

深圳市龙华区教育局龙华区下属公办中小学、幼儿园

物业服务项目物业服务合同

(深圳市龙华区行知小学附属丰润幼儿园)

甲方：深圳市龙华区行知小学附属丰润幼儿园

乙方：深圳市洁新城市服务有限公司

**甲方：深圳市龙华区行知小学附属丰润幼儿园**

统一社会信用代码：12440309MB2D709608

地址：深圳市龙华区民治街道丰润花园

法定代表人：章航

联系电话：0755-28124558

**乙方：深圳市洁新城市服务有限公司**

统一社会信用代码：91440300MA5G8PBK6J

地址：深圳市龙岗区龙城街道黄阁坑社区吉祥里豪庭 9 栋铭德大厦 A、B 栋 A 座 1205

法定代表人：黄秋霞

联系电话：0755-28458175

根据深圳公共资源交易中心（深圳交易集团有限公司龙华分公司）**LHACG2026000003** 号项目招标结果，深圳市洁新城市服务有限公司为中标人。按照《中华人民共和国民法典》（第三编 合同）和《深圳经济特区政府采购条例》，经深圳市龙华区行知小学附属丰润幼儿园（以下简称甲方）和深圳市洁新城市服务有限公司（以下简称乙方）协商，就甲方委托乙方承担**深圳市龙华区教育局（本级）2026 年 2 月教育系统公办单位物业服务项目（标段 1）**，达成以下合同条款：

### **第一条 项目概况**

项目名称：深圳市龙华区教育局（本级）2026 年 2 月教育系统公办单位物业服务项目。

项目内容：保安服务、保洁服务、绿化服务及其它物业管理。

服务时间：2026 年 3 月 1 日-2027 年 2 月 28 日（根据由深圳公共资源交易中心（深圳交易集团有限公司龙华分公司）采用公开招标采购组织的深圳市龙华区教育局（本级）2026 年 2 月教育系统公办单位物业服务项目（项目编号 LHACG2026000003）中，采购服务期限为 2026 年 3 月 1 日-2027 年 2 月 28 日，但因财政通知暂缓 2 个月入场服务，故本项目服务进场时间为 2026 年 5 月 1 日，实

际服务期限为 2026 年 5 月 1 日-2027 年 2 月 28 日。)

本项目为长期服务项目，一年一签，最长服务期限不得超过 36 个月，避免后续审计合规风险。如甲方不续约的，需提前告知或由乙方提前书面申请，经履约评价为优，方可续约。合同续签事宜按照《深圳经济特区政府采购条例》及有关规定执行。

合同价款：本项目中标折扣率为 0.938，中标价为合同总价（一年，12 个月）即人民币肆拾伍万伍仟叁佰零伍元贰角（小写：¥455305.20 元），由于本项目实际入场服务时间为 2026 年 5 月 1 日-2027 年 2 月 28 日，实际服务月数为 10 个月，服务期限内甲方实际支付总服务费用为 379421.00 元（合同中标价元 455305.20/年÷12 个月×10 个月），每月支付 37942.1 元，含一切税、费。本合同总价包括乙方为实施本项目（深圳市龙华区行知小学附属丰润幼儿园）所需的所有费用等，为固定不变价格，且不随通货膨胀的影响而波动。合同总价包括乙方履行本合同义务所发生的一切费用和支出和以各种方式寄送技术资料到甲方办公室所发生的费用。

支付方式：按月支付。

## 第二条 服务内容和要求

### 一、治安保卫校园安全管理要求

#### A-人员要求

(1) 保安人员熟悉校园环境，文明执勤，言语规范，认真负责，人员稳定。

(2) 保安人员的素质要求：品德好，形象佳，身体强壮，服务意识强，会讲普通话，具有初中以上文化程度，持有上岗证，无犯罪记录。男身高 165cm 以上，年龄不超过 45 周岁；女身高 160cm 以上，年龄不超过 45 周岁。退伍军人优先。

(3) 消防监控室保安员（若有）持有《建(构)筑物消防员上岗证》或《消防设施操作员上岗证》。

(4) 保安配备应满足《深圳市中小学校和幼儿园配备专业保安工作实施方案》(深公(治)字[2010]273 号)。

#### B-值班要求

(1)学校正门值班要求：实行 24 小时固定岗和流动巡逻相结合制度，建立并严格执行来访人员询问登记制度，防止社会闲杂人员和车辆进入校园；建立物资出入学校管理制度，凭学校证明放行，确保师生不受社会不法分子侵犯和外来车辆伤害，确保师生和学校财产安全。

#### C-安全管理要求

(1)做好安全防范措施，制订科学高效的突发事件(设备、消防、治安、防疫、防止自然灾害等)应急预案。做到校园日常秩序井然有序，学校财产不受损失，师生人身安全不受侵犯，责任事故发生率为零。

(2)负责对学校红线内周边环境进行日常巡视。由学校与乙方共同确定值勤岗位、值勤时间、岗位职责等，确保万无一失。遇突发事件能按应急预案及时处理，有足够的人员和器械保证，能有效保护现场，并及时报告学校领导，必要时及时报警。

(3)每月组织一次保安人员岗位培训或出操训练，每年与有关单位组织最少一次联合消防演习。

(4)负责校园机动车(停车场)管理，做到管理制度完善，管理责任明确。建立车辆出入登记制度，需进入校园的车辆须按指定路线和时间、车速行驶，指引车辆按规定位置停放。不出现校门口停放车辆、校园内鸣放喇叭等现象，确保交通畅通，防止交通事件发生。

(5)负责校园教室及功能场馆安全管理，按学校管理规定，每天定时打开、关闭体育馆、教室门窗，并定时对全校教室、功能室用电设备进行巡查。

(6)若学校举行教育教学大型活动或接待，乙方应按学校要求无条件安排足够安保人员给予配合，并保证服务到位，态度良好。

(7)负责报刊的收发工作，行政办公室报刊投送到户，其它部门、人员报刊投送到报箱。

(8)无偿协助学校零星搬运工作。

#### D-消防监控管理要求

贯彻“预防为主，防消结合”的工作方针，实行技防、人防的有效结合。借助先进的消防监控系统 and 消防设备设施，做好日常消防防范工作。按时对消防报

警系统进行联动测试，定期进行消防演习，提高员工防火、灭火技能。

(1) 消防监控中心值班员对学校的消防系统进行监控，发现报警立刻通知相关岗位人员到现场查看确认，防止超标准使用报警，确属火警则按火警处理程序立即进行处理，属误报的，查明原因，消除故障，恢复系统，做好处理记录。

(2) 发生火警或误报使电梯迫降时，立即用对讲电话通知电梯内乘客保持镇静，并通知相关人员做好解救工作。

(3) 定期对消防系统进行巡视检查、检测和保养，发现问题及时排除，保证系统的正常可靠运行。

(4) 严格执行交接班制度，加强消防监控室管理，禁止闲杂人员出入。

(5) 负责校园内消防安全。指派消防安全责任人，保安员同时担任学校义务消防员；保证消防疏散通道畅通，搞好校园消防设备、设施维护，确保完好无损，可随时起用；消防设备设施属学校范围内问题的及时向学校汇报。

#### E-安全事故处理

(1) 应制定安全事故处理预案，对突发事件和刑事、火灾、水灾、爆炸、地震、安全疏散以及电梯应急等制定相应的安全事故处理预案；

(2) 应成立安全事故应急小组，书面描述小组职责，每位成员应熟练掌握，并每年至少 3 次，定期进行小组训练或培训；

(3) 应急小组至少每半年召开 1 次会议，熟悉程序、路线和有关内容，对紧急事故应尽可能减少造成的人员和财产损失；

(4) 应急小组应与当地消防、社区民警保持沟通；

(5) 应建立安全事故档案工作记录。

#### F-校园内施工现场管理

(1) 根据学校要求制定校内施工现场管理制度，必要时专门设置相应的非常设岗位。

(2) 配合学校做好施工单位人员进出、人员活动范围、施工时段、文明施工等涉及施工人员的管理。

(3) 配合学校对施工单位的车辆进出、作业工具进出、材料和设备进出、物资存放、垃圾存放与清运等涉物管理。

(4) 施工区域内的设施设备管理。内容主要为是否违章装修、是否损坏公共设施设备、是否存在改变使用功能导致雨污混流现象、是否存在渗漏水现象等。

(5) 在学校主管部门批准的前提下，配合学校满足施工单位用水用电需要，水电使用操作规范，加强节水节电的管理。

(6) 认真周密地做好施工现场及周边的安全管理，确保师生和其他人员安全，确保消防安全。

#### G-社区警务协作

物业服务企业应保持 24 小时与当地社区警务室联系；与社区警务一起提高公众防范能力，共同预防和确保服务区安全。

## 二、环境卫生管理要求

(1) 清洁卫生实行一体化管理，有专业清洁队伍，管理制度完善。

(2) 负责做好校门前及红线图以内所有的地面、绿化带、建筑物的墙面及附属物、门窗、室内区域(不含学生宿舍房间内、教室内、教师宿舍房间内)所有设施及用具的卫生保洁与管理。

(3) 负责承担学校教师卫生间的洗水液、纸巾(此类物品由学校购置)的放置与管理。

(4) 学校区域内的教学楼、办公楼、图书馆等建筑物公共部位以及绿地、道路、操场等空地的清洁每天不少于二次。

(5) 具备地面清洁、清洗相关设备，电梯轿厢、操作板、地面等清洁保养每天不少于二次。

(6) 负责学校电扇的清洗、空调室内机表面及过滤网定期清洁，空调主机、中央空调主机等涉及专业拆洗、维护保养和高空作业的内容，由校方自主聘请具有专业资质的维保公司开展。

(7) 定期开展除“四害”等卫生消杀工作，严格按照上级有关部门规定进行定期的防疫消杀工作，在流行性传染病高发期或爆发期以及春夏孽蚊滋生季节要严格按校方或上级有关部门要求组织消杀。中标单位使用防治有害生物的药物必需符合爱卫办及国家有关部门的规定，并确保安全和效果。

(8) 生活垃圾治理能力;

(9) 清洁卫生作业质量标准:

场所	清洁项目	清洁内容			质量标准	
		每日	每周	每月		
楼层公共部分	地面	配合清洁剂湿拖一次, 随时保洁		清洗一次	无灰尘、无污渍、地面光洁	
	墙面	保洁		除尘一次	无灰尘、无污渍、表面光洁	
	消防楼梯	清扫、湿拖一次, 保洁		清洗一次	无灰尘、无污渍、表面光洁	
	楼梯扶手	清抹一次, 保洁			无灰尘、无污渍	
	楼梯栏杆	保洁	清抹两次		无灰尘、无污渍	
	门窗	门、门框	保洁	配合清洁剂擦抹一次		无灰尘、无污渍、无手印
		窗、窗台	保洁	配合清洁剂擦抹	窗帘布、门帘	无灰尘、无污渍、
				一次	布每学期清洗1次(仅限于教室、办公室、教学楼厕所门帘)	无手印
		门窗玻璃	保洁		配合清洁剂擦抹一次	无灰尘、无污渍、无手印
		信报箱	擦抹一次, 保洁			无灰尘、无污渍、无手印
	墙面低处设施	保洁	大清抹一次		无灰尘、无污渍	

	墙面高处设施、 天花及天花 设施			大 清 抹 一 次，天花每 季除尘一次	无灰尘、无污渍
	垃圾箱、垃圾桶	清理二次，清抹一 次	全面清洁一 次		无异味、无污渍
	屋面、天台		清扫二次	清洗一次	无杂物、无污渍
行 政 办 公 室	地面	配合清洁剂湿拖一 次		清洗一次	无灰尘、无污渍、 地面光洁
	桌椅台面	清抹一次	用洁而亮清 抹一次		无灰尘、无污渍、 表面光洁
	沙发、茶几	清抹一次		打碧丽珠一 次	无灰尘、无污渍、 表面光洁
	墙面低处设施、 门窗		大 清 抹 一 次		无灰尘、无污渍
	墙面高处设施、 天花及天花设 施			大 清 抹 一 次，天花每 季除尘一次	无灰尘、无污渍
	垃圾处理	一天一次			无溢出垃圾
外 围 部 分	路面、停车场、 大门	清扫一次、随时保 洁		冲洗一次	无垃圾、无杂物
	绿化带	保洁	仔细清拣一 次		保持植物干净
	标牌、宣传栏	清抹一次			无灰尘、无污渍
	路灯、射灯	保洁		大 清 抹 一 次	无灰尘、无污渍
	雨水井、明沟、 地漏	保洁		清掏一次	畅通、无积水、无 杂物
	消 防 设 施 及	保洁		全面清洁一	无灰尘、无污渍

其他设施			次		
垃圾桶、垃圾箱	更换垃圾袋一次,及 时清抹箱体	全面清洁一 次		无异味、无溢出垃 圾	
公 共 卫 生 间	磁砖墙面、隔板	保洁	清抹一次	无灰尘、无污渍	
	地面	拖抹数次,保持干 净	用洁厕灵 清洗一次	无污渍、无垃圾、 无异味	
	小便池、坐厕、 洗手盆	用强力除渍剂去尿 垢黄斑等,用清洁 剂清洗干净,随时 保洁	用消毒水 消毒一次	无污渍、无垃圾、 无异味、无黄锈	
	灯饰	保洁		清抹一次	无灰尘、无污渍
	镜面	清抹一次,保洁			无灰尘、无污渍
	垃圾篓	清倒二次			无异味、无溢出垃 圾

(10) 消杀服务工作标准:

药品监 控	<p>1)所使用的消杀药剂符合国家质量安全标准,具有产品质量 监督检验机构所出具的检验报告;</p> <p>2)药品配置合理、及时更新;</p> <p>3)消杀药品投放点设置醒目的警告标识,必要时采取相应防 护措施;</p> <p>4)投放点位置、药量记录清晰,鼠药投放后,在规定的时限 内应及时回收监管;</p> <p>5)药品需单独存放、上锁管理。</p>
场所频 次	<p>1)垃圾站无蚊虫孳生;</p> <p>2)排水沟、排污管、污水井、楼宇内少蚊、蝇、蟑螂,无鼠。</p>

消杀	灭鼠消杀	<ul style="list-style-type: none"> <li>1) 每月两次;</li> <li>2) 建筑物阳性地方无鼠迹和鼠痕, 无老鼠活动;</li> <li>3) 白天在室内外无老鼠活动, 绿化地无鼠洞;</li> <li>4) 楼顶、消防通道、地下室、绿化带白天无老鼠活动。</li> </ul>
	灭蝇消杀	<ul style="list-style-type: none"> <li>1) 每月四次;</li> <li>2) 建筑物白天和晚上在室内无苍蝇;</li> <li>3) 垃圾桶、垃圾房检查其周围苍蝇在可见范围内不得超过 6 只。</li> </ul>
	灭蟑消杀	<ul style="list-style-type: none"> <li>1) 每周 2-3 次;</li> <li>2) 建筑物内白天和晚上在室内无蟑螂活动的痕迹;</li> <li>3) 下水道、污、雨水井蟑螂平均查见数不超过 1 只/150 平方米。</li> </ul>
	灭蚊消杀	<ul style="list-style-type: none"> <li>1) 每月四次;</li> <li>2) 水沟可见范围内无蚊虫。</li> </ul>
	现场作业	<ul style="list-style-type: none"> <li>1) 张贴消杀通知, 告知消杀区域人员安全注意事项;</li> <li>2) 整齐穿戴安全装备 (工作帽、专用手套、口罩、专用工作服等);</li> <li>3) 携带的警示标志明显、易懂;</li> <li>4) 清点所携带物品, 严禁遗落在作业现场。</li> </ul>

### 三、园林绿化管理要求

(1) 配备专业人员进行管理, 制度完善, 管理人员应具有园林绿化专业知识及团队管理能力, 能够结合学校实际情况, 协助学校开展个性化园林绿化相关设计、

养护以及拟投入团队在园林绿化方面的管理工作。

(2) 实行标准化作业，由专人负责检查监督。

(3) 负责承担校区红线图以内室外所有绿化、盆景(盆花)、室内盆栽植物、地理园、温棚植物等的养护、修剪造型、施肥、浇水、除杂草、补苗、松土、杀虫、杂物清除等管理。

(4) 学校操场(运动场)草坪养护要求：

①修剪：根据草坪的生长特点、立地环境、使用要求，按照操作规程适时进行。

②施肥：每季度施肥 1 次。

③除杂草：及时清理草坪中的各类杂草。

④病虫害防治：病虫害防治是养护中较为重要的手段和内容，及时做好预测预报，及时采取措施防治。

⑤抗旱、抗涝：旱季要及时进行灌溉，防止草坪因脱水而造成枯死。台汛期间要做好排涝抢险工作，防止草坪受损。

⑥补种草皮：绿化工负责球场草皮枯死或踩踏磨光的及时补种。草皮的购买费用由学校承担。

⑦以上养护的肥料与器械由乙方提供。

(5) 草地养护要求：

①草地生长正常，无明显枯草和净土裸露；

②草地没有明显落叶、残枝等；

③草地整洁，边缘完整，无堆物堆料、搭棚、侵占等现象，绿化生产垃圾及时清掉；

④根据草坪种类、季节、生长周期、天气、土质等情况，实施淋水、修剪和灭虫，视情况施肥。

(6) 园林树木养护要求：

①绿化带、道路周边和园林的树木，保持枝叶茂密，长势良好，没有枯干、枝，无明显缺株；

②道路绿篱、绿带植物修剪棱角、线条统一整齐，生长快的树种视生长情况

适时修剪以保持特定形状；早春开花的花篱，应在开花后做第一次修剪；常绿绿篱宜经常修剪，每年应整形 1 次；

③园林树木非正常落叶，焦叶、卷叶以及有虫屎、虫网、积尘叶的株树应在 10% 以下，树木无明显蛀虫危害；

④树木保持枝干无机械损伤，无钉栓、捆绑现象，树冠长势好，形态直立美观，叶色、叶片生长正常，步行道两边树木通过整修要起到遮荫作用。园林树木、植物缺株、枯木、损坏等应及时补种。补种的苗木费用由学校承担，物业公司负责管养；

⑤红线内所有绿植养护存活率要求不低于 85%，学校每季度查验一次。

(7) 花坛养护要求：

①花坛花卉长势良好，符合花坛设计要求，造型优美，保持清晰图案和适宜高度；

②不出现花木缺水的枯萎现象，叶色、大小正常，无非正常落叶、黄叶，除日常养护工作外，在花坛开花期间，根据服务区情况每周修剪残枝、落花（无法修补）1-2 次；

③出现病虫害、人为损害及天气异常损坏情况时应及时养护，平时养护浇水、施肥适当，保证花卉正常生长，保持花坛土壤湿润，泥面不开裂；

④功能性的绿植要养护修理发挥它们的功能作用，如宿舍区用作防护翻越护栏墙的簕杜鹃、用作垃圾临时停放点围墙的树等。

(8) 绿化服务标准：

服务内容		服务标准
台账、标识	建立绿化台账	1) 建立《绿化台账》，每年更新 1 次。
	悬挂绿化标识	1) 悬挂绿化名牌，名牌内容含有名称、产地、属性、科目等；
	设置温馨提示	2) 暴雨、台风前加固树木保护，在暴雨、台风后现场应放置提示标识，及时做好受影响树木的修剪、扶正等工作，最长不超

		过一周。
作业要求	标准化作业	<p>1) 制定明确的绿化、修剪、除草、施肥的作业指导书;</p> <p>2) 制定树木定期杀虫、剪枝计划;</p> <p>3) 实行标准化作业, 由专人负责检查、监督, 并设置相应的质量记录;</p> <p>4) 按照作业指导书的要求开展绿化带各类植物的修剪、除草、施肥、杀虫、防护等作业;</p> <p>5) 每周抽查, 每月普查, 并记录在案。</p>
	作业防护	<p>1) 绿化工打药时需戴手套、口罩, 农药配比按照规范;</p> <p>2) 修剪作业时需佩戴手套、护具等防护措施;</p> <p>3) 行人、车辆活动范围内容易脱落的大型枝叶、果实等坠落作业时, 应有相应的安全处理及防护措施;</p> <p>4) 存在安全隐患的作业应避开人流高峰期、设置警示标识, 并采取适当的防护措施。</p>
绿化设施、设备、工具	设施、设备日常养护	<p>1) 维护好喷淋设施、水龙头、花池、绿化牌、计量表等, 有损坏现象及时维修;</p> <p>2) 工具的维护保养。</p>
	工具日常管理	<p>1) 所有设备、工具回收上锁管理, 禁止随意放置。</p>
草坪	修剪	<p>1) 及时对草坪整治修剪, 高度控制在 10cm 以下。</p>
	清杂草	<p>1) 及时除杂草, 每年除杂草 10 次以上。</p>
	灌、排水	<p>1) 保持有效供水, 无积水;</p> <p>2) 草坪生长季节每 2-3 天浇水 1 次, 具体根据实际情况确定浇水频次。</p>
	施肥	<p>1) 草地每月一次 (阴雨天施), 按土壤肥力、草坪种类、草坪生长情况, 适时适量施有机肥全年至少 2 遍;</p> <p>2) 枯季来临前一个月时施肥一次, 到植物复苏后按计划作业。</p>

	病虫害防治	<p>1) 做到预防为主，严格控制病虫害，发生时及时采用高效、低毒、低残留农药、有针对性进行治理；</p> <p>2) 以春季为主，每年至少二次；</p> <p>3) 草坪生长季节每两个月打一次药，个别有病虫害的地方及时打药、多次打药，直至消灭为止。</p>
	其它养护	<p>1) 草坪每日保洁一次，做到无白色垃圾、砖头瓦块、果皮纸屑、枯枝杂草；</p> <p>2) 草坪生长良好，无占用、破坏现象，发现斑秃及时补种；</p> <p>3) 发现人为或车辆损坏的及时制止、汇报，妥善处理；</p> <p>4) 草坪补植与原草坪相同的草种，补植后加强保养，保证一个月内覆盖率达 98%。</p>
树木	修剪	<p>1) 篱、球生长茂盛无缺枝、空档，造型要求适时修剪，及时清理萌生枝、枯枝；</p> <p>2) 花灌木每年需要修剪、疏枝，及时整形修剪每年三遍以上，保持树型完整美观；</p> <p>3) 乔灌木生长健壮，树冠完整，形态优美；</p> <p>4) 乔木根据需要适时修剪（包括危树、枯死树。较大树枝的修剪、齐头断杆式修剪）；</p> <p>5) 较大树木在雨季修剪后，伤口需涂保护剂进行保护。</p>
	清杂草	<p>1) 及时除杂草，杂草留存不超过三天；</p> <p>2) 区域内杂草面积控制在草坪面积 5% 以内，剪后杂草要及时清理干净。</p>
	施肥	<p>1) 按植物品种、生长状况、土壤条件适时适量施肥。每年普施基肥不少于一遍；</p> <p>2) 花灌木增施复合肥二遍，满足植物生长需要，以春季为主，每年至少二次；</p> <p>3) 乔灌木每季一次，保证不因缺肥及养分不足而长势不好，枯</p>

		萎或死亡。
	病虫害防治	1)花灌木生长季节每两个月打一次药，个别有病虫的地方及时打、多次打，直至消灭为止； 2)乔木预防为主，及时采用高效、低毒、低残留农药，每年至少喷洒药物3次以上，并做好记录。
	其它养护	1)灌木被损坏处、缺口处需及时补种，及时清理死苗，确保美观，补植按照种植规范进行，施足基肥并加强淋水，对已呈老化或明显与周围环境不协调的灌木应及时改植； 2)乔木补植先清理枯死树木，并及时补植与原来相同品种及规格的植物，补植要按照树木种植规范进行，施足基肥并加强淋水等保养措施； 3)花灌木正常开花结果； 4)视天气情况适量浇水，春季或遇旱季时，适时浇水，不能有缺水现象。
花坛、花境	布置	1)一年有二次以上花卉布置，形成图案，三季有花。
	补种	1)缺枝、倒伏、枯死及时补种，补种的规格、品种、颜色与原来的保持一致。
	修剪、施肥	1)及时清除枯萎的花蒂、黄叶、杂草、垃圾； 2)每年施基肥一次，每次布置前施复合肥一次，盛花期追肥适量。
	病虫害防治	1)适时做好病虫害防治工作； 2)保证无病虫害危害，一旦发生，十天内得到控制，完好率99%以上。
	其它养护	1)花坛设施经常保持完好，适当浇水。
鲜花、花槽、盆景	补种	1)缺枝、倒伏、枯死及时补种，补种的规格、品种、颜色与原来的保持一致。
	修剪、施肥	1)不定期剪枝、修理茂盛叶片，枝条均匀，每半个月松1次土；

		2) 花朵鲜艳，枝叶无尘、无杂草； 3) 盆景每年施基肥一次，每次布置前施复合肥一次，盛花期追肥适量。
	病虫害防治	1) 根据病虫害发生规律定期提前喷杀药物，采取综合防治、化学防治、物理人工防治和生物防治等方法。
	其它养护	1) 盆花浇水见干见湿，以浇透为准； 2) 根据校方要求摆放合适的艺术盆景； 3) 重要接待活动、庆典活动、法定节假日等期间，在主要建筑物里按相应规格进行绿化盆景的布置与协调； 4) 活动或节假日结束后及时清理。
应急	应急事件处理	1) 发现安全隐患及时防护处理、事故发生率为0； 2) 因人为或风害等因素造成树木倾斜予以及时扶正； 3) 发生因树木倒伏等意外造成的人、财、物受损的事件处理； 4) 风前设立支柱疏剪枝叶；风后 12 小时内无断枝、落叶，树木无倒斜；草地内无 1 平方米以上积水。及时清理被台风暴雨吹倒的树枝，及时扶植倒伏的树木（2 小时内）。

#### 四、疫情防控：

疫情时期根据防控防疫要求配置岗位并开展相关工作。

(1) 门岗防疫：保安人员对所有入校车辆驾乘人员、步行人员进行测体温，查验健康码、行程码；如遇发热病人，直接就地隔离消毒并接引至发热门诊就诊。对快递、外卖人员一律禁止进入，相关物品放置在指定区域后立即劝离，定期对快递和存放区域进行消毒，未戴口罩人员不允许入内。（根据疫情防控政策适时调整）

(2) 所有在岗、轮岗、新上岗工作人员应按要求完成新冠病毒疫苗全程接种，实行“应接尽接、应接必接”。

(3) 严格落实学校疫情防控工作要求，制定应急处置预案、储备相关物资、开展培训演练，确保及时有效应对特殊情况发生。

(4) 加强重点场所消杀，对教学办公楼宇公共区域电梯、卫生间、过道、扶手等重点部位增加消杀频次；对大门口、道路、垃圾桶等重点区域进行多频次、规范性、无死角全面环境消杀，为师生提供健康的学习工作生活环境。

(5) 高标准、严要求完成垃圾清运任务。按照既定处置预案对垃圾进行消杀、装运；装运工作期间严格做好个人防护，坚持防疫安全不松懈、把好疫情防控关，保障校园各项工作平稳运行。

(6) 及时对教室、走廊、洗手间、卫生间等进行了全方位彻底的灭菌消毒，及时清理校园白色垃圾，保持校园干净、整洁。

## 五、项目管理标准

- 1、按“全国物业管理示范大厦”标准进行管理。
- 2、杜绝火灾等安全事故。
- 3、环境卫生达标率 95%。
- 4、治安案件案发率为零，无任何重大事故发生。
- 5、用户满意及基本满意率 95%。
- 6、有效投诉处理率 100%。
- 7、有效投诉率低于 5%。
- 8、消毒、消杀、绿化达标率为 100%。
- 9、利用现代化管理手段对物业进行管理。
- 10、未尽事宜，依照教育主管部门及物业管理部門的相关规定执行。

## 六、人员管理要求

### (1) 人员管理要求

- a. 投标人中标后须提供拟为本项目配备的从业人员上岗证及其它规定应提交的证明文件(幼儿园配备人员需按照相关卫生保健要求进行体检合格后方可录用)。
- b. 中标人应针对本项目提出具体的岗位后续培训计划。
- c. 投标人应承诺 24 小时内更换工作表现差及出现事故的本项目从业人员。
- d. 中标人拟委派人员的基本情况必须报学校备案，人员做到相对稳定。

e. 中标人须为所有选派到本项目从业人员办理工伤、保险、签订劳动合同等。

f. 中标人依据深圳市政府物业服务收费指导标准意见，与各学校实际情况进行从业人员整合配置。

g. 拟投入的团队人员应包含各专业负责人（安保、绿化、保洁），具备相关专业知识，能够结合学校实际情况，满足学校在各专业领域开展个性化的管理需求服务。

## (2) 人员配备

本项目需确保物业服务需要，保障学校正常运营，各标段服务人员必须至少满足以下配备数量要求：

学校（园）名称	保安	维修	保洁	绿化	项目副经理	合计人数
深圳市龙华区行知小学附属 丰润幼儿园	5	0	1	0.5	0	6.5

## 第三条 甲方的权利和义务

1、与乙方议定年度管理计划，审核乙方提交的年度费用概预算、决算报告。

2、对乙方管理实施监督检查。有权要求乙方对违反服务承诺的事项进行限期整改；有权要求采纳甲方提出的合理要求；有权对乙方不称职的人员提出撤换的建议，有权要求乙方撤换违规人员。

3、甲方每季度对物业管理服务进行考核评比，如果对乙方所提供的物业管理服务质量不满意时，甲方有权及时指出并要求整改，同时乙方应采取有效措施按期给予纠正、预防，并改进。对甲方提出的情节较严重的物业管理问题，若乙方在合理的时间内仍不能改进的，双方协商解决。若协商不成，甲方有权利延付相应部分的物业管理服务费用而不承担任何责任，直至解决。

4、监督物业使用人遵守业主公约及物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的管理制度；

5、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动；

6、乙方按合同完成工作，并达到物业管理要求的标准及双方约定的细则要求，

甲方按时签署付款凭证；

7、审定乙方拟定的物业管理方案；

8、检查监督乙方物业管理方案的实施及制度的执行情况；

9、协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题，工程遗留问题由施工单位负责。如有发现局部系统不完善，确需进行改造的，经甲方批准实施，费用由甲方负责。

10、法规政策规定由甲方承担的其它责任。

11、不得干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理和经营活动。

12、水电费由甲方直接向自来水公司、供电公司交纳。

13、乙方按合同完成工作，经考核合格，甲方必须按时签署付款凭证。

14、甲方违反合同约定，导致乙方未能完成服务内容的，乙方有权要求甲方限期解决。

15、乙方必须依据招标文件及服务合同开展履约，提供优质、舒适、高标准的校园物业服务，如合同期内经教育局认定真实有效投诉占比超过服务标段 10% 的，甲方有权取消服务合作。

#### **第四条 乙方的权利和义务**

1、根据有关法律、法规政策及本合同规定，制定物业管理方案，对该物业实行统一管理，综合服务，但不得损害甲方的合法权益，获取不当利益。

2、有权依照法规政策、本合同和甲方公约的规定对违反甲方公约和物业管理法规政策的行为进行处理。

3、经甲方书面同意，有权选聘专营公司承担本物业的专项管理业务并由乙方自行支付费用，但不得将整体管理责任及利益转让给其他人或单位，不得将重要专项业务承包给个人。

4、有权要求甲方办公人员遵守有关物业管理制度。

5、根据甲方的要求检查出入物品、人员来访、车辆出入，经甲方查验允许放行或特种车辆除外。

6、对安全、消防的突发事件出具可行的应急处理方案并及时处理（如盗窃、

火灾等), 并及时报告甲方有关人员。

7、接受物业管理主管部门及有关政府部门的监督、指导, 并接受甲方的监督。

8、对项目的公用设施不得擅自占用和改变使用功能, 如需在项目内改、扩建完善配套项目, 须报甲方和有关部门批准后方可实施。

9、乙方须本着高效、精干的原则在项目设置管理机构和指派人员。乙方指派的人员由乙方自行安排, 但须报甲方审查与备案。

10、建立本物业的物业管理档案并负责及时记载有关变更情况。

11、及时向甲方提交各类重大和突发事件处理的报告。

12、负责编制物业管理年度管理计划、资金使用计划及决算报告, 并于每年年初, 以书面方式向甲方提出这些计划和报告。

13、乙方自行负责乙方员工的薪资、福利及五险一金等与劳动关系有关的所有事宜, 因上述法律关系发生的法律责任, 由乙方承担。

14、加强乙方员工职业道德和法制教育, 签订保密协议, 做好保密工作, 遵守甲方的相关管理制度。

15、因乙方管理原因(不可抗力因素除外)而导致甲方物业内所指定的物业、设备及其他直接损失时, 乙方应做出相应赔偿。

16、签订合同之日起乙方应投入相应的管理所必需的相关设备等, 以保障物业服务正常有序进行和满足甲方需求。

17、非甲方原因, 乙方员工在工作过程中出现伤亡, 责任由乙方承担。

18、本合同终止时, 乙方必须从合同终止日起十天内向甲方移交原委托管理的全部物业、管理用房及其各类管理档案、财务等资料。

19、法规政策规定由乙方承担的其他责任。

20、乙方提供的服务达不到合同约定的标准的, 甲方有权要求乙方在合理期限内改进, 乙方未能改进的, 甲方可要求乙方支付 1 个月物业管理服务费的违约金; 给甲方造成损失的, 甲方可要求乙方承担相应的赔偿责任。

21、重大活动无偿提供协助及服务; 及时高效地完成搬运物品、布置会场等各种临时性无偿劳务工作。

22、因乙方或乙方工作人员的行为致甲方或甲方师生发生损害(包括但不限

于人身损害、安全事故),乙方应承担赔偿责任,包括但不限于人身损害赔偿、误工费、差旅费、固定资产损失。

23、乙方未经甲方书面同意不得将本合同约定的服务项目及服务内容进行分包或者转包。

24、乙方在合同服务期限内,应配备本项目所需的足够数量的人员。乙方所提供服务的员工必须为乙方自有员工,若乙方所提供服务人员不符合甲方要求或者合同约定的,甲方有权要求乙方进行人员更换,乙方没有在规定时间内替换人员的,甲方有权解除合同并要求乙方承担违约责任。

25、乙方承诺具有履行本合同所必需的法定资质和专业技术能力,符合政府供应商条件,否则甲方有权单方解除合同并追究乙方责任。

26、乙方应保证所提供的服务不侵犯任何第三方的权利,包括但不限于专利权、商标权、著作权等知识产权和物权,确保甲方免受任何因乙方责任所造成的第三方索赔,否则乙方须赔偿甲方因此遭受的全部损失。

## **第五条 保密要求**

1、由甲方收集的、开发的、整理的、复制的、研究的和准备的与本合同项下工作有关的所有资料在提供给乙方时,均被视为保密的,不得泄漏给除甲方或其指定的代表之外的任何人、企业或公司,不管本合同因何种原因终止,本条款一直约束乙方。

2、乙方在履行合同过程中所获得或接触到的任何内部数据资料,未经甲方同意,不得向第三方透露。

3、乙方实施项目的一切程序都应符合国家安全、保密的有关规定和标准。

4、乙方参加项目的有关人员均需同甲方签订保密协议。

## **第六条 付款方式**

(一)本项目以中标价为合同总价即人民币肆拾伍万伍仟叁佰零伍元贰角(小写:¥455305.20元)。由于本项目实际服务时间为2026年5月1日-2027年2月28日,实际服务月数为10个月,服务期限内甲方实际支付总服务费用为

¥379421.00元（即37942.10元/月×10个月）。

本管理服务费用包括但不限于物业服务成本、法定税费和利润、本项目所涉及的各项手续报批、应检等费用等乙方为履行本合同所需的一切费用。除双方另有书面约定外，甲方在本合同项下不再负有其他支付义务。

## （二）支付方式

1、月支付：每月25日为上月物业管理服务费（¥37942.10元/月）结算日，凭乙方完税发票，由甲方签署付款凭证，办理付款手续，其中12月份根据上级财政封账时间可适当提前支付当月服务费。如甲方因财务程序、寒暑假和财政拨款造成付款延迟，不视为甲方违约，乙方不得追究甲方违约责任，并保障服务质量。

### 2、乙方银行账户信息：

户名：深圳市洁新城市服务有限公司

开户银行名称：中国银行股份有限公司深圳龙城支行

开户银行账号：765375274559

乙方变更上述账户信息的，需提前10个工作日以书面方式通知甲方，乙方未及时通知的，甲方按上述收款账户支付造成的损失由乙方承担。

## （三）费用划分

以下相关费用如有涉及，将以本条款进行费用划分，安全管理所需的器械及设备（如对讲机、警棍等）均由学校提供，房屋设备设施及机电设备设施日常维修材料及保养费用均由学校承担。室内摆花、绿植购买及养护费用由学校承担，乙方负责室内外绿化养护（如施肥、杀虫等）费用。纸巾、洗手液等由学校提供，乙方提供日常清洁剂及耗材。

乙方不承担项目接管时遗留问题的处理及费用（如有）。

## 第七条 争议解决办法

执行本合同发生的争议，由甲乙双方协商解决，如协商不成的，应提交甲方所在地人民法院诉讼解决。

## 第八条 风险责任

1、乙方应完全地按照招标文件的要求和乙方投标文件的承诺完成本项目，出于自身财务、技术、人力等原因导致项目失败的，应承担全部责任。

2、乙方在实施过程中应对自身的安全生产负责，若非因甲方原因发生的各种事故甲方不承担任何责任。

### **第九条 违约责任**

1、如因乙方原因，造成不能完成本合同管理目标或直接造成甲方经济损失的，甲方有权解除合同，乙方应给予甲方经济赔偿并承担由此所产生经济损失，包括但不限于律师费、诉讼费、保全费、人身损害赔偿费用。

2、乙方提供的服务达不到合同约定的标准的，甲方有权要求乙方在合理期限内改进，乙方未能改进的，甲方可要求乙方支付1个月物业管理服务费的违约金；给甲方造成损失的，甲方可要求乙方承担相应的赔偿责任。

3、因甲方房屋建筑或设施设备质量或已安装的设施设备的安装技术等原因，造成重大事故的，由甲方承担责任并负责善后处理，但乙方未及时采取措施防止损失扩大并报告甲方或前述事宜是由乙方工作人员引发的，由乙方对损失扩大的部分承担赔偿责任。因乙方维护、维修、管理不善或操作不当等原因造成人身或财产损害的，由乙方承担责任并负责处理。（产生事故的直接原因，由政府有关部门的鉴定结论为准，但乙方应先行处理）。

4、甲方违反合同约定，导致乙方未能完成服务内容的，乙方有权要求甲方限期解决；逾期未解决的，乙方可要求甲方支付1个月物业管理服务费的违约金；造成损失的，乙方可要求甲方承担相应的赔偿责任。

5、未按需求文件及合同条款约定提供服务内容的，甲方有权对服务内容不达标或不按约定提供服务的情况进行当月服务费用1%—3%罚款处理。

6、甲方无故逾期付款的，每逾期一天，按逾期未付款项金额的千分之一向乙方支付违约金。

7、双方对违约责任未明确约定的，相关违约责任按法律法规的有关规定执行。本合同项下所称损失，包括但不限于第三方索赔、已支付款项和孳息、因任何一方违约行为而发生的诉讼费、律师费、鉴定评估费、财产保全费、差旅费等。

## 第十条 其他

1、本合同与招标文件、乙方投标文件如有抵触之处或未尽完善之处，以招标文件、乙方投标文件为准。

2、下列文件均为本合同的组成部分：

- (1) 招标文件、答疑及补充通知；
- (2) 投标文件；
- (3) 本合同执行中共同签署的补充与修正文件。

3、本合同一式陆份，甲方执肆份、乙方执贰份，具有同等法律效力。本合同自双方法定代表人或授权代表签字并盖章认可之日起生效。

4、本合同未尽事宜，双方友好协商，达成解决方案，经双方签字并盖章后，可作为本合同的有效附件。

5、甲乙双方确认合同文首记载的联系信息为各方履行本合同过程中所涉通知、文件等的有效送达方式。除当面送达外，通过快递方式送达的，自快递寄出第 2 日起即视为有效送达；通过电子邮箱或微信发送的，自邮件到达对方邮箱服务器或微信成功发送时视为有效送达。上述联系信息如有变更，变更方应提前 2 日书面通知对方，否则视为未变更，由此产生的不利后果及责任，由变更方自行承担。甲、乙双方均同意将合同文首记载的联系信息作为各方因履行本合同所涉的司法文书送达的有效联系方式。


(以下无正文)

甲方（采购人）：（盖章）

法定代表人：

委托代理人：

日期：2026年 4月 24日

乙方（供应商）：（盖章）

法定代表人：

委托代理人：

日期：2026年 4月 24日