

中标(成交)通知书

博乐市润景物业管理服务有限公司:

经评定, 编号为 BZBLSGK2024002 采购文件中的博乐边境经济合作区管理委员会博乐边合区(金三角园区) 2024 年物业服务及绿化养护项目采购-标项1, 确定你公司中标(成交), 中标(成交)价格为 3700000 元。

自此通知书发出之日起 30 天内, 与采购人签订政府采购合同。合同签订前, 需按本项目采购文件和你公司投标(响应)文件等约定拟定合同文本(合同格式见采购文件), 报我机构项目联系人确认。

采购人联系人: 谢春玲

电话: 15022889392

代理机构联系人: 李玉霞

电话:

邮箱:



博乐边境经济合作区物业综合服务合同

委托方（以下简称甲方）

名称：博乐边境经济合作区管理委员会

受委托方（以下简称乙方）

名称：博乐市润景物业管理服务有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《物业管理条例》、《公共机构节能条例》等有关法律、法规规定，经公开招投标、双方协商，特订立本合同。

第一章 总则

第一条 物业基本状况

物业名称：博乐边境经济合作区物业综合服务

物业类型：园区综合服务性物业

坐落位置：G219线47公里处

规划面积：7.83平方公里

道路面积：道路及硬化清扫保洁面积：645162平方米，绿化面积：2908.96亩

第二章 委托管理服务事项

第二条 乙方接受甲方委托，提供以下物业管理服务：

1. 保洁服务；
2. 水电暖维修。



3. 安保服务；
4. 园区绿化养护服务。
5. 园区环卫服务。

第三条 根据博乐边合区物业综合服务项目公开招标文件内容，经甲乙双方协商，物业管理服务范围及区域：

(一) 保洁服务范围及区域：投资发展中心及周边室外硬化区域、园区生活区室外及其周边区域、园区 16 条道路（金北路、金新路、金博路、金滨路、金纺路、金春路、金上路、金昌路、金襄路、金广路、金石路、金园路、金海路、金庆璐、金深路、金材四纵路）、公园及周边卫生保洁、冬季清雪、夏季洒水、绿化带内的垃圾清理等保洁服务，共计 463383.2 平方米。

(二) 共用设施、设备的维修服务范围及区域：园区办公楼、办公楼室外区域、生活园区及其宿舍楼内非专营单位管理的共用设施、设备的维修、养护、运行和管理，维修所需的材料由甲方提供。

(三) 安保服务范围及区域：投资发展中心园区管委会办公区域进口门禁、办公楼安保、生活区进口及其周边室外安保，并协助公安机关、管委会职能部门对办公区、生活区的治安、车辆停放等公共秩序进行维护和管理；

(四) 园区绿化养护服务范围及区域：

主要负责园区 16 条道路两侧绿化带及金园广场、S205 线北侧白榆（金园路交叉路口-金深路口）、s205 线两侧带状公园、公租房一期（生活区）、老管委会及周边、海棠园、投资发展中心及周边、电子产业园一期、电子产业园二期、电子产业园三期、金三和厂区、金鑫昱 20



万锭厂房西侧、西帕生物周边、美食城周边等区域的绿化养护，共计绿化养护面积 1476023 m²，绿化养护标准为三级绿化养护。

第四条 园区物业使用人房屋的自管部位、自用设施及设备的维修、养护，在物业使用人提出委托或管委会要求维修时，乙方原则上应接受委托，具体收费事宜应按照乙方制订并公布的收费标准由物业使用人或管委会双方另行协商。

第三章 委托管理服务期限

第五条 本合同规定的物业管理委托期限，按双方协商：自 2024 年 4 月 12 日至 2025 年 4 月 11 日止。

第六条 根据本项目招标约定，本项目约定服务期限为三年，合同一年一签，每年合同期满后，甲方应根据相关政策和物业服务质量与乙方续签下一年物业服务合同。

第四章 甲、乙双方的权利和义务

第七条 甲方的权利和义务

1. 按照本合同约定项目及服务范围，制定安检、秩序维护、车辆停放、公共设施（备）维修保养、卫生清洁、绿化管护管理制度和标准。

2. 检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况。

3. 协助乙方项目管理部做好物业管理服务工作，及时向乙方反映物业使用人的投诉和意见，配合乙方项目管理部处理对外事务及有关各部门对物业管理服务工作提出的问题。

4. 按合同约定时间支付物业管理服务费。



5. 要求乙方更换不合格或不适合工作岗位的物业管理服务人员。
6. 有权向乙方投诉其工作人员的服务态度和服务质量问题并知悉处理结果。

7. 保证委托乙方管理的房屋、设施、设备达到国家验收标准及使用要求。在保修责任内，如存在质量问题，由甲方负责处理。

8. 在合同有效期内，向乙方无偿提供物业管理办公用房，员工宿舍及相应的物业管理用品仓库。员工宿舍水电暖费用由乙方自行解决。乙方在使用过程中，不得随意更改各种房屋用途，如使用不当造成损坏，乙方负责赔偿。

9. 在物业管理交接验收时，负责向乙方移交下列资料：

(1) 竣工总平面图，单体建筑、结构、设备竣工图，附属配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料；

(2) 设备设施的安装、使用和维护保养技术资料；

(3) 物业质量保修文件和物业使用说明文件；

(4) 物业管理所需其他资料及设施（备）维修所需材料。

10. 协调、处理本合同生效前发生的遗留问题。

第八条 乙方的权利和义务

1. 据有关法律、法规及本合同的约定，制定物业管理方案；自主开展物业经营管理服务活动。

2. 按照本合同约定项目及服务范围，认真执行甲方制定的安保、秩序维护、车辆停放、公共设施（备）维修、卫生清洁、绿化管护、道路保洁等管理规范制度，确保各项管理规范到位。

3. 对项目设计和施工提供管理方面的整改和完善建议。



4. 配备相关工作人员参与物业管理区域内的共用部位、共用设施设备调试、验收和交接。

5. 对物业使用人违反国家法律、法规、规章或管委会规定的行为，立即制止，并及时向有关部门进行报告，并协助有关部门做好处理工作。

6. 根据实际情况，可将物业管理区域内的各专项服务业务委托给其他服务企业，但不得将本区域内的全部物业管理一并委托给第三方。乙方将物业管理区域内的专项服务业务委托给其他服务企业的，相关的物业管理责任仍由乙方向甲方及物业使用人承担。

7. 负责编制房屋及其附属建筑物、构筑物、设施、设备、绿化等的年度维修养护计划和保修期满后的大修、中修、更新、改造方案，经甲乙双方议定后由乙方组织实施，甲方承担相关费用。

8. 向物业使用人告知物业使用的有关规定，当物业使用人装修物业时，告知有关注意事项和禁止行为，与物业使用人订立书面约定，并负责监督。

9. 对本物业的公共设施不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业内改、扩建或改善配套项目，须与甲方协商经甲方同意后报有关部门批准方可实施；不得擅自改变房屋共用部位的用途。

10. 不得在处理物业管理事务活动中侵犯物业使用人的合法权益。

11. 建立、妥善保管和正确使用本物业的管理档案，并负责及时记载有关变更情况。

12. 本合同终止时，乙方必须在本合同终止之日起3日内向甲方移交甲方提供的物业管理用房、员工宿舍用房及物业管理的全部档案资料。



13. 接受物业使用人、甲方和物业管理主管部门等的监督，不断完善物业管理服务，定期向甲方报告本合同履行情况。

第九条 甲方提出需乙方提供本合同约定以外的服务，甲方应同乙方协商确定服务期限、金额、支付方式等后，乙方在自身能力范围内应积极完成。甲方在该服务完成后 3 日内支付合同约定以外服务所发生的费用。

第五章 物业管理服务质量标准

第十条 物业服务标准：

1. 安保、秩序维护，严格执行公安部门及甲方制定规范标准，做到着装统一、用语文明、勤务规范、不发生漏查漏检等责任事故，确保园区安全。

2. 公共设施（备）维修（护）、保养及时，设施完好，不发生因维修（护）保养不到位影响园区正常生活、生产等问题。

3. 环境卫生作业，做到文明、清洁、卫生和有序，达到国家《城市环境卫生质量标准》要求。

4. 绿化养护，做到绿树成荫、草坪平整、花卉起开，符合园区绿化养护标准。

第十一条 乙方须按下列标准，完成本合同约定的物业管理事项：

（一）办公区域、生活区域服务。

1. 办公、生活园区按照服务内容提供专职双人双岗 24 小时安保服务；

2. 制定卫生保洁管理规定、卫生质量标准、卫生设施维护保养办法、防疫应急预案等规章制度，卫生保洁达到甲方要求及服务等级；



3. 对共用设施（备）加强日常管理，提供具备供电、供水、供暖运行知识和技能值班人员值守服务，按照服务等级要求做好日常巡视，对异常情况及时识别、及时检修、及时处理，确保相关设施设备处于最佳工作状态；并定期进行全面安全普检，普查达到服务等级规定次数，确保共用部位设施完好、正常使用，无安全隐患；

（二）道路保洁标准。

在甲方协助提供机械清扫设备的基础上，乙方对园区道路保洁做到：

1. 园区金北、金新等2纵8横主干道管护道路每天清扫1次，并落实巡回保洁，路面基本见本色，路面废弃物控制指标达到二级道路清扫、保洁通用质量标准，其他区域根据情况粗放式养护；

2. 春夏秋季每周路面冲洗应不少于1次，气温25℃以上时，每天洒水不少于1次；道路无坑洼，无积水；

3. 冬季道路除雪，按照雪停即扫要求，做到扫雪设备不停，及时清除道路及有人员行走人行道积雪。

在甲方未提供清扫设备的基础上，乙方对园区道路保洁做到：

1. 主要道路实行人工清扫作业，路面感观不见废弃物及沙尘；视情况对路面进行人工清洗；

2. 冬季主要道路除雪，按照雪停即扫、全员清扫的要求，饱和作业及时清扫。

（三）绿化养护标准。

1. 绿化基本充分，植物配置一般，裸露土地不明显。

2. 园林植物（园区金北、金新路等2纵8横按要求养护，其他区域粗放式管理）：



2.1 生长势：基本正常。

2.2 叶子基本正常：叶色基本正常，园林树木树冠基本正常，修剪及时。无明显枯枝死叉。

2.3 在正常条件下，黄叶、焦叶、卷叶和带虫尿、虫网的株数不得超过 20%，正常叶片保存率在 70%以上。

2.4 花坛、花带轮廓基本清晰，整齐美观，无残缺。根据乔、灌、花草四类植物根系深浅不一，为使乔、灌、花草均能达到浇灌深度，绿地中乔木修下沉式积水坑，种植土要低于灌木草花。灌木色块与花卉草坪交界处均修 5-10cm 分界沟。

2.5 草坪及地被植物整齐一致，覆盖率 90%以上（甲方种植率不达标的除外），除缀花草坪外草坪内杂草率不得超过 30%。草坪修剪高度控制在 5-8cm 范围内，无裸露地面，无成片枯黄。每年草坪四次以上修剪。草坪绿色期：冷季型草一次，暖季型草 6 次。

2.6 病虫害控制及时，树木基本无病虫害，病虫害的防治率在 95%以上，无药害。药物防治每年五次以上，人工防治每年两次以上。园林树木有蛀干害虫危害的株数不得超过 10%；园林树木的主干、主枝上平均每 100 cm²介壳虫的活虫数不得超过 3 头，较细枝条上平均每 30 cm 不得超过 15 头，且平均被害株数不得超过 6%。

3. 施肥要求：观花乔木每年一次，其他树木两年一次，灌木、草花各两次，草坪一次。绿地中耕、除草三次以上。

4. 根据植物生态习性，及时采取必要的防寒措施。根据树木习性，对小叶白蜡、旱柳、胡杨等 9 月初进行控水。

5. 乔木每年 5 月 1 日、10 月 1 日前，按树根以上 1.5 米涂白两次。



6. 绿地整洁，无杂物、无白色污染（树挂），绿化生产垃圾（如树枝、树叶、草屑等）、绿地内水面杂物应日产日清，做到保洁及时。

6.1 栏杆、园路、桌椅、路灯、井盖和牌示等园林设施完整、能进行维护。

6.2 绿地完整，无堆物、堆料、搭棚，树干上无钉拴刻画等现象。行道树下距树干 2m 范围内无堆物、堆料、搭棚设摊、圈栏等影响树木生长和养护管理的现象。

7. 对灌溉系统进行巡检，对损坏的及时修理，保证灌溉系统能每天都能使用。

第十二条 根据甲方需求，提供其它有偿服务，提供的有偿服务达到甲方标准和要求。

第六章 物业管理服务费用及支付

第十三条 该合同期内甲方购买物业管理服务合同价格为人民币 3700000 元（大写：叁佰柒拾万元整）。但，该费用只包含本合同约定的服务项目、服务范围、服务区域以内的物业服务，合同未约定的服务项目及服务范围费用由甲乙双方协商确定。

第十四条 费用支付，物业管理服务费用为按月支付，308333 元/月（叁拾万零捌仟叁佰叁拾叁元整），下月 5 日前支付上一个月物业管理服务费用。

第十五条 相关费用

1. 根据甲乙双方协商，安保所需的设备及防护器材费用、公共设施（备）运行费用、维修本物业服务区域内的公共区域设施（备）材料费用、道路清扫机械设备保险、定期保养耗材费用、园林绿化地面



管材、配件、阀门、喷头等损坏，病虫害防治工具药品用水用电等费用由甲方承担，除上述费用外其他费用（包括生活区安保防护用具、安保人员防护装备，管委会办公楼安保人员防护装备；保洁清扫工具及清洁消耗品；道路清扫车辆燃油费用、车辆驾驶人员责任造成的车辆维修费用及第三者责任）由乙方承担。

2. 本物业服务区域内服务范围以外的商业门面房、园区企业员工宿舍楼及其他非本合同约定的物业使用人物业费的收取，经甲方同意，按国家规定及提供的服务等级标准，物业费用由乙方收取。

3. 物业管理服务期间，因附属设施自然折旧或存在质量问题以及甲方改造、建设、装修等原因造成损坏需要维修或重置的，费用由甲方承担；经营物业管理服务过程中因乙方使用不当或管理不当造成的意外损坏和丢失需要维修或重置的，费用由乙方承担。

4. 物业管理服务经营期间，发生重大被盗、火灾及人身伤害等事故，乙方应及时通知甲方，由甲方负责处理，责任划分清楚后，依法追偿，由于意外事故引起经济损失甲方有权依法追究第三方的责任。

第七章 违约责任

第十六条 甲方违反本合同第七条、第十三条第一款约定，使乙方未完成约定管理目标，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决的，乙方有权终止合同；由于甲方违约给乙方造成经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿。

第十七条 乙方违反本合同第八条及第五章约定，未能达到约定的管理目标，甲方有权要求乙方限期整改并达到本合同约定的标准；



逾期未整改的，或整改不符合本合同约定的，甲方有权对乙方进行经济处罚或终止合同。

第十八条 甲、乙双方任何一方无正当理由不得提前终止本合同，否则应向对方支付合同约定物业管理服务费的10%的违约金；由此给对方造成的经济损失超出违约金的，对超出部分还应给予赔偿。

第十九条 因房屋建筑质量、设备设施质量或安装技术等原因，达不到使用功能，造成重大事故的，由甲方承担责任并作善后处理。因乙方管理不善或操作不当等原因造成重大事故的，由乙方承担责任并负责善后处理。产生质量事故的直接原因，以相关主管部门的鉴定为准。

第二十条 甲、乙双方任何一方如通过不正当竞争手段而取得管理权或致使对方失去管理权的，或由此给对方造成经济损失的，应当由施加损害的一方承担全部责任。

第二十一条 由于一方违约而致使本合同提前终止的，提出解除合同的一方提前30日以书面形式通知对方，合同自书面通知送达对方30日后终止。

第二十二条 本合同期满或本合同提前终止的，甲乙双方应在本合同终止之日起15日内办理完毕全部物业管理交接手续。

第八章 附则

第二十三条 本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充条款。补充条款及附件均为本合同组成部分，与本合同具有同等法律效力。

第二十四条 争议解决



本合同项下发生的争议，由双方当事人协商或申请调解，协商或调解解决不成的，按下列方式解决：

1. 提请仲裁委员会仲裁。
2. 依法向有管辖权的人民法院提起诉讼。

第二十五条 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，乙方不予赔偿：

1. 天灾、地震等不可抗力事由所致的损害；
2. 暴动、持械抢劫、破坏、爆炸、火灾、刑事犯罪等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. 因本合同标志物本身固有瑕疵所致的损害；
4. 因甲方或第三者之故意、过失所致的损害；
5. 因甲方或物业使用人专有部分的火灾、盗窃等所致的损害；
6. 因乙方书面建议甲方改善或改进物业管理措施，而甲方未采纳所致的损害；
7. 因甲方或物业使用人指挥调派乙方工作人员所致的损害；
8. 本合同标志物之共用部分（含共用部位、共用设备设施）自然或人为的任何损坏。但因乙方故意或重大过失所致的，不在此限；
9. 除上述各款外，其它不可归责于乙方之事由的。

第二十六条 物业管理服务范围交付及收回的验收。

1. 甲方应保证物业管理服务范围内本身及附属设施、设备处于能够正常使用状态。
2. 验收时双方共同参与，对硬件设施、设备有异议应当场提出。当场难以检测判断的，应于3日内向对方提出。
3. 乙方应于物业管理服务期满后，将物业管理服务范围内及附属



设备交还甲方。

4. 乙方交还甲方场地应当保持场地及设施、设备的完好状态，不存物品或影响场地的正常使用。对未经同意留存物品，甲方有处置。

第二十七条 履约期内甲方要求乙方从事本合同以外的工作，双方协商另行付费，如甲方增加服务项目双方协商可签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

本合同正本连同附件共 14 页，一式伍份，甲、乙双方各执贰份，物业管理行政主管部门(备案)执一份，均具有同等法律效力。



甲方签章:

乙方签章:

法定代表人:



法定代表人:



授权代表:

授权代表:

日期: 2024年4月12日

日期: 2024年4月12日

合同签订地:

