

郑州轻工业大学校园绿化物业服务合同

合同编号：豫财磋商采购-2023-1351

项目名称：郑州轻工业大学科学、东风校区校园
绿化物业服务合同

甲方：郑州轻工业大学

乙方：深圳市莲花物业管理有限公司

签订日期：2024 年 4 月 30 日

郑州轻工业大学科学、东风校区校园绿化物业合同

合同编号：豫财磋商采购-2023-1351

甲方（采购方）：郑州轻工业大学

乙方（供应方）：深圳市莲花物业管理有限公司

现依据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》、《物业管理条例》等相关法律规定，按照平等、自愿、公平和诚实信用的原则，甲乙双方约定以下条款，以便共同遵守。按照规定，本次招标文件和投标文件均是本合同不可分割的组成部分，具有法律效力。

一、服务的基本原则及基本情况

1. 乙方须服从甲方相关职能部门的管理，乙方委派投标文件明确的项目经理人（包括项目主管）为驻甲方项目管理的负责人，未经甲方同意，合同期内不得更换项目管理负责人。

2. 服务对象：郑州轻工业大学；

3. 服务期限：服务期限：2年（24个月），2024年5月1日-2026年4月30日。第一年服务合同期满，经考核不合格的，合同终止。

4. 服务费用：每年1250250元（大写：壹佰贰拾伍万零贰佰伍拾元）。服务费用按月支付，每月支付：104187.5元（大写：壹拾万肆仟壹佰捌拾柒元伍角）。本合同终止时，最后一个付费期不足一个月的，按实际服务天数折算最后一期的服务费，折算方法为实际服务天数乘以年服务费除以365天。

付款条件及方式：

1) 支付方式与程序：物业管理服务费按月支付，甲方在对乙方上一月的服务考核合格后，于次月支付上一月费用。每次支付前三日，凭甲方开具的考核合格单，乙方开具的正规发票，甲方财务部门以转帐方式支付物业管理服务费。合同期内最后一个月的管理服务费用待甲乙双方办理完交接手续后，由甲方支付给乙方。若考核不合格，按照《郑州轻工业大学校园绿化服务标准及考核办法》扣减物业管理服务费，如遇节假日或寒暑假则顺延。

2) 在本项目合同履行期限内，物业管理服务费不因原材料及人力费用等市场行情变化而变动。若绿化物业服务工作量变动，双方根据中标价格相应的费率据实计算物业管理服务费增减额。

5. 履约保证金：

1) 合同签订前，乙方需以转账方式向甲方交纳一年服务费金额的5%作为履约保证金或保函，人民币 62512.5 元，（大写：陆万贰仟伍佰壹拾贰元伍角）。

2) 本项目合同期满时，供应商完成相关服务工作，没有违约行为，办理完物业交接的相关手续，并按时退场后的90日内，由采购方将履约保证金一次性无息退还供应商。

3) 本项目合同期满时，若综合考核达不到标准，履约保证金将直接抵作整改费用，整改经采购方验收合格后，履约保证金剩余部分一次性无息退还供应商，如履约保证金不足以支付整改费用，则由供应商补足差额部分。

4) 本项目合同履行过程中，若供应商在任何一次年度综合考评

达不到标准，采购方有权单方面终止合同，履约保证金不予退回，并有权要求供应商赔偿采购方遭受的实际损失。

5) 本项目合同内约定扣减履约保证金的，乙方均需在扣减履约保证金后 5 个工作日内通过转账方式补足履约保证金。

二、服务地点和服务内容（具体详见招标文件）

1. 服务地点：郑州轻工业大学科学校区约 12.6 万平方米、东风校区约 6.2 万平方米。

2. 服务内容：绿化养护主要内容（包括但不限于以下内容）：

1) 校园内所有绿化场地上的绿化苗木草皮和行道树，景观湖维护管理。

2) 浇水、施肥、松土除草、修剪、专业病虫害防治、越冬防护、草坪地被补植和树木补植。保持所有绿化场地上的绿化苗木草皮、行道树坑内和建筑物散水的卫生整洁。（不含东风校区教三楼北侧花园、月季园等花园内硬化路面的清洁及垃圾箱的清洁等）

3) 每年的树木修枝，恶劣天气等造成的倒树、断裂树木的清理、修剪处理。

4) 学校迎宾、迎检等重大活动及各种会议绿化装饰。

5) 绿化专业器具的配备及绿化垃圾清理外运。

三、人员配置要求

1、人员需求基本情况：

本项目配置人员不少于 21 人：项目经理 1 人，管理人员 2 人，技术工 2 人，绿化养护人员 16 人（科学校区 11，东风校区 5 人）。

2、基本要求：

1) 项目人员应身体健康，具有能够完成本职工作的能力。员工经岗前培训合格后方可上岗，掌握专业知识和本职服务质量标准，每年应接受不少于 8 小时的岗位技能知识培训。

2) 乙方应按国家相关法律法规规定和服务外包合同约定完成本项目物业管理服务，守法经营，遵守学校有关规章制度，主动接受采购方有关部门的监督、考核。

3) 乙方配置所有人员应规范统一着装、挂牌上岗；应自备智能手机（具备学校智慧后勤监管系统手机端进行工作数据采集和任务执行的能力）；服务主动热情，言行文明规范，接听电话及时，首问负责，上班期间不脱岗，不从事与服务工作无关活动。

4) 乙方应将所有员工名单及基本情况交采购方备案，作为监督检查的依据。乙方员工的新进、调岗、辞退，经采购方审核同意后方可进行。员工请假的，须 1 日内报采购方备案。

5) 乙方不得使用为采购方配置的员工从事其他盈利性服务工作。

6) 乙方不得擅自减少人员。如遇节假日、假期等以采购方通知为准。

7) 乙方负责校园绿化管理监督工作。外来施工单位施工过程中，乙方派人进行监管，对采购方施工现场水电、绿化、路面、花池等造

成破坏的，由乙方协调督促施工单位恢复原状，并督促施工单位及时清运垃圾。若发现施工现场造成破坏或施工现场垃圾并找不到责任单位或责任人的，由乙方负责恢复、清运。

8) 如果乙方所配置人数不能达到本项目的服务质量标准，采购方可以要求增加绿化物业服务人员的数量，所产生的费用由中标人承担。

四、项目人员配置要求：

1) 项目经理要求：负责绿化项目的运营全面管理工作。任职条件：本科以上文化程度，年龄在 55 周岁以下，中级及以上职称、能熟练掌握现代化、信息化管理技术、具有 3 年以上从事绿化物业管理服务相关项目管理经验。

2) 管理人员要求：负责绿化专业服务项目的运营管理。任职条件：大专以上文化程度，年龄在 60 周岁以下、中级及以上职称，熟悉绿化专业业务知识、具有 1 年以上从事绿化物业管理服务相关项目管理经验。

3) 技术工：绿化专业技术的指导和监督。任职条件：大专以上文化程度，年龄在 60 周岁以下、中级及以上职称、熟悉专业业务知识（如园林、园艺、植保、林学等）、具有 3 年以上相关项目服务经验。

4) 绿化养护人员：所有人员均须在 60 周岁以下，具有经人力资源和社会保障部门考核认定合格的与本项目相关的岗位等级为高级工（3 级）岗位证书，具有一定的工作经验，并接受岗位培训合格后

上岗。

五、服务设备、维修材料投入

配备的设备至少包括绿篱修剪机、高枝锯、剪刀、油锯、伸缩梯、割草机、电动喷雾器、景观湖面垃圾收集器、大型四轮洒水车等；需提供本项目相关的工器具、材料及办公机具。所需的设备、工具、清洁剂等物料费用由乙方自行承担。

六、甲方的权利与义务

1. 负责审核、备案乙方的经营资质以及特殊岗位人员资质。

2. 负责依据招标、投标文件、合同及学校相关制度，对乙方的服务过程以及服务质量进行监督、检查和考核，对乙方履行职责的行为予以支持、配合。对乙方服务质量问题及师生投诉进行处理。甲方有权对乙方未履行响应文件中有关承诺、违反合同有关规定的行为以及达不到质量标准的事项进行相应经济处罚。

3. 甲方为乙方提供值班所需要场地和综合办公用房。乙方使用甲方的房屋资产应严格按照甲方的相关规定使用，不得出租或挪做它用。在提供绿化物业服务过程中，乙方所使用的水、电须计量收费。

4. 负责协调组织绿化物业服务项目的交接工作，协调做好校内的沟通交流工作。

5. 对乙方在服务管理过程中的重大事项享有知情权。

6. 依据考核标准对乙方的管理服务质量进行考核，并根据考核结果，按时支付乙方服务费。

7. 除物业管理费外，甲方不承担乙方及其工作人员的任何其他费用。

8. 甲方对乙方的综合评定结果应及时通知乙方,并对有关需要改进的事项进行二次监督,促使其整改到位。对于拒不整改的,甲方有权自行聘请其他公司进行整改(甲方聘请临时人员费用标准如下:(1)绿化工人等:人员工资按 200 元/人·日计算;(2)其他:人员工资按不低于 200 元/人·日计算;人员工资不足一日按一日计算。整改费用从当月乙方绿化物业服务费用中扣除。

七、乙方的权利与义务

1. 严格执行国家法律法规,依法经营,承担与外界发生的一切经济往来的完全责任,承担服务期间的一切质量、环境、安全责任;不得转包分包。

2. 应自觉接受学校及行政执法部门的监督检查,服从甲方的管理;经常与甲方进行有效的工作沟通。乙方不得擅自利用本项目绿化物业服务人员和甲方场地、资源等对外开展活动;无条件配合甲方开展的各项活动;乙方使用后勤信息化系统,须对相关信息、数据进行保密,确保信息、数据安全。

3. 在绿化物业服务区域设立专门管理机构,配置合格的管理人员以及专业技能人员;乙方工作人员必须经专业培训后方可上岗,遵守甲方的规章制度,明确各岗位职责、服务范围和工作流程,统一着装,佩戴工号牌,爱护甲方的各类设施设备及其它财产,如乙方工作人员损坏甲方设施设备及其它财产,由乙方负责赔偿。设立每天 24 小时服务热线,并保持通讯畅通,绿化物业服务运行中的通讯费、服装费、办公费等均由乙方自理。

4. 乙方提供绿化服务所需的各类工具、用品及机械设备等。如铲子、扫帚，耙子、工作用车、防治病虫害的各类药品及器具。

5. 严格执行劳动用工的政策规定，签订劳动用工合同，按时足额支付员工工资。全额承担员工的保险、医疗、福利、劳保以及意外伤害等产生的所有费用。乙方与其工作人员之间发生的劳动争议，由乙方承担完全责任。如属乙方工作不作为或者工作过失造成甲方校内发生火灾和其它安全事故所产生的损失，乙方应承担相应的赔偿责任。

6. 负责维护甲方提供的一切设施设备。学校的资产不得私自占用或转借他人，不得改变原有用途。节约水、电资源。如因乙方原因造成设施损坏或能源资源浪费等状况，一切损失均由乙方负责。

7. 负责执行合同约定的服务质量标准及要求，建立并执行各项管理制度，保障甲方正常的教学、科研、办公、生活秩序，发现安全隐患及时处置。不与师生发生争吵，杜绝打架斗殴事件，不得侵害甲方的合法权益。承担责任事故造成的一切经济损失及法律责任。

8. 本合同终止当日，乙方无条件向甲方移交物业管理档案资料和退还属甲方所有的办公用房、仓库及其它各类设施物品、资料，并办理交接手续。乙方未按时履行交接手续或者移交手续未达到甲方要求的，甲方有权扣除乙方物业管理履约保证金。

9. 完成甲方交办的其他工作任务，包括并不限于恶劣天气、特殊保障等。

八、监管及考核办法

1. 甲方每月对乙方的服务绩效进行监督考核。依据服务绩效考核结果支付物业费。扣减的分值对应（本条第 2 款）扣减相应的物业费。

如乙方对当月的服务绩效考核结果有异议，需三个工作日内向甲方提出复议，最终服务绩效考核成绩以复议结果为准。

2. 绿化物业服务费支付标准如下：

1) 当月服务绩效考核总分在 95 分(含)以上，甲方支付当月绿化物业服务费的 100%；

2) 当月服务绩效考核总分在 90 分(含)-95 分（不含），甲方支付当月绿化物业服务费的 95%；

3) 当月服务绩效考核总分在 85 分(含)-90 分（不含），甲方支付当月绿化物业服务费的 80%；

4) 当月服务绩效考核总分在 80 分（含）-85 分（不含）的，甲方支付当月绿化物业服务费的 75%；

5) 当月服务绩效考核总分低于 80 分的，甲方支付当月绿化物业服务费的 70%，并从当月服务费中扣除 10000 元。

九、违约责任

1. 甲、乙双方如不履行合同义务或者履行合同义务不符合合同要求的，应承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。

2. 乙方擅自将本合同中所规定的权利、义务转让或转包的，甲方有权终止或解除合同，并一次性扣除履约保证金的 50%。限期整改不到位的，扣除全部履约保证金。

3. 在执行第八条第 2 款的基础上, 对于绿化物业服务中存在的以下问题的, 乙方须另行支付违约金, 从当月绿化物业服务费中扣除。

1) 在各级各类检查评比活动中被查出服务质量不达标或未在规定时间内完成工作任务的, 视严重程度每处每项处罚 100—1000 元;

2) 乙方应配合甲方完成应急临时性工作任务。若不配合或执行不力, 造成损失的, 每次扣除 1000—3000 元。

3) 因绿化物业服务不达标被师生有效投诉, 或整改不到位重复出现的, 或乙方员工与师生发生争吵的, 每次扣除 3000—5000 元;

4) 与师生发生打架斗殴行为的, 每次扣除 10000 元; 发现乙方员工之间发生争吵或斗殴的, 每次扣除 1000—3000 元。

5) 对甲方的声誉利益造成损害的, 视情节严重程度每次扣除 10000—50000 元。

6) 因乙方原因对学校公共财物造成损害、人身伤害的, 由此造成的损失全部由乙方承担。

7) 乙方在服务中未按合同约定履行义务、不服从甲方管理, 根据情况每次扣除 1000—10000 元。甲方以书面形式通知后仍未整改或整改不到位的, 甲方有权委托有资质能力的第三方提供服务, 所需费用从乙方的当月服务费中扣除。

8) 乙方未及时发现安全隐患并上报, 由此引发的安全事故, 由乙方承担事故的责任并赔偿相应损失。

9) 由于乙方玩忽职守等给甲方造成损失的, 乙方承担相应的责任并赔偿损失。

10) 若乙方上岗人数不足合同约定人数,扣除不足人数工资及相应人员管理费。若使用大型机械或现代化手段,能满足甲方服务需求的,经甲方许可,可适当调减工作人员。

4. 如因违约问题,给对方造成经济损失的,全部由责任方承担赔偿责任。

5. 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,并应当在合理期限内提供证明。根据不可抗力的影响,双方协商同意,可部分或者全部免除责任,但法律另有规定的除外。

十、合同的变更、终止和解除

1. 合同签订后,任何一方不得擅自变更。如因绿化物业服务实际情况改变需要变更时,应经过双方书面确认后方可变更。

2. 发生下列情况之一,甲方有权终止或解除合同:

1) 乙方发生重大违法违规行为或在甲方服务区域内发生较大安全、稳定责任事故的;

2) 在年度综合考核低于 85 分的;

3) 因乙方原因给学校造成信誉和经济等方面重大损失的;

4) 企业经营资质、人员、设备等不具备履行合同能力的;

5) 未履行服务承诺或拒不服从甲方监管的。

3. 合同期限届满,乙方应配合甲方在本合同终止前 15 天内做好交接事宜,合同被解除后,乙方应配合甲方应在 15 日内做好交接事宜。如乙方不予配合,每拖延一日,扣除履约保证金 20000 元。

4. 本合同期满或解除后,在新的物业管理企业接管本物业项目之前,乙方需要应甲方的要求继续提供物业管理服务,并签订补充协议,费用按原合同标准支付。

十一、合同纠纷

如发生合同纠纷,甲、乙双方协商解决;协商不成时,因本合同发生的所有纠纷均由甲方所在地人民法院管辖。

十二、其它约定

1. 本项目的招标文件和投标文件及本合同附件均为本合同不可分割的组成部分,与合同具有同等法律效力。

2. 招、投标文件及合同中未尽事宜,由双方协商确定,必要时可签订补充协议。

3. 《郑州轻工业大学校园绿化物业服务监管考核办法》是本合同的组成部分,作为甲方对乙方进行月度考核和年度考核的依据。本合同签订时乙方已详细阅读和知悉该考核办法的内容,同意作为考核依据。

4. 本合同一式捌份,甲方执肆份,乙方执肆份,缺页之合同为无效合同。经双方签字盖章后生效。

甲方(盖章):

单位地址:郑州市高新技术产业开发区

科学大道 136 号

乙方(盖章):

单位地址:深圳市福田区华

富街道莲花二村社区红荔
西路 5002 号莲花二村莲花
楼 301

委托代理人（签字）： 王明

委托代理人(签字): 

联系方式: 18719628046

开户银行：建设银行郑州南阳
北路支行

开户银行：中国工商银行股份有限公司郑州东风路支行

账号: 41001508010050004201 账号: 1702221709200138095

银行行号: 105491000217 银行行号: 102491022179

2024年4月30日 2024年4月30日

2、服务标准及分值

服务内容		服务标准及要求
绿化 养护 综合 质量 标准 (15 分)	15 分	1. 草坪及各类植物浇水、施肥、除草、修剪、病虫害防治、越冬防护、草花培育、草坪地被补植，以及植物保护、死亡树木的移除、补植等应有的全部管护工作，确保植物正常生长。室外绿地或花坛内各类乔、灌、草等绿化存活率达到 100%，草坪常年保持平整，边界清晰。2. 乔灌木及攀缘植物每年普修 2 次以上、切边整理 3 次以上，各种植物生长茂盛，无枯枝、缺枝；3. 所有植物保持不缺水，做好雨季和日常的培土工作，防止积水。负责浇灌系统的维修维护，费用由供应商承担。4. 做好树木涂白、防风害等工作，对受损或倾到花木及时扶正和局部补苗，并根据相关病虫害发生的环境条件及其规律，合理施肥，坚持以“预防为主”的原则进行防治，不得使用高毒及以上的农药，保持花木生长健壮，枝叶茂盛。5. 绿地无绿化生产垃圾（如树枝、树叶等），绿化带内无其他垃圾，无积水，无干旱。6. 对古树名木等重要树木应建立档案，特别保护。7. 负责园林小品、铺装等园林设施的管护和维修工作。8. 对破坏花木和校园内违规种植现象要及时制止和恢复。9. 及时清理园区内干草、枯枝、落叶等，防止火灾事故发生。10. 绿化设施的维护管理。
乔木 养护 (32. 5 分)	景观 (4 分)	1. 绿化很充分。2. 无缺株、死株（死株率 1%以下）。3. 配置合理（树种多样，树种之间、树种与其他乔、灌、草、藤、花以及与水、路、园林设施之间和谐）。4. 保护措施完备，维护及时。
	生长 (5 分)	1. 生长势较强，枝壮叶茂。2. 生长量超过均值。3. 叶色正常，有光泽，无黄叶、

3、考核

项目	内容		得分
绿化养护综合质量标准			
乔木养护			
花灌木养护			
草坪养护			
绿篱及模纹图案养护标准			
病虫害及其他有害生物控制			
园林设施养护			
考核结果			
考核意见和建议		考核人员签字	
考核单位签章		被考核单位签章	

		违法悬挂物。
花灌木养护(18分)	景观(2分)	1.管理精细、景观优美。2.无缺株死株。3.配置合理。
	生长(5分)	1.生长势强,枝壮叶茂。2.叶色正常有光泽,无黄叶、焦叶、卷叶、枯萎叶,生长季节不落叶,无明显病症及害虫遗留物(虫网、虫粪、蜜露等)。3.枝健壮,无枯死枝。4.开花树种花繁而艳。5.冠形完整美观,枝条分布匀,数量适宜,内膛通透。
	修剪(3分)	1.每年修剪不少于2次。2.科学合理,适时适度。3.冠形优美,内膛通透,枝条数量适宜、分布匀称,修剪强度适宜。4.剪口芽留芽方位准确,芽长势饱满。5.枯死枝、内膛乱枝、交叉枝、平等枝、横跨枝、衰弱枝、病虫枝和其它影响树势、树形的枝条修除率98%以上。6.操作规范,工具齐全。
	施肥(2分)	1.每年施肥不少于2次。2.施肥种类适宜,方法合理。3.无缺肥、无漏肥、无肥害。
	树穴(1分)	树穴边线清晰,线条流畅。
	松土(1分)	除草 松土除草及时,每年10次以上。
	灌溉(1分)	因生长季节天气情况、花灌木种类恰当进行,无旱涝现象。
	栽(补)植(2分)	1.栽植科学,搭配合理。2.成活率:易成活树种成活率100%,不易成活树种成活率98%以上。3.常绿及反季节栽植的花灌木带土球,土球直径不小于冠径的1/3,且须根保留较完好。4.树坑直径大于土球直径50cm以上,封土深度以盖住土球上部5—10cm为宜。
	清洁(1分)	树穴内无生活垃圾、建筑垃圾、干枝枯叶及其它废弃物
草坪养护	景观(1.5分)	1.管理精细,景观优美。2.草种单品种纯度95%以上,目测无杂草。3.生长旺盛,生长季节不枯黄,无斑秃,覆盖率100%。4.美观平整、坡度科学、无坑洼。5.

护 标 准(10 分)	修 剪 (2分)	1. 根据品种不同, 每年修剪不少于 10-12 次, 枝条凸出平面小于 5cm。2. 外形优美, 有层次感, 三面平整, 直线笔直, 曲线流畅。3. 修剪强度适宜、疏密得当。 4. 操作标准, 工具齐全。
	施 肥 (2分)	1. 每年施肥不少于 2 次。2. 肥料种类适宜, 方法合理。3. 无缺肥、无漏肥、无肥害。
	排 灌 (1分)	因生长季节、天气情况、植物种类恰当进行, 无旱涝现象。
	松土除草 (1分)	松土除杂草及时。
	清 洁 (1分)	篱下无落叶、生活垃圾、建筑垃圾、干枝枯叶及其它废弃物。
病 虫 害 及 其 他 有 害 生 物	发病率及 危害程度 (2分)	1. 基本无明显危害 (整体病害发病率 $\leq 8\%$); 2. 叶部病害发病率 $\leq 8\%$; 3. 枝干病害发病率 $\leq 5\%$; 4. 根部病害发病率 $\leq 5\%$ 。危害程度无至零星轻度 (0—0/+)
	虫害 (2分)	1. 食叶害虫无明显危害 (整体株危害率 $\leq 8\%$, 叶危害率 $\leq 5\%$); 2. 刺吸害虫无明显危害 (整体株危害率 $\leq 15\%$, 叶危害率 $\leq 10\%$, 其中介壳虫危害少于 3 只/100cm ² 或 10 只/尺枝条); 3. 蛀干害虫无明显危害 (整体株危害率 $\leq 5\%$, 枝危害率 $\leq 5\%$, 基本无活虫活卵, 危害少于 2 只/100cm ² 或 2 只/尺枝条) 4. 地下害虫基本无危害 (整体株危害率 $\leq 3\%$, 危害虫类少于 0.3 只/100cm ²)
	控制 (8 分)	1. 有植保专业技术人员; 2. 有详尽的防治工作计划; 3. 植保机具较齐全, 运转良好; 4. 药剂保管、药剂施用制度、安全保护的制度及措施完善到位, 无安全事故; 5. 根据有害生物危害特性及时防治, 坚持以防为主防治结合, 有防治计划和记录; 6 以无公害产品防治为主; 7. 漏防率不大于 5 %。8、投放药物应预先告知, 投放位置有明显标识。
	园林 设施	灌溉系统 (1.5分) 1. 水泵及控制系统及时维修保养, 确保正常运转。2. 检查井、管线、喷头及时维修保养, 确保完好无缺。3. 冬季泄水阀及时泄水防冻, 注意设施保护, 防止被盗。