

# 淮安市楚秀园安保、保洁 一体化管理

## 服 务 合 同

甲方：淮安市楚秀园

乙方：淮安市物业管理有限公司

2026 年 03 月

## 淮安市楚秀园安保、保洁一体化管理服务合同

甲方：淮安市楚秀园（以下简称甲方）

乙方：淮安市物业管理有限公司（以下简称乙方）

甲、乙双方根据项目编号 JSZC-320800-JZCG-C2026-0009 的 淮安市楚秀园安保、保洁一体化管理服务采购项目竞争性磋商采购结果及磋商文件 的要求，甲方将淮安市楚秀园范围内所有安保、保洁服务交由乙方承包，双方签订本合同如下：

一、本标所列的 淮安市楚秀园安保、保洁一体化管理服务 项目，合同期限为 2026 年 4 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日。

二、合同服务费（大写）：贰佰贰拾万元（小写）：¥2200000 元。

三、总体服务要求及内容：

1. 各服务人员工作期间按规定着装、衣冠整洁，佩证上岗、上班不迟到、下班不早退、不擅离岗位、不私自外出。工作时严禁饮酒、抽烟、串岗、聚众聊天闲谈、做私活、收听半导体、玩手机、会私客等与工作无关事项，严禁携带不必要的私人物品上岗。

2. 若遇特殊情况需请假时，应提前向采购人相关分管部门负责人请假并按岗位要求落实代班人员后方可离岗，并按考勤制度执行。

3. 建立相关的档案管理制度，详细做好各类工作登记、交接记录，完成每天的工作日志及考勤并报采购人相关部门。

4. 服从采购人的各项工作安排及临时性或季节性的工作内容调整。

5. 须为工作人员配置统一着装（安保服装、保洁工作服（包含春秋装、冬装）），自行负责所有办公设备。须给保洁人员提供各类清洁工

具、卫生材料等（包括但不限于大扫把、小扫把、海绵拖把、蚊香、檀香、垃圾袋、垃圾箱内胆、垃圾收集器、卫生间门帘、平板灯、排风扇、蹲便器、水龙头、脚踩阀等）。有电动保洁车、洒水车、绿化带吸扫机、电动巡逻车等机械化作业工具，同时包含园区已有车辆的维修，清洁水池等设施所用的耗材（如汽油等）。上述所需的配套用品、服装、清洁工具、卫生耗材、维修，汽油等费用均包含在投标报价中，不单独计取，由乙方综合考虑，服务期间甲方不再增加预算。

6. 学习并熟悉相关管理规定及各类安全预案，熟悉各类突发情况处理流程，熟练操作消防器材等各类安保设施设备。乙方每月至少组织一次突发事件、消防等安全应急培训演练。

7. 合同服务期满或合同解除后，成交供应商应按采购人要求提供合同到期的撤离场方案，列出交接清单供采购人审核、并保证按清单交接，妥善完成交接流程并限时离场。

#### 四、安保服务主要内容：

1. 提供园区入口、园路、广场内外的秩序管理，做好门前“五包”工作。

2. 做好监控的日常观察记录，园区各类突发事件的应急处置工作，园区日常消防管理工作。

3. 负责游客游园秩序管理、文明服务引导及其他服务咨询类工作。

4. 负责园区 24 小时巡查，重要场所的夜间巡查及水面、广场舞、噪音管控等各类突发事件的应急处置。

5. 工作时间每 2 小时到园内执勤巡查一次，为园区安全、设施维护、

生态管理和游客服务提供保障。

6. 检查园区设施稳固性，水域隐患，制止危险行为；
7. 监督卫生保洁，检查园区绿化状态；
8. 检查消防器材有效期；
9. 管控噪音扰民，车辆管理，垂钓管理，游客不文明游园秩序管理；
10. 综合服务岗位管理要求：服务人员工作期间，着装整齐、仪表大方，接待客人文明礼貌。严格执行外来客人来访制度，严禁闲杂人员进入办公区域，做好岗位区域的卫生保洁工作。遵守交接班制度，认真做好交接工作。如遇突发事件，应第一时间介入并按照突发事件处理预案果断处理。

11. 巡查管理要求：应根据园区内实际情况，制定相对固定的巡查路线；每日对园区内公共区域做到2小时一次巡查，频次不低于12次；要维护好场地秩序。执勤人员要文明礼貌、提醒游客，疏导制止混乱，不允许与游客发生争执；巡查应使用巡更设备，保持巡更记录，保持两人一组进行巡查。巡查过程和监控室实行联动，收到监控室发出的指令后，巡查人员应及时到达现场；巡查中注意异常声响、气味，如有可疑现象，应立即查明并上报，对紧急情况须采取必要的处理措施。

12. 园区车辆运行及停放管理要求：加强对园区内特种车辆的监督检查，发现有不规范驾驶行为应及时劝阻；指定车辆的停放区域，保证车辆停放有序。

13. 门岗管理要求：要维护好入口及门前广场秩序，加强对携带宠物入园的巡查管理，发现及时劝离，执勤人员要文明礼貌、提醒游客，疏

导制止混乱，不允许与游客发生争执；有对任何人、车辆携带物品进园的询问、检查的权利，携带大中型物品外出者必须开具放行证明，对于违反此规定者处罚 100 元，三次及以上予以辞退，造成损失的按等值赔偿；园区内非工作施工车辆一律不得入内。施工车辆进出园区，只允许拉料入园，不允许拉料出园，如有特殊情况必须要有放行证明，否则一律不允许拉料出园；做好交接班工作，交接班时清点交接物品，确认无误后签字接班。如在值班时出现问题，将对当班执勤人员严重处罚，情节严重者将追究责任。

14. 突发事件处理要求：制定常见突发事件的应急预案，建立快速响应机制；明确突发事件处理责任人；事件发生时应及时告知园方，重大突发事件按规定上报，并协助采取相应措施；定期对相关人员进行应急预案培训；每年组织一次以上应急预案演习；

突发事件通常包括：突发火灾、自然灾害、紧急停电停水、治安事件、意外伤害、落水急救等其他异常情况。

15. 消防管理服务要求：制定消防安全管理制度，建立消防责任制，确定消防安全责任人，消防安全管理人员，明确专人维护、管理消防器材、消防设施；定期进行防火巡查、防火检查，巡查、检查时应填写记录，由检查人及其领导签字；制定符合单位特点的灭火疏散预案，每年至少举行一次消防演习；应组织有关人员每年至少进行一次集中消防培训，使其具备检查消除火灾隐患的能力、组织扑救初起火灾的能力、组织人员疏散逃生的能力和消防宣传教育培训的能力；消防安全重点部位应设置明显的警示标志，有专人每日巡查；对易燃易爆品设专人专区管

理，填写检查记录。

#### 五、保洁服务主要内容；

1. 淮安市楚秀园范围内所有绿地、道路、广场、办公区的清扫；水体清洁；公共厕所专人保洁；所有亮化设施、座椅、导览（宣传）牌、垃圾桶等设施擦拭、除尘；公园内广场道路湿化清扫；在保洁工作中同时做好文明引导及相关工作；绿地内的日常垃圾清理等。

2. 公园内各种垃圾的收集、清运（外运）。

3. 公园内临时垃圾转运场地内垃圾废料日清日运。

4. 废物处理管理服务：严格按照有关规定做好废物垃圾的收集、转运。

#### 5. 保洁详细要求：

##### （1）大环境卫生管理

1) 道路、广场果皮、纸屑、烟头等垃圾不超过 1 个/50m<sup>2</sup>。道路广场湿化清扫不得产生扬尘。

2) 草坪、花坛、林地内碎石、纸屑、各种废弃物等不超过 1 个/50m<sup>2</sup>。

3) 随弃垃圾及时清扫，随时清运，成堆的垃圾不超过当班时间，即上午垃圾在 12 时前清运，下午的垃圾在晚上 9 时前清运完毕。

4) 雨、雪过后及时清理，道路、广场无积水、积雪。

5) 垃圾箱内垃圾及时清运。

6) 全园日产垃圾集中堆放，及时清运。

##### （2）园内设施卫生管理

1) 警示牌、导游牌、宣传牌完好，清洁卫生，无张贴刻画，每日擦

拭。

2) 护栏、坐凳、栈道、平台完好，清洁卫生，无张贴刻画，每日擦拭。

3) 垃圾桶完好，使用得当、无歪斜、无垃圾外溢等，每日擦拭。

4) 亭廊榭榭保持完好，清洁卫生，无积尘、无蜘蛛网、无张贴刻画，每日擦拭。

5) 喷泉水池保持清洁卫生，随弃垃圾及时清理，定期清洗池底、池壁（每月不少于1次）

6) 水池每日专人清捞漂浮物，清洁池底。保持水体清洁、透明，无青苔、绿藻。保持水位恒定，定时补水。

7) 采购人垃圾存放处及周围清洁、卫生，物品、车辆摆放整齐有序。

### （3）厕所卫生管理

1) 每座厕所卫生及周围卫生由专人不间断保洁、厕所内设施、标识完好，清洁卫生，无锈蚀、歪斜、破损。

2) 厕所内始终保持清洁卫生，无粪便堆积、外溢，每天定时进行清洗、冲刷（清洗、冲刷每半小时一次），定期用盐酸冲刷（每月不少于2次）。

3) 厕所内无异味、无蝇蛆，无蜘蛛网（高温季节灭蚊虫每日一次）。定时开关换气扇，每日投放除味用品。

4) 化粪池的清理及时、无外溢。

### （4）垃圾转运管理

1) 垃圾转运需安排专人对垃圾转运清理及周边环境清洁和安全负责。

2) 人员服装统一、标识挂牌统一、保洁工具统一，保洁车辆外观整洁，按指定地点停放。保洁人员所需车辆必须按照公园规定低速行驶。

3) 严格遵守单位制定的各项规章制度，不迟到，不早退，定岗定责。

4) 台账健全、制度上墙，工作安排及时合理，记录详细准确。

5) 卫生保洁工作人员受到上级督导处室批评、勒令整改、处罚的行为，保洁人员不得与其发生冲突。

#### 六、甲乙双方义务：

##### 甲方的义务

1. 根据合同约定，向乙方按时支付服务费用；

2. 有关法律、法规规定的其他相关义务。

##### 乙方的义务

1. 依法为服务人员缴纳各项社会保险、公积金、税金等，缴费基数不低于当地政府规定的最低缴费基数，工资标准不低于淮安市最低工资标准，且负责为现场所有安保及保洁服务人员购买人身意外伤害险。

2. 乙方选择采购人原有的 48 名安保及保洁服务人员，原劳动关系保持不变。

3. 乙方原因造成工资发放延误、相关保险未能正常缴纳等而引发相应的劳资纠纷、工伤理赔及补偿金等费用由乙方承担相应责任。

4. 乙方按国家法律法规和淮安市有关用工规定，保证服务人员的合法权益并为服务人员提供必要并符合其工作岗位的工作条件和劳动保护条件。

5. 乙方需保障服务人员的正常假期与工作时间，同时服从甲方的特殊安排，如加班、紧急安排的其他事项，由此产生的费用包含在投标报

价中，由乙方综合考虑，后期不再增加费用。

6. 乙方要对人员加强健康、卫生、环保、安全知识教育培训。要对所有在甲方工作的员工进行经常性安全工作督促和考核检查。在服务工作中既要做好本职工作，又要增加自身清洁、安全防范意识。本合同履行期间，乙方发生一切机械事故、安全事故及治安综合事件等一切安全生产和综合治理事故事件，均由乙方自行负责处理并承担相关费用。如以上原因牵连甲方的，甲方产生的经济损失有权向乙方追偿。

7. 本合同到期终止，甲方选择其他公司，乙方有义务将员工资料、社保等手续转交另一公司，并做好转接相关工作。

8. 有关法律、法规规定的其他相关义务。

七、付款方式：

乙方每月5日前向甲方提供上个月服务费用明细，经双方书面确认后，乙方应为甲方出具相关发票，甲方收到乙方发票后应于25日内将上个自然月产生的总费用（考核扣除款项除外）支付给乙方（逢法定节假日应相应顺延到工作日）。

八、服务原则：乙方严格履行合同条款，提供优质服务，否则下次采购时甲方可拒绝其参与采购活动。

九、履约保证金：

1. 乙方交纳合同金额的5%作为本合同的履约保证金。

2. 乙方提供的履约保证金可以是人民币形式（银行本票、汇票、支票、电汇），或银行保函、担保公司的保证担保或保险公司的保证保险等多种形式。

3. 乙方选取银行保函、担保公司的保证担保或保险公司的保证保险等形式向采购人缴纳的，如保函（担保、保险等）的约定期到期但乙方履约仍未结束的，乙方须进行续保。

4. 乙方选取以履约保函（保险）形式向采购人缴纳的，按照《关于在全省政府采购领域推行电子履约保函（保险）的通知》（苏财购〔2023〕150号）的要求，登录“政府采购电子履约保函（保险）平台”，选择第三方机构并提交保函（保险）申请，经审核通过后支付相关费用。

5. 如乙方未能履行合同规定的义务，甲方有权从履约保证金中取得补偿。

6. 履约保证金在合同约定期间内不予退还或者应完全有效，约定期间届满之日起5个工作日内，甲方应将履约保证金退还乙方；逾期退还的，按中国人民银行同期贷款基准利率上浮20%后的利率支付超期资金占用费，但因乙方自身原因导致无法及时退还的除外。

7. 履约保证金在合同约定期间内不予退还或者应完全有效，履约保证金在项目验收合格后无息退还给乙方。

#### 十、违约责任：

1. 甲乙双方应按照本协议所约定的内容，履行各自的义务，不履行或不完全履行义务视为违约，须按照相关法律规定承担违约责任，并赔偿对方的经济损失。

2. 甲方在乙方存在如下违约情况时，有权单方面终止全部或部分合同且不予退还履约保证金，并保留进一步追究乙方责任的权利（包括经济赔偿）。

- 1) 乙方未能履行合同规定的义务；
- 2) 有严重影响正常工作及形象的事件。

3) 与文件不符合的做法，或不履行其响应文件的承诺。

4) 未按月及时如数发放人员薪资等一切人员费用。如未发放当月费用，扣除当月的服务费。

5) 因薪资未及时发放等原因导致员工上访的。

3. 乙方如要提前终止合同，需提前3个月，并征得甲方同意，否则按合同违约执行。

十一、免责条款：

1. 因自然灾害、战争等原因造成乙方不能按承诺履行义务，甲方对乙方不予处罚。

十二、解决合同纠纷的方式：本合同在改造过程中发生争议，由当事人双方协商解决。协商不成，双方向清江浦区人民法院起诉。

十三、本协议未尽事宜，由甲乙双方通过协商另订补充协议作为附件，附件与本协议具有同等法律效力

十四、本合同正本一式四份，甲方执两份，乙方执两份。

十五、本协议自甲乙双方签字盖章之日起生效。

甲方：

乙方：

法定代表人或委托人：

法定代表人或委托人：

联系电话：

联系电话：

签订日期：2026年3月24日

订日期：2026年3月24日

