

陕西省朱雀广场管理中心
2025 年度朱雀园区绿化环卫、保洁服务
项目合同

2025 年 12 月 12 日

陕西省朱雀广场管理中心

2025年度朱雀园区绿化环卫、保洁服务

项目合同

第一条 总则

甲方： 陕西省朱雀广场管理中心

乙方： 陕西华卓物业管理有限公司

为了加强陕西省朱雀广场的园林绿化管护及广场环卫保洁工作，甲方按照政府采购程序，面向社会进行竞争性磋商，依据《中华人民共和国民法典》、《城市市容和环境卫生管理条例》及相关法律、法规等的规定，甲、乙双方本着友好合作、平等自愿、协商一致原则，就陕西省朱雀广场管理中心朱雀园区绿化环卫保洁服务项目由乙方提供相关服务，达成如下合同，以兹共同遵守。

第二条 合同文件的组成

本合同所附下列文件是构成本合同不可分割的部分：

- 2.1 项目竞争性磋商文件(项目编号：SNCG-FM-2025191)以及相关的澄清、补充文件等；
- 2.2 乙方的投标文件及其澄清、补充说明文件等；
- 2.3 中标通知书。
- 2.4 经双方书面确认的其它约定。

第三条 项目概况

3.1 项目概况

本项目位于西安市长安路北段 14 号陕西省朱雀广场园区，包含陕西省朱雀广场园区整体区域绿化管护、环卫保洁服务及垃圾分类、收集、清运、垃圾外运和园区内绿植盆花采购、摆放等工作内容。

3.2 服务区域及范围

陕西省朱雀广场园区东、西、南（含二环进入陕西省公共资源交易中心西侧通道）、北门内所有公共区域（含各门外沿至体育北路建筑红线，与市政保洁无缝衔接）、建筑共用部位等除商、住户个人私有面积外的所有区域。重点包含：陕西省体育教育公寓、朱雀写字楼、体育局办公楼、朱雀健身俱乐部等室内建筑共用部位，园区道路、广场、空地、绿地、体育场家属院、体育局办公楼至职工食堂等室外区域，广场东西公厕、垃圾台、体育场看台大踏步及园区其它整体区域。

3.3 服务内容及要求

（一）园区绿化、保洁服务

1、绿化管护

1.1 服务内容：包含承包区域（全园区、无死角）的绿化管护服务工作，包括但不限于浇水、施肥、修剪、整形、除草、病虫害防治、零星移栽、摆花及合同期间绿植死亡的补栽、修剪、整形；园区乔木树木支撑的加固支护及应急事件的苗木砍伐、断枝清理。

1.2 服务要求：绿化管护服务标准和工作时间应符合相关绿化养护规范、标准及《朱雀园区绿化环卫保洁外包服务考核协议》（见附件 1），结合广场实际苗木特性及生长情况合理安排园区树木加固、安全排查、树木修剪，病虫害防治。

（二）环卫保洁

2.1 服务内容：承包区域内的保洁作业内容包括但不限于，建筑物室内共用部位、园区道路、广场、空地、绿地、树坑、下水井等的清洁；垃圾箱、果皮箱、路灯、指示牌、垃圾台等设施的保洁、擦洗；垃圾、杂物、建筑垃圾、体育场、绿化草坪作业产生的垃圾的监督巡查、收集清运，各类抛撒砖块、碎石等固体废弃物等的清理清除。

2.2 服务要求：24 小时巡回保洁制度，巡回保洁重点时段为：早 5：00 至晚 22：00（作业时间应结合广场实际、季节特点、依据相关规范、标准适当调整，调整后时间应报陕西省朱雀广场管理中心备案同意）。如遇园区赛事、活动等，乙方应无条件保质保量按活动要求完成工作任务。环卫保洁服务标准应符合国家、省、市相关标准及朱雀广场管理中心的《朱雀园区绿化环卫保洁外包服务考核协议》（见附件 1）。

2.3 园区重点区域保洁服务要求：体育局办公楼屋面每周清扫一次；办公楼排水系统等部位每周清理一次；公共走廊每天进行不少于两次推尘、清扫；公共区域墙面、玻璃每周进行一次全面除尘；办公楼卫生间保洁人员 2 小时巡回保洁一次，每日不间断保洁，每周至少 1 次办公楼卫生间深度保洁，厕所日用消耗品每日早晚及时检查更换；每月定期检查体育局办公楼卫生间，负责卫生及公共区域日常零星维修及保养；每半年安排专业高空作业人员及设备冲洗一次体育局办公楼玻璃窗及室外空调机箱；夏季洒水车每日园区洒水两次，秋季洒水一次；每周一次彻底擦拭、冲洗园区分类垃圾箱内外污垢。

（三）园区赛事、活动

3.1 服务内容：包括省体育场举办的各类赛事、活动（在原有保洁区域基础上，增加体育场二层环道及卫生间保洁、

（七）园区绿化养护要求

7.1、保证园区苗木正常成活，采取一切有效措施，保证植物的正常生长；及时更换因养护不善死亡的苗木，及时恢复临时施工损坏的绿地。若因维护管理不当导致植物死亡，需购买同种、同规格的植物，原处补种，并保证成活，所有费用由乙方自行承担。

7.2、乙方进入园区后一个月内完成一次全园区树木修剪，合同结束前一个月完成一次全园区树木修剪，每年3至7月、9至12月进行定期修剪，必要时可根据广场实际情况进行调整，园区树木修剪高空作业，需专业第三方公司提供服务，每年大型树木修剪费用不少于8万元。

7.3、及时做好植物的病虫害防治管理工作，以防为主，精心养护，使植物增强抗病虫害的能力，常检查、早发现、快处理。病虫害防治重点季节为春、夏、秋三季，要求每季度打药防治次数不少于5次，全年不少于15次，发生病虫害的危害率控制在5%以下。

7.4、乙方负责做好园区大型树木防强风工作，强风前加强防御措施，合理修剪，加固护树设施，以增强抵御强风的能力，确保大型树木不歪斜、不倾倒。每年安排不少于9.6万外包费用加固园区雪松、国槐等大型树木24株。

（八）园区绿植、盆花的采购管理

乙方每年拟投入20万元经费，为园区内提供绿植、盆花采购或租赁。具体工作包括绿植盆花采购、租赁、摆放、养护、清洁、整形、按需求及季节进行定期更换等服务，采购摆放绿植、盆花等应做到长势良好、无死苗、枯苗，绿植品种按照清单内容采购，具体结算金额及摆放数量和时间由甲方确定（采购清单见附件2）。

（九）乙方需进场前提供的设备（包括但不限于此清

单，可根据园区需要进行替换)

序号	名称	数量	备注
1	剪草机	1 台	
2	手推式草坪机	1 台	
3	绿篱修剪机	1 台	
4	草坪打草机 (割草机)	1 台	
5	手锯、油锯	4 把	每种各 2 把
6	高枝剪、手剪、平剪	6 把	每种各 2 把
7	打药机 (喷雾机)	2 台	
8	吹风机 (落叶吹扫)	3 台	
9	铝合金人字梯	4 台	
10	240 升分类垃圾桶	100 个	分类垃圾桶种类根据园区情况采购
11	电动三轮车	4 辆	用于园区垃圾清运、绿化养护、消杀专用
12	洒水车	1 辆	容量 3T 以上

乙方需提供保洁人员工作服装、卫生间清洁工具及日常保洁消耗品。

乙方物资清单 (包括但不限于此清单，可根据园区需要进行替换)

序号	名称	数量	备注
1	人员工作服装	32 套	人员服装统一
2	日常保洁消耗品	6 间	劳保用品、清洁工具、低值易耗品 (清洁试剂、洗手液、厕纸、擦手纸等)

(十) 园区作业人员要求

人员要求清单

序号	岗位	人数	备注
1	项目经理	1	▲学历：大专及以上学历； ▲工作经验：具有三年及以上物业服务管理工作经验。
2	绿化管护作业人员	5	1人具有园林绿化专业中级及以上资格证书。
3	保洁人员	25	保洁人员需身体健康、有多年保洁经验。
4	洒水车司机	1	证书：驾驶证（B2及以上）。
合计：32人			

四、其他要求

（一）总体服务方案

结合本项目服务的特点，提出具有针对性的总体服务方案，内容包含服务理念及目标，重难点分析及解决措施。

（二）机构建设

根据园区绿化环卫、保洁服务工作特点提供机构建设方案，列明组织机构的运行配备情况及专业服务团队人员的职能分工。

（三）管理制度

乙方针对本项目具有良好的管理制度，方案内容包括：
①岗位要求：具有岗位职责、服务质量标准、作业流程及相关记录
②内控制度：具有保密制度、廉洁敬业制度、监督机制、自查制度
③人员管理制度：具有员工日常管理制度、请销假制度、奖惩措施、激励机制、仪容仪表制度。

（四）应急预案

结合本项目服务工作特点制定应急保障措施，其中包含
①紧急情况的预防与处置：恶劣天气、停水停电、电梯困人、

防火防盗、火灾、水浸②公共卫生事件预防与处置③应急保障措施演练计划

（五）培训考核要求

根据本项目制定培训考核方案，保证上岗人员的专业素质、服务质量符合甲方要求，方案内容包含培训：针对不同的岗位职责、行为规范、服务礼仪等方面制定培训方案；考核：针对不同的岗位、制度及工作程序制定考核方案。

（六）节能降耗

根据本项目提出详细的水电等节能降耗方案，内容包括：节能降耗原则；节能降耗的具体措施。

（七）档案管理

在服务期内，充分考虑项目园区服务特点做好各项服务保障工作的资料归档管理制度，归档资料包括：绿化管护、环卫保洁、赛事活动、垃圾处理及其他工作服务五项工作内容。每项服务内容均包括工作台账、档案资料收集分类、归档资料的使用、保存及销毁。

（八）服务承诺

1、接受甲方对服务的考核、监督及管理，并对服务质量加以改进，确保服务工作的优质高效。

2、若人员因事、病不能及时上岗时，请调其他服务人员补充，确保各项服务工作正常进行。

3、乙方需具有足够的可调度人员储备，以应对园区重大、突发事件的绿化、保洁等任务。

三、总体要求

1、绿化、保洁服务人员统一着装，佩戴标牌，行为规范，用语文明，服务主动、热情。

2、建立服务品质和质量反馈机制，定期面向甲方征求意见，并留存工作痕迹。

3、乙方需建立工作反馈制度，每周召开工作例会，每月向对口管理部门汇报当月工作安排及执行完成情况。

4、绿化、保洁服务工作除应按内部流程实施外，还应接受甲方随时检查，如因质量未达到目标，甲方有权要求其整改。

5、乙方提供服务时，服务要求不低于国家、省、市有关部门规定的质量标准执行。

6、考核依据《朱雀园区绿化环卫保洁外包服务考核协议》从内部管理、绿化服务质量、保洁服务质量、综合服务水平四个方面，采用每月2次定期检查及不定期抽查、巡检相结合方式进行。

7、考核采取百分扣分制考核。总分100分，项目只记扣分分值，不记得分分值，总分减总扣分累计平均为当月总得分。每月总得分作为支付当月绿化、保洁服务费的依据。

8、乙方对所录用人员要严格审查，保证录用人员没有犯罪记录。

四、实质性条款要求

（一）乙方须承诺：拟派服务人员完全满足磋商文件最低人数（32人）要求。

（二）乙方须承诺：成交后按照人员配备清单中要求，32人均持有健康证明材料上岗。

（三）乙方须承诺：项目经理不得同时兼任其他项目的管理岗位，且不得随意更换，所有人员如需更换须经甲方同意。

（四）乙方须承诺：为拟派服务人员购买相关保险（意

外保险、雇主责任险等）。

（五）乙方须承诺：拟派洒水车司机（1 人）不可兼任其它岗位，并具有处于有效期内的 B2 及以上驾驶证。

（六）乙方须承诺：

1、园区内绿植盆花采购、租赁每年拟投入经费 20 万元。在合同签订前 5 日内按附件 2 “绿植采购清单” 要求提供各项花卉报价，具体结算金额及摆放数量和时间由甲方确定为准。

2、进入园区后一个月内完成一次全园区树木修剪，合同结束前一个月完成一次全园区树木修剪，每年 3 至 7 月、9 至 12 月进行定期修剪，必要时可根据广场实际情况进行调整，园区树木修剪高空作业，需专业第三方公司提供服务，每年大型树木修剪费用不少于 8 万元。

3、为增强抵御强风的能力，确保大型树木不歪斜、不倾倒，每年安排不少于 9.6 万外包费用加固园区雪松、国槐等大型树木 24 株。

（七）乙方项目部人员要求

项目部人员素质及年龄要求 and 标准清单

1、室外保洁人员标准	年龄在 60 岁以下，身体健康，无重大疾病风险
	能够认真执行劳动纪律，严格执行岗位职责
	能熟练掌握园区负责区域的日常保洁
	责任心强，工作积极主动
	每月有效投诉不超过 1 次
2、园区绿化人员标准	年龄在 60 岁以下，身体健康，无重大疾病风险
	具备较强责任心和工作积极性
	具备一定的园林植物养护知识和操作技能

	能够熟练使用相关养护工具和设备
3、办公楼保洁 人员标准	年龄在 50 岁以下，身体健康，形象气质年轻化
	着装规范，能够保持良好的仪容仪表
	注重基本礼仪，微笑服务，礼貌待人
	每天能够按照保洁规范流程高质量完成办公楼内相关区域的 清洁工作
	每月有效投诉不超过 1 次

第四条 合同期限：

合同服务期限 壹 年，自2025年12月16日起至 2026年12月15日止。

本合同期限届满后双方有意续约的，续约意向方应在本合同期限届满前一个月（30天）书面通知相对方，相对方同意的，双方应协商一致后另行签订合同。

第五条 绿化管护及保洁服务标准：

国家、省、市相关标准及朱雀广场管理中心的《朱雀园区绿化环卫保洁外包服务考核协议》等。乙方提供服务时，应按不低于国家、省、市有关部门规定的质量标准执行。

一、服务标准总体要求

1、绿化、保洁服务人员统一着装，佩戴标牌，行为规范，用语文明，服务主动、热情。

2、建立服务品质和质量反馈机制，定期面向甲方征求意见，并留存工作痕迹。

3、乙方需建立工作反馈制度，每周召开工作例会，每月向对口管理部门汇报当月工作安排及执行完成情况。

4、绿化、保洁服务工作除应按内部流程实施外，还应接受甲方随时检查，如因质量未达到目标，甲方有权要求其整改。

5、乙方提供服务时，服务要求不低于国家、省、市有关部门规定的质量标准执行。

6、考核依据《朱雀园区绿化环卫保洁外包服务考核协议》从内部管理、绿化服务质量、保洁服务质量、综合服务水平四个方面，采用每月二次定期检查及不定期抽查、巡检相结合方式进行。

7、考核采取百分扣分制考核。总分 100 分，项目只记扣分分值，不记得分分值，总分减总扣分累计平均为当月总得分。每月总得分作为支付当月绿化、保洁服务费的依据。

8、乙方对所录用人员要严格审查，保证录用人员没有犯罪记录。

二、人员雇佣及工资标准

1、乙方须保障所有人员待遇不得低于甲方所在地最低工资标准和社保最低缴费额。

2、乙方须与员工签订劳动合同，引起劳动关系问题由乙方负责。

(二)乙方提供服务时,服务要求应按不低于国家、省、市有关部门规定的质量标准执行。

1、乙方承诺与拟投入人员均有劳动合同或聘用协议。

2、乙方承诺工作人员按磋商文件落实,具体人员要求与甲方协商确定。园区保洁、绿化人员雇佣合同等资料需向甲方进行报备,招聘人员需经甲方同意后方可上岗。

第六条 合同价款及款项结算

6.1 合同价款。

6.1.1 双方一致确认,年服务费用为1809884元(人民币大写: 壹佰捌拾万玖仟捌佰捌拾肆元整)。按承包期平均,每月服务费用为150823.66元(人民币大写: 壹拾伍万零捌佰贰拾叁元陆角陆分)。合同总价一次性包死,不受市场价格变化因素的影响。

6.1.2 货币单位: 人民币

中标后甲方与乙方签订一年期(365天)的服务合同;根据《财政部关于推进和完善服务项目政府采购有关问题的通知》(财库〔2014〕37号)有关规定,本项目在合同期满前,甲方将对乙方进行考核,根据服务满意程度,甲方有权决定是否续签合同,累计合同履行期限不超过3年。

6.2 结算方式:

6.2.1按月结算,每月月初经甲方考评合格后(甲方依据《朱雀园区绿化环卫保洁外包服务考核协议》进行检查考

核,按月度根据考核结果按实际金额支付乙方上月服务费),乙方应在每月月初向甲方提供正规发票,甲方在收到乙方开具发票后10个日历日内(如遇法定公休节假日顺延)以银行转账的方式向乙方支付当月相应金额的绿化、保洁服务费用。合同签订后,首月服务费当月支付,其他次月考核后支付。

6.2.2 为保障合同后期高效执行及合同期满后双方工作的顺利交接,乙方须在签订合同后10个工作日内向甲方缴纳银行担保函凭证,银行担保函由乙方通过陕西省省集采中心招标平台缴纳,担保金额为10万元整(拾万元整),待合同执行期满服务质量达到甲方绿化管护及保洁服务标准,并顺利办理工作移交后,由担保银行解冻退还。

6.2.3 甲方对乙方进行考核后,乙方应当支付缴纳的违约金按月进行累加,于合同期结束后在银行担保函中进行扣除,乙方按照实际发生量多退少补。

6.3 款项结算

6.3.1 支付方式:甲方应以银行转账形式向乙方支付服务费,乙方指定银行收款账户信息如下:

账户名称: 陕西华卓物业管理有限公司

开户银行: 华夏银行股份有限公司西安分行营业部

银行账号: 11450000001537221

若因乙方所提供银行帐户信息错误等乙方原因导致乙方无法收到款项的,所有损失由乙方自行承担。

6.4 在实际执行中,绿化管护及保洁服务的工作量与预

期量发生较大的变化的，服务费不作调整。

6.5 甲方如需要乙方提供本合同约定以外的其它服务，相关费用由双方另行协商确定。

第七条 甲乙双方权利和义务

7.1 甲方权利和义务

7.1.1 甲方应按合同约定按时向乙方支付绿化管护和环卫保洁服务费用。甲方按照《朱雀园区绿化环卫保洁外包服务考核协议》对乙方工作进行检查考核。

7.1.2 甲方在条件允许下尽可能为乙方提供园林绿化管护及环卫保洁工作必要的工作场所（办公室及用于存放工具和其它管理用品的库房、员工宿舍）。提供工作必要的用水、用电等，费用由乙方承担，按实际计量收取。

7.1.3 甲方为乙方工作所需必要的机械、车辆、人员办理相关入场手续。

7.1.4 甲方及其上级主管部门有权检查、督导乙方服务工作，对乙方工作服务质量进行考核。

7.1.5 甲方对乙方工作中存在的服务质量、服务数量、安全等问题，有权要求乙方予以纠正、整改。乙方未按甲方要求进行纠正、整改的，甲方有权要求乙方向甲方每次支付人民币2000元的违约金。

7.1.6 如遇重大赛事、活动，甲方需事先通知乙方，并有权要求乙方无条件保质保量按活动要求完成工作任务，完成情况甲方纳入对乙方的考核。

7.1.7 若甲方在本合同约定范围以外需增加额外维护内容及绿化改造任务可及时同乙方进行协商，签订《补充协议》。

7.1.8 因乙方经营管理不善，发生重大质量或生产安全事故，或乙方擅自停业歇业，严重影响社会公共利益，或乙方作业过程造成重大环境污染，或其它重大、紧急可能危及公共安全行为的，甲方有权或指派他人临时接管乙方的承包项目。乙方必须赔偿因自己的责任所造成的经济损失。事故处理后是否恢复履行合同另议。

7.1.9 乙方未按合同要求提供服务或服务不能满足合同要求，甲方有权依据《民法典》有关条款及合同约定终止合同，并要求乙方承担违约责任。

7.2 乙方权利和义务

7.2.1 乙方保证所提供的服务或其任何一部分均不会侵犯任何第三方权利。一旦出现侵权，索赔或诉讼，乙方应承担全部责任。乙方保证服务不存在危及人身及财产安全的隐患，不存在违反国家法规、法令、法律以及行业规范所要求的有关安全条款，否则应承担全部法律责任。

7.2.2 未经甲方书面许可，乙方不得从事与本项目合同约定以外的任何经营性活动，不得引进任何单位和个人从事经营性活动，不得出租、出借、出让甲方任何资产，乙方有义务爱护甲方管辖范围内的各种设施设备，不得阻碍经甲方批准的服务项目和活动的实施。

7.2.3 乙方应自觉接受甲方的指导、检查、监督和考核。及时整改各种途径收到的投诉问题。

7.2.4 乙方必须依照本合同规定的作业形式、作业质量标准及行业有关作业规范、作业质量标准、园林绿化维护操作规程、园林绿化维护质量标准及甲方要求的保洁标准，合理组织，精心维护，按时、保质、保量完成所承包作业项目范围、承包事项的工作任务。

7.2.5 乙方及其雇用的员工应严格遵守国家的法律、法规，如果乙方及其所雇用的员工违反法律、法规和相关规定，所造成的后果由乙方自行负责，与甲方无关。

7.2.6 乙方必须根据国家、省、地方和本市环卫行政主管部门、环卫专业管理部门颁布的各项环卫作业规范、安全规范、质量标准，建立自身的运营管理机制和质量检查机制、实行自查自纠；若出现严重的质量问题或安全事故，在采取措施补救的同时，及时向甲方报告。

7.2.7 乙方必须按国家的劳动法律法规规定与企业员工确立合法的劳资关系，与投入人员签有劳动合同，投入人员待遇不得低于西安市最低工资标准。并为员工办理相关社会及意外保险。若员工发生事故，必须按有关规定处理，一切经济损失和费用由乙方自理。乙方投入的所有工作人均与甲方无劳动、劳务合同关系。

7.2.8 乙方派驻现场员工人数必须按招标文件要求落实。并负责派驻现场所有管理人员及环卫、保洁、绿化人员

人事管理和工资发放工作。甲方只对乙方作业质量进行监督、考核，因工资及福利待遇问题引起的劳务纠纷与甲方无关，引起劳动关系问题由乙方负责，甲方不承担任何由于乙方未办理员工劳动关系而产生的纠纷等责任。同时，对甲方造成的影响，由乙方承担责任，并负责解决。

7.2.9 乙方派驻甲方园区工作的工作人员必须遵守甲方的各项规章制度，服从甲方工作安排和管理，维护甲方的工作秩序，不得进入与工作无关区域，做与工作无关的事，严守甲方经营机密。进出工作人员、车辆应遵守甲方管理规定。

7.2.10 乙方须向甲方提供所有工作人员的相关资料，工作人员应相对稳定，若乙方需要更换工作人员，应以书面形式报甲方同意。同时，保证管理人员通讯畅通，随叫随到，响应及时。

7.2.11 乙方派驻甲方的项目经理为乙方全权代表，须取得物业技术管理人员物业企业经理岗位证书，并不得同时兼任其它项目项目经理。项目经理，负责每天巡视及人员调配，指导员工规范作业，以保证工作的效率和质量，并征集甲方意见，与甲方保持紧密联系，确保手机畅通，随叫随到。若因工作需要，甲方可要求乙方增加管理、维护、保洁等工作人员以及相关机具设备，也可要求乙方调整工作时间。

7.2.12 乙方应加强对作业人员职业道德、行为规范、绿化及保洁维护质量标准、工作流程、绿化维护技能、施工

安全等相关工作内容的培训及现场的作业管理，跟踪整个作业过程，指导作业人员规范作业。乙方须给甲方提供《绿化管护及环卫保洁年计划》且与甲方签订《安全责任书》作为本合同附件。

7.2.13 乙方对其派驻管理和作业的工作人员承担全部责任，因上述工作人员导致的安全事故和引发的投诉等，由乙方承担全部责任，与甲方无关。因乙方原因造成甲方或第三人的人身损害或财产损失的，所产生的一切责任由乙方自行承担，导致甲方承担责任的，甲方有权向乙方追偿。严禁乙方工作人员偷窃、吸毒、饮酒、聚赌、聚众斗殴。

7.2.14 合同期内乙方必须严格履行合同义务，加强安全、质量管理，严格遵守国家法律法规及相关规范、规定，做到安全无事故。否则因乙方原因造成的一切安全事故由乙方自行承担全部责任，与甲方无关。

7.2.15 乙方应严格按照《劳动法》规定安排工作时间，不得安排工作人员带重病上岗。

7.2.16 乙方有义务参加甲方通知的相关作业会议，通报作业情况，完善作业措施，提高作业水平。

7.2.17 遇广场内大型赛事、活动，乙方须在活动结束后3小时内将环境清理干净。

7.2.18 乙方车辆在园区内不得破坏园区的建筑设施、公共设施、路面石材等，且保证石材不受油渍污染，若出现污染，乙方应及时处理，如出现损坏，乙方应照价赔偿。

7.2.19 乙方应根据保洁对象的不同，选用相适应的洗涤剂进行保洁，以免对保洁对象产生腐蚀、变色等不良影响。因乙方保洁失误或保洁方法不当造成的对建（构）筑物、配套设施等保洁对象的损坏，乙方应负责照价赔偿。

7.2.20 甲方向乙方提供的相关器具作为清洁之用时，乙方应妥善保管，因使用不当所发生维修或器具遗失，费用由乙方全额负担。

7.2.21 乙方须妥善使用和保管甲方借用的固定资产、机械设备和各项环卫、绿化设施设备；同时乙方需保证住房安全，定期检查住房人员安全及场所建筑结构安全，住所内一切安全由乙方负责。乙方使用中应保持设备安全无损，负责设备日常的维修及保养，维护保养、年检费及日常燃油费用由乙方自理。合同期内所移交设备按作业要求不得驶离陕西省朱雀广场园区（车辆外出仅限于燃油添加、年检），不得用于本合同范围以外的工作场所作业。乙方对合同期内设备的一切安全负责。合同期满后，乙方应将所借用设备全部交回甲方，并保证设备的正常使用。如有丢失、损坏照原价赔偿。

7.2.22 因乙方原因造成甲方园区内的设施、设备损坏，能修复的由乙方承担修复费用，无法修复的按设施、设备折旧后实际价值赔偿。

7.2.23 乙方作业设备必须状况良好，零部件齐备有效，保证作业安全。设备应外表整洁美观，如有破损应及时更换。

7.2.24 乙方可以无偿使用甲方垃圾台。

7.2.25 乙方不得擅自改变绿化原貌。

7.2.26 乙方必须采取一切有效措施，保证植物的正常生长；及时更换因养护不善死亡的苗木，及时恢复临时施工损坏的绿地。若因维护管理不当导致植物死亡，乙方应负责购买同种、同规格的植物，原处补种，并保证成活，所有费用由乙方自行承担。

7.2.27 绿化维护工作所产生的一切废弃物、垃圾均由乙方处理。绿化维护作业在园区产生的泥土、污迹应及时清理并冲洗干净；垃圾统一装袋密封或捆扎，及时清运至垃圾中转站，不得弃置于场区内任何地方。清场工作应与维护作业同步进行，做到“工完场净”。

7.2.28 因甲方原因造成植物破坏、死亡的补植，或应甲方要求新增植物的种植，乙方有权按新增工程量另行收取费用，收费标准由双方另行协商确定。

7.2.29 对园区突发事件乙方应无条件的积极配合及响应。

7.2.30 乙方应不断提高企业管理水平和作业能力，提高企业运营管理实力。

7.2.31 未经甲方同意，乙方不得转让、拆分本合同内容。

7.2.32 乙方有权要求甲方协调解决工作中遇到的困难和问题。

7.2.33 本合同未尽事宜，在现场作业期间如有发生，以双方的验证签单为准。

第八条 作业要求

8.1 乙方应按照园林绿化维护操作规程、园林绿化维护质量标准、《西安市城市市容和环境卫生管理条例》、《朱雀园区绿化环卫保洁外包服务考核协议》相关内容、规范管理，做好承包区域的绿化、保洁工作。

8.2 要求24小时巡回保洁，重点时段为：早5：00至晚22：00，（作业时间应结合广场实际、季节特点、依据相关规范、标准适当调整，调整后时间应报甲方备案同意）。如遇园区重大活动，应无条件保质保量按活动要求完成工作任务。

每日早、午、晚乙方必须对承包区域进行普扫、洗、刷、拖等综合作业。每日对公共设施、石材、照明设施、小品等进行清洁，每月进行一次专业保养，合理安排巡回保洁频次，达到《朱雀园区绿化环卫保洁外包服务考核协议》标准要求。在清洁维护保养过程中，若发现标的物损坏或有危险时，应及时以书面形式向甲方告知。

8.3 乙方人员投入要求：乙方应组织一支强有力的技术骨干队伍，建立严格管理体系，规范操作，确保工作质量。要求：项目经理1人，其它管理人员按园区实际合理配置；环卫保洁最低人数配置26人（含1名洒水车司机，洒水车司机应具有与所驾驶洒水车辆相对应的驾驶证）。绿化最低人

数配置5人，其中具备园林绿化专业中级及以上资格证书人数不得少于1人。园区日当班员工数不得少于29人（不含现场管理人员），其中绿化最低不得少于4人，保洁最低不得少于25人。同时，乙方应具有足够的可调度人员储备，以应对园区重大、突发事件的绿化、保洁任务完成。

8.4 乙方须按磋商响应、磋商文件、合同要求投入人员，投入人员少于核定人数或当班人员少于29人的（不含现场管理人员），甲方有权按乙方实际用工人数的比例拨付承包经费；若乙方一年内连续二个月或满三个月投入人员达不到核定人数或当日当班人员少于30人的（含现场管理人员），甲方有权解除承包合同并没收履约保证金。

8.5 垃圾清运车必须密闭、防漏，保持车容车貌整洁，覆盖严密，不撒漏、飞扬，避免污物渗漏污染地面。垃圾清运车使用后及时冲洗，保持车容干净。三轮车在场区作业要慢行，不得载人、超载，不得使用制动失灵的三轮车。

8.6 扫把、拖把、抹布、水桶等保洁工具使用后，放回工具房或手推保洁工具车，工具随人走，不得堆放在残疾人洗手间或洗手间外墙。各单体建筑物室内保洁时，须配备手推保洁工具车，用于放置各种保洁工具。

8.7 垃圾应收集清运至园区指定垃圾中转站，禁止将垃圾倾倒在非垃圾收集点等其它区域。乙方应加强保洁巡查，并对园区商户、住户乱扔、乱放杂物、少量建筑垃圾、未按规定倾倒泔水等进行监管、督导，如发现乱扔乱放应给予制

止或报告甲方，对无主杂物及少量建筑垃圾应无条件第一时间进行清理。

8.8 乙方需制定园区专门生活垃圾分类实施方案，做好垃圾分类人员上岗培训工作，建立“垃圾分类交运”台账；做好朱雀园区内垃圾外运（包括生活及建筑垃圾等园区内产生的全部垃圾）工作，实现园区垃圾分类投放、分类收集、分类运输、分类处理的全链条无缝衔接。

第九条 违约责任

9.1 合同期内，任何一方不得无故单方解除合同，否则即视为违约，相对方有权要求违约方承担违约责任，视违约造成的损失及影响程度要求承担违约金金额为两个月服务费。

9.2 若经甲方检查，发现乙方未按本合同的约定和甲方的要求作业或作业质量达不到标准，甲方可向乙方发出书面《整改通知书》，乙方在接到《整改通知书》后，仍未按《整改通知书》要求及时限整改的或整改后仍不符合本合同约定及甲方要求的，甲方可单方解除本合同。

9.3 乙方在合同履行过程中有下列情况之一的，甲方将以书面形式通知乙方后解除本合同，并扣除乙方当月的全部服务费，另安排他人承包，由此给甲方造成的所有经济损失和相关法律责任由乙方承担：

9.3.1 乙方单月得分60以下或连续两个月得分80分以下，或甲方就不达标项发出《整改通知书》后，乙方未按《整改通知书》要求及时限期整改或整改后仍不符合本合同约定

及甲方要求的；

9.3.2 在园区举办重大赛事、活动或迎接重大检查活动中，出现较大失误，给甲方造成严重影响的；

9.3.3 乙方保洁、绿化人员配备不足，难以保证工作质量的情况发生。

9.3.4 乙方拖欠保洁、绿化员工工资并对甲方造成影响的（拖欠工资超过两个月的）。

9.3.5 乙方两次整改通知单不予执行的。

9.3.6 因乙方原因给甲方造成重大经济损失或名誉损失的；

9.3.7 将本合同约定的工作全部或部分转委托给第三方。

9.4 甲方无正当理由拖欠服务费超过 30 日，乙方有权单方解除合同并撤回派驻项目的团队。甲方需向乙方支付两个月服务费作为违约金，并一次性结清拖欠的服务费。

第十条 合同生效及终止、解除

10.1 合同生效

本合同自甲、乙双方签字盖章或盖章之日起生效。

10.2 提前终止

10.2.1 通知终止

甲、乙双方行使本合同约定的单方解除权的，解除权一方有权向另一方发出解除合同的书面通知，解除合同的书面通知到达另一方时，本合同解除，另一方拒绝接收或其提供

的地址无法送达的，视为已送达。

10.2.2 违约终止

乙方如未能按约履行本合同和遵守有关规定，甲方发出书面整改通知后仍未采取补救措施的，甲方可单方解除本合同。

10.2.3 协议终止

本合同期间内，经双方书面协商一致后，可终止本合同。

10.3 自然终止

本合同约定的合同期限届满，本合同自然终止。

10.4 合同终止、解除的后果

10.4.1 本合同终止，不影响双方根据本合同约定进行相应的赔偿、补偿等事宜。

10.4.2 本合同终止时，甲方进入乙方管理区域，检查服务工作状况，要求乙方在约定期限内将乙方物品撤离甲方场区，乙方未按期撤离的，每逾期一日，乙方应当向甲方支付人民币500元的违约金。

10.4.3 本合同终止后，双方应进行结算，甲方应根据乙方实际进行的服务时间在约定的时限内支付乙方相应服务费用。

第十一条 不可抗力

因遭遇自然灾害、政府行为等不可抗力事件，导致本合同无法履行或无法完全履行的，双方互不承担违约责任。

第十二条 争议解决

执行本合同中产生纠纷，由甲乙双方协商解决；协商不成，向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

第十三条 附则

13.1 乙方同意向甲方提供其营业执照副本复印件及相关资质证明各一份作为本合同附件。

13.2 本合同未尽事宜，双方协商签订《补充协议》，《补充协议》与本合同具有同等法律效力。

13.3 本合同附件是本合同的重要组成部分，与本合同具有同等法律效力。

13.4 合同一式九份，甲方四份，乙方、陕西省省级单位政府采购中心各执一份；政府采购监管机构备案一份，乙方办理结算两份。

甲方（盖章）：陕西省朱雀广场管理中心

法定代表人/代理人（签字）：

地址：

电话：

签约时间：2025.

乙方（盖章）：陕西华卓物业管理有限公司

法定代表人/代理人（签字）：

地址：陕西省西安市碑林区长安大街三号A座601—603号

电话：029-85461718

签约时间：

附件一：安全责任书

附件二：朱雀园区绿化环卫保洁外包服务考核协议

附件三：保洁服务内容及质量标准

附件四：绿植采购清单

