事件；
- (5) 战争、敌对状态（不论宣战与否）；
- (6) 侵略、外国敌军的行动、叛乱、暴动、暴乱、武装冲突或军事行动、内战、紧急状态；
- (7) 全国性、地区性或行业性罢工；

(8) 化学、电离辐射、核原料、核废料或有害放射性爆炸造成的辐射污染;

(9) 其他符合不可抗力事件。

11.2 不可抗力事件引起的中止履行

任何一方由于出现不可抗力事件使该方不能全部或部分履行其本合同项下的义务时,该方有权中止履行本合同项下的相应义务并及时向对方发出书面声明及提供由政府等官方发出的相关证明文件。对于因为不可抗力事件的发生或存在而造成的损失,任何一方均无须以任何方式向其他方承担违约责任,但该方应及时通知合同相对方并尽全力做好相应的保护措施防止损害扩大。

11.3 不可抗力的通知

声称受到不可抗力事件影响的一方应在知道不可抗力事件之后及时并不迟于 15 日内书面通知其他方并详细描述不可抗力事件的发生情况和可能导致的后果,包括该不可抗力事件发生的日期和预计停止的时间,以及对该方履行在本合同项下义务的影响,并提供政府等官方发出的相关证明文件。

11.4 费用和时间表的修改

(1) 发生不可抗力事件时,双方应协商或根据本合同约定各自承担不可抗力事件对其造成的损失。

(2) 如果声称遭受不可抗力事件影响的一方已履行了第 11 条 3 款的通知程序,则本合同中规定的履行某项义务的任何期限,经受到影响的一方请求,可根据不可抗力事件对履行该项义务产生影响的相同时间相应顺延。

11.5 减少损失的责任和协商

(1) 受到不可抗力事件影响的一方应尽合理的努力减少不可抗力事件的影响,包括根据该等措施可能产生的结果支付合理的金额。双方应协商制定并实施补救计划及合理的替代措施以消除不可抗力事件带来的影响,并决定为尽量减少不可抗力事件的影响给每一方带来的损失应采取的合理的手段。

(2) 声称受到不可抗力事件不利影响的一方在不可抗力事件消除之后应尽快恢复履行本合同项下的义务。

11.6 不可抗力事件造成的终止

如果不可抗力事件给咸阳湖景区造成实质性损害,使本合同的履行受到实质性不利影响,则双方应努力就如何修复咸阳湖景区继续履行本合同的条件达成一致。如双方就如何修复咸阳

湖景区及继续履行本合同达成一致，则双方应另行签订补充协议。

除上述情况外，如果任何不可抗力事件阻止一方履行其义务的时间自该不可抗力事件发生日起连续超过 90 日，双方应协商决定继续履行本合同的条件或者同意终止本合同。如果自不可抗力事件发生后 180 日之内双方不能就继续履行的条件或提前终止本合同达成一致意见，任何一方有权向另一方发出终止通知，自送达之日终止本合同。

第 12 条 违约责任

12.1 甲方违约责任

(1) 本合同项下，甲方无故未能按合同约定按期、足额向乙方支付任何一笔费用的，每逾期一日，甲方应当以应付未付金额为基数，按万分之 0.5 向乙方支付逾期付款违约金；甲方未按合同约定周期付款，拖欠服务款项达 90 日以上的，乙方有权停止提供服务并终止合同，且甲方应当向乙方额外支付相当于拖欠服务款项【5%】的违约金。。

(2) 本合同有效期内，非因不可抗力或乙方原因造成合同无法履行的，未经乙方书面同意，甲方不得单方面解除本合同。甲方单方面解除本合同的（本合同约定或法律规定甲方有权解除合同的情形除外），甲方应当承担违约责任。

12.2 乙方违约责任

(1) 本合同有效期内，乙方利用咸阳湖景区范围内土地及地上附着物、构筑物、附着物、附属设施或管理权做抵押，向第三方申请融资或贷款，或用作担保的，甲方有权解除合同，并向乙方追偿损失（包括但不限于甲方须向第三方承担的违约责任等）。

(2) 本合同有效期内，乙方未履行或未适当履行其在本合同约定服务的，乙方应于收到甲方书面催告后【10】日内反馈整改计划与合理整改期限。若乙方在双方确认合理整改期限内未整改或整改不符合要求的，甲方有权根据乙方违反合同的事项，聘请第三方代乙方履行义务，由此产生的费用，由乙方承担。因此给甲方造成损失的，甲方有权要求乙方承担相应的损害赔偿责任。

(3) 本合同有效期内，非因不可抗力或甲方原因造成本合同无法履行的，未经甲方书面同意，乙方不得无故单方面解除本合同。乙方单方面解除合同的（本合同约定或法律规定的乙方有权解除合同的情形除外）或因乙方在本合同项下任一违约行为导致甲方解除合同的，乙方应当承担违约责任。

(4) 本合同有效期内，因乙方原因导致合同未履行或未适当履行的，甲方有权要求乙方承担相应的违约责任。

12.3 除另有约定外，任一方违反本合同项下该方的任何义务，另一方有权要求限期整改，拒不整改或整改后仍不合格的，致使不能实现本合同目的并造成经济损失或社会影响，需赔偿由此给守约方或其他第三方带来的经济损失。

12.4 本合同中约定的损失包括但不限于误工损失、赔偿给第三方的费用、采取补救措施所支出的费用、必要的律师费、向守约方支付的违约金，以及维护权益而产生的诉讼费、公告费、保全费、保全保险费、公证费、鉴定费、律师费、差旅费等损失和费用。

12.4 免责

如果一方证明其未履行义务是由于不可抗力事件或法律变更造成的无法履行的情形的，则不构成该方违约。

第 13 条 提前终止

13.1 除本合同正常履行终止外，本合同存在下述情形下的，提前终止：

- (1) 双方协商一致终止；
- (2) 因不可抗力事件造成的本合同终止；
- (3) 因其他事项导致本合同目的无法实现而造成的本合同终止；
- (4) 因甲方未按合同约定周期付款，拖欠服务款项达 90 天，乙方终止本合同的。
- (5) 连续 3 次考核低于 60 分，甲方有权终止合同。

13.2 因上述原因提前终止合同的，双方仍应按照第 5 条约定的管护费用及专项服务费用的计算方式，在合同终止之日起 10 个工作日内结清和支付已履行完毕合同义务所应支付的全部管护费用及专项服务费用。

第 14 条 适用法律

本合同的订立、效力、解释、履行和争议的解决适用正式颁布的中国法律和法规、部门规章及规范性文件。

第 15 条 争议解决

因本合同引起的或与本合同有关的任何争议，双方友好协商解决，协商不成的，双方同意向甲方住所地人民法院提起诉讼。

第 16 条 保密

任何一方或其雇员、承包商、顾问或代理人（以下简称“接收方”）自其他方（以下简称“披露方”）获得的所有资料 and 文件（不论是财务、技术或其他方面），如果尚未公布或公开即应保密，未经披露方事先书面同意，在本合同履行期间以及本合同终止后不得以任何方式向任何第

三方透露或公开，但是以下情况除外：

- （1）并非因接收方违反本合同项下义务而成为公开可获得的信息；
- （2）接收方以不违反保密义务的方式从第三方已经取得的信息；
- （3）接收方独立开发的信息；
- （4）按照适用法律法规或有权政府部门、法院、仲裁庭或被认可的证券交易所要求或为审计或财务报表中的披露目的而进行披露的信息。

本条规定不因本合同的变更、解除、终止而受影响，双方的保密责任应至保密事项已经为公众所知悉时为止。

第 17 条 通知

17.1 通知和联系方式

根据本合同发出的任何通知应当采用书面形式，可以通过专人送达或信函邮寄或彩色扫描件发送到本合同双方的以下地址/号码/电子邮箱或者该方将来以书面形式通知其他方的某个其他地址/号码/电子邮箱：

甲方：咸阳湖管理处

地址：咸阳市渭阳中路 9 号

收件人：梁琨

联系电话：18691021029

乙方：润楹物业服务（成都）有限公司

地址：成都市锦江区华润路 2 号

收件人：任涛

联系电话：029—89100606

17.2 送达

（1）甲方、乙方承诺，本合同预留地址为双方开展工作的有效联系方式，也作为争议解决程序的有效送达地址。

（2）以上送达地址适用范围包括但不限于各类告知书、通知书、工作联系单、协议文件、诉讼或仲裁文书，送达主体可以是合同各方、人民法院、仲裁委员会及各行政机关。

（3）送达主体按照上述送达地址进行送达，视为有效送达；采用邮寄送达的，以文书签收之日或退回之日视为送达之日；直接送达的，送达人当场在送达回证上记明情况之日视为送达之日。

(4) 上述送达地址、受送达人、联系方式发生变更的, 变更一方应履行通知义务。双方承诺, 因当事人送达地址变更后未及时书面告知, 导致未能被当事人实际接收的, 邮寄送达的, 以文书退回之日视为送达之日; 直接送达的, 送达人当场在送达回证上记明情况之日视为送达之日; 履行送达地址变更通知义务的, 以变更后的送达地址为有效送达地址。

第 18 条 补充和修改

本合同未尽事宜, 由双方另行协商签订补充协议, 补充协议视为本合同的组成部分, 与本合同具有同等的法律效力。本合同任何修改、补充或变更应当采用书面形式, 并在双方签字盖章之日起生效。

第 19 条 其他

19.1 本合同自双方法定代表人或委托代理人签字盖章之日起生效。

19.2 本合同一式陆份, 甲方持叁份, 乙方持叁份, 具有同等法律效力。

19.3 本合同内规定的期限、时间等如无具体说明, 则均视为自然日、自然月。

19.4 本合同附件包括以下文件:

附件一: 《咸阳湖景区服务标准》

附件二: 《咸阳湖景区服务人员配置表》

附件三: 《咸阳湖景区服务品质考核表》

甲 方 (盖章) 法定代表人 /委托代理人 (签字或盖章): 时间: 2024 年 12 月 27 日	乙 方 (盖章) 法定代表人 /委托代理人 (签字或盖章): 时间: 2024 年 12 月 27 日
--	--

附件一：《咸阳湖景区服务标准》

第一章 保洁服务标准

一、保洁内容

（一）道路、广场、水域、绿地保洁清扫内容：

1. 负责道路车行道、人行道、广场、人工湖、绿化区域、树坑的清扫保洁工作。包括垃圾、杂物的清除，各类抛撒、砖块、碎石等固体废弃物清理清除。建立水域巡视机制，实行全天保洁，确保水面无漂浮垃圾、杂物。
2. 负责作业区内果皮箱等城市家具擦洗工作。
3. 负责作业区内平面及立面各类“野广告”的清除工作。
4. 负责作业区内生活垃圾的收集工作，景区垃圾日产日清。
5. 负责雨、雪过后道路上的积水、积雪、积冰清扫、清理和清除工作。
6. 防霾抑尘工作，景区广场，主干道，河堤路，亲水平台洒水作业。
7. 服务范围内的垃圾分类，病媒生物防制，健康教育及控烟工作，创文创卫工作等工作，并做好相关工作资料收集整理。
8. 重大（要）活动或遇突发性事件时，甲方临时交办必须完成的特殊性工作任务。

（二）公共厕所清扫保洁内容

1. 负责对公共厕所及配备的固定资产的看护。
2. 负责对公共厕所内、外清扫保洁工作。包括垃圾、杂物的清除。
3. 负责对公共厕所内蹲便池、小便池、坐便器、洗漱台、拖把池等易脏设施的清洗和消毒。
4. 负责对公厕内墙面、天花板、门窗和隔离板墙面的保洁工作。
5. 负责对公厕内保洁用品的配备（如厕纸、洗手液等）
6. 负责对公厕设施的维修
7. 重大（要）活动或遇突发性事件时，甲方临时交办必须完成的特殊性工作任务。

二、保洁要求

（一）道路、广场、水域、绿地保洁要求

1. 作业方式

道路、广场、水域、绿地等清扫保洁实行动态管理，按照“一扫、二转、三捡、四掏、五清”的方式进行作业。水体质量应符合现行国家标准《地表水环境质量标准》GB 3838 规定。景

观水体及 人体非直接接触的娱乐用水应达到Ⅳ类水质标准。

一扫：清除路面垃圾尘土和积水等物质，包括清除道路环境突发事件产生的垃圾。 一、二类道路实行“三扫全保”，三类道路实行“二扫全保”。

二转：实行全天候、全时段巡回保洁，晚保洁至 22:00，重大活动期间延时保洁。做到路面见本色，无杂物、落叶、积尘及污水横流。

三捡：巡回捡拾道路和绿化带各类杂物，清掏树坑杂物。

四掏：每日早普扫和晚普扫结束前，应集中对果皮箱进行清掏，全天清掏不少于 三次，垃圾量大时随满随掏。

五清：每班次 8:00 前将路面、立面各类“野广告”清理完毕，小张贴及时铲除，乱写、乱画及时覆盖，与底色保持一致。

2. 全面清扫，做到“十无十净”

全面清扫：对行车道及辅道道牙、人行道、雨水井口、树坑、墙根等周围进行全 面清扫，十无十净：

十无：无土络、无积土、无人畜粪迹、无垃圾、无杂草、无堆积物、无果皮纸屑、无砖瓦土石、无污泥积水、无痰迹；

十净：路面净、道牙净、墙根净、便道净、雨水井口净、树坑净、隔离带净、绿 化带净、花坛护栏周边净、上下桥口净。

3. 每千平方米果皮，纸屑，果皮少于 8 个（片），烟头少于 5 个，痰迹少于 5 处，道路累积污水少于 0.5 处，路面基本见本色，人行道、路面、绿篱、草坪、边 沟、集水井、树穴等整洁无积尘、无积水、无杂物、无明显尘土。果皮箱无垃圾冒尖落地，保持环境整洁。花砖缝隙无杂草，人行道座椅、靠椅无灰尘。

4. 保洁员巡回走动，清理路面较为明显的纸屑、饮料瓶等垃圾，做到勤走、勤看、勤扫，确保路面整洁。清扫保洁的过程中，遇有人乱丢、乱吐时应用文明、礼 貌用语劝阻，情节严重的，应即向行政执法部门反映。

5. 须有完善的人员配置，包括管理员、内勤、班组长、安全员、保洁人员等。

6. 路段管理：实行路段长负责制，每条道路为一个作业路段，设路段长一名。 各条道路“划线设岗”，保洁员编号定位。

7. 设专职巡查员，负责保洁区域内的巡查和整改工作。

（二）公厕保洁要求

1. 天花板、墙角、灯具目视无灰尘、蜘蛛网；
2. 公共厕所内无蝇虫，基本无臭味，地面无积水；
3. 各类设施、设备齐全、完好；
4. 目视墙壁干净，坐便器、小便器等卫生洁具洁净无黄素；
5. 地面无烟头、纸屑、污渍、积水；
6. 保持地面洁白光亮见本色，无污垢，池子外部无污渍、无水渍；
7. 保持金属见光、无尘、无污渍、无水渍、无破损、手纸盒有足够的手纸；
8. 保持门上无尘、无污渍、无水渍，标识完好无损，衣钩光亮，幽默画完好 无损；
9. 保持水池无尘、无污渍、无水渍见本色，水池无污垢、无油渍，水龙头光 亮，镜子光亮，灯筒干燥无故障。
10. 须有完善的人员配置，包括管理员、内勤、班组长、安全员、保洁人员等。
11. 设专职巡查员，负责保洁区域内的巡查和整改工作。
12. 因大修等需正常关闭，应提前张贴告示，并明确恢复开放时间，管理员须坚守岗位。

三、人员要求：

1. 保洁员上岗时间，必须穿着配有制式反光标志保洁服，并保持干净整洁；
2. 夏季作业，保洁员不得敞胸露背，赤脚或穿拖鞋，做到文明作业；
3. 工作时间内严禁聚堆，闲谈或干与工作无关的事。
4. 经常检查、维修、更新清扫保洁工具，保证处于良好状态。
5. 禁止将垃圾倾倒在非垃圾收集点等区域。
6. 禁止保洁员焚烧垃圾，对路人焚烧垃圾的行为进行主动制止。
7. 公厕管理人员上岗应统一着装，每日如实填写《公厕管理日志》，如实记录日常保洁、设施状态、消杀除臭等内容，按时交接班，不得脱岗、漏岗以及从事管理之外的其他活动。公厕开放服务时不允许变相收费。

四、 作业时间：

（一） 道路、广场、水域、绿地等保洁作业时间：

1. 机动车道和人行道、广场、水域、绿地等统扫作业每日不少于 2 次。
2. 统扫完成时间，按规定时间内完成统扫，具体为秋冬季每日上午 7:30 前完 成统扫，春夏季每日上午 7: 00 前完成统扫；秋冬季每日下午 14:00 前完成统扫，春夏季每日下午 14:30 前完统扫。

3. 结束后做好巡回保洁工作。

4. 遇降雨、降雪等极端天气，每日统扫时间可适当延迟。

（二）公厕保洁作业时间：

1. 符合 24 小时开放条件的公厕，需按照规定全天 24 小时开放开放率达到 100%；

2. 除能全天 24 小时开放的公厕外，其余公厕春夏 6:00-23:00，秋冬 6:30-22:30 开放，开放率达到 100%。

3. 临时性停水、停电，应采取急措施保障正常开放；

五、工具配备：

（一）道路、广场、绿地保洁：每名保洁员应配备大扫把 1 把、小扫把 1 把，簸箕 1 个、铲子 1 个、抹布 2 块，铁锹 1 把。工具配备要统一尺寸、统一规格、统一要求。水域保洁配备相关打捞工具

（二）公厕保洁：每所公厕应配备的工具耗材包括但不限于洁厕灵、拖把、卫生纸、扫把、簸箕、毛巾、洗手液等，工具耗材配备要统一尺寸、统一规格、统一要求。

第二章、安保服务标准

一、管理要求

（一）要求所有人员在岗期间，须做到：统一着装、统一佩带标志、警械和通讯工具，遵纪守法、服从命令、团结协作、秉公办事、举止文明、热情服务。

（二）建立安全责任人制度，定期进行防盗、防破坏、防治安灾害的安全防范检查，发现隐患及时整改。

（三）门卫工作：负责宣传引导人员进入有序进入景区，做好来访人员登记管理，禁止各类车辆、宠物进入景区。

（四）应急巡逻：24 小时巡逻，发现异常现象要及时通知有关人员处理，会处理突发事件，保障活动的安全开展。

（五）监控值班人员：24 小时值班不得离岗。不得出现空岗现象；时刻监控要害部位及出入口动态，发现状况及时通知巡视岗位处理。

（六）消防岗位值班人员：负责对各种消防设备的监视和运用，保证设备的正常运行，做好日常的技术管理；发现设备故障要及时通知有关领导，遇到紧急情况报警同时要沉着、冷静的发出报警和广播，报出火警，并向上级领导和有关部门传递信息，顺利组织人员疏散和扑灭火灾，使灾情和损失减少到最低限度。

（七）装备配备：配备质量达标的物资用品（包括但不限于服装、对讲机、防爆器材等）。

（八）客户服务：

1. 服务商每年完成 4 次的客户回访满意度调查。
2. 每月与采购人主管领导进行一次的工作沟通，了解采购人的需求及采购人的意见，及时进行工作上不足的改进。
3. 每周项目经理对项目的工作情况整理汇报采购人，并解决工作中存在的问题。

二、工作标准

（一）各项工作有计划、过程有检查、实施有记录、结果有考核。

（二）制定针对性的工作执行手册，严格按照要求执行工作。

（三）每月至少组织一次针对安保工作的培训（包括但不限于工作技能、专业知识、礼仪礼节等）。

（四）每季度最少组织一次大型应急演练（包含消防、反恐等）。

（五）公司每月对驻项目安保进行不少于两次的检查，项目经理每周不少于一次的检查，项目

队长每天不少于 4 次检查。

（六）建立相应的应急机制及针对性的应急预案。

第三章、绿化养护内容及管理质量标准

一、绿化养护质量标准

绿化养护技术措施完善，管理到位，达到黄土不裸露。

（一）乔木

1. 生长正常，树冠完整，分枝点合适，主侧枝分布均匀、数量适宜。
2. 枝干正常，枝条粗壮，无明显的人为损坏。
3. 树木叶色、大小、厚度正常，在一般条件下发生黄叶、焦叶、卷叶、落叶株数低于 5%。
4. 修剪基本合理，树形完整。行道树保持内膛不空又通风透光，确保每年至少进行 2 次大规模的修剪工作，随时剪除枯死枝、病虫枝、伤残枝、徒长枝、萌蘖枝等，下垂枝尖端不得低于 2 米，不能影响高压线、路灯和交通指示牌。
5. 根据季节和生长情况适时灌溉排水，保持适当水分。确保浇灌次数不少于 5 次/年，灌溉水渗入土层深度应达到 80-100 厘米。雨水偏多时期或地势低洼区域，乔木树池内积水不得超过 24 小时。
6. 当年植树成活率达 85%以上，保存率达 80%以上，老树保存率达 98%以上。
7. 行道树无缺株；新补植树同原有树种、规格、定干高度一致，有支撑措施，苗木支架须按统一标准设置，且不得影响行人通行；行道树及林荫广场树池保持覆盖植物生长良好和硬质覆盖材料完整。
8. 病虫害防治不少于 6 次/年。叶上虫粪、虫网、病斑及被啃食叶片每株低于 15%。枝条粗壮，无蛀干害虫的活卵、活虫，加强对柳絮的防治。
9. 春秋季节重点施肥 2 次，施肥量依据树木种类和生长情况确定，同一区域内生长较弱和新补植苗木适当增加施肥次数和施肥量。
10. 每年秋冬到次年早春组织彻底清掏工作，日常清掏定期开展。持续一周无有效降水的情况下对行道树进行冲洗，确保树木安全越冬。
11. 及时清除单株乔木根部 1 米范围内的杂草并及时松土，保持树木根部土壤疏松。
12. 古树名木参照相关古树名目条例进行养护。

（二）灌木和花卉

1. 灌木长势好，叶色正常，株型较丰满。花灌木开花及时，花期内开花不断，基本无枯枝败叶、残花败花。

2. 修剪基本合理，至少保证花灌木修剪 2 次/年，绿篱修剪 12 次/年。花后适时修剪，促进花芽正常生长；常年开花植物要有目的地培养花枝，延长花期。

3. 灌溉、施肥

要根据植物的生长及开花特性进行合理灌溉和施肥。在雨水缺少的季节，要适时浇水。至少保证花灌木灌溉 8 次/年，绿篱灌溉 10 次/年。一般在每年春、秋季结合除草松土适当施肥，确保达到 2 次/年以上。花灌木要适当控水施肥，延长花期。

4. 除杂草、松土

要经常除杂草和松土。深度不小于 20 厘米的表土疏松、平整，并低于周围表土 5 厘米。除杂松土时要保护根系，不能伤根及造成根系裸露，更不能造成黄土裸露。

5. 补植

要求及时清理死苗，补栽苗木与原品种规格保持一致，以保证景观效果。补植按照种植规范进行，施足基肥并加强浇水等保养措施，保证成活率达 95%以上。

6. 病虫害防治

精心养护，增强植物抗病虫害能力。要及时做好病虫害的防治工作，以防为主，早发现早处理。采取综合防治、化学防治、物理人工防治和生物防治等方法防止病虫害蔓延和影响植物生长。尽量采用生物防治的办法，以减少对环境的污染。用化学方法防治时，喷药一般要在晚上进行，且要求配药当天喷完。药物、用量及对环境的影响，要符合环保的要求和标准。发生病虫害，危害率控制在 5%以下。

7. 绿篱、色块

生长正常，修剪合理，整齐一致，基本无死株断垄现象。

8. 露地花卉

生长正常，开花适时，基本无病虫害。

（三）草坪与地被植物

1. 长势良好，叶色青绿，无枯黄叶，基本无病虫害。覆盖率不低于 98%，杂草控制在 3%以下。在草坪绿色期间，冷季型草不少于 280 天，暖季型草不少于 240 天。

2. 修剪

观花地被植物须在开花后适当压低，或者结合种子采收，适当修剪。要根据草坪生长特性结合季节特点，合理控制草坪刈剪高度。至少保证修剪草坪冷季草 14 次/年，暖季草 5 次/年。

3. 灌溉、施肥

要根据草坪植物的生长需要淋水和施肥，保证肥水充足，肥料的施用方法和用量科学。在雨水缺少的季节，要适时灌溉，特别在 10 月至次年 2 月份要勤淋水多施肥，适当进行根外追肥，使草坪保持优良的长势度过干旱冬季。确保灌溉冷季草 14 次/年以上，暖季草 5 次/年以上。施肥 3 次/年以上，每 2 年需结合打孔施基肥 1 次。

4. 除草、松土

要经常清除杂草。草坪纯度标准为每平方米不超过 10 株非目的草种。要采用打孔疏松、覆沙等措施，利于草坪生长。

5. 补植

对被破坏或其它原因引起死亡的草坪植物应及时补植，使草坪保持完整，无裸露地。补植要用原草坪相同的草种，适当密植，补植后加强保养，保证一个月内覆盖率达 98%。

6. 病虫害防治

精心养护，增强植物抗病虫害能力。要及时做好病虫害的防治工作，以防为主，早发现早处理。采取综合防治、化学防治、物理人工防治和生物防治等方法防止病虫害蔓延和影响植物生长。尽量采用生物防治的办法，以减少对环境的污染。用化学方法防治时，一般在晚上进行喷药，且要求配药当天喷完。药物、用量及对环境的影响，要符合环保的要求和标准。发生病虫害率控制在 5% 以下。

（四）水生植物

1. 在水生植物群落营造前期和幼苗期，应加强人工维护，去除该群落中生长的其他品种的水生植物和杂草。

2. 水面上水生植物的覆盖度应小于水面面积的 30%，漂浮植物或浮水植物应进行围合，固定其位置和范围。因繁殖而密度过大时，应剔除部分老植株。

3. 水生植物应随着立叶或浮叶的生长调节水位。非流动水域，为避免蚊虫孳生或水质恶化，当用水发生混浊时，即必须换水，夏季则须增加换水次数。

4. 沿岸的观花或挺水植物，每年至少应施肥 1 次。施肥应以腐熟的有机肥为主，应用可分解的纸做袋装肥或用泥做成团施入泥中。

5. 重视病虫害防治，以防为主，早发现早处理。

（五）藤本和攀缘植物

1. 生长良好；适时采取相应的牵引、设置网架等技术措施；视攀缘植物生长习性，覆盖率不低于 90%；观花的攀缘植物适时开花。

2. 藤本植物的修剪应以促进分枝为主，并剪除徒长枝和下垂枝。多年生的藤本植物应定期翻蔓，清除枯枝，疏删老弱藤蔓。

3. 雨季应做好排水，秋季停止施肥、灌水，冬季及时清除藤蔓、棚架上的积雪。

4. 在墙体、桥体等处的植株，应加强水肥管理和固定措施，确保美化效果。

（六）竹类

1. 生长正常，竹干疏密有间，无病虫害。2.

灌溉、施肥

竹类浇水要抓住关键季节，春季出笋前要浇足催笋水，5、6 月要拔节浇水，夏季雨水充沛可不浇或少浇，秋季浇孕笋水，冬季过于干旱的可适当喷水。

施肥以有机肥为主，时间以 11-12 月为宜。③培土

竹林要每年培土，厚度以 5 厘米为宜，时间利用冬季。3.

病虫害防治

要及时做好病虫害的防治工作，加强抚育管理，合理砍伐，使林内通风透光，及早砍除病竹销毁。

二、人员及设备配备要求

（一）人员配备

各级绿化养护区域须配备足额养护人员。须结合工作要求配备专业植保工及其他必要的技术工种（3-10 月份须按照养护级别配足相应的养护工及修剪工）。

绿化养护人员须按照新区绿化养护着装要求统一挂牌上岗。

（二）设备配备

绿化养护区域须足额高标准配备水车、垃圾清运车、喷药机、修剪机、水泵等绿化养护车辆及机械设备。浇灌水源可及区域须配备缺水期应急浇灌水补给设施设备。（以上设备均为租赁）

绿化养护车辆及机械设备须按照生态区绿化养护设备管理要求统一喷绘标识。

三、绿地景观设施维护及保护

（一）设施维护

绿地设施包括喷灌、照明、音响系统和园路、铺装、护栏、坐凳、喷泉、雕塑、移动花钵、果皮箱、厕所、直饮水、管理用房等景观设施。

1. 喷灌设施

保护绿化供水设施,要保持喷洒正常、开关灵活、管道无漏水。景观喷泉管道、喷嘴及水池完好率不低于 95%。

2. 园林照明、音响设施

绿地上的灯光、音响,要经常进行检修,发现线路破损、灯泡烧毁、灯罩破损、音箱损坏的要及时进行修复、更换,保持设备正常运作。景观照明设施设备完好率必须保持在 99%以上。

3. 水池喷泉

保持水面及水池内外清洁,水质良好,水量适度,喷泉运作正常。池壁美观,不漏水,设施完好无损;要求及时清除杂物,定时杀蚊子幼虫,定时清洗水池。

4. 护栏

护栏要保持整洁完整,定期清理,不能有倾斜的现象,被损坏的要及时修补。遇到节日庆典和大型活动应派专人定时定点进行清洗和维护。

5. 园路及其他铺装

绿地内园路、台阶广场等铺装部分要保持清洁、美观,完好无损。要及时清除路面垃圾杂物,修补破损并 保持完好。

6. 园林雕塑

园林雕塑要保持整洁、美观,完好无损,对其上的乱涂、乱画、乱张贴要及时清理干净,以增强园林美化效果。

7. 移动花钵

花钵内的植物生长旺盛,株形优美,叶片、叶色正常,无病虫害,开花植物要及时清理残花和残枝。花钵表面整洁无垃圾和杂物,钵体无乱划、乱画等现象。

8. 果皮箱

果皮箱箱体干净无污渍、无破损,摆放端正;及时维修、刷新、更换老旧破损的果皮箱;每日擦洗 2 次,及时清掏,无垃圾爆满、落地和翻拾垃圾现象。

9. 其他公共设施

定期维护擦洗刷新绿地内管理用房、导视牌、宣传栏、直饮水池及休闲座椅、健身器材等,表面整洁,无明显泥污、浮尘,无乱划、乱画等现象;破损后维修、更换要及时,1 个工作日内修复;管理用房应实现物品摆放整齐,地面及门窗整洁无污渍。

(二) 绿地保护

加强人员巡查，规划线内绿地不被侵占，绿地版图完整。保护绿地内的花草树木 不受损害，对任何侵占和破坏行为要加以制止并及时报告绿化管理部门。

附件二：《咸阳湖景区服务人员配置表》

序号	部门	岗位	人数	备注
1	综合管理部	项目总经理	1	
2		项目副经理	7	
3	安全管理部	安保班长	7	
4		安保员（含监控）	80	
5	环境管理部	环境班长	7	
6		保洁员（二类）	150	
7		公厕保洁员	38	
8		绿化养护	10	
8	工程管理部	水电工	6	
合计			306 人	

附件三：《咸阳湖景区服务品质考核表》

《咸阳湖景区服务品质考核表》

考核月份：_____

咸阳湖景区服务品质考核表

项 目		标准及要求	满分	扣分标准	扣 分
综合管理 (10分)	人岗匹配	人员配置合理，各岗位职责明确，协作配合公园相关行政部门共事；全员挂牌上岗、着装统一整洁；举止文明，使用文明用语；服务耐心热情，为游人提供文明、优质、高效、周到、快捷的服务。	5	未按规定着装，每次扣 0.5 分；仪容仪表不整，行为不文明规范，每次扣 0.5 分；上班期间脱岗、串岗、坐岗、闲聊、干无关事情，每次扣 0.5 分；	
	规章制度建立及落实情况	各项重点工作有计划、有记录、有检查、有考核、有档案。	5	专项方案和秩序、安保等各项管理制度、巡查记录等不健全，每缺一项扣 1 分；面向游客的须知、制度不健全或未公开，扣 1 分、未认真执行作业时间，每次扣 2 分 4、制度执行不认真、巡查工作不到位，导致工作协调、游客反映问题不顺畅，每次扣 0.5 分	
安全管理 (25分)	安保管理	定岗定责进行治安巡逻，采取相应防范措施维护园区安全与秩序；发现园内游客携带危险品游园需及时劝阻或报警；发现不文明遛狗行为应及时劝阻；发现园内乱搭、乱建、乱堆、乱停行为应及时劝阻；发现游客乱扔杂物、随地吐痰、损坏树木、践踏草坪、吵架斗殴等不文明现象的行为应及时劝阻；定期开展安全培训和演练，完整记录并存档。	10	定岗区域无执勤人员，每处扣 0.5 分；因自身原因与游客发生冲突，每次扣 0.5 分；发现摊点、商贩，每处扣 0.5 分；未制止发现的乱扔垃圾行为，每次扣 0.5 分；发现乱堆乱放、乱贴乱划、乱拉乱挂、乱搭乱建等现象，每处扣 0.5 分；发现大型犬只，每只扣 0.5 分；发现未牵引的小型犬只，每只扣 0.5；发现下水、捕捞、采摘等行为，每起情况扣 0.5 分；发现攀爬、采折、践踏、损坏、偷盗绿化苗木行为，每起扣 0.5 分；发生受伤、失窃、着火等安全事故，安全事故情每次扣 2 分；涉及人身财产损失的按有关法规执行；发生赌博、传销等违法犯罪行为，每次扣 2 分	

	消防安全	消防通道应保证畅通；消防器材按规定配置；有安全生产管理员；定期对消防器材有效情况进行检查，确保完好、有效率达 100%；熟练掌握操作各类消防、技防设备，采取各种措施杜绝火灾隐患。	5	消防通道被侵占扣 0.5 分；消防器材未按要求布置或超过有效期每个扣 0.2 分；聘用人员对消防、技防设备不熟悉掌握每人次扣 0.5 分；因管理问题出现起火事件扣 5 分；未能及时有效的处置起火事件扣 5 分。	
	车辆管理	严格规范机动车和非机动车停放秩序，确保道路畅通。	10	发现未经批准的机动车辆，每两扣 0.5 分；非机动车，每辆扣 0.2 分；发现经允许进入的施工、残疾人车辆未按规定行驶、停放，每辆扣 0.5 分；	
环境管理 (25 分)	环境卫生	坚持每日“两扫一保”，垃圾日产日清，景区主次干道无积水、无污迹、无卫生死角、无垃圾堆积。突发事件造成的环境卫生问题及时处理。	5	发现积水一处扣 1 分；烟头一只扣 0.5 分；粪便一处扣 0.5 分；垃圾未及时清理一处扣 2 分；有杂物堆积一处扣 2 分。突发事件造成的环境卫生问题处理不及时扣 5 分	
	设施维护	设施设备完好，及时擦洗，无野广告，垃圾箱及时清掏。	5	设施损坏未及时修缮每处扣 1 分；座椅座凳及广告牌、指示牌、宣传牌积灰一处扣 0.5 分；野广告一处扣 0.2 分；垃圾箱未及时清掏扣 1 分。	
	公厕管理	管理员着装整齐按时上岗，公厕干净整洁无异味，地面无水渍，垃圾桶按时清理，无蚊蝇，无蛛网，台面镜面干净整洁，工具在指定位置摆放整齐，公厕化粪池定时清掏。	5	无保洁人员值守扣 5 分，卫生不整洁扣 3 分；有异味、水渍每处各扣 1 分，工具摆放杂乱扣 2 分，有蚊蝇、蛛网每处扣 1 分，垃圾桶溢出扣 3 分，化粪池未及时清掏影响正常使用一处扣 5 分。	
	园区水系	坚持每日打捞，打捞人员安全着装，保持湖面清洁、干净，无垃圾、漂浮物，岸坡安全设施完好，水中无杂草。	5	发现一处漂浮物扣 1 分；打捞人员未安全着装或着装不整齐扣 1 分，打捞设施设备有杂物堆积扣 1 分；水面防护网破损未及时修复扣 1 分，码头周边有垃圾杂物扣 2 分。	
	办公区域	区域内无垃圾堆积，无杂草，室内干净、整洁，公厕无蚊蝇、异味、积水和粪便等。	5	垃圾堆积，一次扣 2 分；室内不整洁、不干净扣 1 分；公厕有蚊蝇、异味等扣 1 分。	

绿化 养护 (20)	乔灌木	成活率，保存率在 95%以上，生长健壮，开花鲜艳，无枯枝败花，树形美观，观赏效果好。	3	因养护不到位，每死亡 5 株扣 1 分；枯枝折枝扣 1 分；修剪不及时、不规范扣 1 分；未及时剪除残败花扣 1 分。	
	色带绿篱	成活率，保存率在 95%以上，生长正常，规整一致，轮廓分明，无枯枝腐叶，观赏效果好。	3	因养护不到位，每死亡 5 m ² 扣 1 分；有明显枯枝腐叶扣 1 分；修剪不及时、不规整扣 1 分；有明显杂草、杂物扣 1 分。	
	植物造型	植物造型设计美观大方，修整及时规范，表面平整，轮廓分明，无枯枝腐叶，观赏效果好。	3	植物造型设计美观大方，修整及时规范，表面平整，轮廓分明，无枯枝腐叶，观赏效果好。	
	草坪	覆盖率达 95%以上，生长茂盛，修剪适时，保持长势一致（生长季高度保持 5-10cm），平整美观。	3	因养护不到位，大面积（5 m ² ）死亡 1 处扣 1 分；修剪留茬过高（高于 10cm）或留茬过低（低于 5cm）分别扣 1 分。	
	病虫害防治	有专职防治人员，能科学合理、及时有效的预防病虫害，植物生长健壮，无有害寄生物存在，秋季自然落叶。	3	植物有病虫害发生扣 1 分；草坪有地下害虫 5 头/m ² 以上扣 1 分。	
	修剪与养护	人工修剪产生的树枝、草屑等绿化废弃物能及时清理，保持环境美观整洁。	5	有明显人工修剪产生的树枝、草屑等绿化废弃物扣 5 分。	
设备设施 (10)		专人持证上岗维护设施、设备；各类主要场所安全警示标志设置规范、齐全；确保排水、供电、照明、视频监控、游艺设备、公共厕所、文娱健身设施等完好，使用功能正常，出现损坏及时修复；核准并报送水电等能耗用量及费用数据报表；园内各类设施、设备安全达标，无安全隐患，定期检修并记录存档。	10	作业人员没有响应的上个资质和技术等级，每人扣 1 分；安全警示标志缺失、损坏每处扣 0.5 分；排水、路面铺装、供电、照明、视频监控、游艺设备、健身设施出现故障未能及时维修每处扣 0.5 分；	
其他 (10分)	媒体监督	社会反映良好。	5	省市级媒体正面报道一次给 3 分；省市级媒体负面报道一次扣 3 分。受到社会各级嘉奖一次给 2 分，环境卫生管理过失对单位造成重大影响一次扣 5 分，智慧化平台投诉不能按时处置一次扣 5 分。	

整改反馈	对检查中不符合要求处按时整改处理；因客观原因在规定时间内不能解决的，应制定整改方案并向考核人说明。	5	对于反馈问题不能及时整改 1 次扣 1 分。	
合计		100		

1. 甲方每月按照《咸阳湖景区服务品质考核表》对乙方提供的综合管护物业服务进行一次综合检查，对不合格项提出整改要求，乙方若逾期未整改或整改仍不合格的进行考核扣分，考核扣分结果书面告知乙方确认。

2. 甲方根据考核结果按季度向乙方支付管护费用。月度考核得分 ≥ 80 分不扣款， $80 >$ 考核得分 ≥ 70 分扣月度总额 2%， $70 >$ 考核得分 ≥ 60 分扣月度总额 5%，60 分以下扣月度总额 10%，连续 3 次考核低于 60 分，甲方有权终止合同。

