

政府 采购 合同

项目编号: JSZC-320303-TTDL-G2025-0017

项目名称: 彭城街道办事处无物业管理居民小区、
零散片区保洁服务

采购单位: 徐州市云龙区彭城街道办事处

供 应 商: 徐州绿叶物业管理有限公司

签订日期: 2025年9月1日

第一节 保洁服务合同

第一条 本合同当事人

发包方（以下简称甲方）：徐州市云龙区彭城街道办事处

组织名称：113203030140616648

法定代表人：荣建文

地址：徐州市云龙区云东一道街1号北楼

联系电话：0516-83606566

承包方（以下简称乙方）：徐州绿叶物业管理有限公司

企业名称：913203007843546749

法定代表人：张为彬

注册地址：徐州市云龙区云东一道街1号二楼205室

联系电话：0516-83807168

第二条 基本情况

座落辖区：徐州市云龙区彭城街道办事处辖区

占地面积：1433150 m²

第三条 合同签订依据

本合同依据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》、《徐州市住宅物业管理条例》及其他有关法律、法规规定，甲乙双方遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则和彭城街道办事处无物业管理居民小区、零散片区保洁服务中标结果，经双方协商一致后订立。

第四条 合同文件的组成

本合同所附下列文件是构成本合同不可分割的部分：

- 1、彭城街道办事处无物业管理居民小区、零散片区保洁服务招标文件（项目编号：JSZC-320303-TTDL-G2025-0017）及相关的澄清、补充文件等；
- 2、乙方的投标文件及其澄清、补充说明文件；
- 3、履约保证金；

4、中标通知书;

5、其他。

第五条 承包范围

1、作业项目：彭城街道办事处无物业管理居民小区、零散片区保洁服务。

2、作业范围：对彭城街道办事处辖区内约 82 个无物业居民小区（含 15 个零散片区）的日常保洁服务（共约 1433150 m²）进行日常保洁管理，其中所涉居民小区明细如下：

彭城街道无物业小区情况统计表

序号	小区名称	所属社区	建筑面积 (m ²)
1	建国小区 1 期	兴隆社区	95060
2	建国小区 2 期		48580
3	建国小区 3 期		59850
4	72 号院	庆新社区	5040
5	39-43 号楼(房管所)		34720
6	丰储小区		87500
7	旺角楼		3360
8	丰储公寓		2940
9	袁桥组团 (袁桥小区、丽都花园 1 栋)	燎原社区	61460
10	燎原组团 (燎原小区、燎原一巷、燎原二巷、燎原三巷、民主南路 167 号)		75250
11	和平公寓		4900
12	新生组团(新生街 4 号、新生街 12 号院)	新生社区	31260
13	大地宿舍		5930
14	解放里组团 (解放里 4 号、解放里 47 号)		4430
15	久隆集团宿舍		10780
16	养育宿舍	建南社区	7840
17	建行宿舍		11760
18	养育小区		6860
19	纺工小区		5880
20	建国东路 125 号		3920

21	119 号楼		3780
22	121 号楼		2940
23	铁货组团 (青年路 105、宣武 23 号院、宣武 25 号、宣武 27 号、铁货西街 1 号、铁货街 82 号、铁货街 81 号、黄河西路 30 号、青年路 69 号、青年路 71 号、青年路 73 号、铁货东街 1 号、铁货 1 号楼、2 号楼)		55440
24	铁货棚户区		
25	铁货中街 9 号院		18900
26	海关宿舍		4970
27	建国东路 214 号		1960
28	建国东路 96 号		5040
29	宣武 8 号院	宣武社区	5600
30	宣武 10、12、14 号院		3520
31	宣武 3 号院、宣武 7 号院		4200
32	宣武 2 号院		2240
33	青年路 128 号院		3500
34	青年路 130 号院		2520
35	文化小区		5040
36	民和小区 1 号院		4810
37	民和小区 3 号院		18550
38	民和小区 4 号院		8680
39	客运 1 号院、民和 4 号楼		20090
40	客运 2 号院		2940
41	文化片区平房		2000
42	民主南路 58 号院		2100
43	杂品公司宿舍		7700
44	开明公寓		9240
45	公园小区		25550
46	开明小区	钟鼓楼社区	19040
47	民生巷小区		30870
48	政府 1 号院		29610
49	钟鼓楼小区		37450
50	回笼窝小区		11340
51	艺波小区		12110

52	青年路组团(青年路 137 号, 青年路 135 号, 青年路 157 号, 青年路 217 号, 杨家大院 110 号, 大同街 86 号, 淮海东路 104)		6300
53	沙后小区		20090
54	劳动组团 (莲北 1、3、4、2-东、2-西, 莲花 51, 52 号, 劳动巷 1、2、3、4、5、33、34、47、48、49-1、49-2, 文化楼)	户部社区	59010
55	新沙后小区		22050
56	苏园小区		87990
57	卫生局宿舍		11830
58	科委宿舍		3920
59	酒厂宿舍		11410
60	百货站宿舍		5880
61	仪表局宿舍		3780
62	共建小区		8820
63	电影公司宿舍		10080
64	党校宿舍南楼 1 号 2 号	晓光社区	5880
65	党校宿舍北楼 9 号 10 号		5320
66	师大小区		25130
67	纺工宿舍		3640
68	六中宿舍		7000
69	云东小区		16520
70	宏远小区		2520
71	土城小区		22190
72	莲花小区		122570
73	水利局宿舍		6720
74	石磊小区		22960
75	石磊巷小区		13650
76	彭城路 308 号	莲花社区	7000
77	彭城路 290 号		7490
78	彭城路 246 号		5600
79	中山路 101、109 号		6930
80	千里巷小区组团		16730
81	和平路 114、116、120 号		9170
82	奎河 65 号		3360
总 计			1433150

第二节 居民小区、零散片区保洁物业服务内容

第六条 小区内所有公共道路、人行道、广场、停车场（地面）等公共区域的人工清扫和巡回保洁。

第七条 单元门厅、楼道（含楼梯、扶手）、电梯厅、电梯轿厢内部（清洁、消毒）的日常保洁。

第八条 小区内绿化带的保洁与捡拾。

第九条 小区公共区域地面、墙体、单元门厅、楼道、电梯厅、电梯轿厢的野广告清理。

第十条 零散片区垃圾及时清运，清扫、保洁、清除的垃圾及时清运至指定的场所。

第十一条 小区公共区域、楼道杂物清理。

第十二条 小区公共座椅、游乐设施、健身器材、宣传栏、指示牌等公共设施的擦拭保洁。

第十三条 小区化粪池外溢及时进行疏通清理（不含管道坍塌维修），小区内停车线的施划。

第十四条 定期对公共区域进行消毒（特别是传染病高发期）。

第十五条 各种重大活动（包括国家、省、市检查）及节假日环境卫生、绿化管理、安全防范保障。

第十六条 在日常作业中主动监测安全隐患（如消防通道堵塞、设施损坏）、动态上报环境卫生问题（如垃圾满溢点位、违规堆放），通过柔性劝导介入不文明行为治理（如乱丢垃圾、违规晾晒）。

第三节 居民小区、零散片区保洁物业服务质量标准和要求

第十七条 公共区域人工普扫与巡回保洁

小区内道路人工普扫时间为冬春季节（11月1日至第二年4月30日）早晨6:30至8:30；夏秋季节（5月1日至10月31日）早晨6:00至8:00。在普扫结束时间之前必须完成首次普扫和垃圾清运工作，中午交接班后进行第二次普扫并及

时清运垃圾，重要区域根据实际情况晚上再增加一次普扫。小区普扫结束后，转入正常巡回保洁，确保每日8小时工作制，各种重大活动（包括国家、省、市检查）及节假日等情况适当延长工作时间。做到无垃圾、无积水、无积尘、无污渍、无杂物堆放。

第十八条 单元门厅、楼道（含楼梯、扶手）、电梯厅、电梯轿厢内部日常保洁

每周对所有单元门厅、楼道（含楼梯、扶手）、电梯厅、电梯轿厢内部保洁一遍，做到地面无垃圾、无积水、无积尘、无污渍、无杂物堆放，墙面、门窗、扶手无积尘、无蜘蛛网、无明显污迹、无乱张贴，电梯轿厢内壁、地面光洁无污迹、无异味、按钮面板清洁。

第十九条 绿化带保洁

采取捡、拾、扫的方式，保证绿化带内无烟头、纸屑、塑料袋等杂物。全天巡回保洁，保证随产随清。

第二十条 野广告清理

每周对小区所有公共区域地面、墙体、单元门厅、楼道、电梯厅、电梯轿厢的野广告清理一遍。

第二十一条 垃圾清运

1、零散片区垃圾随产随清，不得积存垃圾，垃圾在清运过程中不得抛洒滴漏，造成二次污染。

2、保洁范围内不得存在零散垃圾桶、落地垃圾。

第二十二条 杂物清理

1、及时清理、清运小区内道路、广场、花坛、树穴、墙根等处的砖头、瓦块。

2、及时清理、清运小区内公共区域丢弃的大件垃圾、生活杂物以及无主建筑垃圾。

3、每周对所有楼道（包含一楼至顶楼，不含楼顶平台）大件垃圾、生活杂

物清理、清运一遍。

第二十三条 其他秩序卫生

1、停车划线：整齐划一施划小区内机动车与非机车停车线，及时处理不规范、不清晰停车线。

2、化粪池清理：小区居民楼化粪池外溢及时疏通(不含管道塌陷的维修)。

第二十四条 文明作业要求

保洁人员应着装整洁干净，作业工具按要求配备，三轮保洁车完好整洁。严格按照作业规程作业，在作业时严禁向窨井内扫垃圾，严禁将清扫的垃圾倒入绿化带内，严禁焚烧垃圾如树叶、纸屑等。

第二十五条 紧急事件的处理和重大活动的保障工作

乙方应提前做好有预见性的紧急事件和突发事件的处理预案工作，如冬季积雪清除及重大活动的环卫保障等工作，按照甲方规定的时间和要求做好各项环卫保障，如果乙方不能按照要求完成作业，甲方可以委托其他作业部门代为完成，所需要的费用从保洁经费中扣除并进行相应的考核。乙方应做好重大活动的环境卫生工作、在遇到大型活动及检查时，应根据工作需要增加人员以及延长保洁时间，甲方不另外支付费用。

第二十六条 作业质量标准

符合居民小区作业质量应达到住房和城乡建设部《城市环境卫生质量标准》、《江苏省城市环境卫生作业服务质量标准》。

第四节 作业人员和作业工具、装备配备要求

第二十七条 作业人员配备及要求

1、项目组人员配备总计共149人，其中项目经理1人，班长8人，绿化捡拾人员4人，化粪池清理人员2人，停车线施划专业人员5人，公共区域杂物清理人员2人，楼道杂物清理10人，零散片区垃圾清运人员5人，野广告清理保洁员25人，楼道保洁员35人，清扫保洁员52人，实行定人、定时、定岗、定责管理，负责清扫保洁及垃圾收集工作。

2、作业人员年龄男不得超过 60 周岁、女不得超过 55 周岁，班长年龄不得超过 50 周岁，并且 40-50 周岁的管理、保洁人员数量占总作业人员数量的 60% 以上，保洁人员上岗前必须进行身份证登记，将身份证复印件报区城管局及办事处管理部门备案。项目配备人员应为投标人本单位人员，且具有一定相关工作经验，本项目服务过程中所有安全责任由中标供应商承担。

3、本项目中配备的项目经理不得同时兼任其他项目的项目经理。

4、管理人员和作业人员要经过岗位培训合格之后方可上岗。

5、根据本项目的要求，建立并完善相应的管理制度和作业方案，并严格执行。

第二十八条 作业工具装备及要求

1、安全维护措施到位、装备齐全。

2、全封闭人力三轮车 49 辆，电动快速保洁车 8 辆，大件杂物运输车 3 辆，化粪池清理疏通吸污车 1 辆，小型高压冲洗车 2 辆，并根据居民小区的垃圾产生量等实际情况适当配备厢式封闭平板车，做到外观整洁，无锈蚀、破损等现象。

3、要足额配备清理积雪等突发事件的工具和运输设备。

4、保洁车、收集车在收集和运输时必须密闭。

第二十九条 工具材料配备

日常作业工具材料大扫把、小扫把按照每人每月不低于 3 把的定额配备。野广告清理工具、绿化带清理工具、保洁清理工具要满足小区实际需求。

第三十条 工作服装和防护用品配备要求

1、工作服、反光服（马甲及冬装）每名保洁人员各一套，要求：桔红色面料，棉成份不低于 35%，化纤不高于 65%；反光带宽度不低于 5CM，条数不少于 2 横 2 竖，反光带的反光系数大于 400CD/LXM2。

2、雨雪天气反光雨衣、雨裤、雨鞋每名保洁人员各一套。要求：尼龙 PVC 面料、涤纶丝网式衬里，具有防雨、透气功能；反光带宽度不低于 5CM，条数不少

于2横2竖，反光带的反光系数大于400CD/LXM2。

第五节 服务承包期限

第三十一条 服务承包期限：2025年9月1日起至2026年8月31日止。

第六节 服务费用

第三十二条 合同金额及付款方式

1、合同金额：本合同总金额为人民币大写金额肆佰零玖万捌仟壹佰叁拾元整（小写金额：4098130元）。每季度根据当季度考核情况据实支付。

2、付款方式：经双方协商一致，选择以下第二种付款方式：

付款方式一：提交预付款保函的

合同价款的百分之五十(50%)即¥ ，在双方签订合同，乙方提供对应金额的增值税发票后15个工作日内，办理政府采购资金结算手续支付给乙方。

合同每季度价款的百分之五十(50%)即¥ ，大写：人民币元 整，由甲方按季度按考核结果支付，次季度初对上一季度保洁情况进行考核结果汇总，按照考核结果，由甲方据实办理结算。乙方提供对应金额的增值税发票后15个工作日内，由甲方办理资金结算手续，经审核后支付给乙方。

乙方需提交的支付文件包括：

乙方出具的全额正式发票；

付款方式二：不提交预付款保函的

合同每季度价款的百分之十(10%)即¥102453.25元，在双方签订合同，乙方提供对应金额的增值税发票后15个工作日内，办理资金结算手续支付给乙方。

合同每季度价款的百分之九十(90%)即¥922079.25元，大写：人民币玖拾贰万贰仟零柒拾玖元贰角五分，由甲方按季度按考核结果支付，次季度初对上一季度保洁情况进行考核结果汇总，按照考核结果，由甲方据实办理结算。乙方提供对应金额的增值税发票后15个工作日内，由甲方办理资金结算手续，经审核后支付给乙方。

乙方需提交的支付文件包括：

乙方出具的全额正式发票；

乙方约定的收款账户：

开户银行：中国农业银行股份有限公司徐州民主南路支行

帐号：10235401040007137

根据业主、物业使用人的要求提供特约服务的，由业主或物业使用人自行承担相关费用。

第三十三条 承包期内，保洁服务费用每季度依据检查考核结果拨付给乙方。

第三十四条 付款前应进行考核，每次支付的保洁服务费根据季度考核结果进行拨付，具体考核方式如下：

1. 甲方组织对乙方工作成效进行季度考核，考核实施百分制，现场考核实行倒扣分，其中街道办事处考核占比 50%，社区考核占比 50%，合格分数为 80 分以上（含 80 分），即：

季度考核成绩=街道办事处考核成绩（部门考核成绩平均分） $\times$ 0.5+社区考核成绩（各社区考核成绩平均分） $\times$ 0.5。

2. 街道办事处季度考核由办事处综合执法局牵头，党政办公室、综合执法局、为民服务中心参加；社区季度考核由涉及本合同保洁范围内 82 个无物业居民小区（含 15 个零散片区）分别进行。

3. 在中央全国性检查中被发现问题通报的，每发生一例扣除当季合同金额的 30%；在省级检查中被发现问题通报的，每发生一例扣除当季合同金额的 20%；在市级检查中被发现问题 2 次以上（含 2 次）通报或在区级检查被发现问题 3 次以上（含 3 次）的，每发生一例扣除当季合同金额的 10%；季度考核分数低于 80 分的，每降低 1 分（不足 1 分按照 1 分计算，以此类推）扣除当季合同金额 2000 元。

第七节 双方权利义务

第三十五条 甲方权利义务

- 1、甲方及上级管理行政主管部门和专业管理部门有权组织对乙方作业质量、文明、安全作业情况进行定期检查考评，有权查阅、复制承包项目的有关文件和资料以及进入现场开展检查，但不得干扰乙方的正常作业。甲方应将每季度检查考评情况以书面形式通知乙方。检查考评结果作为每次支付给乙方保洁服务费的依据。
- 2、因乙方经营管理不善，发生重大质量、生产安全事故，或乙方擅自停业歇业，严重影响社会公共利益，或乙方作业过程造成重大责任事故，或其他重大、紧急可能危及公共安全行为的，小区管理行政主管部门可以决定由甲方或指派他人临时接管乙方的承包项目。乙方必须赔偿因自己的责任及作业人员的责任所造成的经济损失。事故处理后是否恢复履行合同另议。
- 3、甲方有权协同劳动监察部门对乙方用工情况进行检查，有权要求乙方按招标要求保障作业人员的福利待遇。甲方不承担任何由于乙方未办理员工劳动关系、社会保险等由此而产生的纠纷等责任。
- 4、甲方可对乙方存在问题作限期整改要求，整改费用由乙方承担。
- 5、乙方如连续两次季度考核不合格（80分以下）或者合同期内累计3次考核不合格，甲方有权终止乙方承包合同。
- 6、如遇重大活动或者检查等活动时，甲方有权要求乙方无条件保质保量按活动要求完成工作任务，如未能完成，甲方应按照相关要求扣分处理。
- 7、甲方应按照合同约定支付乙方承包经费。
- 8、甲方需协调乙方清扫、收集的垃圾及时送入垃圾分类亭。
- 9、甲方检查人员必须按照公平、公正、公开的原则进行检查考核，并接受乙方监督。

第三十六条 乙方权利义务

- 1、乙方必须依照本合同规定的作业形式、作业质量及管理标准及行业有关作业规范、作业质量标准，按时、保质、保量完成所承包作业项目范围、承包事

项的工作。

2、乙方及其雇佣的员工应严格遵守国家的法律、法规，如果乙方及其所雇佣的工人违反法律、法规和相关规定，所造成的后果由其自行负责，与甲方无关。

3、乙方及其雇佣人员意外伤害及其他各类安全事故全部由乙方自行承担。

4、乙方必须根据国家、省、地方和市、区管理部门颁布的各项管理作业规范、安全规范、质量标准，建立自身的运营管理机制和质量检查机制、实行自查自纠，并定期向管理部门通报执行合同情况；若出现严重的质量问题或安全事故，在采取措施补救的同时，应向甲方及管理部门及时报告；若出现紧急事故，应在2小时内报告行政主管部门。

5、乙方有义务参加甲方通知的相关作业会议，通报作业情况，完善作业措施，提高作业水平。

6、乙方必须自觉接受甲方及其各级行政主管部门和专业管理部门及劳动监察部门的管理、监督和检查，根据需要提供相关的检查文件和资料，以及作必要的解释和说明，乙方不得阻扰检查人员的检查工作。如遇突发事件或重大活动的突击任务，乙方须无条件服从甲方的安排。若不服从安排，甲方应将其作为不良记录上报企业资质审查机构和服务许可审批机构，一年中如不服从安排达三次以上的，甲方将有权解除合同并没收履约保证金。

7、乙方必须对企业员工进行安全生产和道德教育培训。教育职工严格遵守国家法律法规及环卫作业及安全操作规程。作业人员应经专业培训后方可上岗作业。

8、乙方应不断提高企业管理水平和作业能力，提高企业运营管理实力，保持、提高企业资质等级。

9、乙方有权对甲方人员在检查考评乙方作业质量过程中的违规行为向甲方行政主管部门或市、区级行政主管部门举报。

10、乙方应自觉接受甲方的检查、考核、指导和监督。

11、乙方必须严格按照招标定员配备保洁人员、保洁车辆、保洁工具及劳动

保护用品，保洁人员如出现打连班或者乙方保洁人员到岗率低于 90%，甲方有权扣除履约保证金 50%~100%。

12、乙方不得以任何形式对承包项目进行分包、转让。一发现有分包、转让行为，甲方有权终止合同，并扣除履约保证金。

13、承包期间内乙方所需要的作业、管理、机具停放等用房用地由乙方自行解决。

第八节 质量考核

第三十七条 云龙区居民小区、零散片区物业管理项目承包方在承包期内，应接受招标人的检查考核。其云龙区居民小区、零散片区管理工作质量考核见云龙区居民小区、零散片区长效管理工作考核实施细则。

第九节 违约责任及奖罚

第三十八条 为了保证本合同的正常履行，乙方向甲方支付履约保证金 1 万元。若乙方出现违约行为，履约保证金抵扣违约金。

1、乙方提供履约担保的形式、金额及期限的：

(1) 履约保证金的金额：无。

(2) 提交方式：汇票或支票或本票或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式

(3) 提交时间：中标结果公示七日内无异议，中标通知书发放后且在合同签订前，中标人应当按照采购方的要求及时、足额缴纳履约保证金。

(4) 如果中标人没有遵守本项目相关的规定，采购代理机构有权取消该中标决定。在此情况下，采购人可以与排位在中标人之后第一位的中标候选人签订政府采购合同，以此类推。

(5) 履约保证金退还：中标人缴纳的履约保证金，待合同标的履约完成、验收合格、合同期限结束（或服务期结束）后 30 日内一次性无息退还（凭“履约保证金退付申请书”及“收款收据原件”办理退款手续）。如果中标人不履行合同约定的义务，未能完全履行合同规定的义务或其履行不符合合同的约定，采

购人有权扣除履约保证金取得补偿。

第三十九条 保洁员未登记身份证上岗的,乙方按该员工月工资的双倍金额支付违约金。

第四十条 乙方未按本合同规定配发工具材料的,乙方按照当月的保洁服务费双倍支付违约金。

第四十一条 甲乙双方任何一方无法律、政策依据提前终止合同的,违约方应赔偿对方 50000 元违约金;造成对方经济损失的,应给予经济赔偿。

第十节 合同的中断与终止

第四十二条 由于政策的变化和其它甲乙双方之外的原因使合同不能继续履行,视为合同终止。合同终止后,乙方应妥善做好承包项目的移交工作,按甲方的要求做好善后交接工作。甲方应为乙方撤离现场提供必要的条件,退还乙方履约保证金。乙方违反本合同第三十三条第十二款的规定,将承包的合同转包或肢解分包给他人,甲方有权没收履约保证金并终止合同,乙方应赔偿甲方由此产生的经济损失。

第四十三条 合同终止时,如乙方在承包期内没有发生违约,甲方将在承包期满一个月后,无息退还乙方全部履约保证金。

第十一节 附则

第四十四条 双方约定自本合同生效之日起 7 日内,根据甲方委托承包事项,办理接管验收手续。

第四十五条 本合同之附件均为合同有效组成部分。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。

第四十六条 本合同正本连同附件 16 页,一式五份,具有同等法律效力,甲方二份,乙方二份,一份备案。

第四十七条 本合同执行期限内如因自然灾害、城市建设、政策调整或者不可抗力导致合同不得不终止,甲乙双方应该相互理解,妥善处理终止合同所涉及相关事宜,互不追究对方责任。

第四十八条 本合同未尽事宜，由甲乙双方协商解决。协商不成时，可向合同履行地人民法院提起诉讼。

第四十九条 本合同自双方签字盖章后生效。

第五十条 未尽事宜，双方协商解决。



甲方（盖章）：

法定代表人（或授权代表）：

联系人：吴玉东

联系电话：13357930909

签订日期：2025年9月1日



乙方（盖章）：

法定代表人（或授权代表）：

联系人：朱桂英

联系电话：1589521184

签订日期：2025年7月1日