

2025 年沣东新城汉溪湖公园管理维护服务项目

合 同 书

甲方：陕西省西咸新区沣东新城管理委员会

乙方：西安昆明池景区运营管理有限公司

二〇二五年十二月

甲方：陕西省西咸新区沣东新城管理委员会

住所：陕西省西咸新区沣东大道 1 号

负责人：

委托联系人：

联系电话：

乙方：西安昆明池景区运营管理有限公司

住所：陕西省西安市沣东新城斗门新型工业园汇新路北段

法定代表人：王颖亮

委托联系人：张龙

联系电话：15399487163

为明确甲乙双方的权利义务，依照《中华人民共和国民法典》及其他有关法律、法规的规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用以及合法的原则，双方就 2025 年沣东新城汉溪湖公园管理维护服务项目 协商一致，订立本协议。

一、项目概况

1. 项目名称：2025 年沣东新城汉溪湖公园管理维护服务项目

2. 项目地点：西咸新区沣东新城汉溪湖公园

二、组成本合同的文件

1. 合同；

2. 中标通知书、投标文件、招标文件、澄清、补充文件（或委托书）；

3. 相关服务建议书；

本合同签订后，双方依法签订的补充协议也是本合同文件的组成部分。

三、合同金额：

1. 合同总价款为人民币（大写）贰佰叁拾捌万玖仟捌佰元整（¥2389800.00 元）。

2. 合同总价包括：合同期内服务实施费用、其他费用以及国家按现行税率征收的一切税费等所有费用。绿化浇水、湖面补水的用水用电费根据实际情况由乙方承担。甲方无需向乙方另行支付其他任何费用。

3. 合同总价一次性包死，不受市场价格变化因素的影响。

4. 履行合同的时间、地点及方式：自合同签订后 12 个月，自【2025】年【12】月【5】日至【2026】年【12】月【5】日止。乙方负责【沣东新城汉溪湖公园】项目的管理维护工

作，并安排一名项目经理专项负责公园该项目有关事宜，项目经理姓名：冯院，联系方式：18502933893

5. 付款方式：

（一）付款方式：在沅东新城财政预算实际批复资金到账的前提下，分四个季度支付。下一季度根据考核结果按季度支付上一季度服务费用。在本合同结束前的最后一个季度的服务费，在双方确认服务工作圆满结束，甲方无异议后一次性付款。若有拖欠养护费，甲方按沅东新城实际批复资金到账情况，以后年度支付。

中标方须提供合法合规的增值税普通发票，采购人凭中标人开具的增值税发票进行付款。

（二）结算方式：采取银行转账方式支付。付款前，乙方须按照甲方要求提供税率为6%的增值税普通发票。

（三）结算单位：由甲方负责结算，乙方开具相应的增值税普通发票交给甲方。

（四）乙方不开具或开具不满足甲方需求的发票，甲方有权拒绝支付应付款项直至乙方开具合格票据之日且不承担任何逾期付款责任。

（五）本项目资金由甲方统一安排，付款时间如有迟延，乙方应予以理解并同意待甲方财政资金到位予以保障后支付，乙方对此不做违约对待。

四、采购内容及要求：

1. 服务地点：西咸新区沅东新城汉溪湖公园内

2. 服务内容：

（1）总体服务内容：园区绿化养护、园区草皮及绿植移栽补栽，园区秩序管理、园区日常保洁、垃圾及时清运、公厕保洁维护、湖面保洁补水、节假日气氛布置及摆花、时令草花的种植、节日活动策划、娱乐活动组织及实施、化粪池（包括管道、排水沟等）清掏、园区公共服务设备、设施的维护维修、园区植物标牌定期更换、园区道路维修养护、园区照明设施维护、职工餐厅运营等服务。（注：绿化浇水、湖面补水的用水用电费用根据实际情况由乙方承担）

（2）服务具体要求：

本项目团队人员约定如下：保安人员年龄不超过 50 岁，保洁、绿化养护人员年龄不超过 55 岁。拟派人员身体健康，五官端正，身材挺拔壮实（男性）。

保安人员不少于 10 人；保洁人员不少于 8 人；绿化人员不少于 7 人；水电工人员不少于 2 人；其他管理人员不少于 2 人。

3. 服务标准：乙方的服务应达到以下标准：

- (1) 杜绝火灾责任事故和其他安全事故
- (2) 环境卫生、清洁率达到 95%
- (3) 设备保养率、检查率达到 95%，公共照明设施完好率达到 95%
- (4) 零星维修、报修及时率 95%，返修率： $\leq 1\%$
- (5) 服务有效投诉： $\leq 1\%$ ，处理率 100%
- (6) 游客及工作人员满意率达到 90%

五、甲方的权利和义务

1. 甲方于每季度末根据考核内容，对乙方本季度养护情况进行考核，乙方需积极配合，考核标准应书面记录，并经双方签字确认。

2. 甲方于每季度末根据考核结果若总分值在 95 分以下，每低 1 分则扣除本季度维护管护经费总金额的 0.1%，所扣金额将在下季度拨付经费时扣除，以此类推。（附件一：沣东新城汉溪湖公园园区管理季度考核细则）。

3. 甲方享有对乙方委托范围内所有工作的管理监督权，对未达标或不满意的工作，乙方应及时整改，满足甲方要求。

六、乙方的权利义务

乙方负责的具体服务内容如下：

1. 乙方负责园区内的绿化养护工作：

(1) 乙方严格按照园林绿化养护操作规程及甲方制定的养护标准，对委托范围内所有绿地及植物进行精心养护。

(2) 根据季节变化和植物的生长特点及时做好浇水、修剪、抹芽、施肥、除草、病虫害防治等工作，确保其生长良好，姿态优美。

(3) 及时应对各种天气变化，做好植物的抗寒、抗旱、抗涝及抗大风工作，防止植物受损，确保其成活率。不可抗力造成的植物毁坏除外。

2. 绿化养护标准：

- (1) 草坪（地）保持平整，及时修剪，草高不得超过 20 厘米。
- (2) 每年消除草坪（地）杂草 4 遍以上。

(3) 常年保证有效灌溉、排水，及时平整低洼地，做到基本无积水。

(4) 乔、灌木按植物生长周期，每年至少修剪 3 次，并及时拔除枯死的灌木及树木，做到基本无杂草、枯枝、病枝，无附着寄生虫。

(5) 经常巡视，及时处理歪倒树，做到树木基本无倾斜。

(6) 每日巡视绿化情况，做到树木、绿篱等无杂物、无蜘蛛网、无藤蔓缠绕。

(7) 定期在服务范围内施肥浇水、喷洒除虫剂，做好病虫害防治。

(8) 草坪、乔、灌木等要及时补种，满足整体绿化效果。

(9) 做好服务范围内防火工作。

3. 乙方负责园区内的保洁工作：

(1) 负责对园区内的各项设施及场地进行及时的清扫保洁，确保园容整洁。

(2) 有健全的保洁制度，清洁卫生实行责任制，有明确的分工和责任范围。

(3) 根据工作需要和设施要求合理规划垃圾集纳点，并每日将服务范围内的垃圾归集到垃圾站，每日收集，集中清运，不得堆在现场。

(4) 每天应在晨前普扫一次，夏（秋）季于 8:00 前，冬（春）季于 08:30 前结束普扫，全天候保洁。遇特殊情况，可根据需要增加频次。

(5) 保洁采取巡回保洁方式拾捡路面和绿化带内的垃圾，及时清理废弃箱，每天擦拭废物箱和人行护栏 1 次。

(6) 及时对景观水系的垃圾、落叶进行打捞，随时观察水质变化，根据情况进行不定期补水。

(7) 安排专人负责公厕的清扫、消毒、灭蝇等工作，做到无异味、无蝇虫、无粪便残留，保持公厕干净卫生，所有厕所采取不定时巡回保洁，定期疏通、清掏排水管道及化粪池，保证其正常使用。

(8) 保持公共设施卫生清洁，座椅、果皮箱干净整洁。

(9) 制定公共卫生事件处置预案，发生突发公共卫生事件时，应迅速组织人员对办公场所内清洗和消毒，采取有效措施加强，对游客的宣传，维持正常秩序。

(10) 随时巡查，及时清除垃圾等。

(11) 单体建筑物勒角线以外的地面每日整体清扫一次，随时保洁，表面无污渍、油渍、烟头。标准：无污渍、无杂物、积水；



(12) 告示牌、景观石、护栏、照明设施、公共设施、消防配套设施、垃圾箱等每 3 天用抹布擦拭一次。标准：干净、无浮尘、无污渍；

(13) 绿化带、草坪等每天及时清理，无垃圾等杂物；

(14) 在秋季霜冻天气及恶性反季节的恶劣天气中，工作人员必须及时清扫，尽可能短时间内使保洁质量恢复至恶劣天气之前水平，落叶期严禁敲打植物树木的枝叶。

(15) 在冬季扫雪过程中，工作人员应当全力以赴、认真对待，在雪后极短时间内完成扫雪任务。

(16) 定期组织人员进行安全生产相关应急演练，确保服务期间零事故。

(17) 严格贯彻执行《陕西省生活垃圾分类制度实施方案》，对卫生区域内产生的所有垃圾进行规范分类处理，并做好相关记录等。

(18) 垃圾中转站打扫干净，即满即清。

(19) 湖面清理：确保每日安排专人负责湖面落叶清理及杂物打捞，定时补水确保湖面一切正常。

4. 乙方负责园区内的保安工作：

(1) 设立专业秩序维护人员，做好安全保卫和防火防盗工作，并做好车辆、道路及环境秩序的维护和管理等。

(2) 负责园区内治安秩序，排除各类安全隐患，及时提醒游客注意安全，帮助游客解决游园疑难，协助游客处理紧急事件等工作。

(3) 引导市民文明游园，爱护公物，珍惜花草，防止设备景观遭到破坏。

(4) 合理安排市民自发组织的跳舞、锻炼等文娱活动，杜绝赌博、诈骗、毒品、邪教，以及恶俗低级的活动及言论。

(5) 执勤：秩序维护人员按照职责坚持门岗执勤，交接班要准时并做好交接班记录，加强日常巡视和监控，积极与相关部门配合，保证园区安全。

(6) 消防安全：定期进行消防设备的检查，发现火灾事故或隐患，上报有关部门并及时处理。

(7) 停车场的车辆要排列整齐，随时指导车辆停放位置，督促锁闭情况，严防偷盗和交通事故的发生。

(8) 处理其他突发事件：制定突发事件应急预案，严防刑事案件和治安事件的发生，随时处理紧急情况和制止突发事件，维护工作秩序。

(9) 制定切实可行的安全保卫及秩序维护工作方案、工作计划、日常工作记录，做到办公场所主要出入口、重点部位有专人值守，危及人身安全处有明显标志和有效防范措施，杜绝安全隐患存在；建立立体交叉的安全防范体系。

(10) 对服务范围内进行安全防范检查和巡逻，重点部位、重要景观定时巡视、严防火灾。

(11) 制定发生治安案件、刑事案件等突发事件的处置预案；发生时，应立即采取有效措施，并及时报警和配合公安部门进行处理。

5. 园区内的设施维护工作：

(1) 设置专业工程维修人员，负责设备设施日常巡查，小损、小坏的维修，保持各类设施原来完好等级为目的的日常维修保养工作。

(2) 园区植物标牌及其他标识牌按照甲方要求及时维修。

(3) 上下水跑冒滴漏的止水和修补，水阀、便器具、管道的检修和更换等（不含地理部分），对于漏水现象 10 分钟内到现场维修，较大故障首先制止跑冒滴漏，48 小时内维修完成。

(4) 各种机械设备和电器设备的简单修复。如：热水器、供电开关等。

(5) 对配电设备电压、电流、变压器温度、继电保护指示灯每周巡查 2 次并做好交接班数据记录，发现异常及时排除常规故障并做记录，故障现场无法排除及时向上一级汇报。

(6) 按规定或约定时间进行维修及保养工作；

(7) 所有维修保养必须有计划，有巡查、维保记录。

(8) 定期检查、保养、维修、更换园区内破损、故障的设施设备、园区坐凳、垃圾箱及其他小型维修。保障其外观无损，能正常使用。

(9) 若公园内有局部施工，应负责施工范围内园区原有设施的改造、移位、恢复等工作。

(10) 制订设施、设备维护方案，应急维修维护制度，并做好日常维修维护工作记录。

(11) 配电房、水泵房及管道日常巡查及维护。

(12) 公区照明、消防广播、防护栏、椅子等公区设施进行日常维护等。

(13) 负责园区内道路维修及日常养护，应在施工现场设置明显施工标志，并采取围挡等安全措施。

(14) 维修、更换所需材料的采购期限不得超过 7 天。



(15) 确保足球场、篮球场、网球场设备设施正常运行，对运动场地进行维修维护。

6. 园区内的节假日氛围布置工作：满足国家法定节假日园区各类节假日、临时性活动、会议服务的配合方案，按要求进行氛围布置。

7. 乙方派驻的物业服务员工按岗付要求统一着装、言行规范，要注意仪容仪表、公众形象，一些公众岗位录用人员体形、身高要有规定。

8. 应制订切实可行的物业管理规章制度、各岗位工作计划、工作流程、员工守则等，负责抓好员工思想教育、业务培训，加强团队建设，营造良好的企业文化氛围。

9. 乙方派驻现场的秩序维护员要求五官端正，普通话流利，体形标准，身体健康，有一定保安服务工作经验。

10. 派驻现场的保洁人员要求五官端正，身体健康，有一定保洁服务工作经验。

11. 派驻现场的工程维修人员要求持证上岗。

12. 乙方需提供园区 2025 年度汉溪湖公园运营收益专项方案，经甲方审批后具体收益在下一年管理维护服务费用中进行核减。

13. 乙方应按甲方要求，完成合同规定内的所有工作，若工作中遇到重大突发事件及安全事故，乙方应立即向甲方汇报，按照甲方要求，及时处理。若未及时汇报、处理，甲方将扣除本季度维护管护经费总金额的 0.1%，所扣金额将在下季度拨付经费时扣除。

14. 乙方应严格按照国家有关的政策法规以及《西安市公园条例》相关规范要求实施园区管理，工作时间应统一着装，时刻维护甲方的形象和利益。

15. 乙方须提供必要的养护机械和工器具，使用期间产生的油料、维修、管理等相应费用由乙方自行承担。

16. 乙方未征得甲方同意或授权，不得私自在园区内或利用公园资源，开展经营性活动。

17. 若因乙方原因造成甲方的形象、资产或利益受损，甲方有权对乙方处以相应处罚，若情节严重，甲方有权终止本合同。

七、违约责任：

1. 乙方提供的服务应当满足合同及招标文件所规定的条件及标准(包括但不限于本合同及招标文件提出的绿化服务要求、秩序管理要求、环境维护要求、绿化养护要求、服务人员要求等)，如未符合条件的，甲方有权要求乙方进行整改，乙方应当接到甲方通知后 3 日内进行整改，如乙方逾期整改的，甲方有权单方无责解除本合同。

2. 乙方未按合同约定的质量标准履行管理服务职责, 给甲方造成损失的, 甲方可要求乙方按实赔偿; 因乙方管理服务质量问题导致甲方无法实现合同目的的, 甲方有权解除合同。

3. 因乙方原因导致重大火灾、失窃、泄密等事件的, 乙方应据实赔偿甲方实际损失, 同时甲方有权选择解除本合同。

4. 乙方季度考核标准低于【70】分的, 甲方有权选择解除合同。届时, 甲方可选择扣除乙方该月服务费的 5% 作为违约金。

5. 因乙方违约行为导致甲方行使解除权, 甲方可要求乙方支付合同总金额 10% 的违约金, 若违约金不足以弥补甲方损失, 乙方需补足, 甲方损失包括但不限于甲方实际损失, 甲方为维护权利产生的律师费、保险费、诉讼费、保全费、公证费、评估费、差旅费等费用。

八、不可抗力

1. 不可抗力是指合同双方不可预见、不可避免、不可克服的自然灾害和社会事件。

2. 因不可抗拒因素造成双方损失的, 由双方各自承担相应损失, 任何一方对由于不可抗力造成的部分或全部不能履行合同不承担违约责任。但因未履行通知义务导致损失扩大的, 就损失扩大部分不能免除违约责任。

3. 遇有不可抗力的一方, 应在三日内将事件的情况以书面形式通知另一方, 并在事件发生后十日内, 向另一方提交合同不能履行或部分不能履行或需要延期履行理由的报告。

九、合同争议的解决:

1. 合同各方应通过友好协商, 解决在执行合同过程中所发生的或与合同有关的一切争端。如从协商开始后十日内仍不能解决, 可以向财政部门提请调解。

2. 因合同及合同有关事项发生的争议, 调解不成的, 双方同意向甲方所在地人民法院提起诉讼。

3. 如诉讼事项不影响合同其它部分的履行, 则在诉讼期间, 除正在进行诉讼的部分外, 合同的其他部分应继续执行。

十、其他 (在合同中具体明确)

1. 保密义务: 甲、乙双方在采购和履行合同过程中所获悉的对方属于保密的内容, 双方均有保密义务, 保密期限为长期, 直至该秘密可从公开途径获取为止。

2. 合同的变更

在合同履行过程中, 甲、乙双方可就合同履行的时间、地点和方式等协商进行变更。协商一致后, 双方应签订书面的补充协议, 补充协议与本合同具有同等法律效力。

扫描全能王

扫描全能王

扫描全能王

3. 法律适用

本合同适用中华人民共和国现行法律、行政法规和规章，如合同条款与法律、行政法规和规章不一致的，按照法律、行政法规和规章修改本合同。

4. 合同未尽事项由双方协商。

十一、合同订立

1. 订立时间：2025年 12月 5 日。

2. 订立地点：西咸新区沣东新城管理委员会

3. 本合同一式柒份，具有同等法律效力，双方各执叁份，监管部门备案壹份，双方签字并盖章后生效，合同执行完毕自动失效。

（以下无正文）

(本页为《2025年沣东新城汉溪湖公园管理维护服务项目合同书》签章页，无正文)

甲方(公章): 陕西省西咸新区沣东新城

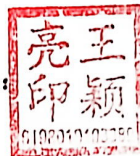
乙方(公章): 西安昆明池景区运营

管理委员会

管理有限公司

甲方代表(签字):

乙方代表(签字):



地址: 陕西省西咸新区沣东大道1号

地址: 陕西省西安市沣东新城斗门新型工

业园汇新路北段

邮政编码:

邮政编码: 710116

传真:

传真: 029-89599888

电话:

电话: 029-89505555

签订日期:

签订日期:

法定代表人:

法定代表人: 王颖亮

委托代理人:

委托代理人: 张龙

经办人:

经办人: 张龙

签订日期: 2025年12月5日

签订日期: 2025年12月5日