

采购需求和采购实施计划

一、项目基本情况

1.1 项目名称和预算金额（或最高限价）；

项目名称：2026 年沙湖公园 B 区物业服务项目

预算金额：246.85 万元

1.2 采购项目的功能或者目标；

服务内容包含 B 区物业服务（保安、保洁、园林绿化）。保障公园安全，无重大安全事故发生。公园植物长势良好，修剪得当，全年无严重病虫害发生，维持公园卫生情况良好，公园达到精细化养护水平。

1.3 预算绩效目标；

通过政府采购充分竞争，提高财政资金效能，通过外包服务方式，提升公园管理效能，达到精细化管养水平。

二、需求调查情况

无

三、公开征求意见情况

无

四、采购需求

4.1 采购标的汇总表

包号	标的序号	标的名称	品目分类编码	计量单位	数量	是否进口	是否创新产品	绿色发展	预留
1	1	沙湖公园 B 区物业服务	C21040000			否	否	否	100%

4.2 技术要求和商务要求

4.2.1 采购标的 1；

4.2.1.1 技术要求

一、项目概述

武汉市沙湖公园位于武汉市秦园路。公园分为五个区域：A 历史人文区、B 市民休闲区、C 文化艺术区、D 湿地观赏区、E 运动游乐区。B 区占地面积

16.83 公顷，其中，绿地面积 12.85 公顷，园路及桥梁面积 0.96 公顷，广场及铺装面积 2.55 公顷，建/构筑物占地面积 0.47 公顷。

本次招标范围为 B 区物业（保安、保洁及园林绿化养护）管理服务。

二、物业服务项目内容

物业服务项目内容包括安保、保洁、园林绿化养护及荷花生产等配套服务

（一）安保服务

沙湖公园 B 区区域内的公共秩序维护和综合管理，包括：游园秩序维护、晨晚练及噪音管理、垂钓管理、门务管理、设施设备管护、公园安全管控等。

（二）保洁服务

沙湖公园 B 区划定责任区域内的清扫、保洁、卫生设施的维护。包括：园路及广场等硬铺装清扫，公园家具保洁、指示牌及建筑体保洁，公园绿地白色垃圾清理，公厕清扫保洁（固定厕所 2 个），垃圾收集清运等。

（三）荷花生产服务

提供荷花生产服务，服务内容包括荷花种植及养护，协助荷花基地开展荷花相关工作。

（四）园林绿化养护服务

1、公园各类乔木、灌木、地被、草坪等植物的病虫害防治、修剪、浇水、施肥,突出重要节点园林景观效果。

2、水生植物的养护、调整与清割。

3、植物调整与补种补栽、季节性草花栽植。绿化养护服务费中包含本区内植物补种补栽的人工费用。

4、节假日景点维护、路花浇水。

5、园林垃圾的收集和清理。

6、园林基础设施及器械维修保养。

7、制定养护工作年计划、月计划、周计划及完成工作日志。

8、负责荷花基地荷花养护栽培、荷花基地值班工作。

（五）物业网格化管理区域划分

沙湖公园物业采用网格化管理，全覆盖、无死角进行精细化管护作业。

沙湖公园网格化管理分区图



(二) 服务期限：2026 年 1 月 1 日——2026 年 12 月 31 日

（一）人员配备要求

(1) 保安不得低于 15 人。

(2) 保洁不得低于 12 人。

(4) 物业项目经理 1 人。

1、身体健康，能够适应长期户外作业，无妨碍从事相应特种作业工作的疾病和生理缺陷。

2、物业项目经理从事物业项目管理工作，具有大专及以上学历，担任过物业服务项目驻场主要负责人，任职时间不少于3年；园林专业技术人员应为园林类专业，具有中级及以上职称。

3、服务提供方应对驻场工作人员统一着装；工作人员应佩工牌上岗，相关费用由服务提供方承担。

4、服务提供方应自行购买驻场工作人员作业的人身意外伤害保险等相关保险，并在进场作业 3 日前将保险单原件交业主方核查。

5、荷花生产人员由沙湖公园管理处统一管理。

五、主要机械设备配置要求

（一）保安、保洁设施设备及物资

在确保达到业主方质量要求情况下，应配置的设备包括但不限于下表内容及数量

序号	物品名称	单位	数量	备注
1	高压冲洗车	台	1	
2	垃圾转运车	台	1	
3	保洁工具车	台	2	
4	防暴器材	套	2	
5	电动巡逻车	台	2	
6	对讲机	台	7	
7	厕纸	盘	480	
8	洗手液	千克	120	
9	消毒液	升	240	
10	扫帚	把	288	
11	簸箕	个	72	
12	抹布	块	576	
13	拖把	把	72	
14	垃圾钳	把	144	
15	香薰	盒	96	

（二）园林设施及物资

1、园林机械设施要求

为保证养护作业效果，要求投标人配备园林机械如下：抽水机不少于 8

台，打草机不少于 4 台，推草机不少于 1 台，打药机不少于 1 台，喷雾器不少于 2 台，油锯不少于 1 台，绿篱修剪机不少于 1 台，高空修剪车（作业需要时可租赁）不少于 1 台。

2、病虫害防治药品

应根据养护期内病虫害发生情况配备相应的防治药品。

3、肥料

每年施肥量有机饼肥不少于 7 吨，复合肥不少于 4 吨。

六、服务质量要求

公园开放时间：6:00—22:00

（一）保安服务

服务范围包括：2 个门卫岗亭值守；园区巡逻。

1、门卫岗工作职责

负责岗亭值守、门岗周边区域安全及游园秩序维护、外来车辆出入管理、物品进出管理等工作。

（1）门岗值班时认真、负责，在门岗区域实行 24 小时保安服务（三班制）。

（2）提供咨询服务，为游客提供必要帮助，协助处理突发事件。

（3）禁止游客携带易燃易爆物品及其它危险品入园。

（4）劝阻游客携带宠物、钓具及大功率扩音设备等入园。

（5）疏通车辆和人员进出，维护门口交通秩序，保证车辆及游客出入安全。

（6）按照《沙湖公园外来车辆管理规定》相关要求，做好车辆进出管理工作，禁止未办理入园手续的外来车辆（含自行车、电瓶车、机动车）进入公园；

（7）严格执行大、中物品出入管理手续；

（8）认真填写值班记录、做好交接班登记及物品的交接。

（9）门岗夜班负责园区巡逻。

3、巡逻岗工作职责

巡逻岗定次定时对全域进行巡查管控，预防和处理各类突发事件，配合

公园开展各类文化活动。

(1) 对所辖区域实行全覆盖安全管控（三班制）。

(2) 熟悉 B 区各种公共设施、设备的分布位置，各类公共场所的使用性质和服务对象，系统掌握所辖区域整体情况，熟悉紧急情况发生时的疏散计划与路线，发现可疑情况，应立即查明报告。

(3) 巡查 B 区的治安情况，巡逻检查应以防火、防盗、防破坏和防治安刑事案件为主，发现可疑的人、事、物及不安全因素，要及时向管理处报告，发现隐患及时处理，并做好记录，确保园区治安安全。

(4) 如遇突发安全事件，及时组成安全应急突击队，第一时间处置，控制事态发展，全力配合管理处做好相关工作。

(5) 熟悉排查公园安全隐患位点，对易发生安全问题的地方重点巡查，对不符合安全规定的行为及时劝阻，避免安全事故的发生。

(6) 对违反公园管理规定的其他行为进行劝阻和制止。

(二) 保洁服务

保洁的服务内容包括：路面及广场冲洗清扫、水面打捞保洁、公园家具及建筑体保洁、公厕保洁及绿地保洁等。

常规保洁服务时间：7:00——21:00

厕所保洁服务时间：6:00——22:00

1、路面

(1) 保洁区域：各级园路、桥梁、停车场及广场。

(2) 保洁时间：每天早上 8:30 前全面完成地面清扫工作，全天巡回保洁。

(3) 巡回保洁频次至少为每 15 分钟一次，节假日及大型活动增加保洁频次，保持路面无枯枝败叶、白色垃圾、污渍、废弃物品等污染。

(4) 路面、台阶、广场、桥梁等石缝长出的杂草及时清理（生态园路除外）。

(5) 冬季路面不得有积雪、堆冰；雨后，应及时扫水，疏通下水口，路面不得有积水。

(6) 清扫的垃圾废弃物定时定点倾倒。

2、公园家具及建筑体

(1) 保洁范围：休息设施、路灯、标识标牌、垃圾桶等公园家具，以及亭台楼榭等建筑墙体、屋顶门柱及配套休闲设施。

(2) 保洁时间：

每天早上 8:30—10:00 完成公园家具的保洁。其他时间则进行全天候巡回保洁，发现有污迹及垃圾及时清理。

(3) 亭台及石凳石椅石桌、栏杆、灯具等公园家具及设施随时擦拭干净，保证无污迹、无积尘、无乱张贴物、无蜘蛛网，保证其周围整洁，无存留垃圾和污水。

(4) 重要景观节点设施、建筑每年进行一次全面清洁，清洁范围包括墙体、门柱、天花板、屋顶等。平时要求建筑墙体、门柱等无积尘、无张贴物、蜘蛛网、污迹。

(5) 及时清理垃圾箱，对箱体进行每天至少擦拭一次，保持箱体、箱体周围整洁无污渍。及时更换垃圾袋，垃圾无外溢、箱外无垃圾堆积。

3、公厕

(1) 保洁范围：厕所地面、墙面、天花板、窗户、台面镜面、灯具、纸篓、尿便槽、通风口等。

(2) 厕所开放时间：6:00——22:00

(3) 厕所保洁时间：每天进行至少两次集中清扫保洁，一次全面消毒，分别为 8:30 之前、15:00 之前完成厕所清扫保洁，其他时候不间断巡回保洁。

(4) 地面无污迹、无积水、无堆放杂物；墙面无污迹、无乱张贴物；天花板无污迹、无积尘、无蜘蛛网、无霉迹；窗户、排气口无污迹、无积尘、无乱张贴物；镜台、镜面、洗手盆表面光洁、无污迹、无积尘、无乱张贴物；厕纸及杂物不能溢出纸篓；尿便槽表面光洁、无尿迹、无污迹、无水锈迹、无烟头、无杂物、无异味；地漏及水沟无污物积聚、无堵塞；

(5) 保证室内空气流通，无臭味，不孳生蝇蛆。

(6) 厕纸和洗手液不间断提供。

(7) 每天至少进行一次全面消毒。

(8) 一人（班）一厕，厕所保洁认真填写保洁记录，岗上按时交接班。

(9) 保洁班长每班至少巡查 4 次厕所卫生情况，填写巡查记录。

4、其他保洁

(1) 绿地保洁

除公园管理处要求保留的观赏落叶区外，其余落叶残枝、白色污染等废弃物一律处理干净。

(2) 排水沟每年定期清理沉积物，确保排水畅通。

5、垃圾清运时间：每天 17:00 之前完成垃圾筒垃圾清运及垃圾袋更换工作。

(三) 园林绿化养护服务

1、乔灌木管理

(1) 植物长势良好，无死株缺株，绿篱无断档。发现死树及时移除，并选用规格相近的原树种进行补植。

(2) 根据植物生态习性合理修剪，园林树木树冠完整美观，主侧枝分布匀称、分枝点合适，无枯枝死杈，内膛疏空，通风透光，修剪科学合理，保持树型整齐美观。

(3) 花灌木开花及时，株形饱满，花后修剪及时合理。

(4) 绿篱、色块等修剪及时，枝叶茂密整齐，整型树木造型雅观，绿篱无断档。

(5) 落叶树新梢生长健壮，叶片形态、颜色正常。一般条件下，无黄叶、焦叶、卷叶，正常叶片保存率在 95%以上。针叶树针叶宿存 3 年以上，结果枝条在 10%以下。

(6) 树木无明显倾斜倒伏，无明显徒长枝、病虫枝、过密枝、枯死枝等，不影响游客通行及公园景观，无安全隐患。

(7) 新栽苗木根据实际需要，设置防护措施。

(8) 制定养护计划，包括年度计划、月度计划及周计划，适时进行，无明显种植过密、配置不合理现象。

2、地被管理

(1) 地被草坪生长旺盛，修剪平整，高度符合景观要求，边缘线清晰。无明显草根裸露，空秃、杂草、垃圾、黄斑，土壤板结、龟裂，积水等现象。

(2) 草坪及地被植物整齐，覆盖率 99%以上，草坪内无杂草。草坪绿色期：冷季型草不得少于 300 天；暖季型草不得少于 210 天。

(3) 公园地被草坪无明显人为侵害。

3、花坛花境

(1) 四季有花（叶），配置合理美观，同一点位花卉层次分明，株距适宜，不露底土。

(2) 植株健壮，观花植物适时开花，观叶植物叶色正常。适时换花，无明显缺株倒伏、枯叶残花、杂草。

4、藤本植物管理

垂直绿化应根据不同植物的攀援特点，及时采取相应的牵引、设置网架等技术措施，视攀援植物生长习性，覆盖率不得低于 90%。开花的攀援植物应适时开花，且花繁色艳。

5、植保管理

采取综合治理，做到“预防为主，防治结合”，针对不同种类的病虫害采用不同的手段或药剂防治，植物无明显病虫害发生。

6、肥水管理

按照技术规程要求，根据不同季节、不同植物特性，适时灌溉、中耕松土、除草施肥，大型树穴有覆盖。要求每株乔木每年施肥次数在 10 次以上，以氮肥为主。花灌木每年施肥次数在 15 次以上，生长期施氮肥，开花期施磷钾肥。色块每年施肥次数在 10 次以上，草坪每年施肥次数在 5 次以上，以氮肥为主。所有植物每年施一次基肥。

7、综合管理

(1) 绿地整洁，无杂挂物。绿化生产垃圾（如树枝、树叶、草屑等）和绿地内水面杂物，重点地区随产随清，其他地区日产日清，及时巡视保洁。

(2) 栏杆、园路、桌椅、路灯、井盖和牌示等园林设施完整、安全，维护及时。

(3) 绿地完整，无堆物、堆料、搭棚，树干无钉拴刻划等现象。行道树下距树干 2m 范围内无堆物、堆料、圈栏或搭棚设摊等影响树木生长和养护管理的现象。

(4) 园内所有乔木、灌木、绿篱、草地、色块等无杂树杂草生长，无各种杂藤攀绕。

七、园林养护管理技术措施及要求

(一) 园林树木养护管理技术措施及要求

1、修剪

(1) 园区内无死树、枯枝败叶，还树木生长季节的本来面目。

(2) 园林树木修剪应依据园林绿化功能的需要和设计的要求，在不违背树木生长特性和自然分枝规律的前提下（特型树木除外），充分考虑树木与生长环境的关系，并根据树龄及生长势强弱进行修剪，抹芽。

(3) 每年修剪树木前必须制定修剪技术方案，并对工人进行培训，待认真贯彻落实后方可进行操作，做到因地制宜、因树修剪。

(4) 自然型树木的修剪应以树木自然分枝习性所形成的树冠形状为基础进行修剪。

(5) 造型树木的修剪应根据园林绿化对树木的特定要求，适当控制树木部分枝干，按照绿化美化要求把树木剪成各种理想形态。

2、园林树木修剪的时期

(1) 园林树木可在休眠期和生长期进行修剪，但更新修剪必须在休眠期进行。

(2) 有严重伤流和易流胶的树种应避开生长季和落叶后伤流严重期。

(3) 抗寒性差的、易抽条的树种宜于早春进行。

(4) 常绿树的修剪应避开生长旺盛期。

(5) 绿篱、色块、黄杨球等修剪必须在每年的5月上旬和8月底以前进行。

3、乔木修剪

(1) 凡主轴明显的树种，修剪时应注意保护中央领导枝，使其向上直立生长；原中央领导枝受损、折断，应利用顶端侧枝重新培养新的领导枝。

(2) 应逐年调整树干与树冠的合理比例。同一树龄和品种的林地，分枝点高度应基本一致。

(3) 位于林地边缘的树木分枝点可稍低于林内树木。

(4) 针叶树应剪除基部垂地枝条，随树木生长可根据需要逐步提高分枝点，并保护主尖直立向上生长。

(5) 行道树中乔木的修剪，除应按以上要求操作外，还应注意以下规定：

行道树的树型和分枝点高度应基本一致，分枝点高度最低标准为 2.8 米；树木与架空线有矛盾时，应修剪树枝，使其与架空线保持安全距离；路灯和变压设备附近的树枝应与其保留出足够的安全距离。

4、灌木修剪

(1) 灌木造型修剪应使树型内高外低，形成自然丰满的圆头形或半圆形树型。

(2) 灌木内膛小枝应适量疏剪，强壮枝应进行适当短截，下垂细弱枝及地表萌生的地蘖应彻底疏除。

(3) 栽种多年的丛生灌木应逐年更新衰老枝，疏剪内膛密生枝，培育新枝。栽植多年的有主干的灌木，每年应采取交替回缩主枝控制树冠的剪法，防止树势上强下弱。

(4) 生长于树冠外的徒长枝，应及时疏除或早短截，促生二次枝。

(5) 花落后形成的残花、残果，若无观赏价值或其他需要的宜尽早剪除。

(6) 成片栽植的灌木丛，修剪时应形成中间高四周低或前面低后面高的丛形。

(7) 多品种栽植的灌木丛，修剪时应突出主栽品种，并留出适当生长空间。

(8) 造型的灌木修剪应保持外型轮廓清楚，外缘枝叶紧密。

(9) 花灌木修剪应特别注意：

- 当年生枝条开花灌木（如：紫薇、木槿、月季、珍珠梅等），休眠期修剪时，为控制树木高度，对于生长健壮枝条应在保留 3 个-5 个芽处短截，促发新枝；一年可数次开花灌木（如月季、珍珠梅、紫薇等），花落后应及时剪去残花，促使再次开花。

- 一年生枝条开花灌木（如：碧桃、榆叶梅、连翘、紫珠、丁香、黄刺玫等），休眠期适当整形修剪，生长季花落后 10 天-15 天将已开花枝条进行中度或重度短截，疏剪过密枝，以利来年促生健壮新枝。

- 多年生枝条开花灌木（如：紫荆、贴梗海棠等），应注意培育和保护好老枝，剪除干扰树型并影响通风透光的过密枝、弱枝、枯枝或病虫枝。

5、绿篱及色带修剪

(1) 修剪应使绿篱及色带轮廓清楚、线条整齐、顶面平整、高度一致，侧面上下垂直或上窄下宽。每年整形修剪不少于 2 次。

(2) 绿篱及色带每次修剪高度较前一次修剪应提高 1cm。

(3) 修剪后残留绿篱面的枝叶应及时清除干净。

6、藤本修剪

(1) 吸附类藤本，应在生长季剪去未能吸附墙体而下垂的枝条，未完全覆盖的植物应短截空隙周围枝条，以便发生副梢，填补空缺。

(2) 钩刺类藤本，可按灌木修剪方法疏枝；生长到一定程度，树势衰弱时，应进行回缩修剪，强壮树势。

(3) 生长于棚架的藤本，落叶后应疏剪过密枝条，清除枯死枝，使枝条均匀分布架面。

(4) 成年和老年藤本应常疏枝，并适当进行回缩修剪。

7、园林树木修剪时，落叶树一般不留橛，针叶树应留 1cm-2cm 长的橛。修剪的剪口必须平滑，不得劈裂，并注意留芽的方位。直径超过 4cm 以上的剪锯口，应用刀削平，涂抹防腐剂促进伤口愈合。

8、灌水、排涝

(1) 应根据季节气候特点、土壤保水、植物需水、根系喜气等情况，适时适量进行浇水，促其正常生长。浇水前应先检查土壤含水量。

(2) 新植树木应在连续 5 年内充足灌溉，土质保水力差或根系生长缓慢树种，可适当延长灌水年限。

(3) 浇水树堰高度不低于 10 厘米。树堰直径，有铺装地块的以预留池为准；无铺装地块的，乔木应以树干胸径 10 倍左右、树冠垂直投影的 1/2 为准，并保证不跑水、不漏水。

(4) 用水车浇灌树木时，应连接软管，进行缓流浇灌，保证一次浇足浇透，严禁用高压水流冲毁树堰。

(5) 喷灌时应开关定时，专人看管。

(6) 在使用再生水浇灌绿地时，水质必须符合园林植物灌溉水质要求。

(7) 在雨季可采用开沟、埋管、打孔等排水措施及时对绿地和树池排涝，防止植物因涝至死。

(8) 绿地和树池内积水不得超过 24 小时；宿根花卉种植地积水不得超过 12 小时。

9、中耕除草

(1) 在植物生长季节要不间断地进行中耕除草，应除小、除早。除下的杂草要集中处理，并及时清运。

(2) 在具野趣游憩地段可采用机械割草，使其高矮一致。

(3) 在绿地内采用化学药剂除草时，必须慎重，应先试验，再应用。

10、施肥及土壤改良

(1) 应根据园林树木生长需要和土壤肥力情况，合理施肥，平衡土壤中各种矿质营养元素，保持土壤肥力和合理结构。

(2) 在树木休眠期以有机肥为主，在与土壤拌匀后，采用穴施、环施和放射状沟施等方法。施肥后踏实，并平整场地。

(3) 在树木生长季节可根据需要，进行土壤追肥或叶面喷肥。

(4) 园林树木施肥量应根据树木大小、肥料种类及土壤肥力状况而定。施用时要用量准确，并充分粉碎，与土壤混合后要撒施均匀，随即浇水，严禁肥料裸露。

(5) 用铁篦子等完全封闭的树堰，应预留专门的灌溉和施肥口。

11、更新、调整和伐树

(1) 种植结构调整和树木砍伐应经批准后方可实施。

(2) 具备以下条件上报批准后再移植或伐树：

- 密植林的调整与间伐。
- 更新树种。
- 枯朽、衰老、严重倾斜、对人和物体构成危险的。
- 配合有关供电、建筑或市政工程。

(3) 伐除树木时，应设安全员，划定安全范围并围拦，严格执行操作规程；伐除的树干、树枝等要随时清运；树桩高度应尽量降低，并必须在两日内刨除树桩，及时采取补种或铺装措施，做到场光地净，确保绿化景观的完美和行人、车辆的安全。

12、病虫害防治

(1) 防治园林植物病虫害应贯彻“预防为主，综合防治”的方针。

(2) 应科学、有针对性地进行养护管理，使植株生长健壮，以增强抗病虫害的能力。

(3) 及时清理带病虫害的落叶、杂草等，消灭病源、虫源，防止病虫害扩散、蔓延。

(4) 加强病虫害检查，发现主要病虫害应根据虫情预报及时采取防治措施。对于危险性病虫害，一旦发现疫情应及时上报主管部门，并迅速采取扑灭措施。

(5) 生物防治，应保护和利用天敌，创造有利于其生存发展的环境条件。具体方法主要包括以虫治虫、以鸟治虫、以螨治虫、以激素治虫、以菌治病虫等。

(6) 物理防治，主要包括饵料诱杀、灯光诱杀、潜所诱杀、热处理、截止上树、人工捕捉、挖蛹或虫、采摘卵块虫包、刷除虫或卵、刺杀蛀干害虫、摘除病叶病梢、刮除病斑、结合修剪剪除病虫害枝等。

(7) 化学防治，应选用高效、低毒、无污染、对天敌较安全的药剂。对人毒性较大、污染较重、对天敌影响较大的化学农药在园林植物的养护中严禁使用。用药时，对不同的防治对象，应抓住时机，对症下药、安全用药，不得随意加大浓度。注意不同药剂的交替使用，同时，尽量采取兼治，减少喷药次数。选用新的药剂和方法时，应先经试验，证明有效和安全时，才能大面积推广。

13、防寒

(1) 加强肥水管理，特别是返青水和冻水应适时浇灌，并浇足浇透。合理安排修剪时期和修剪量，使树木枝条充分木质化，有效控制病虫害的发生，提高抗寒能力，确保树木安全越冬。

(2) 对不耐寒的树种和树势较弱的植株应分别采取不同防寒措施。

(3) 对雪松等耐寒、耐旱、抗风能力差的边缘树种在新植3年内应搭设风障。

(4) 对悬铃木等耐寒性差且树皮较薄的树种在新植3年内可采取主干裹纸加绕草绳等防寒措施。

(5) 对月季等株形低矮、抗寒性较差的花灌木应于根基部培设土堆防寒。

(6) 对紫薇、木槿、大叶黄杨等易发生春季抽条的树种，宜于上年初冬和当年早春适量喷洒抗蒸腾剂。

(二) 园林花卉养护管理技术措施及要求

1、应根据不同花卉植物的生态习性、生物学特性、应用要求和周围环境状况，进行养护管理，使其适时开花，花繁色艳。

2、宿根花卉萌芽前应剪除上年残留枯枝、枯叶。

3、花坛、花径和各种容器栽植花卉应及时灌水，宿根花卉应特别注意返青水和冻水的浇灌时期和灌水量，矮牵牛等忌水涝花卉应注意排涝，花池应在适当位置加设排水孔。

4、及时中耕除草，作业时不能伤根及造成根系裸露，宿根花卉萌芽期应特别注意保护新生嫩芽。

5、结合浇灌和中耕适量施肥，保持土壤肥力和合理结构。

6、宿根花卉花谢后应及时去除残花、残枝和枯叶，并加强肥水管理；

7、及时清理死苗，并按原品种、原规格补齐。补齐费用由服务方承担。

8、做好病虫害的防治工作。及时清理株间的枯枝落叶，对病虫害早发现早治理。

9、对不耐寒的宿根花卉应分别采取覆土等不同防寒措施，确保安全越冬。

（三）草坪养护管理技术措施及要求

1、草坪的养护管理，应在了解各草种生长习性的基础上，根据立地条件、草坪的功能进行。

2、草坪的修剪应根据不同草种的习性和观赏效果，进行定期修剪，使草的高度一致，边缘整齐。高度应低于 10cm。

3、纯草坪杂草率低于 5%。

4、草坪铺植前应对地形进行整理，草坪平整无凹陷。

八、质量保证

1、服务提供方针对项目实际情况编制的标书及管理运营方案应满足业主方的工作要求。

2、服务提供方配备人员不低于 48 人，配备人员不能保证提供服务达到要求标准时，服务提供方应及时增补人员。

3、服务提供方派驻物业现场的人员均需经过服务提供方的专业培训方可上岗。若业主方认为服务提供方的工作人员和物业项目经理不符合项目要求或不能执行业主方的工作要求，业主方有权提出更换。物业项目经理不得随意更换，如

需更换须报经业主方同意，同时更换的人员须达到投标时的要求。

4、业主方根据对服务提供方服务工作履行情况定期进行检查评分和指导，业主方根据季度检查考核结果，季度考核合格，则在季度末支付本期全部物业服务费，若季度考核不合格，则按照考核办法扣减相应物业服务费。现场服务人数作为重要考核内容，未达到计划人员配置的，按缺岗人数和天数扣除缺岗人员的劳务费用。

九、其他

1、采购人将为物业公司在 B 区提供管理间一间（水电费由服务提供方自行承担）。

2、本次报价为服务期内包干价，包含服务期内所有费用。

五、采购实施计划

5.1 合同订立安排

在通知书发出后 30 日历天内，按招标文件及响应文件签订服务合同。合同应当由律师审核通过后方可按合同签订程序执行。合同签订 2 个工作日内在湖北省政府采购信息发布系统发布公告。

5.1.1 采购项目预（概）算、最高限价

本项目总预算金额为 246.85 万元。

5.1.2 开展采购活动的时间安排；

计划 12 月上旬在电子商城开展采购工作。

5.1.3 采购组织形式

电子商城邀请竞价。

5.1.4 采购包划分与合同分包

本项目共有 1 个项目包

5.1.5 供应商资格条件

（1）满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定，即：

具有独立承担民事责任的能力；

具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；

具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；

有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；

参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；

法律、行政法规规定的其他条件。

(2) 单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得参加本项目同一合同项下的政府采购活动。

(3) 为本采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的，不得再参加本项目的其他招标采购活动。

(4) 未被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单，未被列入政府采购严重违法失信行为记录名单。

(5) 落实政府采购政策需满足的资格要求：/

(6) 本项目的特定资格要求：

供应商在“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)无不良记录及失信记录且在中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)无严重违法失信行为信息记录(查询截止时点:以投标截止当日查询结果为准)。

5.1.6 采购方式

电子商城采购，邀请竞价

5.2 合同管理安排

5.2.1 合同类型

服务类合同

5.2.2 定价方式

固定总价

5.2.3 合同文本的主要条款

详见附件：合同范本

5.2.4 履约验收方案

由沙湖公园公园服务管理中心、质量监察科对服务质量进行监督和考核，服务费用支付和考核结果挂钩。

5.2.5 风险管控措施

国家政策变化应对措施：根据相应政策变化来调整和更新相应要求。

实施环境变化应对措施：根据实施环境变化来调整实施工作方案。

重大技术变化应对措施：根据技术变化要求来同步项目技术标准。

预算项目调整应对措施：根据项目预算实际调整来研讨对应方案。

因质疑投诉影响采购进度应对措施：在项目采购前严格把控相关要求，在项目采购中对质疑投诉依法依规进行回复和应对。

采购失败应对措施：根据项目采购过程中对应出现的问题进行解决和调整
后，再一次启动采购程序。

不按规定签订或者履行合同应对措施：不按规定签订合同的根据
《政府采购法》规定从其他合格的供应商中确定成交供应商或重新开展采 购合
同；不按规定履行合同的应根据及时告诫供应商，必要时追究其法律责任。

出现损害国家利益和社会公共利益情形应对措施：及时制止和纠正相关情
形。

六、审查情况

6.1 审查意见

经采购科室、计划财务科、法律顾问共同审查，支委会研究，认为本项目采
购需求和采购实施计划符合要求。

预算单位（盖章）

年 月 日

附件 1：合同模版

第一章 合同书格式（参考）

（根据《政府采购法》和《中华人民共和国民法典》及相关法律法规之规定，采购人和中标人之间的权利和义务，应当按照平等、自愿的原则以合同方式约定。此合同书仅作为签订正式合同时的参考，正式合同书应包括本参考格式之内容。）

物业管理服务合同

第一章 合同书

业主方：武汉市沙湖公园管理处 法人代表：_____

服务提供方：_____ 法人代表：_____

依据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》等有关法律、法规，经公开招标，业主方将武汉市沙湖公园 区物业管理委托服务提供方实施专业化、一体化的物业管理服务，经过双方协商同意按下述条款和条件签署本合同（以下简称“合同”）：

1. 合同文件

本合同所附下列文件是构成本合同不可分割的部分：

- 1) 合同书
- 2) 合同条款
- 3) 中标通知书
- 4) 招标文件及招标文件有关问题的备忘录及其附件
- 5) 标准规范及有关技术文件
- 6) 中标人的投标文件及在投标期内补充的所有书面文件
- 7) 中标人在投标时随同投标文件一起递送的其他资料

2. 合同金额

合同包干总金额（含税）为大写：_____。

3. 服务期限

服务期限：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日。

4. 服务范围

服务范围：占地面积__公顷，其中，绿地面积__公顷，园路及桥梁面积__公顷，广场及铺装面积__公顷，建/构筑物占地面积__公顷，内湖面积__公顷。

5. 合同承诺

考虑到业主方将按照本合同向服务提供方支付，服务提供方在此保证全部按照合同的规定向业主方提供服务，并承担相应的责任。

考虑到服务提供方将按照本合同提供服务并承担相应的责任，业主方在此保证按照合同规定的价格向服务提供方支付。

本合同一式四份，以中文书写，业主方、服务提供方各持二份。

业主方：武汉市沙湖公园管理处 服务提供方：_____

地址：武汉市武昌区秦园路 地址：_____

邮编：430000 邮编：_____

电话：88300845 电话：_____

法定代表人（或授权代表）： 法定代表人（或授权代表）：

签字：_____ 签字：_____

日期：____年____月____日 日期：____年____月____日

签约地点：中国武汉【】区

第二章 合同条款

一、合同内容：

1、服务提供方被确定为武汉市沙湖公园 区物业管理服务的实施人。

服务期限自 2026 年 1 月 1 日起至 2026 年 12 月 31 日止。

2、下列文件为本合同不可分割部分：

- ① 中标通知书；
- ② 服务提供方的投标文件；
- ③ 招标文件；

服务提供方在谈判过程中所作的其它承诺、声明、书面澄清等。

二、业主方权利和义务：

1、代表和维护产权人、使用人的合法权益；

2、审定服务提供方制定的物业管理方案；

3、根据《武汉市沙湖公园 区物业管理招标文件》及《武汉市沙湖公园 物业管理考核办法》及主管单位的相关规定对服务提供方服务工作履行合同情况进行检查评分和指导；

4、根据对服务提供方的检查考核结果按季度向服务提供方支付服务费；

5、为服务提供方提供管理办公室、日常水电等基础设施（使用期间产生的水电费应由使用方支付）；

6、协助和配合服务提供方开展物业管理工作。

三、服务提供方权利与义务

1、本合同服务提供方服务时间为全日制（涵盖服务期限内全部周末及法定节假日）。

2、根据《武汉市沙湖公园 区物业管理招标文件》及《武汉市沙湖公园 外包服务考核办法》和投标文件所作的承诺开展物业管理服务工作，接受业主方及各级管理部门的检查考核及其结果，按照《武汉市沙湖公园 外包服务考核办法》，建立质量管理制度，按统一检查表登记，并在每月 20 日之前报与业主方。

3、在任何情况下（包括但不限于灾害天气期间或重大活动期间），服务提供方均应从业主方要求和安排，做好物业服务工作，接受社会监督，对业主方提出的合理整改要求必须在 24 小时内进行，并将整改结果报业主方。

4、服务提供方派驻本项目现场的工作人员符合招标文件中明确的数量及质量要求，总人数不得低于 人，其中：

（1）保安不得低于 人。

（2）保洁不得低于 人。

（3）绿化养护人员 人。

（4）项目经理 人。

若前述人数不能保证服务提供方服务达到相关要求标准，服务提供方应及时增补人员，自行承担增加的人工费用。

如业主方有临时任务，服务提供方应无条件予以积极配合完成。

5、服务提供方派驻物业现场的人员均需经过岗前培训合格后方可上岗。若业主方认为服务提供方的工作人员不符合项目要求，有权提出更换，服务提供方须在 5 个工作日内按业主方要求调整到位。

常驻现场主管与主要技术负责人不得随意更换，如需更换须取得业主方同意，同时更换的人员须达到招标文件要求。

6、服务提供方应确保合法用工，保持服务人员稳定，依法与服务提供方人员建立劳动合同关系。如服务提供方与服务提供方人员发生劳动纠纷，与业主方无关，由服务提供方负责解决，且服务提供方保证不得影响本合同正常履行。

7、服务提供方不得聘用或雇佣不符合相关法律法规规定的人员，否则，因此导致业主方遭受任何经济损失，或面临任何第三方或行政机关及上级主管部门的索赔、诉讼、处罚或其他权利主张，服务提供方应赔偿业主方由此遭受的一切损失（包括招致的一切成本或开支、律师费、向第三方或行政机关承担的任何形式的责任）。

8、服务提供方保证自己具备提供本合同约定服务的合法资格，并负责办理工作人员上岗涉及的全部审批/备案手续，否则因此遭致政府部门处罚，服务提供方承担相应责任。服务期限内，服务提供方应确保上述经营资格的持续有效性，否则业主方有权单方解除本合同。若因服务提供方未履行前述义务导致业主方遭受任何损失或行政机关的任何处罚，服务提供方应赔偿业主方由此遭受的相应损失或承担的成本、律师费、开支或责任。

9、服务提供方应与所有派驻人员签订劳动合同，并将所有派驻工作人员的劳动合同复印件、身份证复印件、暂住证/居住证复印件（如涉及）、社保缴纳证明复印件及一般性健康证明原件提供业主方备查。

10、服务提供方应对驻场工作人员统一着装；工作人员应佩工牌上岗，相关费用由服务提供方承担。

11、服务提供方承担现场管理的安全责任，为驻场工作人员提供安全防护设备、工具，并进行安全培训，确保其作业过程中人身安全。如服务提供方工作人员在作业过程中造成人员自身或任何第三人的人身或财产损害的，概由服务提供方承担全部责任；如造成业主方损失，服务提供方应全额赔偿。若业主方就服务提供方人员在作业过程中发生安全事故面临任何第三方的索赔、处罚或其他权利主张，服务提供方赔偿业主方由此招致的一切成本或开支（包括律师费）以及业主方由于向服务提供方人员或第三方（包括行政机关及相关主管部门）承担任何责任而遭受的损失。

12、服务提供方应自行购买派驻工作人员作业的人身意外伤害保险等相关保险，并在进场作业 3 日前将保险单原件交业主方核查。

13、服务提供方常驻现场主管应参加业主方组织的相关工作会议，汇报现场工作情况，提出存在问题及解决方法。

14、服务提供方应定期对驻场工作人员进行培训，满足实际工作需求。

15、服务提供方确保其工作人员遵守业主方管理制度和规定，服从业主方人员的现场管理。

16、服务提供方应要求其工作人员节约使用业主方提供的资源，不得浪费。

17、服务提供方应管护好业主方资产。如有资产损坏或丢失，服务提供方应承担赔偿责任。未经业主方同意，服务提供方不得擅自使用业主方资产。

18、服务提供方工作所需的一切设施、设备、物料等均由服务提供方自行购买并承担费用，购买的设施、物料必须是正规厂家生产的合格产品。如合同约定配置设备不能满足本项目需要的，服务提供方应自行自费增添配置。服务提供方不得擅自将为本项目配备的设备、设施、物料挪作他用。

19、本合同因任何原因终止，服务提供方应在终止后 3 日内，与业主方或业主方指定接管单位办理本项目物业服务管理档案等交接，并与接管单位签署交接确认文件。交接确认文件应交业主方一份备案。

20、服务提供方对业主方提供的设备需进行维修保养，产生的费用由服务提供方支付。其中电瓶车的电瓶更换、电机维修、轮胎更换费用由业主方承担，其他维修保养产生的费用由服务提供方承担。由于服务提供方使用不当和人为破坏产生的一切维修费用由服务提供方承担。服务期满后，服务提供方应将业主方资产完好移交。

四、价格与支付

1、合同包干总金额为人民币大写：_____，（签订合同后，预付总服务费的 30%，剩余服务费从第二季度起按季度平均支付，季度初预付当期服务费的 80%，季度末根据考核结果支付当期剩余服务费）。

2、付款方式：

付款时间：业主方根据季度检查考核结果，季度考核合格，则在季度末支付本期物业服务费。服务提供方确认届时考核将按照业主方及主管部门相关规定进行，并同意以届时业主方作出的考核结果作为支付当期剩余服务费的依据。

付款方式：以转账方式直接转入服务提供方银行账户。

收款单位：

收款账号：

开户行：

行号：

服务提供方每次收款前需向业主方开具正规税务发票，否则业主方有权拒绝或延迟付款且无需承担任何违约责任。前述费用已包含业主方应向服务方支付的全部费用，除前述费用外，业主方不再另行向服务方另行支付其他任何费用或报销。

五、物业管理服务权的交付和回收

业主方应于 2026 年 1 月 1 日与服务提供方交授权移交，服务期满后业主方无条件收回。

六、违约责任

2、由于服务提供方在管理过程中的安全责任事故、产生的经济损失均由服务提供方承担和赔偿。由此造成业主方任何损失的，业主方有权向服务提供方追偿。

3、若服务提供方未能按照本合同约定的标准向业主方提供物业管理服务，业主方有权拒绝向服务提供方支付本合同价款，并要求服务提供方限期整改，逾期拒不整改的，服务方应按照当期服务费的【】%向业主方支付违约金；服务提供方逾期拒不整改超过【】次的，业主方有权解除合同；若由此造成业主方经济损失的，服务提供方应给予业主方全部经济赔偿。

4、服务提供方违反合同的约定，考核不达标的，业主方有权要求服务提供方整改，且服务提供方应按照【】元/次向业主方支付违约金。现场服务人数作为重要考核内容，未达到计划人员配置的，按缺岗人数和天数扣除缺岗人员的劳务费用。

5、设施设备因服务提供方未及时上报，从而维护和管理达不到使用功能或造成任何第三方安全或服务事故的由服务提供方承担责任。由此造成业主方任何损失的，业主方有权向服务方追偿。

6、未尽事宜双方签订补充协议协商。

七、不可抗力

1、不可抗力如自然灾害、行政机关、上级主管部门的行政命令、通知、政策或要求（或业主方、服务提供方双方不能控制的原因）不能履行合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，但合同一方迟延履行后发生不可抗力的，不能免除责任。

2、合同一方因不可抗力不能履行合同的，应当及时通知对方，以减轻可能给对方造成的损失，并应当在合理期限（合理期限为不可抗力事由消除之日后的十五日内）内提供证明。

八、争议和裁决

若双方履行本协议过程中发生争议，由合甲方所在地有管辖权的法院管辖。

九、合同生效及其它

本合同经双方盖章或双方法定代表人或授权代表人签字后合同生效。

十、合同的解除和转让

1、业主方和服务提供方协商一致，可以解除合同。

2、有下列情况之一，合同方可以解除合同：

（1）因不可抗力致使不能实现合同目的，未受不可抗力影响的一方有权解除合同；

（2）因合同一方违约导致合同不能履行，另一方有权解除合同。

3、有权解除合同的一方，应当在违约事实或不可抗力发生之后 30 天内书面通知对方提出解除合同，合同在书面通知到达对方时解除。

任何一方变更联系方式或者通信地址，应当在变更后三日内通知对方。变更方未履行或怠于履行通知义务的，对方依此信赖送达文书，将视为已经送达，具体日期以邮戳日为准；文书未能被送达人实际接收的，文书退回之日视为送达之日。对方依此信赖发出的信息，信息发出之日视为送达。

4、合同的部分或全部都不得转让。

十一、本合同一式四份，业主方二份、服务提供方二份。

十二、本合同在执行过程中如出现未尽事宜，双方在不违背本合同和招标

文件的原则下协商解决，协商结果以书面记录在案，并经签证同意，作为本合同的附件，与本合同具有同等效力。