河南省经济管理学校 物业服务

合

同

书

甲方：河南省经济管理学校

乙方：河南春雨物业管理有限公司

物业服务合同

甲方：河南省经济管理学校

乙方：河南春雨物业管理有限公司

根据豫财磋商采购-2026-477 中标通知，甲、乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就河南省经济管理学校校园保洁维修绿化服务项目包 1 订立本合同。

第一条 物业基本情况

座落位置： 南阳 市 高新 区 信臣 路 568号；

物业类型：校园保洁、绿化维护保养 。

第二条 服务内容、范围及岗位人员要求

1、河南省经济管理学校东校区(新中央大道东围栏至范蠡二号公寓西围栏以东区域）所有办公楼、教学楼、图书馆、实训楼、实训车间、体育场及校区道路、公共区域等位置保洁，东校区校园垃圾清理，全校绿化维护保养。

2、派遣劳务总岗位数不低于 23 岗（总人数不少于 14 人）。

3、管理负责人：高中及以上学历，为人师表，具备管理能力与从业经验。

所有人员：初中及以上学历，身体健康，思想端正，年龄 18-60 周岁。

在岗期间不得在外兼职，不得擅自转分包服务。

第三条 甲方权利和义务

1、甲方有权对乙方物业管理工作进行监督、检查、指导，监督检查各项方案计划的实施。若发现问题，可对乙方提出批评和建议。

2、依据本合同，甲方有权要求乙方定期或不定期报告本合同区域内物业管理工作状况，共同协商重大物业管理事项。

3、依照相关政策，无偿向乙方提供工作必要场所和工作条件。

4、在合同期内，如果甲方增加服务面积及服务范围时，乙方应按增加比例增加服务人员，甲方负责按增加比例增加相应费用。

5、按时足额向乙方支付物业服务费。

6、如因甲方公共设施破旧损坏等，非乙方原因所造成的人员事故由甲方负责。

7、甲方负责提供大垃圾桶、垃圾运输三轮车及校园维修相关耗材。

8、依据法律、法规规定享有的其他权利和义务。

第四条 乙方权利和义务

1、乙方须自觉接受甲方的监督与管理，建立健全各项规章制度。

2、乙方应严格依照本合同所规定服务标准提供各项服务。

3、教育派驻人员爱护甲方建筑物及室内外各种设施，如人员失误造成损坏由乙方承担相应的经济责任。

4、进行职业道德、思想品德、礼貌礼节、业务技能等方面的教育和培训。

5、合同期限内，甲方因场地等服务范围增加，须相应增派人员，物业管理服务费按比例增加。

6、因乙方自身原因造成甲方财产损失的，乙方应当承担相应的责任。

7、乙方不得利用管理区域内的发包人房产、物业、水电等资源从事经营活动，也不得转给第三方管理。

8、乙方应为派驻人员缴纳国家规定的各类社会保险。

9、法律法规规定的其他权利和义务。

10、在工作期间，乙方人员发生的一切人身意外及安全事故，或由此造成的第三方人员身体、财产损失，由乙方承担一切法律责任与赔偿。

第五条 物业服务质量标准

（一）校园保洁服务

1、服务范围

学校东区办公楼、教学楼、图书馆、实训楼、实训车间、体育场、停车场、校区道路、电梯、卫生间、公共区域等。

2、服务标准

每日按时清扫，日间巡回保洁，地面、楼梯无杂物、无积水、无痰迹；走廊、楼梯每日清扫拖洗不少于2次。

扶手、墙面、天花板、玻璃无浮尘、无蛛网、无涂画张贴；电梯每日巡查清洁，不锈钢每月专用清洁剂擦拭不少于2次。

卫生间定期清洗，无尿垢、无异味、不堵塞；垃圾袋装密闭转运，不洒漏、不污染环境。

合理使用水电，杜绝浪费；校园整体整洁，标识清晰，师生满意度≥90%。

（二）校园绿化养护服务：

1、服务内容

日常养护：浇水、除草、清理、修剪、补植、零星病虫害防治。

定期作业：全面修剪、施肥、松土、集中防治病虫害。

2、养护标准

花草成活率≥98%，常年花期≥7个月；绿地无杂草、无枯枝、无病虫害。草坪高度控制在5-15cm，平整无裸露、无垃圾；绿篱、球类植物整齐美观。乔木、花灌木修剪合理、长势良好，人为或管理不当造成死亡须免费同规格补植。科学用药，安全规范。

（1）对绿地、花池管理的要求

每年需要栽种花草的绿地、花池、栽种前施足底肥深翻整地，搂平粑细，清除杂物、栽种花草株行距合理力争达到标准化。花草成活率达到98%以上。花草品种搭配合理，花色品种对比度强，高矮不能相差悬殊，开花期衔接适宜，常年开花不断，花期达7个月以上，对绿地、花池内的草要适时施肥、浇水、中耕、除草，保证花苗墩实健壮，不徒长，不倒伏，更不能出现小老苗。对残花败株及时清除更换，始终保持生长旺盛，花繁叶茂的景象。对现有多年生草本和木本植物的绿地，适时施肥浇水，中耕松土除草，保证花木正常生长，同时对各种花木根据其生活习性及时合理的进行修剪，特别是月季，一定要做到花后剪段，促使其尽快萌发新的花枝，开花不断。绿地、花池内所有植物不能出现枯枝死杈、残花败株、病虫危害等现象。要保持地内、池内整洁无杂物垃圾、无杂草丛生。

（2）对草坪管理的要求

根据季节进行施肥浇水。早春对草坪进行一次滚压。生长期内经常不断地进行除草、防病灭虫、保证其正常生长。草的涨势要旺盛、叶色正常。草坪内出现断苗断垄及时补栽，达到苗壮、不露黄土。草坪要及时修剪，修剪后的草皮平整，

无遗漏长草，修剪的断草耙出坪外，以免草叶枯黄影响观赏。草坪修剪后的高度全年控制在 5-15 公分。草坪地内清洁，无垃圾，无枯叶、无杂草。

（3）对花、灌木管理的要求

根据不同季节进行防寒防冻，灌木施肥，防病除虫，保证花木生长旺盛、树冠完整，无枯枝死杈人为损害，更不能人为造成死亡。如因管理不善造成死亡，由乙方及时自费更换同规格、同品种的树种。对各种花、灌木要根据其生物学特性及具体的生长环境条件和绿化观进行合理的整形修剪。修剪后的花灌木各级枝序分布合理，各级主枝在主干排列有序，错落有致，各占一定方位和空间，互不干扰，层次分明，结构合理，树形美观，充分发挥观赏树木最大的美化环境效益。

（4）对绿篱、球类管理的要求

长势旺盛，整齐无缺株断垄，无死枝死叶，无病虫危害，修剪及时、合理。下部枝条不吐、不裸。篱面、球面平整、美观，无蛛网灰尘。地面平整、无杂草、杂物、垃圾残叶。

（5）对爬藤植物管理的要求

对爬藤植物及时牵引上架，及时清除下部的徒长枝，以利上部枝

条的快速生长，尽快覆盖架面，达到均匀美观。

（6）对各种树木管理的要求

适时浇水，保证树木正常生长。根据季节进行修枝剪冠，达到枝条分布均匀、合理、无枯枝死权，加强日常管理，保证无钉钉，无折枝捆绑等现象发生。因管理不善造成死亡，由乙方及时自费更换同品种同规格树木。发现病虫害要及时采取有效措施防治，不要让其蔓延扩大。喷药时，在没有掌握适度的药剂浓度之前，要先行小量喷池试验后，才大量施用，既做到除病灭虫，又保证花卉生长不受害。喷药时要按规程进行，保证人和花的安全。以人为本，优化环境，巧妙设计，合理搭配，做到春有花、夏有荫、秋有果、冬有青，使用经济、美观安全有机的结合在一起，精心营造人与自然和谐。

第六条 物业管理服务费用

1、本物业管理服务费用，2026 年 8 月 1 日-2028 年 7 月 31 日合计人民币 1132752 元。大写人民币壹佰壹拾叁万贰仟柒佰伍拾贰元整。

2、支付方式：物业管理费用按每月支付一次，甲方在次月收到乙方开具的发票后 10 日以内以转账形式支付乙方物业服务费。如果甲方不按时支付物业管服务用，每逾期一天需另向乙方支付月物业服务费 3%的滞纳金。乙方必须在当月 5 日之前将正式发票送至甲方（节假日可顺延）。乙方若达不到服务规定的标准，甲方根据实际情况给予一定数量的罚款，罚款从管理费用中直接扣减。

第七条 合同期限

合同期限为 24 个月（2026 年 8 月 1 日-2028 年 7 月 31 日），合

同期满本合同自行终止。

第八条 合同解除条款

1、若甲方不能按合同约定支付乙方物业管理费用，乙方有权终止本合同。

2、合同期间，如乙方在服务管理工作中未按合同约定履行职责发生重大责任事故时，乙方承担相应法律责任，对财产损失部分遵循协商的原则予以解决，甲方有权终止本合同。

第九条 其它约定

1、超出合同约定服务范围以外的其它服务项目，由甲、乙双方依照月为周期由甲、乙双方书面确认，据此由甲方向乙方支付物业管理服务费用。

2、本合同其他未尽事宜，由甲、乙双方协商解决，必要时可签订补充协议。（所有招投标文件与本合同具有同等法律效力。若本合同与招投标文件不符，以招投标文件为准）

第十条 本合同在履行中发生争议，由双方协商解决，若协商不成，双方可向当地仲裁委员会申请仲裁。

第十一条 本合同经双方签字、盖章后生效。

第十二条 本合同一式陆份，甲方肆份，乙方贰份。

甲方（公章）：　　乙方（公章）：

甲方代表（签字）：　　乙方代表（签字）：

签订日期：2026年 8月1日