

2026年霍林河校区物业管理服务合同

(服务类合同参考文本)

合同编号: MDZB2026--017

甲方: 内蒙古民族大学

地址: 内蒙古通辽市霍林河大街西536号

乙方: 通辽市信唯建筑维修有限责任公司

地址: 内蒙古自治区通辽市科尔沁区团结办事处税兴综合楼2层208室

甲乙双方根据《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国政府采购法实施条例》《中华人民共和国民法典》等相关 法律法规、规范性文件以及 2026年霍林河校区物业管理服务项目_NMGZC-G-F-260508 的中标(成交)结果、招标(磋商、谈判)文件、投标(响应)文件等文件的相关内容,经平等自愿协商一致,就如下合同条款达成一致意见。

一、乙方向甲方提供的服务内容

(一)根据招标(磋商、谈判)文件及中标(成交)结果公告,乙方向甲方提供的服务、货物(如有)内容如下: 霍林河校区物业管理服务(含博雅楼、继续教育学院办公楼,不含该区域食堂、学生公寓及门卫室),服务范围涵盖室内外保洁、绿化养护、草坪及绿植花卉采购栽种、垃圾清运、定额以下维修服务(含项目内建筑及水电等设施的维护、保养、维修、更换等)。

(二)服务项目名称、服务具体内容、服务方式、服务要求、服务成果及与之相关的货物等详细内容,见合同附件一服务清单。

二、乙方服务成果的交付时间、地点

(一)服务期限: 合同签订之日起1年

(二)服务成果的交付时间和交付要求(如有): _____

(三)服务地点: 内蒙古民族大学霍林河校区(含博雅楼、继续教育学院办公楼)(填写详细地址)

(四)乙方代表及联系电话: 隋文学18747541333 (填写姓名和联系电话)

(五)甲方代表及联系电话: 才奇18704757888 (填写姓名和联系电话)

注:服务成果分阶段交付的,应分别列明各阶段的交付时间、交付内容。

三、乙方提供服务成果的质量

(一)乙方提供的服务应同时满足:1.符合国家法律法规和规范性文件对服务质量的要求;2.符合甲方招标(磋商、谈判)文件及双方盖章确认的服务清单内容对服务的质量要求;3.符合乙方在投标(响应)文件中或

磋商、谈判过程中对服务质量作出的书面承诺、声明或保证且具体标准不得低于招标（磋商、谈判）文件及乙方投标（响应）文件承诺。上述质量要求作为甲方对乙方服务质量的验收依据。

（二）乙方应根据国家法律法规和规范性文件的规定、招标（磋商、谈判）文件的相关要求、投标（响应）文件及乙方承诺、声明或保证，向甲方提供相应的服务质量证明文件。

（三）依据内蒙古民族大学《对引入物业服务企业的监管考核办法（试行）》（校发〔2025〕50号）、招标文件要求、合同附件一服务清单内容及甲方要求，甲方每月组织考核，总分100分，月度考核分值 ≥ 85 分，按月支付100%物业服务费；85分 $>$ 月度考核分值 ≥ 80 分，物业服务费按月物业服务费标准95%计算；80分 $>$ 月度考核分值 ≥ 75 分，物业服务费按月物业服务费标准90%计算；75分 $>$ 月度考核分值 ≥ 70 分，物业服务费按月物业服务费标准80%计算；考核分值 < 70 分，全额扣除月度物业服务费。月度考核超过三次低于80分的或发生重大违约的，甲方有权解除合同且不退还履约保证金并保留追究法律责任的权利。考核流程为：每月25日前乙方提交月度服务报告，甲方5日内完成现场检查并出具考核评分表，双方确认后作为付款依据。

四、乙方服务成果的交付方式及载体

乙方交付服务成果方式及载体应符合国家法律法规和规范性文件的要求，并符合甲方招标（磋商、谈判）文件的要求、乙方在投标（响应）文件中对服务成果交付方式及载体作出的承诺。

五、甲方对乙方服务的监督

甲方对乙方提供的服务有权进行监督，当乙方服务质量、服务内容不符合约定时，甲方有权要求乙方及时进行整改，对乙方拒不改正或整改不到位的，甲方有权随时解除合同，并根据具体情况扣除部分或全部服务费用。

六、合同金额

在乙方提供完全符合合同要求的 service 的前提下，本合同总金额为 2656991.00 元（小写）贰佰陆拾伍万陆仟玖佰玖拾壹元整（大写）。

七、付款时间及条件

（一）付款时间及付款金额：每月考核合格后，按月支付物业服务费，寒暑假期间产生的物业服务费顺延至新学期开学后完成结算支付。达到付款条件起30日内，支付合同总金额的100.00%

（二）付款条件：依据内蒙古民族大学《对引入物业服务企业的监管考核办法（试行）》（校发〔2025〕50号）、招标文件要求、合同附件一服务清单内容及甲方要求，每月对乙方进行考核，考核合格后，按月支付物业服务费。甲方付款前，乙方须向甲方提供符合甲方财务要求的正规增值税发票，否则甲方付款期限顺延，并不承担逾期付款的违约责任，且乙方不得据此迟延或者不履行本合同约定的各项义务。

（三）乙方账户信息

乙方名称： 通辽市信唯建筑维修有限责任公司

开户银行： 中国建设银行股份有限公司通辽华泰支行

银行账号： 15050163665600000959

八、知识产权

乙方应保证其提供的服务及服务成果的全部及部分，均不存在侵犯第三方知识产权的情形，其服务成果的所
有权由甲方享有。否则，乙方应向甲方承担违约责任及赔偿由此给甲方造成的名誉及经济损失。

九、违约条款

（一）甲方无正当理由逾期支付合同款项的，每逾期一日，甲方应按照逾期支付金额以合同订立时全国银行间同
业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率（LPR）/365计算的日利率承担违约责任。延期达到90日，且经乙方
书面催告后30日内仍未支付的，乙方有权解除合同，并要求甲方赔偿由此造成的直接经济损失。

（二）甲方存在其他违反本合同的行为，应承担相应的违约责任（注：可以根据情况进行细化）；违约金不足以
赔偿乙方损失的，乙方有权要求甲方赔偿由此造成的经济损失。

（三）乙方逾期提供服务成果的，每延期一日，乙方应按照合同总金额的 0.3% 承担违约责任。延期达到 10 日，
甲方有权解除合同，拒付延期部分的相应服务款项，并要求乙方赔偿甲方的经济损失。

（四）乙方交付的服务不符合质量要求，或其服务成果存在侵权行为的，甲方有权解除合同，并要求乙方支付合
同总金额 20 %的违约金，违约金不足以赔偿甲方损失的，甲方有权要求乙方赔偿经济损失。

（五）乙方在参与本项目采购活动过程中，如存在提供虚假承诺、证明、串通投标等违法违规行为，除承担相应
的行政责 任外，甲方有权解除合同，并要求乙方承担合同总金额 20 %的违约金，违约金不足以赔偿甲
方损失的，甲方有权要求乙方赔偿经济损失。

（六）乙方存在其他违反本合同的行为，应承担相应的违约责任（注：可以根据情况进行细化）；违约金不足以
赔偿甲方损失的，甲方有权要求乙方赔偿经济损失。

十、不可抗力

因不可抗力致使一方不能及时或完全履行合同的，应及时通知另一方，双方互不承担责任，并在不可抗力事
件结束后1 天内提供有关不可抗力的相关证明。合同未履行部分是否继续履行、如何履行等问题，由双方协商解
决。

通知与送达：双方因履行本合同发出的通知、文件、资料及其他书面材料，应通过专人递送、挂号信、快递
或电子邮件等方式发送至本合同载明的地址、联系人及联系方式；一方联系方式发生变更的，应在变更后3日内
书面通知对方，否则原联系方式仍视为有效。专人递送的，以对方签收之日为送达日；快递或挂号信寄出的，以

签收之日或寄出后第3日（以较早者为准）为送达日；电子邮件发送成功之日为送达日。因收件方地址、联系人或联系方式错误、拒收等原因未实际收到的，不影响送达效力。

十一、争议的解决方式

合同发生纠纷时，双方应协商解决，协商不成，可以采用下列方式解决：：向甲方所在地有管辖权的人民法院起诉。

十二、合同保存

合同文本一式陆份，采购单位四份、中标（成交）投标人、采购代理机构各执一份。合同文本保存期限为从采购结束之日起至少保存十五年。

十三、合同附件

本合同所附下列文件是构成本合同不可分割的部分，与本合同具有同等法律效力：

- 1、服务清单（双方应盖章确认）
- 2、乙方出具的报价单（函）
- 3、中标（成交）结果公告及中标（成交）通知书
- 4、甲方招标（磋商、谈判）文件
- 5、乙方投标（响应）文件
- 6、甲乙双方商定的其他文件

十四、双方约定的其他事宜

十五、合同未尽事宜，双方另行签订补充协议，补充协议是合同的组成部分。

十六、本合同由甲乙双方盖章生效。

十七、甲方名称：内蒙古民族大学（章）

乙方名称：通辽市信唯建筑维修有限责任公司（章）

甲方法定代表人或负责人（签字）：

乙方法定代表人或负责人：（签字）

项目负责人（签字）：
年 月 日 王祥宏

年 月 日

附件一：服务清单（双方应盖章确认）

一、服务具体内容

（一）乙方提供物业管理总体方案：包括但不限于楼宇公共区域保洁、校园环境保洁、环境清洁、环境消杀、垃圾清运等服务方案。

1. 物业整体保洁方案，含保洁人员、保洁耗材及设备；

2. 绿化养护实施方案，含绿化人员、耗材及设备，内容包括①草坪、花卉、绿植、树木采购及养护计划；②苗木管理方案；③浇水、施肥、植物修剪、病虫害防治、松土除草、绿地保洁、苗木补植、义务植树等实施方案；④拟投入本项目养护区域具体岗位设置等日常管理方案；⑤服务承诺、质保保障、长效管护方案等。

3. 维修服务方案，含维修人员、耗材及设备，室内外水、电、空调维修、土建维修、设施设备维修等零星维修服务，材料费单价1000元以下配件（国标）由供应商负责购买并提供免费安装维修服务；

4. 垃圾清运服务方案，含人员、耗材及设备，内容包含生活垃圾、运行垃圾、建筑垃圾及冬季降雪的清埋等；

5. 会务服务方案；

6. 考试及重大活动服务方案等。

（二）乙方需提供物业服务保障制度，包括但不限于：①员工考勤制度；②保洁制度；③维修制度；④物料管理制度；⑤保密制度；⑥档案管理制度；⑦员工培训方案；⑧投诉管理制度。内容要结合项目实际服务范围、服务需求等特点制定，围绕日常运维、环境保洁、设施养护、安全管理等核心工作，明确服务标准、岗位职责、操作流程、监督考核与责任落实，兼顾合规性、实用性、规范性与长效性，推动物业服务标准化、常态化、精细化开展。

（三）乙方需提供绿化养护管理制度，包括①拟投入人员管理制度；②绿地日常维护管理制度；③拟投入设施设备维护操作制度；④绿化养护作业档案管理制度；⑤安全生产作业制度等内容。

（四）乙方需提供应急保障预案，包括但不限于：①应急专项预案；②应急响应流程；③应急演练。内容要结合校园场地条件、设施设备现状、人员配置及常见风险隐患制定；同时要符合国家法律法规、行业安全管理规范、物业管理相关制度规定，贴合日常服务流程，兼顾科学性、实操性、时效性，确保突发事件能够快速响应、分级处置、协同联动、妥善管控。

（五）绿化养护提供的应急方案内容包括：①重大活动的校园环境美化应急保障预案；②遭遇极端恶劣自然灾害时（如狂风暴雨、暴雪霜冻、洪涝等）的绿化养护应急处置预案；③病虫害防治预案；④人员临时补充预案等内容。

（六）乙方需提供物业服务人员配置方案：包括项目经理至少1人，室内外保洁服务及绿化养护不少于52人（建议室内保洁人员34人，室外绿化及保洁人员18人），维修技能岗不少于5人（水工至少2人、电工至少2人，持有有效的法定资格证书，且人、证、岗合一），会议服务不少于2人，垃圾清运不少于4人。以上总人数为64人，需持健康证上岗，即为最低人数标准。

1. 项目经理岗位职责：全面负责学校整体保洁、维修、绿化等工作；制定物业管理方面的管理目标、规章制度和操作规程，强化全体员工工作职责，并监督贯彻执行；建立健全物业组织系统，使之合理化、精简化、效率化。按照学校整体服务目标布置工作任务，解决实际问题，促进工作发展，及时发现问题并及时解决；以身作则，关心员工，奖罚分明，最大限度地发挥和调动全体员工的工作热情和责任感；指导、监督项目主管的日常工作，检查各项工作和落实完成情况；认真完成学校交办的其他工作。

2. 项目经理任职条件：无犯罪和重大违纪记录。身体健康，年龄55周岁以下，有学校物业管理工作经验；熟悉物业管理工作流程和环节；熟悉办公自动化软件操作，具有良好的口头和书面表达能力；有较强的计划、组织、领导、协调、控制、督导能力，具备全面统筹大型综合物业的能力；有较高的职业素质、责任感，良好的管理理念、服务意识、应急处理能力，为人热忱有礼，工作仔细认真。

3. 保洁员岗位要求：无犯罪和重大违纪记录，身体健康。所有人员劳动用工符合内蒙古及通辽市劳动部门用工要求；保洁管理人员须具有保洁管理经验，保洁员需认真负责、吃苦耐劳，年龄原则上在60周岁以下。

4. 绿化养护岗位要求：须具有绿化工作经验，能够辨别园林病虫害，并具有防治知识；能够熟练使用绿化机械；需认真负责、吃苦耐劳，年龄原则上在60周岁以下。

5. 会议服务岗位要求：会务服务人员须身体健康，责任心强，思维敏捷，严谨细致，五官端正，年龄45周岁以下，熟练操作办公软件，具有履行岗位职责的身体条件，接受过会务服务培训，熟悉会务流程及会场设备的日常操作、维护。

6. 维修技能岗位要求：维修技能岗工作人员需认真负责、吃苦耐劳，年龄原则上在55周岁以下，无犯罪和重大违纪记录，身体健康。具有相关工作经验，持有有效的法定资格证书且人、证、岗合一。所有人员劳动用工符合内蒙古及通辽市劳动部门用工要求。电工、水务维修工等须24小时值班。注：参评企业须自行配备各类维修工具。

（七）乙方须自行负责保洁耗材的采购及货款支付：日常清洁所需的拖布、尘推、垃圾袋（大、小）、扫把、垃圾铲、家私蜡、橡胶手套、抹布、84消毒液、洁厕灵、全能清、除垢剂、除胶剂等清洁、消杀药剂。除四害用品：蟑螂药、老鼠药、粘鼠板等。

（八）乙方自行配备室内保洁及室外绿化机械设备，并负责与该设备相关的一切费用。

（九）乙方自行配备室外保洁机械设备：日常室外保洁中应使用以下机械设备， 1. 中型道路吸扫车1辆；2. 电动三轮车2辆；3. 拉货电动平板车2辆；4. 铲车30型1台或铲车50型1台配备清雪滚、清雪铲；5. 扫雪车1台；6. 硅PU洗地机2台；7. 多功能洒水车1台；8. 电动快速保洁车1台；9. 封闭式垃圾清运车1台； 10. 电动垃圾清运车1台； 11. 手推式扫雪车1台。 乙方须提供以上机械设备的所有证明（公司名下或法人名下均可）或租赁手续等，并负责与该设备相关的一切费用。

（十）公共区域的保洁：

1. 保洁频次：公共场所、公共绿地、道路每天清扫两次；楼梯每天清扫一次， 扶手、地面每天擦拭一次；楼道内玻璃每月擦拭；室外标识、宣传栏、信报箱、雕塑小品每半月擦拭一次；水池、沟、渠、沙井每天清理一次；及时清扫积水、积雪， 公共区域每日巡查。

2. 保洁范围：走廊、楼梯、扶手、栏杆、窗户、天花板、指示牌、花盆、植物等。

3. 服务标准：地面光亮无水迹、污迹， 无尘物；楼梯、走廊、指示牌、 门牌、通风窗口 、地角线、墙壁、柱子、顶板无尘和无污物；垃圾桶内垃圾存放量不得超过1/2， 并摆放整齐， 外观干净；花盆外观干净， 花叶无尘土， 花盆内无杂物 ；玻璃、 门窗无污迹、水迹、裂痕， 有明显安全标志；厅堂内无蚊蝇；地台、梯级、墙壁表面、所有玻璃门窗及设施、天花板等无尘土， 大理石墙面光亮、无污迹、水迹；无鼠害、无蚊蝇、无蟑螂。

4. 室外玻璃、雨搭清洁1年至少1次。

（十一）公共卫生间保洁：

1. 服务要求：擦净所有门、天花板；擦、冲及洗净所有洗手间器具；擦净所有洗手间镜面；擦净地、 台面；天花板及照明设备表面除尘；擦净排气扇 ；清理卫生桶脏物；清洁卫生洁具。

2. 服务标准： 门、窗、天花板、墙壁、隔板等无污迹、无尘物；玻璃、镜面明亮无水迹；地面墙角无尘、无污迹、无杂物、无蛛网、无水迹；地面、水龙头、弯管、马桶座及盖、水箱等无污迹、无污物， 电镀件明亮；便池无尘、无污迹、无杂物；桶内垃圾不超1/2即清理；设备（灯、开关、暖气、通风口 、 门锁等）无尘、无污迹；空气清新、无异味。卫生间门帘干净无污渍、无霉斑、无破损。

（十二）公共教室卫生保洁：

1. 服务要求：课前完成教室全面清扫、设施除尘；课后及时清理垃圾、擦拭桌椅黑板；定期清洁门窗、天花板、墙面、 多媒体设备表面；及时清理公告栏过期海报、杂物；关闭教室前断电、清场， 消除卫生隐患；保洁作业避开上课、课间时段， 摆放安全警示标识。

2. 服务标准：地面干净无纸屑、粉笔灰、污渍、杂物；课桌椅摆放整齐、桌面无刻画、无灰尘污渍；黑板、板擦干净无残留粉笔字迹； 门窗玻璃 、窗框、窗台无尘无水痕；天花板、墙面无蛛网、无乱涂乱画、无商业广告；教学设备外壳洁净无积灰；教室窗帘整洁无灰尘、无黄斑、无异味；垃圾桶内垃圾不超过1/2，及时清理， 无异味；室内空气流通无异味， 光线通透整洁；地面无积水、无杂物堆积。

（十三）公共开水间保洁：

1. 服务要求：每日定时清扫地面、擦拭供水设备、墙面；定期消毒水龙头、取水台面；及时清理积水、水渍， 摆放防滑警示；每日清理垃圾桶、杂物；高峰期增加巡回保洁频次， 保持区域干爽整洁。

2. 服务标准：地面干爽无积水、水垢、污渍， 防滑区域无杂物；墙面、墙角无霉斑、水渍、灰尘；开水器、水龙头、取水台面光亮无水垢、无污渍、无杂物；排水口通畅无堵塞、无积水；安全防滑标识完好醒目；垃圾桶无满溢、无异味；整体无蚊虫、无杂物堆放， 空气无异味。

（十四）电梯间卫生保洁：

1. 服务要求：每日循环擦拭轿厢内壁、轿门、扶手、按键面板；定期清洁电梯地面、天花板、通风口 、公示牌；及时清理轿厢内垃圾、污渍；维保作业前做好现场隔离， 保洁时摆放警示标识；定期擦拭电梯外呼面板、楼层门框、 电梯机房地面。

2. 服务标准：轿厢地面干净无垃圾、污渍、杂物、积水；轿壁、轿门、扶手、操作按键无尘无指纹、无胶印；天花板、通风口无积灰；公示维保标识、紧急电话标牌整洁完好无破损； 电梯门框、楼层外呼面板光亮无水迹、灰尘；轿厢内无异味、无蚊虫；机房地面整洁无杂物、无积尘。

（十五）消杀管理：

1. 服务要求：按周期制定消杀计划， 提前公示消杀时间、区域、药剂；规范存放、领用消杀药剂， 操作人员做好防护；精准点位投放灭鼠、灭蟑药剂， 留存投放台账与点位图；虫害高发期、流行病期间增加消杀频次；作业后完整记录消杀信息，及时清理消杀残留物。

2. 服务标准：教室、卫生间、垃圾点等区域鼠、蟑、蚊、蝇密度符合国家管控标准， 无师生虫害投诉；消杀药剂合规达标， 存放区域警示清晰；药品投放点位标识醒目； 作业无药剂残留污染地面、设施；无消杀安全事故， 无师生相关纠纷 ；消杀台账完整可查验， 虫害隐患点位无活虫、虫卵堆积。

（十六）室外保洁：

1. 服务要求：垃圾桶内垃圾回收指定的垃圾中转站； 围栏及外墙的清洁； 全校垃圾清运； 庭院广场地面清洁； 夏季清除积水、冬季清扫积雪； 清掏化粪池；

2. 服务标准：操场、广场地面清洁无废弃物； 烟头、痰迹、废纸、杂物等， 随时捡拾入桶； 垃圾清运及时， 垃圾站消毒， 无蚊蝇滋生； 清扫及时， 地面无积水、积雪； 围栏及外墙清洁光亮， 无锈迹、无不明粘贴物。垃圾的处理与收集：服务要求：合理布设垃圾桶、果壳箱， 垃圾袋装； 垃圾每日收集两次， 做到日产日清， 无垃圾桶、果壳箱满溢现象； 每日清洁垃圾中转站， 冲洗后无异味， 根据实际情况需要进行消杀， 精准点位投放灭鼠、灭蟑药剂， 有效控制蝇虫等滋生； 垃圾桶、果壳箱每日清理， 定期清洗， 保持洁净。排水、排污管道畅通， 雨、污水井、化粪池每半年检查清掏一次。

（十七）水、电、空调设备维修维护：

1. 保证学校各区域、管道、管件、阀门、水嘴、卫生洁具、排水管、水封设备、室外排水管及其附属构筑物等正常运行使用。

2. 保证学校各区域路灯、照明灯、景观灯及建筑内全部电气电路设备的正常运行使用。

3. 水、电设备出现故障时， 维修人员应在20分钟内到达现场， 维修合格率达100%， 一般性故障不过夜。

4. 建立并落实水、电相关的维修、保养、巡查、值班等各项制度， 实行24小时维修值班制， 保证设施设备完好， 无漏、滴、跑现象。

（十八）日常维修维护：

1. 对校内各区域墙面、路面（含广场）、阶梯等进行日常养护， 保证校内公共区域及各建筑内办公室、教室、卫生间、走廊、屋面、外墙立面等状态完好并能正常使用。

2. 确保校内各类桌椅、门窗、床、衣柜、把手等相关设施状态完好并能正常使用。

3. 建立严格的巡查制度， 确保公共区域的小损小坏得到及时修复。

4. 维修人员接到报修后应在当天完成维修， 维修合格率达100%。

（十九）乙方需提供以下绿化养护服务：

①一月（小寒—大寒）休眠期：1. 全面展开对落叶树木的整形修剪作业， 剪除枯、残、病虫枝； 对大小乔木上的枯枝、伤残枝、病虫枝及妨碍架空线和建筑物的枝杈进行修剪。2、清理园内的枯枝、杂草、落叶、石块等。3、做好防寒工作， 培土防冻、无纺布防冻等措施。4、为春季施肥做准备。5、防治害虫。6、做好防火工作；

②二月（立春—雨水）休眠期：1. 管理要点：整形修剪、防春旱，（1）整形修剪：继续对大小乔木的枯枝、病枝进行修剪， 月底以前， 修剪工作基本结束。（2）防春旱：最近几年， 北方暖冬现象越来越突出， 且少雨， 导致春旱现象严重。为了防止春旱对花草、树木生长的影响， 应加强旱情的管理。2. 病虫害防治。

③三月（惊蛰—春分）萌动期：1. 天气渐暖， 许多病虫害即将发生， 本月是防治病虫害的关键时刻。维护、修理好各种除虫防病器械并准备好药品。对园内所有苗木进行喷洒药物， 预防松毛虫、蚜虫等。对桃树、李子树流胶病的防治。2. 全面彻底处理枯枝杂草， 全部清运到校外。3. 准备苗木生长所需的氮肥或含氮肥料的施用， 对植物施用基肥。4. 因春季干旱多风， 蒸发量大， 为防止春旱， 及时检查给水系统， 重新围挡并整理树圈。5. 对乔灌木进行修剪疏枝， 把枯死的干枝全部处理干净。

④四月（清明—谷雨）萌芽期：1. 管理要点：浇返春水、施肥、中耕及机具的购买和检修。（1）浇返春水：因春季雨水少且多风， 地面蒸发量大， 为防止春旱， 对绿地等应及时浇水（返春水）。返春水浇得越早， 越能促进植物快速返青； 同时， 通过早浇返春水， 能有效增加地温， 保护根部， 增强萌蘖能力。（2）施肥：土壤解冻后， 对植物及时施肥并灌足水。春季施肥， 主要补充高氮型速效肥。（3）中耕：在3月下旬、4月初， 有条件的地方可以进行中耕， 既可以改善土壤的透气性、增强发根能力， 又能破坏杂草的生长， 减轻草害。（4）检修和购买机具：为新增的养护面积， 提前做好机具的维修和采购工作。2、病虫害的防治：对校区里的苗木进行打药防治。

⑤五月（立夏—小满）抽枝展叶—开花期1、管理要点：浇水、追肥、修剪、抹芽除萌。（1）浇水：随着植物的生长， 对水分的需求量增大， 应根据气候的变化注意给植物浇水， 采取“浇则浇透”的原则。（2）修剪：5月份， 树木生长迅速。对春花植物进行修剪（结合整形进行）。此时草坪已进入生长旺盛期， 严格控制草坪高度在10 cm以内。（3）抹芽除萌：对移植发芽的大树应根据需要和生长量， 进行有效的、及时的抹芽除萌措施， 抑制徒长。主要去掉萌蘖枝、过密枝、弱枝及徒长枝等， 减少对养分的消耗， 有利生长。2、病虫害的防治：（1）食叶害虫：主要包括美国白蛾、刺蛾、尺蠖、金龟子等， 尤其是美国白蛾危害最为严重。此类害虫主要取食植物的叶片， 严重时可将叶片吃光， 药剂防治选用“依它”1000倍液、“乙刻”1000倍液等叶面喷洒， 在虫害的3龄前期喷施， 连用2次， 间隔期5—7天。（2）刺吸式口器害虫：主要包括蚜虫、蚧虫、粉虱、红蜘蛛等， 此类型的害虫多以成虫或若虫群集于叶面及幼嫩枝条上， 刺吸植物汁液， 受害叶片出现小黄斑， 进而枝条枯死或畸形， 影响观赏。红蜘蛛：主要危害杜鹃和柏树， 吮吸叶片汁液、致使叶基部枯黄， 叶间有丝网， 逐渐延伸， 致使整枝、整株死亡。此类害虫最易产生抗药性， 药剂采取交替使用办法。建议用“红杀”防治， 间隔期为7—10天， 连用2—3次。蚜虫：5月， 蚜虫进入大发生期， 主要危害柳树、海棠、红叶李、大花萱草、槐树、金叶榆、榆叶梅、山桃等多种树种， 常造成叶片卷缩、枯黄。建议用高效氯氰菊酯1000倍液或乐果1500倍液防治， 4—5天喷一次， 连喷三次， 对土壤及树干上的蚂蚁也要喷药。以后随时发现随时打药防治。（3）蛀干害虫：主要包括天牛、吉丁虫等。该类害虫多以幼虫的形式钻蛀树干， 造成树势衰弱， 濒临死亡。常见的蛀干害虫有双条杉天牛、星天牛等。柳树光肩星天牛：成虫发生期6—10月； 高峰期7—9月； 幼虫发生危害高峰期4—5月、8—10月。5月份， 蛀干害虫处在幼虫期， 且大多数害虫刚开始危害。

害，虫龄小、对苗木危害大，是治虫的关键时期，建议注射的方法将树体杀虫剂注入孔内进行防治。（4）主要病害防治：进入5月份，气温回升较快，病菌繁殖也较快，开始发生多种病菌的危害。主要有霜霉病、锈病、白粉病、煤污病和叶斑病等叶部病害，及溃疡病、腐烂病、枯枝病等枝干病害。为了预防病害的发生和减轻病害的危害，平时采用科学的浇水方法“不干不浇、浇则浇透”，且要求水温与气温和植物的温度几乎达到一致才是浇水；并保持适当的株行距，适当修剪，加强通风透光等；在病害的发生初期就及时用药防治，还要做到对症用药。白粉病、锈病的防治：建议用粉必治1500倍液或白菌通3000倍液叶面喷施防治，每12—15天用一次，连用2次即可。煤污病的防治：煤污病大多数是由刺吸式害虫危害引起的，对该病的防治一般是先治虫，然后用英纳400倍液整株喷施3—4次即可很好地防治。叶斑病的防治：植株的叶斑病主要是由半知菌类引起的，常造成叶片斑点，或早期落叶，影响观赏性；一般在病害的发生初期用英纳400倍液和松尔800倍液交替使用，采用喷雾的方法喷全株，连用3—4次，间隔期为7—10天。溃疡病的防治：溃疡病是危害杨树的主要病害，大多数是由细菌和真菌引起的，对刚移栽、幼苗或树势弱的树危害严重。在病害的发生初期就用药防治，用药前先用刀在病斑处横向、纵向刻痕，深达木质部；然后用溃疡灵直接涂刷病斑，连涂2—3次即可很好地防治。腐烂病的防治：腐烂病是一种弱寄生菌，主要危害树势衰弱的树。防治方法跟溃疡病相同，但在防治该病的同时，一定要强壮树体，增强树势，提高树体对病菌的抵抗力，才能很好地治疗该病。枝枯病的防治：枝枯病也是一种弱寄生菌，在防治该病时先修剪枯枝、枯叶，修剪时尽量使伤口小，少伤树。采用整株喷施英纳和根部浇灌600倍液松尔，连用3—4次，间隔期为5—7天；同时，加强追肥，以施壮根壮苗的雨阳肥，恢复树势。

⑥六月（芒种-夏至）：植物病虫害多发期1、管理要点：浇水、施肥、修剪（1）浇水：随着温度的急剧升高和植物的迅速生长，对水分需求量大，要及时浇水，浇透水，一般5—7天浇一次。（2）对草坪的修剪并除去色带色块内的杂草。（3）修剪：对模纹、球类及部分花灌木实施修剪。2、病虫害的防治。六月中、下旬刺蛾进入孵化盛期，应及时采取措施，现基本是采用依他乳剂1000—1500倍液喷洒，或用乙刻进行喷施，7—10天喷一次；注意防治红蜘蛛，在该时节，红蜘蛛也危害猖獗，应加强防治；对于灌木上的病害预防，可每隔10—15天喷洒400倍的英纳1次；地下害虫的防治：进入6月份后，蛴螬等地下害虫危害逐渐变得严重起来，但此时虫体小、危害还相对轻，还未大面积扩散成灾。应立即进行防治，建议用土杀1000倍液或地乐撒施防治，连用2次，间隔期为5—7天；在用药前先松土、修剪，并清除过厚的枯草层。

⑦七月（小暑-大暑）：植物病虫害重发期1、本月天气炎热，杂草生长快，要继续中耕除草、疏松土壤，除草主要在雨后拔除杂草。2、绿地植物病虫害危害量明显的增加，要加强防治，主要有：（1）以金龟子、刺蛾类、樟巢螟为主的食叶类害虫。（2）以网蝽、红蜘蛛为主的刺吸性害虫；另外还有蔷薇（月季）白轮盾蚧为害。（3）以白蚁、天牛为主的蛀干性害虫，如杨柳天牛、白蚁为害。（4）锈病、白粉病等病害危害状明显，其中锈病、蚜虫虫害极为普遍，多处发生大量落叶。3、对虫害主要施乙酰甲胺磷，杀灭菊酯进行防治，对病害主要采用多菌灵（800—1000倍液）、代森锰锌（500—800倍液）、托布津（1000—2000倍液）进行防治，喷药时要在晴朗、无风天气进行，注意对杨树蛀干天牛的防治，防治方法为用80%敌畏500倍液注射入蛀孔内或浸药棉塞孔（外用粘泥封孔）。4、暑伏天气温高，雨少时要灌溉抗旱，注意浇水要在早、晚进行，一般早在9:00以前，下午在3:00以后进行；本月又是暴雨多发月份，又要注意防涝。5、对草坪进行一次修剪，在中旬进行。

⑧八月（立秋-处暑）：植物病虫害重发期1、九月份为开学季，这个月修剪成为重中之重。对所有树木及草坪进行修剪，创造美丽校园，为迎接新同学做好准备。继续中耕除草、疏松土壤。2、继续做好防旱、防涝工作，大雨过后，对低洼积水处要及时排涝。3、本月苗木生长旺盛，要及时追施肥料，追肥以磷肥和复合肥为主，保证苗木正常生长。4、继续做好病虫害防治工作，本月是锈病、白粉病及蚜虫、红蜘蛛多发季节，注意预防为主，进行病虫害防治。5、杂草生长也旺盛，要及时除草，并可结合除草进行施肥。对草坪进行一次修剪，高度控制在10cm以下。

⑨九月（白露-秋分）：气温开始下降1、迎接新生工作，行道树三级分叉以下剥芽。绿篱造型修剪。绿地内除草，草坪切边，及时清理死树，做到树木青枝绿叶，绿地干净整齐。2、继续做好除害灭病工作，特别注意检查蚜虫、木囊蛾发生情况，一经发现立即防治，防治采用马拉硫磷50%乳油1000—1500倍液喷洒。继续进行中耕除草、继续除去草坪杂草，对草坪各修剪一次，对球类、绿篱、色块植物进行修剪。3、对一些生长较弱，枝条不够充实的树木、草坪施一次磷、钾肥，促进春花苗木的花芽分化，为其提供充足的营养。

⑩十月（寒露-霜降）：陆续进入休眠期1、北方进入十月份，所有的苗木停止生长。草坪进行修剪，宿根花卉进行清除，一是为了冬季防火，二是为了明年春季返青做准备。2、乔木进行疏枝，修剪，去掉病弱枝条，长势更茂盛，防止风劈、雪折。绿篱、圆形灌木、色块、色带进行修剪，为明春萌发一致。3、行道树及十公分以上的乔木防虫、防冻、涂白。4、对个别风口及薄弱地点的苗木进行防寒。5、秋季树干涂白，防病虫、防冻保温、防啃咬。减少越冬虫口密度和低温对树干的伤害。

⑪十一月（立冬-小雪）：休眠期1、对干、板结的土壤浇水，要在封冻前完成。2、进行冬季树木修剪，剪去病枝、枯枝，有虫枝和竞争枝，过密枝等。对绿地土壤翻土，暴露准备越冬的害虫。3、继续做好除害灭病工作，各种害虫在下甸准备过冬，防治任务相对较轻。4、下旬对草坪进行休眠前的最后一次修剪。5、做好防寒工作，对高大乔木进行涂白和卷干，防寒和抑制虫卵发育。6、进行树圈围挡开始浇冬水，确保苗木明春的长势，对现场的枯枝落叶进行深细的清理，防止火灾，把所有绿地用水系统阀门关掉并泄水。

⑫十二月（大雪-冬至）：休眠期1、继续对落叶乔木、灌木进行修剪。2、做好防寒工作，继续抓好病虫害防治工作，剪除病虫枝、枯枝，消灭越冬病虫源，并结合冬季大扫除，搞好绿地卫生工作。3、改良土壤。4、维修工具，保养机械设备。5、制定次年工作计划。6、巡视防止火灾，及时发现大风吹歪的大树及时发现及时支撑，防风折、雪折。7、做好明年调整工作准备：待落叶植物落叶以后要对养护区进行观察，绘制要调整的方位。

（二十）乙方需承担原有区域成品商品草坪的更换工作和应季草花的栽植工作。根据校方要求，完成校园内原有绿化区域的成品商品草坪的更换工作；按季节完成校方要求区域内的花池、花箱、花坛草花采购、栽植更换工作。养护过程中枯死、倒伏的树木，须在原位置重新补植同品种苗木，并保证苗木成活。

（二十一）人员要求：物业服务人员须全年在岗值守，统一着装。在学校寒暑假、停课、放假等所有假期时段，人员配置标准与校方协商确定，服务质量不得降低，严禁因校方放假、师生离校出现人员脱岗、减员、离岗、撤场等行为。**人员工资不得低于国家规定的通辽市最低人员工资标准，乙方须按照国家相关要求为用工人员缴纳社保、人身意外保险等。**

（二十二）安全管理责任要求：乙方应建立常态化安全隐患排查机制，不定期对校园开展安全巡查、隐患排查及处置工作，落实安全防范管理责任。若因乙方排查不到位、隐患未及时整改、管理疏漏等原因，造成人员伤亡或财产损失的，全部责任及赔偿费用由乙方承担。

二、经营制约

1. 未经甲方同意，乙方无权在承包区域中从事任何广告活动或类似宣传，甲方有权依照《广告法》和甲方相关的规定责令乙方限期改正，并接受处罚；但甲方在该区域发布的广告宣传保证不致影响乙方的正常工作；

2. 乙方不得以甲方的名义从事任何经济活动，且由此发生的一切债权、债务与甲方无关。

三、乙方对甲方作出如下承诺

1. 不得以任何形式转租、转让、抵押承包区域，在承包区域只从事甲方认可的服务工作。在承包期间，乙方的任何股份配置变动应通知甲方。未经甲方书面批准，任何占有支配地位的股份转让都将视为乙方出租、转让的行为。

2. 乙方应允许甲方或其授权的人员对承包区域内各项服务质量控制进行检查。

3. 在承包期间，乙方所有人员仅与乙方建立劳动合同关系，且所有人员使用须符合《中华人民共和国劳动合同法》的有关规定。乙方人员发生任何事故或与乙方发生劳动争议均由乙方自行全权负责，相关费用乙方自行承担，以保证甲方在乙方人员索赔时不受任何责任的约束。

4. 乙方不得在承包区域从事非法活动，也不得从事有损甲方利益的活动，同时不允许在承包区域对甲方经营活动进行滋扰性的行为。

5. 除经甲方批准进行必要的维修工程外，乙方不得损毁承包区域原有的设施和装潢，不得更改已铺设的电缆、电线等电力装置。同时，也不得安装任何可能造成电缆负载过大的电器设备，以免无线电受干扰。

6. 未获甲方书面同意，乙方任何时候都不能在承包区域存放易燃物品、挥发性大或气味浓烈的液体等。

7. 乙方及其员工遵守甲方的一切行政管理、消防安全等规定和制度，保证承包区域的消防设施能正常使用，消防通道畅通，同时承担违规责任。

8. 遇突发事件或安全检查时，乙方必须配合有关部门执行任务，并指定专职人员协助工作，直至完成。

四、甲方对乙方作出如下承诺

1. 甲方在职权范围内保证乙方的正常经营不受干扰。

2. 保证乙方的员工按规定正常进入承包区域开展服务工作。

五、合同生效和终止

1. 本合同经甲乙双方法定代表人或其委托人签字盖章，由乙方向甲方缴纳履约保证金后生效。

2. 终止

（1）提前终止

①因乙方在服务期内月度考核超过三次低于80分的或发生重大违约的，甲方有权解除合同且不退还履约保证金并保留追究法律责任的权利。

②如甲方发现乙方出现转租、转让、抵押承包等情况，甲方可以单方面终止合同。

③如果乙方在服务期内由于乙方原因造成重大责任事故或安全事故，甲方可以单方面终止承包，且乙方须赔偿给甲方造成的经济损失。

④乙方发生破产清算、重组及兼并等事实，或被债权人接管经营，甲方不必通知乙方即可终止承包。

（2）自然终止

合同规定的服务期满，承包自然终止。