

沪苏大丰产业联动集聚区 2024 年物业管理  
服务项目

服  
务  
合  
同

甲 方: 沪苏大丰产业联动集聚区管理委员会

乙 方: 江苏汇鑫物业管理有限公司

日 期: 二〇二四年十月

甲方：（发包人）沪苏大丰产业联动集聚区管理委员会

乙方：（承包人）江苏汇鑫物业管理有限公司

为了进一步落实长效管理责任、积极完成既定的工作目标、按照责、权、利相结合的原则，甲方决定对沪苏大丰产业联动集聚区物业管理服务项目实行招标，乙方获得本项目的中标资格，经双方协商，签订本协议，并共同遵守下列条款。

### 一、基本条款：

1、乙方以136.265059万元/年，承包沪苏大丰产业联动集聚区2024年物业管理服务项目（其中道路保洁及绿化养护  万元/年，路灯、泵房养护管理  万元/年）。

2、服务期1年；本项目试用期三个月，试用期间如甲方对乙方不满意，甲方有权提前解除合同，乙方不得主张任何费用索赔。

3、服务内容：大丰通港大道(新华大寨河中心线)以南，二卯酉河以北，大丰干河以东，共青路东侧河道以西(含河道)，沪苏大丰产业联动集聚区管委会办公大楼外所有公共区域的道路、点及滨河绿化养护:道路保洁、沟河风光带等含所有河坡、青坎、水面的保洁和管护:路灯管护管理;泵房维修保养安全监督;圩堤和闲置地块的清杂、清枯等服务。

4、乙方服务必须按照甲方的考核标准执行，实行全天候保洁，达到甲方规定的标准和要求，原合同到期后，如甲方对乙方全年考核满意，可进行续签合同及续签费用按实调增。

5、自签订合同之日起，乙方必须按甲方要求将中标区域突击整治，整治期限为7天，并经甲方验收合格后方可进行常态化保洁和其它物业服务。

6、物业服务：乙方必须确保上岗保洁16人、绿化养护12人，项目经理1人、车辆驾驶人员1人，路灯养护管理、泵房维修保养由乙方根据本项目实际情况及甲方制定工作考核办法自行配置人员及相关服务设备【其中至少配备特种作业（电工）人员2人（须持电工操作证）】，并向甲方提供管理人员的通讯联系方式，经考核达不到规定的保洁、绿化养护人员、特种作业（电工）人员、项目经理、车辆驾驶人员人数，甲方将在兑现经费中扣除其缺勤的劳动力成本，当缺勤量影响到保洁时，甲方有权中止合同。

7、合同承包期内乙方不得随意变动、更换保洁、绿化养护、项目经理、特

种作业（电工）人员，确需变动、更换的必须以书面形式报甲方备案，否则甲方不予报批物业费用，甲方将对乙方用工人员情况不定期抽查。

8、乙方必须无条件接受甲方定期或不定期对乙方办公场所和管理台账的考核。

9、乙方派出的项目经理、保洁、绿化养护人员、特种作业（电工）、车辆驾驶人员必须服从甲方管理，若不服从的，甲方建议予以解聘，乙方必须无条件执行。

10、乙方必须严格遵守甲方规定的作息时间，具体作息时间为甲方根据季节变化作出相应调整、乙方必须无条件执行。遇重要活动，必须按甲方规定的时间出勤，完成好甲方安排的工作任务。

11、乙方保洁人员必须按甲方要求着物业公司标志服，甲方将列入考核。

13、乙方养护人员必须按甲方要求着物业公司标志服，甲方将列入考核。

14、付款方式：

本项目预付款为合同价的 30%，物业费按季度支付，次季度报前一季度的物业费，由甲方考核后支付（扣回预付款）。无任何利息支付。服务期内如因保险费用和社会最低工资标准调整等因素，物业管理费用一律不作调整。

根据招标需求，甲方将根据考核办法对乙方进行考核（考核细则详见附件），付款与考核直接挂钩，实行安全巡查员日巡查，项目经理周检查，甲方不定期抽查，月考核，根据甲方每季度汇总后的考核平均分付款，考核平均分达 90 分（含）—100 分全额付进度付款；考核平均分达 80 分（含）—90 分按应付进度款的 95%付款；考核平均分达 70 分（含）—80 分按应付进度款的 90%付款；考核平均分低于 70 分（不含）时，甲方有权单方面终止合同，不另行补偿任何费用给乙方，乙方必须无条件退场。

16、乙方必须建立与甲方要求相配套的管理制度和考核办法。有固定的办公场所。

17、为了减少不必要的劳动纠纷，乙方必须为本项目在岗人员办理相关保险，确保职工的合法权利，乙方的投标报价中已含乙方用工人员的保险，若发生劳动纠纷或工伤事故等，一律与甲方无关。

18、乙方在本项目服务期内加强人员培训、安全教育，对管理人员、作业人

员的安全、矛盾负全责，并承担相关费用，与甲方无关。

19、乙方在服务过程中，所需要的设备均由乙方自行解决，由此产生的费用由乙方承担。

## 二、其他事项：

1、乙方必须遵守甲方的各项规章制度，服从甲方管理并积极完成甲方交给的突击性任务，且不得将竞标所得项目转包与他人。在甲方的日常管理过程中，保洁质量一贯良好，达到相关标准和要求，否则甲方有权终止协议，并没收履约保证金。

2、其它未尽事宜，双方自行商定。

本协议从 2024 年 10 月 1 日起至 2025 年 9 月 31 日止。

本协议 一 式 四 份，协议双方各执 二 份。

发包人（公章）：



法定代表人：

或授权委托人：

*陈*

2024 年 9 月 18 日

承包人（公章）：



法定代表人：

或授权委托人：



2024 年 9 月 18 日

## 安全生产合同

为在沪苏大丰产业联动集聚区 2024 年物业管理服务项目 物业合同的实施过程中创造安全、高效的施工环境，切实搞好本项目的安全管理工作，本项目甲方沪苏大丰产业联动集聚区管理委员会（以下简称“发包人”）与承包人江苏汇鑫物业管理有限公司（以下简称“承包人”）特此签订安全生产合同：

### 一、发包人职责

- 1、严格遵守国家有关安全生产的法律法规。
- 2、按照“安全第一、预防为主”的原则对承包人进行安全检查、总结和评比。
- 3、组织对承包人施工现场安全生产检查，监督承包人及时处理发现的各种安全隐患。

### 二、承包人职责

- 1、严格遵守国家有关安全生产的法律法规的规定，认真执行项目承包合同中的有关安全要求。
- 2、坚持“安全第一、预防为主”和“管生产必须管安全”的原则，加强安全生产宣传教育，增强全员安全生产意识，建立健全各项安全生产的管理机构和安全生产管理制度，配备专职及兼职安全检查人员，有组织有领导地开展安全生产活动。各级领导、项目技术人员、生产管理人员和具体操作人员，必须熟悉和遵守各项规定，做到生产与安全工作的同时的计划、布置、检查、总结和评比。每日进行安全日记，做好记录。
- 3、建立健全安全生产责任制。从派驻项目实施的项目负责人到物业员工（包括临时雇请的民工）的安全生产管理系统必须做到纵向到底，一环不漏；各职能部门、人员的安全生产责任制做到横向到边，人人有责。项目负责人是安全生产的第一责任人。现场设置的安全机构，应按物业人员的 1%~3% 配备专职安全员（专职安全员必须行业主管部门核发的岗位证书），专职负责所有员工的安全和治安保卫工作及预防事故的发生。安全机构人员，有权按有关规定发布指令，并采取保护性措施防止事故发生。

4、承包人在任何时候都应采取各种合理的预防措施，防止其员工发生任何违法、违禁、暴力或妨碍治安的行为。

5、承包人参加绿化养护、物业保洁的人员，必须接受安全技术教育，熟知和遵守本工种的各项安全技术操作规程，定期进行安全技术考核，合格者方准上岗操作。并做好安全检查记录，定期报甲方检查。对于从事电气、起重、建筑登高架设作业、机动车船艇驾驶等特殊工种人员，必须经过专业培训，获得《安全操作合格证》后，方准持证上岗。施工现场如出现特种作业无证操作现象时，项目负责人必须承担管理责任。并立即采取措施整改到位，否则不得擅自作业。

6、对于易燃易爆的材料除应专门妥善保管之外，还应配备有足够的消防设施，所有施工人员都应该熟悉消防设备的性能和使用方法；承包人不得将任何种类的爆炸物给予、易货或以其他方式转让给任何其他人，或允许、容忍上述同样行为。

7、操作人员上岗，必须按规定穿戴防护用品。施工负责人和安全检查员应随时检查劳动防护用品的穿戴情况，不按规定穿戴防护用品的人员不得上岗。

8、承包人必须对项目人员的生活食品安全负全部责任。液化气瓶灌必须使用得当，严禁电力线路私拉乱接。

9、所有施工机具设备和高空作业的设备均应定期检查，并有安全员的签字记录，保证其经常处于完好状态；不合格的机具、设备和劳动保护用品严禁使用。

10、物业服务中采用新技术、新工艺、新设备、新材料时，必须制定相应的安全技术措施，服务现场必须具有相关的安全标志牌。

11、物业单位应对服务现场的安全技术资料建立档案，并确定专人管理，安全技术资料应当真实、完整齐全。

12、物业单位应当接受建设单位及政府安全监督机构对其安全生产的监督检查。对于检查单位下达的整改意见通知，承包人要立即予以整改，由此发生的费用承包人自负。对于因此而造成工期延误的，承包人还要按合同规定向建设单位支付违约金。

13、承包人必须按照本项目特点，组织制定本项目实施中的生产安全事故应急救援预案；如果发生安全事故，应按照《国务院关于特大安全事故行政责任追究

究的规定》以及其它有关规定，及时上报有关部门，并坚持“三不放过”的原则，严肃处理相关责任人。

14、承包人应按有关规定在服务现场及周边环境设置必要的道路施工安全标志、警示、禁行标志等交通安全设施。必要时实施封闭施工，同时加强雨、雪等恶劣天气及夜间的值班巡查，确保车辆和行人安全。

15、发生重大伤亡及其他安全事故，承包单位负责人应按有关规定立即上报有关部门同时按政府有关部门要求依法处理。

16、承包人必须对项目部及所有参加项目施工人员进行意外伤害保险并将参加保险人员名单及保险公司交发包人备案。

### 三、违约责任

1、承包人应对发生在本项目服务期间的交通安全、施工安全事故（包括人损）负全部法律责任，并承担由此而产生的一切经济损失。

2、如承包人发生安全事故不及时妥善处理，引起纠纷或诉讼，发包人有权扣留其履约保证金和未付项目款用于支付事故处理费用。

3、本合同一式四份，合同双方各执二份。由双方法定代表人或其授权的代理人签署与加盖公章后生效，全部项目服务期满后失效。

发包人（公章）：



法定代表人：

或授权委托人：

*符毅*

2024年9月18日

承包人（公章）：



法定代表人：

或授权委托人：

董春  
印

2024年9月18日

# 廉政合同

甲方：（发包人）沪苏大丰产业联动集聚区管理委员会

乙方：（承包人）江苏汇鑫物业管理有限公司

为强化抓源治本工作力度，从制度机制上进一步规范沪苏大丰产业联动集聚区2024年物业管理服务项目，杜绝不廉洁行为，特制定本合同，双方遵照执行。

1、甲、乙双方必须严格遵守国家法律、法规政策及各项廉政规定，恪守职业道德规范。

2、甲、乙双方在具体物业管理服务行为中，必须严格遵守招投标法规定的原则、方式、程序，保证公平、公正、公开。

3、甲、乙双方不得相互串通，损害国家利益、社会公共利益及其他当事人的合法权益。

4、甲方工作人员及其配偶、子女不得以任何形式或名义索要、接受乙方的现金、有价证券、支付凭证和其他馈赠礼品；乙方不得以任何形式或名义向甲方工作人员及其配偶、子女、评标人员赠送现金、有价证券、支付凭证和礼品或采取其他不正当手段谋取利益。

5、甲方工作人员及其配偶、子女不得以任何形式或者名义接受乙方的宴请、请购、旅游、健身和其他娱乐活动；乙方不得以任何形式或名义邀请甲方工作人员及其配偶、子女请吃、请购、旅游、健身和其他娱乐活动。

6、甲方工作人员及其配偶、子女不得以打“业务牌”等形式变相接受乙方的钱物；乙方不得以打“业务牌”的形式向甲方工作人员及其配偶、子女变相送钱物。

7、甲方工作人员及其配偶、子女不得在乙方报销应由个人支付的费用或领取报酬；乙方不得为甲方工作人员及其配偶、子女报销应由个人支付的费用或发放报酬。

违约责任：

1、甲方发生违约行为，一经查实将视情节轻重对直接责任人进行严肃处理并追究主管人员的责任。

2、乙方发生违约行为，甲方有权解除合同，并将其列入“黑名单”在一定范围内公布，三年内不得参加辖区内的物业管理服务。

3、甲、乙双方所签订的廉政合同的时效与物业管理服务合同时效等同。

发包人（公章）：

承包人（公章）：

法定代表人：  
或授权委托人：

法定代表人：  
或授权委托人：

2024年9月18日

2024年9月18日



附件：

## 项目需求

### 一、项目基本情况：

1、沪苏大丰产业联动集聚区 2024 年物业管理服务项目绿化面积约为 167897 m<sup>2</sup>，道路面积约为 335900 m<sup>2</sup>，路灯 713 盏，泵房 3 座。

2、招标采购人提供的上述面积仅供投标人投标参考，招标项目的现状、各类建筑物、广场、各类设施等的面积、数量均由各潜在投标人自行测算报价，不论上述面积数量、项目特征等描述是否准确，因此各投标人应充分掌握实际服务范围及服务要求，投标人可与招标采购单位代表联系后自行勘察现场，以充分了解掌握服务内容及要求，根据招标需求测算报价，若有遗漏，后果由投标人自行承担。

### 二、招标具体要求：

**服务内容：**大丰通港大道(新华大寨河中心线)以南，二卯西河以北，大丰干河以东，共青路东侧河道以西(含河道)，沪苏大丰产业联动集聚区管委会办公大楼外所有公共区域的道路、点及滨河绿化养护:道路保洁、沟河风光带等含所有河坡、青坎、水面的保洁和管护:路灯管护管理;泵房维修保养安全监督;圩堤和闲置地块的清杂、清枯等服务。

**服务区域：**大丰通港大道(新华大寨河中心线)以南，二卯西河以北，大丰干河以东，共青路东侧河道以西(含河道)，沪苏大丰产业联动集聚区管委会办公大楼外所有公共区域。

1、总体要求：物业管理单位应从本物业管理实际出发，根据合同约定的管理服务范围和标准，设立专门的项目管理机构，配备符合要求的物业管理人员，工程专业技术人员和各类服务人员，制定完整、有效的内部管理制度和日常服务运行管理制度等相关制度。中标通知书发出后 3 个工作日内，完成进场服务的所有准备工作，具体进场服务时间以业主通知为准。

### 物业管理服务要求

#### (A) 保洁员主要职责要求：

1、随时保证大丰通港大道(新华大寨河中心线)以南，二卯西河以北，大丰干河以东，共青路东侧河道以西(含河道)，沪苏大丰产业联动集聚区管委会办公

大楼外所有公共区域道路的保洁随时保证垃圾、无烟头、无杂物等。

**(B) 水电工主要职责要求:**

**1、工作范围:**

大丰通港大道(新华大寨河中心线)以南,二卯西河以北,大丰干河以东,共青路东侧河道以西(含河道),沪苏大丰产业联动集聚区管委会办公大楼外所有公共区域道路两侧路灯及泵房,遇到问题,随喊随到。

**2、服务要求:**

- (1) 严格执行水电工平安操作规程,确保人身财产平安。
- (2) 保证路灯及泵房设施设备的正常运行。
- (3) 水、电小修急修 30 分钟内到现场。
- (4) 其它报修 1 天内到达现场处理。
- (5) 完成业主方领导交代的其他工作。

**(C)绿化的修剪、治虫、施肥等养护工作。**

**1、服务区域**

大丰通港大道(新华大寨河中心线)以南,二卯西河以北,大丰干河以东,共青路东侧河道以西(含河道),沪苏大丰产业联动集聚区管委会办公大楼外所有公共区域。

**2、服务要求**

- (1) 熟悉花草树木的品种、名称、特性和栽培管理的方法,掌握防治花木病虫害的方法。
- (2) 对花草树木适时浇水,满足其生长需要,防止过早或过涝。
- (3) 对花草树木适时适量施肥,方法正确,满足花草正常生长发育需要。
- (4) 清理杂草、杂物,草地要整洁,美观,治虫。
- (5) 适时整枝,适时修剪、整形。

**(D) 管理服务人员最低配置及要求:**

**(一) 原则: 精干 高效 专业 敬业 健康。**

**(二) 各类管理服务人员的要求:**

职务	人数	相关要求	备注
----	----	------	----

项目负责人	1	须为投标人本单位正式职工，大专及以上学历，年龄在 40 周岁以内（含 40 周岁），具有全国物业管理企业经理证书或全国物业行业项目经理职业资格证书；	未经招标人允许，投标人不得擅自变更项目负责人。
保洁员	16	女性，55 周岁及以内，初中以上文化，身体健康，责任心强，体态良好，具有相关物业保洁服务工作经历，有吃苦耐劳精神，须服从招标人工作时间的安排并配合招标人上班时间的调动。	最低配置要求： 人员数量不等少于 16 人
绿化养护人员	12	55 周岁及以内，初中以上文化，身体健康，责任心强，体态良好，具有相关物业保洁服务工作经历，有吃苦耐劳精神，须服从招标人工作时间的安排并配合招标人上班时间的调动。	最低配置要求： 人员数量不等少于 12 人
水电工	2	55 周岁及以内，高中以上文化。身体健康，责任心强，体态良好，接受专业培训成绩合格并取得特种作业操作证，思想品质好，作风正派，无不良记录，五官端正。	最低配置要求： 人员数量不等少于 2 人
驾驶员	1	55 周岁及以内，高中以上文化。身体健康，责任心强，体态良好，思想品质好，作风正派，无不良记录，五官端正。	最低配置要求： 人员数量不等少于 1 人
合计	32		

**（三）人员岗位要求：**

1. 保洁人员必须遵守劳动纪律，服从工作安排，文明服务，礼貌待人，对工

作认真负责；

2. 上岗时着装整齐、统一、规范，工作服整洁干净，按标准完成各项任务；

3. 所有人员必须经专业培训，技术合格后，方能胜任。对达不到工作要求的员工，物业公司必须及时调换，业主对不满意的工作人员，有权提出调换；

4. 注意保密，与物业管理无关的言论做到不打听、不传播；

#### （四）建立健全物业管理服务制度

根据沪苏大丰产业联动集聚区管理委员会的具体情况，制定详细的内部管理制度、日常服务的运作管理制度等相关制度。所有员工均需统一着装。

1. 管理员工行为规范；

2. 管理人员岗位职责；

3. 保洁工作职责；

4. 水电维修工作职责；

5. 各类人员考核奖惩制度；

6. 安全保卫及车辆管理制度；

7. 环境卫生管理制度；

8. 水电维修管理制度；

9. 综合服务制度；

10. 其他。

#### （五）建立严格规范的应急体制和预案

1. 建立严格规范的应急体系，以便应对突发公共事件的秩序维护服务。

2. 制定防火、防盗、防灾应急预案，定期进行演练，发生紧急情况立即启动预案程序，并上报项目负责人。

#### （六）档案、资料管理

1. 加强有关服务的档案和资料的管理。

2. 档案和资料的管理包括但不限于：招标人投诉和意见档案、安全管理记录档案、清洁卫生管理档案、环境绿化管理档案、设施设备运行和维护档案、人事管理及人员培训档案等，以及其他具体的管理方案。

3. 中标人必须运用计算机和纸质台账双重管理，所有档案要求做到保存完整，管理完善，交接手续完备，检索方便准确。

# 沪苏大丰产业联动集聚区 2024 年物业管理服务项目

## 工作考核细则

### 一、考核原则

1.1、客观公正的原则。从实际出发，充分考虑到物业公司的客观条件，以事实为依据，区分不同的情况，设定符合实际的考核标准来衡量工作实绩的优劣。

1.2、定性定量的原则。将所有的考核指标项目合理科学量化，对物业公司的工作实绩进行定量考评。

1.3、奖罚的原则。考核结果与管理服务费挂钩，根据考核实绩兑现管理服务费。

### 二、考核方式

按照考核细则以文字记录和电子影像存录相结合的方式建立档案，每季度汇总后得出考核分数。为了确保作业计划、物业标准、责任制的贯彻执行和落实，确保物业管理目标的实现，故实行三级检查监督制度：

2.1、员工每日自查：员工依据本岗位责任制度、服务规范，对作业的效果进行自查，便于及时发现问题、解决问题。岗位员工每天向项目经理汇报当天的工作，经理记录存档。

2.2、项目经理计划检查：由项目经理对物业服务按物业计划、物业要求进行全面检查、评估并及时解决问题，对检查评估做好记录备案。项目经理定期向甲方汇报工作。

2.3、甲方定期抽查：甲方将定期组织人员对物业服务区域进行工作检查。

### 三、考核细则（满分 100 分）

3.1、物业管理—保洁要求：

3.1.1、乙方必须保证全部道路路面全天无垃圾、污渍，保洁人员必须及时发现垃圾、污渍并及时处理清洗，未按上述规定清洗的，发现一次扣 5 分。

3.1.2、沪苏大丰产业联动集聚区管理委员会认定的重要活动，乙方接到甲方通知后，不管是节假日、农忙还是夜里，必须在最短的时间内安排充足的人员及机械设备，突击清理，确保集聚区环境整洁优美，特别是道路必须提前用高压冲洗车冲洗干净。未按上述规定清洗的，发现一次扣 5 分，若甲方对乙方的服务不满意，每次处以一万元的罚款（从服务费中扣除），甲方有三次及以

上不满意的，甲方有权终止合同，扣留履约保证金，乙方须无条件退场。

3.1.3、道路、广场、水面保洁要求：路面整洁无积水、杂草和污渍；线杆、桥梁、树木、围墙上无小广告和杂物；垃圾桶旁边溢出的垃圾要及时清理；保证主要河流畅通、清洁、无漂浮物和垃圾（含水面、河坡、青坎等）；河道、河堤、河坡、闲置等地块须在初春、暮冬季节各清杂、清枯一次，确保无杂树、杂草、枯草、枯树（枝）以及影响河道生态的水生植物（如水花生），由此产生的垃圾及时处理并清运出承包区域；绿化带内无垃圾和杂物；暴露的垃圾及时清运。甲方每发现一次每处扣1分。

3.2 绿化养护要求：

3.2.1、工作内容包含除草、施肥、修剪、治虫、补植、浇水、排涝、防寒、整理等方面，乙方须配备足量的除草机。

3.2.2、除草：养护期内正常除草、保洁。5-10月份每半个月清除一次杂草，其余每月一次，确保绿地内无杂草、无垃圾、无堆放物、无悬挂物、无漂浮物等，养护面整洁有序。

3.2.3、施肥：施肥每年不少于2次。基肥：乔、灌木、亚乔木及球类平均每株施基肥不少于2公斤；绿篱、模纹色块、地被植物和草皮每亩施基肥不少于100公斤。每年施追肥2次：乔木、亚乔木、灌木及球类按每株1-2公斤施有机、复合肥；绿篱、模纹色块按每亩35公斤施有机、复合肥，地被植物及草坪按每亩10公斤施尿素。确保苗木生长旺盛。

3.2.4 修剪：

3.2.4.1、草坪：6-10月份草坪每半个月修剪一次，其余每月修剪一次。

3.2.4.2、绿篱、色块植物修剪：生长季5月份、6月份、7月份、8月份、9月份、11月份各修剪一次。

3.2.4.3、花灌木修剪：花后修剪一次，剪去残花、无观赏价值的果子、病虫枝、下垂枝等，11月份落叶后修剪一次。

3.2.4.4、乔木修剪：春季萌芽后，生长期及时抹芽、疏枝。11月份秋季落叶后冬剪一次并涂白。

3.2.4.5、乙方要经常巡视养护范围内的绿化，发现苗木枯枝要及时修剪。

3.2.5、治虫：根据病虫发生时期的特点，及时检查，及早防治，每年喷施

高效低毒的杀虫剂、杀菌剂均不得少于 2 次。

3.2.6、苗木补植：对乔灌木、地被植物出现缺株、缺档、地表裸露的，按要求及时编制计划，报甲方同意后实施补植。乙方按绿化施工规范进行苗木补植。

3.2.7、浇水、排涝、防寒：发生旱情定时浇灌透水，发生涝情及时组织排涝，发生严寒时做好保温防寒措施。

3.2.8、整理：做好绿化、行道树、养护沟（穴）、树池、树墩的外型整理和旧草绳、枯断枝的清理工作；树木支撑科学到位，及时扶正、压实。

3.2.9、乙方要经常巡视养护范围内的绿化，发现枯树报甲方后及时处理。甲方要求乙方对名贵树木、特选树、造型树（详见移交清单）重点重养，养护质量要求：保存率必须达到 100%；乙方必须保证养护区域内的苗木成活率 95%以上。如因养护原因造成名贵树木的死亡或苗木成活率小于 95%的，由乙方承担，并重新采购后栽植（包成活，养护三年）。

若乙方达不到甲方上述要求，甲方每发现一次每处每项扣 1 分。

### 3.3、路灯养护

#### 3.3.1、路灯维护作业要求：

3.3.1.1、亮灯率：路灯亮灯率达到 100%。事故处理率：自接到通知之时起，有可能危及人身安全和扩大设备损失的故障，在 30 分钟内到现场处理；线路短路、断线、设备零部件损坏等一般性故障在 24 小时内修复；线路、设备被盗或其他原因造成路灯不亮 24 小时内无法修复的，应及时向主管部门报告，并在主管部门规定的时间内修复，线路、设备被盗应同时向公安部门报案。故障修复及时率合格标准为 100%。

3.3.1.2、灯具：灯具保持整洁、安装稳固、部件完整、连接可靠、运行安全。

3.3.1.3、灯杆：灯杆保持无倾斜、弯曲、安埋稳固、链接可靠、部件齐全、外观整洁、接地可靠有效。

3.3.1.4、电缆：电缆绝缘良好、接地可靠、连接牢固、无漏电、无接头过热现象、定期进行绝缘测试。

3.3.1.5、配电箱：配电箱保持平整稳固，箱体内外清洁、无异物、标志明显、齐全、出入箱导线连接良好，箱内电器工作正常，电器导线排列整齐，连接

可靠，箱体无破损，箱门锁闭灵活有效，箱体接地可靠。

3.3.1.6、保持灯容整洁。

3.3.1.7、日常维修、定期检修和巡检等都要做好记录。

3.3.2、养护标准：

3.3.2.1、路灯设施完好率不低于 95%（包括供电电源设施）。

3.3.2.2、路灯设施维护时应加强路灯供电电源管理，定期检查线路。（对擅自偷接路灯电源的必须及时汇报甲方）。

3.3.2.3、应勤查灯容灯貌，对路灯设施上的乱张贴、乱涂写、乱悬挂，应及时清除。

3.3.3、养护时限标准要求：

3.3.3.1、自接到通知之时起，有可能危及人身安全和扩大设备损失的故障，在 30 分钟内到现场处理；线路短路、断线、设备零部件损坏等一般性故障在 24 小时内修复；线路、设备被盗或其他原因造成路灯不亮 24 小时内无法修复的，应及时向主管部门报告，并在主管部门规定的时间内修复，线路、设备被盗应同时向公安部门报案。故障修复及时率合格标准为 100%。

3.3.3.2、若光源电器等出现损坏，应立即更换相同规格品种的产品，如无相同的，须经甲方同意后，更换同等价值产品作为替换，维护材料质量合格率须达 100%。若发现其它事故，应立即采取安全防护及应急处理措施，限时 24 小时内抢修完毕。

3.3.4、车辆及维护人员要求：

乙方须自备或租赁中型专业登高车，维护人员及驾驶员必须为本单位正式职工（需提供保险证明原件），维护人员需具电工证（需提供证书原件），维护人员年龄不得超过 55 岁。

3.3.5、发生路灯故障，涉及的一切零配件均由乙方自行解决，所产生的费用包含在合同价款中，甲方不再另外支付。

乙方未按照上述路灯维护作业要求、养护标准、养护时限标准要求作业，甲方每发现一次扣 5 分。

3.4、泵站维修保养（泵站计 3 座、闸计 5 座）

3.4.1、负责泵站及周边环境的保洁，墙面上无小广告和杂物，周边无垃圾、



杂草。甲方每发现一次扣 1 分。

3.4.2、泵站进、出水口上下游各 50 米须清洁、畅通，无垃圾、漂浮物；甲方每发现一次扣 1 分。

3.4.3、每年汛期前，做好泵站设备的保养及维护，确保汛期（5 月-10 月）间设备运行正常，并派专人值班，当内河水位超过警戒水位，要及时开机排洪，开机排洪过程中，要及时清理上游垃圾，确保泵站正常运行，甲方每发现乙方未按此规定执行，每次扣 5 分。注：乙方没有泵站维护能力的可委托专业单位负责，被委托的专业单位必须报甲方同意后进场。

#### 五、奖罚措施

对照细则，甲方不定期抽查，月考核，根据甲方每季度汇总后的考核平均分付款，考核平均分达 90 分（含）--100 分全额付进度付款；考核平均分达 80 分（含）--90 分按应付进度款的 95%付款；考核平均分达 70 分（含）--80 分按应付进度款的 90%付款；考核平均分低于 70 分（不含）时，甲方有权单方面终止合同，不另行补偿任何费用给乙方，乙方必须无条件退场。

附件：

沪苏大丰产业联动集聚区物业管理服务项目工作考核表

项目	考核细则	扣分标准	分值 (分)	自评得 分	甲方得 分
物 业 管 理	乙方必须保证全部道路路面全天无垃圾、污渍，保洁人员必须及时发现垃圾、污渍并及时处理清洗	未按规定清洗的，每发现一次扣 5 分	10		
	乙方接受甲方认定的重要活动通知后，不管是节假日、农忙还是夜里，必须在最短的时间内安排充足的人员及机械设备，突击清理，确保集聚区环境整洁优美，特别是道路必须提前用高压冲洗车冲洗干净。	未按规定清洗的，每发现一次扣 5 分，若甲方对乙方的服务不满意，每次处以 1 万元的罚款（从服务费中扣除）	10		
	路面整洁无积水、杂草和污渍	未按规定保洁的，甲方每发现一次扣 1 分	5		
	线杆、桥梁、树木、围墙上无小广告和杂物	未按规定保洁的，甲方每发现一次扣 1 分	2		
	垃圾桶旁边溢出的垃圾要及时清理	未按规定清理的，甲方每发现一次扣 1 分	2		
	主要河流畅通、清洁、无漂浮物和垃圾（含水面、河坡、青嵌等）；河道、河堤、河坡、闲置等地块须在初春、暮冬季节各清杂、清枯一次，确保无杂树、杂草、枯草、枯树（枝）以及影响河道生态的水生植物（如水花生），由此产生的垃圾及时处理并清运出承包区域	未按规定清理、保洁的，甲方每发现一次扣 1 分	3		
	绿化带内无垃圾和杂物	未按规定保洁的，甲方每发现一次扣 1 分	2		
除草：养护期内正常除草、保洁	未按规定除草的，甲方每发现一次扣 1 分	2			
施肥：施肥每年不少于 2 次，且规范和标准	未按规定施肥的，甲方每发现一次扣 1 分	2			
草坪修剪：6-10 月份草坪每半个月修剪一次，其余每月修剪一次	未按规定修剪的，甲方每发现一次扣 0.5 分	2			
绿篱、色块植物修剪：生长季 5 月份、6 月份、7 月份、8 月份、9 月份、11 月份各修剪一次	未按规定修剪的，甲方每发现一次扣 0.5 分	2			

绿化养护	花灌木修剪：花后修剪一次，剪去残花、无观赏价值的果子、病虫枝、下垂枝等，11月份落叶后修剪一次	未按规定修剪的，甲方每发现一次扣0.5分	2		
	乔木修剪：春季萌芽后，生长期及时抹芽、疏枝。11月份秋季落叶后冬剪一次并涂白	未按规定修剪的，甲方每发现一次扣0.5分	2		
	乙方要经常巡视养护范围内的绿化，发现苗木枯枝要及时修剪	未按规定修剪的，甲方每发现一次扣0.5分	1		
	治虫：根据病虫发生时期的特点，及时检查，及早防治，每年喷施高效低毒的杀虫剂、杀菌剂均不得少于2次	未按规定治虫的，甲方每发现一次扣1分	2		
	对乔灌木、地被植物出现缺株、缺档、地表裸露的，按要求及时编制计划，报甲方同意后实施补植。乙方按绿化施工规范进行苗木补植	未按要求执行的，甲方每发现一次扣1分	1		
	浇水、排涝、防寒：发生旱情定时浇灌透水，发生涝情及时组织排涝，发生严寒时做好保温防寒措施	未按要求执行的，甲方每发现一次扣1分	2		
	整理：做好绿化、行道树、养护沟（穴）、树池、树墩的外型整理和旧草绳、枯断枝的清理工作；树木支撑科学到位，及时扶正、压实	未按要求执行的，甲方每发现一次扣1分	2		
	因乙方责任，乙方重新采购后栽植苗木	未按要求执行的，甲方每发现一次扣1分，扣苗木5倍的罚金。	2		
路灯养护	路灯设施完好率不低于95%（包括供电电源设施）	路灯设施完好率低于95%的，乙方每次扣5分	10		
	路灯设施维护时应加强供电电源管理，定期检查线路。（对擅自偷接路灯电源的必须及时汇报甲方）	未按规定维护的，甲方每发现一次扣1分	2		
	应勤查灯容灯貌，对路灯设施上的乱张贴、乱涂写、乱悬挂，应及时清除	未按规定维护的，甲方每发现一次扣1分	2		
	自接通知之时起，有可能危及人身安全和扩大设备损失的故障，在30分钟内到现场处理	未按规定维护的，甲方每发现一次扣1分	2		
	线路短路、断线、设备零部件损坏等一般性故障在24小时内修复	未按规定维护的，甲方每发现一次扣1分	2		
	线路、设备被盗或其他原因造成路灯不亮24小时内无法修复的，应及时向主管部门报告，并在主管部门规定的时间内修复，线路、设备被盗应同时向公安部门报案	未按规定维护的，甲方每发现一次扣1分	2		

	维护人员须具电工证（需提供证书原件）	维护人员无证上岗的， 甲方每发现一次扣 5 分	10		
泵 站 维 保	负责泵站及周边环境的保洁，墙面上无小广告和杂物，周边无垃圾、杂草	甲方每发现一次扣 1 分	2		
	泵站进、出水口上下游各 50 米须清洁、通畅，无垃圾、漂浮物；	甲方每发现一次扣 1 分	2		
	每年汛期前，做好泵站设备的保养及维护，确保汛期（5 月-10 月）间设备运行正常，并派专人值班，当内河水位超过警戒水位，要及时开机排泄，开机排泄过程中，要及时清理上游垃圾，确保泵站正常运行	未按此规定执行，乙方每次扣 5 分	10		
每 季 度 考 核 总 分			100		

被考核人（盖章签字）：

考核人（盖章签字）：