

海南省农垦实验中学 校园文化与后勤产业管理委托服务合同

委托方：海南省农垦实验中学（以下简称甲方）

受托方：海南高经物业酒店管理有限公司（以下简称乙方）

根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方将校区校园、教学区、生活区、运动区等物业绿化和保洁管理委托给乙方负责管理，特订立本合同。

第一条 物业基本情况

物业类型：学校校园物业

座落位置：海南省五指山市

用地面积：117600 平方米

建筑面积：56982 平方米

第二条 合同的宗旨及目标

为海南省农垦实验中学校区提供整洁、舒适、安全、文明、热情、优质的物业管理服务，实现人文及校园文化，建设和谐校园。

乙方承诺，接受甲方监督检查，进驻人员具体情况一式三份报学校后勤及办公室，人员相对稳定。

第三条 管理方式

乙方成立海南高经物业酒店管理有限公司五指山分公司（以下简称五指山分公司），并授权委托五指山分公司对甲方所属项目实施绿化及保洁管理服务；

第四条 合同履行期限

委托管理有效期一年，自 2017 年 5 月 12 日起至 2018 年 5 月 11 日止。

第五条 合同总价

本物业收取管理服务费用：人民币 1 096 613.4 元/年（大写：壹佰零玖万陆仟陆佰壹拾叁点肆元）。

本合同金额包含：清洁、绿化人员的人工工资、社保福利、高温补贴、节假日加班费、服装费用、保洁绿化耗材、企业管理佣金和税金等费用。

第六条 付款方式

1、甲方每月 20 日前向乙方支付当月管理服务费用，每月费用为人民币 91384.45 元。甲方付款前乙方应向甲方开具正式发票，否则甲方有权拒绝付款。

2、首次需支付管理服务费用人民币壹拾万元，该笔费用用于项目开办费用及支付招投标代理费。该笔费用将在甲方每月向乙方支付的管理服务费中分摊扣除（按 12 个月分摊），即第一年每月费用为人民币 83 051.1 元。

第七条 物业管理范围

1、校区内的日常保洁管理工作：包括全区域内环境的清洁保洁、教学楼（含年级办公室、阅览室、教师休息室、功能室等）除教室以外的公共区域和公共卫生间清洁保洁、办公楼和图书馆公共区域及公共卫生间清洁保洁、科学馆和实验楼实验室内及公共区域与公共卫生间清洁保洁、体育艺术馆公共区域及公共卫生间的清洁保洁、教职工住宅区公共区域清洁保洁、学生宿舍楼走廊公共区域及公共卫生间的日常清洁保洁及公共卫生间的日常清洁保洁等；

2、校区内的日常绿化保养养护管理工作：包括全区域绿化的养护、造型修剪、施肥、绿化带的清洁、拔草、浇水及植物园内的绿化养护、管理等。

第八条 各项目管理服务标准

1、保洁服务工作频次及标准

区域	清洁项目	工作频次			工作标准
		每日	每周	每月	
外 环 境	广场、路面	1次			无杂物、无积水、无严重污渍
	绿化带、花池沿	1次			无纸屑、烟头等杂物
	指示牌、铭牌、标示等		1次		无积尘、无污渍
	墙壁低位（1.5M以下）			保洁2次	无积尘、无污渍
	漏沙井			巡查1次	无堵塞
	高位灯饰等			清洁一次	无严重积尘
	门岗房、电动门	1次			无积尘、无污渍
	凳、桌	1次			无积尘、无污渍
草坪	1次			无纸屑、无杂物	

	球场	1次			无纸屑、无杂物
办公楼及图书馆	地面	随时保洁	拖3次	机洗1次	无灰尘、无污渍
	门、玻璃		刮洗1次		无灰尘、无污渍、无水迹光亮
	台阶	随时保洁	拖3次	机洗1次	无灰尘、无污渍
	天花、风口, 悬挂灯饰、牌			清洁1次	无积尘、无污渍
	窗台	1次			无灰尘、无污渍
	垃圾桶	清洁2次			无积尘、无污渍、无异味
	装饰物	1次			无灰尘、无污渍
	茶具用品	1次			无污渍、无异味
教学楼(含年级办公室、阅览室等)、实验楼及科学馆	地面	随时保洁		清洗1次	无积尘、无污渍
	墙壁低位(1.5M以下)		清洁1次		无灰尘、无污渍
	墙壁高位(1.5M以上)			掸尘1次	无积尘、无污渍、无蛛网
	门、窗、窗台		清洁1次		无积尘、无污渍
	天花、风口、灯饰、牌		1次		无积尘、无污渍、无蛛网
	玻璃内面		刮洗1次		无积尘、无污渍、光亮
	垃圾桶	2次			无积尘、无污渍、无异味
	地脚线		1次		无积尘、无污渍
	墙壁附属设施		1次		无积尘、无污渍
	扶手	1次			无灰尘、无污渍
教学楼内办公室、阅览室、休息室及功能室的保洁按对应的服务标准执行。					
教职工住宅	楼梯台阶	1次			无灰尘、无污渍
	墙壁低位(1.5M以下)	1次			无灰尘、无污渍
	墙壁高位(1.5M以上)		掸尘1次		无积尘、无污渍、无蛛网
	门、窗、窗台	清洁1次			无灰尘、无污渍
	天花、风口, 悬挂灯饰、牌			2次	无积尘、无污渍、无蛛网
	下水管道		1次		无积尘、无污渍、光亮

区	楼梯扶手	1次			无积尘、无污渍
	电梯轿厢	1次			无积尘、无污渍、光亮
	墙壁附属设施		2次		无积尘、无污渍
公用洗手间	地面	随时保洁			无灰尘、无污渍、无积水
	隔板、墙面	1次	清洁2次		洁净、无污渍
	理容镜	随时保洁			洁净、无污渍、光亮
	门、窗、窗台	1次			无积尘、无污渍
	天花、风口、灯饰、牌			掸尘1次	无积尘、无污渍、无蛛网
	窗玻璃			刮洗2次	无积尘、无污渍、光亮
	垃圾桶	随时保洁			无严重污渍、垃圾不超过2/3
	厕位	随时保洁		换香球1次	洁净、无污渍、无积水
	小便池	随时保洁		换香球1次	无灰尘、无污渍、无积水
	空气清新剂	随时喷洒			无异味、空气清新

2、绿化工作频次及标准

项目	管理工作	服务频次	工作标准	质量标准
草坪	浇水	视天气而定	草地湿润、无旱象；浇水渗入草地5cm以上	草种纯度90%以上， 颜色黄绿，生长高度一致，不结堆
	除杂草	随时	杂草目视不明显、无结堆现象	
	修剪	每季度1次	生长高度10cm以下（日常超高即修剪）	
	施肥	每季度1次	复合肥30克/m ²	
	补植	随时	死亡率10%以上、面积0.5m ² 以上	
绿篱	浇水	视天气而定	无旱象，浇水渗入土壤15cm以上	长势旺盛，高度一致，整齐美观，不断段、不缺口
	除杂草	随时	杂草目视不明显	
	修剪	每季度1次	顶面平整、侧面垂直，宽度一致，棱角分明	
	施肥	每季度1次	复合肥50克/m	

	补植	随时	出现死株或断段、缺口	
花木	浇水	视天气而定	根据花木高度渗入土壤 20cm—50 cm 以上	枝繁叶茂，苍翠翠绿，株姿株态美
	除杂草	每季度 1 次		
	修剪	每年 2 次	造型美观，有一定的艺术性	
	施肥	每季度 1 次	根据花木大小，土质施肥 100—350 克/株	
	抗风		扶正，加固	
病虫害防治	1、预防为主，综合防治			
	2、定期喷药、适时用药，每半月喷药消毒杀虫，每月喷一次药（挪威牌化肥），对症下药，正确施药，安全用药			
	3、治早、治小、治了			
	4、初期量小人工清除、捕杀			
	5、减少农药污染，保护环境			

3、学生宿舍保洁工作频次及标准

区域	清洁项目	工作频次			工作标准
		每日	每周	每月	
宿舍外环境	路面	2 次		清洗一次	无杂物、无积水、无严重污渍
	指示牌、铭牌、标示等		2 次		无积尘、无污渍
	墙壁低位（1.5M 以下）			清洗 2 次	无积尘、无污渍
	漏沙井			清理 1 次	无堵塞
	高位灯饰等			清洁一次	无严重积尘
宿舍	地面	随时保洁		清洗 1 次	无灰尘、无污渍
	门、玻璃		刮洗一次		无灰尘、无污渍、无水迹光亮
	台阶	随时保洁		清洗 1 次	无灰尘、无污渍
	天花、风口、悬挂灯饰、牌		1 次		无积尘、无污渍
	窗台	1 次			无灰尘、无污渍
	垃圾桶	2 次			无积尘、无污渍、无异味

内	装饰物	1次			无灰尘、无污渍
	地脚线		1次		无积尘、无污渍
	墙壁附属设施		1次		无积尘、无污渍
公用洗手间	地面	随时保洁			无灰尘、无污渍、无积水
	隔板、墙面	1次	清洁3次		洁净，无污渍
	理容镜	随时保洁			洁净，无污渍、光亮
	门、窗、窗台	1次			无积尘、无污渍
	天花、风口、灯饰、牌			1次	无积尘、无污渍、无蛛网
	窗玻璃			刮洗2次	无积尘、无污渍、光亮
	垃圾桶	随时保洁			无严重污渍、垃圾不超过2/3
	厕位	随时保洁		换香球1次	洁净、无污渍、无积水
	小便池	随时保洁		换香球1次	无灰尘、无污渍、无积水
	空气清新剂	随时喷洒			无异味，空气清新

第九条 其他日常临时用工服务

1、日常校方的临时性用工（如挂横幅标语、会议及演出等场地布置、开学前教室、宿舍调整的搬运等）由乙方无偿提供服务，不另行计费（制作横幅、标语等材料费用由甲方提供）。

2、乙方承诺，对校区现有编制外工作人员就业约定、教职工部分家属就业等，根据各自的适应能力，吸收到乙方工作（由乙方进行考核及相应的培训合格后安排上岗）。

3、协助学校做好抗风救灾等工作。

4、增加服务项目或扩大服务范围时，费用双方另行商定。

第十条 合同的变更、解除、终止和续订

- 1、甲方双方经协商一致可以变更本合同；
- 2、一方因不可抗拒的原因不能继续履行合同时，应及时通知对方，由双方根据具体情况确定违约责任的承担。
- 3、本合同期限届满即自动终止，一方要求续订的，就在合同期满前一个月内提出，并由双方协商；
- 4、合同的变更与提前终止必须采用书面形式。

第十一条 合同后附《考核实施办法》及《物业管理标准及评分标准》

第十二条 违约责任

- 1、如甲方不按合同规定期限向乙方付费，经乙方催讨后仍未支付的，对逾期未付的费用每逾期一天 按未付金额的同期银行贷款利息向乙方支付滞纳金。
- 2、如乙方未按合同要求进行优质的物业服务，每月考评得分低于 80 分的，甲方有权扣减当月物业服务项目费的 5%并要求乙方限期整改。
- 3、如乙方未按合同要求进行优质的物业管理服务，按合同附件《考核实施办法》的有关条文，即当月综合评分低于 80 分，或造成恶劣影响和损失的，在收到甲方书面通知一个月内仍不能采取有效的整改措施及行为的，甲方可以解除合同，乙方须向甲方支付剩余合同款的 20 % 作为违约金。
- 4、乙方对其工作人员在提供物业服务过程中造成甲方财产实际损失

承担相应的赔偿责任，甲方有权在当月单项物业服务费中予以扣减。

5、合同解除后，乙方须无条件交出所有甲方的图纸、所有关于校区管理所发生的档案资料、钥匙等，所以管理用动产不动产除由乙方投入又可以分割移动的财产外一律留归甲方，乙方专门为校园项目配置的机器设备，若甲方需要，可按机器设备残值留用。乙方须在 5 日内退出校园，损失由乙方自己承担，不得影响甲方重新选择新的物业管理单位的进入。乙方未在甲方指定时间内办理交接的，由乙方按照合同总金额的 20%向甲方支付违约金。

第十三条 本合同自签订之日起生效，根据甲方委托管理事项，陆续办理完交接验收手续。

第十四条 合同期满后，甲方组织人员进行综合评定，综合评定为 80 分以上者，可享有优先续约权，如果续约，服务质量应不低于本合同标准，收费标准应不高于本合同。

第十五条 双方可对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

第十六条 本合同前的招投标文件及合同之附件均为合同有效组成部分，本合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

本合同及其附件和补充协议中未规定的事宜，均遵照中华人民共和国

有关法律、法规和规章执行。

第十七条 本合同一式肆份，甲乙双方各执贰份，具有同等法律效力。

(本页为签署页)

甲方(盖章):

法人/授权代表:

电话:

开户行:

账号:



乙方(盖章):

法人/授权代表:

电话: 0898-66756927

开户行: 农行海口华海支行

账号: 21107 0010 4000 1588



签约日期: 2017年5月12日

附件 1、 考核实施办法

为了客观公正、公平准确地评价海南省农垦实验中学校园保洁及绿化管理工作的开展情况，加强对物业管理单位的监督，改善服务态度，提高服务质量，为广大师生员工提供一个整洁、文明、舒适、安全的学习和工作、生活环境，制定本办法。

一、考核的范围

海南省农垦实验中学校园保洁及绿化管理服务。

二、考核的原则

坚持的按月考核的原则；坚持实事求是、注重实绩、科学合理、简便易行、客观公正的原则。

三、考核的内容

对海南省农垦实验中学校园保洁及绿化管理服务区域内，物业管理企业履行职能、职能、落实制度、履行合同约定服务内容及校区环境卫生、园林绿化管理服务及服务人员工作形象等情况进行考核。

四、考核的组织机构

由海南省农垦实验中学人员及物业公司人员双方组成考评小组对海南省农垦实验中学物业管理工作进行考核评议。

五、考核办法和程序

考评小组通过听取物业服务中心工作汇报及对各管理内容进行现场查看的方式，依据《物业管理标准及评分标准》对各项工作进行评分，实行 100 分制考核，并取平均值作为当月的综合考核分值。

考评小组将考评结果汇总上报，作为当月结算物业管理服务费的依

据。

六、激励与约束

1、当月考核评分在 80 分以下（不含 80 分）的，考核小组向物业管理单位发出整改通知书，限期整改，并扣除当月服务费总额的 5%作为违约金。

2、当月考核综合评分在 80 分以上（含 80 分）的，全额支付当月的管理服务费。

3、考核综合评分在 95 分以上（不含 95 分）的，给予当月管理服务费总额 5%的奖励。

附件 2、 物业管理标准及评分标准

1、保洁服务工作频次及标准			
项目	质量标准	规定分值	得分
外环境	无杂物、无积水、无严重积尘，无严重污渍，沙漏井无堵塞现象	8	
办公楼及图书馆	无杂物、无积尘，无异味，地面无水迹光亮	8	
教学楼（含年级办公室、阅览室等）、实验楼及科学馆	无杂物、无积尘，无异味，无蛛网，地面无水迹光亮	8	
教职工住宅区	无灰尘、无污渍、无蛛网、地面光亮	7	
公用洗手间	无灰尘、无污渍、无积水；垃圾桶付费超过 2/3，无严重污渍，无异味，空气清新	9	
小计：		40	
2、绿化工作频次及标准			
项目	质量标准	规定分值	得分
草坪	草种纯度 90%以上，颜色茵绿，生长高度一致，不结堆	7	
绿篱	长势旺盛，高度一致，整齐美观，不断段、不缺口	7	
花木	枝繁叶茂，苍翠翠绿，株姿株态美	8	
病虫害 防治	定期科学喷洒农药，绿植无明显草害现象	8	
小计：		30	

3、学生宿舍保洁工作频次及标准

项目	质量标准	规定分值	得分
宿舍外环境	无杂物、无积水、无严重污渍、无严重积尘；漏沙井无堵塞	8	
宿舍楼内公共环境	无杂物、无污渍、无异味、无水迹光亮	8	
公用洗手间	无灰尘、无污渍、无积水；垃圾桶付费超过 2/3，无严重污渍，无异味，空气清新	9	
小计：		25	

4、员工文明礼仪及着装标准

项目	质量标准	规定分值	得分
员工文明礼仪及着装	遇人面带微笑主动点头问好；按要求着装，佩戴标志牌	5	
小计：		5	