

信阳职业技术学院公共楼宇物业、公共环境 保洁服务项目三包

(信财公开招标-2025-64-3)



二零二五年八月



总则

委托方（以下简称甲方）：信阳职业技术学院

受托方（以下简称乙方）：河南常乐物业服务有限公司

第一章 合同期限

根据《民法典》，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方将学校公共区域保洁项目，包括学校公共环境的硬化路、草坪、绿地及山体（注：含尚未建设部分）的保洁等工作，委托给乙方实行物业管理，订立本合同。

合同文件组成及解释顺序：双方在合同履行过程中达成的纪要、协议等文件；本合同书；中标通知书；采购文件；投标文件；形成合同的其他文件。

合同期限为壹年，合同为一年一签。从2025年9月1日至2026年8月31日止。甲方对乙方上一年度服务经考核合格后，方可续签订下一年的合同。否则，甲方有权解除续签合同的权利。

第二章 物业基本情况

公共环境卫生包括硬化路面、草坪、绿地、甬道等的整理及卫生保洁。（区域详见附件一）



公共环境基本情况一览表：

面积 区域	硬化路保洁面积	草坪、绿地保洁面积
	254978 m ²	318864m ²

一、物业服务范围：

学校教学、办公、场馆等所有楼宇散水以外校园硬化路面、草坪、甬道、绿地、山体、景观、宣传栏、路牌等(注:含尚未建设部分)均为公共区域(含商业街一、二区公共区域保洁)。

二、物业服务内容：

校园硬化路面、草坪、绿地及山体等保洁工作(含公共卫生间)，设备设施日常维护、巡查、报修。

第三章 卫生保洁服务质量及考核标准

(一)、质量要求

1、员工工作态度和劳动纪律，工作责任心强，有较强安全意识，文明服务；热情主动，团结同志，与师生及行人无争吵；按时到岗上班，不早退，不串岗，不脱岗，不做与工作无关的事；遵守学校的各项规章制度和注意事项。

2、道路要干净，没有烟头、纸屑、果皮壳、砖瓦石块、尘土、树枝、树叶等各种垃圾杂物及漂杂物，马路边石下无杂草，无积尘。雨后及时清理路面积水和散落树枝、树叶，



冬季及时清理路边和边石上积雪，完全露出路边石。

3、雨季前清掏马路雨水井、疏通雨水井排水管道，保持排水畅通，路面无积水、无淤泥。

4、各类垃圾箱要勤擦，垃圾袋勤换，没有箱满溢出现象。

5、路牌、标牌、护栏等要保持干净，电杆、树干、建筑物外墙等处小张贴要随时发现，随时清理。

6、甬道、楼前楼后及建筑物天井等处的硬覆盖要干净，没有烟头、纸屑、果皮壳、砖瓦石块、积尘、树枝、树叶、杂草等各种垃圾杂物及漂杂物。方砖上杂草要经常人工清理拔掉，不得喷施除草剂，特殊情况需用除草剂时，须经甲方同意后，在无风天采用涂抹方式除草。

7、及时清理绿地内树枝、树叶、砖瓦石块、纸屑、塑料等杂物，树木、花池内不得有漂杂物。

8、人文景观、雕塑、小品、宣传栏及园林设施保持清洁、美观，休闲座椅无灰尘。

9、雪停后立即组织清理校园道路、楼前楼后及建筑物天井等处的积雪。12:00 时以前停止下雪的，6 小时内清理完毕；12:00 时以后停止下雪的，12 小时内清理完毕；禁止使用除雪剂等化学用品。

10、硬覆盖保洁必须在早 7:50 前完成。硬覆盖清扫每天至少上下午各一遍。



11、公共区域每日清扫不少于 2 次，垃圾日产日清。

卫生间无异味，设施清洁无污渍。

12、工具分区使用，分类有序摆放（如卫生间与其他区域分离），避免交叉污染。

13、对乙方管理要求

（1）乙方要细致划分保洁员的卫生区域，做到不遗漏、不交叉，保洁员明确卫生保洁内容、要求及标准，做到人人心中有数；

（2）校园地面、道路和广场每天必须彻底清扫一遍，如遇特殊情况增加清扫次数，随时保洁；

（3）保洁员下班前 30 分钟对各自承包区域进行巡查保洁，发现问题及时处理；

（4）主管每天上午、下午定时和随时巡查承包区域卫生至少两次，现场解决存在问题；

（5）每周组织一次讲评，每月开一次工作总结考评会。

（6）乙方的经理、主管要全面配合学校搞好物业服务、对能力不够者，甲方有权提出换人要求。

（二）、考核办法（依据附件三：学校公共物业考核评价管理办法）

考核分为周考核和月考核

1、周考核要求

（1）每周考核次数，物业科管理人员每周定期、不定期进行检查考核评分。每周定期考核两次，不定期抽查一、两次，根据工作实际情况可酌情增加检查次数。

（2）周考核扣分细则，周考核百分制，考核以一个区域为打分单位，各打分单位和的平均值为乙方周考核得分。

下列各项每发现一处不合格扣 1 分。



- (1) 道路和人行道卫生;
- (2) 室外设施卫生;
- (3) 绿地、草坪卫生;
- (4) 员工工作态度和劳动纪律。

2、月考核要求

(1) 月考核积分计算方法: 乙方周考核得分与直接月扣分之和;

(2) 问题未按要求整改, 第一次扣 1 分, 同项第二次扣 2 分, 余者类推; 在突击卫生检查活动中不服从甲方安排, 未做好承包范围内的清扫任务, 扣 5 分。在各类检查、创建和评比活动不失分, 失 1 分扣 10 分;

(3) 确保 24 小时能及时联系到乙方, 以防止各类突发事件的发生能及时处理, 未按要求处理, 每次扣 5 分;

(4) 师生对校园内的卫生提出投诉, 甲方核实情况属实的, 一次投诉, 每次扣 2 分; 同一事件投诉 2 次以上扣 4 分;

(5) 乙方未执行甲方管理要求, 检查发现一次扣 1 分。

(6) 月考核积分计算表。

序号	月评等次	支付标准
1	A	$758342.34 \text{ 元} \times 1/12 \text{ 月} \times 100\%$
2	B	$758342.34 \text{ 元} \times 1/12 \text{ 月} \times 80\%$
3	C	$758342.34 \text{ 元} \times 1/12 \text{ 月} \times 60\%$
备注	月考核有各处室及二级院部负责人按等次评分。	

第四章 岗位设置及服务人员配置



1、项目经理 1 人，主管 1 人：具有大学以上文化水平，男女不限，三年以上物业服务管理经验，适应高校物业特点，责任心强、组织沟通能力强、熟练掌握各类办公软件，五官端正，气质端庄，具备一定组织协调和管理能力，确保公司服务人员安排，调配科学管理，工作有序，高效有力。

2、保洁员 26 人，岗位要求；男女不限，年龄不超过 60 周岁，身体健康，能吃苦耐劳，个人诚信记录良好，热心为学生服务，责任心强，适应岗位需要。签订用工合同时，必须有本人健康承诺书和亲属签字身体健康能适应保洁员工作的证明。

3、人员配备及要求：人员配备合理，职责明晰，持证上岗(健康证、工作证)，着装统一，佩戴胸卡；从业人员需提供公安部门出具的无犯罪记录书面证明。乙方应与所聘项目经理、主管、保洁员以及勤工俭学工签订劳务用工合同，购买意外伤害保险及劳动合同法规定的有关保险。乙方自行承担所聘人员有关劳务合同的法律责任，乙方与工人所发生的劳务合同纠纷与甲方无关。

4、乙方应按甲方要求进行物业服务，如未按甲方要求配备规定人员人数或人员年龄超龄，甲方应按相关人员配备细则扣除相应的物业费，连续 3 个月未达到要求甲方有权单方解除合同。

第五章 环境卫生服务相关要求

乙方须对本协议约定服务地点的从业人员实施岗前培训、签订安全协议，并在甲方的监督下完成相关考核，考核合格后将从业人员名单交甲方备案后方能上岗。乙方须按甲方根据服务面积和作业标准确定的作业班次和作业人员开展工作，达到日常验收标准。本协议约定服务地点的从业人员由乙方实施日常管理，遵守甲方的各项管理制度与规定，



并做到精神面貌良好，佩戴标志上岗。

1、乙方根据实际工作内容制定保洁工作计划，上报证员工的稳定性和上岗人数，不能因员工变动影响正常工作。如上岗作业人员名单及具体保洁范围。乙方应制订详细的培训计划，加强对员工的定期岗位培训和教育，确保全员培训合格上岗。开展文明优质服务竞赛活动，评选优秀保洁工并给予奖励。

2、乙方必须严格遵守甲方的规章制度，积极配合甲方的工作，文明服务接受甲方的监督与管理；并且制订具体质量保证措施及相关服务的承诺。如因质量未达标准，乙方应因此承担经济赔偿责任；配合甲方对承包区域内各项服务质量控制进行检查及考核，区域内与保洁相关工作必须完成。

3、保洁工作人员应做好自身保护工作，在露天上路作业时，必须按规定穿戴安全服、帽，服装统一，整洁上岗；保洁工作人员违反学院规章制度造成不良影响，以及存在与服务不符合做法，或不履行其承诺，而由此产生的损失及消除影响所产生的费用，由乙方全权承担。

4、乙方承包服务期内，遇到甲方各类检查（如上级部门来院检查等）活动，需突击完成的任务，要服从甲方安排，随叫随到。工作时间按照活动要求具体安排，乙方必须无条件执行，做好承包范围内的任务。乙方如不及时处置，甲方有权派其它人员处置，相关费用由乙方承担，从承包费中支出。

5、乙方必须快速、高效完成甲方交办或师生投诉的工作，并自觉接受师生和上级有关部门的监督。未达到甲方要求及各项服务承诺，甲方有权要求整改，直至扣减物业费或终止合同；乙方在保洁区域只从事甲方认可的卫生保洁或与其相关的服务工作，不得在承包区域从事有损甲方利益的活动，不得在上班期间调配工人在学校外从事有损甲方利



益的工作。

6、乙方配备工具必须满足保洁需要，根据垃圾分类要求，清扫产生的垃圾需要袋装，均由乙方提供。

7、(1)清洁设备、清扫保洁工具、各种清洁用品、消毒药品等均由中标方承担。

(2)各种垃圾袋、手纸篓等均由中标方承担；

(3)各种办公用品均由中标方承担；

(4)服务人员的服装费用由中标方承担；

(5)中标方应为服务人员购买意外伤害保险和按国家与地方法规缴纳保险及各项福利；

(6)经月考核确认等次后，学校除支付中标时的服务费用金额外，无任何其它补贴。

(7)投标企业投标同时签订物业公司服务承诺书。

第六章 安全责任

物业公司要对在本合同约定服务地点全体从业人员的安全负全部责任，并采取一定的防范措施。要对从业人员进行劳动安全及劳动防护进行宣传教育，确保安全。

第七章 双方权利义务

一、甲方权利义务：

1、审定乙方拟定的公共环境物业管理服务措施、制度。

2、检查监督乙方管理服务工作的措施及制度的执行情况。

3、每月考核乙方对公共环境管理服务质量，确定月费用等。



4、在合同生效之日起十日内向乙方免费提供一间办公管理用房，在节水节电的前提下，免费向乙方提供水电用于公共环境物业管理服务。

5、协调、处理本合同执行过程中存在的相关问题。

6、甲方在特殊情况下乙方必须具有工资垫付能力，每月按时将工资发放到工人手中，不得拖欠工人工资，如因此出现任何事端，由乙方负责解决，甲方不承担任何责任，并追究乙方的违约责任。

7、甲方对乙方在本合同约定服务地点的区域硬化地面、草坪、绿地的杂草清除、杂物清理等按《保洁服务质量及考核标准》随时随地进行监督检查考核。

8、甲方根据规定对乙方工作质量进行检查，如发现人为形成的物业部分不合格情况，应即时提醒改进。一旦因乙方工作质量不合格致使甲方受上级部门批评、新闻媒体曝光等情况，经协商同意后，可酌情核减物业费，直至终止协议。

9、每年寒、暑假甲方根据学校工作需要另行安排，若遇到不可抗拒的自然灾害、重大疫情，学校根据工作需要另行安排保洁工作。

10、本合同其他章节及法律、法规规定的权利和义务。

二、乙方权利义务

1、根据有关法律法规及本合同的约定，制订物业管理服务制度；

2、乙方不得将本项目物业的管理服务责任（含单项）转让给第三方。

3、负责向甲方提供物业管理服务人员个人信息资料，包括性别、年龄、健康状况、家庭住址、通讯方式等；提供



投入设施设备名称及价格。

4、本合同终止时，乙方须向甲方移交全部管理用房及物业管理服务的全部档案资料(包括人员信息档案)。

5、乙方委派的工作人员系乙方雇员，与甲方无任何劳动关系或劳务关系，乙方委派的工作人员在服务范围及服务区内产生的任何责任均由乙方依法承担，与甲方无关（因甲方责任导致的除外）。

6、乙方按照《服务质量及考核标准》切实履行校园保洁等包干责任。强化管理，确保校园干净整洁。

7、乙方工作时间内必须保证管理人员在岗，对员工进行现场管理，全天巡查各区域实际作业情况，发现问题及时解决。公共卫生保洁设施的损坏，应及时报修。

8、乙方实施作业时间不得低于八小时，即春夏季 6:30-11:00 下午 2:30-6:00；秋冬季早 7:00-11.00 下午 1:30-5:30。

9、保洁从业人员每天要对责任区域彻底清扫后，擦洗垃圾箱，下班前半小时各责任区彻底自检保洁。

10、乙方应严格遵守劳动纪律，做到满员上岗，不脱岗，不聚集串岗，不迟到早退。

11、乙方从业人员工作间接手其它事宜，应先得到甲方批准，但不影响乙方承担的卫生保洁工作。

12、本合同其他章节及法律、法规规定的权利和义务。

第八章 支付方式

1、为保质保量完成保洁工作，甲方每月按《卫生保洁服务质量及考核标准》对乙方的工作进行量化考核，根据量化考核分值核定。



2、委托服务项目按月结算，乙方于每月 20 日前向甲方提供上月员工（合同内编制人数）发放工资凭证（银行流水或员工通过手机等接收银行发放工资信息），甲方收到凭证后以转账的方式支付给乙方（员工工资发放计入下月考核）。

第九章 违约责任

1、甲乙双方因故需提前终止协议，必须提前三个月书面通知对方，否则付给对方一个月的承包费并扣除履约保证金。按《卫生保洁服务质量及考核标准》达不到质量标准，甲方可随时终止协议。

2、本协议履行过程中如发生争议，双方首先协商解决，或报请物业管理行政主管部门进行协调，协商调解不成的可诉告协议履行地人民法院。

第十章 附则

1、甲乙双方对本合同条款内容均已知悉且无歧义。

2、本协议如遇不可抗力而无法继续履行，当事人可协商解除协议。

3、乙方如有侵犯学校或师生权益、引发不安定因素、影响学校声誉、拖欠员工工资引发人员上访等现象，终止物业委托合同。

4、双方可对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

5、本合同之附件均为合同有效组成部分。本合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

6、如因质疑、投诉引起的纠纷，以市相关部门处理



为准，待质疑、投诉处理完结，该合同才生效、执行。

7、自双方签字、盖章生效，本协议一式肆份，甲乙双方各执贰份。



乙方：



二〇二五年八月二十日

附件：

- 一、校园公共环境卫生保洁责任区域划分
- 二、物业公司服务承诺
- 三、学校公共物业考核评价管理办法

