

省南阳监狱办公区域物业绿化服务合同

采购项目编号：豫财磋商采购-2026-198（第二标段）

甲方（采购方）：河南省南阳监狱

地址：南阳市卧龙路1000号

乙方（供应方）：南阳市金祥物业服务有限公司章

地址：南阳市卧龙区中州路中建小区

经公开招标等法定程序，乙方中标甲方办公区域物业绿化服务合同项目。根据《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国民法典》及有关法律法规等规定，依据招投标有关文件，经甲乙双方平等协商、公平公正基础上，依据招投标有关文件规定，自愿达成如下协议：

第一条 物业服务区域及内容：

1. 监狱行政管理区域绿化带：包括办公楼、附属楼、备勤楼、停车场及道路两旁绿化带等行政管理区域绿化的日常维护保养，包括定期浇灌、培土、施肥、打药、病虫害防治、除草、修剪整形及其他全面维护项目，保证花草树木正常生长，保持美观、整洁。（具体服务项目及标准要求见附件）

2. 作业工具、设备等由乙方提供，乙方根据需要自行采购、维修、保养；甲方负责购买化肥、农药等，由乙方提供作业采购计划，甲方审核同意后予以购买，提供乙方进行作业，甲方监督实施。

第二条 物业服务人员配备：日常维护保持两人以上，突击任务时根据需要增加人员，保障正常作业量为准。

第三条 服务期限：本合同期限共八个月，自2026年5月7日至2026年12月31。

第四条 物业服务费及支付方式

合同金额为伍万壹仟陆佰元整（小写：51600.00元），该费用包括乙方所聘用人员工资、社会保障费用及预期利润、税费等一切费用，甲方不再支付合同金额以外的其他任何费用。

物业服务费采取按月（季度）支付方式，《验收报告》出具后，在5个工作日内，按照合同约定相关费用项目，出具物业管理服务费用结算表。物业公司按结算表出具税票，按财务程序报账。

第五条 甲方权利义务

1. 甲方有权审定乙方服务计划、工作方案、质量标准等，监督乙方服务工作。
2. 甲方对乙方服务内容和服务质量有监督、检查权利，定期对乙方服务质量进行考核，对乙方服务质量和人员管理有权提出意见和建议。
3. 甲方应按合同约定及时支付乙方服务费用。
4. 甲方帮助协调、处理服务过程中涉及甲方存在的困难问题，协助乙方顺利完成服务工作。
4. 不得干涉乙方人员管理等工作，对乙方工作异议应通过乙方管理人员进行协商交涉。

第六条 乙方权利义务

1. 乙方有依法对人员使用管理自主权，甲方不得无故予以干涉。
2. 乙方有权依照合同约定收取服务费用的权利。
3. 乙方应自行组织提供服务，有需要委托第三方提供部分服务项目的，需征得甲方同意。
4. 乙方应严格依法建立劳动（劳务）合同关系，落实劳动保障政策规定。依法处理劳动（劳务）纠纷，独立相关责任，甲方不承担任何责任。

第七条 安全管理：

1. 乙方应加强所属员工的安全教育及操作技能培训，提高安全意识和安全管理能力。若因乙方教育管理不到位，导致作业人员因故意、过失或意外造成人身伤害及财产损失，由乙方承担全部责任，甲方不承担任何责任。
2. 乙方在日常作业中，发现甲方房屋及设施设备安全隐患，应及时告知甲方进行维修整改，因乙方人员重大过失，违规操作、冒险作业，造成人员伤害或财产损失，由乙方承担赔偿责任，甲方不承担任何责任。
3. 因甲方临时安排任务及非合同约定服务内容及范围，或甲方指令乙方人员冒险作业、违规操作造成人员伤害或财产损失，由甲方承担责任，乙方不承担责任。

第九条 保密条款：

乙方应加强工作人员保密教育和要求，不得向他人传播、透漏获悉的工作秘密，不得偷窃、外传甲方秘密文件资料。否则，由乙方承担相应责任，并有权解除合同。

第八条 物业服务质量和考核验收方式

每月由甲乙双方约定时间，按照《物业服务质量和量化考核指标》要求对服务质量进行考核，出具《验收报告》，《验

收报告》作为付款的主要依据。

第九条 合同解除及违约责任

1. 乙方服务质量严重不达标，累计三个月考核不达标，甲方有权解除合同。

2. 乙方人员违反保密协议约定，造成失密泄密事故，给甲方造成恶劣影响等严重后果，甲方有权解除合同。

3. 甲方不按合同约定及时付款，迟延履行达三个月以上，乙方有权追究甲方违约责任，并有权解除合同。

第十条 争议解决

因合同履行发生的争议，甲乙双方应协商解决，协商不成的可向合同履行地所在地法院提起诉讼。

第十一条 附则

1. 招标文件及合同后附的《物业服务质量和量化考核指标》，作为合同组成部分，对甲乙双方具有同等约束力。

2. 本合同自双方签字、盖章之日起成立并生效。

3. 本合同一式四份，具有相同法律效力。

甲方签字



2026年5月7日

乙方签字（公章）



2026年11月7日

物业服务质量和量化考核指标

一、物业服务质量目标

年度物业管理服务整体考核满意度95%以上。

按采购人招标文件中物业服务要求和量化考核指标，每月对物业管理服务进行综合考核，根据每月各分项达标等级进行计分，出具《验收报告》，考核结果作为每月（季度）采购人付款依据。

二、基本要求

1. 管理服务机构与人力资源配置要求

1.1 成交人应根据物业的具体情况和合同约定，设置与物业相适应的物业服务机构，配备管理服务人员和服务设施。应制订切实可行的物业管理规章制度、各岗位工作计划、工作流程、员工守则等，负责抓好员工思想教育、业务培训，加强班组建设，营造良好的企业文化氛围。

1.2 物业服务人员共需2人以上，有突击任务由乙方提供足够人员保障保质保量完成作业量；

1.3 管理服务人员应接受过相关专业技能的培训，掌握物业管理基本法律法规，熟悉物业基本情况，能正确使用相关专用设备。

1.4 物业管理服务企业派驻现场的主要管理人员，年龄在55岁以下，部门经理、主管、岗位负责人等需有相关工作经验及资格证书。

1.5 管理服务人员在服务过程中应保持良好的精神状态；表情自然、亲切；举止大方、有礼；用语文明、规范。

1.6 管理服务人员应按规定统一着装、着装要统一整齐清洁。

三、物业服务标准

（一）总体要求

提供专业、规范的绿化养护服务，创建整洁干净、舒适靓丽的办公环境。负责管理区内所有乔木、灌木、藤本、竹类、花卉、草坪、人造景观、花卉培育等的绿化养护工作。配备具备园林绿化相关专业技术人员，绿化工熟悉花草树木的品种及特征，具有植物修剪、施肥、抗旱、抗病虫害等养护技能。建立绿化养护管理制度和工作标准，建立工作质量考核制度及考核办法。制定年度、月度工作计划，做好巡查及巡查记录。工具设施齐全，收纳于指定地点并摆放整齐。草坪常年保持平整，边界清晰。各种植物生长茂盛，无枯枝、缺枝。绿地无垃圾，无积水，无干旱。设置温馨提示标识，防止植物及绿化设施遭受破坏；加强宣传与巡查，对已折损、干枯的树木、树枝及时处理，处理之前挂牌警示；对稀有树木进行挂牌标识，注明其名称、科属、产地、生长习性等。绿化设施设备要及时维修。

（二）绿化养护服务要求

1. **草坪管养**: 草坪管养的标准是目的草种生长良好, 草坪整齐雅观, 覆盖率达95%以上, 杂草率低于5%, 无坑洼积水, 无裸露地。

(1) 生长势: 叶色青绿, 无枯黄叶。(2) 修剪: 考虑季节特点和草种的生长发育特性, 使草的高度一致, 边缘整齐。草坪修剪周期, 根据不同季节生长情况掌握, 定时修剪。修剪标准: 草坪高度一致边缘整齐, 无波浪; 剪草机痕迹不明显, 不凌乱。

3. **灌木和花卉管养** 灌木和花卉管养的标准是生长良好, 花繁叶茂, 造型美观, 具有一定的艺术感和立体感。(1) 生长势: 生长势中等, 生长量达到该种类该规格的平均年生长量; 萌蘖及枝叶生长正常, 叶色较鲜艳, 无枯枝残叶, 植株基本整齐, 花卉适时开花, 花坛轮廓完美, 列残缺, 绿篱无断层。(2) 修剪: 考虑每种植物的生长发育特点, 既造型美观又能适时开花, 花灌木和草本花卉必须在花芽分化前进行修剪, 以免将花芽剪除, 花谢后要 及时剪掉残花老枝。

4. **乔木管养** 乔木管养的标准是生长良好, 枝叶茂盛, 树形美观, 行道树上缘线和下缘线整齐, 修剪适度, 无死树缺株, 无枯枝残叶, 景观效果良好。(1) 生长势: 生长势较强, 生长量达到该树种该规格平均年生长量; 枝叶茂盛, 无枯枝残叶。(2) 修剪: 乔木一般在叶芽, 花芽分化前进行修剪, 避免把花芽剪掉, 使花乔木适时开花。

5. **垂直绿化管养**: 垂直绿化的管养标准: 攀缘植物生长良好, 整齐雅观, 生长期覆盖率达 95%以上, 一年四季常绿 (落叶植物除外), 有花攀缘植物要适时开花。(1) 生长势: 生长势良好, 生长量达到该种类规格的平均年生长量; 枝叶较健壮, 叶色浓绿, 无枯枝残叶, 有花的攀沿植物要适时开花。(2) 牵引、修剪: 根据不同植物的攀援特点, 采取牵引措施或设置架 等辅助设施让其迅速、均匀地长满墙面。修剪要考虑该种类的生长发育特点, 确定修剪时间和修剪程度, 避免剪掉有用的叶芽、花芽和主蔓, 合理修剪过密的侧蔓, 控制主蔓, 使覆盖均匀, 以增强园林美化效果。立交桥上的下垂 藤蔓要及时修剪, 以免妨碍交通。

6. **灌溉、施肥和除杂草** 根据植物的生长需要定时进行淋水和施肥。使纯草坪和混合草坪的草种 纯度达95%。

7. **病虫害防治** 及时做好病虫害的防治工作, 以防为主, 精心管养, 使植物增强抗病能力, 确保无虫害发生。因对喷药造成的一切经济损失由供应商负责。

8. **树干刷白** 为了防治病虫害, 增强抵抗力, 保护树木越冬, 在冬季来临之前, 所有乔木类的树木树杆1.2米及以下要用石灰水刷白1次, 每次涂白必须通知 采购方现场监督及验收, 并登记签

证。

9. 绿化区域环境卫生 环境卫生的标准：绿地清洁，无垃圾杂物，无石砾砖块，无干枯枝叶，无粪便暴露，无鼠洞和蚊蝇滋生地。园路管理的标准：路面清洁、美观、完好无损，要求及时清除路面垃圾 杂物，修补破损并保持完好；要求路面干净、美观，以增强园林美化效果。

每月综合评定标准

按以上物业服务要求或指标，根据每月各分项达标等级进行计分，综合评定得出成交人每月服务质量等次，具体标准如下：

每分项达标等级 A 级权重的 100%，B 级 80%，C 级 60%，D 级 40%，E 级 0 分。

分项指标	达标等级	得分	权重	加权分
1. 设施设备维护及管理要求			10	
2. 安全管理工作月度考核要求			20	
3. 服务质量			40	
4. 人员到岗要求			15	
5. 企业管理及物业服务满意度要求			5	
6. 其它：协助采购人的临时性任务要求			10	
合计				

各分项达标等级加权分合计得出综合评定等级，方法如下：

综合评定等级	综合评定合计分数	经济处罚
甲级	≥80 分	无
乙级	<80 分，≥70	扣除当月服务费用的 3%
丙级	<70 分，≥60	扣除当月服务费用的 4%
不合格	<60 分	扣除当月服务费用的 5%

备注：扣除的费用用于当月优秀员工的奖励支出。

综合评定不合格，采购人有权向成交人提出限期整改及责任人调整要求，年度综合评定超过三次考核不合格，可等同视成交人未完成规定管理目标，采购人有权提出单方面提前终止合同。