

# 物业服务合同

## 第一章 总则

第一条 本合同当事人

委托方(以下简称甲方): 石河子市老街街道办事处

受托方(以下简称乙方): 石河子市欣众和物业服务有限公司

根据有关法律、法规,通过招投标方式,甲方将 望月坪社区化工小区主干道、小白杨社区小游园保洁和绿化维护委托乙方实行物业服务,双方经平等协商一致,订立本合同。

第二条 物业基本情况

物业类型: 社区道路保洁、小游园保洁和绿化维护

服务等级: 道路三级和绿地三级物业服务

座落位置: 望月坪社区化工小区主干道、小白杨社区小游园

面积: 望月坪社区化工小区主干道面积: 32000 平方米; 小白杨社

区小游园面积: 2207.6 平方米; 小游园绿化维护面积: 2346.61 平方米。

## 第二章 委托服务事项

第三条 物业服务人员 5 人(保洁 5 人), 铲车扫雪机一台。

第四条 制定物业服务工作计划并组织实施, 建立物业服务各项制度。

第五条 化工小区主干道和小白杨社区小游园的环境卫生, 包括道路的清洁、垃圾的收集和冬季清雪。

第六条 化工小区主干道公共绿地、花坛及小白杨社区小游园绿植的养护与管理。

第七条 公共设施和附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理。

## 第三章 委托服务期限

第八条 委托服务期限为壹年, 自 2023 年 8 月 1 日至 2024 年 7 月 31 日止。



## 第四章 双方权利义务

### 第九条 甲方权利义务

- 1、代表和维护产权人、使用人的合法权益；
- 2、监督使用人遵守公约；
- 3、审定乙方拟定的物业管理制度；
- 4、检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况；
- 5、审定乙方提出的物业服务年度计划；
- 6、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、会议准备、文化活动等；

### 第十条 乙方权利义务

- 1、根据有关法律法规及本合同的约定，制订物业管理制度；
- 2、按本合同的要求和服务标准，准时到岗，按时完成服务工作；
- 3、积极与甲方协调、配合，并根据甲方的要求，不断改进、提高服务质量。接受甲方的监督，遇合同条款未列明的事项应及时与甲方协商解决，服从甲方管理；

4、乙方负责提供本次保洁的清洁工具及清洁用品。

5、本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业内改护建或完善配套项目，须与甲方协商经甲方同意后有关部门批准方可实施。

6、本合同终止时，乙方必须向甲方移交全部物业管理的全部档案资料。

## 第五章 物业服务质量

第十一条 严格按照《物业管理服务质量标准》做好物业管理服务工作。

(见附件1)

## 第六章 物业服务费用

### 第十二条 物业服务费

- 1、签订物业服务合同时，乙方向甲方交纳标的额 5% 的履约保证金，保



收货单位	6-1社区	项目名称	供货单位	石河子市利剑生物服	单位
------	-------	------	------	-----------	----

证金金额为 6270元 (陆仟贰佰柒拾元整), 履约保证金为保证服务正常开展履行交纳的费用, 合同到期时, 如本合同不再续约, 办理完交接手续后 7 日内退还乙方。

2、本合同总价款为人民币: 大写 壹拾贰万伍仟肆佰壹拾伍元叁角壹分, 小写 125415.31元/年, 试用期一个月, 每月进行考核, 按照考核情况, 每月或每季度支付物业服务费。

第十三条 公共绿地及附属配套建筑和设施的小修、养护费用, 由乙方承担。

### 第七章 违约责任

第十四条 甲方违反合同第十二条的约定, 使乙方未完成规定管理目标, 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; 造成乙方经济损失的, 甲方应给予乙方经济赔偿。

第十五条 乙方违反本合同第五章的约定, 未能达到约定的管理目标, 甲方有权要求乙方限期整改, 逾期未整改的, 甲方有权终止合同, 并扣除履约保证金, 造成甲方经济损失的, 乙方应给予甲方经济赔偿。

第十六条 甲乙任何一方无正当理由提前终止合同的, 应向对方支付 5000元 的违约金; 给对方造成的经济损失超过违约金的, 还应给予赔偿。

### 第八章 附则

第十七条 自本合同生效之日起 7 天内, 根据甲方委托管理事项, 办理完交接验收手续。

第十八条 双方可对本合同的条款进行补充, 以书面形式签订补充协议, 补充协议与本合同具有同等效力。

第十九条 本合同之附件均为合同有效组成部分。本合同及其附件内, 空格部分填写文字与印刷文字具有同等效力。

第二十条 本合同及其附件和补充协议中未规定的事宜, 均遵照 《中华人民共和国有关法律、法规和规章 执行。本合同一式 叁 份, 甲乙双中设置点周



及政府采购中心、物业管理行政主管部门(备案)各执一份,具有同等法律效力。

第二十一条 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。产生质量事故的直接原因,以政府主管部门的鉴定为准。

第二十二条 本合同执行期间,如遇不可抗力,致使合同无法履行时,双方应按有关法律规定及时协商处理。

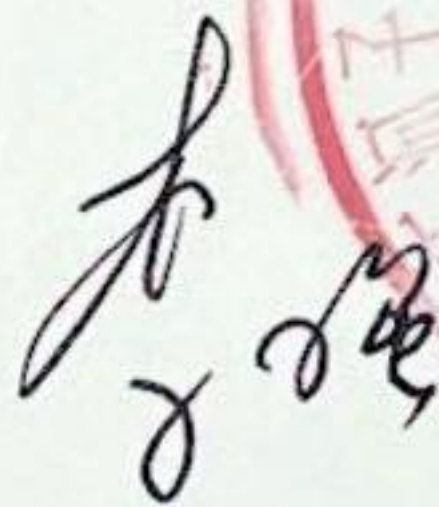
第二十三条 本合同在履行中如发生争议双方应协商解决或报请物业管理行政主管部门调解,协商或调解不成的,双方同意由仲裁委员会仲裁(当事人双方不在合同中约定仲裁机构,事后又未达成书面仲裁协议的,可以向人民法院起诉)。

第二十四条 合同期满本合同自然终止,双方如续订合同,应在本合同期满 30 天前向对方提出书面意见。

第二十五条 本合同自签字之日起生效。

甲方(签章):

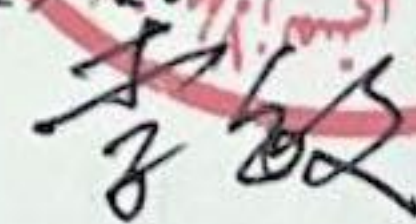
代表人:



2023年11月1日

乙方(签章):

代表人:



2023年11月1日





附件：

## 物业管理服务质量标准

概况：老街街道望月坪社区化工小区主干道、小白杨社区小游园保洁和绿化维护；座落位置：望月坪社区化工小区主干道、小白杨社区小游园；建筑面积：望月坪社区化工小区主干道面积 32000 平方米；小白杨社区小游园面积 2207.6 平方米；小游园绿化维护面积 2346.61 平方米。

### 一、道路卫生保洁

#### (一) 道路清扫保洁质量标准

##### 1. 保洁要求

路面清扫保洁实行一天两次普扫，全天保洁，保洁质量达到街道提出的有关环境卫生质量标准要求，做到无暴露垃圾和卫生死角，路面建本色，无积尘泥、果壳、纸屑、白色垃圾等；垃圾日产日清；冬季清雪，需在雪停二十四小时内清扫、拉运完成，需使路面和路沿石显露，多余积雪需要拉运倾倒在制定地点。

##### 2. 保洁时间

夏季每日在早九点至晚八点，冬季在每日九点半至晚七点半，实行机械和人工保洁配合作业。

##### 3. 质量标准

(1) 车行道路面整体较清洁，基本见本色，无明显垃圾，无杂物堆积，无明显污渍，无积泥，无杂草，路沿石和边角无明显泥迹；排水沟及周围基本无积泥；人行道路面无明显垃圾杂物，基本无泥迹和污渍，无污水横流；基本无乱涂画和乱张贴；废物箱无破损，箱体和设置点周



围基本整洁，无满溢；

(2) 清扫保洁的垃圾随扫随清，不往下水井中扫垃圾，不往绿地树圈及倒垃圾，保持地面整洁无污物，树圈及绿带内无明显垃圾杂物。

(3) 落叶季节清扫落叶要装袋，码放路边及时清运。

(4) 遇降雪天，雪后及时清除路牙 120 公分宽，清除的冰雪要整齐的堆放在向阳处。没有撒过融雪剂的冰雪，有绿地的倒入绿地，没有绿地的按要求清运。

(5) 每日巡回清掏果皮箱，做到不满不冒。果皮箱表面要保持整洁做到无污物、无痰迹、无尘土，主要大街、商业街做到随脏随擦。道路路边（护）坡和边沟内基本无垃圾杂物、无积泥、杂草。

(6) 绿地内通道无烟头、瓜果皮核、纸屑、包装筐、箱、盒、袋等污物。

(7) 道路附属设施（亭棚、电杆、配电箱、报刊亭等）应无乱张贴、乱涂画，设施完好，立面无明显污迹和泥尘。

(8) 道路两侧单位和商业门店前路面，应与道路保持同等保洁质量。

## （二）道路清扫保洁操作规程

1. 职工上岗作业，工作服装整洁，身着安全标志。

2. 保洁路牙要站在牙下依次顺序作业，并带扫 1 米宽的路面；小型三轮车进行巡回保洁（污物滞留时间 30 分钟）。

3. 职工上岗作业，要注意行人和来往车辆，作业时不扬尘、不扰民、礼貌待人。

4. 夏季作业水冲道路后，要先推水，后清扫，垃圾污物及时清运，



禁止堆放在下水井口边。

5. 遇雨天一律出班, 带好雨具及时将地段积水推净, 如遇大雨先将下水井口表面污物扫净, 停雨后将雨水推干净方可下班。

清除的6. 遇降雪天, 雪后及时清除路牙, 清除的积雪整齐地堆放在向阳处, 没有绿地的按要求清运。

7. 沿街所设果皮箱要确保基础牢固如发现损坏要及时更换并做到及时保洁、清掏。

### (三) 冬季除雪作业标准

1. 按市质量要求清除积雪路牙 120 公分宽, 便于积雪融化后能及时扫水作业, 为以后清扫、保洁打下基础。

2. 机械推雪推不到的路段, 应按市质量要求安排人工及时清理积雪。

四小时3. 冬季降雪完停雪时路做到二十四小时内清扫拉运完成, 使路面和路沿石显露, 多余积雪拉运倾倒在指定地点。

4. 下雪后, 在有绿地的地方可将没使用融雪剂处理的积雪撒入绿地, 严禁将使用过融雪剂处理的积雪撒入绿地; 在没有绿地的地方按要求清运。

## 二、绿化养护

绿化养护是对园林植物采取灌溉、排涝、修剪、防止病虫害、防寒、支撑、除草、中耕、施肥等技术措施, 物业服务人员应具备园林绿化基本知识和养护技能。植物按照四级服务等级要求进行绿化养护管理。整形修剪应符合植物的习性和观赏要求, 除草宜根据植物的生长季节不间断地进行绿化场地设置劝谕告示。灌溉时灌溉量、灌溉次数和时间, 要



根据植物需水特性、生育阶段、气候、土壤条件而定，要适时、适量，合理灌溉。施肥要根据植物的种类合理施肥。绿化作业产生的垃圾和绿地内的垃圾杂物应随时清理干净。具体乔木、灌木、绿篱、花卉、草坪、病虫害防治等以自治区服务标准四级要求管护。

(一) 乔木的养护应符合下列要求：

1、栽(补)植成活率应达到100%，保存率达到95%以上；

2、生物形态健康，符合景观设计要求；

3、树冠完整美观，生长势强，叶色正常，有光泽，无枯死枝、萌

蘖枝，无黄叶、焦叶；

4、主侧枝分布匀称，每年修剪不少于2次，剪口、锯口平滑，涂

敷得当；

5、每年春、秋两季应对树干各涂白1次，涂白高度不低于1.2米

且应保持一致；

6、每年施肥不少于1次，树穴边线清晰，穴内无杂物；

7、树木生长健壮，记录树木生长情况及养护措施；

(二) 灌木的养护应符合下列要求：

1、栽(补)植成活率应达到100%，保存率达到95%以上；

2、生长势强，枝壮叶茂，开花及时，叶色正常有光泽，花后修剪

及时合理，无缺株、死株，无黄叶、焦叶；

3、每年适时适度修剪7次；

4、每年施肥不少于1次，树穴边线清晰，穴内无杂物。

(三) 花卉的养护应符合下列要求：

1、种植轮廓清晰，整齐美观，高矮、花色搭配合理，疏密均匀；



采购项目验收单

验收日期：2024年 月 日

单位：元

收货单位	6-1社区	项目名称		供货单位	石河子市利剑生物服务有限公司
		采购方式		采购通知号	

- 2、植株健壮，同品种花卉高低一致，叶色正常有光泽；
- 3、修剪、更换及时，无残缺；
- 4、每次栽植前施足底肥，季节性施肥不少于2次；
- 5、冬季保护措施完善

(四) 草坪的养护应符合下列要求：

- 1、及时补植，目测无杂草、斑秃，覆盖度应达到98%以上；
- 2、生长旺盛，生长季节不枯黄，美观平整、无坑洼；
- 3、修剪整齐，高度一致，混播草坪高度在5-8cm；
- 4、每年施肥不少于2次；

(五) 绿篱的养护应符合下列要求：

- 1、生长势强，枝壮叶茂，叶色正常，有光泽，无断垄；
- 2、每年修剪7次，修剪整齐，外形美观
- 3、每年施肥不少于1次。

(六) 灌溉应符合下列规定：

灌溉设施完整，维修及时，喷洒均匀，无外溢、死角的现象；水量适当，满足植物生长需求，无旱涝现象；入冬前，灌溉管网及时排水，无冻胀、冻裂现象；禁止含融雪剂等污染源进入绿地。

(七) 有害生物防治应符合下列规定：

服务要求有害生物防控措施到位，效果显著；平均病虫害株数不得超过5%；虫害叶片每株不得超过2%；草坪单块病斑面积不得超过100c m<sup>2</sup>，病斑面积不得超过草坪总面积1%。

(八) 工作要求

- 1、做到每日清洁，确保绿植盆内无垃圾、盆花内无杂草，保持叶



面无灰尘、干净光洁。

2、视绿植生长情况，定期对绿植进行施肥、松土。

3、防病虫害：新植树木的抗病虫能力差，所以要据当地病虫害发生情况随时观察，适时采取预防措施。

4、视天气情况以及室内温度对花卉进行浇水，不能有缺水现象。

盆花浇水见干见湿以浇透为准。

5、夏防日灼冬防寒：夏季气温高，光照强，移栽后应喷水雾降温。冬季气温偏低，为确保新植大树成活，常采用草绳绕干、设风障等方法防寒。

### 三、小游园保洁和公共设施综合管理

#### (一)、清扫保洁：

1、每天清扫1次游园道路、人行道、活动场所，每年4-10月清扫完毕时间为早9：30分，每年11-3月清扫完毕时间为早10：30分；每

天清扫2次游园内廊亭、桌凳、座椅等共用设施。根据地面材质，定期做地面清洗、养护。每天巡视保洁2次以上游园区。雨停后对道路积水进行清扫，雨后4小时道路无成片积水。

2、绿地内无果皮、纸屑、烟头等垃圾杂物，每日保洁不少于3次。

3、雪停后及时对游园道路及主活动场所的积雪积冰进行清扫。雪停8小时后，游园道路、人行道路无积雪、无积冰，其它区域雪停后24小时内无积雪积冰。

4、垃圾收集点应满足日常游园活动中产生的垃圾收集要求。垃圾收集点的设置位置方便居民活动，道路两侧和游园出入口宜设置一个废物箱。



5、垃圾容器（箱、桶）保持外观整洁，垃圾收集及时，无外溢现象。每日至少清洗 2 次垃圾容器（冬季除外）。蝇、蚊孳生季节每天喷洒 1 次杀虫药。

#### （二）、公共设施管理

小游园内的各种设施设备定期进行检修和维护，以确保设备使用安全并满足小区业主需求。服务内容包括维修、保养、更换设备等，并由专业人员来保障园内设施设备的正常使用。

#### 四、其他

认真完成师市、街道安排部署的维稳、创城、创卫和大城管考核等其他重点工作任务。



石河子市无物业区域考核评分表 ( \_\_\_\_\_ 区域)

项目	序号	标准内容	分值	考核要求	存在的问题	得分
环境卫生 (45分)	1	环卫设施设备干净整洁, 垃圾不落地。	5	有1处垃圾桶满溢情况扣1分。		
	2	保洁人员按照保洁工作流程本开展保洁工作, 明确区域、标准、检查。	10	每天确保有工作人员作业, 道路每天清扫1次, 每月擦拭1次展板、健身器材等市政设施。		
	3	公共区域要保持清洁。整洁干净, 无蛛网浮尘, 无散落垃圾, 卫生死角。	10	发现一处不合格扣1分, 扣完为止; 按合同约定清拖地面。		
	4	绿地干净, 无垃圾、漂浮物。	5	发现一处不合格扣1分, 扣完为止, 每日保洁不少于1次。		
	5	无违规散养家禽家畜	5	如有发现不得分。		
	6	建筑装修垃圾要袋装化, 并集中存放至指定地点, 按双方约定方式及时清运。	5	根据清运情况给分		
	7	道路、广场、停车场、明沟、室外标识、宣传栏、信报箱、路灯、楼道灯等按照 (XJJ056-2019) 进行保洁。	5	每1处未按照要求开展清洁的扣0.1分。道路每天清扫1次, 每月保洁1次楼外公共照明及共用设施, 未提及部分按合同约定进行保洁。		
小区绿化管理 (45分)	8	有专职人员实施绿化养护管理, 根据气候状况和季节, 适时修剪、浇灌、施肥和松土, 花草树木长势良好。	10	无专职人员实施绿化管理不得分, 有绿化灌溉水源, 无较明显旱象, 及时清理含融雪剂积雪; 年普施基肥1遍; 耕除草、疏松土表每年不少于1次, 定期拔除杂草。		
	9	草坪、树木修剪整齐, 发现杂草5日内清除; 有效控制杂草孳生	10	未做到及时修剪扣2分, 定期修剪, 草坪、绿篱、造型植物年普修1遍以上。		
	10	绿化完好, 绿地、灌丛、花丛损坏及时补栽补种。	10	绿化缺失每处扣0.2分, 树木死亡每棵扣0.2分; 乔、灌木保存率80%以上, 栽(补)植成活率80%以上, 草坪覆盖率80%以上, 绿篱和造型植物死株、断垄不超过20%。树木缺株、草地空秃地段有计划补植补种		
	11	绿地无改变用途和破坏, 践踏、占用现象	5	发现一处扣1分, 扣完为止。		
	12	定期喷洒药物预防病、虫害。	10	发现大面积病、虫害一处扣1分, 扣完为止。每年春季对乔木树干涂白1次, 涂白高度一致; 平均病虫害株数不超过20%, 禁用高毒或强刺激性农药, 喷洒药物时应有告示		
迎接检查 (10分)	13	迎接师市检查	10	在迎接师市相关检查被扣分, 该项不得分		
合计			100			

被检查单位:

检查人:

社区领导签字:

时间: