

中山陵园风景区公共厕所保洁和维护项目 (2025.7-2026.6)

服 务 合 同



项目名称：中山陵园风景区公共厕所保洁和维护项目
(2025.7-2026.6)

采购文件编号：JSZC-320100-TXJS-G2025-0016

甲方合同编号：

甲方：中山陵园管理局

乙方：南京悦城后勤服务有限公司

签订时间：2025 年 6 月 18 日



扫描全能王 创建

合同编号：

政府采购计划号：

采购人（以下称甲方）：中山陵园管理局

供应商（以下称乙方）：南京悦城后勤服务有限公司

住所地：

住所地：南京市秦淮区光华东街6号13号楼101-3室

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》等法律法规的规定，按照南京市政府采购中心的招标结果签订本合同。

第一条 合同标的

乙方根据甲方要求提供下列服务：钟山风景区内34座厕所区域及其“门前三包”（厕所建筑投影面积周边延伸5米、包括门前小广场、花坛花境、厕内外配套设施和绿植）区域派遣保洁和水电工程维修人员进行日常卫生保洁和设施维护工作，根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，订立本合同。

四周范围：中山陵园风景区内34座厕所（含配套设施、附属设施、上下水等），以双方现场移交为准，甲方保留根据服务实际情况对服务内容进行调整的权力。调整后的服务内容、费用标准、范围及标准，由甲方单方书面通知生效。乙方须无条件服从并及时配合，调整需提前7个工作日书面通知乙方，乙方不得以合同未约定为由拒绝或拖延履行。详见附件三：《中山陵园风景区公共厕所基本情况统计表（2025.5）》。甲方有权根据实际开放、关闭、维修、新建等情况，单方调整服务对象、数量和标准，乙方须无条件配合，费用据实结算，乙方不得拒绝或主张额外补偿。

合同有效期：本次服务合同服务期拟为1年，2025年7月1日起至2026年6月30日止。

3、进场时间：2025年6月28日前进场。

4、服务内容详见甲方招标文件、乙方响应文件等。

第二条 合同总价款

1、本合同项下服务总价款为：

本合同项下服务总价款为：大写金额：肆佰贰拾柒万叁仟捌佰元（¥4273800元）人民币，（其中红楼艺文苑新建厕所年度费用7.77万元，按实际开放时间支付）。

其中：城维资金90万元/年（遇上级调整相应标准或总额时，按照相关规定及时调整）；水电费参考：约125万元/年，其中水费结算价5.1元/立方米，电费结算价1.2元/度，（在不影响正常使用功能前提下，可采取甲方认可的节水节电措施），红楼艺文苑新建厕所按照实际开设时间，支付该厕所费用。

上述合同价款包括所有费用，不存在漏项和漏算费用。乙方须先行垫付所有费用（含水电、耗材、人工、保险等），甲方仅按合同约定支付，无需承担任何超出合同约定的费用。除了合同另有规定的以外，乙方在合同期内除合同规定的全部责任，必须负担标段范围内所有综合管养工作所需的人工（工资、加班费、高温防寒费、社会保险费、医疗保险、年休假、商业保险费（乙方应为其在本项目使用的每名养护服务或保障人员缴纳雇主险和意外险）、福利费、服装费、工伤意外保险）、水电费、材料（保洁工具、清扫工具、消毒材料等）、器材通讯费、机械、管理、利润、税金、保险、政策性文件规定及合同包含的所有



风险、责任等各项费用（包含经济补偿金），合同期间除国家政策性费用调整以外，其他费用不做调整。

第三条 权利保证

乙方应保证为甲方提供货物和服务任何一部分时不侵犯任何第三方的合法权利（包括但不限于专利权、版权、商标权或其他权利）。一旦出现侵权，乙方应承担全部责任。

第四条 质量保证

乙方提供的服务必须全部达到国家或行业有规定的，还要符合相应规定。洗手液、消杀物品等耗材须使用甲方指定品牌或甲方认可品牌，未经甲方书面同意不得更换。

1、外包范围：具体以现场交接为准。

详见附件三：《中山陵园风景区公共厕所基本情况统计表（2025.5）》

2、服务项目具体内容，完成本项目内：

（1）保洁人员：实际每天白天在岗人数按照附件三执行；每天不少于3名夜班人员（可白班人员兼用）；客流高峰期和活动、节庆等每天增加安排10-12人/天；有人员调休时，安排好替工人员等。

（2）基本维护：乙方提供以下物品和服务。一是耗材类。包括各类保洁工具和用品、内部垃圾筒、垃圾袋、卫生球、熏香、洗手液、消杀物品、防护用品、办公用品等；二是必要物品。自动感应洗手器、防滑垫、警示标识、工作服装、必要办公设备、驳载车、工作车辆及维护、租金（如租甲方办公场所等，需签定相关书面条款或协议，费用可在总费用中扣除）等。三是必要维护。化粪池清拖、屋顶积叶清理等。

（3）维修维护：除厕所的结构性维修、大中修由甲方负责外，其余涉及厕所的维修维护事项由乙方单位实施（特殊材料、大件等由甲方供应外，正常维修材料、耗材、机械设施、维修人员等皆由中标单位提供）。

（4）厕所管理：以附件四《旅游厕所质量等级的划分与评定》（GB/T18973-2022）等为基准，并参照国家、省、市及相关主管部门的厕所管理标准、细则等管理，如上级有调整的，按照调整后的标准执行。按照厕所管理标准和附件三《中山陵园风景区公共厕所基本情况统计表（2025.5）》中的级别为准，所达标准按景区要求统一配套或维修按上级各项标准进行管理。厕所要求24小时开放，每个厕所配备男女保洁员进行及时保洁管理。特殊时段闭厕维修需提前48小时报甲方书面批准，单次闭厕时间不得超过4小时/月。厕所的所有维修费和水电费、洗手液、保洁用品等全由乙方负责。

（5）按甲方要求完成重大活动如5A景区检查、文明创建、上级检查、节庆、活动等保障任务。甲方有权临时增加服务要求和人员，乙方须无条件配合，费用不另计。

（6）完成甲方布置的其它各项临时性和突击性工作等。

第五条 交付使用和验收

1、乙方在2025年6月29日17点前完成34座厕所卫生保洁和维护的接收工作。

2、甲方自行组织相关人员参加交接工作，乙方提供的服务不符合采购文件和合同规定的，甲方有权拒绝，乙方承担相应责任。甲方拒绝接收的，乙方应按每日合同总金额1%支付违约金直至整改达标。

第六条 合同款支付

1、本合同项下所有款项均以人民币支付。



2、本合同项下的管理、养护资金由甲方自行支付，乙方按甲方要求开具发票。

3、采取按月考核评分，按季拨付养护费用的方式。

项目费用支付时扣除当季应付费用 10%的作为尾款，尾款按年度结算。季度支付前需经甲方相关部门对服务量及质量进行检查考核。乙方在四季度结束后提供景区年度水电费支付凭证的前提下，尾款待服务期满 3 个月且经最终考核验收合格后，扣除甲方应得违约金、赔偿金、代垫费用及其他应扣款项后无息返还。若乙方存在违约、服务不合格、质量争议、考核不达标、管理不善、重大安全事故等情形，甲方有权单方决定暂缓、扣减或不予支付尾款，且无需承担任何违约责任。

第七条考核方式

见附件一：《中山陵园风景区公共厕所保洁和维护项目管理考核办法（2025.7-2026.6）》

第八条甲方权利与义务

1、对乙方所承包设施的维护质量、数量等进行检查考核，甲方有权根据考核结果直接决定设施维护费用的拨付、扣减、暂停或拒付，考核结果与费用支付、奖惩、合同履行直接挂钩，甲方有最终解释权。

2、审核乙方提交的设施维护计划，根据设施维护需要对乙方维护计划进行核准或调整。

3、督促、指导乙方按照国家、省、市、区及中山陵园管理局及其园景园容部门相关设施维护规范、规程的要求实施设施维护、巡查等工作。

4、甲方有权根据国家、省、市、区以及市业务主管部门相关法律法规和管理规定的变动，或自身管理需要，对检查考核规范、服务标准、考核办法、评分细则等进行单方修改、补充和解释，乙方须无条件执行。

甲方有权根据实际管理需要单方调整考核标准及实施细则，乙方应在收到书面通知后 7 日内签署补充协议或继续履行。

5、监督检查乙方落实安全作业措施。

6、督促乙方按照国家、省、市相关规定为合同项目外包人员办理社保、商业保险。

7、甲方每月对乙方的项目服务质量进行考核打分，并根据考核结果按季度支付项目费用。详见：

附件一：《中山陵园风景区公共厕所保洁和维护管理考核办法（2025.7-2026.6）》

附件二：《中山陵园风景区公共厕所保洁和维护管理考核细则（2025.7-2026.6）》

8、本项目不得转包或分包，一发现有转包或分包现象，立即终止合同，没收其全部尾款，并按合同总价 20%支付违约金，给甲方造成的损失超过尾款数额的，中标人还应当对超过部分予以赔偿，且承担相应的法律责任。

第九条乙方权利和义务

1、乙方根据相关项目服务质量标准和有关要求，制订管理制度，严格按照规范、规程的要求操作，积极主动、保质保量地完成综合管养工作，达到甲方的要求，时刻保持公共厕所卫生保洁的最佳水平，依据合同约定按季获得养护经费。乙方的用工须符合国家的相关规定，乙方必须与养护服务人员签订正式劳动合同，为乙方养护人员依法办理劳动用工手续，在养护人员的聘用、辞退、工资福利、社会保险、奖惩升降、劳动保护等事项上依法保证乙方人员的合法权益，按时、足额为外包人员缴纳各项社会保险、商业保



险（乙方应为其在本项目使用的每名养护服务或保障人员缴纳雇主险和意外险），保持养护人员的稳定性。乙方应按照甲方服务需求和标准提供服务人员，服务人员必须通过乙方的岗前公共职业培训，且具备甲方工作岗位所需要的技能素质和体能素质。乙方可要求甲方协助对新上岗的外包服务人员进行相关培训以及服务资格考核，对考核不合格者，乙方应予以更换，甲方对服务人员进行考核未达标的乙方应根据甲方要求进行更换。

2、乙方的工作人员及设备的安全由乙方负责。乙方所聘用的各岗位人员发生意外事件或伤亡事故，由乙方承担一切责任；乙方所聘用人员在工作中造成一切设施对自身或第三方造成伤害时一切责任由乙方承担；乙方保洁和管理区域产生的游客或第三方意外伤害，由乙方承担一切责任。乙方须确保所有人员合法用工、足额缴纳社保和商业保险，出现任何劳动纠纷、工伤、意外事故，乙方全责，甲方免责。

3、乙方对所养护的设施有巡查的义务，如发现设施占用、设施被人为损坏或偷盗事件时，应予以制止，及时向甲方报告。如发现保洁设施养护问题主动整改。

4、建立健全厕所保洁和设施维护各类台账资料，按规定及时准确地向甲方报送报表。

5、乙方应及时清扫公厕门前三包区域内的卫生及花卉、盆栽的景观效果和安全。

6、应急处理：在突发事件、意外事件、不可抗力造成意外伤害或乙方承包维护的设施损坏时，在事发的第一时间内乙方应派人员赶到事发现场，根据意外伤害或设施的损坏情况，拿出处理方案（方案得到甲方同意后），立即组织人员进行处理，力争在最短的时间消除隐患。

7、乙方操作规程、所采用的维护材料、机具必须符合国家、省、市相关标准和规定，且为合格产品。

8、乙方所聘用的各岗位人员要符合景区的形象要求，统一按照甲方规定的制服式样着装，年龄要符合《中华人民共和国劳动法》等规定，必须经过专业培训，按照国家规定需要持有上岗证。

9、乙方不得将所承包维护的设施进行出租、抵押、担保、出借或利用其从事其他经营性行为。

10、乙方应设立应急处理电话，实行 24 小时值班制度，保证 24 小时通讯畅通，确保 24 小时负责景区厕所设施应急抢修工作。乙方须建立健全安全生产制度，配备专职安全员，落实安全措施，出现安全事故、隐患、应急响应不及时，甲方有权重罚、单方解除合同。

11、乙方须开展行风文明建设，遵守合同约定的承诺制、首问负责制。

12、在各项保障、创建、迎查、活动、节庆、客流高峰等工作中，服从甲方安排，达到各项要求。

13、乙方不得私自改动公厕内绿化、硬件设施或允许他人改动绿化设施、硬件设施。

14、如乙方使用新技术、新产品，在景区厕所保洁和维护工作中得到有效利用，并提升保洁和维护质量，在当月考核中给予适当加分。

15、乙方与养护人员、用工发生劳动纠纷时，乙方应直接与其及其相关人员协商解决并自行承担相关责任，处理好纠纷，以免影响甲方的工作，如出现严重影响甲方工作的，由乙方承担所有损失责任；

16、乙方拟投入项目的关键岗位人员（项目经理、技术负责人等）未经甲方同意，不得更换，且需积极服从甲方现场检查、考核、会议等要求。更换需提前 30 日书面申请并经甲方组织岗前考核，替补人员资质不得低于原人员。乙方关键岗位人员流失率在合同期内累计超过 20%，视为根本违约，甲方有权单方解除合同并追究违约责任。此外，甲方有权随时要求乙方更换任何不合格或不适用的人员，乙方须无条件服从。



17、项目范围内的突击性、突发性工作，乙方无条件服从甲方的安排，不得拖延；管养范围外的临时突击性工作，乙方给予积极配合。

18、因乙方管理不善而损坏的设施应负责及时修复，如未及时恢复原貌，按缺陷设施重置价的200%扣款，且甲方有权追究进一步损失。

19、乙方应做好详细的管理台账，建立管理档案，并在每月二十八日前将每月的管理总结及下月的工作计划报送甲方。乙方应建立服务质量追溯系统，所有保洁作业需留存影像记录备查，保存期限不少于合同终止后2年。同时，乙方应承诺在合同期内保持服务的连续性和稳定性，不得以任何理由中断服务。

20、乙方工作服按照甲方规定的式样着装，工作人员注重仪容仪表，所需要服装费用由乙方支付，服务人员应统一着装。

21、本合同终止或解除时，乙方应无条件、完整、及时移交全部管理用房、档案资料、工具设备等，甲方有权验收并扣除不合格部分的费用。乙方不得以任何理由拖延、拒绝移交，否则甲方有权扣除全部尾款并追究损失。

22、人员数量要求：在重大接待活动和节庆保障等活动时，根据实际情况增派人手，增派人员数量必须满足甲方要求，确保各项保障顺利到位，圆满完成保障任务，且项目经理必须到场。增派人员费用已包含在合同总价，不得主张额外支付。

23、顶班人员在工作时必须不折不扣地完成保洁员的工作，否则按旷工处理。

第十条规范要求

1、乙方卫生保洁、日常管理及设施维护的服务规范和应达到的基本要求见：

附件三：《中山陵园风景区公共厕所基本情况统计表（2025.5）》

附件四：《旅游厕所质量等级的划分与评定》（GB/T18973-2022）和国家、省、市主管部门发布的相关规定、要求。

乙方服从甲方的考核管理，详见：

附件一：《中山陵园风景区公共厕所保洁和维护考核办法（2025.7-2026.6）》

附件二：《中山陵园风景区公共厕所保洁和维护考核细则（2025.7-2026.6）》

第十一条违约责任

乙方服务连续两月考核低于80分或年度累计三次低于80分的，甲方有权单方解除合同并没收全部尾款。

1、甲方无正当理由（包括但不限于乙方服务不达标、存在质量争议、服务内容未按合同履行、考核未通过、存在安全隐患、政策调整、上级检查不合格等）拒付合同款的，甲方应向乙方支付拒付合同款全额1%的违约金。

2、甲方延期付款（有正当拒付理由除外），应向乙方偿付拖欠款项的违约金，金额每日按合同总金额的万分之三计算。

3、在乙方不能履行本合同相应责任、义务时，乙方应提前30日历天以书面形式通知甲方，甲方有权按相关法律、法规对乙方追究责任，并扣除未履行义务与之相应的养护费用，同时乙方需支付给甲方年项



目费用的 30%违约金。并在一周内移交相关资料并撤场。

4、乙方在本合同期限内擅自终止服务的，甲方有权要求乙方继续履行，乙方未履行的甲方有权采取补救措施，同时甲方有权扣除乙方全部尾款并要求乙方承担相应的损失和法律责任。合同单方解除或终止后，甲方有权扣押乙方在项目现场的设备、工具及物资，直至双方完成清算及交接。

5、乙方有下列行为之一的，乙方应向甲方支付合同总金额 10%的违约金，该违约金可累计计算且不适用损益相抵原则。甲方有权解除合同，并要求乙方赔偿全部实际损失。若违约金不足以弥补甲方损失，甲方有权追索全部实际损失。

(1) 提供的服务不满足考核要求或未完全履行义务时。

6、由于不可抗力原因使甲、乙方无法履约，可不执行违约责任条款。不可抗力包括但不限于地震、台风、洪水、政府行为、疫情等不可预见、不可避免且不可克服的客观情况。乙方应在不可抗力发生后 48 小时内向甲方提交权威机构出具的不可抗力证明文件，并在事件发生后 3 日内书面通知对方。逾期未提交的，不得主张免责。甲方有权根据实际情况单方认定不可抗力是否成立及其影响范围。

7、乙方因人员、机械等跟不上管理需要影响工作，未达到质量标准或管理计划，经检查第一次不合格的，甲方要求乙方限期整改；第二次仍不合格的，甲方有权单方面终止本合同，并要求乙方支付年服务费用 10%的违约金。

8、上述违约金不能补偿对方损失时，双方有权向对方追索实际损失的赔偿金。甲方有权直接从履约保证金中扣除乙方应承担的违约金、赔偿金及特别扣款，乙方应予以补足。

第十二条 合同的变更和终止

甲方因政策调整或规划变更需提前终止的，按乙方实际服务月数支付费用，不承担其他补偿。

1、除《政府采购法》第 50 条第二款规定的情形及本合同明确的项目条款外，本合同一经签订，甲方有权根据实际管理需要单方调整服务标准，乙方应无条件配合。除《政府采购法》第 50 条第二款规定的情形及本合同明确的项目条款外，其他变更、中止或终止须经甲方书面同意。

2、除发生法律规定的不能预见、不能避免并不能克服的客观情况外，甲乙双方不得放弃或拒绝履行合同。乙方放弃或拒绝履行合同，尾款不予退还。甲方有权根据实际需要提前终止合同，乙方须无条件配合，且不得主张任何补偿。

3、第十一条明确的相关终止合同条款。

第十三条 合同的转让

乙方不得擅自部分或全部转让其应履行的合同义务，一旦发现转让，合同终止。

第十四条 争议的解决

1、因履行本合同引起的或与本合同有关的争议，甲、乙双方应首先通过友好协商解决，如果协商不能解决争议，则采取以下方式解决争议：向甲方所在地人民法院提起诉讼，乙方不得以任何理由异议。

第十五条 诚实信用

甲乙双方应诚实信用，严格按照采购文件要求和承诺履行合同，乙方不得向甲方进行商业贿赂或者提供不正当利益。乙方如泄露甲方商业秘密，需支付合同总价 30%的违约金，且甲方有权追究全部实际损失，



违约金不设上限。

第十六条合同生效及其他

- 1、本合同自签订之日起生效。
- 2、本合同一式陆份，甲方肆份，乙方贰份。
- 3、本合同应按照中华人民共和国的现行法律进行解释。

第十七条其他约定

1、双方确认本合同载明的住所地为法律文书送达地址，变更需提前 5 日书面通知。通过 EMS 寄送后 3 日视为送达，电子送达以系统记录为准。

2、乙方向甲方出示本项目所有人员的劳务合同原件、身份证原件，并提供社保缴纳凭证及商业保险投保凭证原件核验，并将劳务合同复印件、身份证复印件交甲方备案。乙方所用员工必须确保用工合法性，出现用工纠纷或发生事故，乙方自行解决并承担相应的法律责任。

3、乙方向甲方出示管理人员资格证书原件（必要时），并将复印件交甲方备案。

4、乙方应自觉接受甲方及有关部门对合同履行情况的监督和考核，考核结果作为项目费用支付的唯一依据，乙方对考核结果无异议权。乙方须无条件配合甲方及上级主管部门的检查、审计、信息披露等工作，提供全部原始资料，甲方有权随时调阅、复制。乙方不得以商业秘密、隐私等为由拒绝配合。

5、乙方的管理人员调整，应提前一周（7 天）书面报送甲方。新来管理人员，出示劳务合同原件、身份证原件，经甲方同意后录用，并将劳务合同复印件、身份证复印件送甲方备案。

6、乙方在考核、检查等各项活动中，做到各项检查合格并力争创先争优。

7、负责厕所门前三包范围内的卫生保洁。

8、管理人员、保洁人员不得低于合理配置人数。乙方服务人员出现空岗时，甲方有权按缺岗人数×200 元/人日的标准直接从当月服务费中扣款。

9、乙方应按规定做好安全作业等相关工作，并承担在承包期内（含管理人员）一切安全责任事故的全部责任，包括但不限于先行垫付医疗、赔偿等费用，且不得以此对抗甲方费用扣除权利。

10、甲方每月对乙方进行公厕卫生外包服务质量考核。

11、本合同附件一、附件二、附件三、附件四、附件五、附件六是本合同的有效组成部分，与本合同具有同等法律效力。若本合同正文与附件、国家或地方标准存在不一致或冲突时，以甲方解释为准，甲方享有本合同及所有附件的最终解释权和优先适用权。

附件一：《中山陵园风景区公共厕所保洁和维护项目管理考核办法（2025.7-2026.6）》

附件二：《中山陵园风景区公共厕所保洁和维护项目管理考核细则（2025.7-2026.6）》

。甲方有权根据实际管理需要随时调整、补充、解释考核细则和扣款标准，乙方须无条件接受。

附件三：《中山陵园风景区旅游厕所基本情况统计表（2025.5）》

附件四：《旅游厕所质量要求与评定》（GB/T 18973-2022）

附件五：《租赁房屋交接确认书》

附件六：《景区自来水供水价格调整通知》



如甲方有新项目、增量服务需求，乙方须优先承接，且不得以任何理由拒绝。

甲方（采购人）：（盖章）

中山陵园管理局

代表人：

电话：

开户银行：

帐号：

日期： 年 月 日 2015.6.18

乙方（供应商）：（盖章）

南京悦城后勤服务有限公司

代表人：

电话：

开户银行：中国农业银行股份有限公司南京

白下路支行

帐号：10107201040024271

日期： 年 月 日



附件一：

中山陵园风景区公共厕所保洁和维护项目 (2025.7-2026.6) 管理考核办法

为规范中山陵园风景区公共厕所的卫生保洁、维护管理、文明服务等工作，根据相关工作规范，结合景区的实际情况，制定本考核办法。

一、考核主体：由中山陵园管理局园景园容处，具体负责公厕的考核管理等工作。

二、考核对象：景区公共厕所保洁和维护工作。

三、考核方式：

每月采用月度考核、日常检查考核、专项考核相结合的方式进行全面考核。月度考核、日常检查考核得分各占综合得分的50%，专项考核直接加减分，即：

月度考核综合得分=日常考核计分×50%+月度考核计分×50%+（-）专项考核分（考核细则、养护合同及专项考核中“加、减分”项）。

“月度考核综合得分”80分（含80分）为“合格”等次；80分（不含80分）以下为“不合格”等次。

(1) 日常检查考核：日常检查考核分=督查科考核得分×50%+监管单位考核得分×50%。

督查科、监管单位在日常检查中发现的问题，及时地向养管单位发出整改通知单或微信、短信、电话通知整改，养管单位须在接受通知单或整改通知后按规定时间及时整改，未整改到位的按考核标准及评分细则评分。考核小组在日常考核中直接按考核标准及评分细则评分，百分制计分，凡有加减分项的，统一计入“月度考核分”的加减分中计算。

考核得分=100-考核扣分。甲方有权根据实际管理需要对考核标准、扣分及扣款标准进行调整和补充，乙方应无条件服从。考核结果、扣款标准及争议的最终解释权归甲方所有。

(2) 月度考核计分：甲方每月所有公厕保洁、维保、管理等情况按照考核评分标准进行一次全面考核。

月度考核得分=考核得分（即100-扣分）

(3) 专项考核：国家、省、市、中山陵园管理局、园景园容处或省、市相关部门（含文明城市检查、文明单位检查、5A景区检查、重大活动、节庆、客流高峰等）对该项目卫生保洁、设施维护、秩序管理、垃圾清理、厕所管理的质量等进行检查或发现问题时的加减分；媒体曝光的减分；甲方对当月的指令性工作完成情况进行考核减分等。

(4) 特别扣款：各项考核标准和评分细则中的特别扣款。

四、经费拨付：采取按月考核评分，按季拨付养护费用的方式。



具体考核评分标准详见附件二：《中山陵园风景区公共厕所保洁和维护项目管理考核细则
(2025.7-2026.5)》

管养费用支付时扣除当月应付费用 10%的作为尾款，尾款一个合同期按年度结算，乙方在四季度结束后提供景区年度水电费支付凭证的前提下，尾款待一个合同期年度服务期满 3 个月以内，扣除甲方应得补偿款后，无息返还给乙方。

本办法及合同附件、相关考核标准和细则的最终解释权归属中山陵园管理局园景园容处。甲方有权根据实际管理需要补充和修订合同及考核条款，乙方须无条件接受。

中山陵园管理局园景园容处

2025 年 5 月



附件二：

中山陵园风景区公共厕所保洁和维护项目（2025.7-2026.6）管理考核细则

序号	项目	内容	扣分细则	考核 扣分
一、人员配备和制度落实情况	人员配备	人数符合要求、及时到岗、无迟到早退；组织管理科学合理、人员配置合理	人员少于合理配置人数的，每1人次扣1分，在当月考核中扣除；缺岗1人超过2小时视为全天缺岗，按2人次扣分；迟到早退的，每人每次扣1分；组织不科学、人员配备不合理、影响正常工作落实开展的，每项扣1分	
		人员符合景区要求、景区形象要求、仪容仪表规范文明	人员年龄、劳动状态、形象等方面不符合甲方的要求，每人每次扣1分；保洁人员应按照甲方的要求和统一式样，穿戴工作服，公司名称只能绣于工作服左前胸，保持服装干净整洁，违反以上内容之一的，每人每次扣1分，不穿工作服、错穿或不整洁的，每人每次扣1分，不戴工号牌佩戴不规则或无工号等的每人每次扣1分。	
		人员尽职尽责、工作及时完成	未按操作规范操作的每例扣1分；维修、绿化工作、保洁、管理、维护等不及时、不到位的每例扣1分	
	制度管理和工作台账	严格遵守上级及甲方各项规章制度，文明作业	不尽职、落实不到位的每例扣2分；不文明作业的每例扣2分；因未尽告知义务引起纠纷，每例扣2分	
		作业期间如与其它相关部门有交叉有告知其它相关部门的义务，相互协调，以免造成纠纷 乙方单位负责人应按时参加工作例会	引起纠纷或造成影响的每例扣2分 无故不参加或不按时参加工作例会，每次扣2分	



		工作人员景区公共场所等禁烟区、控烟区工作时间内不得吸烟。 日常工作台帐完善，每月月底工作小结连续、真实	发现一次扣 1 分 日常工作台帐缺、漏一次扣 1 分；台帐不真实每发现一处扣 1 分	
		对甲方通知整改事项及下发的通知书应做到条条有回复、事事有反馈	对甲方通知的整改事项或通知书，不及时反馈的或整改不到位的，每次扣 5 分	
	安全管理	设置安全员，做好日巡查并建台帐，台帐连续、真实，在月底将本月巡查台帐上报甲方	安全巡查台帐漏、缺一次扣 2 分；台帐不真实视情况扣 2-5 分	
		维护维修作业人员必须采取安全防护措施，同时设置必要的警示和隔离装置；四轮电瓶车等生产设备不得在后货仓内载人；无安全生产隐患；无安全生产责任事故（一项否决制）；巡查发现安全隐患提出相应整改措施，及时上报甲方；无私拉乱接电线情形；无违规充电。	安全措施不到位的，一次一处扣 2 分；出现安全生产事故的，一次扣 10-20 分；隐报、瞒报安全隐患的，一次扣 10 分	
二、公厕卫生保洁	“门前三包”	门前小广场、花坛花境内无纸屑、塑料袋杂物、堆积落叶	工作时间内，发现杂物、纸屑、烟头等扣 1 分，每多 3 片（个）加扣 1 分；以上发现的杂物、纸屑、烟头等，5 分钟以后仍然存在的，再扣 0.5 分，每多 3 片（个）另加扣 1 分；门前小广场、花坛花境内有污物（人畜粪便、呕吐物、杂物）每处扣 1 分；门前小广场有污迹的扣 1 分、1 m ² 以上扣 1 分、2 m ² 以上扣 2 分；小广场出现抛撒滴漏，保洁不及时，每例扣 1 分；接报后 10 分钟内未赶到现场作业扣 1 分，每延长 10 分钟加扣 1 分；垃圾堆清理不及时，每处扣 1 分；垃圾未随扫随清，归堆量过大，影响景观，每处扣 1 分；攀枝摘花、绿地践踏不劝阻每例扣 1 分	
		卫生工具摆放隐蔽、位置合理	卫生保洁工具乱放，每处扣 0.5 分，重点部位每处扣 1 分	



	门前路面无积水、有污水要及时清除	门前路面有积水（雨雪天除外）扣 0.5 分，1 m ² 以上扣 1 分，5 m ² 以上扣 2 分，10 m ² 以上扣 3 分；接报后 10 分钟内未赶到现场作业扣 1 分，20 分钟内未赶到现场扣 2 分	
标识 标牌	各类设施标识和措施齐全、完好、清洁。	设施损坏未悬挂提示牌的每次扣 1-2 分，灭火器齐全，各类标识完好，各类警示齐全完好；有脱落的或损坏的，每处扣 1 分；地面湿滑时，防滑牌等不到位的，每处扣 1 分；防滑垫不到位的，每处扣 1-2 分。	
垃圾 箱和 垃圾 桶	废弃物外溢及时清掏	垃圾箱内的废弃物超过 2/3，不及时清理，每只扣 0.5 分，垃圾箱周围存在卫生死角的，每只扣 1 分	
	箱体清洗干净，无痕迹污迹	箱体不清洗、不净、有痕迹污迹的，标识不符合规范的，每只（项）扣 1 分	
	箱内垃圾日产日清、门关闭完好	垃圾箱未套塑料袋、未日产日清、垃圾箱门没关闭的，每只扣 0.5 分，厕所内垃圾套袋后每日清理至垃圾房，乱放或在厕所内冲走的 1 次扣 10 分	
公厕 管理	保洁质量	厕所内、外部无异味，有异味 1 处扣 2 分。	
		墙壁、天花、窗台、灯具、隔离板和门窗干净无污渍、无灰尘、无蛛网、无乱涂乱画；便池便斗、大便厕位和大便器内干净无尿碱、粪垢；不达标处，每处每次视情形扣 1 分	
		公厕通道地面洁净，无地面积水（0.5 m ² 以上）、无纸张、烟头、塑料袋等杂物；每天消毒 2 次以上；厕位（小便斗）完好无破损，清洁无污渍，无蚊蝇，无蛆鼠，配有垃圾桶（纸篓）；不达标处，每处每次视情形扣 1 分	
		公厕外环境整洁，无垃圾、杂物堆放、晾晒衣物；管理室、休息间（工具房）整洁、无不达标处，每处每次视情形扣 1 分	
	设施维护	保洁工具齐备，摆放规范、整齐，无明显异味；不达标处，每处每次视情形扣 1 分	
		水龙头、灯具、开关、干手器、门窗、隔板、镜子、门锁、挂衣钩等基 本设施及时维修，保证完好。不达标处，每处每次视情形扣 1 分	



			化粪池密封良好，每年清理 3 次以上,无漫溢、无臭味；不达标处，每处每次视情形扣 1 分	
		厕所管理标准规范执行情况	有违反国家、省、市及其部门等制定的规定、规范以及行业标准的，每违反 1 处扣 1-2 分。	
		投诉举报	服务规范，文明礼貌，无投诉，无投诉，洗手液、绿植、厕纸、纸篓按规定摆放清理；不达标处，每处每次有效投诉扣 2 分。	
		配套设施损坏及时报修并处理	配套设施、设备损坏不及时报修、维修到位的超时的（紧急事项除外），每发现一处扣 1-2 分。	
三、配套设施维护	配套设施报修			
	耗材等配备	根据招标文件应由乙方提供的耗材等必须配备到位	招标文件规定配备的耗材、必要物品、必要维护（详见采购需求）没有到位的，视情况一次扣 2-4 分。	
		巡查和上报	发现有人偷盗、破坏公厕设施的，不及及时发现、不积极制止、不及时上报的，出现以上现象之一的，一次扣 2 分并扣款 3000-5000 元，同一标段只扣一次	
	服务、秩序	配套设施维修、维护等特殊岗位工作人员应持证上岗，严格按相关操作规程作业	维修等特殊岗位工作人员不持证上岗，扣 5 分	
		消毒水等使用后的空瓶及包装物及时带离景区，及时正确地消除游客投诉	不达标扣 2 分/处	
四、专项考核	监督	群众来信、来访、来电举报	群众来信、来访、来电有效举报的，每例扣 2 分	
	管理	报纸、电台、电视台等曝光，上级部门问责	报纸、电台、电视台曝光，上级部门问责，每例扣 2-5 分	
	加分项（在	媒体表扬宣传	每次国家级加 2 分/项，南京市以上媒体 1 分/项，累计最高加分 5 分，需要提供相关证明材料	



“月度考核综合得分”中直接加分)	管理制度健全, 各类应急预案、奖惩措施得力、员工精神面貌好、文明服务便民措施突出的	管理力度健全, 各类应急预案、奖惩措施得力、员工精神面貌好、文明服务便民措施突出的	有示范效应的加 2 分/条	
	得到媒体、社会、上级单位表扬表彰的、完成专家一致建议出色的	得到媒体、社会、上级单位表扬表彰的、完成专家一致建议出色的	有示范效应的酌情加分	
	应急事件处置	应急事件处置	安全生产、紧急救援、突发事件处理、防汛防台、打雪扫雪、抗雪、抢险、地质灾害应急抢险不及时、措施不得力的, 每次扣 1-3 分并扣事 3000-5000 元, 同一标段只扣一次	
	创建、迎查、上级检查	创建、迎查、上级检查	对甲方及国家、省、市相关部门和中山陵园管理局相关管理部门因接待、创建、迎查检查中, 发现的问题, 每次扣 1-3 分。并每次再另扣 1000-5000 元。	
	人员未按投标文件中的承诺对应到岗的、形象不符合要求的、实际到岗人员与规定要求人数不符、与游客发生争吵、谩骂等不文明行为的	人员未按投标文件中的承诺对应到岗的、形象不符合要求的、实际到岗人员与规定要求人数不符、与游客发生争吵、谩骂等不文明行为的	人员数量不达标扣 1 分/人次, 人员缺少不到位的, 每人每次另扣 500-1000 元; 发生争吵、谩骂行为的, 每人每次扣款 3000-5000 元。	
	未按规定的时间清扫、保洁, 保洁工具乱摆放	未按规定的时间清扫、保洁, 保洁工具乱摆放	不达标扣 2 分/条	
	机械未按招标文件或投标文件中承诺到位的	机械未按招标文件或投标文件中承诺到位的	不达标的设施、设备 1-2 分/次	
	对检查出的问题能按照整改通知单未按时按量完成整改、未按主管部门行业要求加强管理的其他情况。	对检查出的问题能按照整改通知单未按时按量完成整改、未按主管部门行业要求加强管理的其他情况。	不达标扣 3 分/条	
	整改事项落实	整改事项落实	游客来电、来信、来访投诉、上级领导日常巡查、第三方检查发现问题要求限时整改, 整改不及时或者不到位或者有返工工单的一次扣 3000-8000 元, 并在当月保洁费扣除。同一考核周期内累计扣款超过当月应付费用 30% 的, 甲方有权启动合同解除程序。	
	因乙方过失导致 5A 景区资质受影响时, 扣除当月全部服务费并追偿品牌损失。	因乙方过失导致 5A 景区资质受影响时, 扣除当月全部服务费并追偿品牌损失。	新闻媒体曝光或上级部门问责扣除 3000-10000 元、负面舆情 24 小时内	



		未有效处置的，按每日 2% 合同总额追加违约金。	
工作失误或失职		乙方工作失误、失职、未按甲方计划要求完成工作量或不执行甲方临时变更计划，扣除 3000 元至当月经费的 5-10%。	
安全生产		存在电线等私拉乱接或不规范用水用电的、三轮或四轮电瓶车违规带人的、电瓶车违规充电的、防滑措施不到位的、缺乏消防器材或摆放不规范或过期的等涉及安全生产隐患的，每项除按规定扣分外，每次扣款 2000-5000 元；发生安全生产事故的，每次每例扣款 5000 元至当月合同款的 10%。	
工作主观不落实		乙方工作严重失职、主观上未重视并未按甲方计划要求完成工作量或不执行甲方临时变更计划，扣当月项目费的 5-10%	
应急响应		突发事件、突发状况、恶劣天气（大风、台风、大雨、暴雨、大雪、暴雪）等因素发生时，乙方应 24 小时通讯通畅，在第一时间派人到现场处理，及时开展巡查，确保最短时间内恢复公厕正常运转。如有违反，视情节轻重扣除当月项目费 5000 元至当月费用的 5%-30%，并承担一切责任	



附件三、 中山陵园风景区公共厕所基本情况统计表 (2025.5)

序号	区域	厕所名称	入库编码	男位	女位	家庭卫生间	建筑面积	现状等级	保洁人员配置 (人)	开放时间
1	中山陵景区	中山陵博爱广场西厕所	JS-NJ-0890	15	23	1	257.87	1	2 (1男1女)	24小时开放
2		中山陵预约中心厕所	JS-NJ-0129	13	20	1	103.35	1	2 (1男1女)	24小时开放
3		中山陵灵堂厕所	JS-NJ-0027	11	10		63.45	2	2 (1男1女)	与陵门开放同步
4		中山陵商业街厕所	JS-NJ-0050	13	24	1	211.9	1	2 (1男1女)	24小时开放
5		★水榭路西绿道公厕 (中山陵太阳广场厕所)	JS-NJ-0026	15	14	1	126	2	2 (1男1女)	24小时开放
6		中山陵天下为公厕所	JS-NJ-0057	12	18	1	130.25	1	2 (1男1女)	24小时开放
7		中山陵音乐台厕所		7	9	1	81.32	2	2 (1男1女)	24小时开放
8	明孝陵景区	明孝陵金水桥厕所	JS-NJ-0130	11	16	1	108.97	2	2 (1男1女)	6:30-22:00
9		明孝陵文武坊门厕所	JS-NJ-0030	6	5		33.84	2	2 (1男1女)	6:30-22:00
10		★琵琶湖至植物园绿道公厕 (明孝陵石柱外厕所)	JS-NJ-0891	8	12	1	82	1	2 (1男1女)	24小时开放
11		明孝陵石柱内厕所	JS-NJ-0892	8	13	1	82.75	1	2 (1男1女)	6:30-22:00
12		明孝陵生态湿地厕所	JS-NJ-0181	8	8		82	2	2 (1男1女)	6:30-22:00
13		明孝陵梅花展示中心厕所	JS-NJ-0893	8	10	1	80.83	1	2 (1男1女)	6:30-22:00
14		明孝陵梅花山寿星宫厕所	JS-NJ-0133	9	14	1	108.9	2	2 (1男1女)	6:30-22:00
15		明孝陵石象路厕所	JS-NJ-0894	9	13	1	82.41	1	2 (1男1女)	6:30-22:00
16		明孝陵紫霞湖厕所	JS-NJ-0180	9	9		67.11	2	2 (1男1女)	6:30-22:00
17		明孝陵定林山庄厕所	JS-NJ-0041	3	5		35.28	无	1 (女)	6:30-22:00
18		明孝陵红楼艺文苑厕所		7	8	1	46	1	2 (1男1女)	6:30-22:00



19		明孝陵梅花谷西门厕所		8	7	1	65	2	2 (1男1女)	6:30-22:00
20		明孝陵樱花园厕所		6	5	1	75.25	2	2 (1男1女)	6:30-22:00
21		红楼公厕 (新) -未命名		5	3		39	新	2 (1男1女)	未开放
22	灵谷寺景区	灵谷寺红山门厕所	JS-NJ-0895	8	10	1	104.54	1	2 (1男1女)	24小时开放
23		灵谷寺灵谷塔厕所	JS-NJ-0896	7	12	1	74.34	1	2 (1男1女)	6:30-22:00
24		★紫金山东路绿道旁公厕 (灵谷寺停车场厕所)	JS-NJ-0179	12	12	1	77	2	2 (1男1女)	24小时开放
25		灵谷寺邓墓厕所		7	10	1	94.26	1	2 (1男1女)	6:30-22:00
26	外缘景区	★下马坊绿道入口东公厕 (中山陵停车场紫岚里东厕所)	JS-NJ-0064	14	21	1	137.23	1	2 (1男1女)	24小时开放
27		★下马坊绿道入口西公厕 (中山陵停车场紫岚里西厕所)	JS-NJ-0014	12	20	1	137.23	1	2 (1男1女)	24小时开放
28		紫岚里步行道区域厕所		3	5		42.19	新	2 (1男1女)	跟咖啡馆同步
29		★四方城路绿道驿站公厕 (海底世界厕所)	JS-NJ-0132	8	8	1	93	2	2 (1男1女)	24小时开放
30		★梅花谷路广场旁公厕 (明孝陵梅花谷停车场厕所)	JS-NJ-0131	11	15	1	123.86	1	2 (1男1女)	24小时开放
31		★下马坊公园北侧公厕 (明孝陵四方城停车场厕所)	JS-NJ-0182	10	17	1	101.89	1	2 (1男1女)	24小时开放
32		永丰社公厕		3	4		25.15	新	1 (女)	跟咖啡馆同步
33		十朝文化园公厕		3	5		39.56	新	1 (女)	24小时开放
34		★下马坊公园	JS-NJ-0134	8	8	1	67.16	2	2 (1男1女)	24小时开放

注：加★项为城维资金补助。管理人员建议 3-4 人：项目经理 1 人，巡查片管 1 人，维修 1-2 人。



附件四、《旅游厕所质量等级的划分与评定》（GB/T18973-2022）

相关内容详见百度文库链接：<https://wenku.baidu.com/view/1f9X8TxFLU9F4xJzr9d5fA> 提取码：lcrf



附件五、租赁房屋交接确认书

南京悦城后勤服务有限公司 自愿承租甲方的房屋：

1、乙方可以租用甲方现有的管理和生产用房，单位按 100 元/间.月计算，数量及地址：南京十朝历史文化园西停车场东北侧等约 3 间。

租用期间所产生的费用（水、电、维护等）由乙方承担按季支付，房屋租金在本合同总费用中按季扣除，房屋使用期间，乙方负责房屋的管理责任、安全责任、经济责任等一切责任。

2、用途：仅用于外包公司应急值班、仓库（本项目范围内工具、设备存放）、办公，不作他用。

3、接收方须遵守国家有关法律法规和省市市政府关于风景区保护的相关规定；积极支持配合文明景区创建等工作。

4、接收方应安全用水用电，不得私拉乱接，使用房屋期间，所发生的一切安全事故和损失，责任由接收方全部承担。乙方使用租赁房屋产生的安全事故，甲方有权先行从服务费中扣除赔偿金再行通知乙方。

5、接收方必须妥善使用和爱护租赁房产及公共设施。承担水、电、维修等费用；并根据合同支付相应费用。接收方提前解除合同或在合同履行完毕后，其在租赁期间对租赁房屋形成的所有添附物，由接收方自行处理，交接方不予补偿。接收方因使用不当造成所租房产损坏的，应自行承担修复责任，给交接方造成损失的，应给予赔偿。

6、房屋租赁时间与合同时间同步；接收方要保证到期归还时，房屋的状况与交接方交付使用时一致。

7、本确认书作为合同的附件，具有同等效力。

房屋使用期间发生第三方主张权利的，乙方应当立即停止使用并自行承担法律责任。

交接单位（盖章）：



交接代表(签字):

日期:

2025.6.28

接收单位（盖章）



接收代表(签字):



附件六、

景区自来水供水价格调整通知

景区各单位、各公司、各商户：

根据市发改委《关于自来水价格调整与政策优化有关事项的通知》（宁发改价费字[2024]762号），自2025年1月1日起南京水务集团调整自来水价格，景区用水（非居民用水）到户价格为4.49元/立方米。鉴于景区地理环境的特殊性，供水均需水泵二次加压，经研究决定，景区水费单价调整为5.1元/立方米，自2025年1月1日起实施。

特此告知。

附：南京水务集团有限公司自来水价格表



NANJING WATER GROUP CO., LTD.



南京水务集团有限公司

自来水价格表

本价格自2025年1月1日起执行 (单位: 元/立方米)

类别	阶梯	用水量	供水价格	水资源费	污水处理费	到户价格	
居民生活用水	居民一户一表用户	第一阶梯 年用水量≤200立方米	1.80	0.20	1.42	3.42	
		第二阶梯 200立方米<年用水量≤270立方米	2.7	0.20	1.42	4.32	
		第三阶梯 年用水量>270立方米	5.40	0.20	1.42	7.02	
	居民合表用户	不执行阶梯价格		1.80	0.20	1.42	3.42
	执行居民生活用水价格的非居民用户	不执行阶梯价格		2.10	0.20	1.42	3.62
非居民生活用水	—		2.34	0.20	1.95	4.49	
特种用水	—		5.40	0.20	1.95	7.55	

自来水价格调整依据：《国家发展改革委关于自来水价格调整与政策优化有关事项的通知》（发改价格〔2024〕762号）；《南京市居民生活用水阶梯价格实施办法》（宁发改价费字〔2020〕116号）；《南京市非居民生活用水价格管理办法》（南京市人民政府令第115号）；《南京市特种用水价格管理办法》（南京市人民政府令第115号）。

南京水务集团24小时服务热线：88888888；南京水务集团24小时服务热线：88888888；南京水务集团24小时服务热线：88888888。

南京中山置業管理有限公司
2025年1月10日

