曹山旅游度假区保洁服务合同

甲方:江苏省溧阳曹山旅游度假区管理办公室

法定代表人:

地址:溧阳市上兴镇永兴大道 36 号

联系电话:

乙方:江苏睦邻管家运营管理有限公司

法定代表人:

地址:

联系电话:

甲、乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就 曹山旅游度假区保洁服务 事宜，订立本合同。

第一条:本合同所涉及的物业基本情况

1、物业区域名称: 曹山旅游度假区牛马塘村庄

2、物业管理服务类型: 保洁服务

3、保洁服务区域面积及管理范围: 管理面积 218000 平方米

第二条:乙方为本保洁服务管理区域所包含的范围提供下列保洁服务事项。

（具体按采购包内容）

采购包 1：

上兴镇曹山旅游度假区道路清扫保洁、乱张贴清除、环卫设施清洗保洁等环卫作业服务的相关实施事宜。

采购包 2：

(一)保洁服务区共用区域村庄、绿地、水面、道路、广场、停车场的环境保洁服务。

(二)村民议事大厅、牛马塘驿站室内环境保洁服务。

(三)保洁服务公共区域的清洁卫生服务，建立各类场所的卫生保洁标准制度并落实，确保管理内容符合甲方及相关第三方的环境卫生要求。

(四)保洁服务行为符合相关法律法规。

(五)甲方委托的其他保洁服务管理服务事项:各类公厕、工作室的保洁服务，公共建筑物外围的环境卫生管理。

第三条:合同总价款及其他:

1、全年保洁管理服务(含税)总费用 425000 元(大写:肆拾贰万伍仟元)

2、支付方式:

扣款方式：因考核达不到规定分值等原因，按《上兴镇环卫作业考评细则》考核扣款后，作为最终的季度作业服务款。

付款时间：甲方根据考核结果，于次季度第一个月 15 日前（含当日）向乙方支付作业服务款。

付款方式：以转账方式直接转入乙方银行账户。

第四条:甲方按规定向乙方提供位于服务区域内管理用房 2 间，作为保洁管理服务办公用房，在合同履行期间供乙方无偿使用，但乙方不得改变其用途。

第五条:乙方在提供保洁服务过中自行招聘员工并依法支付员工工资保洁服务过程中产生的所有成本支出均由乙方承担，甲方仅按本合同约定向乙方支付服务费。

第六条:甲方相关的权利义务:

(一)应向乙方明示保洁服务管理服务标准及保洁服务要求等事项:甲方若存在要求不明的情况，甲方应随时向乙方明确;在甲方没有明确要求的前提下，乙方应依据本合同要求及保洁服务行业的行业标准尽心、尽责任做好服务管理工作。

(二)若乙方在保洁服务中违反本合同职责约定并应当承担责任的情形，甲方有权从应付的物业服务费中作相应扣除，乙方应无异议。

第七条:乙方相关的权利义务:

(一)设立专门机构负责本保洁服务的日常管理工作，并委派具有岗位资格的人员履行本合同:

(二)根据法律、法规的有关规定和本合同的约定，开展各项保洁服务管理以及其他服务活动，但不得侵害甲方、保洁服务使用人及他人的合法权益，不得利用提供保洁服务管理服务的便利获取不当非法利益。

(三)结合本保洁服务的实际情况，编制保洁服务管理方案、年度管理计划、年度费用概预算和决算报告;

(四)乙方管理区域内的保洁服务若出现人为的损失，则属于乙方管理不到位，甲方有权应视情况要求乙方承担适当责任。

(五)乙方应依法尽责提供保洁服务，若因乙方原因造成甲方或其他集体、个人财产及他人身体损害的，均由乙方承担责任。

第八条:在保洁服务管理服务过程中发生下列事由，乙方不承担责任

(一)因不可抗力因素导致保洁服务管理服务中断的

(二)乙方依据法律法规，在服务管理过程中已履行本合同约定义务但因甲方或社会因素造成损失的。

(三)如甲方因维修养护乙方保洁服务内容中的共用部位、共用设施设备，但未事先告知业主和保洁服务使用人，而造成停水、停电、停止共用设施设备功能使用等造成损失的。

第九条:因甲方违反本合同约定，致使乙方的保洁服务无法达到本合同约定的服务内容和标准的，由甲方赔偿由此给保洁服务使用人造成的损失，不计为乙方过错。

第十条:乙方违反本合同的约定，在本项目范围内擅自收费的，对收费部分，甲方有权计入应支付款项:已经支付的，甲方有权要求乙方返还。

第十一条:甲方违反本合同约定的义务，致使乙方不能完成本合同约定的服务内容和标准的，乙方有权依法解除本合同;造成乙方经济损失的，甲方应予经

济赔偿。

第十二条:双方协商一致，可解除本合同，并在 30 日内办理交接手续并结清相关费用。

第十三条:本合同未尽事宜，双方可另行以书面形式签订补充协议第十四条:补充协议及本合同的附件均与本合同具有同等法律效力。本合同、本合同的附件及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。

第十五条:本合同一式 肆 份，甲乙双方各执 贰 份。

第十六条:本合同履行期间，遇不可抗力因素致使合同无法履行的双方应按有关法律规定及时协商处理。

第十七条:本合同在履行中如发生争议，双方可以通过协商方式解决协商不成的，采取按向当地人民法院提起诉讼的方式解决。

第十八条:本合同有效期自 2026 年 1 月 20 日起至 2027 年 1 月 19 日止。

第十九条:本合同期满未签订新的合同前，乙方应继续履行按本合同确定的各项义务，继续履行本合同期间的费用参照本合同约定。直至双方重新签订新的物业委托服务合同或在甲方通知乙方与甲方或甲方选聘的其他管理企业完成交接手续并搬出之日止。

第二十条:本合同终止时，乙方应将保洁服务管理用房、保洁服务管理相关资料等属于甲方所有的财物及时完整地移交给甲方;

第二十一条:本合同双方签字 / 盖章后生效

甲方（印章）

法定代表人:

委托代理人（签字）:

日期: 2026 年 1 月 20 日

乙方（印章）

法定代表人:

委托代理人（签字）:

日期: 2026 年 1 月 20 日

附件一：

上兴镇环卫作业服务要求

投标人应具有健全的日常清扫保洁制度、乱张贴清除制度、环卫设施清洗保洁制度、公厕保洁制度、人员管理制度、应急处理制度、自检自查制度。如遇突发事件，采购人有权调用中标人人员和车辆参与应急。作业服务须达到队伍整齐规范、机械设备齐全状态优良、质量优质高效、环境整洁优美的基本要求。

1.道路人工清扫保洁作业要求

（1）一级道路实行12小时保洁制度（5：00-17：00），其余等级道路实行8小时保洁制度（上午5:30-10:30，下午13:30-16:30）。所有道路每天早上七点前完成一次普扫，其余时段巡回保洁。巡回保洁采用定人定岗巡回保洁与快速巡回保洁相结合的模式。遇重大检查时作业方式按采购人的要求执行；高温季节作业时间由采购人另行通知。

（2）道路清扫应做到“五无五净”，即：无垃圾杂物、无积尘积水、无烟头纸屑、无泼撒污物、无砖石杂草，路面净、边角侧石净、窨井泉眼净、道路隔离设施底部净、环卫设施周边净。道路清扫无死角，无断扫、漏扫，垃圾无漏收，作业区域交界处、清扫道路与背街小巷交接处应扫过3米以上。

（3）道路保洁应快速及时，巡回不间断，确保路面及垃圾桶、果壳箱周边干净整洁。白色污染及暴露垃圾滞留时间，一、二级道路不得超过20分钟，其余等级道路不得超过30分钟。

（4）下雨天应及时清扫路沟边、隔离栏下泥沙，保持雨水口畅通。降雪天气应及时组织铲雪作业。道路融雪后，路面杂物、垃圾应及时清扫干净。

（5）清扫、保洁后的垃圾应及时收集，按指定方式、指定地点倾倒，不得倒入绿化带或果壳箱内，不得焚烧垃圾、树叶。

（6）因天气或其他特殊原因，机扫车不能作业时，应及时安排人员做好机扫车作业区域的人工清扫工作。

（7）保洁车辆应密闭完好，每周清洗一次，保持干净整洁，无乱堆乱挂乱张贴。作业时保洁车应紧靠路沿侧石停放，不得影响交通和有碍观瞻。作业完毕，扫帚、畚箕等作业工具应统一放入保洁车内，在指定位置停放。

（8）非机动车应按规定排放在非机动车停放区域；排放应头尾一致，排放整齐；不得占用盲道。

（9）工作期间，无打堆、串岗、离岗、久坐、闲聊等现象，不得捡拾废品，不做与工作无关的事。

2.道路机械化清扫保洁作业要求

2.1作业时间安排：

①市政道路环卫机械化作业应充分考虑道路交通状况，日间安排机械化洒水作业，夜间安排机械化清扫作业和冲洗作业，机械化清洗作业可根据实际情况和

需要安排在日间或夜间进行。

②每日 20:00 开始组织冲洗作业，并依次组织清扫和清洗作业（也可安排日间作业），至次日上午 8:00 前全部撤离作业路段；洒水季节组织车辆在 8:00—17:00 作业。非核心区域路段的各项作业和一级道路每日的第 2 次机械化清扫作业，在确保回避交通高峰的情况下，作业时间可根据需要自行组织。

③当气温≤5℃时，洒水作业应暂停，桥面、坡道的冲洗及清洗作业应暂停；当气温≤2℃时，必须停止全部冲洗及清洗作业，同时道路清扫全部采用干扫（不喷水）作业方式。

2.2 作业行驶要求：

①清扫作业时选用一挡，行驶速度不超过 15 公里/小时，副机转速不超过 2000 转/分，应严格按照放刷、喷水、调整箱体压力和刷盘转速、清扫的顺序进行操作；非特殊气候情况下，避免“干扫”；作业时禁止扫刷、吸嘴不落地；

②冲洗作业时控制车速为 15 公里/小时，冲洗压力≥300 千帕，洒水量 0.2～2.0 升/平方米，喷水口喷水有力，不得出现断续喷水的现象；

③洒水作业时控制车速不超过 20 公里/小时，喷水口喷水有力，不得出现断续喷水的现象，洒水作业应覆盖道路的所有机动车道，不得漏洒，作业后路面无干燥路段和片区；

④清洗作业车速不超过 10 公里/小时，副发动机转速控制在 1800 转/分（正常档），路面较脏时，副发动机转速控制在 2200 转/分（强洗档），并应开双侧吸嘴喷杆喷水。

⑤作业时须开启警示灯和示宽灯，夜间禁鸣，洒水作业日间必须播放提示音乐。

⑥所有机械化作业必须双侧同时开启，严禁单边作业（除特殊情况下的冲洗作业）。

⑦作业人员必须按照规定的时间、线路、频次和作业模式作业；作业时应穿戴统一的、具有明显警示标识的工作服，并保持着装整洁。不得有滞留马路和加油加水超时等情况。

2.3 机械化作业车辆容貌要求：

①车体整洁明亮、各种配件齐全、使用功能齐备，各项作业装置保持完好、有效。车身如有宣传标贴，须保持清洁完整。

②应保持车牌及车身标志清晰、齐全，车体无破损、无锈蚀、无污物、无灰垢。车尾应有反光标志（或加贴反光膜）。车体杜绝吊挂、抛洒污物，滴漏水、油液体等现象。

2.4 调度和管理要求：

①科学合理调配作业车辆分布比例及运行。每班作业应按规定填写出车日志，作业车辆应在规定地点取水、清洁污物箱。

②建立健全车辆维修、保养和检查制度，必须确保出车车况良好。

③如遇死角、深沟、道路两侧行道树过低过近、垃圾杂物体积过长过大、落叶季节、窨井泉眼不畅通、有杂物或被堵塞等工况无法满足环卫机械化作业条件时，需组织人工配合作业。

3.乱张贴清除作业要求

（1）各保洁区域内的小广告、乱张贴、乱涂写应当天发现当天清除，存留时间不得超过6小时；对巡查过程中发现的小广告、乱张贴、乱涂写，必须在4小时内予以清除。

（2）墙砖、马赛克等硬质表面的涂写张贴，应采用油漆溶解剂或水浸、刮除等办法予以清除干净，不留痕迹；外表面为涂料的，应采用相同颜色或相近的涂料，整体有规则地予以同色覆盖，要求覆盖面横平竖直，不得歪斜；

（3）在供电、邮电、广电、照明、交通等设施上的乱张贴应以清洗、铲除为主，如不能彻底清洗的才可以覆盖，且必须同色覆盖，尽量保持原貌；

（4）乱张贴清理后的纸屑必须及时清理干净，做到工完场清。

4.公共厕所保洁作业要求

（1）公厕应本着方便市民的原则严格遵守开放时间。一般情况下，公厕不得停用，确因特殊情况需临时停用的，需摆放或张贴停用告示，告知市民。

（2）保洁人员应礼貌待人，主动照顾老弱病残孕等人员；按时作业，作业时应在厕外设作业标志，在厕内不要干扰用厕者；作业完毕后清洗好保洁工具，并妥善保管，不得有碍厕容。

（3）公厕保洁标准应符合下列规定：

①实行每天二冲洗二保洁制度，上午7：30前完成第一遍冲洗，8：00—10：30巡回保洁；下午13：00—16：30完成第二遍冲洗及巡回保洁。

②公厕内采光、照明和通风应良好，无明显臭味；墙面、天花板、门窗和隔离板应无积灰、污迹、蛛网，无乱涂乱画；公厕内外墙面应整洁，粉刷应无剥落；地面光洁，无积水。

③座便器、蹲位应整洁，大便槽两侧应无粪便污物，槽内无积粪；小便槽（斗）应无水锈、尿垢、垃圾，基本无臭味；沟眼、管道保持畅通。

④公厕内照明灯具、洗手器具、镜子、挂衣钩、烘手器、冲水设备等应完好，无积灰、污物。

⑤公厕外环境应整洁，无杂物乱堆，保洁工具应放置整齐。公厕四周3—5米范围内，应无垃圾、粪便、污水等污物；无私搭乱建，无杂物，无乱挂、乱堆、乱放现象。

⑥公厕标志齐全，公厕设有醒目标志牌，方便群众入厕；发现设施破损或遗失后应立即报修；公厕下水道堵塞时应于半天内疏通到位。

⑦蝇蚊孳生季节应定时喷洒灭蚊蝇药物，有效控制蝇蛆孳生。

5.环卫设施清洗作业要求

（1）垃圾亭、垃圾房、垃圾桶、果壳箱实行一日一清洗制度，遇检查活动

时，应巡回保洁。

（2）果壳箱（垃圾桶）外表面应整洁干净，无污迹、无乱刻画、无乱张贴，垃圾桶内壁应清洗至沿口下三分之一处；设置点周围地面应干净整洁无污迹；垃圾房（亭）内外地面应整洁，无散落垃圾和堆积杂物，无积留污水。内外墙面无污迹、无乱刻画、乱张贴。

（3）发现设施损坏，应及时报修。

（4）非机动车黄色停车区域内车辆，应按规定摆放，摆放应头尾一致，停放整齐；不得占用盲道。

附件二：

上兴镇环卫作业考核细则

环卫作业考核实行百分制：环卫作业90分，安全文明生产5分，规范用工5分。同时，根据常州市、溧阳市、上兴镇对集镇长效综合管理考核结果、媒体曝光及群众投诉等情况在总分中直接扣减。

1.环卫作业90分

（1）道路保洁有下列情形之一的，每项或每处扣1分。

①路面清扫不干净，有边脚泥或灰沙的。

②道路漏扫，垃圾漏收的。

③道路交界处未按规定扫通的。

④窨井泉眼未通的。

⑤乱倒清扫垃圾，焚烧垃圾的。

⑥降雪天气未及时组织铲雪作业，融雪后未及时清扫干净的。

⑦路面有废弃物（包括每瓜皮果壳、纸屑/塑膜、烟蒂、痰迹、混凝土、渣土、沙、石、砖、粪便、呕吐物、动物尸体）未在规定时间内清理干净的。

⑧污水、雨水积水未及时清扫的。

⑨道路未按规定时间清扫完毕的。

⑩环卫设施（垃圾房、垃圾亭、垃圾桶、果壳箱等）周边有暴露垃圾的。

（2）乱张贴清除有下列情形之一的，每项或每处扣1分。

①不按规范对乱张贴进行清除的。

②清除不彻底、覆盖不规整的。

③未在规定时间予以清除的。

④清除完毕未及时清理残留垃圾的。

（3）公共厕所保洁有下列情形之一的，每项或每处扣1分。

①未按规定时间冲洗完毕的。

②墙面、天花板、门窗和隔离板有积灰、污迹、蛛网，乱涂乱画，地面有积水的。

③座便器、蹲位、大便槽两侧有粪便污物，槽内有积粪；小便槽(斗)有水锈、尿垢、垃圾，厕所内有明显臭味的。

④公厕四周3—5米范围内，有垃圾、粪便、污水等污物；有乱披乱挂、乱堆乱放、乱涂乱贴现象的。

⑤发现设施破损或遗失未立即报修的；公厕下水道堵塞未及时疏通到位的。

⑥蝇蚊孳生季节未定时喷洒灭蚊蝇药物，有蝇蛆孳生的。

（4）环卫设施清洗有下列情形之一的，每项或每处扣1分。

①未按规定次数完成清洗的。

②果壳箱（垃圾桶）外表面有污迹、有乱刻画、乱张贴的，垃圾桶内壁未清

洗至沿口下三分之一处的；设置点周围地面有污迹的。

③垃圾房（亭）内外地面有散落垃圾和堆积杂物、积留污水的，内外墙面有污迹、乱刻画、乱张贴的，四周 3—5 米范围内，有垃圾、粪便、污水等污物；有乱披乱挂、乱堆乱放、乱涂乱贴现象的。

④发现设施损坏，未及时报修的。

⑤非机动车黄色停车区域内车辆，停放不整齐，头尾不一致，占用盲道。

2.安全文明生产 5 分

有下列情形之一的，每项或每人扣 1 分。

①未穿戴作业单位统一规定的反光安全标志服的。

②穿拖鞋上班的。

③机械化车辆在岗作业时车辆停留休息的或作业人员当班闲坐、聊天的。

④作业人员当班围观突发事件或就地闲逛购物的或选择性的捡拾或售卖饮料瓶和硬板纸等废品的。

⑤不文明作业，故意扬尘的。

⑥车辆容貌未保持完好、密闭、整洁、安全的。

⑦电瓶收集车超载、超速、占用快车道的。

⑧作业工具、车辆未紧靠路边停放，或者停靠在公交车站、消防栓旁的。

⑨收集车未在作业方向设置警示标志。

3.规范用工 5 分

有下列情形之一的，每项或每人扣 1 分。

①抽查人员工资发放记录，确有用工不满足规定工资标准的。

②接到有关签订劳动合同投诉属实的。

③接到有关补贴不及时发放的投诉属实的。

④接到有关保险按时缴纳的投诉属实的。

⑤出现 5 人以上劳资纠纷的。

⑥建立基础管理台帐，包括《人员作业情况登记本》、《日常检查情况登记本》、《信访处理登记本》，每缺 1 本扣 1 分，登记不及时的每本每次扣 1 分。

⑦建立相关管理制度，包括行政管理制度、考勤制度、岗位责任制度、安全生产制度、考核制度，每缺 1 项制度扣 1 分。

4.镇级以上检查考核及媒体曝光、群众投诉等情况

①在镇级督查考核中扣分的，作 1.5 倍扣分；在溧阳市城市长效综合管理考核中扣分的，作 2 倍扣分；在常州市级以上城乡长效综合管理考核中扣分的，作 2.5 倍扣分。

②媒体曝光属实的（以媒体最先曝光时间为扣分记录时间），每项扣 3 分；群众投诉举报属实的，每项扣 2 分。

③考评中发现及上级反馈问题通知整改的，在规定的时间内仍未整改的，以及未在一个工作日内反馈整改情况的（反馈情况以书面或电子文档为准），按标准 2 倍扣分。

④中标人未按时保质保量完成采购人交给的指令性任务，每次扣 2 分

5.考核实施办法

①根据本考评细则组织月度考核，采购人采取样本抽查和现场随机检查的方式进行考核，每月不少于 5 次，按百分制计分；三个月的平均分为季度考核成绩。

②采购人取证资料必须做到时间与地点清楚、背景清晰，便于中标人查证核对认可。当日的取证资料只保存七工作日，期内可供中标人查看或复制，过期视为默认。

③根据月度和季度考核结果，月度按 1 分 500 元扣除，季度按平均分，在 90 分（含）以上且月度得分不低于 85 分（含）的，全额支付；低于 90 分的或月度得分低于 85 分的，每低 1 分扣罚管理费的 1%。

④中标人在 2 个月的试用期内考核结果在 85 分（不含 85 分）以下的，作试用期考核不合格处理。采购人将不与中标人签订正式作业服务合同。中标人不得以设备采购、人员招聘、办公经营场所租赁等任何理由向采购人提出经济补偿要求。

⑤中标人在承包期内连续 2 次或累计 3 次考核结果在 85 分（不含 85 分）以下的，采购人在满足前述条件的次月底前与中标人解除合同。被解除合同的中标人在被解除合同时日起两年内不得参与本镇区环卫作业投标。

⑥中标人在各类应急响应工作，市、区重大活动期间因工作不到位造成重大影响的，采购人有权在合同期内提前 15 天通知中标人解除合同。被解除合同的中标人在被解除合同时日起三年内不得参与本镇区环卫作业投标。

⑦中标人不能按时支付本合同规定的各项人员支出的，采购人有权在合同期内提前 15 天通知中标人解除合同。被解除合同的中标人在被解除合同时日起三年内不得参与本镇区环卫作业投标。

⑧被解除合同后的标段由相邻标段中标单位临时代管，作业及考核要求与本合同一致。代管期限最长不得超过 3 个月，且代管期内遇合同到期则代管自动终止。

7.本办法的贯彻执行由溧阳市上兴镇综合行政执法局负责监督和检查。