

# 淮安市钵池山公园 2026 年度保洁服务合同

甲方:淮安市园林绿化管理中心

乙方:江苏福田智慧物业集团有限责任公司

甲、乙双方根据项目编号 JSZC-320800-JZCG-G2026-0012 的 淮安市钵池山公园 2026 年度保洁服务采购项目公开招标采购结果及招标文件的要求, 甲方将钵池山公园保洁范围内所有道路、广场、绿地及办公区的清扫(含落叶); 静心池、喷泉池、瀑布水池水体清洁; 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; 公园内各种垃圾的收集、清运(外运), 公园内临时垃圾转运场地内垃圾废料日清日运; 严格按照有关规定做好废物垃圾的收集、转运等服务交由乙方承包, 双方签订本合同如下:

## 1、服务范围、内容和质量标准

### 1.1 项目概况

钵池山公园位于淮安市新中央商务区, 属中心城区。北邻万达广场, 西傍翔宇大道, 是淮安市对外交流的重要展示名片, 是淮安市中央公园, 国家 3A 级景区, 卫生保洁要求高。公园占地 1800 余亩, 各种铺装、路面 220 亩, 林地草坪 900 亩。

保洁服务范围公园内主要建筑物与设施情况: 钵池山山体范围内硬质路面、台阶、踏步、平台等, 公共厕所 8 座, 喷泉 3 处, 停车场 3 个, 爱莲岛、三仙岛, 精细化保洁水池(静心池、喷泉水池、瀑布水池)约 15000 平方, 休息亭、连廊等设施约 3000 平方, 展馆约 2000 平方, 办公区约 1000 平方, 公园内所有指示牌、座椅、垃圾桶、各类景观灯、硬质园路等。

### 1.2 项目人员最低配置要求

具体要求:

(1) 项目经理一名: 年龄 50 周岁 (不含 50 周岁) 以下, 需持有物业管理资格证书。

(2) 保洁主管一名: 年龄 50 周岁 (不含 50 周岁) 以下, 要求必须专职、持有高级保洁员证书, 5 年或以上保洁工作经验, 需长驻公园 (不得在外兼任何职务)。

(3) 保洁员人数: 从事一线卫生保洁的人员不得低于 30 人 (包含夜班人员及卫生间保洁专人), 年龄 63 周岁以下 (符合国家相关规定要求), 其中男性 63 周岁以下, 女性 55 周岁以下, 保洁人员和采购人无任何隶属关系。

### 1.3 卫生保洁管理服务项目范围、内容

(1) 保洁管理服务区域: 以水渡大道、南昌路、翔宇大道、珠海路, 各道路侧石围成的区域, 为本次项目服务管理范围。

保洁内容: 保洁范围内所有道路、广场、绿地及办公区的清扫 (含枯枝、落叶); 静心池、喷泉池、瀑布水池水体清洁; 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; 绿地内的枯枝、落叶及日常垃圾清理。

(2) 公园内各种垃圾的收集、清运 (外运)。公园内临时垃圾转运场地内垃圾废料日清日运。

(3) 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。

### 1.4 供应商管理服务能力要求

(1) 具有公园保洁管理服务先进的理念、成熟的模式、理论研究成果、信誉度及品牌影响力;

(2) 具有应对灾害和社会救灾的处理措施、经验;

(3) 具有公园保洁服务的成熟经验;

(4) 具有枯枝烂叶等固定的外运处理场地；

(5) 能独自承担本次采购项目内容的全部任务。

#### 1.5 服务质量要求：

(1) 总目标：公园保洁管理工作以满足广大市民的游览、休闲、锻炼需求为基础，展示淮安重要窗口形象，确保保洁服务支持系统的高效运转，提供优质、高效的服务和专业化、精细化管理，创造整洁、文明、安全、方便的旅游、休闲环境。

(2) 总体质量要求：保洁物业管理企业，依照合同约定的保洁物业管理项目及标准开展工作，严格按照 ISO9000 质量体系、ISO14000 环境体系、OHSAS18000 职业安全体系、ISO9001:2000 国际质量标准执行；分项服务符合相应的标准、规范，并有具体的管理措施，整体项目档次定位合理，要与保洁物业本身档次相匹配，为公园提供优质、高效的服务。

#### (3) 保洁管理人员标准与要求

1) 人员要求：身体健康，经过培训上岗，年龄符合国家相关规定要求。道路广场、景观池、山体道路、台阶、平台等设施每日定时清扫（打捞），公共厕所需配置专人不间断清洁、消毒。从事一线卫生保洁的人员不得低于 30 人（包含夜班人员及卫生间保洁专人，项目经理、保洁主管不计算在内）

2) 中标人签订合同前必须上报各岗位人员表，采购人审核符合采购文件要求后方可签订合同；履行合同期间不得随意变动人员如有变动，及时告知采购人，取得采购人同意方可调整。

3) 保洁人员进入公园服从公园管理，必须统一着装。

用于保洁服务的劳动用具、材料、电动垃圾收集车（必须符合公园环境卫生及行驶安全要求，为四轮、电动、全封闭、电机功率 4.0KW 以上自卸车）、电动垃圾收集车 1 辆（用于收集枯枝、落叶等）、电动扫地车 1 台，清洁用品（易耗品）等、清扫器具、公共厕所驱蚊品、消毒

液、垃圾袋等，必须满足日常保洁需求，选用的清洁剂、消毒液、厕所除味品必须得到采购人的认可，不得用国家明令禁止使用的物品，不得损坏洁具、瓷砖釉面。

保洁所需一切工具、材料、电动垃圾收集车、清洁用品（易耗品）等、以及公共厕所内除虫、除味卫生用品等由供应商负责，自行考虑到报价中。

(4) 保洁考核标准（详见附件）：

考核打分：甲方每月进行定期保洁考核和不定期抽查，平均分 95 分（含 95 分）以上为合格分，不扣除保洁费；90—94 分，每扣 1 分扣除费用 1000 元（95 分之前不累加），85—89 分，每扣 1 分扣除费用 1500 元（累加之前分值）；85 分以下，每扣 1 分扣除费用 3000 元（累加之前分值）。如果因卫生保洁工作不到位，被上级、城管部门考核扣分或者通报批评，甲方将按平时分值加倍对乙方扣分，若连续 2 个月考核平均分低于合格分，采购人有权单方面解除合同，且不承担因此造成的供应商的任何经济损失。

## 2、合同价款结算

2.1 本合同的总金额(大写：壹佰零柒万玖仟贰佰玖拾贰元整)为 1079292 元人民币，分项价格详见乙方提交的投标报价表。

2.2 付款时间、方式：依据考核结果奖惩兑现后按季度支付。

2.3 本合同价款除以下第 2.2 条中特别注明不包含的项目和内容外，是乙方为完成招标文件约定的保洁服务范围、内容及质量要求所发生的所有成本、费用、税金及投标人的合理利润、政策性文件规定和合同包含的所有风险。

乙方如在投标时有漏项，视同已包含在其它项目中。凡未列入的将被认为均已包含在本合同价款中，今后乙方不得以任何理由向甲方提出调增。如乙方因此影响服务效率与效果，不能满足合同质量标准，则视

同乙方违约，甲方保留相应追索乙方违约的权利。

2.4 除发生下列因素可调整合同价外，不得以任何其他理由调整任何费用：

(1) 甲方提出的保洁服务范围或内容发生变更，根据中标综合单价计算调整合同价款。

(2) 发生不可抗力因素造成乙方直接损失且金额较大的，经鉴定核准，甲方不承担责任，但可酌情予以一定补偿。但如属乙方可以预见、预防，而乙方因预防不力所造成的损失，不予补偿，其经济损失全部由乙方承担。

(3) 乙方在服务期内发生下列行为，须从当月支付给乙方的价款中直接扣除：A、因乙方原因损坏甲方设施设备等，按实际损失价值扣除；B、没有达到服务质量考核标准的，按考核标准中的规定办法扣除；C、其它因乙方不作为或管理不严等，造成公园不良影响或损失的；D、乙方不能按月如数发放工人工资的；E、乙方因对保洁车辆管理不严，产生的第三人伤害，乙方赔偿协调不当，影响公园正常工作的，甲方将按国家规定标准，将赔偿金从保洁费用中扣除，赔付给被伤害人；F、乙方造成的其他不符合合同与招标文件约定的费用。

2.5 乙方派遣清洁员工核定人数不得低于投标承诺人数，如乙方人员配置未按甲方认可的乙方投标时所报人数进行配置，经甲方核实后，按招标文件中约定的考核办法直接从当月合同价款中扣除缺少人数的工资：

### 3、甲方权利与义务

3.1 提供公园保洁服务质量标准、作业规范及考核办法，组织对乙方提供服务进行考核，并作为支付合同价款的依据。

3.2 乙方派驻甲方现场负责人、设备必须与投标文件一致，其他管理人员必须经甲方认可，甲方有权提出意见要求乙方调换不满意的乙方

人员。

3.3 按合同约定支付合同款项。

3.4 如遇突发事件，协调乙方在作业过程中与其他部门的关系。

3.5 甲方为乙方提供管理人员工作间和存放工具的工具间和车辆存放充电场地（电费从乙方费用中扣除）。

#### 4、乙方权利与义务

4.1 按合同、招标文件、投标文件及公园的有关要求提供保洁服务，并达到乙方方案中承诺的清洁标准。

4.2 遇到特殊接待事务、事件或自然灾害，必须服从甲方指挥与安排。

4.3 协助甲方调查、处理有关投诉，并根据甲方要求及时处理。

4.4 完成甲方交办的临时性任务，不得无故拖延。在服务期内发生公园各类检查（如上级部门检查考核或者重大活动、重要接待等），乙方须无条件配合甲方做好迎检工作，如果有超出乙方约定服务范围的工作，甲方酌情向乙方另外支付加班费。

4.5 未经甲方同意，乙方无权在承包区域内从事任何经营活动或类似宣传，甲方有权依照法律法规和甲方相关的规定责令乙方限期改正，并接受处罚。

4.6 乙方要对其派遣员工加强健康、卫生、环保、和安全知识教育培训。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。在保洁工作中既要做好甲方的卫生、环保等本职工作，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导致甲方诉累的，甲方产生的经济损失有权向乙方追偿。

4.7 乙方派出到甲方从事保洁服务的工作人员与乙方成立劳动关

系或雇用关系，在业务上受乙方领导、指挥，同时也要服从甲方的管理、监督。

4.8 乙方人员上岗时要统一着装，佩戴工作证不能使用甲方单位标识，遵守甲方内部各项规章制度。若乙方因使用机械作业替代部分人工作业，须征得甲方同意，在甲方管理区域内，乙方所使用所有车辆和设备必须有厂家提供的安全合格证书，驾驶人员必须办理相关安全操作许可证件，方可投入使用。

4.9 乙方清洁作业中应严格要求工作人员，做好各项防护措施，不得擅自挪用甲方的物品，不得破坏甲方花草树木和设施，不得捕捞甲方管理范围内的任何水产品。加强车辆管理，安全操作，在本项目中使用车辆，必须服从甲方管理。水面保洁人员必须严格执行安全操作工作准则，乙方保洁作业引发的人员伤害等一切安全问题由乙方承担全部责任。

4.10 乙方对公园内产生的垃圾要做到日产日清，垃圾当日清运出公园，同时乙方负责公园提供的垃圾中转场内外环境卫生及安全管理。乙方员工发生被媒体曝光或影响甲方公众形象（如衣着不整、举止不文明、与游客发生冲突、乙方清洁人员攀枝摘花果等）或违反公园规章制度造成不良影响，而由此产生的损失及消除影响产生的费用，由乙方全部承担。

## 5、考核标准

5.1 详见招标文件中的质量要求。

5.2 详考核细则（甲方根据合同及招标文件关于保洁服务管理的质量要求所制定的管理与服务质量考评细则）。

## 6、违约中止合同及赔偿

6.1 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，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) 一年内累计达 2 次月度考核不合格；
- 3) 有严重影响公园的正常工作及公园形象的事件。
- 4) 与招标文件不符合的做法，或不履行其投标文件的承诺。

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

6.3 除不可抗力外以，如发生乙方不能履行合同义务，或甲方发生中途终止合同等情况，应及时以书面形式通知对方。甲乙双方应本着友好的态度进行协商，妥善解决。如协商无效，按下列规定计算并支付违约金：

6.4 乙方不能履行合同义务，应按未履行部分合同价格的 10% 向甲方偿付违约金。

6.5 甲方发生中途终止合同（6.1、7 条原因除外），应向乙方偿付违约金，违约金按未履行部分合同价格的 2% 计算。

6.6 经双方协商可终止部分或全部合同的，无须承担违约责任。

## 7、破产终止合同

如果乙方破产或无清偿能力时，甲方可在任何时候以书面通知乙方终止合同。该终止合同将不损害或不影响甲方已经采取或将要采取的补救措施的权利。

## 8、争议解决方式

双方在执行合同中所发生的一切争议，应通过协商解决。如协商不成，应向甲方法定地址所在地人民法院起诉。

## 9、合同期限、生效时间及其他

9.1 本项目服务期限为 12 个月，2026 年 4 月 15 日至 2027 年 4 月 14 日止。

9.2 本合同经甲方、乙方授权代表签字盖章后之日起生效。如有变动，必须经甲方、乙方协商一致方可更改。本合同一式肆份，甲乙双方

各执贰份。

9.3 合同签订地点：淮安市。

9.4 合同执行中，如需修改或补充合同内容，经协商，双方应签署书面修改或补充协议。该协议将作为合同不可分割的一部分。

9.5 在合同期满后如乙方达到甲方各项考核目标，经双方协商，报财政部门同意后可再进行续签合同。否则甲方将另行选择其他承包方。甲方对本条款具有决定权。

## 10、其它

10.1 招标文件及相关补充文件、投标文件及相关补充文件、中标通知书等均为本合同不可分割的组成部分，具有同等法律效力，有异议时按以下顺序解释：（1）本合同；（2）中标通知书；（3）招标文件及补充文件；（4）经甲方确认的乙方承诺书。

10.2 以上协议未尽之处，双方协商解决。

甲 方：

乙 方：

单位盖章：

单位盖章：

代表签字： 刘海芹

代表签字：

签定日期：

签定日期：

2026年4月15日

附件：考核细则

## 钵池山公园卫生保洁综合管理标准 及达标考核细则

类别	总体要求	具体要求	扣分标准
一、大环境卫生管理	11月份至2月份实行15小时（6点至21点）；3月份至10月份实行16小时（5点至21点），保洁和重点场所（指山体广场、主干道、各主要公园、建筑附属设施附近、入口处广场等处）10分钟保洁法。确保全园无卫生死角，清洁明净。	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，国测点周边如遇无雨天气，每日上下午各洒水一次。	道路、广场上发现烟头、果皮、纸屑、断枝等每50m <sup>2</sup> 超过1个时，每处扣1-2分；发现砖子、石子等较细碎垃圾，每50m <sup>2</sup> 超过1个时，每处扣0.5-1分。国测点周围未湿化，路面未湿化清扫，扬尘较大时发现一处扣1分。
		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> 。	林地内发现碎石、纸屑、各种废弃物等，每50m <sup>2</sup> 超过1个时，每处扣0.5分；草坪、花坛、林地内碎石、纸屑、断枝、各种废弃物等，每50m <sup>2</sup> 超过1个时，每处扣1-2分。
		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。	随弃垃圾没有及时清扫、清运，每处扣0.5-1分；超过下班时间没有及时清理、清运，每处扣2-5分；垃圾筒内的垃圾没有做到日产日清的，每处扣1-2分。
		4、雨、雪过后及时清理，道路、广场无积水、积雪。	雨雪6小时以后，道路广场上有明显积水、积雪、积土和较大面积的积水（超过1个m <sup>2</sup> ），则视具体情况，每处扣1-5分。
		5、垃圾箱内垃圾及时清运。	垃圾筒（箱）内没有做到及时清理，而且占据垃圾筒（箱）体积60%以上的，每处扣1-2分。
		6、全园日产垃圾集中堆放，及时清运。	全园垃圾没有做到集中堆放（暂放），而是任意堆放，每处扣5分；日产垃圾当天没有及时清运的，每日扣2-5分。
二、园内设施卫生管理	始终保持完整无损、窗明几净，清洁卫生，无刻画、张贴、搭挂	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。	各种标识牌、指示牌（含安全告示、提示、警示牌）有明显灰尘的，每处扣0.1分；有张贴刻画而未及时清除的，每处扣0.1-0.2分。

	等现象。	2、护栏、坐凳、栈道、平台完好,清洁卫生,无张贴刻画,每日擦拭。	座凳(椅)等有明显灰尘的,每处扣0.1分;有被刻画而未及时清理的,每处扣0.1-0.2分。
		3、垃圾筒完好,使用得当、无歪斜、无垃圾外溢等,每日擦拭。	垃圾筒(箱)外观不清洁,或有外溢现象(指地面上因倾倒垃圾而撒漏)的,每处扣0.1-0.5分;垃圾筒有歪斜、移近现象的,每处扣0.1-0.2分。
		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。	桥栏杆、亭、廊、木栈道栏杆等处有明显积尘,每处扣0.1-0.2分;有明显蜘蛛网、或被刻画而未及时清理的,每处扣0.5-1分。
		5、欧利华广场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)	池面有明显垃圾杂物,每处扣2分;池底有明显尘土及各种垃圾杂物,每处扣2-10分
		6、静心池、瀑布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。	水面有纸屑、树叶、各种废弃物等,每5m <sup>2</sup> 超过1个时,每处扣0.5分;池底有碎石、果壳等各种废弃物等,每50m <sup>2</sup> 超过1个时,每处扣1-2分;水中有青苔、绿藻每10m <sup>2</sup> 超过1个时,每处扣0.5分;
		7、管理方、垃圾存放处及周围清洁、卫生,物品、车辆摆放整齐有序。	卫生保洁休息室(管理用房)内外环境不够清洁卫生,每处扣0.5分;物品、车辆摆放杂乱无序,每处扣0.5-1分。
三、绿地内保洁	始终保持绿地内清洁卫生。	1、及时清扫绿地内折断枝、枯枝、落叶。	未及时清扫,每处扣0.5分。
		2、绿地内的生活垃圾要及时捡拾(清除),做到动态保洁。	未及时保洁,有明显生活垃圾的每处扣0.5分。
四、厕所卫生管理	始终保持厕所设施完好,清洁卫生,无异味、无粪便堆积、外溢,无蝇蛆,无蜘蛛网。	1、每座厕所卫生及周围卫生由1名专人不间断保洁、定岗内设施、标示完好,清洁卫生,无锈蚀、歪斜、破损。	厕所内设施、标识不清洁卫生,每处扣0.5-1分;有明显锈蚀、歪斜、破损等现象的,每处扣0.5-1分,厕所内外有张贴、刻画现象的,每处扣0.5-1分。

		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）。	厕所内有明显异味、污渍，每处扣0.5分。有外溢或粪便堆积的，每处扣1-2分。未定期用盐酸冲刷的，每次扣1-2分。
		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。	厕所内外有明显蝇蛆、蜘蛛网、蚊虫等，每处（座）扣0.5-1分。有臭味扣1-2分。 厕所保洁人员离开厕所超过30分钟，发现一次扣1分
		4. 化粪池的清理及时、无外溢。 厕所周围30米范围内为保洁范围，保洁人员不得擅自超出范围，并做与保洁无关的事情。	化粪池没有及时清理的，每处（座）扣2-5分。 超出保洁范围，或做保洁无关的事扣2分
五、 垃圾 中转 站 管 理	始终保持垃圾中转站日产日清，无杂物长期堆放，相关安全防护设施保持完好可用。	1、垃圾中转站管理，需安排专人对中转站及周边环境清洁和安全负责	发现垃圾中转站内垃圾堆放超过1天的，扣2分。
六、 班 组 内 部 管 理	加强班组内部管理，确保日常的卫生保洁工作及单位下发的各项指令、安排的各项突击性工作，能保质、保量、高效的完成。	1、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。	工作人员没有穿工作服的，每人扣0.5分；保洁车辆外观不卫生的扣1-2分。保洁车无标识牌，每次扣0.5分。保洁车（船）休息时间未放到指定地点的一次扣2分。 保洁人员所需车辆必须按照公园规定低速行驶。发现超速一次扣1分
		2、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。	管理间，各岗位人员休息日安排张贴公示，供甲方随机抽查，工作人员有迟到、早退等现象的，每人每次扣0.5分，保洁人员人数达不到要求的，每少一名扣2000元
		3、台帐健全、制度上墙，工作安排及时合理，记录详细准	无工作记录或记录马虎、不清等，每次扣1分。

		确。	
		4、卫生保洁工作及人员收到上级督导处室批评、勒令整改、处罚的行为，保洁人员不得与游客发生冲突。	卫生保洁工作及工作人员受到市城管委（办）检查通报扣分或勒令整改的，每次扣罚 2000 元。保洁人员与单位管理人员、游客发生冲突，每次扣罚 1000 元。

