

物 业 服 务 合 同

委托方（甲方）：温州市朔门古港建设管理中心

受托方（乙方）：温州星河物业管理有限公司

签定时间：2025年2月28日

江心屿（东、西园）物业一体化管理服务合同

甲方（采购人）：温州市朔门古港建设管理中心

乙方（中标供应商）：温州星河物业管理有限公司

鉴于甲方于2025年2月11日接受乙方对本服务项目的投标，双方根据《中华人民共和国民法典》等法律、相关法规和本项目招标文件、投标文件及其投标中的承诺，经双方协商，同意签订本合同，共同遵守。

一、东西园管理服务范围、内容和要求

1、承包区域和内容：详见招标文件的招标范围和投标文件的相应内容。

2、乙方在承包区域内提供招标约定的服务及相关服务管理，且只能在该范围内从事合同约定的相关工作。（甲方调配除外）。

3、乙方在技术标中明确的服务内容、管理措施、岗位责任制和服务流程、服务质量目标、控制及检验手段作为考核办法的补充考核依据，乙方必须严格落实。

4、乙方技术标中约定的拟驻现场项目管理人员和其他人员、项目部及其他人员的考核激励办法和稳定人员、提升人员素质的具体措施应严格履行、落实到位，否则甲方可单方面采取相应措施予以落实，费用由乙方承担。

5、技术标中有关人员配置、设备设施配置、配合协助单位等内容，针对本项目的特点和难点分析及解决措施，相关承诺或优惠条件等，乙方应履行到位。

6、甲方的《考核办法》作为合同附件，与合同具有同等法律效力。招标文件、投标文件、投标修改文件、评标过程中有关澄清文件及询标纪要和中标通知书等也作为合同附件，与合同具有同等法律效力。

7、乙方提供服务过程中的相关设备设施和工具及耗材，服务管理单位应安全、规范使用设备设施和工具。乙方应保证各设备、设施、工具的完好性，乙方负责维护；相关耗材应合理节约使用，不得随意挪做他用；因使用不当而造成设备损坏的，由乙方负责赔偿。服务所需的水、电能源消耗由甲方负责，其他能源消耗均由乙方负责。

8、所有人员的服装(含标识及装饰物品)费用由乙方自行负责配备，但服装方案和样式需经甲方核准。

9、甲方提供服务所需办公场地，涉及甲方经营性的相关办公用品及耗材由甲方提供，乙方行政办公所需办公用品及耗材由乙方自行解决。

二、管理服务期限

本合同东西园管理工作服务有效期为1年，西园安保、保洁服务从2025年3月1日至2026年4月24日，东园及码头安保、保洁服务从2025年4月25日至2026年4

月 24 日，东园绿化养护、设施设备维护从 2025 年 3 月 1 日至 2026 年 4 月 24 日）。

三、服务费用及支付：

1、合同价格：人民币(大写)：贰仟肆佰玖拾捌万 元整。小写：¥24980000.00，该价格已包括：人员工资、奖金、人员食宿与交通，各种加班费、夜餐费、培训费，各种社会保险、劳保、公积金，办公设备、办公费用，第三方技术咨询费用、税费、利润和政策性文件规定及合同包含的所有风险、责任、采购代理服务费及服装等各项全部费用并承担一切风险责任。全部费用，实行费用总包干（除另有约定外），乙方已将上述因素考虑在合同价内。

2、专项费用说明

400 万元专项费用及 10 万元游客公众安全险需自行计入总报价。湖面绿化补植，公共绿化苗木、花卉购置，设备修理配件、备件费用，亮化设备维护和更换、临时保障物品及用品，房屋中小修，防洪堤管理、节日服务（重大活动）人员增加、江心屿污水处理厂、日常医用器材、药品、垃圾外运、白蚁防治、宣传推广物品等费用在专项费用中支出，实行专款专用按实结算，单项在 500 元（含 500）以上的需向采购人申报核准后由合同价款中专项费用中支出，单项在 500 元以下可由投标供应商自行采购列支，按实每月结算，且最终不超过 400 万元（包括古树名木、后备资源古树名木、盆景、重要标志性建筑检测监测等年费用 55 万元），游客公众安全险每年 10 万元；每次费用确定方式有价格依据的按依据确定费用，没有依据的需进行市场比价。

3、考核违约责任

物业考核占比 70%、设施设备、园林绿地养护考核占比 30%，总得分加权值，月考核得分与东、西园管理工作单位的月承包经费挂钩，具体如下：

- ①考核得 85（含）以上的，月承包经费可得全额；
- ②考核得 85—75（含）分，按月考核分 85 分以下，每下降 1 分扣除月承包经费的 1%；
- ③考核得 75 分-70（含）分的，按月考核分 75 分以下，每下降 1 分扣除月承包经费的 2%；
- ④月考核低于 70 分的，向承包人提出严重警告，按月考核分 70 分以下，每下降 1 分扣除月承包经费的 3%；
- ⑤连续两个月考核得分低于 70 分或在上级检查中被通报批评造成严重影响的，一次性再扣除当月承包费的 5%，同时扣除履约保证金，并清退承包商。
- ⑥对出现附加分情况的，分数可计入当月考核分值。

4、支付方式

4.1 服务管理费用按照先服务后支付的原则。根据考核结果，按季度支付方式，在合同生效以及具备实施条件后，且收到发票后的7个工作日内支付第一年合同金额25%预付款（不含专项费用和游客公众安全险），根据先提供服务后支付原则，按季度支付上季度服务费（服务第一季度扣除预付款，不足部分下季度再扣；结算前乙方需向甲方提供正式税务发票），每季度支付一次（具体费用按实际天数计算，计算至季度末），下季度10日为上季度管理服务费用结算日，凭完税发票，办理付款手续。因财政资金结算需要，每年度12月份可在财政资金支付截止时间前将双方协商提前预付当季度管理服务费用，相关考核扣罚将在次季度的结算（或履约保证金中）中扣除。专项费用和游客公众安全险，按时（实）按期结算，且最终不超过合同规定的金额。

四、履约保证金

1、乙方缴付合同总额的1%履约保证金（可以通过银行保函方式），以保证乙方遵守本合同的一切条款、条件和承诺，该保证金在甲方的规定存续期间不计息。

2、甲方在任何时候都有权从履约保证金中扣除因乙方违约而导致损失的金额或违约金。乙方应在接到扣除履约保证金通知后一周内补足所扣差额，以保证承包期间履约保证金的完整。

3、如果乙方在承包期内没有涉及甲方的应付而未付金额或违约行为，甲方在承包期满后或提前终止合同后一个月内全额无息退还履约保证金。

4、甲方有权在合同生效后，调整履约保证金的金额，且乙方必须按要求将保证金差额缴付甲方。甲方调整履约保证金是考虑以下条款各项之一或全部。

4.1 乙方承包的工作内容及费用发生变化；

4.2 发生任何有必要调整的因素。

五、经营制约

1、未经甲方同意，乙方无权在承包区域内从事任何广告活动或类似宣传，甲方有权依照广告法和甲方相关的规定责令乙方限期改正，并接受处罚。

2、乙方不得以甲方的名义从事任何经济活动，由此发生的一切债权、债务与甲方无关。

3、如遇审计、巡查，乙方应做好配合、说明、整改。

六、双方承诺

1、乙方对甲方作出如下承诺：

1.1 不以任何形式转租、转让、抵押承包区域，在承包区域内只从事甲方认可的服务工作。

1.2 乙方应允许甲方或其授权的人员对承包区域各项服务质量进行检查评估，如产

生费用应由乙方承担。

1.3 在承包区域内的各项服务，其工作时间必须满足甲方的工作要求，包括双休日及节假日，无论乙方有什么理由，都不许停止服务工作。必要时甲方可要求乙方调整工作时间直至全天二十四小时工作，甲方支付由此产生的加班费用。

1.4 乙方须派驻投标文件要求的项目经理为项目负责人，全权代表乙方与甲方保持密切联系以保证承包区域内服务工作正常进行。

1.5 乙方须确保人员到位，乙方须为项目部各部门经理以上的管理人员办理社保等相关手续，未经发包人同意不得随意更换。

1.6 为承包区域的服务工作正常开展，乙方必须配备足够的服务人员，且聘用的服务人员必须符合劳动部门有关用工规定，并经乙方相关专业考核合格后持证上岗，甲方有权进行审核，该类费用开支由乙方负担。

1.7 服务人员上岗穿着由甲方确认的制服及甲方许可的标识、装饰物品，费用和制作均由乙方负担。

1.8 乙方必须出具或办妥法律手续及甲方规定的与承包区域经营业务有关的执照和许可证，方可从事经营并在经营中遵守一切有关条例和规定。自行缴纳税费及工商部门的各项规费。

1.9 乙方必须确保为甲方提供优质、高效的东园管理服务，并根据甲方要求不断改进服务手段，自觉接受甲方相关部门的监督与检查。同时，自觉参加有助于提高甲方形象和经营业绩的宣传活动。

1.10 在承包期内乙方应保证承包区域内的设施、设备始终处于良好的运营状况和保持承包区域内环境卫生整洁。对由乙方引起或造成设施、设备的损坏及环境卫生不理想状况，甲方将书面通知乙方进行整改，在书面通知下达一周后，仍未按要求整改的，甲方将负责完成这一工作，所需费用连同 15%行政附加费全部由乙方承担。

1.11 乙方在承包区域内因管理服务需要而增加的机械、电力设备及设施事先应征得甲方书面同意，并聘请有资格的承包商进行安装、保养，并将施工安装保养记录手册和图纸，交由甲方备案。

1.12 禁止事件

1.12.1 乙方不得以任何理由向甲方工作人员支付小费或赠送实物，违者将受到处罚并终止合同。乙方人员也不得以任何形式向甲方相关人员索取小费或钱物等。

1.12.2 不得在承包区域内住宿或从事非法活动，也不得从事有损甲方利益的活动，同时不允许在承包区域内对甲方活动进行扰乱行为。

1.12.3 除经甲方批准进行必要的维护工程外，乙方不得损毁承包区域内原有的设施

和装潢，不得更改已铺设的电缆、电线等电力设施。同时，也不得安装任何可能造成电缆负载过大的电器设备，以免遭受干扰。

1.12.4 未获甲方书面同意，乙方任何时候都不能在承包区域内存放易燃易爆物品、挥发性大或气味浓烈的液体等。

1.13 人身安全责任

1.13.1 第三者责任保险

(1)乙方应对甲方的宾馆运营及后勤服务人员以及第三方全权负责（乙方应投保第三责任险），在乙方的责任区内由于乙方原因导致第三方的人身伤害事故由乙方负责，甲方不承担任何责任。

(2) 乙方需在承包期内向甲方出示此保险单及已付清保险费的收据。

1.13.2 服务人员人身意外

在承包期内，乙方所有人员的人身安全由乙方全权负责（乙方应对其员工投保人身意外险），以保证甲方在乙方工作人员进行索赔时不受任何责任的约束。

1.13.3 其他保险及费用

乙方应按社保部门的要求，为员工缴纳相关保险。

1.14 乙方服务人员应遵守甲方内部的一切行政管理、消防安全及安保等规章制度，保证承包区域内的消防设施能正常使用，消防通道畅通，同时承担消防安全管理第一责任人和相应违规责任。

1.15 遇突发事件或安全检查时，乙方必须配合有关部门执行任务，并指定专职人员协助工作，直至完成。

1.16 乙方保证在承包期满日当天下午五时撤离现场。

2、甲方对乙方作出如下承诺：

2.1 甲方在职权范围内保证乙方的正常经营不受干扰。

2.2 保证乙方东园管理服务所需的工具按规定正常进入承包区域内开展服务工作。

七、不可抗力

1. 在承包期间发生地震等双方不能预料和不可抗力的自然灾害导致承包区不能正常经营，合同不能或不能全部履行。双方可以按以下内容执行：

1.1 任何一方可以书面形式终止合同无需作出任何赔偿。

1.2 因不可抗力导致合同终止，并不影响任何一方对不可抗力先前发生的违约行为合法追偿。

1.3 甲方不负责因不可抗力造成合同不能正常履行的责任。

1.4 因不可抗力造成甲方的损害，甲方的保险赔偿不受影响。对恢复承包合同期的

价格及其它费用双方可以协商解决。

八、合同生效、终止、延续

1、合同生效

本合同经双方授权代表签字盖章并在乙方提交履约保证金后生效。

2、合同终止

2.1 提前终止

2.1.1 因承包区域布局调整，导致乙方无法正常经营，甲方须提前一个月向乙方发出书面通知终止承包。

2.1.2 因乙方连续三次服务评定未达到要求，甲方有权向乙方发出书面通知终止承包。

2.1.3 假如乙方未提前三个月向甲方发出书面通知终止承包，乙方应支付给甲方月度承包服务款壹倍金额的赔偿金，乙方承诺从履约保证金中扣除该款，并且甲方的其他应收款不受影响。

2.1.4 提前终止承包期早于月底最后一天，应视为月底最后一天期满，此条适用上述 2.1.1、2.1.2、2.1.3 三条。

2.1.5 乙方未能履行合同和遵守相关规定，在甲方发出书面警告后仍未采取补救措施的，甲方可单方面终止承包合同。

2.1.6 乙方破产清算、重组及兼并等事实发生，或被债权接管经营，甲方不必通知乙方即可终止承包。

2.2 协议终止

经双方协商同意，可在任何时候终止承包合同。

2.3 自然终止

合同规定的承包期满，承包自然终止。

2.4 合同终止前，乙方应编制资产清单及管理服务情况说明书、管理的档案资料等，逐一向甲方移交。甲方组织专门接收人员，核实盘查、签字。

3、承包终止后果

3.1 终止承包，不影响根据合同规定进行的赔偿、补偿，也不影响履约保证金的效力。

3.2 上述 2.1.2、2.1.5 二条的终止，乙方的履约保证金作为违约金支付给甲方。

3.3 承包终止时，双方应进行结算，甲方同时进行乙方承包区域设施、设备状况检查并要求乙方三天内将其物品撤离承包区域，否则甲方将代行处理，并追偿代理费及 15% 的行政手续费。

4、不放弃权利

甲方接受乙方的服务，但不放弃对乙方违约行为进行追究的权利；同时，甲方可以对乙方某一违约行为放弃进行追究，但不放弃对乙方其他违约行为进行追究的权利。

5、合同的延续

5.1 本合同期满，甲方决定不再实行委托管理方式的，应提前 3 个月书面通知乙方；乙方决定不再接受委托的，应提前 3 个月书面通知甲方。不通知的视作有延续的意愿。

5.2 本合同期满，若一方要求续签合同，应在合同期满前 3 个月，以书面形式向对方提出。

九、违约责任

1、因甲方行为违约导致乙方未能完成管理服务内容，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期不解决的，乙方有权终止合同，并不承担相应责任。

2、乙方提供的服务达不到合同约定标准的，甲方有权要求乙方限期整改，并按乙方投标服务承诺予以处罚；整改后仍不符合要求的，甲方有权终止本合同，同时没收履约保证金。

3、因乙方管理原因(不可抗力因素除外)或人为因素造成重大责任事故，导致甲方物业内所指定的物业、设备及其他直接损失或严重影响江心屿东西园正常开放的，甲方有权最高扣除乙方年委托管理服务费的 10%作为对乙方的处罚，并有权终止合同，因事故造成的一切损失由乙方负责赔偿。

4、乙方除投标文件分包协议中约定的分包服务外，不得以任何形式将本项目其他服务转包、分包给其他任何单位和个人，违者，甲方有权要求乙方限期整改或终止合同，同时不予退还履约保证金，由此造成的一切经济损失由乙方承担。

5、下列情况属不可抗拒之因素，甲乙双方不承担损失：

5.1 战争；

5.2 自然灾害（指水灾、风灾、地震、自然引起的火灾等）；

5.3 国家法令强制停业等；

5.4 市级以上党委政府机关政策、指令。

出现以上不可抗力原因，甲、乙双方可以终止本合同，并不需赔偿违约金，其他相关内容详见本合同“七、不可抗力”的相关约定。

6、合同期内发生以下情况的，甲方有权提前终止合同：

6.1 由于乙方原因发生重大安全责任事故的；

6.2 年度服务考核低于 75 分的；

6.3 月度服务考核连续 2 个月低于 70 分的。

十、其他

1、乙方所有人员发生的事故由乙方自行全权负责，甲方不承担任何责任及经济责任。在乙方的责任区内由于乙方原因导致第三方的事故由乙方负责，甲方不承担任何责任及经济责任。

2、本合同中所述通知必须以书面形式，送达对方签收。

3、本合同争议，应双方友好协商解决，协商不能解决的，任何一方均可提起仲裁或诉讼，仲裁或诉讼按合同属地原则，仲裁或诉讼费用由败诉方承担。

4、如双方同意，可以书面修改或补充本合同条款；合同的附件、修改（补充）文件均与本合同同效。

5、本合同一式七份，甲乙双方各执三份，一份送采购代理公司入档。

甲方：（盖章）

全权代表：（签字）

地址：

邮政编码：

电话：

传真：

开户银行：

帐号：



乙方：（盖章）

全权代表：（签字）

地址：

邮政编码：

电话：

传真：

开户银行：

帐号：



光江印建

光江印建

1、物业服务质量考核评分细则

项目	考核内容	分值	考核标准	得分
一、整体形象 5分	1、遵纪守法,举止文明,行为规范,注意维护景区形象。	2	举止不文明,与游客发生争吵或其他有损景区形象的,每起扣0.5—2分。	
	2、统一着装,佩证上岗。	2	未按规定统一着装、佩证上岗的,每起扣0.5—2分。	
	3、上岗时不吸烟,不聚众聊天。	1	未按规定的,每起扣0.5—1分。	
二、安全管理 40分	1、按业主要求落实工作人员,开展各项工作。按规定时间落实作息制度,不迟到、早退和脱岗,同时做好交接班工作。	6	未按规定执行的,每起扣0.5—3分。	
	2、工作人员要经常巡视,确保责任区内无违规现象,确保责任区内绿化及其他设施、设备完好。夜间巡查员、值班人员不得在工作时间内睡觉及做与工作无关的事情。 3、实行24小时值班及巡逻制度,并建立档案	10	未按要求巡查和值勤的,每起扣0.5—5分;对游客不文明行为未及时阻止的,每起扣0.5—2分;由于管理不善造成绿化及其他设施、设备被盗被毁的,每起扣0.5—5分。造成严重后果或较大损失的,每起扣5分,	
	4、按要求做好书面检查记录,发现存在安全隐患的,应及时向业主报告。发现故障、损坏或其它原因造成影响的,须及时维修处理,不能维修处理的及时向业主报告。	4	未按规定巡检或未发现问题的每起扣0.5—2分。发现问题未报告或及时处理的每起扣0.5—3分。	
	5、保持景区内标志标牌、亮化、监控、音响设备整齐完好,对破损的应及时做好保护措施并上报。	5	未按规定每起扣0.5—5分	
	6、做好责任区内的治安、消防等管理工作,发现问题及时处理或报告。定期开展消防演练,员工能按预案熟练处置突发情况。	10	发生治安事件或火灾事故时未及时报警、处置不力的,每起扣5—10分。	
	7、及时制止外来未经许可的经营活动和车辆并上报。	5	制止不及时或制止不力的,每起扣0.5—2分。造成严重后果或较大损失的,每起扣5分。	
三、卫生保洁 35分	1、每天早上8:00前完成一次普扫,做到责任区内干净整洁。	3	未按规定进行普扫的,每起扣3分,普扫未达到要求的,每起扣0.5—3分。	

	2、常态化巡回清扫,做到地面及道路两侧无垃圾、积水、积雪、落叶。垃圾停留时间原则上不能超过 30 分钟。	5	巡扫人员不到位的,存在落叶、垃圾、积水等的,每起扣 0.5—5 分。	
	3、每天打扫厕所二次以上,经常保持厕所内干净整洁、无异味、下水道畅通,纸篓内垃圾应及时清倒。参照 5A 景区卫生间打扫标准,30 分钟打扫一次等	5	未按规定打扫或发现打扫不净、有异味、纸篓内垃圾未及时清倒、下水道堵塞未及时疏通的,每起扣 0.5—5 分。	
	4、对园路、草坪等绿化地带上的垃圾、枯叶进行常态化清扫,保持绿化区域整洁。	5	发现生活垃圾或较大面积落叶未及时清扫的,每起扣 0.5—5 分。	
	5、对建筑、神像、石雕、陈设、路灯、标牌、音响、监控、扶栏、花格、门窗、垃圾箱、室外充电宝、存储柜等设施常态化保持干净整洁。 6、所有门窗见灰就擦、见印就擦、见污垢就擦。	5	未按规定擦洗或发现设施不洁的,每起扣 0.5—5 分。	
	7、及时清除张贴的各类广告,定期做好室内通风工作,防止发潮、发霉。	2	未及时清除广告,未定期通风导致建筑内部受潮霉变的,每起扣 0.5—2 分。	
	8、保持区域内水面洁净,及时打捞漂浮物,清理水草。	8	未按规定打捞或清理的,每起扣 0.5—8 分。	
	9、各项活动结束后必须及时清理现场。	2	未及时组织人员清理的,每起扣 0.5—2 分。	
四、其它 20 分	1、及时落实业主提出的整改要求,遇重大活动或其他需应急处置的情况,在接到通知后,应无条件配合,并按业主要求完成。 2、无条件配合景区营销宣传,为景区活动提供保安保洁支持。	5	未按要求落实或执行的,每起扣 0.5—5 分。	
	3、不发生负面新闻曝光或游客投诉事件。	6	经查系因工作不当或管理不善造成的负面新闻曝光或游客投诉事件的,每起扣 3—6 分。	

	4、不发生被上级批评的现象。	6	在上级部门考核、领导视察过程中，发生因承包方工作不当或管理不善被点名或通报批评的，每起扣3-6分。	
	5、每月做好月总结上报业主。	3	未上报按要求扣0.5-3分。	
五、附加分10分	在各类创建活动中成绩显著的；被上级部门、领导书面表扬的；被区级及以上媒体正面报道的；其他经考评小组认定可以加分的事项。	10	经认定，酌情加5-10分	
六、否决项	对景区内发生重大事故未上报或责任范围内重大事故处置不及时。		经考评小组认定后可扣除履约保证金，并无条件退出本项目。	
	总得分			
	对景区非机动车进行管理，对停车场车辆做好指挥管理，落实管理制度，停放整齐。			

2、温州市江心屿（东园）设施设备、园林绿地养护质量检查评分细则

项目	分项编号	分项标准	评分细则	得分
植物养护（60分）	1.1	乔木养护管理	植株死亡、残桩未处理每项扣1分，植株长势不良，未达到要求扣1分，病虫枝、枯枝、伤残枝、徒长枝、过密枝等每处0.5分，该抹芽树种未及时抹芽每株扣0.5分；修剪操作不规范（留树丁、拉树皮），过度重剪等，每株扣1分；树木支撑残缺或不规范，每株扣0.5分；树干明显倾斜（倾角30°以上）或倒伏，每株扣1分；树木悬挂、捆绑物品、严重倾斜，每处扣1分；乔木未按要求刷白，每株扣0.5分。	
	1.2	灌木养护管理	绿篱、色块、球形植物及花灌木缺株一处扣0.5分；修剪不整齐或不合理每个地段扣2分；绿带内冬季未施基肥，生长季节未施追肥，每一项扣2-5分，未松土锄草扣2-3分；病虫危害株率在3%以上的，视其危害程度扣1-5分；绿带有枯枝败叶、白色垃圾、建筑垃圾和未及时清运的成堆垃圾等每处扣0.5分；植物生长茂盛、层次分明，无死株现象，花灌木开花正常，未达要求的每小于10m ² 扣0.6分、大于10m ² 扣2分；绿地植物人为践踏而没有采取规范防护措施的，每一处扣1分；植物浇水不及时或浇不透的，每处扣3-5分；植物上晾晒衣被等物品，每处扣0.5分；补植若与原有植物不一致，每处扣0.5分。	
	1.3	草坪地被养护管理	修剪不及时，草边切割不整齐，杂草率在3%以上，每一项扣1-3分；无渍水、无旱象，草坪土壤平整，施肥及时，未达要求的每项扣2-5分；有秃裸、黄化、病虫害、枯死现象的，每一项扣1-3分	
	1.4	绿化设施	树池、侧石、护栏、园路、座椅等设施有破损、歪、斜及存在安全隐患的情况未及时上报及维修的，每发现一处扣0.2分	

	1.5	地被草花	地栽草花花色不鲜艳、浇水不及时或有枯萎现象的，每一处扣1-3分，球宿根花卉、木本花卉养护管理到位，无枯枝败叶、残花，未达要求每处扣1-3分
	1.6	景观	因养护不当造成植物生长不良影响总体景观按程度不同扣1-5分；景观灯要求亮灯率100%，损坏未及时修理的，每发现一处扣0.2分；喷灌设施完好，损坏未及时修理的，每发现一处扣0.2分
	1.7	盆景	修剪不及时、养护不到位、施肥不及时，发现一次，扣0.5分。
	1.8	现场管理	养护工作没做养护记录的，每发现一次0.5分
	1.9	其他管理	如若未按本项目养护规则进行养护，除已有扣分情况外的现象，发现一次，扣0.2分。
公共设施 设备 养护 (20分)	3.1	公共设施	公共设施完好率 $\geq 95\%$ ，行道砖无松动、缺损现象，坑洞 $\leq 1\text{ m}^2$ ，路面积水 $\leq 1\text{ m}^2$ ，外立面无剥落破损现象，未按规定执行的，每起扣1分。
	3.2	设施维护	给排水设施、消防设施、电子屏幕设备、小品维护、照明灯、各类介绍栏、亮化设备完好，维护及时。未按规定每起扣1分，造成严重后果或较大损失的，每起扣3分。
	3.3	设备修理	各类设备出现故障时，在规定时间内修复，未按规定每起扣1分，造成严重后果或较大损失的，每起扣3分。
	3.4	建筑修理	房屋建筑的日常维修、维护和管理，按规定进行日常维修、维护和管理，未按规定每起扣1分。造成严重后果或较大损失的，每起扣3分。
安全生 产及管 理措施 (20分)	4.1	安全生产 (10分)	1. 没有按照绿化养护操作规程操作，绿化养护作业路面没有设置警戒线，着装不规范或不符合要求的，每发现一起扣1分； 2. 工作时间养护人员脱岗或管理人员不到位或机械投入未按要求的，每发现一次扣1分； 3. 发生造成人员伤亡或造成国家财产损失一起安全事故，一次扣2分，造成人员较大受伤或较大财产损失的，安全生产该项得0分。
	4.2	防台措施 等(5分)	1. 未对危树及时采取有效措施并因此造成事故的，扣除本分项全部分数(3分)； 2. 遇灾害性天气未及时进行抢扶的，扣除本分项全部分数(2分)。
	4.3	台帐资料 (5分)	日常养护工作台帐包括绿地基础资料、自查记录、养护措施等不完善的，扣除本分项全部分数(5分)。
加分项	5.1	综合评价 (10分)	1、绿化养护管理工作创新，且成效明显的 2、抗台抢险工作中成绩显著，受到媒体或上级领导肯定的 3、根据工作难易程度出色完成养护工作任务，并在市级考核优秀的 根据以上情况给予1-10分的加分奖励。

2) 各分项分值扣完为止，不计负分。

3、考核办法

- (1) 考核目标：景区安全有序，环境整洁优美。
- (2) 以温州市朔门古港建设管理中心牵头组织相关单位进行东、西园管理工作考评，并对东、西园管理工作服务质量进行常态化检查。
- (3) 考评采取评分制，按《评分细则》打分，每月1次，考评结果由业主方审核后确定。

物业考核占比 70%、设施设备、园林绿地养护考核占比 30%，总得分加权值。

4、月考核得分与东、西园管理工作单位的月承包经费挂钩，具体如下：

①考核得 85（含）以上的，月承包经费可得全额；

②考核得 85—75（含）分，按月考核分 85 分以下，每下降 1 分扣除月承包经费的 1%；

③考核得 75 分-70（含）分的，在前述第②条扣费基础上，按月考核分 75 分以下，每下降 1 分扣除月承包经费的 2%；

④月考核低于 70 分的，向承包人提出严重警告，并在前述第②③条扣费基础上，按月考核分 70 分以下，每下降 1 分扣除月承包经费的 3%；

⑤连续两个月考核得分低于 70 分或在上级检查中被通报批评造成严重影响的，在前述考核办法基础上，一次性再扣除当月承包费的 5%，同时扣除履约保证金，并清退承包商。

5、对出现附加分情况的，分数可计入当月考核分值。

注：本考核办法以采购人或考核小组解释为准。