

渭南高新区渭清公园、高新时代广场、
渭南西站广场物业管理服务

项
目
合
同
书

合同编号：（ ）

签订时间： 2025 年 12 月 11 日

甲方(采购人): 渭南高新区城乡建设和管理局

乙方(供应商): 渭南高新区物业管理有限公司

甲乙双方根据 2025 年 12 月 8 日政府采购项目(渭南高新区渭清公园、高新时代广场、渭南西站广场物业管理服务项目) 招标结果及相关招标文件、投标文件, 经协商一致, 订立本合同, 供双方共同遵守:

第一条 合同约定的服务范围:

本项目服务范围包括渭清公园、高新时代广场、渭南西站广场的物业管理服务。具体内容包括但不限于:

1. 基础设施设备的日常巡查、维护保养与报修。
2. 公共区域的秩序维护与安全管理。
3. 全域范围内的卫生清洁服务。
4. 绿地、植被的日常养护(包括但不限于杂草清理、浇灌、修剪、施肥、病虫害防治、补栽补种等)。

第二条 服务期限及合同有效期限:

1. 服务期限: 自合同签订后一年, 本合同到期前一个月, 甲、乙双方对本合同继续履行无异议, 双方续签一年合同, 如有异议则提出书面说明。

2. 续签约定: 需满足招标文件规定的考核(验收)标准和方法。

3. 合同有效期: 自 年 月 日起 年 月 日止。

在服务期限内, 若服务内容发生重大变化, 双方应协商一致, 签订补充协议对合同内容进行变更。若无法就变更达成一致, 任何一方可协商终止本合同。

第三条 合同总金额:

1. 合同总金额(含税):

人民币 陆佰玖拾叁万伍仟 元整;

(小写): 6935000 元

2. 金额包含: 全部人员薪资、人员保险(社会保险、意外伤害险、第三方公众责任险)、工程日常工具、保洁日常工具及耗材、服装费、

办公用品费、作业设备投入、法定税费等完成本项目的全部费用。

第四条 价款的结算

1. 结算依据：招标文件、投标文件、采购合同、乙方销售发票、甲方出具的验收报告。

2. 支付方式：分期付款

3. 支付约定：按季度分四次付清，每季度末支付一次，达到付款条件起15日内，支付合同总金额的25%。

第五条 双方的权利和义务

1. 甲方权利

1.1 甲方为直接管理部门，负责检查监督乙方合同执行情况。

1.2 有权审定乙方物业管理服务计划，对服务进行定期或不定期检查。

1.3 依据乙方投标承诺监督服务质量，按《渭南高新区渭清公园、高新时代广场、渭南西站广场物业管理服务考评办法》（以下简称《考评办法》）考评后确定服务费金额，对严重不达标或屡次整改不力的，有权扣罚服务费用。

1.4 对乙方人员有纠察权（需遵守甲方管理规定），对项目用房和设施设备安全有检查权。

1.5 有权要求辞退或调整服务质量差、态度恶劣的乙方员工，乙方需积极配合。

1.6 有权核查乙方人员配置（需符合本合同约定最低标准），未达标时有权要求7日内整改，逾期未改可按季度服务费的5%扣罚。

2. 甲方义务

2.1 向乙方免费提供商定面积的管理和仓库用房，合同期内免费使用，合同到期（未续约）后7日内乙方需退还。

2.2 按时向乙方支付物业管理服务费用。

2.3 协调、处理本合同生效前建筑物自有设施、设备的自然瑕疵及遗留问题。

2.4 建立维修材料库房，免费提供乙方维修使用材料。

2.5移交相关设备和器械供乙方免费使用。

3. 乙方权利

3.1服务达标的前提下，有权要求甲方按时足额支付物业管理服务费。

3.2有权与甲方协商合同约定外的其他服务需求（另行约定费用）。

3.3有权管理和处罚未经甲方授权、乙方确认的改造等施工行为。

4. 乙方义务

4.1依据法律法规及本合同约定，制定物业管理服务规章制度，保证服务符合合同约定及国家质量标准。

4.2与甲方指定主管部门及时沟通，接受监督，不断完善服务规章制度及执行方案。

4.3未经甲方同意，不得全部或部分转让本合同履行义务。

4.4负责编制三个场所附属建筑物、构筑物、设施、设备、绿化的年度维修养护计划及大中小修方案，经甲方审定后实施，费用由甲方承担；单次维修超5000元的，双方协商方案后实施，费用由甲方承担。

4.5不得擅自占用或改变公用设施使用功能，改、扩建或完善配套项目需经甲方批准。

4.6配合甲方接受上级部门监督检查，提供必要材料，完成临时性工作。

4.7保管好所有单据资料，接受甲方及相关部门检查。

4.8结合甲方应急预案，定期组织应急演练，协助处理突发事件。

4.9遵循节约节能理念，制定资源节约规定及措施，防止浪费。

4.10负责三个场所内大中小型活动的管理、秩序维护，保证活动有序开展。

4.11负责三个场所停车场的管理、秩序维护，保证车辆有序停放。

4.12爱护甲方交付的房屋设备及材料器械，不得破坏建筑结构；需装修或改造时，需书面申请并经甲方认可，使用中造成的损坏自行修复。

4.13合理安排人员，员工培训合格后上岗并签订劳动协议，为员工购买社会保险及意外伤害险。

4.14可聘用或解聘工作人员，专业技术人员需持有主管部门颁发的执业证书。

4.15乙方应保证项目团队人员的稳定性。如确需更换项目经理、绿化班长等关键岗位人员，应至少提前15日向甲方提交书面申请及拟接替人员的资格材料，经甲方书面同意后方可更换。其他人员更换，应在7日内补充符合要求的人员，并报甲方备案。按以下标准配置人员：

序号	项目	项目经理	主管	工程	绿化	保安	保洁	合计
1	渭清公园	1	2	5	15	10	16	49
2	西站广场	0	1	1	4	4	6	16
3	时代广场	0	1	1	5	8	10	25
小计		1	4	7	24	22	32	90

其中绿化班长需具备3年以上绿化管理经验及绿化技师资格证书（或绿化相关专业助理工程师及以上职称），保安年龄原则上不超过60周岁且无违法犯罪记录，所有人员需持有效健康证明上岗（人员明细及证书复印件报甲方备案）。

4.16服务启动前提交《应急预案》（含恶劣天气、火灾、停水停电、疫情、盗窃、大型活动等场景）及《设备工具配置清单》（含绿篱机、草坪机、巡逻对讲机、安保警戒装备等），建立档案管理制度（含巡查记录、维修日志、培训记录、考核记录等），每月向甲方提交档案台账。

4.17为本项目购买第三方公众责任险，保险凭证报甲方查验；未购买导致的纠纷及损失由乙方承担。

4.18每年至少组织2次员工岗位培训（含业务能力、消防安全、法律意识等），培训记录报甲方备案。

第六条 物业管理服务质量

1. 服务质量需达到以下量化标准，且不低于乙方投标文件及《物业管理服务方案》约定：

1.1绿化养护：补栽苗木成活率 $\geq 95\%$ ，病虫害株数 $\leq$ 该类植物总数的2%，无大规模（单处连片超10平方米）病虫害爆发，草坪留茬高度3-5cm，

每年春季全面预防喷药、冬季树干刷白；

1.2保洁服务：路面、树坑、绿化带无漏扫、无卫生死角，每千平方米道路、花砖、绿地及树坑内烟头/白色垃圾 ≤ 3 个，下雨/雪停后及时处理积水积雪，公厕地面、便器、镜面无污渍，无蚊蝇、无异味；

1.3秩序维护：门岗24小时值班（严格交接班），巡逻每班次不少于2人，突发事件15分钟内响应并报告甲方；

1.4设施管理：定期巡查设施设备，发现故障后2小时内书面报甲方，小型维修24小时内处理。

2. 乙方需保持良好商业信誉及健全财务制度，按需求储备保洁消毒剂、绿化肥料等耗材，库存清单每月报甲方核查。

第七条 责任及费用

1. 三个场所建筑本体公共部分及公用设施设备的大中小修与更新改造，乙方提方案，双方协定后实施，费用由甲方承担。

2. 甲方未增加服务项目的情况下，乙方为满足本合同第五条第4.15款约定之最低人员配置标准之外自行增加工作人员的，费用由乙方承担。

3. 清洁工具、清洁消毒剂按卫生部门最新标准使用，费用由乙方承担。

4. 乙方日常使用的工具及易耗品费用，由乙方承担。

5. 三个场所物业管理服务产生的水电费，由甲方承担。

6. 乙方员工工作中有意损坏甲方设备、物品的，按价赔偿，并在3日内修复或更换，逾期按设备价值的10%支付违约金。

7. 乙方在工作区域内违法犯罪属实的，承担相应法律责任。

8. 合同终止时，乙方需向甲方移交全部管理用房及物业管理档案、财务资料，甲方有权指定专业审计机构审计。

9. 乙方承担的其他费用：员工社会保险、意外伤害险、第三方公众责任险，日常工具（绿化机、保洁工具）及耗材（消毒剂、垃圾袋）费用。

第八条 违约责任

1. 因甲方原因导致乙方未完成管理目标或造成经济损失的，甲方给予相应补偿；造成重大损失的，乙方有权要求甲方限期整改，逾期未改

可终止合同。

2. 因乙方原因，连续三个季度的考评得分低于70分，经甲方书面警告后仍无改善的，甲方有权单方解除本合同。本合同解除不免除乙方应承担的违约责任。

3. 因甲方房屋建筑、设施设备质量或安装技术原因造成重大事故的，甲方承担责任并负责善后；因乙方管理不善或操作不当造成重大事故的，乙方承担责任并负责善后。

4. 甲方未按时支付服务费导致乙方无法正常提供服务的，责任由甲方承担。

5. 除本合同另有约定外，任何一方无故单方解除本合同的，应向对方支付合同总金额10%的违约金。若该违约金不足以弥补对方损失的，违约方还应赔偿其直接损失。

6. 以下情况乙方不承担责任：

6.1 不可抗力导致物业管理服务中断的；

6.2 乙方已履行合同义务，但因项目固有瑕疵造成损失的。

7. 双方对服务质量有争议的，可共同委托物业服务评估监理单位评估；乙方服务未达约定标准的，承担补救措施或赔偿损失等违约责任。

8. 除不可预见情况外，乙方擅自停水、停电的，甲方有权要求限期解决，乙方承担相应民事责任。

9. 乙方未按本合同第五条约定配置人员，且该缺岗情况导致具体服务项目（如保洁、保安）在检查中不达标的，甲方有权要求乙方在3日内补足。逾期未补足并对服务质量产生实质影响的，每缺1人/天按200元向甲方支付违约金，但单个季度因人员缺岗产生的违约金总额不超过该季度服务费的3%。

10. 乙方服务质量未达第六条量化标准，且季度考评得分低于80分（按《考评办法》），除扣除该季度1%服务费外，需15日内整改；整改后仍不达标，扣罚该季度5%服务费。

11. 乙方未按时提交本合同约定的各项资料，经甲方书面催告后3日内仍未提交的，每逾期一日应向甲方支付200元违约金，但该项违约金总额不超过该季度服务费的1%。因乙方逾期提交资料直接导致甲方受到行

政处罚的，乙方应承担相应损失。

第九条 不可抗力

甲乙双方任何一方因不可抗力不能履行合同时，需及时通报对方不能履行或不能完全履行的理由，减轻对方损失；取得有关机构证明后，可延期履行、部分履行或不履行合同，根据情况部分或全部免予承担违约责任。

第十条 争议解决

双方友好协商解决合同履行中的纠纷；协商不成的，向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

第十一条 其他

1. 服务范围限于本合同规定，超出部分可有偿服务或另行签订补充协议。
2. 单体项目维修超5000元的，报甲方审核后协商处理。
3. 甲方监管人员不定期检查乙方管理情况，按考评结果确定服务费支付与奖惩。
4. 执行合同过程中，双方符合资格人员签署的文件（会议纪要、补充协议、往来信函、项目变更单等），为本合同有效组成部分，生效日期为双方签字盖章或确认日期。
5. 合同终止时，乙方需完整、及时移交设备维护等所有物业管理相关资料给甲方。

第十二条 监督和管理

1. 政府采购合同履行中，甲方需追加与合同标的相同的货物、工程或服务的，可在不改变其他条款的前提下与乙方协商签订补充合同，所有补充合同采购金额不得超过原合同金额的10%。
2. 双方均需配合有关监督管理部门对合同履行情况的监督检查，如实反映情况、提供资料；否则，按有关规定处罚。
3. 本项目验收采用“日常考核+月度检查+期末综合验收”方式：
 - 3.1 日常考核：甲方不定期抽查，结果作为季度评分依据；
 - 3.2 月度检查：双方每月共同全面检查，形成书面记录，对问题限期整改；

3.3 期末综合验收：合同期满前 30 日内，甲方成立验收小组验收，合格标准为：①合同期内未发生第八条第 2 款约定的可解除合同的情形；②无《生产安全事故报告和调查处理条例》界定的较大及以上安全生产责任事故，无权威媒体曝光的严重负面事件；③服务期内发现的问题已按要求整改完毕。验收合格出具《履约验收报告》，作为合同履行完毕及后续续签的参考依据。

第十三条 无效合同

甲乙双方如因违反政府采购法及相关法律法规规定，合同被宣告无效的，责任由过错方自行承担。

第十四条 附则

1. 本项目招标文件、中标通知书、乙方投标文件及澄清说明文件、《渭南高新区渭清公园、高新时代广场、渭南西站广场物业管理服务考评办法》，均为本合同组成部分，双方需全面遵守，违反则承担违约责任。

2. 本合同一式四份，甲乙双方各执两份，具有同等法律效力。

3. 本合同自双方签字盖章之日起生效。

采购人(甲方): 渭南高新区城乡 建设和管理局	供应商(乙方): 渭南高新区物业 管理有限公司
法定代表人: 刘凯	法定代表人: 张园
委托代理人:	委托代理人:
开户银行:	开户银行:
账 号:	账 号:
电 话:	电 话:
地 址:	地 址:

附件一：

渭南高新区渭清公园、高新时代广场、渭南西站广场 物业管理服务考评办法

一、考评方式

月检、季度考评。

二、检查内容

- (一) 公园内绿化养护和管理。
- (二) 公园内环境卫生清洁维护，垃圾的收集、清运。
- (三) 公园内建筑物、构筑物、园林小品、广场道路、座椅等设施及水、电设施设备的小型维修、日常养护和管理。
- (四) 公园公共秩序维护。
- (五) 物业公司员工服务礼仪。

三、考评办法

本考评办法由月检查办法及季度评分办法组成。

(一) 月检查办法

1. 每月由质量监督检查组（由甲乙双方代表组成）依据考评标准及得分统计表中的项目对管理服务内容逐一考核，扣减相应分值计入月统计表格。
2. 月检查范围由现场随机决定。
3. 月检查采用倒扣分计算方式，自 100 分向下扣减，根据扣分统计得出周检查分值，其中每月检查的范围不少于总管理服务范围的 25%，每季度检查情况需覆盖广场全部物业管理服务范围。

(二) 季度评分办法

1. 四个月的月检得分的平均分作为季度考评的基准分值，出现下述现象的，在基准分值基础上直接增减相应分值，增减后的分值作为季度考评最终得分：

- (1) 接到质量问题整改通知单后未如期进行整改，扣 2 分。
- (2) 当月同一质量问题整改通知单 3 份，扣 2 分；3 份以上扣 5 分。
- (3) 上级领导检查中受到批评，根据实际问题影响程度，扣 5-10 分。
- (4) 上级领导检查中受到表扬，根据实际问题影响程序，加 5-10 分。

2. 季度考评分值用于计算当季度应支付合同价款的金额。

3. 综合评分 90-100 分为良好，拨付全额服务费。综合评分 80-90 分为达标，拨付全额服务费；综合评分低于 80 分为未达标，扣除该季度服务费的 1%。

四、考评标准及得分统计表

考评标准及月得分统计表

序号	分类	检查项目	分值	扣分情况	得分
1	人员要求 (15分)	工作期间不穿工作服, 每人每次	0.5		
		出现不文明用语现象, 每人每次	1		
2	广场地面、 绿地保洁 (15分)	每千平方米道路、花砖、绿地及树坑内烟头 ≥4个, 每个烟头	0.1		
		每千平方米道路、花砖、绿地及树坑内废弃物、 果皮或白色垃圾≥4个, 每个	0.1		
		野广告出现一次, 每一次每处	0.1		
		下雨、雪停后不及时处理积水, 每处	0.2		
		广场、绿地有粪便、呕吐物未清理、掩埋, 每一处	0.2		
3	景观水池、 喷泉保洁 (10分)	水面存在树叶、垃圾等漂浮物每处	1		
		池底淤泥清理不及时、彻底	1		
		水体有异味	1		
4	各类灯饰、 景观小品、 座椅、标识 牌等设施 (10分)	清洁不及时, 有明显落尘, 每处	0.2		
		有泥迹或污迹未及时处理, 每处	0.2		
		结有蜘蛛网, 每处	0.2		
5	果皮箱管理 (15分)	果皮箱外部有泥迹或污迹未及时处理, 1个	0.1		
		果皮箱垃圾冒尖, 一个	0.2		
		果皮箱内桶不套袋, 一个	0.1		
		果皮箱底座花砖有油污灰尘不及时处理	0.1		
6	公厕管理 (15分)	大便池粪便、污物未处理、每处	0.2		
		小便池水渍、尿垢、垃圾、每处	0.2		
		墙面、隔断乱涂乱画、污渍、每处	0.1		
		蚊蝇孳生、天花板蜘蛛网、每处	0.2		
		面盆、镜子污渍、每处	0.1		
		墩布池杂物、泥沙、每处	0.1		
		纸篓纸片溢出、每处	0.1		
7	绿化养护 (10分)	修剪不及时, 或干枯枝、桩, 萌蘖未清除	1		
		枯死苗木未移除, 公示整改日期, 每处	0.5		
		苗木有病虫害, 受害程度10%以上	1		
		苗木上有蜘蛛网、垃圾、每处	0.2		
8	设施管理 (10分)	设备设施故障或损坏, 未第一时间向甲方书面 报告, 每个	0.1		
		未按甲方所指定的维护维修计划对设施进 行维修, 每个	0.2		
总分					