

淮安市社会福利院保洁服务合同

甲方：淮安市社会福利院

乙方：江苏福田智慧物业集团有限责任公司

甲、乙双方根据编号 JSZC-320800-JZCG-C2024-0039 采购项目竞争性磋商采购结果及磋商文件的要求,经协商一致,达成如下合同:

一、保洁服务项目的范围

甲方位于淮安市淮阴区南昌北路 555 号, 占地面积约 56600 平方米, 乙方的物业保洁服务范围为: 老年公寓 1 号楼 20310 平方米、老年公寓 2 号楼 28580 平方米、儿童福利院 7279 平方米和康复中心 1556 平方米内的室内建筑面积+室外地面道路面积。保洁服务重点范围: 室内外公共活动区域、公共卫生间、电梯、楼梯、功能用房、食堂就餐区、业务接待大厅、会议室、办公区、部分老人房间、地下室、院内地面广场、道路及部分设施设备等, 包括垃圾清运。具体保洁服务范围详见下表。

1、保洁范围

序号	楼栋	楼层	保洁区域	要求
1	老年公寓 1 号楼	1-2 (西侧)	各层公共区域, 含走廊、公共卫生间、电梯、楼梯、南侧外阳台和北侧功能房等。	日常保洁。不含老人居室。
		1-2 (东侧)	各层老年人活动场地, 含室内、卫生间、走廊、公共外阳台等。	
		3-11	各层公共区域, 含走廊、公共卫生间、电梯、楼梯、南侧外阳台和北侧功能房等。	
2	老年公寓 2 号楼	1-2	食堂就餐区、业务接待大厅、公共卫生间、会议室(含桌椅)、培训室等。	日常保洁, 特殊情况及时



				保洁。
		3	公共区域，含走廊、公共卫生间、南侧外阳台及室外大露台等。	日常保洁。不含居室。
		4、5、7	各层老人居室及其他公共区域。	日常保洁。
		6	办公区域（除老年协会）、值班室及其他公共区域。	日常保洁。
		8-11	各层公共区域，含走廊、公共卫生间、电梯、楼梯、南侧外阳台和北侧功能房等。	日常保洁。
3	儿童福利院（南北楼）	南 1-3	各层公共区域，含配餐间、盥洗间、公共卫生间、走廊、门窗等。	日常保洁。
		北 1-3	各层公共区域，含配餐间、盥洗间、公共卫生间、走廊、门窗及晾衣阳台等。	
		1-3 层的 东西连廊	含地面、墙面和内门窗。	
		院内中庭	地面、道路及儿童游乐设施。	
4	康复中心	1-2	公共区域，含门厅、走廊、卫生间、输液室等。	日常保洁。
5	地下车库	-1	全部区域。	日常保洁。
6	电 梯	全院	9 部电梯，轿厢内外及电梯门厅	日常保洁。
7	院内外	全院	含主大门口内外，院内广场和道路等	日常保洁。



二、乙方保洁服务要求及具体标准

(一) 保洁服务总要求：所有纳入保洁服务区域的地面、墙面、顶面、门窗、公共设施及家具用具等，按要求清洁到位，保证无污渍、无杂物、无异味、无死角，整洁明亮。同时，加强人员管理，做好应急处置，及时归档资料。

(1) 日常保洁：保洁区域的地面、墙壁、天棚灯饰管网、地下停车场、门窗的清洁，院内广场地面、道路的清洁，地下排水沟道清理行道线、公共指示牌、公共设施及家具用具的清洁，垃圾箱、公共卫生间的清洗消毒等。特殊保洁特别安排。详见具体保洁服务标准。

(2) 应急管理。配合采购人做好相应突发事件的应急处理，建立应急预案。

(3) 资料归档。做好清洁卫生档案、日常保洁记录资料收集归档，每季度向采购人报送一次。

(4) 人员管理。结合实际制定内部管理制度，保证日常管理井然有序；对员工定期培训，建立一支素质优良、具有较高水平、良好责任感和服务意识的保洁队伍。

(5) 严格按照江苏省民政厅印发《江苏省养老机构等级划分与评定细则（第二版）》（苏民养老〔2023〕35号）中有关清洁卫生服务要求，规范做好清洁服务与记录。

(二) 保洁服务具体标准

1、工具间

保洁部位	保洁标准	保洁频次	备注
拖把池	保持内外洁净、无异味	每日清洗2次， 消毒1次	
工具柜	统一标准，内部将鞋子、衣服、餐具、耗材等摆放整齐	每日对柜体内外 清洁一次	



其他保洁设备工具	按要求摆放整齐,保持干净整洁	每日清洗、擦拭1次	
----------	----------------	-----------	--

2、吊顶天花

保洁部位	保洁标准	保洁频次	备注
天花板	无蜘蛛网、扬尘	每月清扫1次	
空调风口	清洁无粘贴物,无积灰	每季度清理1次	
顶灯	无积灰、明亮	每季度清理1次	

3、地面

保洁部位	保洁标准	保洁频次	备注
室内地面	无杂物、无积灰、无污渍、无水渍、无异味	每日至少2次	循环保洁
台阶 (含楼梯)	无杂物、无积灰、无污渍、	每日至少2次	循环保洁
公共卫生间	无污渍、无异味	每日至少2次	循环保洁

4、墙面

保洁部位	保洁标准	保洁频次	备注
室内墙面 (含挂件)	表面无积灰、无污渍	每日至少1次	循环保洁
踢脚线	光亮无积灰,无粘贴物	每周至少1次	循环保洁
立柱	表面无积灰、无污渍	每月至少1次	



门	门面无污渍，手把清洁	每日至少 1 次	各类门
窗	从地面算起 2 米高以内的内外窗玻璃清洗，保持玻璃光亮，无污渍。	每月至少 1 次	所有含纱窗

5、洗手间

保洁部位	保洁标准	保洁频次	备注
镜子	光亮无手印，无水迹	每日至少 1 次	循环保洁
大小便池	无污渍、无异味、无烟头	每日至少清洁 1 次	循环保洁
洗手台	台面无杂物、无水迹、保证内外光洁	每日至少清洁 1 次	循环保洁
水龙头	光亮、无水渍等	每日至少清洁 1 次	循环保洁
通风口	无积灰	每月至少 1 次	
垃圾桶	定时清理，杂物不得超过 2/3，桶内外无污渍	每日至少清理 1 次	

6、电梯

保洁部位	保洁标准	保洁频次	备注
顶灯	无积灰、洁净	每月 1 次	
墙面	无污渍、无粘贴物	每日至少清洁 2 次	循环保洁
扶手	扶手洁净	每日至少清洁 2 次	循环保洁
梳齿板	封内无杂物	每日至少清洁 2 次	循环保洁



轿厢地面	无杂物、地面光亮	每日至少清洁 2次	循环 保洁
门槽	内无杂物	每日至少清洁 2次	循环 保洁
按钮、挂件等	无污渍、无积灰	每日至少清洁 2次	循环 保洁

7、办公区域（除老年协会）

保洁部位	保洁标准	保洁频次	备注
办公桌椅	表面无积灰、无污渍	每日至少1次	循环 保洁
地面	无纸屑、无杂物、无积灰	每日至少1次	循环 保洁
垃圾篓	及时清理，杂物不得超过 2/3，桶内外无污渍	每日至少清理 1次	不得 翻阅

8、外围及其他

保洁部位	保洁标准	保洁频次	备注
标识标牌 (含灯箱)	无灰尘、无广告纸、无 污渍	每周至少1次	
护栏扶手	光洁无积灰	每日至少1次	
消防栓	清洁，无尘无锈	每周至少1次	
排水沟	盖板无污渍、下水道无 杂物	每季度清理1次	
化粪池	池内污物清运	每年2次	
垃圾桶	表面无污迹，定时清倒	每日至少1次	循环保洁



其他	其他部位双方协商保洁
----	------------

三、甲方对乙方物业保洁人员的要求

1、乙方应当配备配置专职的物业保洁服务人员，有相关工作经意。其中保洁项目经理 1 人，负责全项目管理，配备保洁人员 14 名，贵现场各区域保洁工作，为甲方提供优质的保洁服务。

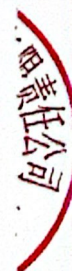
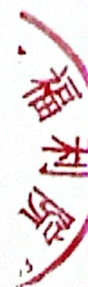
2、乙方保洁人员上班期间必须统一着装并佩戴胸牌，服装整洁、得体，并服从甲方保洁服务的安排和调动，包括人员数量、工作场所，保证配置的保洁人员必须胜任保洁工作，每天打卡签到，按时到岗上班，如遇特殊情况不能到岗的，必须向甲方申请并同意后方可离岗。乙方还应当保证甲方有需要时，保洁人员随叫随到。

3、乙方保洁人员男女不限，年龄在 55 周岁以下，必须持有体检的健康证明（由医院出具），责任心强，无违法犯罪记录，讲文明懂礼貌，不说脏话，要使用文明用语：“请、您好、对不起、打搅了”等。讲究卫生，不随地吐痰、不乱扔杂物，其工资、社保等待遇均由乙方承担，与甲方无关。

4、乙方保洁人员应当遵守甲方的各项规章制度，非经允许，不得擅自移动物品，不允许翻看采购人带有文字的纸张，不允许向采购人询问与服务无关的问题，能按操作规程及时完成各项保洁任务。

5、乙方在保洁服务中如造成甲方物什设施损坏的，由乙方负责更换或维修，予以恢复原状，否则甲方有权按照市场重新购置价款或修复价款，直接从未付保洁费用中予以扣除。抑或直接予以解除双方合同，除追究乙方合同总价款 20% 的违约责任外，还追究乙方的赔偿责任。

6、在保洁服务期间，乙方自行负责并承担保洁人员的安全责任，如保洁人员发生安全事故的，由乙方负责一切费用并自行处理事故后



果，所有的一切均与甲方无关。

四、其他相关要求

1、乙方自行购置并自行承担保洁费用，包括但不限于保洁人员的服装、胸牌、保洁日常使用的扫把、拖把、扫地机、洁厕灵、84消毒液、洗衣粉、玻璃水、不锈钢油、尘推油、洗洁精等所有费用，并存放在甲方指定地点，自行保管使用。

2、乙方必须建立完整的管理制度，并有保洁过程相关台账、登记簿，缺少、记录不实的每发现一次扣 200 元。

3、对存在卫生死角或服务不及时情形的，每次扣 200 元。采购人定期对保洁服务内容进行抽查，未达标准的，每次扣 200 元。

4、工作期间，服务人员不在岗或不服从管理的，一次扣 200 元。

5、对于采购人在合同执行期间提出的有关需要配合保洁的区域，成交供应商须积极配合，不执行一次扣 500 元。

6、若服务期内部分楼栋或区域因特殊原因暂不参与保洁服务（例如老年公寓 1 号楼等），需在季度付款时按实扣除，计算公式参照： $(\text{季度款} \times \text{实际面积} \times \text{实际天数}) / (\text{合同总保洁面积} \times \text{季度天数})$ 。

7、乙方保洁服务期间如有三次被甲方扣款或被福利院居住人员投诉的，或甲方被上级部门一次检查卫生不合格的，甲方有权解除与乙方的保洁服务合同，并追究乙方合同总价款的 20%违约责任。

五、合同金额及付款

（一）本合同的总金额(大写)为陆拾伍万捌仟元人民币（¥：658000 元），合同金额为含税价款。

（二）甲方每季度根据考核结果，按实支付乙方每季度保洁服务费，次季度无息支付上季度服务费。

（三）乙方必须为对公账户，开具正式发票给甲方，甲方凭据乙方发票予以付款。



六、合同期间和地点

(一) 服务时间: 2025 年 7 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日。
服务期满, 采购人对乙方考核合格后可续签合同。

(二) 服务地点: 由采购人指定。

七、合同纠纷处理

本合同履行过程中未尽事宜按照甲方中标文件要求执行, 如发生纠纷, 由甲、乙双方协商解决, 若协商不成, 作如下 (2) 处理:

- 1、申请仲裁。选定仲裁机构为淮安仲裁委员会。
- 2、提起诉讼。约定由甲方所在地法院管辖。

八、合同生效及其他

本合同经甲、乙双方加盖签章后生效。

九、组成本合同的文件包括

- 1、合同格式及条款;
- 2、磋商文件和乙方的响应文件;
- 3、成交通知书;
- 4、甲乙双方商定的其他必要文件。上述合同文件内容互为补充,

如有不明确, 由甲方负责解释。

甲 方:

单位盖章:

代表签字:

签订日期:



2025年6月30日

乙

单位盖章:

代表签字

签订日期



2025年6月30日



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

