

大厂街道老旧小区基础保洁服务合同

二零二六年 4 月



甲方：南京市六合区人民政府大厂街道办事处

地址：南京市六合区太子山路 8 号

负责人：

联系电话：

乙方：南京绿环环境服务有限公司

统一社会信用代码：

法定代表人：

地址：南京市六合区新华东路 296 号

联系电话：02557792298

根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》及国家和地方相关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲方委托乙方对大厂街道老旧小区基础保洁服务提供服务事宜，订立本合同。

第一条 服务范围及内容

服务范围：杨庄北村、化建新村、化建新一村(22-52 栋)、新华三村、新华四村楼房区及平房区、太子阁小区、新华六村、山潘三村、山潘四村、新老红旗村、南化新一村、新华二村、长冲村、地税局后两栋居民楼、凤南园，总面积 656291 m²。

乙方负责小区院落内的日常环卫工作，包括：地面、楼道的清扫保洁作业，清理乱喷涂、张贴。

根据甲方与垃圾清运责任单位的分工，乙方在保洁作业时段做好小区院落内的居民生活垃圾分类相关辅助工作。包括，垃圾分类桶的清洗，桶身分类标识的补充；因垃圾分类导致的居民生活垃圾随意丢弃的托底清理；垃圾分类集中点位的保洁。

第二条 双方的权利和义务

一、甲方的权利和义务

- 1、监督乙方按照服务合同约定提供基础保洁服务。
- 2、有权监督乙方按照合同约定履行维护保养义务。
- 3、有权要求乙方配合做好迎接上级检查、文明城市建设、扫雪防冻等重大事项保障工作。
- 4、负责提供乙方施工所需的电力照明、用水、必要的人员及登高作业设备。

5、在本合同生效之日起六十日内，甲、乙双方应共同对项目的共用部位、共用设施设备进行查验，查验中双方确认的问题应作好书面记录并签章存档。

6、甲方应同社区及时支付南化生活区的公共能耗费用。为乙方工作提供必要的用水用电环境。

7、有权要求乙方在遇到检查、工单处理等紧急、重大活动或工作时保证对应的作业量。

二、乙方的权利和义务

1、根据有关法律、法规及本合同的约定提供服务。

2、可以将本项目管理区域内的专项服务业务委托给专业性服务企业。

3、积极配合甲方做好迎接上级检查、文明城市建设、扫雪防冻等重大事项保障工作。

4、在遇到检查、工单处理等紧急、重大活动或工作时要保证对应的作业量。

第三条 合同期限

合同生效之日起三年，合同一年一签，每年服务期满，采购人有权根据预算调整或考核情况决定继续履行合同（可能根据预算调整压缩合同金额）或终止合同。

本合同服务期限自 2026 年 5 月 1 日起至 2027 年 4 月 30 日止。

如老旧小区在合同期内成功选聘新的物业服务公司，乙方应无条件退出服务，甲乙双方进行已完成的服务项目结算，并且乙方应做好交接工作。

本合同任何一方依据法规及合同约定决定提前终止、解除本合同或合同到期不再续签的，均应当至少提前 30 日书面通知对方。

第四条 费用结算

1. 根据中标结果, 本合同服务期限内（三年）保洁服务费用共计 7740000 元，大写：柒佰柒拾肆万圆（人民币），每年保洁服务费：2580000 元，大写：贰佰伍拾捌万圆（人民币）；

2. 本合同项下所有款项均以人民币支付；

3. 采购人按照一年的合同价款和考核情况分 4 次按季度支付服务费用，在每季度第一个月内完成上季度的费用结算。中标人须于每季度末向采购人提供合法有效票据，逾期未能提供，采购人不承担因此造成的逾期付款责任。

4. 甲方每季度对乙方履约情况进行考核，考核依据为本合同附件。根据服务质量标准进行打分，最终得分为各个社区考核得分的平均分。考核不低于 90 分正常支付保洁费用，考核低于 90 分，则中标单位无条件退场，采购人有权解除合同。

第五条 服务标准

【环境卫生管理】

1. 每日 1 次清运垃圾；
2. 垃圾箱（桶）、果皮箱周围地面每日清扫 1 次；
3. 每月 1 次清洁公共楼内地面，每周 1 次绿地表面杂物清理（根据甲方迎查迎检适时增加）；
4. 每月 1 次擦抹公共楼道设施（楼梯扶手）；
5. 隔日 1 次清扫公共道路，道路无明显杂物；
6. 根据甲方要求，本项目只实行基础环卫保洁，对于居民乱堆放、举报、投诉及工单，乙方将不作为受理主体，但会安排本项目人员积极配合所在社区处理。
7. 每年 2 次消杀。如实施垃圾分类，与上述标准不一致的，按照垃圾分类法规规定和相关行政监管部门的要求调整。

(1) 小区院落内的日常环卫工作，包括：地面、楼道的清扫保洁作业，清理乱喷涂、张贴。

(2) 根据甲方与垃圾分类责任单位的分工，在保洁作业时段做好小区院落内的居民生活垃圾分类相关辅助工作。包括，垃圾分类桶的清洗、维修、更换，桶身分类标识的补充；因垃圾分类导致的居民生活垃圾随意丢弃的托底清理；垃圾分类集中点位的保洁。

(3) 平房区的日常环卫工作，包括：路面清扫保洁，垃圾清理收运，垃圾容器的清洗、维修、更换，明沟的漂浮物清理，清理乱张贴、喷涂。

(4) 规定范围内的爱国卫生工作，包括：填堵鼠洞、清理鼠迹、投放鼠药。

(5) 小区院落内的扫雪防冻等应急保障工作。

(6) 根据甲方要求对小区建筑垃圾等无主垃圾进行清理。

第六条 违约责任

一、乙方违反协议，未达到管理服务质量约定目标的，甲方有权要求乙方限期改正，逾期未改正且给业主造成损失的，乙方承担相应的法律责任；

二、甲方违反协议，不按照约定支付服务费用的，乙方可以依照合同约定收取违约金，即有权要求甲方每逾期一日按应缴额的万分之五支付违约金，并承担乙方实现债权的费用，包括但不限于邮寄费、诉讼费、保全费、公告费、律师费、差旅费等。

三、在本合同有效期内，任何一方不得擅自解除合同。否则，违约方应向守约方支付伍万元违约金，同时赔偿守约方因此遭受的含可得利益在内的一切经济损失。

第七条 在本协议履行期间，如遇不可抗力致使本协议无法履行，双方按有关法律规定处理。

第八条 本协议中未规定的事宜，均遵照国家有关法律、法规和规章执行。

第九条 本协议在履行中如发生争议，双方可以协商或调解解决，不愿协商、调解或者协商、调解无效的，当事人可依法向合同履行地（项目所在地）人民法院起诉。

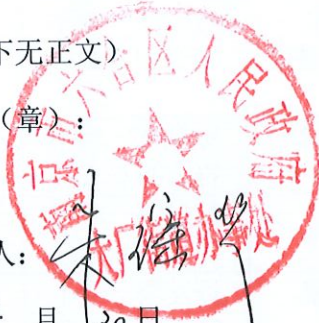
第十条 本协议一式肆份，甲乙双方各执贰份，自双方盖章签字之日起生效。

(以下无正文)

甲方(章):

代表人:

2026年4月30日



乙方(章):

代表人:

2026年4月30日



人
街
服
司
2116

服务质量标准考核表

检查内容		检查标准及评分细则	扣分	不符合项 内容描述 及现场图 片
内部 事务	BI 行为规 范	1. 统一工装, 衣着得体、佩戴工牌, 素质有佳, 符合岗位工作要求	每发现一项不符合扣 0.2 分	
		2. 员工精神面貌良好, 工作期间不饮酒、抽烟、打架或粗言秽语; 聚众闲聊, 不做损坏公司形象、声誉及不道德的事情	每发现一项不符合扣 0.2 分	
		3. 不随地吐痰、乱扔垃圾、不乱涂画, 不践踏草坪, 节约用水、用电	每发现一项不符合扣 0.2 分	
		4. 执行严格考勤打卡制度, 真实有效	每发现一项不符合扣 0.2 分	
	库房、休 息室管理	1. 库房机具、物料、药品分类摆放整齐, 有相关的标识。	每发现一项不符合扣 0.2 分	
		2. 库房环境整洁, 相关制度上墙, 物品领用有严格的记录常用物料有一定的库存, 能满足日常使用。	每发现一项不符合扣 0.2 分	
		3. 库房物料进出库台账清楚,	每发现一项不符合扣 0.2 分	
		4. 休息室规范整齐、干净整洁, 无私拉乱接现象。	每发现一项不符合扣 0.2 分	
	培训事务	1. 每周组织或参与 1 次培训, 服务礼仪、工作纪律、工作技能等	每发现一项不符合扣 0.2 分	
	计划事务	1. 制定周、月、专项清洁计划按时上报管理处	每发现一项不符合扣 0.2 分	
		2. 严格按计划保质保量完成计划任务	每发现一项不符合扣 0.2 分	
	人员管理	1. 保洁员工入职、离职及时通知管理处, 进行人员档案更新与岗位责任区确定	每发现一项不符合扣 0.2 分	
		2. 保洁工具规范放置, 不出现随意摆放在园区的情况	每发现一项不符合扣 0.2 分	
室内 区域	共用楼 道、走 廊、消 防 通道:	1. 楼道台阶、走廊地面无积尘、无积水、无污渍、无杂物, 理石地面保养到位	每发现一项不符合扣 0.2 分	
		2. 墙面无积尘、无蛛网、无污渍无手印, 乱贴画处理效果良好	每发现一项不符合扣 0.2 分	
		3. 楼梯扶手、铁艺型材无积尘、无污渍	每发现一项不符合扣 0.2 分	
		4. 天花板无积尘、无蛛网	每发现一项不符合扣 0.2 分	
		5. 垃圾桶无异味, 无垃圾外, 墙面有相应的防护, 有提示标识	每发现一项不符合扣 0.2 分	

室外区域	园区主路、景观路、人行道、宅间道、园路、地上停车位等	1. 所有路面无杂物、无垃圾、无明显泥沙，油迹等污渍处理效果良好	每发现一项不符合扣 0.2 分	
		2. 人行道、上下台阶、无障碍通道无垃圾、无积水	每发现一项不符合扣 0.2 分	
		3. 地上停车位无垃圾	每发现一项不符合扣 0.2 分	
	散水坡、雨水排水沟	1. 散水坡无杂物、无垃圾、无明显污渍	每发现一项不符合扣 0.2 分	
		2. 雨水篦子上无杂物，无封堵，排水沟内无沉积泥沙、无杂物、无垃圾，排水通畅	每发现一项不符合扣 0.2 分	
	绿化区域	1. 草坪内无杂物、无垃圾	每发现一项不符合扣 0.2 分	
2. 灌木丛内无垃圾、无杂物		每发现一项不符合扣 0.2 分		
3. 灌木、乔木上无飞挂杂物		每发现一项不符合扣 0.2 分		
垃圾分类	垃圾分类点保洁	1. 垃圾桶上盖、外侧四壁、标识无积灰、无污渍，定期清洗	每发现一项不符合扣 0.2 分	
		2. 垃圾桶内筒套袋完好，无破损、无泄漏	每发现一项不符合扣 0.2 分	
		3. 垃圾桶周围无散落垃圾杂物，垃圾桶装满后及时换新的垃圾袋	每发现一项不符合扣 0.2 分	
		4. 垃圾分类点周围地面污渍、油渍清洁效果良好	每发现一项不符合扣 0.2 分	
消杀消毒	消杀、消毒	1. 消杀作业前在园区宣传栏、楼道张贴消杀通知，消杀时放置消杀作业警示牌	每发现一项不符合扣 0.2 分	
		2. 垃圾桶、楼道等区域定期进行消杀工作，无苍蝇蚊虫滋生	每发现一项不符合扣 0.2 分	

备注：1 个平米内不符合项多项计 1 项

附件 2:

服务质量评审指引

第一条 总则

1、甲方负责根据项目的实际情况，指定一名或一名以上的考核人员，负责对乙方的服务质量进行监控。

2、乙方每月 28 日前，提交下月的清洁作业计划；每月 5 日前，提交上月工作报告及问题的整改情况。

第二条 考核方法

1、检查频次

(1) 月检：甲方考核人员会同乙方负责人、现场负责人，共同对服务质量每月至少进行一次全面检查和考评。甲方根据检查结果填写记录，双方签字确认后各留一份《清洁服务工作检查记录表》；

(2) 季度检：甲方每季度末组织对乙方清洁服务质量进行检查。检查结果作为对乙方的考核依据。

2、评审方法

(1) 甲方每月评审主要以月检记录的不符合项作为评审依据。不符合项包括轻微不合格项和严重不合格项。在服务协议中应确定每月不符合项的限度；

(2) 每月 8 日前对乙方的服务效果进行总结评估，填写《月度清洁服务工作评估表》，交乙方确认，并抄送甲方公司品质管理部。评估表作为是否扣减乙方服务费用的重要依据；

(3) 轻微不合格项的判定依据：依据《服务质量标准考核表》；

(4) 严重不合格项的判定依据：

i、在同一天的检查中，发现同一区域（指同一单元或方圆 10 平方米，下同）出现严重脏污或同一区域有三处或以上的保洁项目不到位，

ii、连续三日检查中，同一区域出现两次及以上相同项目的不合格，

iii、在规定的整改时间内未完成整改项目，

iv、员工离岗时间超过半小时或当值时间内发生与工作明显无关的行为，

v、其他有违职业操守、造成人员、物品、财产损害或小区业主意见较大，经查证属实的行为或结果等。

3、考核方法

(1) 甲方每月对乙方托底服务质量的评审主要以月检记录的不符合项作为评审依据。乙方每月轻微不合格项扣分限 6 分以内；不得有严重不合格项；

(2) 轻微不合格项扣分一个月内超过以上限度，每超过 0.5 分，扣除乙方当月清洁服务费 50 元, 依此类推；

(3) 严重不合格项每出现 1 项，扣除乙方当月清洁服务费 100 元, 依此类推；

(4) 小区业主对清洁服务质量的有效投诉（经甲方和乙方验证属实）每出现 1 次，且乙方未在规定的时间内处理投诉（排除不可抗力），扣除乙方当月清洁服务费 300 元，依此类推；

(5) 乙方员工用不正当手段收买甲方或公司监控人员，每发现1次，扣除乙方当月清洁服务费 500 元，依此类推；

(6) 乙方员工私自拿用、盗窃甲方员工或小区业主的私人物品，每发现1次，扣除乙方当月清洁服务费 500 元，依此类推；

