

物业服务合同

甲方(需方):常州市公园管理中心

合同编号:

乙方(供方):常州江南中鑫物业服务有限公司

签订地点:

丙方(供方):江苏溯源园创景观有限公司

签订时间: 2021年 2月 1日

依据《中华人民共和国民法典》以及有关法律、法规的规定,甲方、乙方经协商一致,订立本合同。

一、合同标的之名称、型号、规格、数量

标段序号	工程名称	范围	规模(m ²)	项目金额(万元)(一年)
1	常州荆川公园、东坡公园物业服务项目	保安、保洁、维修、绿化、食堂等	荆川公园: 120000 东坡公园: 43300	768.039

分项报价表详见附件1;

合同招标履行期限: 2021年02月01日—2024年1月31日;

本次为首轮合同期: 2021年2月1日至2022年1月31日,到期经甲方考核合格可续签下一年度合同。

二、下列文件为本合同不可分割部分

1. 乙方中标的投标书;
2. 招标文件;
3. 乙方在招投标过程中所作的其它承诺、声明、书面澄清等。

三、合同价款:

合同价款人民币: 7680390 元

(大写)(¥: 柒佰陆拾捌万零叁佰玖拾元整);

四、甲方权利和义务

1. 代表和维护产权人及使用人的合法权益;
2. 不得干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理活动;
3. 负责处理非乙方原因而产生的各种纠纷;
4. 审定乙方撰写的内部保安、保洁、绿化服务等管理制度及考核细则;
5. 检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况;
6. 指导乙方开展绿化养护工作,负责阶段性重点工作派工、工作计划、签证审核、费用审计等工作;
7. 审定乙方提出的保安、保洁、绿化管理服务的年度、月度计划及财务预决算;

8. 在合同生效之日起向乙方提供管理用房(产权属甲方), 由乙方无偿使用, 具体位置和面积根据实际情况商定;

9. 提供乙方进行保安、保洁、绿化管理服务所必须的水、电供应;

10. 协助乙方做好保安、保洁、绿化服务管理工作;

11. 法规、政策规定由甲方承担的其他责任。

五、乙方权利和义务

1. 根据有关法律、法规、本合同的规定及本保安、保洁、绿化服务的实际情况, 制定保安、保洁、绿化服务管理制度及管理方案、年度及月度管理计划等工作目标;

2. 乙方独立负责管理公园, 并独自承担管理期间因未尽安全保障义务或其它原因导致他人的人身、财产损害责任。

2. 在本保安、保洁、绿化服务管理区域内设立专门机构负责本保安、保洁的日常管理工作, 并独自承担全部人员的用工风险。

3. 自主开展各项保安、保洁、绿化服务管理活动, 但不得侵害甲方、使用人及他人的合法权益, 不得利用提供保安、保洁管理服务的便利获取不当利益;

4. 根据有关法律、法规的规定和本合同的规定, 及时向甲方公告本管理区域内的重大服务事项;

5. 不得将本保安、保洁、绿化养护、食堂的管理及责任转嫁给第三方;

6. 根据甲方要求开展绿化养护工作, 制定养护计划并落实, 及时做好养护台账、签证、结算等相关材料;

7. 对本保安、保洁、绿化服务的公用设施不得擅自占用和改变使用功能, 如需改、扩建或完善配套项目, 须与甲方协商, 经甲方同意报有关部门方可实施;

8. 按本合同第九条第1、2款规定, 对甲方的违约行为进行处理;

9. 合同终止时, 向甲方移交全部保安、保洁、绿化服务管理用房、档案资料和属甲方所有的其他资产, 并办理交接手续;

10. 在岗的养护、保洁、安保、绿化服务等人员统一着装, 衣帽整齐, 佩戴工号牌, 且有所属单位及公园的明显标志。以上着装由中标单位自行负责购买, 式样报采购方确定。

11. 根据投标文件中设备和工具等物资配置要求提供相关设备; 荆川公园、东坡公园现有器具和机械设备, 乙方可无偿使用, 后续如出现损坏由乙方修理; 如涉及公园固定资产的, 未经甲方允许不得私自报废, 如有遗失需照价赔偿;

12. 甲方现使用的外包岗位的劳动合同人员原则上由乙方全部接收, 工资福利待遇不能低于现有标准, 具体人数以实际接收为准, 费用从人工费用中列支; 乙方不得无故解除劳动合同。

13. 人员接收设置过渡期, 过渡期为自乙方进场至甲方与职工解除用工关系止。过渡期内现有人员用工关系、工作岗位不变, 费用由甲方支付; 过渡期内甲方支付的人员费用按实际发放数从合同金额中扣除。

14. 法规、政策规定由乙方承担的其他责任。

六、物业管理内容的调整

在管理过程中，因下列因素所致的损害，不论其为直接或间接，均构成对乙方的免责事由，乙方均不负赔偿之责：

1. 天灾、地震等不可抗力事由所致的损害；

2. 暴动、持械抢劫、爆炸、重大刑事犯罪等重大违法行为等事由所致的损害，但因乙方故意或过失所致，不在此限。

3. 为维护公众、甲方及使用人的合法利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄露、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等情况，乙方因未采取紧急避险措施造成财产损失的，按有关法律规定处理。

七、质量保证

1. 建立质量管理体系并有效运行，保安、保洁管理服务能够接受质量审核。

2. 各项承诺指标及所采取的措施详见“投标文件”。

3. 其他保安、保洁管理服务质量要求按采购要求及常州市有关标准执行。

八、款项支付

1. 本合同项下所有款项均以人民币支付。合同订立后中标单位凭合同复印件每季度与招标单位办理合同结款；

2. 合同期满后中标单位凭甲方出具的考核合格证明与评分表、签证单、本单位发票原件及合同复印件到招标单位办理管理款结算手续；

3. 餐饮服务食材购置费如一年超过陆拾万元按陆拾万元结算，如不满陆拾万元按实结算。

4. 付款方式：

1) 每3个月支付的合同价款=(年度合同价款-按实结算部分费用)÷12×3-月度考核罚金-相应处罚金+按实结算部分当季度实际发生费用。

2) 付款时间：每季度末结束后10天内。

九、不可抗力

1. 因不可抗力不能履行合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任。但合同一方迟延履行后发生严重后果的，不能免除责任。

2. 合同一方因不可抗力不能履行合同的，应当及时通知对方，以减轻可能给对方造成的损失，并应当在合理期限内提供证明。

十、合同的解除和转让

1. 合同的解除：

(1) 甲方和乙方协商一致，可以解除合同。并报政府采购监管部门审查备案。

(2) 有下列情形之一的，合同一方可以解除合同：

①因不可抗力致使不能实现合同目的，未受不可抗力影响的一方有权解除合同。

②因合同一方违约导致合同不能履行，另一方有权解除合同。

③有权解除合同的一方，应当在违约事实或不可抗力发生之后三十天内书面通知对方以主张解除合同，合同在书面通知到达对方时解除。

(3)有下列情形之一，甲方可以解除合同：

①乙方在月度考核中综合得分两次低于 85(含 85)分。

②未按招标文件的要求(如管养期间固定经营场所、养护机械等)组织养护工作的。

③将物业服务进行整体或部分转包的。

④同一事项，二次未按甲方要求及时进行整改，并无正当书面理由的。

被终止物业服务合同的标段由原招标产生的第二名物业服务投标单位续管，物业服务价格以原中标价为准，不作调整。若第二名放弃，依次顺延。价格维持原中标价，原则上不作调整。若全部放弃，采取重新招标选择队伍。

⑥由于政策调整或管理权属发生变化，甲方有权解除合同。

2. 合同的转让：

合同的部分和全部都不得转让。

十一、合同的生效

本合同在双方签字盖章，乙方向甲方交纳履约保证金。

十二、争议解决

甲乙双方因合同发生争议，签约双方应友好协商解决。协商不成，任何一方可以向甲方所在地人民法院起诉。

十三、附则

1、合同份数

本合同一式拾份，甲乙丙三方各执叁份，政府采购管理部门壹份。

2、未尽事宜：

本合同未尽事宜应按《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》以及其他相关法律、法规之规定解释。

甲方：常州市公园管理中心

单位名称(章):

单位地址:

法定代表人:

联系电话: 0519-81181802

日期: 2021年 月 日



乙方：常州江南中鑫物业服务有限公司

单位名称(章):

单位地址:

法定代表人:

联系电话:

日期: 2021年 月 日



丙方：江苏溯源园创景观有限公司

单位名称(章):

单位地址:

法定代表人:

联系电话:

日期: 2021年 月 日



附件一：报价明细表

1、报价总表

荆川公园报价

项目	分项						备注
(1)人工费用	工资(*)	工种	月工资/人	年工资/人	人数	合计(元)	不低于最低工资标准,含人员打卡机,否则按废标处理。
		项目主管	4500	54000	1	54000	
		应急管理	2020	24240	23	557520	
		综合管理	2020	24240	27	654480	
		绿化主管	6000	72000	1	72000	
		绿化工	2020	24240	11	266640	
		厨师	2020	24240	2	48480	
		厨工	2020	24240	5	121200	
		小计1(元)	1774320				
	社会保险费(企业缴纳)(*)		缴费基数	缴费比例	人数	合计(元)	
		全体人员	3368	25.2%	70	712938	
		小计2(元)	712938				
	公积金		缴费基数	缴费比例	人数	合计(元)	
		全体人员	2020	10%	70	169680	
		小计3(元)	169680				
	法定假日加班费	2020/21.75*11天*3倍			70	214538	不少于70人
	周末加班费	2020/21.75*52天*2倍			26	251130	不少于26人
	高温费	1200元/年			70	84000	
	服装费	80			70	5600	
	公园现使用的外包岗位人员	工种	年工资		人数	合计(元)	该项年工资含高温费、公积金、社保及福利等所有待遇。
		游客接待中心讲解员	67367		3	202101	
驾驶员		69445		2	138890		
绿化工		58585		1	58585		
绿化技术员		83037		1	83037		
维修工		70843		2	141686		
专职厕所管理员		52555		2	105110		
人工费用合计(元)	3941615						
(2)材料及零星项目	零星维修材料费	4500				本项目内容总价包干,主要品种见表1,实际发生内容包含但不仅限于清单内容。	
	垃圾清运及堆场费	3500				包括生活垃圾、绿化垃圾等其它垃圾	

	园事花事布展及文明城市配合费用	40000	海棠节、文明城市检查每年各一次，其它相关活动若干，暂按100元/工日，400个工日测算。本项目按实结算，报价不得低于上述测算价格，否则视为低于成本报价按废标处理。	
	重大节假日苗木花卉费用	2000	本项目内容总价包干，主要品种详表2，实际发生内容包含但不限于清单内容。	
	农药	43515	绿地面积96700*(0.15元/m ² .次)单价*(3次)次数。本项目按实结算，报价不得低于上述测算价格，否则视为低于成本报价按废标处理。	
	肥料	69624	所有的肥料均为进口复合肥，按4.8元/公斤计算，报价根据绿地面积96700*(0.15元/公斤)单价*4.8公斤/m ² (每平方米用量)计算。本项目按实结算，报价不得低于上述测算价格，否则视为低于成本报价按废标处理。	
	草籽费用	20000	所有的草籽均为进口草籽，黑麦草籽按20元/公斤计算，高羊茅草籽按25元/公斤计算，总价包干。本项目按实结算，报价不得低于上述测算价格，否则视为低于成本报价按废标处理。	
	零星绿化补植调整费用	4000	本项目内容总价包干，主要品种见表3，实际发生内容包含但不限于清单内容。	
	地栽草花种植费用	50000	共980m ² ，本项报价不得高于343000元，否则按废标处理。工程量按实结算，清单具体见表4	
	绿化养护工器具费用	机械工具	7500	按其它相似项目计算
		燃料材料	1500	汽油、机油等易耗品

	餐饮服务食材购置及配送费	600000		食材购置费按 153 人*12 月*21.75 天*15 元/次+67 人次*15 元/次测算。本项目按实结算, 报价不得低于上述测算价格, 否则视为低于成本报价按废标处理。	
	燃气、辅材及器具折旧费	3000		本项报价不得高于 20000 元, 否则按废标处理。包含燃气、餐具、灶具、电器、管道线路等设备的检测及维修保养费用。	
	材料及零星项目费用合计	849139			
(3) 企业费用	工具器械材料费	6000		保洁耗材、保安设备耗材等具见表 5	
	其他费用	2000		含管理中的电费、水费等一切费用	
	企业费用合计	8000			
(4) 管理费		【(1)+(2)+(3)】*3.5%(管理费率)	167956		
(5) 税金	按项计取(元)		【(1)+(2)+(3)+(4)】*6%税金税率	298003	此项报价费率不得低于 6%, 否则按废标处理。
总计(元/年)		(1)+(2)+(3)+(4)+(5)=		5264713	

东坡公园报价表

项目	分项						备注
(1)人工费用	工资(*)	工种	月工资/人	年工资/人	人数	合计(元)	不低于最低工资标准,含人员打卡机,否则按废标处理。
		项目主管	4500	54000	1	54000	
		综合监督考核员	2020	24240	1	24240	
		应急管理	2020	24240	9	218160	
		综合管理	2020	24240	16	387840	
		维修工	2020	24240	1	24240	
		绿化主管	6000	72000	1	72000	
		绿化工	2020	24240	2	48480	
		小计 1(元)	828960				
	社会保险费(企业缴纳)(*)		缴费基数	缴费比例	人数	合计(元)	
		全体人员	3368	25.2%	31	315730	
		小计 2(元)	315730				
	公积金		缴费基数	缴费比例	人数	合计(元)	
		全体人员	2020	10%	31	75144	
		小计 3(元)	75144				
	法定假日加班费		2020/21.75*11天*3倍		31	95010	不少于31人
	周末加班费		2020/21.75*52天*2倍		14	135224	不少于14人
	高温费		1200元/年		31	37200	
	服装费		80		31	2480	
	公园现使用的外包岗位人员	工种	年工资		人数	合计(元)	该项年工资还高温费、公积金、社保及福利等所有待遇。
游客接待中心讲解员		69061		2	138122		
停车场、门卫保安		58525		6	351150		
绿化工		58525		2	117050		
人工费用合计(元)		2096070					
(2)材料及零星项目	零星维修材料费		4500			本项目内容总价包干,主要品种详表1,实际发生内容包含但不限于清单内容。	
	垃圾清运及堆场费		3500			包括生活垃圾、绿化垃圾等其它垃圾	
	和对讲费用		19680			本项目内容总价包干,主要品种详表2,实际发生内容包含但不限于清单内容。	
	园事花事布展及文明城市配合费用		40000			牡丹花展、中秋诗会、文明城市检查每年各一次,其它相关活动若干,暂按100元/工日,400个工日测算。本项目按实结算,报价不得低于上述测算价格,否	

			则视为低于成本报价按废标处理。	
	重大节假日苗木花卉费用	500	本项目内容总价包干, 主要品种详表 3, 实际发生内容包含但不仅限于清单内容。	
	农药	14625	绿地面积 32500*(0.15 元/m ² . 次) 单价*(3 次) 次数。 本项目按实结算, 报价不得低于上述测算价格, 否则视为低于成本报价按废标处理。	
	肥料	23400	所有的肥料均为进口复合肥, 按 4.8 元/公斤计算, 报价根据绿地面积 129200*(0.15 元/公斤) 单价*4.8 公斤/m ² (每平方米用量) 计算。本项目按实结算, 报价不得低于上述测算价格, 否则视为低于成本报价按废标处理。	
	草籽费用	2000	所有的草籽均为进口草籽, 黑麦草籽按 20 元/公斤计算, 高羊茅草籽按 25 元/公斤计算。本项目按实结算, 报价不得低于上述测算价格, 否则视为低于成本报价按废标处理。	
	零星绿化补植调整费用	1000	本项目内容总价包干, 主要品种详表 4, 实际发生内容包含但不仅限于清单内容。	
	地栽草花种植费用	10000	共 105 m ² , 本项报价不得高于 36750 元, 否则按废标处理。工程量按实结算, 清单具体见表 5	
	绿化养护工器具费用	机械工具	5000	按往年发生计算
		燃料材料	1000	汽油、机油等易耗品
	养护其他费用合计	99805		
(3) 企业费用	工具器械材料费	5000	保洁耗材、保安设备耗材等具见表 5	
	其他费用	1000	含管理中的电费、水费等一	

			切费用
	企业费用合计	6000	
(4) 管理费		【(1)+(2)+(3)】*3.5%(管理费费率)	77066
(5) 税金	按项计取(元)	【(1)+(2)+(3)+(4)】*6%税金税率	136736 此项报价费率不得低于6%，否则按废标处理。
总计(元/年)		(1)+(2)+(3)+(4)+(5)=	2415677

2、绿化部分明细表

荆川公园绿化费用

项目	分项						备注
(1)人工费用	工资(*)	工种	月工资/人	年工资/人	人数	合计(元)	不低于最低工资标准,含人员打卡机,否则按废标处理。
		绿化主管	6000	72000	1	72000	
		绿化工	2020	24240	11	266640	
		小计1(元)	338640				
	社会保险费(企业缴纳)(*)		缴费基数	缴费比例	人数	合计(元)	
		全体人员	3368	25.2%	12	122218	
		小计2(元)	122218				
	公积金		缴费基数	缴费比例	人数	合计(元)	
		全体人员	2020	10%	12	29088	
		小计3(元)	29088				
	法定假日加班费		2020/21.75*11天*3倍		12	36778	不少于70人
	周末加班费		2020/21.75*52天*2倍		26	251130	不少于26人
	高温费		1200元/年		12	14400	
	服装费		80		12	960	
	公园现使用的外包岗位人员	工种	年工资		人数	合计(元)	该项年工资含高温费、公积金、社保及福利等所有待遇。
绿化工		58585		1	58585		
绿化技术员		83037		1	83037		
人工费用合计(元)		934836					
(2)材料及零星项目	园事花事布展及文明城市配合费用		30000			海棠节、文明城市检查每年各一次,其它相关活动若干,暂按100元/工日,400个工日测算。本项目按实结算,报价不得低于上述测算价格,否则视为低于成本报价按废标处理。	
	重大节假日苗木花卉费用		2000			本项目内容总价包干,主要品种详表2,实际发生内容包含但不限于清单内容。	
	农药		43515			绿地面积96700*(0.15元/m².次)单价*(3次)次数。本项目按实结算,报价不得低于上述测算价格,否则视为低于成本报价按废标处理。	

	肥料		69624	所有的肥料均为进口复合肥，按 4.8 元/公斤计算，报价根据绿地面积 96700*(0.15 元/公斤)单价*4.8 公斤/m ² (每平方米用量)计算。本项目按实结算，报价不得低于上述测算价格，否则视为低于成本报价按废标处理。
	草籽费用		20000	所有的草籽均为进口草籽，黑麦草籽按 20 元/公斤计算，高羊茅草籽按 25 元/公斤计算，总价包干。本项目按实结算，报价不得低于上述测算价格，否则视为低于成本报价按废标处理。
	零星绿化补植调整费用		4000	本项目内容总价包干，主要品种见表 3，实际发生内容包含但不限于清单内容。
	地栽草花种植费用		32000	共 980 m ² ，本项报价不得高于 343000 元，否则按废标处理。工程量按实结算，清单具体见表 4
	绿化养护工器具费用	机械工具	7500	按其它相似项目计算
		燃料材料	1500	汽油、机油等易耗品
	材料及零星项目费用合计		210139	
(3) 企业费用			4000	
(4) 管理费		【(1)+(2)+(3)】*3.5%(管理费率)	40214	
(5) 税金	按项计取(元)	【(1)+(2)+(3)+(4)】*6%税金税率	71351	此项报价费率不得低于 6%，否则按废标处理。
	总计(元/年)	(1)+(2)+(3)+(4)+(5)=	1260540	

东坡公园绿化费用

项目	分项						备注
(1)人工费用	工资(*)	工种	月工资/人	年工资/人	人数	合计(元)	不低于最低工资标准,含人员打卡机,否则按废标处理。
		绿化主管	6000	72000	1	72000	
		绿化工	2020	24240	2	48480	
		小计 1(元)	120480				
	社会保险费(企业缴纳)(*)		缴费基数	缴费比例	人数	合计(元)	
		全体人员	3368	25.2%	3	30554	
		小计 2(元)	30554				
	公积金		缴费基数	缴费比例	人数	合计(元)	
		全体人员	2020	10%	3	7272	
		小计 3(元)	7272				
	法定假日加班费		2020/21.75*11天*3倍		3	9194	不少于31人
	周末加班费		2020/21.75*52天*2倍		14	135224	不少于14人
	高温费		1200元/年		3	3600	
	服装费		80		3	240	
	公园现使用的外包岗位人员	工种	年工资		人数	合计(元)	该项年工资还高温费、公积金、社保及福利等所有待遇。
绿化工		58525		2	117050		
人工费用合计(元)		423615					
(2)材料及零星项目	园事花事布展及文明城市配合费用		30000			牡丹花展、中秋诗会、文明城市检查每年各一次,其它相关活动若干,暂按100元/工日,400个工日测算。本项目按实结算,报价不得低于上述测算价格,否则视为低于成本报价按废标处理。	
	重大节假日苗木花卉费用		500			本项目内容总价包干,主要品种详表3,实际发生内容包含但不限于清单内容。	
	农药		14625			绿地面积32500*(0.15元/m ² .次)单价*(3次)次数。本项目按实结算,报价不得低于上述测算价格,否则视为低于成本报价按废标处理。	

	肥料		23400	所有的肥料均为进口复合肥，按 4.8 元/公斤计算，报价根据绿地面积 129200*(0.15 元/公斤)单价*4.8 公斤/m ² (每平方米用量)计算。本项目按实结算，报价不得低于上述测算价格，否则视为低于成本报价按废标处理。	
	草籽费用		2000	所有的草籽均为进口草籽，黑麦草籽按 20 元/公斤计算，高羊茅草籽按 25 元/公斤计算。本项目按实结算，报价不得低于上述测算价格，否则视为低于成本报价按废标处理。	
	零星绿化补植调整费用		1000	本项目内容总价包干，主要品种详表 4，实际发生内容包含但不仅限于清单内容。	
	地栽草花种植费用		10000	共 105 m ² ，本项报价不得高于 36750 元，否则按废标处理。工程量按实结算，清单具体见表 5	
	绿化养护工器具费用	机械工具	5000	按往年发生计算	
		燃料材料	1000	汽油、机油等易耗品	
	养护其他费用合计		87525		
(3)	企业费用		3000		
(4)	管理费		【(1)+(2)+(3)】*3.5%(管理费率)	17995	
(5)	税金	按项计取(元)	【(1)+(2)+(3)+(4)】*6%税金税率	31928	此项报价费率不得低于 6%，否则按废标处理。
	总计(元/年)		(1)+(2)+(3)+(4)+(5)=	564063	

注：上述表格中，重大节假日苗木花卉费用、零星绿化补植调整费用等详见投标文件。

附件二：考核细则

常州市敞开公园管理服务标准—保洁管理规范考核细则

序号	考核项目和内容	评分细则	扣分
1	着装整齐，并佩戴工号牌，仪表仪容端正，说普通话，文明用语、礼貌待人	着装不整齐的，一人一次扣0.1分；不佩戴工号牌的，一人一次扣0.1分；仪容仪表不端正的，一人一次扣0.1分；与游客争吵，用语不文明或不讲普通话的，发现一次扣0.1分；	
2	无迟到、早退，无串岗、脱岗现象	发现一次扣0.2分；	
3	上班时间内不干私活，不看闲书杂报，不得下棋打扑克，不聚集闲谈	发现一人一次扣0.1分；	
4	园内无果皮丢弃，无遗留各类垃圾，痕迹及其他污物，绿地内地被上层不应有超过5%面积的落叶覆盖(落叶期、赏秋色叶等特定区域除外)	发现一处超过15分钟未处理，视情节轻重扣1—0.3分/次；	
5	一、二级园路每天清扫不少于一遍，所有园路随脏随扫	清洁、无垃圾杂物不扣分，一处垃圾、杂物、污渍扣0.1分；发现有破损未及时上报的，扣0.1分；	
6	亭、廊、桥等园林建筑、石山、雕塑、虹桥无涂写、刻画、乱张贴、污迹	有一处污渍扣0.1分，有一处缺损而没有向职能科室汇报的，扣0.1分；	
7	栏杆、座椅、健身设施、音箱、灯杆	有一处污渍扣0.1分，有一处缺损而没有向职能科室汇报的，扣0.1分；	
8	指示牌、景物牌、导游图	有一处污渍扣0.1分，有一处缺损而没有向职能科室汇报的，扣0.1分；	
9	垃圾桶每天至少一次擦洗，随脏随擦，保持干净干燥，垃圾超过垃圾箱/桶的三分之二或垃圾桶内有异味，应立即清理，夏季高温应增加运送频次	有一处污渍扣0.1分，垃圾桶超过三分之二或有异味未及时清理的，发现一处扣0.1分，有一处缺损而没有向职能科室汇报的，扣0.1分；	
10	保洁车、全自动扫地车等车容整洁，车体外无污物、灰垢等，作业车辆标志清晰、齐全，作业时靠边停放	有一处污渍扣0.1分，车辆标志不清晰、不齐全，作业时车辆阻碍景区道路正常通行的，发现一次扣0.1分；	
11	全自动扫地机作业时打开双跳灯，车速不得超过5公里/小时，作业时禁止鸣笛，清扫时避开人群	扫地车作业时未开双跳灯，超速或随意鸣笛，影响游客正常通行的，发现一次后0.1分；	
12	水体清洁无污染，水面漂浮物，水底垃圾、杂物	有一处漂浮物垃圾扣0.1分，有一处水底垃圾或杂物扣0.1分；	

13	厕所保洁时应在入口处放置“正在清洁”指示牌，室内各处每天擦不少于一遍，其余时间随脏随擦，厕所各处保持干燥、洁净	保洁时未设置指示牌的，发现一次扣0.1分，发现一处垃圾、污渍扣0.1分；	
14	清理高空垃圾时，应配戴安全防护用具，放置安全警示标识	发现一处违规操作扣0.1分；	
15	保洁作业使用到打捞小船时，不得超载，应避免与游船碰擦引发安全事故，随船应配救生衣、救生圈。	发现一次违规操作扣0.1分；	
16	厕所每天消杀，无蚊蝇，无异味，消杀作业时应穿戴好防护用品	发现一处未不定期消杀的，扣0.1分，明显有蚊蝇扣0.1分，有异味扣0.1分，无台帐记录每次扣0.1分；消杀时未穿戴防护用品的，发现一次扣0.1分；	
17	垃圾堆场每周消毒一次，夏季每天至少喷洒一次杀虫剂或消毒剂。	未及时消杀的，发现一次扣0.1分；	
18	厕所内设施完好	设施损坏发现一处扣0.1分；	
19	保洁工具的摆放，做到保洁工具专人专用，作业时工具应随身携带，工具不得倚放在植物上，拖把、抹布等晾晒，所有保洁工具不使用时集中安放，不在游客视线内	清洁工具摆放不规范发现一次扣0.1分，杂乱无章的扣0.2分；	
20	积极配合做好公园的各项工作	不配合的，一次扣0.2分；	
21	台帐	每日记录工作台帐，记录不全一处扣0.1分；	
22	总分	以上各项情节严重的，均可酌情扣款 若当月城市管理局局属单位长效管理业务考核、市城市绩效管理考评发生扣分的，则双倍扣分	

考核人员签名：

考核负责人签名：

常州市敞开公园管理服务标准—应急管理规范考核细则

序号	检查项目和内容	评分细则	扣分
1	着装整齐、佩戴工号牌，仪容端正，举止文明，应讲普通话	着装不整齐、仪容仪表有问题或举止不文明的，一次扣 0.2 分；	
2	上下班准时，不迟到，不早退，不串岗，不旷工	迟到、早退、串岗的，一次扣 0.2 分，旷工的，一次扣 0.5 分；	
3	上班时间不睡觉，不做非工作需要的事情，不长时间停留在一处(5 分钟以上)	发现一次扣 0.2 分；	
4	严格遵守纪律，按规定时间交接班，区域化责任制管理到位，坚守岗位，认真巡查，各班巡查不得少于 4 次，并及时做好台账	无责任制管理的扣 0.2 分；工作时间偷懒发现一次扣 0.2 分；发现有人脱岗一次扣 0.5 分；巡查少于 4 次，每次扣 0.2 分；	
5	车辆管理	违反标准化管理，不按工作要求处置应对入园车辆的，一次扣 0.2 分；	
6	设施管理	由于管理和处置不当导致设施遭受破坏的，一次扣 0.2 分；情节严重的，扣 0.5 分；	
7	绿化管理	由于管理和处置不当，绿化遭受破坏的，一次扣 0.2 分；情节严重的，扣 0.5 分；	
8	安全应急日常管理	定期进行隐患排查，有情况及时汇报，有检查记录。消防安全设施损坏或有安全隐患不汇报、不处理的，严格按照国家相关法律规定管理使用危化品，如有违反规定，发现一次扣 0.2 分；	
9	游园秩序管理	游园秩序混乱不及时维护处理，一次扣 0.2 分；有宠物、流动摊贩入园的，发现不及时，一次扣 0.2 分；	
10	台帐记录和管理	台帐及时记录，真实详尽；有明显缺项的、不按时记录的，一次扣 0.2 分，记录不详的，一次扣 0.1 分；	
11	文明执勤、礼貌待客，不发生与游客无理争吵、打架等恶性事件	和游客无理争吵的，一次扣 0.2 分；打架的，一次扣 0.5 分；	
12	管辖区内无安全事故	辖区内发生盗抢、火灾等事故，处理不当的，一次扣 0.2 分，造成严重后果的，一次扣 10 分；	
13	配合做好公园的各项活动及创建工作	不配合的，发生一次扣 0.5 分；配合不到位的，一次扣 0.2 分	
14	负责人在岗情况	无故不到岗，发现一次扣 0.3 分	

15	监控中心当班时不得擅自离岗，禁止无关人员入内，其它部门确因工作需要来监控室的人员应做好登记；外单位或上级有关部门需经审批后方可调取、查阅监控有关资料，并做好详细记录；认真记录相关信息资料，做好突发事件影像资料的采集，并负责信息资料的上报和存档工作	服务不规范的发现一项扣 0.1 分	
----	---	-------------------	--

考核人员签名：

考核负责人签名：

常州市敞开公园管理服务标准化—维修规范考核细则

序号	检查位置	评分细则	扣分
1	总则	在园内巡查发现设备实施破损或毁坏的，属于仓库常配材料的应在3小时内完成整改，不能修的、不属于公园维修范围的或需要提前定制材料的，应在需要维修处放置“巡查已发现”或“待维修”等警示牌及围护，并相关科室报备完成整改日期(不属于公园维修范围的应上报相关部门)；未按规定整改的或在整改期限内未完成整改的，发现一处扣0.1分；长期不修，酌情扣分；	
2	房屋主体	主体房屋破损、屋内瓷砖、墙面受损、外墙面破损、屋面漏水，未在规定时间内完成整改，发现一处扣0.1分；	
3	园内道路	路面破损、道牙破损，未在规定时间内完成整改，发现一处扣0.1分；工完场未清，发现一处扣0.1分；	
4	园内照明	发现及时通知路灯管理处，贴待维修，做好台账记录。	
5	沟渠池井	雨水口、雨水井、污水井、化粪池、阀门井等堵塞，井盖破损丢失，未在规定时间内完成整改，发现一处扣0.1分；	
6	停车场	标示破损、设施破损、路面破损，未在规定时间内完成整改，发现一处扣0.1分；	
7	厕所	厕所洁具、管道、地砖等缺失破损，未在规定时间内完成整改，发现一处扣0.1分；	
8	健身体育器材	发现未及时通知体育器材维修单位，贴待维修，做好台账记录，发现一次扣0.1分；	
9	塑石石山	塑石石山破损，未在规定时间内完成整改，发现一处扣0.1分；	
10	木结构	木地板、木桥、木栏杆等，缺失破损，未在规定时间内完成整改，发现一处扣0.1分；	
11	标示标牌	标示标牌缺失或样式不统一；标示标牌破损，倾倒，未在规定时间内完成整改，发现一处扣0.1分	
12	公共设施设备	栏杆、监控设备、隔离带、垃圾桶、桌椅、音响、宣传栏等破损、丢失，未在规定时间内完成整改，发现一处扣0.1分；	
13	临时设施	围挡、移动警示标志等缺失破损，未在规定时间内完成整改，发现一处扣0.1分；	
14	积极配合做好公园的各项工作	不配合的，一次扣0.2分；	
15	台帐	每日记录工作台帐，记录不全一处扣0.1分；	
16		以上各项情节严重的，均可酌情扣款； 若当月园林绿化管理局局属单位长效管理业务考核、市城市成效管理考评发生扣分的，则双倍扣分	

考核人员签名：

考核负责人签名：

常州市城市长效综合管理考评标准

大类名称	分类	小类代码	小类名称	立案条件(扣分依据)	处置时限	结案(处置)标准
园林绿化	基础设施	1	筑物外立面破损	园林建(构)筑物外立面破损、墙皮剥落(大于 0.2 平方米)	3 工作日	修复
		2	公厕墙面破损	内外墙面(皮)磁砖(墙砖)破损或剥落	2 工作日	
		3	公厕内部设施破损	内部照明设施、冲水设备、洗手器具等设施损坏或缺失	4 工作时	
		4	公厕环境脏乱	公厕内脏乱, 污水外溢, 非法张贴、喷涂、手写、刻画的广	2 工作时	
		5	绿化设施破损	绿化箱体、花台(坛)、护树、绿地护栏、雕塑、花架花钵等破损、缺失、锈蚀	3 工作日	
		6	园内道路破损	绿地内园路、铺装地坪破损和积水的(破损大于 0.2 平方米;	3 工作日	
		7	附属设施破损	园椅、果壳箱、驳岸、桥梁、景观灯、健身器材、指示牌等设施缺失、破损、锈蚀	3 工作日	
	秩序管理	8	绿地脏乱	绿地范围(隔离带、行道树穴、绿化箱体)内脏乱、有垃圾杂物烟头(5 个 / m ² 以上)等	2 工作时	清除
		9	绿化积尘	行道树、绿化隔离带树叶积尘严重	4 工作时	
		10	水域不洁	绿地范围内水面有漂浮物、水质差、有异味	3 工作时	
		11	违规设置广告	未经许可设置广告、指示牌、气球、拱门、条幅、帆旗、杆牌、灯箱等设施	4 工作时	取缔
		12	违规摆摊设点	擅自举办商业性经营活动、乱设摊、流动摊贩	2 工作时	
		13	非法小广告	非法张贴、喷涂、手写、刻画的广告	2 工作时	清除
		14	乱晾晒	绿化(含设施)上晾晒、悬(吊)挂	2 工作时	
		15	绿地停车	绿地内停放车辆	4 工作时	
		16	绿地种菜	在绿地(绿化带)范围内种菜	3 工作日	
		17	无证砍伐	擅自砍伐、修剪或移植树木	2 工作时	制止并处罚
	行道树	18	行道树缺株死株	行道树(箱体绿化)缺株、死株、倒伏、有明显枯枝、死(枯)树未清理	5 工作日	修复
		19	死树清理未覆盖	非种植期间缺株清理后未进行绿色覆盖	5 工作日	
		20	行道树池未覆盖	行道树池未用草坪、地被、盖板覆盖的或草坪、地被枯死, 盖板缺损	5 工作日	恢复

大类名称	分类	小类代码	小类名称	立案条件(扣分依据)	处置时限	结案(处置)标准
园林绿化	行道树	21	萌蘖枝未	有萌蘖芽超过3枝(含)未修剪	2工作日	整改
		22	枝下高过	枝下高低于2.5米	5工作日	
		23	树干倾斜	树干明显倾斜角度超过10度	3工作日	
		24	树体腐烂	树体有明显蛀洞、腐烂直径超	7工作日	
		25	未做保护	修剪伤口直径超过5厘米未做	7工作日	
		26	补植品种	行道树(绿篱、色块)补植品种	5工作日	
	乔木花灌木	27	死树缺株	乔灌木有明显枯枝、有死树、	5工作日	整改并清除
		28	有杂树	杂树未清除;死树、杂树未连	7工作日	
		29	蛀洞、腐烂	树体有明显蛀洞、腐烂直径超	7工作日	整改
		30	修剪伤口	修剪伤口直径超过5厘米未做	7工作日	
		31	树干倾斜	树干明显倾斜角度超过10度	7工作日	
	绿篱色块球类	32	绿篱、色块	生长差,空秃、死亡大于1m ²	3工作日	整改
		33	绿篱、色块	未及时修剪(新梢超过10厘米)	3工作日	
		34	补植植物	补植品种与原有植物不一致	5工作日	
	水生植物	35	水生植物死亡	生长季(6-7月)死亡面积大于4m ²	3工作日	
	攀援植物容器绿化	36	攀援植物枯死	攀援植物生长季(5-10月)枯死面积大于1m ²	3工作日	
		37	容器绿化	容器绿化整个容器植物枯死	3工作日	
		38	攀援植物	生长季(5-10月)未及时绑扎牵	3工作日	
	一二年生草花	39	草花空秃	大于0.5平方米的集中空秃、	1工作日	
40		草花种植	种植密度不适宜(叶间距大于5	3工作日		
41		草花开花量不达标	新换花开花量小于30%/平方米;盛花期开花量小于85%/平方米;残花率大于30%/平方米	3工作日		
大类名称	分类	小类代码	小类名称	立案条件(扣分依据)	处置时限	结案(处置)标准
园林绿化	地被花境	42	地被植物未修剪	地被植物未及时修剪或修剪不整齐	3工作日	整改
		43	地被植物非正常枯死	非正常枯死面积大于1m ² 的;补植品种与原有植物不一致	3工作日	
		44	植物枯萎未及时收割	花境植物枯萎季未及时收割	3工作日	
	草坪	45	草坪空秃	草坪空秃大于1m ² (绿地分割沟和待种植的平整地除外)	3工作日	
		46	草坪未及时修剪	草坪未及时修剪,高度超过15cm	3工作日	
		47	草坪边缘未分隔	草坪边缘无分隔	3工作日	
		48	草坪分隔沟不规范	分隔沟切边不规范(宽度小于10厘米,深度小于5厘米)	3工作日	
		49	草坪枯死	草坪出现黄化、退化、死亡,	3工作日	
		50	草坪杂化	杂化率大于10%(16平方米内杂化率大于20%)	3工作日	

	竹类	51	竹子枯死	整株、整丛(单丛超过5株)死亡	3 工作日
	古树名木	52	古树名木生长衰弱	生长明显衰弱, 无养护措施	3 工作日
		53	古树名木无养护牌	未设置养护责任牌、挂牌不规范	3 工作日
	土肥水管理	54	施肥肥害	施肥造成明显肥害(枯黄面积超过 10 m ²)	3 工作日
		55	绿化干旱	明显缺水症状导致枯死面积超过 10 m ²	3 工作日
		56	绿化涝害	明显涝害症状面积超过 10 m ²	3 工作日
	病虫害防治	57	杂草丛生	有明显区别于草坪、草花、灌木植株的杂草或杂树	3 工作日
		58	绿化病虫害	有明显可视病虫害危害症状(乔灌木单株叶片受害率大于 20%、蛀干性害虫新虫口大于 5 个, 其他植物受害面积大于 1 m ²)	3 工作日
		59	绿化药害	用药不合理造成明显药害(生	1 工作日

说明: 一级绿地考核适用范围 1--59 项; 二级绿地考核适用范围 1-17; 18-25; 27-30; 33-35; 37; 38-39; 41-42; 44-45; 47-50; 53; 54-55; 56; 57-58 项; 三级绿地考核适用范围 1-17; 18-23; 27-28; 33-34; 37; 38-39; 41-42; 44-45; 47-49; 53; 54-55; 56; 58 项; 工业园区按照三级绿地考核标准考

绿化养护考核评分表

公园名称: _____

考核项目	考核内容	考核分值	评分情况	
			得分	扣分原因描述
绿化 养护 管理 80分	公园内的山水地貌、景观面貌必须严格保护，不得擅自改变。如未经批准擅自改变现象，发现一起扣5分。	5		
	乔灌木长势良好，密度适宜，无缺死株、枯枝、树桩，乔木根部无萌蘖枝，绿地内景观乔木树池完好且边沟圆润清晰（片植林除外），发现一处不达标或不到位的扣0.2分。	5		
	园内景观树（行道树）有明显枯枝、死树未清理、缺株的，非种植期间（6月至9月）缺株清理后未进行绿色覆盖的，行道树池未用草坪、地被、盖板覆盖的或草坪、地被枯死，盖板缺失的，发现一处扣0.2分。	5		
	草坪生长旺盛，色泽均匀，平整无积水，边沟圆润清晰。出现草坪、草地生长差，空秃大于1平方米的（绿地分割沟和待种植的平整地除外），发现一处扣0.2分。	5		
	花坛花镜配植合理，花卉植株丰满、健壮，无缺株、倒伏，无明显残花及花梗，换花完工场地清。草花生长差，有大于0.5平方米的集中空秃、死亡的，花镜修剪管理不及时，公园主题木本花卉植物属非灾难性气候导致死亡的，发现一处扣0.2分。	5		
	绿篱长势茂盛，整体景观效果良好。绿篱生长差，有明显缺口或空秃大于1平方米（待种植的平整地除外）的，发现一处扣0.2分。	5		
	有明显高于草坪、草花、灌木植株的杂草的，发现一处扣0.1分。（雨季酌情扣分）	5		
	古树名木养护措施得当，未按年度古树养护计划进行养护导致古树名木受损或长势衰退的。古树名木应设有明显的标志，标志缺失、字迹不清楚，发现一处扣0.5分。	5		
	草坪修剪及时并整齐，冷季型草坪留茬高度不超过6-7cm，暖季型草坪留茬高度不超过4-5cm。当草坪实际高度超过额定高度1/3时，应进行修剪。冷季型草坪高度超过15cm，暖季型草坪高度超过10cm，或修剪不平整、不及时的，发现一处扣0.2分。	5		
	植物（乔木、花灌木、球类、绿篱等）修剪符合操作规范，做好安全措施，修剪及时、合理，色块绿篱边缘线清晰，线条流畅，造型灌木规整有型，水生植物秋冬季按要求收割及时，发现一处扣0.2分。	5		
	绿地内无明显踩踏、空秃、长势衰退等现象。有踩踏、空秃、长势衰退大于1m ² 的，发现一处扣0.2分。	10		
	地被植物密度及配置合理，长势良好，适时调整，损坏及时补种，不到位的发现一处扣0.2分。	5		
	植物保护适当，提倡使用生物、物理防治和人工清除等多种手段控制病虫害，化学防治要尽量使用高效低毒农药，病虫害控制在以不影响观赏的程度以下。保护不当，有明显病虫害的，或产生药害的，发现一处扣0.2分。	10		

考核项目	考核内容	考核分值	评分情况	
			得分	扣分原因描述
	针对不同的季节特点, 抓好绿化养护的重点工作, 适时追肥、松土、修剪, 绿化调整改造符合规范(种植、绑扎、树木疏密度、土壤质量), 发现1处当季的养护重点工作没开展或者绿化调整改造不规范扣0.5分。	5		
整改、内业及标准化工作 20分	对日巡查、周考核、月考核中发现的问题需按时整改, 除特殊情况外, 没整改的按原值双倍扣分。	5		
	绿化养护年度计划、月度计划、周计划明确, 日日有记录, 古树名木、主题花卉有专门的养护台账, 台账资料齐全详实。按上级要求及时完成各项工作任务。根据情况酌情扣分。	10		
	有序推进园林绿化养护标准化试点工作, 做好标准化试点工作的宣贯与普及, 并融入到绿化养护日常管理中。未按标准化要求进行养护管理的, 发现一处扣0.2分。	5		

考评员:

日期: _____年____月____日



花卉种植考核管理细则

序号	考核标准	分值
1	要求全年整体换花至少六次，达不到要求年底一次性扣除 6 分	6
2	进口 F1 代品种，颜色鲜艳，花朵繁茂，达不到要求每处扣 2 分	7
3	花卉植株丰满，生长正常、长势均衡，达不到要求每处扣 2 分	7
4	及时用药，无病虫害，有明显的病虫害导致的叶片畸形、缺损或皱缩现象每处扣 2 分，	8
5	景观良好，无空秃，无缺株、倒伏现象。有缺株、空秃、倒伏现象每处扣 1 分	8
6	镶色花台图案清晰，花期一致，线条流畅，有明显的分隔沟，达不到要求每样扣 1 分	6
7	花卉密植，叶间距不超过 5cm，超过 5 厘米扣 1 分，超过 10 厘米扣 2 分，依此类推	6
8	及时修剪枯枝残花及花梗（残花量≤10%），残花超过 10%扣 1 分，超过 20%扣 2 分，依此类推	8
9	种植前期需将种植方案（图案、品种、花色等）提前上报甲方，甲方同意后开始施工，如甲方不同意，需根据甲方意见更改种植方案，私自更改种植方案每次扣 8 分	8
10	草花更换前需先深翻、调整地形、施肥和土壤消毒，土壤达不到要求每处扣一分	6
11	每次整体换花时间不得超过 7 天，工完场地清，无杂物无泥浆，每超过一天扣 2 分，垃圾泥浆发现一处扣 1 分	8
12	花卉间无杂草，无杂色花卉，杂花发现一处扣 1 分，杂草每平方米超过 5 棵或杂草高度超过花卉 10 公分，发现一处扣 1 分	8
13	施肥浇水及时，确保花卉生长良好，不影响周边环境卫生	6
14	甲方发现问题要求立即整改，需在三天内整改完毕，没有整改或整改达不到要求发现一处扣 2 分	8
总 分		100

说明：

1：考核扣分：甲方每月按管理细则以及市园管中心绩效考核管理办法对乙方进行考核，考核分数低于 92 分每分扣当月费用的 1%，以此类推。涉及城市长效考核扣分或被新闻媒体曝光每次、每分直接扣当月费用的 1%。

2、对甲方提出的整改要求，乙方必须立即进行整改，如三天内不能整改到位，由甲方帮助整改，发生的费用从乙方合同总金额中扣除。

餐饮服务及管理要求

1. 全年每天保障供应中午食材配送或盒装工作餐配送，盒装工作餐送餐时间11:15-11:30。

2. 日常费用：153人*12月*21.75天=39933人次；临时增加人员：67人次。

3. 送餐地址：人民公园、东坡公园、荆川公园、青枫公园、紫荆公园、圩墩遗址公园。

4. 每日菜品保证1大荤、1小荤、1蔬菜、1汤。主食：大米饭或面。

5. 标准菜单制定要求：

根据用餐人数、标准制定每周菜谱。菜品要求应季、品种丰富、营养均衡、口味兼顾。

(1) 每周轮流安排肉、家禽、鱼类等。

(2) 每周安排豆制品菜肴。

(3) 每餐均有绿叶菜。

(4) 食用新鲜多品种的食材。

(5) 不安排有潜在食用风险的食材，如四季豆、扁豆等。

6. 餐品验收：

(1) 采购方安排人员查验餐品及签收。

(2) 验收签收人员确认数量无误、餐盒外观无破损，餐品的色、香、形、温等感官性状正常，分量足够，发现问题应及时提出。

7. 原材料保障

(1) 采购使用的品牌食用油、优质大米、放心猪肉、新鲜时蔬，提出相关采购建议，进行三道农残检测，确保原材料品质安全。

(2) 严格执行《食品安全管理制度》中食品采购索证和食品验收制度，所有原材料均需经过验收才可进入厨房。

(3) 不使用添加剂、色素、香精、含碘盐以及非转基因食用油。

8. 厨房规范

(1) 确定每个菜品制作规范。

(2) 厨房各岗位：原材料验收、初加工、清洗。

综合厨师规范化卫生操作程序，严格在“准备工作、操作要求、出品保障、善后操作、卫生要求”等五个方面来保障。

(3) 所有使用的餐具、用具均按《洗碗工规范化操作程序》和《餐饮具清洗消毒保洁制度》严格执行，一次性使用的餐碗、筷、打包盒等选择符合国家卫生标准的环保型用具。

9. 环境卫生保障

按《环境卫生标准》要求对厨房、操作、备餐区、用餐区进行打扫。

10. 食品留样

按照《食品留样制度》执行食品留样工作，确保每餐供应食品留样48小时，留样使用的容器必须经严格消毒，保持清洁，禁止使用不洁容器存放样品；每餐、每样食品必须按要

求留足 100g，分别盛放在已消毒的留样容器中，在留样过程中应避免被污染；留样食品冷却后必须加盖密封保管，并在外面标明留样日期、品名、餐次、留样人等，放入冰箱内保存；留样冰箱必须专用，严禁存放与留样无关的其它食品；每餐必须做好留样记录，包括：食品名称、留样时间，便于检查；留样食品必须保留 48 小时后方可处理。

11. 食堂全年无休，所有的服务费用均包含在报价内，材料购置费如超过 60 万元，按 60 万元计。