

# 北京市海淀区教育科学研究院 2026 年物业管理服务 采购项目第一包合同（美丽园、花园路院区）

甲 方：北京市海淀区教育科学研究院（以下简称甲方）

地 址：海淀区美丽园甲 1 号

邮 编：100090

联 系 人：毕全胜

联系电话：8342 8662

纳税人识别号：12110108400885434N

开户银行：北京银行航天支行

银行账号：01090372800120111029839

乙方单位：北京满天星物业管理有限责任公司(以下简称乙方)

地址：北京市朝阳区左家庄北里 58 号楼 4 层单元 401 内 413

邮编：100028

联系人：徐克岩

联系电话：18519038888

开户银行：平安银行北京姚家园支行

银行帐号：11000254487902

根据《中华人民共和国民法典》和相关法律法规规定，甲、乙双方经过友好协商，遵循自愿、公平、诚实守信、平等互利的原则，经平等协商，就北京市海淀区教育科学研究院 2026 年物业管理服务采购项目第一包物业服务项目签约以下合同内容，供双方履行。

## 一、项目基本情况

北京市海淀区教育科学研究院美丽园院区位于北京市海淀区美丽园甲1号，建筑面积15682.35m<sup>2</sup>，占地面积10560.9m<sup>2</sup>。海淀区教科院花园路院区位于花园东路8号院北19楼，建筑面积2959.27m<sup>2</sup>，占地面积5312.43m<sup>2</sup>。服务区域范围包括甲方所属区域及门前三包范围。

## 二、服务期限与服务地点

服务期限：自2026年 月 日起至2027年 月 日止。

服务地点：北京市海淀区教育科学研究院美丽园院区、花园路院区。

## 三、合同价款及主要服务内容

(一) 本合同价格 **1300382.99** 元。 大写 **壹佰叁拾万零叁佰捌拾贰元玖角玖分**。

费用说明：

本合同款项包括但不限于人员工资、社会保险、福利、企业利润、管理费、税金、保洁、绿化在服务中所需的用品、设备设施及低值易耗品、设备折旧费、服装费、餐补等均包含在年总费用中。合同期内不因薪酬、材料运费、仓租、保险、生活指数、税率、利率或外汇价格、市场经济等波动而做出任何调整。除甲方、乙方双方另有约定外，甲方不再向乙方支付任何费用和价款。

(二) 物业服务内容及要求 (详见附件1, 2)

### 1. 物业服务范围

1.1 本合同物业管理服务内容包括物业服务项目工作计划并组织实施，保洁服务(含7位人员，美丽园院区5人，花园路院区2人)、院区内设施设备日常维修、运行、巡查服务(含1位人员，美丽园院区)、食堂服务人员(含1位人员，花园路院区)、室内外绿植花卉养护服务、化粪池清掏、雨污水管道疏通、生活

垃圾收集清运、油烟机、排烟系统及隔油池清洁。上述服务项目所需的保洁用品、工具、易耗品。配合甲方的临时性工作等服务工作。具体内容详见附件 1, 2。

1.2 乙方根据甲方实际需求和有关法律法规, 制定物业服务方案和规章制度, 依法实施管理。

## 2. 物业服务及人员要求

2.1 乙方需按照国家及北京市的相关规定为服务团队人员缴纳社会保险, 每学期向甲方出具服务人员缴纳社会保险的证明资料。

2.2 乙方服务团队人员资质、素质及持证情况: 综合岗位人员应持有有效的低压电工作业操作证。食堂服务人员应持有有效期内的健康证,

2.3 乙方派驻的服务人员要求身体健康、反应灵敏、坚持原则、服务热情, 提供服务有效期内的“从业人员健康证明”, 无犯罪记录、无传染病、无神经病。

2.4 乙方与甲方达成合作的具体事宜, 需征得甲方同意。

2.5 本项目服务人员每周工作时间不超过 40 小时, 每年 12 个月, 乙方应在每学期开学前, 国家法定节假日前、周日前一天进场工作。在甲方寒暑假轮休期间, 在与甲方商议后, 乙方服务人员在此期间轮休。乙方人员如在日常工作时间请假, 需向甲方派驻临时服务人员接替工作。

2.6. 在合同期内, 乙方派驻的服务人员应保持稳定, 不得随意更换服务人员。人员更换需征得甲方需求同意。

2.7 本项目服务所需的保洁工具、绿化工具、各类用品、易耗品, 乙方自行配置并妥善保管。

2.8 依据委托管理的事项, 甲方在向乙方提出合理的整改意见和建议时, 乙方采取积极措施予以解决, 不得拖延及拒绝。

2.9 乙方应教育服务人员, 遵守甲方各种规章制度, 制止各种破坏、侵占共用部位、公共设施的行为, 切实维护甲方的权益。

2.10 乙方自觉接受甲方主管部门监督指导, 实行重大事项报告制度。

2.11 服务人员要求：甲方需要乙方提供综合岗位 1 名、食堂服务岗位 1 名、保洁岗位 7 人。不少于 9 名服务人员。

2.12 乙方安排的服务工作，如影响到甲方正常工作，应安排在非工作时间进行。

#### 四、付款方式及其它约定

本合同金额为乙方履行本合同所有价款，甲方无需向乙方支付任何其他费用。

##### (一) 支付方式：

1. 支付方式：本合同生效后，乙方提供服务，且在甲方项目资金到账后，向乙方支付合同价款的 70%，即人民币：910268.09 元整，（大写：玖拾壹万零贰佰陆拾捌元玖分），在 2026 年 11 月 30 日前，甲乙双方依据招标文件、合同约定进行阶段验收支付，验收合格支付合同尾款，即人民币：390114.9 元整，（大写：叁拾玖万零壹佰壹拾肆元玖角）。

2、合同期满前 30 日内，甲方可根据区财政局的规定，双方在不改变合同服务范围、合同服务费用及其他合同主要条款的情况下，在双方同意的情况下，合同可再续签两次，总服务期限不超三年。

在甲方未签订新的合同前，乙方应按合同要求，继续提供服务至服务合同期满。如乙方履行不到位，造成甲方损失，甲方有权追究乙方违约责任，情节严重的，乙方应按不超过合同金额的 20% 支付经济补偿给甲方，服务期满，甲乙双方共同进行终验，乙方向甲方出具年终服务报告。

3、甲方支付乙方合同尾款时，乙方须将达到合同金额 10% 且有效期不早于合同有效期截止日的由银行或担保机构出具的履约保函交付甲方。若乙方未能在甲方支付乙方尾款前向甲方提交有效履约保函，甲方有权解除合同，乙方需退还甲方已经支付的服务费用，且应赔偿因此为甲方造成的损失。

4、甲方支付前，乙方应向甲方开具符合规定的正规等额发票，否则，甲方有权拒绝付款且无需承担任何违约责任。

5 鉴于本项目的资金属于财政资金，具体付款将按北京市海淀区财政局的有关规定及相关资金的实际到账金额和时间进行办理。乙方应对此有充分的知晓与理解，甲方免除因拨款额度及时间造成的责任。

(二) 其它约定：

1. 本项目承诺书，作为本合同附件，详见附件 3。
2. 本合同中的服务人数为最低人数，乙方应当保证投入服务人员的满勤，应按照招标文件需求配齐所有人员。因人员缺失造成工作影响的，乙方按照每人每天 50 元的标准支付违约金。
3. 需要增项服务的处理方式由甲方、乙方双方协商解决另行计费。
4. 乙方派驻的服务人员在甲方处用餐，用餐标准按用餐标准 800 元/人/每月，工作日提供早餐、午餐，不含晚餐。餐费由乙方自行承担，餐费由乙方与负责甲方的餐饮服务公司结账。甲方不提供周六、日、国家法定节假日早餐。
5. 乙方派驻的服务人员统一工装，着装费用等由乙方负责提供。保洁、绿化所用工具、用具、易耗品（不含洗地机耗材、厕纸、擦手纸、洗手液、香皂、办公室用小于 4L 垃圾袋、办公室用扫帚、墩布、卫生间感应器电池、香喷剂）等费用由乙方自行承担。
6. 乙方与向甲方委派的服务人员应具有合法有效的《劳动合同》，并自觉履行该劳动合同项下的各项义务。按照国家及北京市的相关规定为服务人员办理参加社会保险和缴费手续。乙方服务人员如因工资、保险、工伤等原因而产生的任何劳动合同纠纷由乙方自行负责解决，因此给甲方造成的一切损失，均由乙方负责赔偿。

## 五、甲乙双方权利和义务

(一) 甲方权利与义务

### 1. 甲方的权利

1.1 甲方有权审定乙方实施的物业管理服务计划，并监督实施。

1.2 甲方对本项目的物业管理服务事项有知情权。

1.3 甲方有权要求乙方更换不符合合同要求的服务人员。

1.4 若乙方服务质量不达标，甲方有权要求乙方及时整改。

## 2.甲方的义务

2.1.按照合同支付约定向乙方支付服务费用。

2.2.甲方对乙方所派人员的工作有权提出要求，进行检查，有权要求乙方所派人员的工作达到甲方标准，甲方对乙方所派人员的错误或不当行为有权提出批评并加以制止。

2.3. 因乙方人员工作不符合甲方要求，或违反甲方相关规定的，甲方有权按照情节的严重程度提出当天或三日内更换人员，乙方应在甲方提出之日起当天至三日内给予更换。

2.4. 因乙方所派人员的行为导致甲方受到损失（包括经济损失和名誉损失）的，由乙方承担一切损失的赔偿责任。如甲方先行支付或垫付，最终有权向乙方追偿。

2.5.甲方有权要求乙方提供相关人员的每年服务有效期内健康从业证明。乙方派驻的服务人员应未受到过刑事处罚。如乙方所派驻的服务人员不符合上述标准或损害、可能潜在损害甲方、甲方人员人身财产安全的，甲方有权要求乙方立即更换，并承担由此造成的一切损失。

2.6.甲方要求乙方每学期提供服务人员缴纳社会保险证明资料，提供每位派驻人员的劳动合同复印件，否则甲方有权终止合同，不承担违约责任且合同剩余期限款项不予支付。

## （二）乙方的权利义务

### 1. 乙方的权利

1.1.根据有关法律、法规及本合同的约定，按照甲方要求的服务标准和内容提供物业管理服务，收取物业管理服务费。

## 2.乙方的义务

2.1.乙方必须保证服务标准不得低于本合同双方约定的标准。

2.2.加强对管理人员及服务人员的安全教育，采取必要的安全防护措施，为服务人员配备必要的防护设备，如有损失发生，甲方不承担任何责任。

2.3.服务人员如在甲方食堂就餐，应按合同价款支付比例及就餐人数，在收到甲方合同价款后十五个工作日内向负责甲方的餐饮服务公司缴纳餐费。

2.4.乙方提供日常绿化保洁工具及清洁剂（不含洗地机耗材、厕纸、擦手纸、洗手液、香皂、办公室用小于 4L 垃圾袋、办公室用扫帚、墩布、卫生间感应器电池、香喷剂）。

2.5. 乙方确保自身具有合法有效的符合本合同约定的服务的企业资质及履约能力。如乙方不具有上述资质及履约能力，甲方有权随时单方解除本合同并不承担任何责任且合同剩余期限款项不予支付，因此给甲方造成损失的，乙方还应当予以赔偿。

2.6.乙方派至甲方处提供服务的人员应身体健康，无传染性、精神类疾病及其他不适宜在甲方提供服务的疾病。乙方按甲方要求提供相关人员的健康证明及未受到过刑事处罚证明。如乙方所派驻服务人员不符合上述标准或存在损害、可能潜在损害甲方、甲方人员人身财产安全，甲方有权要求乙方立即更换。

2.7.乙方所派驻甲方的服务人员应严格遵守甲方的规章制度、维护甲方的形象、服从甲方在本合同框架下的工作安排。

2.8. 乙方保洁服务人员必须经过培训后上岗，统一着装、衣帽整洁，着装等由乙方负责提供。

2.9. 乙方派驻人员应严格按照日常工作的要求完成工作。乙方人员只需做好服务范围内的相关工作，未经允许不得擅自动用区域内物品，因乙方原因导致甲方或第三方人员受到人身伤害、财产损害的，乙方应当承担全部责任。

2.10. 甲方提出更换不合格服务人员时，应在三日内予以更换，符合本条第 6 款情形应立即更换。

2.11. 乙方人员对甲方的设备设施或财产等的损坏、偷盗等造成的损失，经甲方或相关部门调查属实，乙方需按实际金额赔偿甲方。

2.12. 乙方派驻服务人员在甲方处服务中发生的工作伤害、意外伤害、造成他人伤害及造成财产损坏的均由乙方承担责任，与甲方无关。乙方派驻的服务人员在甲方处服务突发疾病等情况由乙方赔偿或处理，与甲方无关。

2.13. 甲方与乙方系服务合同关系，乙方派至甲方处提供服务的人员与甲方不存在任何劳动、劳务、雇主等关系。乙方有义务按照法律规定为派驻甲方的服务人员支付工资、缴纳社会保险等，如出现任何劳动、劳务、保险、人员受伤等纠纷均由乙方承担一切责任，与甲方无关。

2.14. 乙方应承诺遵守国家及北京市有关最低工资标准和社会保险方面的规定，服务人员的工资不得低于北京市最低工资标准；为服务人员投保的社会保险险种、金额，不得低于国家及北京市劳动和社会保障部门的强制性要求。

2.15. 乙方应与其依据本合同约定内容，向甲方委派的服务人员应有合法有效的《劳动合同》，明确岗位、人数、薪酬、社保等，并自觉履行该劳动合同项下的各项义务。

2.16. 乙方每月定期或不定期对服务人员的工作进行检查反馈，并由甲方确认。

2.17. 甲方院区在日常保障活动中，乙方有义务完成临时性工作。

2.18. 乙方派出人员应遵守甲方规定的作息时间。

2.19. 乙方应保守在提供服务过程中所知悉的甲方的任何信息或文件，未经允许不得将甲方信息泄露他人。

## 六、合同终止、解除

(一) 本合同到期终止, 如有续签意愿, 应在合同到期前一个月协商并书面确认。

(二) 如乙方提供的服务不符合本合同及附件要求或甲方要求, 经甲方两次提出乙方仍未改进至符合合同及甲方要求或乙方两次未按合同及甲方要求更换服务人员, 甲方有权提前解除本合同, 对合同剩余期限款项不予支付, 如造成甲方损失, 乙方应赔偿。

(三) 如乙方不提供或不足额派员提供本合同及附件要求的服务连续或累计达三日, 甲方有权单方提前解除本合同并要求乙方赔偿损失。

(四) 如乙方及乙方派出人员造成对甲方师生或工作人员人身、财产损害, 如乙方派出人员与甲方人员打架、斗殴, 如乙方派出人员之间打架斗殴, 乙方除应承担赔偿责任外, 甲方还有权单方提前解除本合同。

(五) 本合同其他条款涉及的解除条件。

## 七、质量保证、合同索赔

(一) 甲方发现乙方提供的服务质量与合同不符或者服务质量存在缺陷, 包括潜在的缺陷等, 应尽快通知乙方。乙方在收到通知后一日内做出书面答复并予以改正或弥补缺陷。

(二) 如乙方在收到通知后 1 日后未弥补缺陷, 甲方可采取必要的补救措施, 但由此引发的风险和费用将由乙方承担。

(三) 如乙方提供的服务质量与合同不符, 或发生由服务失误、失职等而造成甲方的经济损失, 甲方有权根据损失结果或有资质的机构的检验结果向乙方提出索赔(责任应由保险公司承担的由乙方联系保险公司向甲方理赔)。

(四) 如确因乙方提供的服务失误、失职等原因, 而造成甲方的人员、经济损失, 乙方应承担一切费用和 risk 并负担甲方所发生的一切费用。

(五) 如果在甲方发出索赔通知后三日内，乙方未作答复，上述索赔应视为已被乙方接受。

## 八、违约赔偿

- 1.乙方未能达到本合同约定的管理服务目标，甲方有权要求乙方在 5 日内整改。如超过上述日期仍未整改完成，或甲方要求乙方整改次数累计超过【2】次的，甲方有权解除本合同，并要求乙方支付合同总额【10%】的违约金，违约金不足以弥补甲方损失的，乙方还应予以补足。以上情形发生时，甲方有权自未支付的款项中扣除违约金，乙方对此不持异议。
2. 若乙方未按照合同约定时间进行响应并予以解决，每违反一次，须按照合同总价的千分之五向甲方支付违约金，并赔偿因此造成的损失。
- 3.甲、乙任何一方无正当理由提前终止合同的，应当按合同剩余期限的保洁服务费用的【15%】的标准向对方支付违约金；违约方还应当承担超过违约金部分的经济损失。
4. 乙方未遵守保密原则，透露甲方情况的，应当支付合同总价【10%】的违约金。如内的实际损失超过违约金的，甲方有权要求乙方赔偿超过部分。
- 5.因不可抗力致使合同部分或全部无法履行的，双方互不承担赔偿责任。

## 九、服务变更

本合同服务只限于本合同所约定服务内容及标准，如遇调整，甲、乙双方需另行协商确定。

## 十、不可抗力

- 1.由于台风、水灾、火灾、地震等不可抗力因素，直接影响本合同的履行或者不能按照合同的约定履行时，可以免除遇有不可抗力的一方的相关合同责任。但遇

有不可抗力的一方应当及时通知对方,并在 15 日之内提供不可抗力的详细情况及合同不能履行或者部分不能履行或者需要延期履行的理由和有效的证明文件。甲乙双方根据不可抗力因素对合同履行的影响程度,协商决定是否解除合同,或者部分免除履行合同的义务,或者延期履行合同。

2.遇有不可抗力的一方,应当尽可能地采取必要的措施减轻不可抗力对本合同的履行所造成的影响。由于未采取适当措施致使另一方损失扩大的,不得就扩大损失的部分要求免除本方责任;由于未采取适当措施致使本方损失扩大的,也不得向对方要求赔偿。

#### 十一、税费

本合同甲方支付价款包含全部税费。乙方因签订、履行本合同产生的税费应自行承担。

#### 十二、破产终止合同

如果乙方破产导致合同无法履行时,甲方可以书面形式通知乙方,单方终止合同而不给乙方补偿。乙方必须以书面形式告知同级政府采购监督管理部门。

#### 十三、合同生效

1.本合同经双方各自授权指定的代表签字并盖章后生效。如乙方委授权代表,需向甲方提供法人授权书。2.本合同一经签署,未经双方同意,任何一方不得随意更改。本合同所列的附件经双方签字并盖章后成为本合同的组成部分。

#### 十四、争议解决

任何由于本合同引起的或与其有关的纠纷或争议,合同各方应本着互信、互谅的原则通过友好协商解决。如协商不成,则通过甲方所在地人民法院解决。

十五、其他

- 1.如一方改变通讯地址、变更联系人等，应当提前以书面方式通知另一方。
- 2.本合同未尽事宜，双方可以另行协商，商定内容经双方代表签字并盖章后与本合同具有同等效力。
- 3.合同期满前 30 日内，甲方可根据区财政局的规定，双方在不改变合同服务范围、合同服务费用及其他合同主要条款的情况下，在双方同意的情况下，合同可再续签两次，总服务期限不超三年。
- 4.本合同一式陆份，甲方执肆份，海淀区政府采购中心执壹份，乙方执壹份，具有同等法律效力。

(此后无正文)

甲方（盖章）：

法定代表人（负责人）

或授权代表（签章）：

年 月 日

乙方（盖章）：

法定代表人（负责人）

或授权代表（签章）：

年 月 日

## 附件 1 人员要求及人员配备基本条件

### 一、人员要求

序号	岗位	岗位人员要求	人数
1	综合岗位	负责甲方管辖区域内各种建筑设施、设备维护、维修，并参与美丽园院区保洁工作，甲方交待的临时性工作。综合岗位人员应持有效的低压电工作业操作证。合同期内无特殊情况人员固定。要求该人员驻场，驻场地点美丽园院区。	1 人
2	保洁服务人员	负责甲方管辖区域内的保洁工作，男女搭配合理，能操作洗地机设备。能参与甲方交待的临时性工作。合同期内无特殊情况人员固定。美丽园院区不少于5人，花园路院区不少于2人。	不少于 7 人
3	绿化服务人员	负责甲方管辖区域内绿化、树木、花卉、绿地、绿植养护，按绿化具体工作安排人员数量。能参与甲方交待的临时性工作。	按需配置
4	食堂服务人员	负责工作日及节假日午餐制作，提出食材采买要求，负责厨房的卫生。服务人员应持有有效期内的健康证，合同期内无特殊情况人员固定。要求该人员驻场，驻场地点花园路院区。	1 人

注：本项目投入人员应不低于以上配置，综合岗位 1 名，食堂服务人员 1 名，保洁员不少于 7 名，绿化按具体工作配置人员数量。乙方派驻人员（不含绿化人员）

应是属于缴纳社会保险金范围人员。

## 二、人员配备基本条件

乙方派驻甲方人员须满足如下基本条件，在聘用过程中，相关人员应当征得甲方同意后方可上岗。

### 保洁岗位人员：

1. 专职保洁人员不少于 7 人，其中美丽园院区不少于 5 人，花园路院区不少于 2 人。保洁员要求男女搭配合理、有责任心、品行良好，无不良嗜好；身体健康，无传染性疾病，无心理问题或疾病，无精神类疾病；无违法犯罪记录；保洁人员提供有效期内的“从业人员健康证明”才能上岗；
2. 保洁人员必须遵守甲方管理规章制度，服从甲方相应人员的管理，无不良记录，有过为企业、事业单位保洁的经验，具有与甲方教职工沟通交流的能力。对出现品德问题、违反工作纪律、有影响甲方教育教学不良行为的员工，甲方有权通知其所属公司，可以立即要求更换，并赔偿甲方相应损失；
3. 服务公司应给保洁人员提供统一工作服装。保洁人员衣着要保持整齐、挺括、清洁，不得有任何缺损，不得佩戴任何夸张饰物（结婚戒指除外），头发干净无异味并梳理整齐，女士可化淡妆，但不可化浓妆或彩妆。带有明显纹身或其他有损甲方形象的人员不予聘用；
4. 保洁人员每天 8 点前到岗，并参加定期、不定期的碰头会，工作时间外出或离岗时要向甲方负责人请假，甲方有各类教学活动或安排时，要听从甲方统一调配；
5. 因生病、喜丧及其他特殊原因请假，乙方应及时派遣临时人员替代请假人员工作；
6. 服务时间为每周工作不超过 40 小时，每年 12 个月，要求在每学期开学前及国家法定节假日前一天、周日下午进场工作。在甲方寒暑季轮休期间，在与甲方商议后保洁人员在此期间轮休；

7. 乙方派遣服务人员餐费自理。
8. 乙方应安排派驻服务人员进行体检，体检合格者才能上岗工作。

### **综合岗位人员**

1. 综合岗位 1 人，品行良好，无不良嗜好；身体健康，无传染性疾病，无心理问题或疾病，无精神类疾病；无违法犯罪记录；保洁人员提供有效期内的“从业人员健康证明”才能上岗；服从甲方管理，有同类项目建筑设施、设备维护维修经验；
2. 基础建筑设施维护、照明、电气、暖气、上下水、门窗维修维护、巡检工作，兼美丽园院区保洁工作；
3. 持有低压电工作业操作证，提供证书电子件并加盖公章（电子章同样有效）；
4. 要求驻场，驻场地点美丽园院区，能服从甲方安排，在重大教学活动及发生紧急情况时进行相应工作；
5. 综合岗位人员要求合同期内为固定人员，无特殊情况，不能随意变换；
6. 服务时间同保洁，在甲方寒暑季轮休期间，在与甲方商议后综合岗位人员在此期间轮休。特殊原因请假，乙方应及时派遣临时人员替代请假人员工作；
7. 乙方派遣综合岗位人员餐费自理。
8. 乙方应安排派驻服务人员进行体检，体检合格者才能上岗工作。

### **食堂服务人员岗位**

1. 食堂服务人员岗位 1 人，品行良好，无不良嗜好；身体健康，无传染性疾病，无心理问题或疾病，无精神类疾病；无违法犯罪记录；提供有效期内的“从业人员健康证明”才能上岗；服从甲方管理；
2. 要求驻场，驻场地点花园路院区，能服从甲方安排，在重大教学活动及发生紧急情况时进行相应工作；
3. 综合岗位人员要求合同期内为固定人员，无特殊情况，不能随意变换；

4. 全年服务，在甲方寒暑季轮休及节假日期间，在与甲方商议后食堂服务人员岗位人员安排调休。特殊情况请假，乙方应及时派遣临时人员替代请假人员工作；
5. 严格遵守食材采买要求，采买及制作方案合理合规，在限定的额度中尽力保证菜品品质；
6. 遵守海淀区教委对食堂管理的相关要求及规定。具有优秀的卫生意识和安全意识，在加工和烹调过程中遵守操作规程和卫生要求。
7. 乙方派遣食堂服务人员岗位人员餐费自理。
8. 乙方应安排派驻服务人员进行体检，体检合格者才能上岗工作。

### 绿化人员

1. 绿化人员要求身体健康、品行良好，无不良嗜好；身体健康，无传染性疾病；无违法犯罪记录；无心理问题或疾病；无精神类疾病；有责任心。提供有效期内的“从业人员健康证明”才能上岗。能服从甲方安排，在重大教学活动时进行相应工作；
2. 绿化人员负责全院花草、树木的种植与管理，定期翻地、松土、浇水、施肥、治虫、修剪，做到草坪内无杂草，树木枯枝。
3. 平时经常亲临绿化区，观察花草木树的生长情况，发现枯黄等情况，应及时研究原因，采取对策，实施防治措施，尽量减少损失。
4. 绿化人员应有花草树木的栽培管理知识及花木管理能力。
5. 服务时间按绿植生长规律安排，为各种教学活动提供绿植保障工作。院方有各类教学活动或临时安排时，要听从院方统一调配。
6. 乙方派遣绿化人员餐费自理。
7. 乙方应安排派驻服务人员进行体检，体检合格者才能上岗工作。

## 附件 2 服务内容及要求

### 一、服务内容

#### (一) 保洁服务范围、标准和要求

##### 1. 保洁服务范围

1.1 室外保洁：包括甲方门前三包区域、各院区门、场地、道路、标牌、灯具、绿地、景观、窗井、停车位、广场、车库、围墙等；

1.2 室内保洁：包括甲方的所有公共区域（不含食堂区域），包括地面、墙面、各类建筑物玻璃、门窗、顶面，区域包括各层楼道、楼梯、门厅、过厅、大堂、开水间、卫生间（23 间）、阅览室（1 间）内外、图书馆（1 间）、档案室（3 间）、会议室（3 间）、各类业务教室及信息化教室（24 间）、报告厅（1 间）、演播室（2 间）、各类控制间、工作坊（2 间）、工会之家（2 间）、接待室（2 间）、监控室（2 间）、值班室（2 间）、网络机房（9 间）、各层凉台、电梯（1 部）、消防栓、各种标志牌、地下车库、各类机房（10 间）、消防机房（2 间）、热力机房（1 间）、配电室（3 间）、人防（1 处）、各类库房（7 间）、弱电、强电竖井（22 间）、上人、非上人屋面等；

1.3 负责甲方管辖区域内日常防疫、消毒工作；

1.4 服从甲方安排，完成其他临时性工作；

##### 2. 保洁服务标准：

###### 2.1 室内公共区域保洁标准

2.1.1 地面光亮无水迹、污迹，地面无杂物；顶面无灰尘、各类家具及相关物品无尘，无污迹，场所无蚊蝇；PVC 地面无任何污渍、水痕，蜡面均匀、光亮，无漏涂、无刷痕。

2.1.2 楼梯、走廊、指示牌、门牌、通风窗口、地角线、墙壁、柱子、顶板无尘、无污物；

2.1.3 垃圾筒内垃圾不超过 2/3, 并摆放整齐, 外观干净, 垃圾桶垃圾做到日产日清;

2.1.4 门窗(含窗台、门窗框)、各类建筑物玻璃明亮、无印迹、无水迹、无明显灰尘, 各类标识齐全;

2.1.5 灯饰和其它装饰无尘土、污迹;

2.1.6 楼梯、梯级、墙壁表面、所有玻璃门窗及设施无尘土大理石墙面光亮、无污迹、水迹;

2.1.7 库房:物品摆放有序, 地面干净, 污物桶及时倾倒, 桶外清洁干净, 无垃圾, 无积垢。

2.1.8 报告厅、阶梯教室、会议室、各类教室、阅览室、图书馆、档案室内地面、墙面、建筑物、家具、窗帘无灰尘, 无污渍、每年清洗一次椅套、窗帘。

## 2.2 卫生间、饮水机保洁标准

2.2.1 门窗、隔板无尘、无污、无杂物;

2.2.2 玻璃、镜面明亮无水迹;

2.2.3 地面墙角无尘、无污、无杂物、无蜘蛛网、无水迹;

2.2.4 洗手池、龙头、无污、无杂物, 电镀明亮;

2.2.5 便池无尘、无污、无杂物;

2.2.6 桶内垃圾不超 2/3 即清理;

2.2.7 设备(烘手器、灯、开关、暖气、通风口、门锁)无尘、无污;

2.2.8 卫生间空气清新、及时更换喷香剂、无异味;

2.2.9 饮水机间干净、整洁、无杂物、无座椅、无私人物品;

2.2.10 保证卫生纸、擦手纸、洗手液正常供应, 小厨宝正常使用。

2.2.11 保证每日不得低于 4 次对卫生间进行巡检, 做到勤通风并及时清理卫生, 检查并随时增添卫生间卫生用品。遇到大型的教学活动前, 应即时保持卫生间清洁。

2.2.12 按计划做到卫生间、饮水机处定期消毒。

### 2.3 室外公共区域保洁标准

1.门前三包区域、各院区门、场地、道路、标牌、灯具、绿地、景观、窗井、停车位、广场、车库、围墙地面清洁、无废弃物，无明显灰尘、设施表面干净明亮，烟头、废纸、杂物等随时捡拾入桶；

2.垃圾清运做到每日清运，垃圾站消毒，无蚊蝇滋生，垃圾桶壁表面无污迹。

3.雨雪天，保持地面、台阶无积水、积雪，清扫及时并铺上防滑垫，符合上级部门对雨雪清扫的要求；

4. 自行车棚、车棚干净整洁无杂物，车辆摆放整齐；

5.做好春、秋季清理清运树木的落叶；

6.化粪池及雨污水管线按计划清掏冲洗，无杂物、堵塞；

### 3.保洁服务要求

1.乙方自备保洁工具及清洁物品（不含洗地机耗材、厕纸、擦手纸、洗手液、香皂、办公室用小于 4L 垃圾袋、办公室用扫帚、墩布、卫生间感应器电池、香喷剂），工具及清洁物品应妥善保管，不能因保洁工具及物品缺少或者损坏影响保洁工作；

2.消毒工作要按照国家级行业规定要求进行，消毒用品必须符合国家限管要求；

3.其他由甲方提供的各类清洁工具，按正确的操作程序进行并妥善保管，因不正确操作造成清洁设备损坏，乙方负责修理，费用自付。甲方交于乙方使用的保洁工具、设备丢失，乙方按工具、设备原件赔偿；

4.要求在甲方教学活动开始前、开学、国家节假日前一天、每周周一前楼内、外环境清洁；教学活动场所提前打好饮用热水，保证饮用物品干净。

5.门窗、窗井等各类玻璃，要求每半年做一次全面清洁，室内 PVC 地面（含办公室）做一次专业清洁养护。

6.乙方清洁工作用水、用电需甲方同意，接电由综合岗位人员负责，严禁保洁人员私自拉线用电；

## (二) 设施设备日常维修、运行巡查服务范围、标准和要求

### 1.服务范围

1.1 设施设备日常维修的是甲方管辖内的建筑物局部粉刷、墙砖、装饰物修补、各类照明灯具、电气开关、给排水设备、暖气、门窗、楼梯扶手、矿棉板吊顶、家具五金件维修及门禁电池更换等。

1.2 运行、检查包括房屋建筑、附属构筑物、装饰物、供电、消防设备、空调设备、报警设备、配电室、网络机房、信息化教室、强弱电竖井、监控室、上下水设备、供暖、燃气设备的日常运行巡查，保证设备设施正常运行使用，无损坏，无安全隐患；

### 2.服务标准

2.1 定期巡检应急照明、公共区域照明、用电器具等，保证设备绝缘良好完整可靠、正常使用，灯具因老化、坏掉的应及时更换；

2.2 定期检查总配电室、网络机房、信息化教室、弱电竖井、UPS 配电室、监控室情况，有问题及时上报；

2.3 定期巡查消防设备是否正常运行，有无报警信号，有问题及时上报；

2.4 定期检查上、下水管道，设备、器具，要求无跑、冒、滴、漏现象、保持室内外排水系统通畅。有故障及时上报维修；

2.5 定期检查消防水池内的备用水符合要求，自动补水系统灵敏可靠，水管压力必须保持在标准范围内；

2.6 定期检查各类水泵均是否保持良好的运行状态；

2.7 供暖季检查热力机房设备，保持设备运行良好；

2.8 日常检查门窗是否变形、开裂、门螺丝齐全、门锁安全牢固，零部件齐全，开、关顺畅；房间内各类顶、墙无裂缝、无变形、无脱落、涂料开裂；楼梯扶手

无破损、安装牢固；各类设备标识清晰、无污渍、无脱落、无破损，发现丢失及时上报；

2.9 如发现涉及安全隐患且无法现场通过维修解决的问题时，应及时上报甲方；

2.10 对维修、巡检工作留有痕迹，以备查询；

2.11 用电、用水要按正确工作程序进行，严禁发生安全事故及水、电资源浪费。

### 3.服务要求

3.1 物业服务用电用水，必须报甲方，批准后方可使用；

3.2 用电由综合岗位人员（低压电工操作证）负责，其他人员禁止接驳电源；

3.3 如乙方自带的维修设备，要检查负载用电功率及电源线是否达标，不合格设备不能使用；

3.4 所有临时接电必须在规定时间内使用，不能做长期使用；

3.5 工作完成后，及时清理现场，保持现场整洁卫生；

3.6 外接水管工作时，严禁水管跑、漏现象；

3.7 发生设备设施故障时，维修人员应在 10 分钟内到达现场进行处理，并及时上报甲方，做到故障排除不过夜；

3.8 以上维修材料单价 100 元以内由乙方负责提供，100 元（含）以上由采购方负责购置。

### （三）化粪池清掏、雨污水管道疏通及生活垃圾清运服务范围、标准、要求

#### 1. 化粪池清掏、雨污水管道疏通及生活垃圾清运服务范围

包括甲方管辖区域内的化粪池（2处）清掏养护、室内外污水主管、支管（约 1200 米）、检查井、雨水井疏通、以及生活垃圾的收集与清运。

#### 2.化粪池清掏、雨污水管道疏通及生活垃圾清运服务标准

2.1 化粪池彻底清掏物，包括池内的粪渣、浮渣、沉渣，需清理至池底、池壁无硬化淤积物，确保化粪池有效容积；

- 2.2 化粪池清掏过程中应采取防溅、防漏、防臭措施，尽量减少对周边环境和居民的影响；
- 2.3 化粪池作业完成后，须将作业现场冲洗干净，确保地面无遗撒、无污迹，并将井盖复位盖好；
- 2.4 雨水管线疏通后管道内壁清洁，无残留物，水流畅通，检查井内无淤积。根据堵塞情况，采用高压冲洗车、疏通机等专用设备，确保疏通效果；
- 2.5 疏通作业产生的污物须及时清理，作业完成后恢复原状；
- 2.6 所有生活垃圾收集点的垃圾必须每日清运一次及以上，确保无垃圾过夜堆积；
- 2.7 定期应对垃圾收集点地面及垃圾桶进行喷洒消毒、除臭，防止蚊蝇滋生和异味产生，垃圾站干净整洁。

### 3.化粪池清掏、雨污水管道疏通及生活垃圾清运服务要求

- 3.1 化粪池要求每月进行一次全面巡查，检查井盖、水位及异常情况。原则上每季度至少全面清掏一次。当化粪池第一池粪液达到池深的 90%，或第三池达到池深的 80%时，必须立即进行清掏。清掏出的粪渣、废弃物必须按照国家及本市有关环卫管理规定进行无害化处理，不得随意倾倒、丢弃。作业现场设置安全警示标志，并有专人监护；
- 3.2 雨、污水管道及主要检查井每半年至少全面疏通养护一次，保障管道畅通。在疏通过程中，应检查管道是否存在破裂、塌陷、错位等结构性损坏，如发现须立即向招标方报告；
- 3.3 美丽园院区生活垃圾清运每天预计 9 桶（120L），花园路院区生活垃圾每日只收集并运至指定地点。生活垃圾要求日产日清。

### （四）绿化绿植养护服务范围、标准及要求

#### 1. 绿化绿植养护服务范围

甲方管辖区内及门前三包的所有绿地、绿植、花卉、树木的养护、更换、新种。

#### 2. 室内绿植、花卉养护服务标准

2.1 绿植选择及摆放标准：摆放的绿植符合设计要求，除了美观、整齐外，并按照季节更换绿植，有新意；摆放的绿植造型美观，还能起到空气净化作用，绿植摆放有层次，充分结合院区的特点，营造绿色、环保、优雅等环境；

2.2 修剪：每次养护人员对每棵绿植进行仔细的检查，对出现黄叶、残叶、树型不对称、有陡长枝的进行修剪，对于叶片枯黄面积超过 1/3 以上的应整片剪除，枯黄面积超过 1/3 以下的应用剪刀顺着叶形将枯黄部分剪除，保留叶形，不可一刀切过；

2.3 卫生：绿植花卉叶面、叶茎干净无尘土、无水渍、污渍；花盆、花架、套盆、缸及托盘全部可视、可触部位干净无尘土、无水渍、污渍、杂物；托盘内无积水；花卉绿植周边无水迹、污渍、无废弃物，达到原状标准；

2.4 浇水施肥：室内花木浇水量根据花木所处的位置与花卉品种、习性、季节调整浇水量，保持适量水分，使绿植生长健壮、不萎蔫、株形匀称、形状美观；叶面有光泽、颜色鲜艳、有质感；对甲方地面是木地板或地毯的场所，不应浇水将地面弄湿。不得因养护工作损坏、划伤大理石地面、木地板、桌面等，破坏原有卫生环境。否则因浇水造成甲方设施及家具的损失，由承包方负责修复或赔偿；

2.5 病虫害防治：提前防治蚜虫螨虫、蚧壳虫、蚊蝇吸软腐病、黑斑等病虫害，将病虫害扑灭于萌芽状态，对于无法根除的病虫绿植，及时更换绿植；

2.6 更换绿植：绿植的观赏叶片少于植株的 1/4 以上、有较严重枯黄或生长不良影响美观、有较严重病虫害且，需更及时更换绿植，若是属于开花植物应在花期过后及时更换。

### 3. 室外树木类养护服务标准

3.1 树木形态：保证树木存活完好，单株生长健壮、树形自然美观，主、侧枝分布均匀，主干主枝无杂生孽芽，无枯枝、病枝、残枝。树干粗壮，有明显的生长量，枝繁叶茂，无弱株、病株、歪斜株（最大倾斜度不超过 5 度，整形性歪斜除外）。内膛通风透光。无死树、缺株，保存率达 100%；

3.2 树木修剪：根据不同树种适时进行抹芽、抽枝、修剪、整形；修剪合理，疏密得当，整齐美观。对具有造型条件的树种进行艺术造型修剪，造型率大于 50%。及时合理清理枯枝、病枝、残枝；剪口平滑，留茬高度小于 1cm；能及时很好地解决树木与高压电线、建筑物、灯、指示牌等之间的矛盾，修剪的树枝、树叶当日进行清运；

3.3 无病虫害；树木生长季节达到叶色正，无卷叶、黄叶，无病虫害。根据不同季节、不同树种适时喷洒药物，病虫危害程度主干小于 1%，叶部小于 5%，无明显药害。枝叶完整，无枯黄、干焦、卷曲、缀枯、穿孔、流胶现象，地面无害虫粪屑，好叶率达 95%。喷药一般要在晚上或者节假日进行，药物用量及对环境的影响，要符合环保的要求和标准，发生病虫为害，最严重的危害要控制在 5%以下；

3.4 浇水施肥：根据植物的生长和开花特性进行合理的灌溉，避免泥土出现干裂、植物枯萎等现象。另按照土壤肥力、植物的生长情况，适时适量施肥，防止因施肥不当造成肥伤。肥料不能裸露，可采用埋施或者水施等不同方式；

3.5 除草：在植物生长季节要不间断地进行除草，应除小、除早、除了，保障树穴内、周边无杂草。除下杂草要集中处理，当天清运；

3.6 树木防寒：生长期的树木，根据树种及环境要求进行涂白、包布防冻措施。

3.7 更换树木：不论何种原因树木死亡要及时更换，缺损要及时补植，更换或补植应按照原品种、规格于 3 日内更换补植完毕，更换或补植的树木与原树木直径相差不超过 10%。更换树木要符合相应的树木砍伐更换规定。

#### 4. 室外草坪养护服务标准

4.1 草坪坪地：均匀平整，无坑洼现象。覆盖率高于 95%；无裸露地面，空秃面积小于 20×20 平方厘米，杂草率≤5%，如不足以上数据需补种草坪。草坪生长茂盛，适时梳草，密度适宜，无明显干枯草丛，枯草率小于 1%；草坪叶色绿润，无明显色差。

4.2 草坪修剪：及时合理的进行修剪，保持坪面整齐，草坪生长期间，草坪高度控制在 4~6 厘米之间；草坪与路边、草坪与花坛间隔清楚，界线明显，草边应形成斜面，有利于排水；无明显空秃，无大型杂草，修剪后得绿化垃圾当日清运。

4.3 浇水施肥：浇水以地面达到径流为准，保持土壤湿润。夏季如遇干旱要进行灌溉，每周二次浇透；草坪施肥每月 1 次，以复合肥、尿素为主。秋、冬季节结合淋水适当追肥，以确保草坪植物保持青绿。

4.4 无病虫害：对于危险性病虫害，及时处理，采取扑灭措施及时清理带病虫害的落叶、杂草等，消灭病源、虫源，防止病虫害扩散、蔓延。

## 5. 室外绿篱、灌木、花卉等绿地养护服务标准

5.1 绿化形态：绿化存活率 100%，苗木生长健壮。枝叶茂密，无死株、弱株、病株、歪斜株、枯枝，有明显的生长量；

5.2 修剪：模纹、绿篱、灌木修剪要平整，层次分明，错落有致；突出造型修剪艺术。造型率不少于 80%。及时摘除残花、败果，死株、枯枝、枯梢及残枝败叶，灌木修剪以自然形为主，适当修去过密枝条，保证透光、透风、病虫害、断裂枝一律去除；多年生攀援植物每年一次翻蔓，清理枯枝，疏删老弱的藤蔓；绿篱修剪以整形为主，休眠期稍重剪，生长期宜轻剪。有枯死造成绿篱有间隔缝隙，需补种；

5.3 浇水施肥：根据植物的生长和开花特性进行合理的灌溉，避免泥土出现干裂、植物枯萎等现象；每年的春秋重点施肥，施肥量根据植物的种类和生长情况而定，多采用叶面喷施或坑施，施肥宜在晴天进行；

5.4 松土除草：在植物生长季节要不间断地进行松土除草，应除小、除早、除了，保持绿地内无杂草，除草产生的绿化垃圾要集中处理，当天清运；

5.5 无病虫害：监督巡视，发现虫情及时采取措施；维护生态平衡，贯彻“预防为主、综合治理”的方针，发现虫情及时处理。根据不同季节、不同苗木适时喷洒药物，病虫害危害程度主干小于 1%，叶部主干小于 5%，无明显药害。枝叶完整，

无枯黄、干焦、卷曲、缀拈、穿孔，好叶率达 95%。对常见的“疥虫、蚜虫、粉虱、马、叶螨、天牛、木囊蛾、红蜘蛛、杜鹃网蝽、樟脊网蝽”和“线虫病、病毒病、白粉病、香樟黄化病”等病虫害治理，必须用生物药剂喷打或采取人工捕捉，严禁施用化学药剂；

5.6 补植更换：不论何种原因绿化若有死亡或缺损，及时的按同等品种、规格进行补植更换。

## 6. 绿地、绿植、花卉、树木的养护、更换、新种要求

6.1 室内绿化绿植养护服务要求每周按绿植季节生长规律，至少每周 1 次上门进行养护服务，开花绿植花期过后需要定期更换。招标方负责绿植更换的运输与摆放。如遇开学、新年、重要教学活动、学期开学前，需要临时更换绿植及新增绿植时，乙方保证配合院方的安排，调整绿植摆放及更换；

6.2 室外树木类养护服务要求按照树木类生长规律，至少每月 1 次上门进行养护服务。若发现树木有死亡或缺损，及时上报甲方并制定补救措施；

6.3 草坪养护服务要求每周至少 1 次上门进行草坪的巡检养护服务；若有死亡或缺损，及时的按同等品种、规格进行补植更换，费用由乙方负责；

6.4 室外绿篱、模纹、灌木、花卉等绿地养护服务要求每周至少 1-2 次上门进行巡检养护服务。若有死亡或缺损，及时的按同等品种、规格进行补植更换，费用由乙方负责；

6.5 中标方自行配置绿化设备及工具，并妥善保管。不能因为设备另做他用、缺少零配件或者损坏影响到本项目的绿化养护工作；

6.6 草坪碎草及垃圾不得随意乱倒；浇水时不能溢水于马路或人行道上；喷水时避开道路交通高峰时段，避免溅湿行人；养护人员的交通工具不得随意乱停乱放；

6.7 在树木修剪、杀虫时，必须在作业地域内设置警戒标志，必要的要进行围挡；

6.8 补植更换苗木，施工时必须采用塑料布等物品进行铺垫，采取有效措施防止污染路面；

6.9 在从事喷洒农药、修剪树木、防治、防洪等工作时应按国家、行业要求，采取安全防护措施。甲方不负责提供相应安全工具及用品；

6.10 在防治病虫害时，应使用符合要求的药剂，不得使用国家禁止的剧毒、高残留或其他公害的药剂。在喷洒农药之前，须将喷洒时间、药物种类、地点提前告知甲方；

6.11 在养护期间，必须重视安全生产，确保全年不出安全责任事故。若发生重大伤亡及安全事故，需要按有关规定立即上报有关部门并通知甲方代表，同时按有关部门的要求处理，并承担事故责任及费用。若养护工人由于操作不规范等因素造成的安全责任事故，由承包方承担一切责任及损失。

6.12 绿化工作应安排在不影响甲方正常工作时间进行。

## 7.绿地、绿植、花卉、树木需求数量及品类

### 7.1 美丽园院区室内绿植、花卉养护清单

序号	商品名称	数量	规格	位置	备注
1	白雪公主	1	0.5-0.8m	美丽园院区 A 楼	按室内绿植更换要求进行更换
2	夏威夷椰子	1	1.5-1.8m	美丽园院区 A 楼	按室内绿植更换要求进行更换
3	琴叶榕	2	1.2-1.5m	美丽园院区 A 楼	按室内绿植更换要求进行更换
4	鸿运当头	6	1.0-1.2m	美丽园院区 A 楼	开花植物 1-2 月更换
5	龙血树	15	0.5-0.8m	美丽园院区 A 楼	按室内绿植更换要求进行更换
6	一品红	30	0.3-0.5m	美丽园院区 A 楼	开花植物 1-2 月更换
7	小绿萝	37	0.2-0.4m	美丽园院区 A 楼	按室内绿植更换要求进行更换
8	红掌	7	0.5-0.8m	美丽园院区 A 楼	开花植物 1-2 月更换
9	万年青	6	0.5-0.8m	美丽园院区 A 楼	按室内绿植更换要求进行更换
10	红掌	5	0.5-0.8m	美丽园院区 A 楼	开花植物 1-2 月更换
11	螺旋铁	4	0.5-0.8m	美丽园院区 A 楼	按室内绿植更换要求进行更换

12	夏威夷椰子	1	1.5-1.8m	美丽园院区 A 楼	按室内绿植更换要求进行更换
13	小红掌	7	0.3-0.5m	美丽园院区 A 楼	开花植物 1-2 月更换
14	红掌	2	0.5-0.8m	美丽园院区 A 楼	开花植物 1-2 月更换
15	大绿萝	4	1.5-1.8m	美丽园院区 A 楼	按室内绿植更换要求进行更换
16	大绿萝	2	1.5-1.8m	美丽园院区 A 楼	按室内绿植更换要求进行更换
17	小绿萝	4	0.2-0.4m	美丽园院区 A 楼	按室内绿植更换要求进行更换
18	红掌	2	0.5-0.8m	美丽园院区 A 楼	开花植物 1-2 月更换
19	大绿萝	4	1.5-1.8m	美丽园院区 A 楼	按室内绿植更换要求进行更换
20	红掌	3	0.5-0.8m	美丽园院区 A 楼	开花植物 1-2 月更换
21	小绿萝	11	0.2-0.4m	美丽园院区 A 楼	按室内绿植更换要求进行更换
22	小绿萝	1	0.2-0.4m	美丽园院区 A 楼	按室内绿植更换要求进行更换
23	大绿萝	3	1.5-1.8m	美丽园院区 A 楼	按室内绿植更换要求进行更换
24	红掌	7	0.5-0.8m	美丽园院区 A 楼厅	开花植物 1-2 月更换
25	万年青	6	0.5-0.8m	美丽园院区 A 楼	按室内绿植更换要求进行更换
26	大绿萝	2	1.5-1.8m	美丽园院区 A 楼	按室内绿植更换要求进行更换
27	小绿萝	7	0.2-0.4m	美丽园院区 A 楼	按室内绿植更换要求进行更换
28	天堂鸟	1	1.5-1.8m	美丽园院区 A 楼	按室内绿植更换要求进行更换
29	龙血树	2	0.2-0.4m	美丽园院区 A 楼	按室内绿植更换要求进行更换
30	万年青	2	0.5-0.8m	美丽园院区 A 楼	按室内绿植更换要求进行更换
31	大绿萝	2	1.5-1.8m	美丽园院区 A 楼	按室内绿植更换要求进行更换
32	水培红掌	9	0.2-0.4m	美丽园院区 A 楼	开花植物 1-2 月更换
33	水培红掌	9	0.2-0.4m	美丽园院区 A 楼	开花植物 1-2 月更换
34	万年青	10	0.5-0.8m	美丽园院区 A 楼	按室内绿植更换要求进行更换
35	蝴蝶兰	1	0.5-0.8m	美丽园院区 A 楼	开花植物 1-2 月更换
36	鸿运当头	1	1.0-1.2m	美丽园院区 A 楼	按室内绿植更换要求进行更换

37	大绿萝	1	1.5-1.8m	美丽园院区 A 楼	按室内绿植更换要求进行更换
38	蝴蝶兰	1	0.5-0.8m	美丽园院区 A 楼	开花植物 1-2 月更换
39	螺旋铁	1	0.5-0.8m	美丽园院区 A 楼	按室内绿植更换要求进行更换
40	大绿萝	6	1.5-1.8m	美丽园院区 A 楼	按室内绿植更换要求进行更换
41	夏威夷椰子	2	1.5-1.8m	美丽园院区 B 楼	按室内绿植更换要求进行更换
42	红掌	5	0.5-0.8m	美丽园院区 B 楼	开花植物 1-2 月更换
43	虎皮兰	6	0.8-1m	美丽园院区 B 楼	按室内绿植更换要求进行更换
44	绿翡翠	1	0.5-0.8m	美丽园院区 B 楼	按室内绿植更换要求进行更换
45	小绿萝	8	0.3-0.5m	美丽园院区 B 楼	按室内绿植更换要求进行更换
46	红掌	2	0.5-0.8m	美丽园院区 B 楼	按室内绿植更换要求进行更换
47	绿萝	1	1.5-1.8m	美丽园院区 B 楼	按室内绿植更换要求进行更换
48	万年青	3	0.5-0.8m	美丽园院区 B 楼	按室内绿植更换要求进行更换
49	虎皮兰	8	0.8-1m	美丽园院区 B 楼	按室内绿植更换要求进行更换
50	巴西铁	2	1.5-1.8m	美丽园院区 B 楼	按室内绿植更换要求进行更换
51	变叶木	2	0.5-0.8m	美丽园院区 B 楼	按室内绿植更换要求进行更换

## 7.2 美丽园院外绿地、绿植、花卉、树木养护清单

序号	费用项目	数量	单位	规格	位置	标准
1	鸢尾养护	156	平米	20-30cm	门口两侧	无虫害，无枯叶、漏黄土需补种美观度最佳
2	黄杨修剪及养护	30	米	80-100cm	新大门口两侧	无虫害，保持形态横平竖直，有空隙补种
3	垃圾清运	9	车	每车 7 方	美丽园院区	全年院区里垃圾清运；预计数
4	杨树修剪及养护	15	棵	直径 40-50cm	新楼西、北侧	无虫害，树形修剪完美，无安全隐患
5	杏树修剪及养护	4	棵	直径 10-15cm	新楼西南侧	无虫害，树形修剪完美，无安全隐患

6	梧桐养护	10	棵	直径 10-15cm	新楼北侧	无虫害, 树形修剪完美, 无安全隐患
7	龙爪槐修剪及养护	5	棵	直径 10-15cm	院内门口两侧	无虫害, 树形修剪完美, 无安全隐患
8	海棠修剪及养护	3	棵	直径 10-15cm	大门口外	无虫害, 树形修剪完美, 无安全隐患, 花期艳丽
9	丁香	1	棵	直径 10-15cm	大门口外	无虫害, 树形修剪完美, 无安全隐患, 花期艳丽
10	紫薇	2	棵	直径 10-15cm	A 楼西南侧	无虫害, 树形修剪完美, 无安全隐患, 花期艳丽
11	樱桃	2	棵	直径 15-18cm	大门口外	无虫害, 树形修剪完美, 无安全隐患
12	桃树	2	棵	直径 15-18cm	大门口外	无虫害, 树形修剪完美, 无安全隐患
13	黄杨球	4	棵	8-10cm	院里	无虫害, 突出修剪的艺术造型
14	草坪	640	平米	2 年生冷季型	院内草坪养护	草坪生长茂盛、无明显干枯草丛, 草 坪坪地均匀平整, 无坑洼现象, 无裸 露地面;
15	丹麦草	30	平米	3 年生冷季型	养护	草坪生长茂盛、无明显干枯草丛, 草 坪坪地均匀平整, 无坑洼现象, 无裸 露地面
16	蛇鞭菊	10	平米	各种颜色	北侧跑道南侧	新种。包活 1 年
17	鼠尾草	10	平米		北侧跑道南侧	新种。包活 1 年
18	月季	30	平米	各种颜色	北侧跑道南侧	新种。包活 1 年
19	打药	7	次	60*80 药桶	所有绿植、花卉、 树木	不得使用化学和高毒药剂; 绿地 700 平方米, 1 号楼西侧, 绿地 杂草清除
20	卫矛球	2	棵	50-60cm	西北角新种	标准 50 平米花镜种植 范根、孔雀草、
21	女贞球	3	棵	50-60	西北角新种	串红、海棠、撒贝斯凤仙等; 包活 1

22	小黄杨球	3	棵	30-40cm	西北角新种	年
23	无色梅	25	棵	2 加仑	西北角新种	
24	金鸡菊	30	棵	1 加仑	西北角新种	
25	鼠尾草	45	棵	2 加仑	西北角新种	
26	络新妇	30	棵	2 加仑	西北角新种	
27	夫子茅	5	棵	2.3-2.4m	西北角新种	
28	马鞍草	16	棵	2 加仑	西北角新种	
29	柳叶白寇	8	棵	0.3-0.4m	西北角新种	
30	草花	300	棵	1 加仑	西北角新种	
31	有机肥料	25	袋 /25KG	有机		
32	原有植物清除	60	平米	18 立方		下挖 0.4m
33	种植营养土回填	60	平米	18 立方		下挖 0.4；
34	步道恢复及新做	20	米		12 米不到恢复 原状，8 米不到 新做	包含石材、辅材、沙子、水泥
35	法桐	1	棵	12-15cm	新种	清除原枯死 1 棵法桐，包活 2 年
36	临时性绿植摆放	2	次		每学期前	各教学楼主楼门前，院区院门标识处

### 7.3 花园路院区室内绿植、花卉养护清单

序号	商品名称	数量	单位	位置	备注
1	大绿萝	1	盆	花园路教学楼	按室内绿植更换要求进行更换
2	大绿萝	3	盆	花园路教学楼	按室内绿植更换要求进行更换
3	虎皮兰	1	盆	花园路教学楼	按室内绿植更换要求进行更换
4	小绿萝	1	盆	花园路教学楼	按室内绿植更换要求进行更换

5	富贵竹	1	盆	花园路教学楼	按室内绿植更换要求进行更换
6	长寿花	2	盆	花园路教学楼	按室内绿植更换要求进行更换
7	大绿萝	2	盆	花园路教学楼	按室内绿植更换要求进行更换
8	巴西美人	4	盆	花园路教学楼	按室内绿植更换要求进行更换
9	小叶元宝	1	盆	花园路教学楼	按室内绿植更换要求进行更换
10	豆瓣绿	1	盆	花园路教学楼	按室内绿植更换要求进行更换
11	金钱树	1	盆	花园路教学楼	按室内绿植更换要求进行更换
12	小绿萝	1	盆	花园路教学楼	按室内绿植更换要求进行更换
13	长寿花	2	盆	花园路教学楼	开花植物 1-2 月更换
14	大绿萝	1	盆	花园路教学楼	按室内绿植更换要求进行更换
15	小绿萝	2	盆	花园路教学楼	按室内绿植更换要求进行更换
16	巴西美人	4	盆	花园路教学楼	按室内绿植更换要求进行更换
17	豆瓣绿	1	盆	花园路教学楼	按室内绿植更换要求进行更换
18	小绿萝	2	盆	花园路教学楼	按室内绿植更换要求进行更换
19	夏威夷椰子	2	盆	花园路教学楼	按室内绿植更换要求进行更换
20	大绿萝	3	盆	花园路教学楼	按室内绿植更换要求进行更换
21	万年青	2	盆	花园路教学楼	按室内绿植更换要求进行更换
22	大绿萝	6	盆	花园路教学楼	按室内绿植更换要求进行更换
23	万年青	2	盆	花园路教学楼	按室内绿植更换要求进行更换
24	大绿萝	2	盆	花园路教学楼	按室内绿植更换要求进行更换
25	发财树	1	盆	花园路教学楼	按室内绿植更换要求进行更换

#### 7.4 花园路院区室外绿地、绿植、花卉、树木养护清单

序号	名称	数量	单位	备注
1	打药	9	次	有机农药
2	黄杨修剪	150	米	无虫害，保持形态横平竖直

3	月季及玉簪修剪养护	130	米	无虫害, 修剪完美, 花期艳丽
4	月季补种	20	平米	10 颗/平米
5	银杏养护	10	棵	无虫害, 树形修剪完美, 无安全隐患
6	杨树养护	4	棵	高空作业
7	桃树养护	3	棵	无虫害, 树形修剪完美, 无安全隐患
8	香椿养护	4	棵	无虫害, 树形修剪完美, 无安全隐患
9	丁香养护	1	棵	无虫害, 树形修剪完美, 无安全隐患
10	杏树养护	5	棵	无虫害, 树形修剪完美, 无安全隐患
11	枣树养护	3	棵	无虫害, 树形修剪完美, 无安全隐患
12	柿子树养护	1	棵	无虫害, 树形修剪完美, 无安全隐患
13	紫叶李养护	3	棵	无虫害, 树形修剪完美, 无安全隐患
14	雪松养护	3	棵	无虫害, 树形修剪完美, 无安全隐患, 高空作业
15	山楂树养护	3	棵	无虫害, 树形修剪完美, 无安全隐患
16	苹果树养护	3	棵	无虫害, 树形修剪完美, 无安全隐患
17	樱桃树养护	8	棵	无虫害, 树形修剪完美, 无安全隐患
18	柳树养护	1	棵	无虫害, 树形修剪完美, 无安全隐患, 高空作业
19	玉兰树养护	1	棵	无虫害, 树形修剪完美, 无安全隐患
20	花椒树养护	2	棵	无虫害, 树形修剪完美, 无安全隐患
21	黄杨球养护	2	棵	无虫害, 树形修剪完美, 无安全隐患高 3.5 米-4 米, 高空作业
22	肥料	25	袋	每袋 25kg
23	丹麦草养护	630	平米	草坪生长茂盛、无明显干枯草丛, 草坪坪地均匀平整, 无坑洼现象, 无裸露地面
24	垃圾清运	15	车	垃圾清运

## 8.绿化工具及用品

乙方需自备绿化工具及绿化用品，包括割草机、绿篱机、打药机、修枝剪、浇水管件、浇水用品、手锯、高枝剪、平剪、锄地工具、小推车、打药个人防护用品。乙方自行负责绿化工具的养护及保管。

#### **(五) 抽油烟机、排烟系统及隔油池清洁服务范围、标准及要求**

##### **1.抽油烟机、排烟系统及隔油池清洁服务范围**

抽油烟机、排烟系统及隔油池清洁服务范围是花园路院区食堂相关设备及设施。

##### **2.油烟机、排烟系统及隔油池清洁服务标准**

2.1 油烟机、排烟系统中烟罩烟道清洗后 90%以上可以见到烟道原有的内壁铁皮色，不残留块状顽固油污；

2.2 灶台表面清洁，做到表面无油污，光亮整洁；

2.3 排烟系统风机叶轮达到表面 90%以上能够见到底漆，电机底部无沉淀的油污；

2.4 排烟系统外部烟道内壁 90%以上露出原有的金属颜色；

2.5 排烟系统运水烟罩和运水系统清洗维修添加强力化油剂；

2.6 排烟系统清洗后烟罩表面免费用不锈钢养护剂保养。

2.7 排烟系统清洁后管道内壁的油污应完全清除，无残留物。

2.8 隔油池清洁包括日常清理、定期清掏与全面清洗作业。打捞隔油池入口处内的固体杂物（如菜叶、饭渣、塑料袋等），保持水流畅通。无悬浮物。清掏沉淀区的污泥、沉渣及隔油区的凝固油脂，确保池底无板结厚重油泥，有效容积恢复至 80%以上。池体内外壁、隔板、进出水口、所有配件无油污、无残渣、无臭味。

##### **3.油烟机、排烟系统及隔油池清洁服务要求**

3.1 油烟机、排烟系统清洗周期：每两个月一次。

3.2 油烟机、排烟系统清洗内容包括：烟罩表面、烟罩内的灯罩、运水系统、防火网、排烟口、以及灶台表面。清洁的重点部位是通过排烟口与烟罩同步平行的排烟道。重点对平行烟道内部进行彻底清洁。可利用特殊设备进行清洁，不留死角，消除一切潜在的火灾隐患。

3.3 排烟系统中风机和油烟净化器清洗要求，对风机表面进行清洁，而且将风机进行拆卸后，对其内部进行清洗，清洗人员由掌握相关专业知识和丰富经验的人员担任，确保清洗后风机运转正常。对内置过滤网进行清洗。

3.4 隔油池清洁根据食堂实际产油水量，建议每季度 1 次，根据实际情况可适当增加频次。在作业区域设置警示牌，打捞废弃物按食堂生活垃圾处理规定执行。

## 二、服务期限及服务地点

1.服务期限：自合同签订之日起 1 年。

2.服务地点：北京市海淀区美丽园甲 1 号、北京市海淀区花园东路 8 号院 19 号楼

## 三、物业服务范围及要求

### 1.物业服务范围

1.1 本项目物业管理服务内容物业服务项目工作计划并组织实施，保洁服务（含 7 位人员工资，美丽园院区 5 人，花园路院区 2 人）、院区内设施设备日常维修、运行、巡查服务（含 1 位人员工资，美丽园院区）、食堂服务人员（含 1 位人员工资，花园路院区）、室内外绿植、花卉、树木养护服务、化粪池清掏、雨污水管道疏通、生活垃圾收集清运、油烟机管道及隔油池清洁，上述服务项目所需的保洁、绿化、维修用品、工具、易耗品。配合甲方的临时性工作等内容。

1.2 根据甲方实际需求和有关法律法规，制定物业服务方案和规章制度，依法实施管理。

### 2.物业服务要求

2.1 按招标文件第五章采购需求第二部分技术规格及要求的内容完成所有工作。

2.2 乙方需按照国家及北京市的相关规定为服务团队人员缴纳社会保险，每学期向甲方出具缴纳社会保险的证明资料。

2.3 乙方服务团队人员资质、素质及持证情况：综合岗位持低压电工作业操作证；食堂服务人员应按照国家教委等上级单位要求提供此岗位相关的卫生证明。

2.4 乙方派驻的服务人员要求身体健康、反应灵敏、坚持原则、服务热情，提供服务有效期内的“从业人员健康证明”，无犯罪记录、无传染病、无神经病。乙方应安排派驻服务人员进行体检，体检合格者才能上岗工作。

2.5 乙方与甲方达成合作的具体事宜，需征得甲方同意。

2.6 本项目服务人员每周工作时间不超过 40 小时，每年 12 个月，乙方应在每学期开学前，国家法定节假日前、周日前一天进场工作。在甲方寒暑季轮休期间，在与甲方商议后，乙方服务人员在此期间轮休。乙方派驻的服务人员如在日常工作时间请假，需向甲方派驻临时服务人员接替工作。在合同期内，乙方派驻的服务人员应保持稳定，不得随意更换服务人员。人员更换需征得甲方需求同意。

2.7 本项目服务所需的保洁工具、绿化、维修工具、各类用品、易耗品，乙方自行配置并妥善保管。

2.8 依据委托管理的事项，甲方在向乙方提出合理的整改意见和建议时，乙方采取积极措施予以解决，不得拖延及拒绝。

2.9 乙方应教育服务人员，遵守甲方各种规章制度，制止各种破坏、侵占共用部位、公共设施的行为，切实维护甲方的权益。

2.10 乙方自觉接受甲方主管部门监督指导，实行重大事项报告制度。

2.11 服务人员要求：甲方需要乙方提供 1 名综合岗位、1 名食堂服务人员、不少于 7 名保洁服务人员，其中美丽园院区 5 名，花园路院区 2 名。

2.12 乙方安排的综合保洁、绿化、维修服务工作，如影响到甲方正常工作，应安排在非工作时间进行。

### 3.其他要求及说明

3.1.本招标文件中各包建议配备的服务人数为最低人数，乙方应当保证投入服务人员的满勤，应按照招标文件需求配齐所有人员。甲方按照中标方实际服务人员的实际考勤情况进行结算相应服务费。因人员缺失造成工作影响的，按照每人每

天 50 元的标准支付违约金。该条款要求乙方在甲方和乙方在成交合同中明确约定。

3.2.本项目需要增项服务的处理方式由甲方、乙方双方协商解决，另行计费。

3.3.乙方需提供针对本项目的组织机构与工作流程，针对本项目人员配置方案，针对本项目保洁服务实施方案，针对本项目室内外绿化绿植养护服务实施方案，针对本项目院区内设施设备日常维修、运行、巡查服务实施方案，针对本项目化粪池清掏、雨污水管道疏通；生活垃圾收集清运；抽油烟机、排烟系统及隔油池服务实施方案（其中抽油烟机、排烟系统及隔油池服务只针对花园路院区），针对本项目的安全管理方案，针对本项目的考勤制度及方案，拟投入本项目保洁工具、用品配置方案，拟投入本项目绿化绿植养护工具、用品配置方案，突发事件应急保障预案，与本项目服务相关的培训方案，与本项目服务相关的日常管理制度，文明服务方案。

3.4.乙方应承诺遵守国家及北京市有关最低工资标准和社会保险方面的规定，服务人员的工资不得低于北京市最低工资标准；为服务人员投保的社会保险不得低于国家及北京市劳动和社会保障部门的强制性要求。

3.5.乙方派驻的服务人员在甲方处用餐，用餐标准按用餐标准 800 元/人/每月，工作日提供早餐、午餐，不含晚餐。餐费由乙方自行承担，餐费由乙方与负责甲方的餐饮服务公司结账。甲方不提供周六、日、国家法定节假日早餐。

3.6.乙方派驻的服务人员统一工装，着装费用等由乙方负责提供。保洁、绿化所用工具、用具、易耗品等由乙方自行承担。

### 附件 3 承诺书

4.1 本项目建议配备的服务人数为最低人数，乙方应当保证投入服务人员的满勤，应按照招标文件需求配齐所有人员。甲方按照乙方实际服务人员的实际考勤情况进行结算相应服务费。乙方因人员缺失造成工作影响的，按照每人每天 50 元的标准向甲方支付违约金，违约金在合同金额中扣除。该条款要求乙方在甲方和乙方在成交合同中明确约定。

4.2 本项目需要增项服务的处理方式由甲方、乙方双方协商解决，另行计费。

4.3 乙方派驻的服务人员在甲方处用餐，用餐标准按用餐标准 800 元/人/每月，工作日提供早餐、午餐，不含晚餐。餐费由乙方自行承担，餐费由乙方与负责甲方的餐饮服务公司结账。甲方不提供周六、日、国家法定节假日早餐。

4.4 乙方派驻的服务人员统一工装，着装费用等由乙方负责提供。保洁、绿化所用工具、用具、易耗品等由乙方自行承担。

4.5 综合保洁、绿化、维护、玻璃及 PVC 地面清理、抽油烟机、排烟系统及隔油池清洁清理工作应安排在不影响甲方正常工作时间进行。维修材料单价 100 元以内由乙方负责提供。

4.6 乙方应承诺遵守国家及北京市有关最低工资标准和社会保险方面的规定，服务人员的工资不得低于北京市最低工资标准；为服务人员投保的社会保险不得低于国家及北京市劳动和社会保障部门的强制性要求。每学期向甲方出具缴纳社会保险的证明资料。

4.7 乙方应与其依据本合同约定内容，向甲方委派的服务人员应具有合法有效的《劳动合同》，并自觉履行该劳动合同项下的各项义务。乙方派驻的服务人员如因工资、保险、工伤等原因而产生的任何劳动合同纠纷，均由乙方自行负责解决，因此给甲方造成的一切损失，均由乙方负责赔偿。

4.8 本项目物业费用包括但不限于人员工资、社会保险、福利、企业利润、管理费、税金、保洁、绿化在服务中所需的用品、设备设施及低值易耗品、设备折

旧费、服装费、餐补等均包含在年总费用中。合同期内不因薪酬、材料运费、仓租、保险、生活指数、税率、利率或外汇价格、市场经济等波动而做出任何调整。除甲方、乙方双方另有约定外，甲方不再向乙方支付任何费用和价款。

附件 4 中标通知书

## 中标通知书

北京满天星物业管理有限责任公司：

经北京市海淀区教育科学研究院申报“北京市海淀区教育科学研究院 2026 年物业管理服务采购项目”政府采购项目（项目编号：H02X2025-054）评标委员会综合评定，现确定你单位为本项目第一包的中标单位，中标金额为人民币：壹佰叁拾万零叁佰捌拾贰元玖角玖分（1300382.99 元）

1、请贵单位在中标通知书发出之日起 30 日内，按照招标文件及投标文件确定的事项，与采购人签订政府采购合同。

2、本通知书作为合同签订的依据之一。

本通知书一式三份，我中心、采购单位及中标单位各存一份。

北京市海淀区政府采购中心

2026 年 1 月 19 日

