

2025-167

政府 采购 业务 印章	合同编号:
	执行书编号:
	预算编号:
	国资处经办人:

陕西铁路工程职业技术学院



2025 年两校区楼宇保洁服务托管项目合同



项目名称: 2025 年两校区楼宇保洁服务托管项目

项目编号: SNCG-FM-2025120

甲 方: 陕西铁路工程职业技术学院

乙 方: 陕西云莱城市服务有限公司

二〇二五年九月

陕西铁路工程职业技术学院

2025年两校区楼宇保洁服务托管项目合同

甲方：陕西铁路工程职业技术学院（以下简称甲方）

乙方：陕西云莱城市服务有限公司（以下简称乙方）

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国政府采购法实施条例》等法律法规，甲、乙双方在平等基础上协商一致，特签订本合同，以资双方共同遵守执行。

一、服务期限

服务外包期限：自2025年9月1日至2026年8月31日止，共12个月；试用期二个月（2025年9月、10月）；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。

二、服务区域和内容

1.高新校区：教学楼B1楼和B2楼（5个教师休息室的保洁）、实训楼C1、C2、C3（图书馆大阅览室），办公楼A1楼（8个办公室及附属卫生间）和A2楼、西区检测楼（小白楼）、西区8号学生服务中心各建筑物的楼道（包含楼道窗户玻璃、墙面、吊顶/天花板）、卫生间、楼梯（包含楼梯扶手）、走廊（包含连廊）、露台、楼内指示牌、玻璃门、楼内天井小院；消防器材、公共区域管道、暖气片、电梯、一楼大厅及附属电子显示屏、一卡通机器设备、直饮水机等公共区域附属物及文体中心室外卫生间的保洁。

负责给保洁区域配备纸篓；负责合理布置服务范围内公共区域垃圾桶，并实时将垃圾桶内垃圾清理至校内的垃圾存放点；负责给保洁区域配备防滑垫；配备84消毒液若干；教学楼、办公楼楼梯拐角的塑料花草的定期冲洗；卫生间、教师休息室内的盆栽绿植的日常养护及保洁。

2.临渭校区：A楼、B楼、C楼、实训楼、图书馆各建筑物的楼道（包含楼道窗户玻璃、墙面、吊顶/天花板）、卫生间、楼梯（包含楼梯扶手）、走廊、露台、楼内指示牌、玻璃门；消防器材、公共区域管道、暖气片、电梯、一楼大厅及附属电子显示屏、一卡通机器设备、直饮水机等公共区域附属物的保洁；A楼第11层的2个办公室、一个会议室以及2个接待室，A楼、B楼的4个教师休

息室的保洁。

负责给保洁区域配备纸篓；负责合理布置服务范围内公共区域垃圾桶，并实时将垃圾桶内垃圾清理至校内的垃圾存放点；负责给保洁区域配备防滑垫；配备84消毒液若干；卫生间、教师休息室内的盆栽绿植的日常养护及保洁。

3.临渭校区1-6号公寓楼区域：临渭校区1-6号公寓楼楼道卫生保洁，区域保洁和垃圾清运。

临渭校区1-6号公寓楼房屋、公共设施、设备维护与保障（不含大修、改造和新建,此处大修主要指房屋主体、防水、管道、设备的维修）。

4.寒暑假及法定节假日两校区校园清扫。

三、服务要求

1.楼宇保洁服务要求

1.1 楼宇内楼道、走廊、连廊及露台：随时保持地面和墙面清洁如新；墙面每月至少清洗2次。每天必须清洗地面至少2次，不间断的用尘推、扫帚保洁，达到无水迹、水果、饮料迹、果皮、纸屑等各种污垢；图书馆大阅览室地面每周清洁1次。

1.2 两校区所有楼宇内的玻璃门窗、纱窗、楼宇之间连廊的玻璃每月清洗一次。

1.3 楼梯间及踏步：随时保持地面和墙面清洁如新。楼梯扶手和踏步每天抹擦至少2次。达到无水迹、水果、饮料迹、果皮、纸屑等各种污垢及污物；墙面每月至少清洗2次。

1.4 卫生间：随时保持门、内镜面、蹲便器、洗手盆、地台表面、地面和墙面清洁如新。抹净所有的门，每天至少1次；抹净所有的内镜面，每天至少2次；抹、冲及洗净所有的洗手间蹲便器、洗手盆，每天至少2次；抹净地台表面，每天至少2次；清理蹲位卫生桶（筐）脏物，每天至少4次（做到手纸不能外漏）。做到地面无各种污垢、无污物、无积水；蹲便器、洗手盆无各种污垢；卫生桶垃圾不外漏；墙面每月至少清洗2次。

1.5 楼内天井小院及楼宇外大踏步：随时保持地面清洁如新。踏步每天清扫至少2次。达到无水迹、水果、饮料迹、果皮、纸屑等污物污垢；踏步每月至少清洗2次。

1.6 电梯箱：随时保持内外门面（内壁）及电梯垫清洁如新。每天至少打油

1次，每天负责更换电梯垫。

1.7 楼内指示牌、玻璃门、楼道窗户玻璃、消防器材、公共区域暖气管道、暖气片、一楼大厅的电子显示屏、一卡通机器设备、直饮水机等随时保持清洁如新，每天抹擦至少2次。

2.临渭校区 1-6 号公寓楼区域服务要求

2.1 室外保洁：每天上午8:00前完成1次清扫，保持全天全方位循环保洁，确保室外无烟头、纸屑和石子等杂物，保洁无死角并及时处理乱堆乱放物品。每天清理室外公共告示栏、标识等设施，及时处理过期及破损的宣传。定期清洗各出入口的外立面。每天清理绿化带内杂物，做到绿化带内无杂物、烟头。垃圾点周围无杂物、无污渍、无蚊蝇，垃圾桶存量不超过2/3。

2.2 楼层公共区域保洁：每天上午8:00前完成1次清洁，保持循环保洁，确保无烟头、无纸屑、无痰迹、无污迹。公共区域、墙面、天花板、扶手清洁光亮，无灰尘，各种装饰件、玻璃、灯具保持光亮清洁。所有楼道、电梯间每天保洁4次，擦拭楼梯扶手，无污迹、无痰迹、无积灰。

2.3 家禽、家畜、宠物管理：禁止饲养家禽、家畜，对违反者及时劝止、报告，并配合后勤保障与安全保卫处进行处理。饲养宠物必须符合相关规定，对违反者及时劝止、报告，并配合后勤保障与安全保卫处进行处理。

2.4 “四害”消杀：定期喷洒农药、投放鼠饵，消灭老鼠、蚊蝇、蟑螂等虫害，喷洒、投放必须设立警示和告知标志，防止对业主（使用人）及行人造成危害。

2.5 对房屋共用部位、共用设施设备进行日常管理和维修养护，检修记录和保养记录齐全；定期检查房屋公用部位、公用设施设备使用状况，需要维修的，属于小修（维修费用在500元以内的属于小修，费用由乙方承担）范围的，及时组织修复，属于大、中修范围的，及时编制维修计划和住房专项维修资金预算，向后勤保障与安全保卫处提出报告与建议；严格执行住宅装饰装修相关管理制度，装修前，依规定审核业主（使用人）的装修方案，告知装修人有关装饰装修的禁止行为和注意事项，每日巡查1次装修施工现场，发现影响房屋外观、危及房屋结构安全及拆改共用管线等损害公共利益现象的，及时劝阻并报告后勤保障与安全保卫处；对违反规划私搭乱建和擅自改变房屋用途的行为及时劝阻，并报告后勤保障与安全保卫处；载人电梯24小时正常运行；设备房保持整洁、通风，无跑、冒、滴、漏和鼠害现象；路灯、楼道灯完好率100%；容易危及人身安全的设施

设备有明显警示标志和防范措施，对可能发生的各种突发设备故障有应急方案。

2.6 建立服务监督、意见反馈与处理微信群（或QQ群），便于乙方与业主代表、学校管理单位沟通，实时监督与反馈服务质量，畅通沟通、回访机制。

3.垃圾清理要求

3.1 随时保持垃圾桶外表面、内部和周围地面干净。清洁垃圾桶表面，每天至少2次；清理垃圾桶里的垃圾每天至少2次；做到垃圾桶及周围地面干净，垃圾不准存满及外漏。

3.2 废弃物收集、处理，及时对生活废弃物及卫生间的垃圾进行收集与清理，并及时清运至垃圾存放点。

3.3 1-6号公寓楼区域垃圾清运：生活垃圾每日收集至少2次，上、下午至少各1次。垃圾袋装化，日产日清，及时外运，做好环境美化及消杀工作。

4.传染病防护

4.1 卫生间、电梯间、电梯按钮每月1次用八四消毒液喷洒消毒。

4.2 临渭校区11楼2个办公室、一个会议室以及2个接待室门把手，A、B楼的4个教师休息室门把手需每天用消毒液擦拭1次。

4.3 高新校区办公楼A1的8个卫生间和B2楼的5个教师休息室门把手需每天用消毒液擦拭1次。

4.4 对1-6号公寓楼公共区域、楼梯间、电梯等所有保洁区域每天4次用八四消毒液喷洒消毒；电梯按钮、门把手等需每天用消毒液擦拭4次；配合社区、学校完成小区对公共卫生事件的管理、检查、宣传等相关工作，遏制事态扩大。

5.应急保障措施

结合保洁服务工作特点制定应急保障措施，其中包含突发事件：如极端天气、停电、停水、火灾消防、水浸、防汛的预防及处置措施；重大突发公共卫生危机事件的预防及处置措施；重大活动：包括学校的重大活动、政府的城市创文创卫活动的保障措施。

6.时间要求

每天上午、下午学校上班前30分钟必须完成保洁，保洁人员下班时间：为学校下班前50-60分钟；每天19:30-21:30期间两校区教学楼内须有值守人员，确保楼道干净整洁、垃圾桶无垃圾外溢；保洁人员每天学校上班前负责关闭楼宇走廊内的长明灯。

7.重大活动保障

乙方接受甲方临时性岗位调整,重大活动(包括但不限于新生入学,各级各类考试,大型招聘双选会,国家、省市各类检查及校方组织的各项活动等)校园环境治理等工作任务,其费用甲方已计入协议约定的服务费中,不在另行核算。

8.寒暑假及法定节假日两校区校园清扫

寒暑假及法定节假日需安排专人每隔3日对两校区校园室外路面、广场等公共区域进行彻底清扫,保证校园环境整洁。

四、其他要求

1.总体服务

结合校园环境物业服务的特点,提出具有针对性的总体服务方案,列明项目分析及目标,服务理念及特色,重难点分析及解决措施。

2.机构建设

根据本项目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。

3.管理制度

针对本项目具有良好的管理制度,内容包括:①岗位要求:具有岗位职责、服务质量标准、现场质量控制体系等方面②内控制度:具有保密制度、廉洁敬业制度、监督机制、自查制度等方面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。

4.培训考核要求

根据本项目制定详细、可行的培训考核方案,保证上岗人员的专业素质、服务质量符合采购人要求,方案内容包括:岗前培训、定期常态化培训、培训后的成果验收和考核。

5.节能降耗

制定节能降耗方案,在存量不变,未发生增量的情况下,协助甲方实现节能目标。

6.档案管理

在服务期限内,中标人应做好相关记录、整理形成资料,并定期与不定期向采购人提交相关资料。建立物业资料规划、保管、移交和备案登记措施。

7.物料配备

7.1 为本服务项目提供保洁服务所需工作的服装配备计划，要求根据岗位、工种、季节等，统一配发工装及工牌。保洁服务工作人员应统一着工装上岗，工装整洁，穿着规范。

7.2 乙方根据保洁工作的需要，提供保洁服务日常所需工具及耗材，包含拖布、尘推、玻璃刮、扫把、垃圾铲、碧丽珠、擦洗布、硬刷、钢丝球、不锈钢洁亮剂、玻璃清洁剂、洗洁精、去污粉、除垢剂、杀虫剂、驱蚊蚊香、防滑垫等。

7.3 清洁设备、用具、清洁剂、消毒剂应使用市场上销售的正规品牌产品，拖布及抹布必须采用超细纤维材质。

7.4 乙方所提供的清洁剂、洗涤剂以及地面保养产品，必须是经过国家相关部门审批并允许使用的优质产品。这些产品必须符合国家质量标准，以保证清洁和保养工作的质量。

7.5 乙方所使用的消毒剂必须经过国家卫生健康委员会的审批，并准予在市场上使用。这些消毒剂必须对人体无害，并且符合相关要求。所有提供的消毒剂都应有明确的货物来源追溯，能够满足现场的实际需求。如果因为使用不合格的消毒剂导致人员伤亡或其他损失，乙方将承担全部责任。

7.6 合同签订后 10 个工作日内，乙方需配齐尘推车 3 台，智能清洁机器人 2 台，吸尘器 2 台，水枪 3 把。配备的设备处于完好状态，配合保洁员做好楼宇清洁及垃圾清运工作。

五、人员配备要求

1. 保洁人员总人数 43 人（管理岗位 2 人，保洁员 41 人）。其中：高新校区保洁员 27 人，临渭校区保洁员 16 人。

2. 年龄结构要求：20-45 周岁人员占总人数比例不低于 15%；45-50 周岁人员占总人数比例不低于 20%。

3. 拟任保洁主管（经理）不得同时兼任其他保洁项目的管理岗位，且不得随意更换，如需更换则需经过甲方同意。

4. 岗位要求清单

序号	岗位名称	人数设置	岗位工作说明	备注
1	项目经理	1	负责高新校区楼宇保洁工作的管理和协调工作。	18-50 周岁，大专及以上学历，有 2 年及以上同类项目管理经验，需驻场。

序号	岗位名称	人数设置	岗位工作说明	备注
2	项目经理	1	负责临渭校区校园楼宇保洁工作的管理和协调工作；负责监督 1-6 号公寓楼服务质量、协调需求、处理投诉纠纷，提升服务满意度。	
3	高新普通保洁员	19	负责高新校区除行政楼外的楼宇的楼道(包含楼道窗户玻璃、墙面、吊顶/天花板)、卫生间、楼梯(包含楼梯扶手)、走廊(包含连廊)、露台、楼内指示牌、玻璃门、楼内天井小院常保洁工作。	60 周岁以下，持健康证明上岗。
4	临渭普通保洁员	13	负责临渭校区 A 楼、B 楼、C 楼、实训楼、图书馆各建筑物的楼道(包含楼道窗户玻璃、墙面、吊顶/天花板)、卫生间、楼梯(包含楼梯扶手)、走廊、露台、楼内指示牌、玻璃门；临渭校区 1-6 号公寓楼室外环境卫生和垃圾清运、楼道保洁、简单水电暖维修等工作。	60 周岁以下，持健康证明上岗。
5	1-6 号公寓楼水电暖工	1	负责临渭校区 1-6 号公寓水电暖设备的维护、检修与保养，确保系统正常运行。	60 周岁以下，持健康证明上岗，持有低压电工证。
6	1-6 号公寓楼电梯管理员	1	负责临渭校区 1-6 号公寓电梯日常巡视、故障处理及定期检验，确保电梯安全运行。及时处理电梯事故隐患，保障出行安全，提供高效、专业的电梯管理服务。	持有特种设备作业人员证(特种设备安全管理)(A 证)
7	高新行政楼专职保洁员	5	专职负责高新校区行政楼的各项保洁工作。	年龄不超过 50 周岁，认真负责、品行端正，持健康证
8	高新校区重点卫生间专职保洁员	2 人 (男女各 1 人)	专职负责高新校区博爱厅、诚信厅、文体中心、招聘室周边 4 个卫生间保洁工作。	年龄不大于 50 周岁，认真负责、品行端正，持健康证明上岗。
合计 43 人				

六、合同价款及款项结算

1.合同总费用：人民币(小写)：1640172.00 元(大写：壹佰陆拾肆万壹佰柒拾贰元整)。合同总费用一次性包死，不受市场价格变化因素的影响。

2.支付方式：总费用分十次平均支付。甲方按月支付乙方服务费 164017.2 元(大写：壹拾陆万肆仟零柒元贰角)。乙方提前出具正式发票，甲方审核(审核内容包括但不限于发票的合法性、师生代表实名满意度问卷调查须达到 90% 及以上)通过后，利用银行转账方式付款，下月支付上月费用(寒暑假顺延)。

公司名称：陕西云莱城市服务有限公司

纳税人识别号：91610131333774936T

开户行：中国建设银行股份有限公司西安长安区樱花广场支行

账号：61050170526300001074

七、履约服务质量保证

7.1 在合同履行期间，因乙方原因未完成或未按时完成合同范围内相关任务，给甲方造成损失的，甲方可以向乙方进行索赔，索赔费用从合同费用中扣除。

7.2 在合同履行期间，因乙方原因造成人手不足、工（器）具不全、消极怠工等，不能保证合同范围内服务质量，造成学校教学、生活不能正常运转，甲方有权自行雇佣相关人员、租用（或购置）工（器）具完成相关任务，维持学校正常运转，由此产生的费用从合同费用中扣除。

7.3 履约服务质量保证金

甲方在第一个月服务费价款中扣取贰万元（¥：20000.00元）作为履约服务质量保证金，如因工作严重失职或处理不当给甲方造成重大损失，乙方需全额赔付，甲方根据损失程度有权扣取服务费作为补偿金。如果全年未发生责任事故，甲方在最后一个月将扣取的履约服务质量保证金全额退还给乙方。

八、双方的权利与义务

（一）甲方的权利与义务

- 1.按合同要求按时向乙方支付服务管理服务费用。
- 2.审定乙方制定的相关管理规章制度，对乙方的工作进行检查监督管理。
- 3.组织实施定期检查、随时抽查，并根据检查结果做出服务评价。
- 4.甲方有权要求乙方调换不适应本岗位或达不到工作质量标准的工作人员。

（二）乙方的权利与义务

1.乙方对工作人员，必须进行岗前培训，持健康证上岗；严格执行所在岗位的甲、乙方各项管理制度，如有违反，甲方有权责成乙方对本人做出经济处罚乃至辞退处理，乙方应积极配合。

2.严格按服务标准履行，遵守甲方的各项规章制度和甲方的各项考核，接受甲方监督和检查。若发现以下问题（包括但不限于），电动自行车乱停乱放、电动自行车等私拉电线充电、休息室杂乱、违规使用电器、偷盗学校和学生财物等，按照本合同第九条（九、违约责任）第1、第2款执行。

3.做好管理服务范围内基本设施的日常管理，对建筑物相关设施和教学设备

损坏做到及时发现并报修。

4.乙方人员在校内因自身原因造成的人员伤亡事故或设施设备损坏等，责任由乙方全部承担。

5.乙方应将工作人员信息提交甲方备案，主要包括花名册及相关资质材料、乙方与工作人员签订的劳务合同副本。并且确保工作期间工作人员全部在岗。

6.为了确保服务人员队伍稳定，乙方更换工作人员（包括项目主管、项目经理）时，须提前三日（节假日顺延）报告甲方主管或专职管理人员并提供相关资质材料，经甲方同意后方可更换，否则按私自调换处理，对于私自调换工作人员，每发生一起，按更换人数进行罚款，标准为 500 元/人。特殊情况报告甲方后特殊处理。更换工作人员，按每月不得超过工作总人数 15%的比例进行，否则按所超出人次罚款，标准为 200 元/人次，并立即予以清退处理。对于师生反应工作不负责或者不合格的工作人员，甲方要求更换而未及时（5 个工作日内）更换的，每发生一起，按更换人数进行罚款，标准为 1000 元/人。

7.乙方自行配备统一服装（春秋、夏、冬三套）。

九、违约责任

1.对于甲方每天日常巡查发现乙方未能按要求完成服务工作和问题，甲方有权要求乙方进行整改，对整改不达标的甲方给予乙方一次性扣款 500 元；连续 2 次整改不达标的甲方给予乙方一次性扣款 1500 元；2 个月内有 3 次整改不达标的，甲方有权终止合同。

2.除甲方每天日常巡查发现的整改问题外，对于后勤保障与安全保卫处组织的集中检查，每发现 1 个未达到本合同服务要求的问题，扣款 500 元，1 个月内发现 5 个问题以上，甲方有权终止合同；对于校领导带队检查和领导值班巡查，每督办 1 个问题，扣款 1000 元，1 个月内被督办 3 个问题以上，甲方有权终止合同。

3.乙方不认真履行合同约定条款或因其它理由突然终止合同，视为乙方单方违约，甲方即废除同乙方合同，乙方须赔偿甲方当月服务费。

4.乙方在履行合同期间原则上按响应文件承诺严格配备人员，如实际到岗人数未达标，甲方有权立即终止合同，并按实际到岗人员情况支付服用费用。

5.在工作中出现的责任事故，因乙方原因造成他人人身伤害、财产损失及严重损失甲方声誉的，每出现一次，乙方除承担相关赔偿责任，甲方有权单方面解

除本合同。

6.乙方工作人员脱岗或擅自离岗，发现按 100 元/人·次的标准扣款。

十、其他约定

1.合同未尽事宜，由甲、乙双方协商签订补充协议，作为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

2.招标文件和乙方的响应文件以及合同附件均为合同不可分割的部分。

3.乙方不得将本合同项下的债权全部或部分转让给任何第三方。

十一、争议解决

合同执行中发生争议的，甲、乙双方应协商解决，协商达不成一致时，可向甲方所在地人民法院提请诉讼。

十二、合同生效及其他

1.本合同自签订之日起生效。合同一式捌份，甲方陆份，乙方贰份。

2.合同一经签订，不得随意变更、中止或终止。对确需变更、调整或者中止、终止合同的，应按规定履行相应的手续。

3.未尽事宜由双方在签订合同时具体明确。

<p>甲方：陕西铁路工程职业技术学院 单位名称：(盖章)  单位地址：渭南市站北街东段一号 全权代表： 电 话：0913-2221151 开户银行：建设银行陕西省渭南市站北路支行 账 号：61001641208052501776</p>	<p>乙方：陕西云莱城市服务有限公司 单位名称：(盖章)  单位地址：西安国际港务区华南城五金机电B区5街6栋1号 法定代表人： 电 话：13720517652 开户银行：中国建设银行股份有限公司西安长安区樱花广场支行 账 号：61050170526300001074</p>
<p>合同签订时间： 2025 年 8 月 31 日</p>	