莫愁湖公园卫生保洁服务采购项目合同

项目名称：莫愁湖公园卫生保洁服务

采购单位：南京市莫愁湖公园管理处

成交单位：南京春满园物业管理有限公司

2025年12月10日

甲方(采购人):南京市莫愁湖公园管理处

乙方(成交方):南京春满园物业管理有限公司

甲、乙双方根据《江苏省住宅物业管理服务标准》(DB32/T538-2002)以及其他有关法律、法规、规章规定，在遵循合法、公平、诚实信用原则的基础上，经平等自愿、协商一致签订本合同，并共同遵守本合同所列条款。甲乙双方经协商一致，就乙方为甲方提供卫生保洁服务有关事宜，达成协议如下：

一、服务内容：

服务内容涵盖莫愁湖公园规划红线范围内所有陆地公共区域（含道路、广场、绿地等）的卫生保洁服务，包括捡拾垃圾、落叶清扫、基础设施保洁、垃圾分类收集外运及防疫蚊虫消杀等工作，保洁面积约17万平方米。

二、服务期限：三年(2025年12月11日至2028年12月10日)。合同一年一签，每年期满，采购人有权根据考核情况决定继续履行合同或终止合同。

三、本轮合同期限：一年。自2025年12月11日至2026年12月10日止。

四、合同总价款：

合同总金额为：肆佰贰拾伍万零贰圆贰角/三年（4250002.2元/3年）人民币；

本轮合同金额为：壹佰肆拾壹万陆仟陆佰陆拾柒元肆角/年（1416667.4元/年）人民币。

五、考核分值测算标准及保洁经费支付

考核方式：定期考核和不定期考核

1、考核实行每月综合测评打分，根据《关于成立莫愁湖公园第三方外包服务考核领导小组的通知》中相关考核办法执行。由日常考核与定期考核组成，采用暗查和明查相结合的方式进行考核：

(1)日常考核占比60%,由考核部门负责人评定。考核部门依照考核细则不定期开展日常检查与管理，发现问题后发送整改通知并限期完成，同时对养护单位台账进行检查，当月外包单位未按时按要求完成整改，或类似问题多次发生，在日常考核中将加重扣分。

(2)定期考核：定期考核占比40%,由考核领导小组综合评定。每月召开一次考核例会，通过现场检查或会议评定对当月工资进行评分，评分组成：组长占比35%,副组长占比35%,组员占比30%。

(3)月度考核得分=日常考核分+定期考核分。

2、根据月度考核得分支付相应的养护经费。甲方预留合同总价的10%作为考核资金，并根据月度得分结果支付养护经费即月度考核经费=(合同价*90%÷12)+月度考核资金(合同价*10%÷12)

3、月度考核得分支付标准：

(1)80分(不含)以下：扣除当月全部考核经费；

(2)80分(含)-83分(不含)以下：支付月度考核经费的50%;

(3)83分(含)—86(不含)分：支付月度考核经费的60%;

(4)86分(含)—89(不含)分：支付月度考核经费的70%;

(5)89分(含)—92(不含)分：支付月度考核经费的80%;

(6)92分(含)—95(不含)分：支付月度考核经费的90%;

(7)95分以上支付月度考核经费的100%

4、养护经费结算方式

预付款：甲方支付年度合同款10%作为预付款，支付后分次扣回；

结算周期：按月考核合格后保洁服务费每月支付一次，乙方于下一个月10日前向甲方提交符合甲方要求的增值税专用发票，甲方收到增值税专用发票之日起15个工作日内，将应付乙方上月的保洁服务费支付乙方。

付款时效：收到相应金额发票后15个工作日内付款。

5、本合同项下所有款项均以人民币支付至乙方账户。

六、甲方权利和义务

1、甲方提供办公用房及仓库各一间供乙方办公及放置清洁器械、材料等物品，办公水、电费用及保洁车辆、机械设备充电费用由乙方自理，按甲方缴费标准和缴费时间及时缴纳。甲方为乙方提供临时水、电接口，由乙方在发包人指定位置安装水电表。

2、甲方有权监督管理乙方的清洁、保养等服务质量及工作方法和服务礼仪。

3、甲方要求乙方教育本公司员工自觉维护园区的清洁卫生，对破坏园区清洁及服务形象的行为应给予及时制止与纠正，屡次违章不改者应予以相应的处罚。

4、甲方有权监督乙方承包范围内的卫生质量，对乙方进行定期或不定期明查及暗查。发现问题及时向乙方项目经理提出口头或书面意见，限期整改。如乙方整改不到位，甲方予以扣除考核分值。乙方对甲方的提出的工作要求及建议，应给予全力支持。

5、甲方有权对乙方专业人员的技能予以评估(含项目经理),如乙方整改不到位，甲方扣除考核分值，发现乙方人员不称职或有违规行为，甲方有权要求乙方更换，乙方必须予以配合。

6、如遇特殊清洁工作需求时，需提前通知乙方安排人员，进行清洁工作。

7、甲方有权制定相应之管理措施及考核细则，以保证乙方按照标书、合同及其它双方议定要求运作。

8、甲方有权随时抽查乙方现场保洁人员的数量和工作质量，并有权对乙方违约行为进行制止和要求承担违约责任。

9、甲方根据相关管理制度和法律、法规的要求，有权对乙方违反甲方管理规定，及未达到服务质量标准提出限期整改要求，并有权按附件《清洁服务质量评审细则》规定内容追究乙方违约责任。对不符合甲方规定标准的人员，甲方有权要求乙方更换，乙方必须予以配合。

10、甲方有权根据公园工作需要(季节性活动、园事活动、演出、检查等)调整乙方工作时间临时调用本园区乙方工作人员协助进行清洁保养相关之工作，但须知会乙方项目经理。

11、乙方保洁人员的工作表现及服务质量达不到合同约定的要求，甲方有权要求乙方更换项目经理、巡查人员、保洁员等，乙方须及时更换配置合格工作人员。

12、乙方不得雇用非法劳工，否则一切后果概由乙方负责。

13、乙方不得无故拖欠工人工资。

14、服务区域(项目)、服务对象(人员)、岗位设置、班次安排、人员配备、控制重点等制定“保洁服务方案”,经甲方审核同意签字后执行。本合同服务期限内，甲方有权根据工作需要增减保洁人员，但双方应另行签订补充协议。

15、由甲方巡查监督园内环境卫生，按考核相应分值扣分。

七、乙方的权利和义务

1、乙方须严格按照《江苏省住宅物业管理服务标准》(DB32/T538-2002)文件及双方所共同制定之各项作业标准(具体标准参见合同附件之相关规定),为甲方提供专业保洁综合服务，并严格教育、培训和管理派驻甲方卫生保洁项目之清洁人员。遵守甲方所订规章制度，保持良好的工作环境和秩序，爱护甲方的财产，维护甲方良好的形象。对不服从甲方工作人员管理，有违法乱纪或违反甲方各项规定的乙方员工，乙方须予以严肃处理，如给甲方造成损失，乙方应负责赔偿。

2、乙方应向甲方提交项目管理架构及工作人员相关资料，乙方应选派素质好、服务热情、形象较好、身体健康的专业人员(包括项目经理)进驻现场工作。保洁期间如有人员调整需征得甲方同意。项目经理1名(50岁以下)、巡检人员2名(50岁以下)、机动人员2名(50岁以下)、保洁员(男)8名(65岁以下)、保洁员(女)12名(60岁以下)。每日工作时间不低于8小时(如遇突击性任务需安排人员加班),人员的调整变动须征得甲方同意，同时服从甲方管理。乙方应为合同项目未达退休年龄的工作人员缴纳社保和公积金，相关费用已包含在合同款中。

3、项目经理每月在项目现场的时间要求：项目经理必须常驻项目现场，要求其本人每周不少于6日，在现场组织、安排日常工作。项目经理未经批准，擅自离开项目现场的违约责任：项目经理离开现场，须经甲方书面同意，且在离开项目现场前应指定一名有经验的人员临时代行其职责，该人员应具备履行相应职责的资格和能力，且应征得甲方的同意。项目经理必须参加每周召开的项目例会，有事必须请假，否则，甲方有权扣除乙方考核分。

4、乙方每天实际到岗人数需达到25名(其中保洁员20名、项目经理1名，巡检人员2名、机动人员2名，节假日、休息日等因素乙方需安排机动人员补足，保障人员数量)。

5、乙方自行配备考勤机，采用人脸识别或指纹打卡形式进行对工人进行考勤管理，每月上报考勤情况。根据考勤情况扣除考核分。

6、乙方需保证现场工作人员身体健康，能胜任卫生保洁工作强度，无重大疾病及既往病史，否则由此造成的一切法律后果由乙方负责。

7、乙方人员必须定岗、定责、定区域、定质量，必须将定岗方案报甲方备案。项目经理及巡检人员，需具备良好的业务与沟通能力，积极协调各方工作。具体安排及全面督导日常清洁综合服务工作，巡检(包括自检和参与甲方联检)现场清洁卫生情况及工作日记，及时处理甲方投诉，并保持与甲方相关负责人的日常联系，以便于工作配合与协调。

8、乙方在进场和履行新合同前，应向甲方提交保洁服务详细工作实施计划、管理方案、各项应急方案的组织实施计划、包括项目用清洁用品和用具总清单、机械设备配置清单，消杀防疫措施等并按照甲方环境管理体系和职业安全卫生管理体系的要求，所使用的清洁用品等符合相关要求；保洁人员工作时的安全防护要符合甲方执行体系的相关要求；保洁时对存在危险的情况要有安全标识。

9、每月26日之前，根据当月现场情况，以书面形式向甲方提交下月清洁作业计划，每月25日以前以书面形式向甲方提交上月《项目保洁月度工作报告》及上月问题的整改措施，并接受甲方关于清洁计划的合理建议和要求。已制定的月度及日常清洁作业计划如需修正或调整必须及时通知甲方；乙方保证现场员工月流动率不高于4人，项目经理更换频率不高于2人/年(甲方要求更换的情况除外)。

10、每月若有对乙方的有效投诉(特别是服务质量问题)未及时正确处理和解决达两次以上的，甲方有权提出警告。

11、每月至少一次指派高层管理人员到本项目所在地检查承包范围内的清洁卫生情况，并积极征询甲方相关负责人意见、加强沟通，不断提高服务品质。

12、乙方应严格按照国家及南京市的有关劳动法规，为员工发放薪金、福利及办理相关的社会保险，负责办理下属员工的劳动用工手续，申办暂住证等。不得无故拖欠员工薪金，如发生劳动纠纷、工伤、非工伤人身损害均由乙方负责处理并承担由此产生的一切责任。

13、乙方自行负责承包业务所需之全部设备、工具、清洁材料及清洁保养技术，按合同规定的清洁范围和工作要求，高质量完成各项工作，并严守有关安全作业规定，乙方员工在安全生产过程中的任何安全事故均由乙方负责；展柜、雕塑小品及其它附属设施按不同材质采用不同清洗剂。

14、乙方公司派驻甲方的所有工作人员，须向甲方提交所有工作人员的身份证或其它相关证件复印件；在工作时间内必须统一身着甲方指定服装样式工作服、工作牌，着装整齐有序；严格遵守甲方之相关管理规定，在工作时间内不得随意离开其工作岗位，不得与工作无关的人员聊天；非工作时间不得在甲方管理区域内逗留。

15、乙方派驻甲方的工作人员，需具有良好的业务水平，应接受甲方管理人员的监督和指导，并接受甲方按双方确定的清洁工作检验标准，对其工作进行检查和改正。

16、乙方保洁工作时间应按甲方规定执行，园区如遇上级主管单位或有关部门的工作检查、参观，以及市、区级有关职能部门对园区进行考评、检查，乙方需组织突击清理等方式，并保证检查合格。

17、乙方驻场工作人员在园区内不得大声喧哗，不得偷盗园区公共物品或业主财物。

18、乙方应对所属员工实施有效管理，不损坏园区公共设施设备以及业主的财物，防止财产损失和二次污染。乙方现场工作人员在保洁工作时应爱护甲方的各种设备、设施及公共财物，如造成损坏照价赔偿，严重者追究法律责任；如遇非乙方原因所致的保洁设施损坏或缺少时乙方人员应及时通知甲方进行修理或完善。在甲方管辖范围内发现安全隐患或可疑人员时，乙方也有责任及时通知甲方，配合甲方做好安全防范工作，乙方现场工作人员不得向游客和市民索取小费及物品。

19、乙方保洁车辆在工作时不得碾压草坪，工作完成后不得在园内随意摆放，按固定地点存放。不得在大湖内清洗拖把、抹布、垃圾桶，并不得将清洗的污水倒入大湖内，一经发现，乙方须予以严肃处理。

20、乙方须按甲方要求的礼仪及行为标准培训员工，不得在责任区域内出口秽言、酗酒、赌博、吸毒、打架及行为不检，若发现，甲方授权人可责令该员工离开，如此而引起的损失乙方须负全责；若因乙方工作人员过错，导致本园区有任何财产损失或人身伤害事件，乙方须对此承担赔偿责任。

21、乙方需完善各项应急响应机制及灾害性天气的应急方案，发生事故及时处理。

22、乙方须每年定期对员工进行消防知识培训，并有义务自行组织及参与甲方组织的消防及防汛、防台演习。

23、乙方每年应按甲方要求提交冬季防冻扫雪工作预案，并在下雪时迅速组织人员进行红线范围内的清扫积雪，必要时喷洒融雪剂以避免道路结冰，甲方予以支持配合。

24、乙方员工的住宿及伙食由乙方自行解决。

25、乙方的任何雇员受伤，而须根据劳动法规处理时，甲方概不负责，乙方须赔偿甲方因应付此类索偿遭受之一切损失及所支付的费用；乙方的任何雇员因工作缘故或工作进行中而招致任何人士身体伤亡事件，或招致任何动产或不动产的损失，致甲方遭受控告索赔时，乙方须负全责并赔偿公司所遭控告之一切损失及所支付的费用。

26、垃圾日产日清，做到无堆积，须清理干净园内除建筑垃圾之外的所有垃圾，及时捡拾湖边、水边伸手可及的垃圾，对园内排水沟内的树叶、杂草、垃圾进行清理，保持垃圾箱整洁干净，做好防疫、防蚊控制，除四害工作达标。如南京市颁布垃圾分类管理新规定，则乙方须按照规定执行，符合垃圾分类管理的要求，并根据新规定及时调整，甲方不再另行增加费用。

27、对展馆里面的展柜、展品、红木家具的保洁须指定针对性的保洁方案，保洁方案经甲方确认同意后方可实施。

28、乙方购买物业管理公共责任险，在从事保洁服务等过程中，造成第三方人身伤亡或财产损失，负责处理及赔偿事宜。

29、乙方需配合甲方及上级部门组织的各项安全检查，各项安全制度制定上墙。办公室、仓库、充电区域按消防要求配备符合规定的灭火器材，若采用燃油类保洁工具，需配备防爆箱。

30、乙方在签订合同时需同时签订安全协议且五日内交纳履约保证金10万元。项目到期后如无扣款全额返还（无息）。

八、乙方承包方式：

乙方采取包工、包料、包工具(含员工统一服装、名牌等)、包设备、包质量、包安全、包风险(如南京市颁布垃圾分类管理新规定，则乙方须按照规定执行垃圾分类，甲方不再另外支付费用)等的全包承包方式，乙方需自行配备的保洁设备设施及用品包括但不限于：

1、水桶、铁锹、扫帚、簸箕、拖把、刷子、垃圾袋及其他日常保洁易耗品；

2、保洁、保养、消杀所需洗涤剂、消杀药水、消杀用具、药品、清洁保养剂、卷纸、洗手液等消耗品。

九、监督检查

甲方有权按照本合同约定对乙方的工作进行指导、监督。合同履行期内，如甲方发现乙方提交的保洁服务方案和工作细则需要根据实际情况进行调整，甲方有权要求乙方修改保洁服务方案和工作细则。

十、违约责任

1、乙方人员不得无故缺岗，否则按考核规定扣分。

2、乙方保洁员在工作中如损坏甲方财物和甲方配备给乙方的工作物品，乙方应照价赔偿；乙方保洁员不得在发现有人侵害甲方财物时视而不见、不报告。

3、因乙方保洁员的职务行为违法给甲方或第三方造成人身伤害或财产损失的，乙方应当承担全部法律责任。

4、乙方服务人员每月被有效投诉超过3次的(含3次),经核实确属乙方管理责任，甲方有权要求乙方调换人员，一周内未调换人员则视为缺岗。

5、乙方服务如果达不到本合同的要求，甲方可以要求乙方在规定时间内进行整改，乙方应予服从。经整改仍未达到要求的甲方有权处罚乙方。

6、合同到期时，如果甲乙双方因故不能续签保洁服务合同，乙方严格按《南京市物业管理承接验收管理办法》的有关规定，平稳做好移交工作，按甲方要求如期撤场。

7、上岗人员应实行定员定岗，责任落实到人。

8、乙方应支付的违约金，甲方有权从应付合同款中扣除。

十一、合同的变更和终止

1、除法律法规规定的情形外，本合同一经签订，甲、乙双方不得擅自变更、中止或终止合同。

2、除发生法律法规规定的不可预见，不能避免并不能克服的客观情况外，甲、乙双方不得放弃或拒绝履行合同。乙方放弃或拒绝履行合同，履约保证金不予退还。

十二、其他条款和条件

1、除非本合同另有规定，否则对于本合同所做出的任何变更、修订、增补或删除应当经双方同意，由双方的授权代表签字并构成本合同不可分割的部分，与本合同具有同等约束效力。

2、乙方不得将本合同项下的权利义务转让给第三方，也不得以合作、联营等名义变相分包或者转包，否则一经发现，甲方有权立即解除合同，没收其全部履约保证金，给采购人造成的损失超过履约保证金数额的，乙方还应当对超过部分予以赔偿，且承担相应的法律责任。

3、本合同附件构成本合同不可分割的部分，与本合同具有同等约束效力。本合同附件包括：

附件一：莫愁湖公园卫生保洁服务考核评分表

附件二：莫愁湖公园卫生保洁服务范围

附件三：廉政协议书

附件四：莫愁湖公园卫生保洁服务安全协议书

附件五：招标文件第四章中《技术要求及发包内容》

3、乙方及其员工应确保其充分了解甲方的质量、环境、职业健康与安全各项规章制度，质量方针、职业健康安全方针以及环境方针，并确保其执行本合同期间不违反上述制度及方针。

4、本合同如需同时使用中文、外文书写，内容不一致的，以中文文本为准。

5、本合同未尽事宜，按照国家、省、和市有关规定执行，没有规定的，通过双方平等协商解决。

十三、争议的解决

一切因执行本合同或与本合同有关的争议，应由双方平等协商解决。如协商不成，任何一方应向甲方所在地人民法院提起诉讼。

十四、合同生效及其他

1、本合同自签订之日起生效。

2、本合同一式六份，甲、乙双方各执三份，双方签字盖章后生效。

3、本合同应按照中华人民共和国的现行法律进行解释。

（此处无正文）

甲方(盖章)：南京市莫愁湖公园管理处

法定代表人或负责人(签字)：

日期：2025.12.10

乙　方(盖章)：南京春满园物业管理有限公司

法定代表人或负责人(签字)：

日期：