

保 洁 服 务 合 同

项目编号：JSZC-320303-RJJS-C2025-0006

项目名称：2026 年黄山街道办事处无物业管理居民小区、零散片区、涉农社区

保洁服务

采购单位：徐州市云龙区人民政府黄山街道办事处

供应商：徐州尊悦物业管理有限公司

合同签订日期：2025 年 12 月 31 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）：

组织名称：徐州市云龙区人民政府黄山街道办事处

法定代表人：王雨桐

地 址：江苏省徐州市云龙区城东大道 66 号

联系电话：0516-83061833

承包方（以下简称乙方）：

企业名称：徐州尊悦物业管理有限公司

法定代表人：迟仲杰

注册地址：徐州市云龙区子房街道广山西路 14 号-194 室

联系电话：15262016593

第二条 基本情况

座落辖区：黄山街道办事处

占地面积：525222m²

第三条 合同签订依据

本合同依据《中华人民共和国民法典》、《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黄山街道办事处无物业管理居民小区、零散片区、涉农社区保洁服务项目中标结果，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、2026 年黄山街道办事处无物业管理居民小区、零散片区、涉农社区保洁服务招标文件（招标编号：JSZC-320303-RJJS-C2025-0006）及相关的澄清、补充文件等；
- 2、乙方的响应文件及其澄清、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：黄山街道办事处无物业管理居民小区、零散片区、涉农社区保洁服务。
- 2、作业范围：对黄山街道办事处辖区范围内 27 个居民小区、零散片区、涉农社区（共约 525222m²）进行日常保洁管理，其中所涉居民小区明细如下：

序号	小区名称	所属社区	面积 m ²	类别
----	------	------	-------------------	----

1	民安小区	民安社区	20000	A 类
2	云龙小区		75000	A 类
3	二十九中重型厂宿舍	民健社区	1200	A 类
4	民强二期		9500	A 类
5	东华园		7000	A 类
6	民健小区		65000	A 类
7	黄山垅小区	梅园社区	112000	A 类
8	长城黄山花园		50000	A 类
9	教师公寓	育园社区	5000	A 类
10	民强一期	万达社区	4830	A 类
11	馨园小区		12648	A 类
12	寅泰公寓	工院社区	1534.5	A 类
13	黄山公寓	黄山垅社区	7000	B 类
14	亚东小区	梅园社区	14000	B 类
15	黄山花园		6200	B 类
16	坝山公寓		18000	B 类
17	淮海电器		6000	B 类
18	南坝山小区		50000	B 类
19	外点楼		1010	B 类
20	水泥厂宿舍		600	C 类
21	液压件厂宿舍		10000	C 类
22	坝山小区	坝山社区	10000	C 类
23	邮电宿舍		200	C 类
24	东方医院宿舍	庆丰社区	6500	C 类

25	粮运车队宿舍		2000	C类
26	上店子	店子社区	30000	C类
27	西店子			C类

第二节 服务承包期限

第六条 服务承包期限：2026 年 1 月 1 日起至 2026 年 12 月 31 日止。合同期满考核合格，优先续签。

第三节 服务费用

第七条 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 壹佰肆拾玖万柒仟 元（小写金额：1497000 元）。由甲方按季度考核结果支付。

2、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发票后，由甲方办理资金结算手续，经审核后支付给乙方。

3、乙方需提交的支付文件包括：

（1）乙方出具的全额正式发票；

4、乙方约定的收款账户：

帐 号：465080712425

开户银行：中国银行股份有限公司徐州万达广场支行

5、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。

第八条 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。

第九条 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：见附件 01

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，其中街道办事处考核占比 50%，社区考核占比 50%，合格分数为 85 分以上（含 85 分），即：

季度考核成绩=街道办事处考核成绩×0.5+社区考核成绩×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 27 个居民小区、零散片区、涉农社区等所属 10 个社区分别进行。

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 85 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。

第四节 作业人员和作业工具、装备配备要求

第十条 作业人员配备及要求

1、项目组人员配备总计共54人，其中项目经理1人，项目主管1人，班长2人，捡拾2人，野广告清理4人，楼道保洁6人，清扫保洁人员38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（原标准）。

2、本项目配备的项目经理1名、项目主管1名，不得同时兼任其他项目主管。

3、保洁人员数量占总作业人员数量的60%以上，作业人员上岗前必须进行身份证登记，将身份证扫描件报办事处管理部门备案。

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。

第十一条 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。

第十二条 作业工具装备及要求

1、安全维护措施到位、装备齐全。

2、全封闭人力三轮保洁车辆共5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、保洁车、收集车在收集和运输时必须密闭。

4、要足额配备清理积雪等突发事件的工具和运输设备。

第十三条 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 居民小区、零散片区、涉农社区保洁物业服务内容

第十四条 组织制度建设网络管理。

第十五条 小区、涉农社区内绿化带的保洁与捡拾，地面、墙体、楼道野广告的清理。

第十六条 小区、涉农社区内道路、广场、人行道、楼道的人工清扫和巡回保洁。

第十七条 清扫、保洁、清除的垃圾及时清运至各小区垃圾分类亭。

第十八条 垃圾容器的清理保洁，垃圾及时清运。

第十九条 环卫保洁基础设施日常维护保养。

第二十条 各种重大活动（包括国家、省、市大检查）及节假日环境卫生、绿化管理、安全防范保障、配合做好各级管理部门及招标单位的检查评比工作。

第二十一条 积极协助行业管理部门对发现违反小区管理行为的个人和单位的举报及协助行政执法部门的取证。

第六节 居民小区、零散片区、涉农社区保洁物业服务 质量标准和要求

第二十二条 人工普扫

小区、涉农社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）早上6:30时至8:30时；夏秋季节（5月1日至10月31日）早6:00时至8:00时。在季节相对应的普扫结束时间之前必须完成首次路面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。

第二十三条 巡回保洁

巡回保洁时间：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、市大检查）及节假日等情况适当延长工作时间。

第二十四条 绿化带保洁

绿化带内采取捡、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。

第二十五条 楼道清理

1、楼道保洁要定期开展，A类每15天上楼保洁一次，B类每20天上楼保洁一次，C类每30天上楼保洁一次。保洁质量要达到无痕迹、无瓜皮果壳、无纸屑、烟蒂、塑料袋、无淤泥积土、无污水漂浮物等。

2、配合街道、社区做好小区内所有楼道杂物（每个单元1-顶层）的清理；及时做好杂物、垃圾清运工作（不含楼顶平台垃圾）。

3、所有楼道的楼梯清扫、扶手擦拭、野广告清理。

第二十六条 杂物清理

1、对小区道路、广场、花坛、树穴、墙根等处的砖头、瓦块等要及时进行清理；保证道路路面及两侧干净整洁。

2、小区内公共区域丢弃的杂物、无主建筑垃圾的清理、清运。

第二十七条 垃圾容器保洁使用管理

1、垃圾清运做到随产随清，小区、涉农社区内垃圾不得积存，垃圾在清运过程中不得落地造成二次污染。

2、保洁范围内不得存在零散垃圾桶、落地垃圾。

第二十八条 其他秩序卫生

1、停车划线：每个小区内的机动车与非机车的划线要整齐划一，对不规范的原有划线进行处理，根据不同漆料要定时补划，保持迎检状态。划线频次要求 A 类：2 次/年，B、C 类：1 次/年。

2、积极协助社区与办事处综合执法局对发现违章搭建、饲养家禽等“九乱”行为的个人和单位的举报及协助行政执法部门的取证。

第二十九条 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，在作业时严禁向窞井内扫垃圾，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。

第三十条 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。

第三十一条 作业质量标准

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》和《2010 年环

境卫生考核评分细则（居民小区作业质量）》的要求。

第七节 双方权利义务

第三十二条 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。甲方应将每月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。事故处理结束后甲方此时有权决定是否提前终止合同。

3、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。

4、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。

5、乙方如连续两次季度考核不合格（85 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、甲方需协调乙方清扫、收集的垃圾能及时送入垃圾分类亭。

8、甲方应按照合同约定支付乙方承包经费。

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。

第三十三条 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。

5、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。

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

8、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。

9、乙方应自觉接受甲方的检查、考核、指导和监督。

10、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。

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、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。

13、乙方不得以任何形式对承包项目进行分包、转让。一经发现
有分包、转让行为，甲方有权终止合同，并扣除履约保证金。

第八节 质量考核

第三十四条 云龙区居民小区、零散片区、涉农社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、涉农社区管理工作质量考核见云龙区居民小区、零散片区、涉农社区长效管理工作考核实施细则。

第九节 违约责任及奖罚

第三十五条 为了保证本合同的正常履行，乙方向甲方支付履约保证金149700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：合同价款*10%。

(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。

第三十六条 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。

第三十七条 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。

第三十八条 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。

第十节 合同的中断与终止

第三十九条 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

第四十一条 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。

第四十二条 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。

第四十三条 本合同正本连同附件18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。

第四十四条 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。

第四十五条 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。

第四十六条 本合同自双方签字盖章后生效。

第四十七条 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:

联系电话:

2025年12月31日

乙方(盖章):

法定代表人(或授权代表):

联系人:

联系电话:

2025年12月31日

黄山街道老旧小区及城中村保洁考核打分表

单位:

负责人签字:

考核日期:

序号	考核项目及分值	考核内容	扣分标准	得分情况
1	人员管理 (10分)	人员人数配备按照合同规定执行配齐,并按照合同要求进行作业。作业期间内不得脱岗、离岗、聚众闲聊。	未按规定配足保洁人员,每例扣2分;保洁员在岗不作为、不履职,每例扣2分。	
2	作业工具管理 (10分)	作业工具规范,符合使用要求。保洁车辆保持完好,车体整洁,停放有序。	作业工具不规范,不符合使用要求,每例扣1分;车辆明显损坏、不能正常使用,每例扣1分;车体不洁、有明显污垢,每例扣1分;车辆乱停乱放,每例扣1分	
3	文明作业 (10分)	作业时严禁向窨井口内扫垃圾;严禁焚烧垃圾;工作期间应使用文明用语,不得与他人争吵、辱骂、斗殴;严禁饮酒、打牌等与工作无关的事情。	作业时向窨井口内扫垃圾、焚烧垃圾每例扣5分;工作期间未使用文明用语、有与他人争吵、辱骂、斗殴等行为的每例扣5分;有喝酒、打牌等与工作无关的事情,每例扣3分;	
4	普扫作业 (30分)	7点前完成保洁区域全覆盖普扫工作,普扫结束后,巡回保洁至晚18:00	未按时完成的扣5分;普扫不到位的每处扣2分;巡回保洁未按时间、标准作业的,每次扣2分	
5	杂物清理 (10分)	保洁区域内做到“四净”,即:路面净、路牙净、公共场所净、花坛内外净;“六无”,无粪便、无垃圾、无杂物、无保洁漏片漏段、无污水积水、无砖瓦石块。	保洁范围内有粪便、垃圾堆、杂物、污水、砖瓦石块的每处扣2分;保洁员作业漏片、漏段的,每次扣3分。	
6	垃圾上门收集 (10)	垃圾清运做到随产随清,小区、社区社区内不得积存垃圾或落地造成二次污染。	保洁范围内,有积存垃圾或垃圾落地造成二次污染的,每次扣2分。	
7	绿化带捡拾 (10分)	绿化带、花坛、绿地、树穴无果皮、纸屑、塑料袋、烟头和其他杂物,无积存、暴露垃圾。	有果皮、纸屑、塑料袋、烟头和其他杂物,每100平方米范围内发现3片(个)扣1分,每多3片(个)加扣1分	
8	应急保障 (10分)	对于道路污染防治、雨雪冰冻等应急处理事项环境保障;迎检、节假日等重大活动环境保障;环境卫生管理方面数字化案件及12345工单处理回复。	对应急处理事项处理不当的,重大活动环境保障不力的,每次扣5分;环境卫生管理方面数字化案件及12345工单处理回复不及时、不到位的,每次扣3分。	
合计:				