

九、价格折扣证明材料

(一) 绿化管理折扣证明

限价 0.5 元/m²/月，即 6 元/m²/年，折扣 70%，即 4.2 元/m²/年。

我司实际绿化维护费为 3.8 元/m²/年，小于最终报价。

证明合同如下

绿化养护合同

甲方：江苏泓安物业管理有限公司

乙方：江阴市绿景园园林绿化有限公司

甲方将江阴运河二期绿化委托乙方承包养护（简称养护），双方本着平等、互利、合作的原则协商达成如下合同条款。

一、一般条款

- 1、甲方将江阴运河二期绿化共 25000m² 委托乙方养护。
- 2、合同期限为 1 年，自 2024 年 7 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日。合同期满，双方可续约，但须提前一个月办妥有关手续。
- 3、委托方法为乙方整体承包方式。

二、绿化养护工作要求

绿化养护工作分为基本工作项目（简称基本工作）和定期工作项目（简称定期工作）两部分。基本工作是指一般地正常维护，即浇水、清理垃圾、防风防汛、及病虫害防治、除杂草和修剪等；定期工作是指全面修剪整形、施肥、除杂草、松土和全面病虫害防治。

三、双方责任和义务

1、甲方责任

- a、凡经园林专业技术人员鉴定确认与季节或立地条件不相适应的植物，在乙方接收养护前须作必要更换的，其费用由甲方负责。
- b、全面监督、指导、检查、验收乙方工作。
- c、在检查时如发现有不合格之处，应以“质量整改通知书”的形式书面通知乙

方。

d、及时为乙方办理结算，按时支付当季应付费用。

2、乙方责任

a、认真按合同标准养护管理，遵守甲方的各项规章制度，服从甲方的管理。

b、对甲方验收不合格之处，甲方应及时进行适当的整改。

c、负责对合同范围内绿地的主要观赏植物进行挂牌宣传，说明其品种原产地，生长特性及养护方法。

d、统一着装，佩戴工卡上岗。做到工完场清，文明作业。

e、为保证管理到位，乙方应配备专职管理人员，做好日常养护记录，建立绿化养护技术档案。有紧急情况随叫随到。

f、乙方负责承担其委派人员的工资、保险、劳动福利及其他一切费用。乙方员工因意外发生的事故，由乙方承担。

g、乙方在完成工作过程中或因工作实施不符合规范要求而导致甲方及第三人损害或者自身损害的，一切责任由乙方自行承担。

四、结算及付款方式

1、费用计算方法：

a、绿化养护费按平均 3.8 元/m² · 年计算，绿化面积共 25000m²，绿化养护承包总费用共计人民币 95000 元/年。

b、更新、改造、非乙方责任补植按实际面积乘以单价结算。

2、付款方式

a、绿化养护费按季度（每 3 个月）支付。其余费用协议期满后一月内一次付清。

b、养护区域的绿化更新、改造、非乙方责任补植花卉树木，在确定造价后甲方应先预付 60%用于购买必要的花卉植物和工程材料，其余 40%在完工验收合格后 1 个月内一次性付清。

五、合同解除及违约责任

1、中途退约：甲乙双方提前友好协商，协商一致即可解除合同。

六、其它事项

1、甲方应根据乙方事先通知的作业计划，安排专门人员协调解决水电等配套工作。

2、如遇不可抗拒自然灾害（如强台风、冰雹等）造成重大损失由甲乙双方商议解决补救办法。

3、由乙方工作失误造成的一切损失由乙方自负。

4、本合同未尽事宜，经双方协商同意，签订补充协议作合同附件，与本合同具有同等效力。

5、本合同一式二份，双方各执一份，具有同等法律效力。

6、本合同自签字盖章之日起生效。

甲方：

甲方代表：

2024年6月30日



乙方：

乙方代表：

2024年6月30日



绿化养护计划:

一月份: 全年中气温最低的月份, 露地树木处于休眠状态, 主要工作是对树木进行修剪和防治病虫害。

(1) 冬季修剪: 全国展开对落叶树木的整形修剪作业; 大小乔木上的枯枝、伤残枝、病虫枝及妨碍架空线和建筑物的枝杈进行修剪。

(2) 行道树检查: 及时检查行道树绑扎、立桩情况, 发现松绑、铅丝嵌皮、摇桩等情况时立即整改。

(3) 防治病虫: 冬季是消灭国林病虫的有利季节, 可在树下疏松的土中挖集刺的虫蛹、虫茧, 集中烧死。1月中旬的时候, 蚧壳虫类开始活动, 但这时候行动迟缓, 可以采取刮除树干上的幼虫的方法。在冬季防治害虫, 往往有事半功倍的效果。

(4) 绿地养护: 街道绿地要注意挑除大型野草; 草坪要及时挑草、切边; 绿地内要注意防冻浇水。

二月份: 气温较上月有所回升, 树木仍处于休眠状态。

(1) 养护基本与1月份相同。

(2) 修剪: 继续对大小乔木的枯枝、病枝进行修剪。月底以前把各种树木修剪完。

(3) 防治害虫: 继续以防刺蛾和蚧壳虫为主。

三月份: 气温继续上升, 中旬以后, 树木开始萌芽, 下旬有些树木开花。

(1) 补植是植树的有利时机。土壤解冻后，应立即抓紧时机对冬季死亡的乔木进行补植，要做到随挖、随运、随种、随浇水，以提高苗木存活率。

(2) 修剪：在冬季整形修剪的基础上，再进行复修，同时对有些树木进行。

(3) 春灌：因春季干旱多风，蒸发量大，为防止春旱，对绿地等应及时浇。

(4) 肥：土壤解冻后，对植物施用基肥并灌水。

(5) 除草：对杂草，我们的原则是发现及时清除。

(6) 防治病虫害：本月是防治病虫害的关键时刻。一些苗木出现煤污病，瓜子黄杨卷叶螟也出现了（采用喷洒杀螟松等农药进行防治）。防治刺蛾继续采用挖蛹方法。本月份由于天气回暖，也是虫大量发生的季节，应及时采用氧化乐果等药物进行喷治。

四月份：气温继续上升，树木均萌芽开花或展叶开始进入生长旺盛期。

(1) 继续补植：四月上旬应抓紧时间补植萌芽晚的树木，对冬季死亡的灌木（杜鹃、红花继木）应及时拔除补种，对新种树木要充分浇水。

(2) 浇水：视天气情况进行浇水，天气特别干旱时应进行浇水。(3) 对草坪、灌木结合灌水，追施速效氮肥，或者根据需要进行叶面喷。

(4) 修剪：主要是剥芽，剪除冬、春季干枯的枝条，并对绿篱、球类进行修剪，以使其保持整洁、美观、一致的景观效果。

(5) 除草：彻底清除杂草，确保有一个整洁、干净的环境。

(6) 防治病虫害：由于气温回升，虫害开始蔓延，这时期应本着预防为主、综合治理的原则，一经发现及时处理。

(7) 绿地内养护：注意大型绿地内的杂草及攀援植物的挑除。对草坪也要进行

挑草及切边工作。

五月份：天气已经进入夏季了，故气温较高，树木在这个阶段生长迅速养护工作应全面展开。

(1) 浇水：由于气温较高，植物需水量较大，应根据具体情况适时进行根部浇水和叶面喷水，以增加空气湿度。

(2) 修剪：由于三、四月份树木生长迅速，故绿篱、球类的修剪任务应该继续进行，同时还应对乔木、花灌木进行全面剥芽阶段。

(3) 防治病虫害：全面进行除虫、防病害的工作，继续以捕捉天牛为主利线第一代解化，但尚未达到危害程度，根据养护区内的实际情况做出相应措施由壳虫，虫等引起的煤污病也进入了盛发期（在紫薇、海桐桐、夹竹桃等上），在五月中、下旬喷洒 10—20 倍的松脂合剂及 50% 三硫舜乳剂 1500—2000 倍液以防治病害及杀死虫害。（其它可用杀虫素、花保等农药）。

(4) 除草：为了绿篱的整洁，以减少杂草乱生的现象，本月份还应继续清除部分杂草。

(5) 施肥：结合浇水工作的进行追施一些复合肥或根据具体情况进行叶面喷肥。

六月份：已进入盛夏，气温高、天气干燥，因此养护工作不能脱节，否则出现死苗现象。

(1) 浇水：六月份是黄霉季节，雨水量特别多，针对此类现象要及时进行人工排水，但如遇上“千黄寡”应及时浇水，防止苗木缺水而死亡。

(2) 防治病虫害：本月份是虫害爆发的月份，要及时发现、处理病虫害现象，除了进行农药防治外，还应配合人工的方法，如对付天牛可采用人工捕捉，针

筒将药水打进洞内，让根吸收，以达到灭虫的效果；对付蚱壳虫可采用人工用刀片制除，再配合内吸性农药（氧化乐果等）防治。六月中、下旬刺蛾进入孵化盛期，应及时采取措施，现基本采用 50% 松乳剂 500—800 倍液喷洒（或用复合 BT 乳剂进行喷施）月李白粉病、青桐木虱等也要及时防治。

（3）修剪：继续对行道树进行芽除工作，对绿篱、球类及部分灌木实范修剪，以保证外观整洁。

（4）施肥：全面施肥一次。

（5）除草：进行一次中耕除草，及时消灭树木周围杂草。

（6）排水工作：有大雨天气时要注意低洼处的排水工作。

（7）做好树木防汛防台前的检查工作，对松动、倾斜的树木进行扶正、加固及重新帮、绑扎。

七月份：本月份气温最高，时常出现高温天气，故而浇水是主要工作，中旬以后可能会出现大风大雨情况。

（1）浇水：本月份浇水是主要工作之一，在浇水抗旱的同时，注意避开白天炎热时间，一般在下午四点之后和早上十点之前，并注意适时进行根部浇水和叶面喷水。

（2）修剪：对球类、绿篱进行整形修剪，剪去病枝，枯枝、徒长枝、倒垂枝，保持树木的效果。

（3）防治病虫害：这一阶段蛾类虫害易发生，我们将采用敌百虫、敌敌畏等农药进行防治。继续对天牛及刺蛾进行防治。防治天牛可以采用 50% 杀螟松 1: 50 倍液注射，（或果树宝、或园科三号）然后封住洞口，也可达到很好的效果。

(4) 排涝：大雨过后要及时排涝。

八月份：盛夏、高温季节主要工作是抗旱。

(1) 浇水：主要是抗旱浇水，与七月份相似注意浇水时间的控制，适时进行叶面喷水，以保证树木生长所必须的需要。

(2) 修剪：结合七月份修剪工作，继续对树木进行修剪、剥芽，对绿篱球类等结合整形。

(3) 中耕除草：杂草生长也旺盛，要及时的除草，并可结合除草进行施肥。

(4) 防治病虫害：时刻注意各种虫害的出现，及时采取防治措施。主要以捕捉天牛为主，注意根部的天牛捕捉。蚜虫危害、香樟巢螟要及时防治。潮湖湿天气要注意白粉病及腐烂病，要及时采取措施。

(5) 防台风措施：八月份是台风多发月份，时刻注意天气情况，做好台风来临前的预防措施。事先做好物资、劳力组织、工具设备等方面的准备，并随时派人检查，发现险情及时处理。行道树应进行防台剥芽修剪，对与电线有矛盾的树枝一律修剪，并对树桩逐个检查，发现送垮、不稳立即扶正绑紧。台风后及时检查，发现情况及时处理。

(6) 排涝：大雨过后，对低洼积水处要及时排涝。

九月份：气温开始下降，特别要做好天气过渡时间内的工作。

(1) 浇水：浇水情况应视天气而定，但总的来说，浇水次数应比上个月要少，适时进行叶面喷水和根部浇水。

(2) 补缺：清理死亡苗木，补种因天气情况而死亡的苗木。

(3) 修剪：及时清理死树，修剪掉枯枝、病枝、徒长枝，绿篱，色块的整形修

剪，做到树木青枝绿叶，绿地干净整齐。

(4) 施肥：对树木、草坪应全面施肥一次，对一些生长较弱，枝条不够充实的树木，可追施一些磷、钾肥。

(5)、除草：应对所有绿地进行彻底除草，草坪切边，消灭杂草乱生的现象。

(6) 防治病虫害：配合上个月的工作继续防治病虫害。穿孔病（花、桃、梅等）为发病高峰，采用 500% 多菌灵 1000 倍液防止侵染。天牛开始转向根部危害，注意根部天牛的捕捉。做好其它病虫害的防治工作。

十月份：气温下降，树木开始落叶，陆续进入休眠期，主要工作是清除杂草和浇水。

(1) 浇水：应视天气情况适时对植物进行根部浇水和叶面喷水，以保证植物生长所必须的水分。

(2) 防治病虫害：对发现有病、虫害现象及时采取措施进行防治。继续捕捉根部天牛。

(3) 修剪：应继续对树木、花灌木、绿篱等进行修剪，剪去病残枝、徒长枝，枯枝等，以保持整洁、一致的美好景象。

(4) 除草：配合上个月的工作，对绿地进行除草、切边。草花生长不良的要施肥。

(5) 补植：及时去除死树，做好秋季植树的准备，下旬耐寒树木一落叶，就可以开始补植。

十一月份：气温突降，并开始出现霜冻现象，树木开始进入休眠期。

(1) 修剪：修剪工作应继续进行，对乔木、灌木、绿篱、球类、色块等进行修

剪，并应在此而告一段落。

(2) 除草：对所有绿地进行彻底除草。

(3) 防治病虫害：主要工作是清除虫类的越冬场所，采用人工的方法集中消灭蚱、蛹，并集中进行烧毁处理。

十二月份：气温低，开始冬季养护工作，同时做好树木的涂白工作。

(1) 防寒保暖工作：十二月份因天气特别冷，所以要对有些树木采取一定的保暖措施，同时要对所有乔木、行道树进行涂白，这样既可以防治病虫害，同时也有利于树木的整洁、美观。

(2) 除虫：所有多种方法进行除虫，以减小、降低第二年虫害的发生率。

(二) 绿地苗木的应急补救措施

1、加强栽培管理，增植树木抗寒能力。在生长期适时适量施肥、灌水，促进树木健壮生长，使树体内积累较多的营养物质与糖分，可以增强树体的抗寒能力。但秋季必须尽早停止施肥，以免徒长，枝梢来不及木质化，反受冻害。

2、保护根颈和根系。灌冬水之后在根颈处堆土防寒很有效果，一般堆土 20—30cm 高并堆实。

3、入冬前用稻草或草绳将不耐寒树木的主干包起来，包裹高度 1.5 米或至分枝处。

4、涂白：用石灰水加盐或石硫合剂对主干涂白，可反射阳光，减少树干对太阳辐射热的吸收，降低树体昼夜温差，避免树干冻裂。还可杀死在树皮内越冬的虫，涂白要均匀，不可漏涂，一条干道上的树木或成群成片树木，涂白高度要一致。

5、搭风障，对新引进树种或矮小的花灌木，在主风侧可搭塑料防寒概，或用林秸设防风障防寒。

(二) 电梯保养年检折扣证明

限价 1000 元/部/月，即 12000 元/部/年，折扣 40%，即 4800 元/部/年。

我司实际电梯保养费用 2583 元/部/年，再加平均 1000 元/部/年的年检费，合计 3583 元/部/年，小于最终报价。

证明合同如下

电梯保养合同

甲方（委托方）：江苏泓安物业管理有限公司（以下简称甲方）

乙方（受托方）：江阴市佳菱电梯有限公司（以下简称乙方）

双方按照特种设备管理相关条例和规定，遵循公平、诚实和信用的原则，经双方友好协商，共同确定以下产品保养服务内容条款。

一、服务范围

甲方委托乙方就安装于 创智天地一期 共 12 台电梯提供维修保养服务。

二、服务期限

本合同有效期限暂订自 2024 年 12 月 1 日起至 2025 年 11 月 30 日止

三、服务时间

本合同的服务形式为普通保养

1、 本合同提供的服务，确定在甲方的正常工作时间（周一至周六上午 8:00-下午 5:30）内进行，应避开电梯使用的高峰期，甲方若有特殊需要，乙方也可在正常工作时间以外的时间内提供服务。

2、 本合同所述设备若发生故障需要应急处理时不受时间限制，实行 24 小时服务。甲方报应急故障（如电梯关人），乙方应安排负责区域专人在 15 分钟内赶到现场进行处理，一般故障在 30 分钟内赶到现场进行处理，如超过赶到现场时间（10 分钟计算）每次罚款 100 元。

3、 每月至少 2 次（间隔时间为 10—15 天）乙方派有专业技术的工作人员按甲方的工艺和规范，对电梯进行调整、检查、润滑、清洁等工作，以保持电梯正常运行。

四、服务内容

1、安排专人负责既定区域的电梯，保持联系方式的畅通。电梯维保人员必须有上岗证并且是具有丰富经验的维修骨干。

2、严格按照“附件一”规定的内容提供服务，并根据“电梯（自动扶梯）维

修保养检查记录”所列的项目和周期进行检查、调整、润滑和清洁等保养工作，并与甲方的电梯负责人完成此项交接工作，建立一机一档案，便于以后的修理、查阅。若未按照合同约定的保养周期进行保养则进行相应罚款。

3、按照本合同约定的保养方式提供备品配件，确保整机运行的正常和安全。备品配件的更换，不要以需采购来拖延时间，应根据甲方公司内电梯的实际使用情况，提前一个月做好备品备件计划，特别是部分采购周期长的大部件，确保电梯安全正常运行。

4、提供备品配件的市场价和供货价以供甲方进行查实。服务期内“供货价” ≤ 500 元的单个配件全部免费更换，不以累计计算。

5、配合政府主管部门对有效服务期内的电梯设备实施年检，保证年检的通过，对政府主管部门提出的保养环节、部位的整改内容、项目及时提供免费整改。如有不合格，所产生的任何费用由乙方承担。

6、在乙方按本合同规定提供有效服务期内，对存在的非保养责任故障，应及时书面通知甲方整改。当存在的故障可能严重影响电梯设备安全运行时，应及时通知甲方暂时停止使用该电梯设备。

7、由于涉及更换维保单位，请乙方在合同签订之日起即提供所需移交的资料、档案明细并负责移交接管的全面查验准备工作和实施工作。一经接管，即视为认可。

8、免费调换在服务期内因保养不当而损坏的零部件。

9、每年进行一次综合性的运行安全和运行质量的检查，并在检测结束时向甲方提交检测报告。

10、保证电梯三方通话的正常运行，以及轿厢和井道机房照明的完好。

五、责任

1、乙方必须按本合同约定，按国家或甲方规定的标准对电梯提供维修保养服务。

2、在提供服务时，当甲方保证提供实施服务条件的前提下，应严格遵守甲方

有关的规章制度。

- 3、乙方提供保养服务期内，应放置明显的安全警示牌，甲方应给予乙方合理充分的停机时间并协助设置现场安全警示标志。且乙方在保养服务期内，乙方的人员安全，财产安全都有乙方自行负责，甲方不承担任何责任。乙方必须有固定的服务人员，且必须同书面形式报备甲方，人员的变动也必须书面形式报备甲方，经过甲方同意后方可更换。
- 4、甲方要求乙方提供超越本合同所列的服务内容时，所有支出应由甲方承担，乙方以报价单形式经甲方签署承诺后实施服务。
- 5、服务期限内，甲方在未经得到乙方同意前，不得准许任何人对电梯进行任何装饰，翻新、修理、更换，否则乙方对电梯设备的运行不负任何责任，且有权通知甲方立即终止本合同。乙方若同意甲方自行实施所述工程的，甲方必须在工程结束时，通知乙方对设备进行检查，由此产生的费用由甲方承担。
- 6、在合同期内一方若要终止合同，必须提前二个月书面通知另一方，在征得另一方同意后，双方在结清所有费用，办理终止事宜。合同期满后，双方可另行续订。
- 7、服务期内，甲方需要增加设备功能和改变性能时，或因国家颁布或修订有关标准而需要对设备进行改造时，双方应另行签订《产品改装合同》。
- 8、保养中产生的各类废弃物，由乙方按照当地环境管理法律法规及有关规定予以处理。
- 9、保养有效期内，对电梯设备发生的事故、或停运、或不正常运行，而给甲方和甲方的用户带来的直接和间接的经济赔偿、利益损失、机会丧失等，在经政府主管部门鉴定为乙方的保养责任所致，一切责任和损失由乙方负责承担；直接造成人身伤害或该电梯损坏的，经政府主管部门鉴定为乙方的保养责任所致，乙方应当按照法律规定进行赔偿。
- 10、乙方应保证服务满意率达98%，用户投诉（书面、电话、网络等各种途径的投诉）率为零。服务满意不达标则双方协商后进行相应处罚，造成任何形式

的投诉每次罚款 100 元。涉及网上投诉的问题三天内未解决免收该机一月维保费；五天内未解决免收该机 6 个月维保费；超过五天未解决免收该机一年维保费，甲方可根据实际情况对乙方进行相应处罚。

11、甲方将不定期请第三方检查电梯零件的维保、安装使用是否合乎合同所规定的内容。

12、停梯三天未恢复运行的，免收该机一月维保费；停梯五天未恢复运行的，免收该机 6 个月维保费；停梯超过五天未恢复运行的，免收该机一年维保费，并且甲方可根据实际情况对乙方进行相应处罚。

13、务必做好机房室内及电梯设备的清洁工作，保证设备清洁无尘，甲方每两个月会进行一次检查，发现未按规定清洁的，将会处以一定数额的罚款。

14、乙方维修保养时涉及到更换零部件时必须注意以下几条：

1) 所更换零部件必须保证是原厂的产品；

2) 更换零部件价值“供货价”≤500 元的，需要告知甲方，并在月/季/年维修单上注明；

3) 更换零部件价值“供货价”>500 元的，须先通知甲方，甲方同意后 方可更换。

15、乙方保证派驻的现场维保人员均已购买保险。

六、电梯设备规格额和服务费用

根据服务范围和服务内容，甲方应缴付保养费：

型号	层站 (站/ 门)	月价 (元/台)	服务期 (月)	数量 (台)	小计 (元)
TKJ800/1.75-JX	12	215.25	12	6	15498
TKJ800/1.75-BLW	18	215.25	12	3	7749
TKJ800/1.75-BLW	17	215.25	12	3	7749
合计					30996

大写

叁万零玖佰玖拾
陆元整

七、支付方式

1、 支付时间 一年一付，先做后付。

2、 支付方式

2.1 甲方收到乙方增值税专用发票后，一个月内将保养费以转账的方式支付给乙方。

甲方户名：江苏泓安物业管理有限公司甲方开户银行：中国银行无锡分行江阴支行营业部甲方账号：485858198961甲方税号：9132028178205060XK乙方户名：江阴市佳菱电梯有限公司乙方开户银行：江阴市农村商业银行高新区支行乙方账号：3022402029-10110034092

乙方税号：

八、现场维保人员信息：

姓名：洪域轩 电话：15190377990 特种设备作业证：321322198305061493姓名：陆陈东 电话：15250801969 特种设备作业证：320281199803216775

姓名： 电话： 特种设备作业证：

乙方保证派驻的维保人员均有特种设备作业证，如因现场维保人员资质问题导致电梯维保不当或其他问题所造成的损失，由乙方承担。

九、违约责任

如乙方存在如下违约事由的，甲方行使任意解除权无需对乙方负违约责任：

(一) 甲方报修，乙方未在 15 分钟内派人到场的，在合同期内累计达到三次及以上的；

(二) 合同期内, 以任一天作为起始日计算 31 天视为一周, 在任何一周期内因维保不当而产生的报修次数达到 9 次及以上的;

(三) 合同期内, 因维保不当而发生电梯关人故障累计达到 7 次及以上的;

(四) 合同期内, 以任一天作为起始日计算 31 天视为一周, 在任何一周期内因维保不当而发生关人故障达到 2 次及以上的;

(五) 合同期内, 以任一天作为起始日计算 7 天视为一周, 在任何一周期内, 单部电梯因维保不当而发生关人故障达 3 次及以上的。

(六) 现场维保人员无特种设备作业证。

十、其他

1、合同签订时, 需要对合同条款增加和更改的, 或者要求提供本合同约定以外的服务时, 受托方以报价单形式交委托方确认, 确认后, 双方在“另行约定事项”中约定, 经双方单位盖章后生效。

2、合同生效后, 需要对原条款进行变更的, 双方应另签“合同修改书”, 经双方单位盖章后生效。

3、“易损部件清单”、“另行约定事项”和“合同修改书”等其它本合同有关协议为本合同之附件, 属本合同不可分割部分, 具有同等效力。本合同及上述的协议、文件一经签署和确定, 均取代之前的口头或其他书面的约定。

4、双方发生争议时, 应先协商解决, 协商不成, 任何一方可依法向甲方所在地的人民法院起诉。

5、在合同期内一方若要终止合同, 必须提前二个月书面通知另一方, 在征得另一方同意后, 双方在结清所有费用, 办理终止事宜。合同期满后, 双方可另行续订。乙方有义务在合同期满前一个月, 提醒甲方续订合同。

6、本合同一式四份，双方各执二份。

附件：1、“电梯（自动扶梯）维修保养检查记录”

2、电梯易损件价目表

甲方（盖章）： 乙方（盖章）：

甲方签字： 乙方签字：

签订日期：____年____月____日

附件一 “电梯（自动扶梯）维修保养检查记录”

- 1.1 电梯轿厢、机房、井道等部位的各部件的检查、调整、润滑和清洁。
- 1.2 电梯曳引钢丝绳、补偿钢丝绳、补偿链、限速器钢丝绳的清洁和张力的调整。
- 1.3 自动扶梯上下部机房、安全装置、扶手驱动装置的检查、调整、润滑和清洁。
- 1.4 层门：层楼显示检查，层外召唤按钮检查，层门、层门联锁开关检查，调整，层门清扫。
- 1.5 井道：导轨加油，层门加油，对重检查，曳引绳及涨紧绳检查调整，补偿链、绳检查，调整。
- 1.6 底坑：清扫，检查安全开关，限速器开关，液压缓冲器开关是否可靠，检查调整（油压）缓冲器。



附件二 电梯易损件价目表

电梯易损件价目表

(更换配件均为原厂品牌) 单位: (元)

序号	名称	规格型号	使用部位	单价	备注
1.	摩擦片	P101015c259-01	拽引机	320	
2.	导靴靴衬	Ya047c168-01	轿厢导靴	220	正面 1 块 侧面 2 块
3.	导靴靴衬	Ya092c826g01	对重导靴	160	
4.	门滑块	Ya144c621g01	厅轿门	12	
5.	门挂板组件	Ya130b869g03	层门装置	850	
6.	S3-B 开关	EL-1370	终端减速	60	
7.	按钮	Ya156c631g03	轿内外面板	150	
8.	油杯	ZM1358G09	轿厢、对重	65	
9.	光电感应器	YA047A129	轿顶	520	
10.	安全触板光幕	Y5BA-02	轿门	2100	
11.	编码器	P126004AG02	机房主机	2300	
12.	楼层显示	ZMVY001	厅外召唤板	980	
13.	楼层显示	ZMVY005	轿内操纵箱	2600	
14.	不间断电源	ZUPS01-001	机房	2550	
15.	钢丝绳	电梯专用		12	按实际长度计算 (每米 12 元)

安全生产管理协议书

一、 协议双方

委托单位：江苏泓安物业管理有限公司 （以下简称甲方）

承接/提供服务单位：江阴市佳菱电梯有限公司（以下简称乙方）

所承接/服务的项目： 甲方委托乙方对江阴市创智天地一期 12 台电梯电梯提供维修保养服务。

二、 协议内容

- 1、甲、乙双方必须认真贯彻执行国家、行业、江苏省、无锡市安全生产、职业病防治法律及有关标准，接受政府部门安全生产监督检查。
- 2、甲、乙双方必须建立、健全各项安全生产规章制度，建立、健全安全生产管理网络，开展安全教育、安全检查和事故隐患治理活动。在项目/服务实施期间，甲方指定 刘海华 专（兼）安全员，乙方指定 为项目联系人、专（兼职）安全员进行安全生产检查与协调。
- 3、乙方在甲方工作期间必须接受甲方安全监督、检查，查出和违章违纪、事故隐患按甲方安全管理制度进行处理。（对查出的安全隐患，乙方必须在规定期间内积极组织整改，否则按甲方管理制度加倍处罚。）
- 4、乙方所有工作人员进入甲方厂区提供服务前，必须接受甲方组织的安全生产教育，办理相关入厂手续。禁止未接受安全教育和无上岗证人员进入甲方生产工作区域。实施服务期间，未经甲方安全科书面同意，乙方不得擅自分包、转让服务项目，乙方必须保持工作人员相对稳定，乙方未经甲方安全科许可，

不得擅自进入甲方其他正常生产区域。如无故进入甲方有权给予处罚，如发生事故，将严肃追究乙方管理责任。

5、乙方各类作业人员应符合法律法规和甲方规定人员要求，特种作业人员、从事危险化学品运输的驾驶员、押运人员必须持有相关作业资格证书方可从事服务工作。提供服务期间应按相关国家和行业标准正确佩戴和使用劳动保护用品（防护用品有乙方自理）。

6、在项目/服务实施期间，乙方应全面负责业务范围内的安全管理，任何作业都应规范操作，不得野蛮施工。凡发现安全隐患必须落实安全防范措施积极整改，否则一旦发生安全生产事故，一切安全责任均由乙方自负。

7、乙方在提供服务期间，故意违章、不听劝阻严重危及人身和设备财产安全的，甲方有权责令其停止作业，并由乙方承担停工造成的一切经济损失。

8、乙方在提供服务过程中如发生事故，现场人员应及时组织抢救和保护现场，并按规定及时报告上级安全主管部门，并及时向甲方安全管理部门通报事故情况，积极根据“四不放过”原则组织开展事故分析。乙方如因自身管理不善、操作不当、违反操作规程等原因造成设备损坏、人员伤亡、环境受到损坏等事故，有乙方自负责任。如上述因素造成甲方人员和设备设施损坏的，甲、乙双方应通过事故分析，确认责任。

9、甲方应将与项目/服务内容有关的适用的安全生产法律、法规、标准和其他要求及时传达给乙方。乙方作业人员在甲方区域内提供服务前，甲方应组织开展安全教育活动，办理相关入厂手续。如实告知乙方作业人员危险、有害因素、相关安全注意事项，因甲方故意隐瞒或未组织开展安全教育活动，有此造成的

后果，通过事故分析明确双方责任，双方对各自责任负责。

10、甲、乙双方必须严格执行本协议，由于违反本协议造成的后果，一切均由违约方负责。本协议一式四份，双方各执二份。

11、本协议有效期为 2024 年 12 月 1 日至 2025 年 11 月 30 日，本协议作为服务合同的附件与合同具有同等效力。

甲方代表签字：

(公章)

年

月

日



乙方代表签字：洪斌

(公章)

年

月

日



(三) 消防维保年检折扣证明

限价 0.08 元/m²/月，即 0.96 元/m²/年，折扣率 56%，即 0.5376 元/m²/年。

我司实际维保年检费为 0.4 元/m²/年，小于最终报价。

证明合同如下

消防系统设施维护保养合同

甲 方： 江苏泓安物业管理有限公司
乙 方： 江苏正安安全科技有限公司

根据《中华人民共和国民法典》以及《中华人民共和国消防法》的有关规定，以确保甲方的消防系统设备设施正常运行目的，经双方友好协商，就甲方委托乙方提供合同内设备的定期维护、检测、保养，故障维修、紧急故障抢修等服务事宜协商一致，签订本合同。

一、维护地点及期限

- 1、设备维保地点： 创智天地小区，建筑面积：30000 平方米；
- 2、设备维保期限： 2024 年 04 月 01 日始至 2025 年 03 月 31 日止。

二、维保价格、设备范围及维保费用

- 1、火警自动报警系统
- 2、自动喷水灭火系统（含供水系统）
- 3、消火栓灭火系统（含供水系统）
- 4、自动防火卷帘系统
- 5、消防排烟系统
- 6、应急广播系统
- 7、消防电话系统
- 8、消防电梯（迫降功能）

上述各系统总维保费用为 12000 元/年（壹万贰仟元/年，含税，开具增值税发票），其中含人防区域消防维护费 2287 元/年（贰仟贰佰捌拾柒元/年）。该费用包含合同设备的日常维护、检测、保养、故障维修、紧急故障抢修等费用（维保过程中基础耗材零部件、主耗材由甲方负责。或由甲方出资委托乙方采购，乙方提供合格、不高于市场价格的配件）。

三、维保费支付方式（先服务后付款原则）

- 1、按 季度 付款，每次支付人民币 3000 元（叁仟元整）含税，即：从本合同生效之日起，第二个 季度 支付上 季度 的维保费用。
- 2、乙方在提供维保服务后的每个 季度 末向甲方提交有效发票，甲方则在收到乙方发票后 30 日内支付相应的维保费用。

四、维保服务内容、细则和依据

1、依照《中华人民共和国消防法》及当地消防管理条例的有关规定对合同设备提供 每月 定期例行维护、检测、保养、故障维修、紧急故障抢修等服务，及时发现问题并修复；并视设备损坏情况增加维护、维修频次，保障设备正常运行；

2、根据合同设备特点,依照本合同约定的维护保养细则(详细见**附件:《消防系统设备设施维护、保养细则》**)对合同设备提供检查、维护、保养,发现问题及时维修;

3、平时依照例行巡检及甲方的报修通知(包括口头和书面),及时对合同设备发生的报警、故障、火警信号进行维修,紧急情况下进行抢修;

4、当合同期满前 10 天左右,甲方如有需要对消防设施进行检测,则通知乙方对设施进行测试,并出具书面检测报告。

五、甲方责任

1、按照操作规程正确操作设备,并做好消防控制室的日常清洁、保护工作;

2、在合同设备出现故障后,甲方及时通知乙方维护人员检修设备,通知可用口头、电话、也可用书面方式,都能作为追究责任的依据;

3、为乙方的维保工作提供必要的支持和配合;

4、如实提供合同设备的有关技术资料;

5、按本合同规定按时支付乙方维保费。

6、甲方应保证甲乙双方合同初次签订前原有消防系统设备运行正常,如有损坏和故障等情况,维修费用另行结算。

六、乙方责任

1、应指派具有相应资格的技术人员作为合同设备维修、保养人员,并将人员名单书面知会甲方(甲方有权不接受未经授权的人员提供维保服务);

2、应尊重甲方特点,服从甲方对检修和保养时间的安排;

3、启动全面加急服务,技术服务及维修提供 24 小时(节假日不休)热线服务(服务电话: 陈进军, 13912318984)。乙方在接到甲方电话通知后,一般问题(不影响甲方正常使用)2 小时内派人到场维修,紧急情况的三十分钟内赶到现场进行检修及维护,同类故障连续二次未能维修好,甲方可选择他人维修,其维修费用由维保单位承担;

4、积极协助甲方建立消防系统管理制度,指导消防系统值班人员正确使用消防监控设备;

5、不论是例行的巡检、维护、保养,还是接到通知后的维修,乙方维修人员在完成后都要填写一式二份的《设备检修、保养单》,清楚记录该次维修保养内容,经双方人员签字确认,双方备案,并作为支付维保费用的依据;

6、配合甲方做好相关政府管理单位的检查迎检工作。

七、验收标准和方式

1、所有维护、保养首先要按照《中华人民共和国消防法》的规范和标准执行,保证合同设备在性能、安全、环保方面都能符合上述规范和标准;

2、维修所用的零配件应使用合格的原装或同等品质的零件,经过维修后,设备应能恢复原有功能;

3、所有更换的零配件和耗材都要经过甲方的收货程序验收，才能投入使用；

4、甲方有权组织相关部门人员对合同设备的维保情况随时进行综合检查，对检查不合格的限期由乙方及时整改；

5、乙方对甲方消防设施及时进行巡检、保养，处理报警、故障，保证甲方消防设施安全、完好运行，完好率达 100 %。

八、合同终止、解除及违约责任

1、乙方在接到甲方的一般检修通知后（不会影响到甲方正常使用或造成甲方其它损失的），在 2 小时内未到达并检修支付违约金 200 元/次，如接到紧急检修通知后，在 1 小时内未到达的支付违约金 500 元/次，并承担由此给甲方带来的其他损失；

2、乙方在接到甲方的一般检修通知后 5 日内未有任何回复的，或在接到甲方紧急检修通知后 2 次以上未按规定时间到达的，除按以上条款处罚外，甲方有权寻求其他方法维修。所涉费用从乙方的维保费中扣除，并保留追究乙方赔偿损失的权利；

3、合同有效期内因乙方原因致使设备停用累计超过 15 天时，依照停用时间双倍延长相应设备的维保期，甲方不需为此支付维保费；

4、如果乙方技术人员例行维保时存在不认真按照规范和本合同约定的项目执行，或者在没有做检查的情况下直接填写《设备检修、保养单》等弄虚作假行为的，一经发现，每次支付违约金 500 元，累计超过 3 次，甲方有权书面通知乙方终止本合同，并将乙方所有未结的款项作违约金予以扣除。

九、争议的解决方法

在本合同履行过程中发生争议，双方应当协商解决，双方不愿协商、调解解决或者协商、调解不成的，双方商定，向甲方所在地人民法院起诉。

十、其 他

1、对需要甲方支付费用的项目及零部件更换，为确保合同设备得到及时维修，乙方可先征得甲方同意后在 100 元内由乙方先进行更换，完工后再向甲方结算费用。超过上述费用的乙方需征得甲方验收货程序后方可进行更换；

2、由甲方承担费用的零配件，甲方可自行购买，由乙方更换。如向乙方购买，必须按照甲方流程验收后方可更换，乙方提供发票后甲方支付更换的配件费用；

3、所有合理报价工程，乙方有义务以书面方式将详细情况陈述阐明，甲方有责任迅速决断上述工程接受与否。乙方不承担因此延误而导致的设备损坏及相关的索赔；

4、消防水泵损坏、消防埋地管道漏水、消防报警系统因不可抗力因素（如雷击）造成大面积故障等损坏的维护情况，维修费用另行计算。

5、本合同未尽事宜，双方另行协商解决，必要时签订补充协议，补充协

议经双方签字盖章后生效，与本合同具有同等法律效力；

6、本合同一式四份，甲、乙双方各执二份，签字盖章后生效，具有同等法律效力。

甲方(盖章):

代表(签字):

电话:

开户银行:

帐号:

2024年4月1日

乙方(盖章):

代表(签字):

电话:

开户银行:

帐号:

____年____月____日

附件：

消防系统设备设施维护、保养细则

1、火警自动报警系统：月检查

- a、探测器、报警设备和报警线路的检查和维修；
- b、探测器（手动报警按钮）的分区驱动试验，每月抽查 25%；
- c、驱动警铃、联动排烟阀（风机）和防火卷帘的检查及试验；
- d、模块的检查及维护，并进行除尘保养；
- e、联动控制柜接线和反馈信号线的检查和维修；
- f、对所有设备进行绝缘性能测试，对系统接地的检查和维修；
- g、对所有系统监视设备和控制模块性能的检查及测试；
- h、主机联动控制、手动控制盘、多线制控制盘的测试与检查；
- i、主机相关其他设施功能的测试与检查。

2、自动喷水灭火系统：月检查

- a、检查及测试末端放水 and 消防中心手动启动时水泵是否自动启动，信号反馈、水泵控制柜现场启停及故障切换的试验和检查；
- b、检查水泵结合器、各类喷水头的外观是否良好，无泄露；
- c、所有消防系统进、出水末端表的压力检查及测试；
- d、所有管网压力、阀门工作状态的检查及测试；
- e、所有湿式报警阀开关、水力警铃、延迟器的检查及测试；
- f、各楼层水流指示器装置、信号蝶阀、阀门监视模块装置的检查及测试；
- g、首层外消防水泵结合器的检查及保养，各闸阀的除锈、阀芯加油；
- h、检查及测试切换至应急电源状态时的水泵运行性能。

3、消火栓灭火系统：月检查

- a、各室内消火栓箱设备配置检查（按钮、水带、水枪、阀门等）；
- b、所有管网压力、阀门工作状态的检查及测试；
- c、所有消防系统进、出水末端表的压力检查及测试；
- d、检查和测试各楼层消火栓、水带、阀门、栓口的连接橡胶垫片及远程水泵按钮启动、信号反馈；
- e、首层外消防水泵结合器的检查及保养，各闸阀的除锈、阀芯加油；
- f、检查及测试切换至应急电源状态时的水泵运行性能。

4、自动消防卷帘防火系统：月检查

- a、各卷帘门的外观检查；
- b、检查及测试所有防火卷帘门控制箱线路和性能，并除尘保养；
- c、检查及测试所有防火卷帘门的自动装置和运行控制装置及信号反馈；
- d、检查及调整防火卷帘门传动机构，并加油润滑保养；
- e、防火卷帘门箱顶的除尘保养。

5、消防排烟系统：月检查

- a、各防火阀、风机的外观检查，卫生清洁；
- b、检查及测试所有防火阀、风机的自动装置和运行控制装置及信号反馈；
- c、检查及测试所有控制箱线路、性能，并进行对地测试；
- d、检查及调整防排烟传动机构，并进行加油润滑保养；
- e、消防控制室联动，主机信号反馈的检查及测试。

6、应急广播系统：月检查

- a、每月在消防控制室用话筒对所选区域播音，检查音响效果；
- b、自动控制方式下，分别触发两个相关的火灾探测器或触发手动报警按钮后，核对启动火灾应急广播的区域、检查音响效果；
- c、每月在公共广播扩音机处于关闭和播放状态下，自动和手动强制切换火灾应急广播。

7、消防电话系统：月检查

- a、检查消防专用电话或插孔是否完好；
- b、试验每个消防专用电话或插孔的通讯是否畅通，语音是否清晰，消控中心电话主机显示通话部位是否正确；

8、消防电梯：月检查

- a、测试消防电梯的人工迫降功能是否正常；
- b、测试非消防电梯迫降首层信号和联锁信号功能是否正常；
- c、测试以上各联动单位的信号是否反馈到消控中心。

环境安全生产管理协议书

一、 协议双方

委托单位：江苏泓安物业管理有限公司（以下简称甲方）
承接/提供服务单位：江苏正安安全科技有限公司（以下简称乙方）
所承接/服务的项目：甲方委托乙方对创智天地小区消防系统设施进行日常维护保养

二、 协议内容

- 1、甲、乙双方必须认真贯彻执行国家、行业、江苏省、无锡市环境安全生产、职业病防治法律及有关标准，接受政府部门环境安全生产监督检查。
- 2、甲、乙双方必须建立、健全各项环境安全生产规章制度，建立、健全环境安全生产管理网络，开展安全教育、安全检查和事故隐患治理活动。在项目/服务实施期间，甲方指定刘海华 18505101978 专（兼）安全员，乙方指定陈进军 为项目联系人、13912318984 专（兼职）安全员进行环境安全生产检查与协调。
- 3、乙方在甲方工作期间必须接受甲方安全监督、检查，查出和违章违纪、事故隐患按甲方安全管理制度进行处理。（对查出的安全隐患，乙方必须在规定时间内积极组织整改，否则按甲方管理制度加倍处罚。）
- 4、乙方所有工作人员进入甲方项目提供服务前，必须接受环境安全生产教育，办理相关入厂手续。禁止未接受安全教育和无上岗证人员进入甲方生产工作区域。实施服务期间，未经甲方安全科书面同意，乙方不得擅自分包、转让服务项目，乙方必须保持工作人员相对稳定，乙方未经甲方安全科许可，不得擅自进入甲方其他正常生产区域。如无故进入甲方有权给予处罚，如发生事故，将严肃追究乙方管理责任。
- 5、乙方各类作业人员应符合法律法规和甲方规定人员要求，特种作业人员、从事危险化学品运输的驾驶员、押运人员必须持有相关作业资格证书方可从事服务工作。提供服务期间应按相关国家和行业标准正确佩戴和使用劳动防护用品（劳护用品有乙方自理）。
- 6、在项目/服务实施期间，乙方应全面负责业务范围内的安全管理，任何作业都应规范操作，不得野蛮施工。凡发现安全隐患必须落实安全防范措施积极整改，否则一旦发生环境安全生产事故，一切安全责任均由乙方自负。
- 7、乙方在提供服务期间，故意违章、不听劝阻严重危及人身和设备财产安全的，甲方有权责令其停止作业，并由乙方承担停工造成的一切经济损失。
- 8、乙方在提供服务过程中如发生事故，现场人员应及时组织抢救和保护现场，并按规定及时报告上级安全主管部门，并及时向甲方安全管理部门通报事故情况，积极根据“四不放过”原则组织开展事故分析。乙方如因自身管理不善、操作不当、违反操作规程等原因造成设备损坏、人员伤亡、环境受到损坏等事

故，由乙方自负责任。如上述因素造成甲方人员和设备设施损坏的，甲、乙双方应通过事故分析，确认责任。

9、甲、乙双方必须严格执行本协议，由于违反本协议造成的后果，一切均由违约方负责。本协议一式两份，甲、乙方各执一份。

10、本协议有效期为 2024 年 04 月 01 日至 2025 年 03 月 31 日，本协议作为服务合同的附件与合同具有同等效力。

甲方代表签字：
(公章)
2024 年 4 月 1 日

乙方代表签字：
(公章)
2024 年 4 月 1 日

(四) 房屋日常维修折扣证明

根据我公司经验数据给予 95 折的折扣。

(五) 设备、环境、安保秩序及消防监控折扣证明

我公司给的折扣后满足物业管理服务人员的工资（不低于江阴市最低工资标准）、社保、公积金、福利、法定税费和合理利润外，还应包括体检、管理、劳务、服务设备及用品、服装、培训、通讯、安全保卫、调整风险及政策性文件规定等各项应有费用，以及为完成采购文件规定的物业管理工作所涉及的一切相关费用。我司自行为服务人员办理必需的保险，有关人员伤亡及第三者责任险均已经当考虑在报价因素中。且报价时已充分考虑服务期内所有可能影响到报价的因素，包括最低工资标准及社保基数的政策性调整。