物业管理服务合同

甲　　方：南通市通州区金沙街道办事处；

住　所　地：南通市通州区大庆路 10 号　　；

乙　　方：南通国润物业管理有限公司；

住　所　地：南通市通州区水榭花都物业楼

扫描全能王 创建

老旧小区基础保洁服务小区服务合同

甲方：南通市通州区金沙街道办事处（以下简称甲方）

乙方：南通国润物业管理有限公司（以下简称乙方）

为了使无物业管理的老小区居民生活在一个良好的环境中，提高居民的生活质量，甲乙双方经平等友好协商，就乙方为甲方提供物业服务达成以下协议：

一、服务范围和人数：

服务范围为：铁木机械厂、马北小区、城管宿舍楼、华德花苑小区、朝阳公寓及西楼、农机宿舍、商联、城市花苑、背街小巷 小区。保洁员 7 人。

二、保洁时间：7:00——11:00 13:30——17:30

三、权利与义务：

1、甲方的权利与义务：

（1）按约定的时间让乙方人员准时进入服务现场。

（2）确保乙方提供服务时，不得有阻碍乙方服务的行为。

（3）指派专人负责联系、协调、监督、检查、考核乙方的清洁工作。

（4）负责协调各方面的关系，以保证乙方工作的顺利进行。

（5）按时提供对乙方考核依据，并负责申报金沙街道物管条线，统一支付乙方服务费用。

（6）甲方对照服务标准和要求进行监督、考核，如乙方不遵守本合同约定及服务标准要求，甲方有权按照本合同附件《老旧小区基础保洁服务外包考核及评分指导标准》对乙方进行扣款。

（7）如乙方保洁员工作责任心不强，保洁不到位，群众意见大，经劝说不改正的，可要求乙方更换保洁员。乙方应当在收到甲方更换通知后 3 日内更换符合岗位要求的保洁员到岗履职。

2、乙方的权利和义务：

（1）负责服务人员各种技能培训及安全、内保、防火、防盗知识教育，并教育服务人员遵守各项规章制度。

（2）乙方保洁人员着装统一、整齐。

（3）根据本合同约定的服务标准、保洁要求及甲方书面作出的合理工作指令完成工作任务，确保工作质量符合合同及考核标准要求。

（4）接受甲方的监督、检查和考核。

（5）按时发放员工工资，不得拖欠员工工资，以确保服务工作正常进行。

（6）对经甲方书面确认符合接管条件的小区，乙方应主动衔接并按甲方要求接管小区的物业管理工作。

（7）乙方保洁员在服务期间，应积极主动，并与各社区、业主委员会做好沟通和衔接工作。

（8）乙方必须为所有参与本项目的服务人员投保覆盖全部合同履行期限的意外伤害保险，甲方有权随时核查乙方的投保凭证。如经检查发现乙方未购买或未足额购买，则视为乙方根本违约，甲方有权单方面解除合同，乙方除应返还甲方已支付的全部费用外，还应赔偿甲方因此遭受的全部损失（包括但不限于甲方因此承担的行政处罚、对第三方的人身损害赔偿以及甲方未处理此事所支出的律师费、诉讼费等合理费用）。

扫描全能王 创建

（9）如遇大型检查或重要活动，乙方需无条件服从甲方或甲方委托的社区统一时间、工作安排，乙方不得推诿拒绝。甲方应提前合理时限告知乙方相关安排。

四、工作内容：

1、工作要求：

（1）乙方为甲方提供服务范围为：小区内路面清扫、楼道间地面清扫、楼梯扶手擦拭、清理小广告、绿化带拾零及除杂草、车辆秩序管理。

（2）如发现居民有违章搭建、毁绿种菜、破坏建筑等影响小区管理的违规行为，乙方应及时制止，并立即向甲方报告，配合甲方制止其行为，确保无违章、毁绿种菜，如未及时发现、未及时上报，则由乙方负责处理。

2、保洁标准：

（1）确保硬化路面每天打扫，不留死角，保持路面干净无杂草，及时捡拾路面、绿化带内流动垃圾，制止业主乱扔垃圾、毁绿种菜等行为。确保楼道、扶手干净，确保清扫楼道、擦拭扶手干净。

（2）确保雨后积水立即清除。雪后应及时将主干道及易滑路段的积雪清除到绿化带。

（3）确保绿化内杂物随时拾零、无杂草，无漂浮垃圾，做到无卫生死角。

（4）确保树干、灯杆无乱张贴物、乱涂写公共设施干净。

（5）保持小区无乱拉、乱晒、乱挂、做到随时发现，随时制止并清除。

（6）保持楼道无乱贴、墙面无小广告，做到随时发现，随时制止并清除。

（7）保持小区内车辆停放有序，随时文明引导，不与业主争吵，多宣传，讲文明、讲卫生、有礼貌、讲道德等、热情服务，不与业主争吵，多宣传，讲文明、讲礼貌、树新风、及时制止不文明行为。

五、合同期为个 12 月，自 2026 年 6 月 1 日至 2027 年 5 月 31 日。

六、合同金额及付款方式：

1、合同金额：137000 元合计：（人民币大写：拾壹叁万柒仟元整）。

2、付款方式：每三个月支付一次，每次支付根据考核结果，以合同价款的 25%为标准测算后，按照测算金额的 70%进行支付。余款 30%待服务期结束后按照年度考核结果进行支付。

3、乙方对甲方作出的季度考核结果有异议的，应当在收到考核结果之日起 3 个工作日内以书面形式向甲方提出，逾期未提出的，视为乙方完全认可该考核结果，甲方有权按照考核结果核算并支付对应季度服务费。

七、违约责任：

1、如乙方出现下列情形之一的，甲方有权单方解除本合同，且无需承担任何违约责任，乙方已完成的工作费用按当季度考核结果结算：（1）季度考核得分低于 80 分的；（2）连续两个季度考核得分低于 90 分的；（3）未按时发放员工工资导致服务中断的；（4）经甲方要求拒不更换不合格保洁员的；（5）累计三次以上因保洁不达标被群众有效投诉的。

2、除考核扣款外，乙方如存在下列根本违约行为，包括但不限于未为服务人员购买或未足额购买意外伤害保险、擅自撤场、发生重大安全事故、不服从社区统一安排、未及时报告违规行为等，甲方有权单方解除合同，乙方应返还甲方已支付的全部费用，并赔偿甲方因此遭受的全部损失(包括但不限于行政处罚、对第三方的赔偿、律师费、诉讼费等合理费用)。

扫描全能王 创建

3、乙方其他违约行为，甲方有权根据考核标准扣减服务费，并要求乙方赔偿因此造成的全部损失。

4、如乙方存在拖欠员工工资情形，或乙方员工因薪资问题出现罢工、上访、拒绝提供服务等影响小区正常秩序的情况，甲方有权暂停支付对应周期的服务费，直至乙方完成整改、恢复正常服务为止。

八、如因履行本合同产生的任何争议，由双方协商解决，协商不成的，任何一方可向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

九、本合同甲乙双方签字盖章后生效，本合同一式陆份，甲、乙双方各执叁份。

甲方代表人：

盖章：

日期：2026年5月7日

乙方代表人：

盖章：

日期：_____年__月__日

注：采购人保留对合同的最终修改权。

扫描全能王 创建

老旧小区基础保洁服务外包考核及评分指导标准

大类	小类	考核内容	分值	评分标准	得分
保洁	公共楼道	每日保持干净	14	发现一次不干净扣 0.5 分。	
	道路、停车场、共用车库或车棚	每日保持干净，地面无垃圾、杂物，无卫生死角，目视基本干净，无垃圾、杂物、浮砂，无污迹、积雪。	14	发现一次不干净扣 0.5 分。	
	标识、宣传牌、雕塑、信报箱	标识、宣传牌每日保持干净，雕塑、信报箱每日保持干净。	10	发现一处不干净扣 0.5 分。	
	绿化带	每日清扫绿化带、草地上的果皮、纸屑、石块、树叶等垃圾，目视基本干净。	14	发现一处不干净扣 0.5 分。	

扫描全能王 创建

	休闲娱乐、健身设施	每日保持干净（擦拭表面灰尘、清扫垃圾、擦拭座椅）；设施表面基本干净，无灰尘污渍、锈迹，目视游乐场内及其周围无果皮、纸屑等垃圾。	10	发现一处不干净扣 0.5 分。	
	垃圾桶、果皮箱	垃圾桶、果皮箱周围地面无散落垃圾，无污水、无明显污迹。	14	发现一处不干净扣 0.5 分。	
	垃圾收集与处理	生活垃圾由业主（使用人）自己送至指定垃圾中转站（垃圾箱）；垃圾桶、果皮箱垃圾，垃圾日产日清。	14	发现一处不干净扣 0.5 分。	
公共秩序	管理重点	对违章搭建、毁绿种菜、乱倒垃圾、乱贴乱画、乱拉乱挂、乱停车辆等重点方面的管理有措施、有成效。	10	措施得力、成效显著的得 9 分及以上；措施、成效一般得 5-8 分；没有措施、没有成效不得分。	

注：1.季度考核得分 95 分及以上按合同足额支付；95 分（不含）-90 分，每低于 95 分一分扣除当季度费用 2000 元；90 分以下，每低于 95 分一分扣除当季度费用 3000 元。

扫描全能王 创建