

安康市体育运动服务管理中心

物业服务合同

甲方：安康市体育运动服务管理中心（以下简称甲方）

乙方：陕西美尔家物业有限公司（以下简称乙方）

安康市体育运动服务管理中心物业管理服务采购项目（AKZFCGGKZB-2025-13），于2025年11月17日确定乙方为本项目中标供应商。依据中华人民共和国《民法典》相关规定，本着诚实守信、平等互利、自愿合作的原则，甲乙双方就安康市体育运动服务管理中心物业服务事宜协商一致，订立本年度合同，甲乙双方遵照执行。

一、服务地点时限

（一）服务地点：安康市体育运动服务管理中心

（二）服务期限：2025年11月18日至2026年11月17日，共十二个月。

服务期：服务期一年，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）要求，采购需求具有相对固定性、延续性且价格变化幅度小的服务项目，在年度预算能保障的前提下，采购人可以签订三年履行期限的政府采购合同，合同一年一签。

（三）清洁服务时间是全时日（即包括周末及规定的节、假日），

每天两次普扫、全天保洁。普扫时间：普扫时间：4:30—7:00, 12:00—14:30; 保洁时间7:00—11:30, 14:30—18:00; 18:30—22:30。

二、合同价款

(一) 合同总价：每年物业服务费(大写) 玖拾捌万伍仟元整，小写(¥985000.00元)；其中包括：人工费、材料费、施工机具使用费、企业管理费、规费和税金等所有费用。

(二) 合同总价一次性包死，不受市场价格变化因素的影响。

三、服务内容

(一) 绿化养护范围为体育中心所有辖区共计33000平方米(含南环路体校)。

(二) 广场内清扫保洁面积108195.2平方米，含体育中心金州广场南北两个公厕，具体区域为：包含兴安门平台人行道2202平方米、兴安门南北两侧人行道880平方米、兴安门台阶2855.2平方米、广场内地面84586平方米、体育场台阶通道1008平方米、体育场内看台及4个公厕，篮球馆10000平方米体育场环形道路5248平方米、体育中心物业办公室后人行道1236平方米，体育场及周边道路、绿化带，综合训练楼整楼、室外运动场地及周边道路、绿化带。

(三) 清扫保洁服务内容：安康市体育运动服务管理中心所有公共区域及绿化带的清扫、清运、保洁服务等工作。

(四) 乙方保洁需同时负责以下工作：

1. 中心所有道路路面清洁，确保道路无杂物、无积尘、无积水；

2. 中心区域内的栏杆、路灯、垃圾箱和标示牌等公共设施的保洁;
3. 每天收集一次中心区域垃圾桶内垃圾,并集中到指定地点;
4. 若遇到重大节假日(春节、国庆、五一等)或重大活动(政府组织的或者公益性活动)时清扫、保洁任务的临时增加时,必须及时完成清扫保洁工作;
5. 广场内南北2个公厕全年对外开放,每天早6:00至晚12:00,乙方主要负责公厕的清洁和管理;公厕清洁所用消耗用品由乙方提供;
6. 负责体育中心体育馆日常开放和管理及清扫保洁;
7. 乙方负责以上工作,所需的清洁清扫用具自备。

四、服务质量和考核

(一) 清洁服务质量: 保洁按照质量必需达到“七无”“七净”尺度。“七无”即无堆积物,无砖头沙土,无污泥积水,无纸屑胶袋,路边人行道,沙井眼无闭塞,果皮箱无残留垃圾。“七净”即路面净,沟眼净,边角净,果皮箱净,花坛树头净,庭院绿地卫生整齐,无污物垃圾,园林景点保持清洁。

(二) 公厕清洁服务质量:

1. 开放时间开放公厕,及时保洁、清理污物;
2. 屋顶、墙壁、门、窗、纱、地面蹲台、便器、座圈、盖板、隔断板、门、管理间、洗手(盆)池、洗手台、化粪池、标牌灯具等设施设备清洁卫生,无积尿、积水、积灰、结冰、杂物;
3. 公厕整洁有序,废纸容器不溢满,无臭味、无尿碱污物、

无乱写乱画、无蚊蝇、无乱堆物品、无暴露的保洁工具和废纸；

4. 公厕每天消毒；

5. 清扫保洁时应设置提示标识，地面保洁时应设置防滑标识，文字清晰；

6. 公厕周边无粪便，无垃圾，化粪池无异味、不裸露。

（三）绿化管护服务质量：

1. 草坪管养标准：草坪生长旺盛，无明显杂草，草长控制在4--8CM以下。

2. 乔木管养标准：树冠完整美观，分枝点合适，枝条生长旺盛，枝叶健壮，无病死枯枝。修剪科学合理，内膛不乱，通风透光。

3. 灌木和花卉管养的标准：生长良好，花叶茂盛、造型美观，具有一定的立体感。

4. 绿化服务区域经常除杂草和松土，按时修剪、施肥、浇水及时做好病虫害的防治工作，以防为主，精心管养。

（四）服务考核

1. 乙方应认真按照环卫清洁、绿化行业的标准、规范、本合同的要求以及甲方代表人依照本合同发出的指令进行工作，随时接受甲方的检查和考核，为检查考核提供便利条件。

2. 甲方可按照合同约定的时间、标准进行随机检查和定期考核，发现环卫清洁、绿化养护达不到约定标准的部分，甲方可要求乙方采取清扫（洗）、重做等一切补救措施，直到符合约定标准。因乙方原因达不到约定标准，由乙方承担由于采取补救措施

而产生的一切费用。

3. 若管理员发现需清理点（面）1-2个或接到1-2次群众举报情况，通知保洁员后不能及时整改的，扣50元/次；若管理员发现需清理点（面）3-5个或接到3-5次群众举报情况，经核实，扣100元/次；若卫生监督员发现需清理点（面）6个以上或接到6次以上群众举报情况，扣200元/次，并扣除合同所附的结余保洁款项；发现保洁人员未着装上岗扣50元/次。

五、保证与承诺

（一）甲方保证与承诺：

1. 将清洁服务区域内的设施及其他需要清洁的设施，列明范围或清单，双方进行现场确认。

2. 提供日常清洁所需用水，用电的接插点，保证清洁、绿化服务期间的需要，水、电使用费用由甲方承担。

3. 因不可抗拒的自然因素（如洪水）造成，由甲方提供相关费用、工具等协助乙方开展清洁工作。

4. 按照本合同约定，检查、考核乙方的工作。

5. 按本合同约定向乙方及时支付物业服务费用。

6. 将养护工程区域内的树木，草坪，花卉，绿篱，及其它需要养护的设施，双方进行现场确认。

7. 甲方应为乙方养护提供便利的基本条件，通水通电。养护时期内的水，电费用由甲方承担。

8. 甲方派人员负责养护工作的沟通，定期对养护质量进行监

管检查,按照养护标准,养护区效果进行量化考核,发现问题及时发整改通知,并督促整改。

9. 因苗木自然老化,因不可抗拒的自然因素造成苗木损坏,由甲方提供苗木乙方补种并负责养护成活。

10. 按照本合同约定,检查,考核乙方的工作。

(二) 乙方保证与承诺:

1. 全日制清扫保洁工作,日常管理、绿化养护人员不少于20人;

2. 为甲方提供优质、及时、高效的服务,随时保洁。满意率在95%以上。对甲方在检查中发现的问题必须及时整改。

3. 做好甲方门前三包责任路段的清洁卫生工作,搞好甲方周边的环境卫生、确保无垃圾死角。

4. 负责处理在工作过程中发生的交通、工伤、安全事故、劳资纠纷,承担全部法律责任。

5. 在清洁工作时,员工做到统一着装,规范管理,并严格遵守中心的有关规章制度。

6. 及时彻底清理建筑物外墙上、电线杆、树干、栏杆等乱张贴、乱涂写的各种广告、字迹,做到不留死角,不留显著痕迹。

7. 保证广场地砖的干净整洁,一年至少清洁4次、及时清理广场地面污渍等。

8. 乙方每月至少指派一名管理人员检查清扫范围的清洁情况,并积极征询甲方意见,加强沟通,不断提高服务质量。

9. 对本合同清洁服务项目实施所用的一切劳动力、材料设备由乙方自行组织，由此产生的一切费用由乙方承担。

10. 乙方的绿化工作人员在工作时间必须服从甲方的管理，严格按照绿化养护工程管养标准要求实施。认真对照管护标准，加强管理，强化措施，确保绿化养护工程达到预期效果。

11. 乙方必须服从甲方的管理，对甲方发出的整改通知，应及时进行整改到位，并报甲方验收。若乙方整改不及时或不到位，甲方有权扣除相应的管理费用。

12. 乙方应对养护人员加强技能培训，文明施工，承担一切薪酬，社会保险及其它费用和一切安全事故责任。

13. 绿化养护所使用的园林机具，施肥的肥料和喷施的农药全部由乙方提供，绿化养护所产生的垃圾及时清运。

14. 对本合同养护项目实施养护管理所用一切劳动力，材料设备和服务由乙方自行组织，由此产生的一切费用由乙方承担。

15. 乙方在组织喷洒农药时要及时在绿化园区内醒目位置挂警示标志，提醒游玩人员注意安全。

16. 必须常年保证管理人员和专技人员各一名常驻。

17. 在5、6、7、8、9、10月必须保证每天（下雨天除外）5到12人以上在岗。

六、安全防护

（一）乙方在服务期间，应当严格遵守有关安全管理制度，采取必要的安全防护措施，消除隐患。由于乙方安全措施不力造

成事故的责任和因此发生的费用，均由乙方承担。

(二) 乙方在从事清洗广场、清运垃圾、维修实施或防汛等工作时应自行采取相应的安全防护措施。除双方另有约定外，安全防护费由乙方自行承担。对于存在安全隐患的设施、物品应及时修理或更换。

七、争议与解决

因执行本合同而产生与本合同有关的争议及未尽事宜，双方应通过友好协商解决。协商应于一方向另一方书面提交后立即举行。如在提出请求后三十天内无法通过协商解决，双方可依法向合同签署地的人民法院提起诉讼。

八、补充协议

本合同履行期间，任何一方发生了无法预见、无法预防、无法避免和无法控制的不可抗力事件，以致不能履行或不能如期履行合同，发生不可抗力事件的一方可以免除履行合同的责任或推迟履行合同。双方对延迟履行的相关内容另行协商，签订补充协议。

九、款项结算

(一) 支付方式：银行转账。

(二) 结算方式：费用按季度根据考核据实结算，每季度末，乙方持其开具的服务发票交给甲方结算本季度的物业服务费，甲方自收到乙方发票之日起5日内通过银行转账方式支付每季度服务费用。

(三) 乙方开票信息:

单位名称: 陕西美尔家物业有限公司

纳税人识别号: 91610900567146692D

地址、电话: 陕西省安康市高新技术产业开发区创新路19号安康市人力资源产业园15229155588

开户行及帐号: 中国建设银行股份有限公司安康分行营业部
61001663711059295588

十、合同份数及其他

本合同一式三份, 甲方一份, 乙方一份; 安康市财政局采购中心备案一份; 未尽事宜甲、乙双方协商解决。

附件: 1、保洁服务工作计划

2、物业服务质量考核标准

3、物业服务考核办法

4、物业服务考核表

甲方: 安康市体育运动服务管理中心

乙方: 陕西美尔家物业有限公司

法人(或授权代表):



刘平

法人(或授权代表):



丁明

2025年11月18日

2025年11月18日

附件1:

安康市体育运动服务管理中心 物业服务工作职责、计划

为确保安康市体育运动服务管理中心保洁服务,各项工作保质保量有序完成,提高人效、科学管理、优质服务,特制定以下工作计划:

一、人员配备

根据安康市体育运动服务管理中心物业管理服务工作实际需求,结合各区域服务面积、工作量,本项目计划安排工作人员20人:

1、保洁团队:15人。其中:保洁主管1人;公共区域保洁员6人;广场南北公厕保洁员2人;体育场内看台及4个公厕保洁员2人;篮球馆保洁员1人、管理员1人;综合训练楼整楼保洁员2人。

2、绿化团队:5人。其中:绿化主管1人;绿化工4人。

二、工作职责、服务时间

序号	岗位	工作职责	作息時間
1	保洁主管	执行公司的工作任务;行使管理权利;掌握服务区域管内的保洁任务;检查员工的工作质量;协助公司进行培训;制定具体的工作计划;处理有关投诉。指导员工正确操作机器、工具,清洁剂等。做好本部门员工考勤记录。	07:00-19:00

2	保洁员/ 管理员	1、尽职尽责做好日常保洁工作，加强日常巡视； 2、必须遵守公司的一切规章制度与作息时间； 3、保洁员必须服从双重领导，接受监督与检查； 4、必须统一着装，仪表要整洁卫生，语言与行为要文明礼貌； 5、保洁员必须爱护及节约使用工具及清洁用品； 6、必须按公司的要求，高标准完成自己所承担区域的卫生，不能留死角。 7、不许随便出入被保洁单位的办公室和随便动用他人的物品； 8、工作时间不准干私活和聚堆聊天； 9、保洁员必须互相团结，彼此尊重。	1、普扫时间： 普扫时间：4:30—7:00, 12:00—14:30; 保洁时间 7:00—11:30, 14:30—18:00; 18:30—22:30。 2、清洁服务时间是全时日(即包括周末及规定的节、假日)，每天二次普扫、全天保洁。
3	绿化主管	1、负责现场所有施工养护质量、安全、环境保洁等。 2、负责日常工作安排，划分责任区，把工作具体落实到个人； 3、负责员工平衡调配；定期组织修枝、除杂草，对大棵树木的造型等； 4、负责员工的出勤考核和每月进行一次考核； 5、每日巡视服务区域，检查树木花草的养护，浇水、施肥、杀虫、修剪等工作，做好详细记录； 6、督促员工搞好个人卫生，着装整洁，使绿化队伍在绿化区保持良好的形象； 7、对工作态度不好和工作不认真的员工，要耐心细致地做好思想工作； 8、完成上级领导交办的其他任务。	08:00-18:00

4	绿化员	1、负责绿化地的绿化管理养护、环境保护； 2、对花草树木定期进行培土、施肥、除杂草和病虫害，并修剪枝叶、淋水等； 3、保持绿化清洁，保证不留杂草，杂物，不缺水，不死苗，不被偷盗，花草生长茂盛； 4、每月定期检查绿化草坪完好情况，花草树木生长情况，并做好详细记录。 5、当暴风雨、强风来临前，提前做好花草树木稳固工作，采取相应的保护措施，防止造成大损失。 6、检查巡视区域内绿化地，严禁在草地上践踏、倒垃圾或用树干晾衣服等行为； 7、维护绿化水泵、电机、喷淋设备和其他器材等； 8、完成上级交代的其他任务。	08: 00-18: 00
---	-----	--	---------------

三、工作计划

1. 外围	每日	每周	每月	每年	质量要求
(1) 清扫地面垃圾	1				广场无垃圾、无碎屑、无积水、无泥沙、无明显污垢、无四害。
(2) 清理、清洁公共垃圾桶	1				
(3) 清洁白色垃圾	1				
(4) 清洁路灯	1				
(5) 巡回保洁	数次				
(6) 冲洗广场			1		
2. 公共区域					保持地面整洁、干净；保持垃圾
(1) 地面清扫垃圾	数次				

(2) 场地水渍、污渍处理	数次				桶清洁、无污渍；保持指示牌、告示牌干净无污染；巡回保洁。
(3) 清洁垃圾桶内垃圾、容量不能超过 2/3	数次				
(4) 清洁垃圾桶表面	1				
(5) 场面及时清理污渍及香口胶渍	数次				
(6) 清洁指示牌、告示牌、屏风	1				
(7) 清洁墙身壁灯表面		1			
(8) 清洗通风口、灯饰、天花、饰物			1		
(9) 清洁消防桶内部			1		
(10) 地面清洗			1		
(11) 保洁	数次				
3. 通道、楼梯					
(1) 地面清扫垃圾	数次				保持地面整洁；保持楼梯及扶手干净。
(2) 门、窗台表面抹尘	数次				
(3) 清洁地面污渍、油渍、水渍	及时清洁				
(4) 栏杆、扶手、开关、插座表面清洁	1				
(5) 梯级涂抹		1			
(6) 走火通道通风口清抹		1			
(7) 消防设备内部抹尘		1			
(8) 天花扫蛛网、照明设备表面除尘			1		
4. 公共厕所					
(1) 抹净所有洗手间内镜面、洗手盆及云石台面	数次				保持地面干净光亮；保持卫生间空气清新、无异味、无污渍、
(2) 地漏表面、尿盆、厕盆	数次				

用消毒清洁剂清洁					无垃圾、无积水。
(3) 清理废物箱 (筐)	数次				
(4) 抹、冲及清洗所有的洗手间、茶水间设备	数次				
(5) 洗手间地面拖抹	数次				
(6) 抹净门、间隔、窗台等	1				
(7) 彻底清洗场面表面		1			
(8) 天花及照明设备表面除尘			1		
(9) 保洁	数次				
5. 综合训练楼					综合训练楼整体干净;地面无垃圾、无污渍、无积尘;通道地面光亮;垃圾按时清运;会议台、椅、墙面整洁无尘。
(1) 烟灰盅、垃圾篓清理干净	2				
(2) 场面涂抹	1				
(3) 墙身、地脚线清洁		1			
(4) 指示牌抹净	1				
(5) 门、窗台清洁	1				
(6) 会议台、椅等整理及清洁	1				
(7) 洗手间全面清洁消毒	1				
(8) 玻璃、间隔清洁		2			
(9) 灯开关等设施表面清洁		3			
(10) 天花、灯罩、风口抹尘			1		
(11) 室内全面彻底清洁			1		
(12) 场面清洁				4	
6. 停车场					停车场地面无泥沙、无尘埃、无积水、保持干净。
(1) 车场出入口扫净地面垃圾	数次				
(2) 清洁场面油渍、积水清	数次				

理					
(3) 指示牌的清洁	1				
(4) 清洁消防设备、天花、管道、照明设备等。				4	
7. 天台、露台					
(1) 场面垃圾	巡回				保持天台地面 无垃圾、无泥 沙;保持排水口 无堵塞;外墙清 洁要采用无腐 蚀性的材料,不 得损坏外墙、玻 璃和装饰物。
(2) 场面冲洗			1		
(3) 栏杆、墙面		1			
8. 消杀					
(1) 水池消杀					办公区域无四 害、符合环境卫 生标准,符合防 控需求。
(2) 环境消杀					