

回 函

杭州市上城区御东方园第一届业主委员会：

您好！贵业委会发出的御业[2026]【GGH-012】函件内容我项目已收悉。针对函件内容，我项目立即组织相关部门对函件内容及提及的第三方查验报告进行了专项梳理与核实。现将我项目自查情况回复如下：

一、绿化苗木缺苗、数量差异大。根据《杭州市物业管理条例》《物业承接查验办法》及《御东方园前期物业服务合同》相关约定，2021年10月我项目与开发建设单位就移交资料，进行了现场复核，根据竣工图纸，现场绿化无差异，竣工图纸于御东方园档案室备查。

二、根据第三方查验的结果反馈绿化生长状况，物业与现绿化养护单位进行了现场巡查核实。经现场分析，绿化苗木长势主要受以下原因影响：土壤层建筑垃圾较多，土层厚度不足20cm，绿地积水问题严重等。针对以上问题，我项目已经进行了大量排水管铺设、施肥、草皮打孔复壮等优化改造工作，尽量将现场品质维护好。目前针对乔木类长势不佳的情况，计划就乔木养护问题使用生根剂、埋肥埋药方式落实。其他如灌木类每月进行一次美颜日活动；全员清理砖石垃圾；落叶清理后撒肥，年肥量不少于10包/万方；草皮进行打孔、改良土壤复壮处理等。就缺苗补苗问题，已经与现绿化养护单位进行专项会议，春季（2026年3-6月）进一步排查后落实补种。（针对绿化养护实施方案单独提交）

三、设施类缺失问题，项目现场所有设施设备均按交付状态存留，固定资产未有缺失，物业在管理过程中无灭失、变更。

四、土壤和排水的系统问题。土壤土质问题客观存在如第三方查验资料内提及的建渣垃圾较多、建筑垃圾回填情况，我项目在养护期间多次进行施肥、土壤改良优化等处理措施，全员清理砖石块垃圾进行土层改善。同时，在2023年10月-2025年9月期间，针对排水不良造成路面积水严重的情况，我项目已经进行绿化带土层内铺设约800米的盲管，与路面交界处挖明沟切边，促进排水，现场得到了有效改善。目前北门石照壁处在暴雨期间会出现短时排水不及时造成约15cm的积水情况，我项目在确保管路畅通的情况下，已购置汽油机抽水泵做应急排水。经过多年的生态交互，土层中的建筑石材不断显露，物业已经多次进行清理，并对土壤进行追肥。后续我项目将继续在客观存在土质、排水不良的情况下积极监督绿化养护单位落实推动清理、施肥、土壤改良及相关排水管道改造活动，力争改善绿化现状。

绿化建渣垃圾清理及安装排水盲管现场实图

1、绿化建渣垃圾实景图（普遍问题）



2、建渣垃圾全员集中清理作业



3、小区绿化带铺设排水盲管现场图片





4、绿化养护工作场景（部分附佐图片）

按绿化养护的计划及现场虫控情况实施电动或手动喷雾消杀防治



高温天气全员通力合作浇水灌溉，同时增加 3 台自动喷灌设备抗旱保绿



绿化施肥，按养护工作计划落实



大叶黄杨及金边黄杨枯黄枯死情况，特邀请国光园林科技有限公司技术人员现场勘察，确认为 2025 年杭州高温高湿天气的自然因素导致，杭州普遍存在该情况，部分经过后期养护调整可恢复。

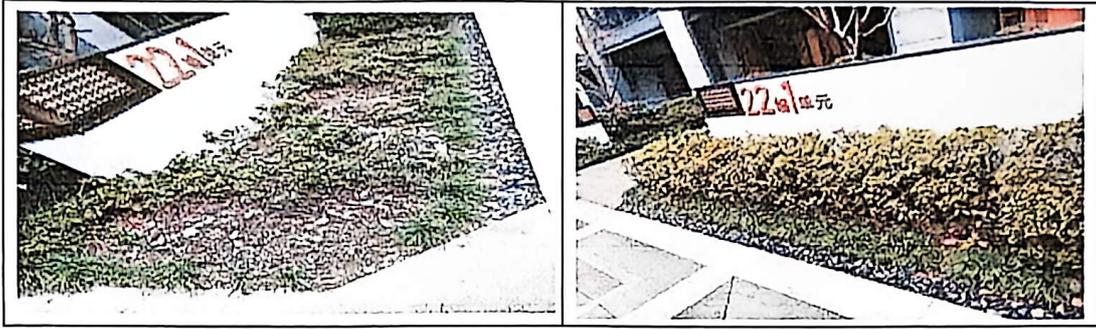


五、其他补充说明

2026年1月22、23日经核查，查验报告中描述的7幢“濒临死亡”樟树，为2025年7月份新补种，目前生长成活状况良好（如下图所示）；部分偏冠乔木本身存在种植过程的树型固定而非过度修剪因素所致；花灌木存在稀疏裸土及地被草坪结板、青苔裸土情况，受草坪土层、排水及踩踏等环境生长的客观因素。

2024、2025年，我们就绿化养护进行了养护单价的大幅度增加及就绿化苗木进行了大量补种，完成了约5300平方米马尼拉草皮更换，在原有基础上改变提升了绿化面貌，投入铺设排水管，使得园区主干道严重的积水淤泥也得到有效地改善（部分工作图片如下图所示）。

7幢门口新种植樟树	17幢西北侧朴树
	
草坪更换	
	
单元厅门口毛鹃夏娟补种更换	
补种前	补种后



综上，我项目针对业委会提出的绿化养护存在的问题，立即开展查漏补缺，持续优化养护方案、压实管护责任，以坚定的决心做好园区绿化提升工作。以上内容若存在表述不妥、内容疏漏或细节需要完善之处，烦请及时指出，我们将第一时间核对修正、补充细化，如有任何疑问或进一步需求，欢迎随时沟通对接。我们会始终秉持真诚友好、务实协作的初心，全力配合业委会，也衷心恳请业委会给与支持 and 帮助，凝聚共管合力，让我们共筑良好合作生态，共建和谐御东方园，为御东方园营造舒心宜居的绿色家园。

顺祝业委会及全体业主生活顺遂，阖家幸福安康！

南都物业服务集团股份有限公司

御东方园物业服务中心

发文专用章

2026年1月29日