

2026年移交资产-卫生间保洁项目

# 2026年移交资产-卫生间保洁项目

## 合同

甲方：北京奥林匹克中心区管理委员会

乙方：北京市新奥物业管理有限公司

## 2026 年移交资产-卫生间保洁项目合同

甲方：北京奥林匹克中心区管理委员会

统一社会信用代码：11110105681953922X

通讯地址：北京市朝阳区北辰东路 15 号

邮政编码：100101 联系电话：010-84972796

(法定代表人/委托代理人)：陈冬冬

乙方：北京市新奥物业管理有限公司

统一社会信用代码：911101057614279653

通讯地址：北京市朝阳区奥林匹克中心区商业一段

邮政编码：100101 联系电话：010-64875697

(法定代表人/委托代理人)：褚翰峰

一、项目名称：2026 年移交资产-卫生间保洁项目

二、服务范围：

乙方受甲方委托对北京奥林匹克中心区景观大道及 2 号口共 7 座卫生间进行环卫保洁服务。具体的服务范围详见附件 1。

三、服务期限：自 2026 年 3 月 16 日起至 2026 年 12 月 31 日。

四、合同类型：固定总价合同。

五、服务标准：

1. 服务标准不低于国家 5A 级景区标准中规定的相应要求；

2. 乙方的服务按照北京市《城市市容和环境卫生管理条例》、北京市《密闭式清洁站环境卫生管理标准（试行）》、《北京奥林匹克中心区环境卫生作业标准》等环卫保障相关标准执行。详见附件 2。

六、工作要求：

1. 乙方要制定环卫保洁工作计划和各项专项工作方案，并认真落实。

2. 乙方要制定特殊天气、大型和重大活动、节假日（黄金周）期间等特殊情况的环卫保障工作应急预案。

3. 乙方要定期将环卫保洁工作情况及存在问题向甲方通报。

4. 甲方将对环卫保洁工作进行监督检查。检查过程中如发现问题，甲方将及时反馈乙方，并督促进行限期整改。

5. 清扫保洁作业基本要求

（1）作业人员要求

1) 乙方配备的保洁员数量、作业时间、工作标准等应符合相关规定的标准配备。保洁不少于 20 人，设备巡检维修人员不少于 8 人。大型活动期间，乙方应根据甲方要求，适当增加保洁人员频次，调整作业时间。

2) 作业人员要了解、熟悉奥林匹克中心区的工作环境和特点，努力学习和掌握环卫工作业务技能，明确清扫保洁工作质量标准；自觉遵守交通法规和劳动纪律。

3) 上岗人员应身体健康，符合国家法定从事社会劳动的年龄及奥林匹克中心区环卫服务工作的特殊需要。

4) 上岗作业人员须穿着环卫行业统一工作服及佩带统一制发的工作胸牌，

文明、规范作业，主动维护奥林匹克中心区的形象和声誉；工作时间，不得有酗酒或与游客发生争执等有损奥林匹克中心区形象和声誉的行为。

5) 从事机械作业的人员应取得国家相应岗位资质，自觉遵守交通法规，熟练掌握作业区域、机械和作业要求。

## (2) 设备要求

1) 乙方根据本合同环卫保洁作业范围、作业内容及作业要求，自费合理配置各类机械设备及专业作业车辆，并根据实际情况购置和更新，保证相关设备处于良好状态。

2) 乙方配备的设备设施种类、数量等应符合北京市相关规定的标准配备。大型活动期间，乙方应根据甲方要求，适当增加设备设施，调整作业时间。

3) 为便于管理，管理人员统一配备对讲机。

4) 乙方应保证责任范围内环卫设施使用功能的完好，不允许出现环卫设施被占用、人员留宿等情况。

## 七、服务内容：

### 卫生间保洁项目服务内容主要包括：

基本情况：位于北京市朝阳区北京奥林匹克中心区中轴铺装大道两侧及2号口处的卫生间7座，总面积为2216.63平方米。

1. 负责卫生间设备设施（包括推拉门、照明灯、水龙头、手纸盒、烘手器、洗手液盒、马桶、便池感应系统、管道、化粪池等）的巡检、维护及故障后配件的更换等相关工作，配件费用由乙方承担；

2. 负责卫生间日常清洁管理工作；

3. 负责提供游客所需的擦手纸、洗手液等用品；

4. 负责管道清理、卫生间化粪池等区域的清掏工作；

5. 垃圾清运；

6. 水电费据实结算（乙方须提供结算凭证，不包含在本项目的响应报价中）。

## 八、合同总价：

本合同为固定总价合同，合同总价（含税）为人民币 2,339,600.00 元（大写：人民币【贰佰叁拾叁万玖仟陆佰元整】）。

## 九、付款方式：

1. 合同签订生效后30日内，甲方支付合同总价款的50%作为首付款，即

1,169,800.00元(含税,大写:人民币【壹佰壹拾陆万玖仟捌佰元整】)给乙方。

2. 2026年9月30日前,甲方支付合同总价款的40%作为进度款,即935,840.00元(含税,大写:人民币【玖拾叁万伍仟捌佰肆拾元整】)给乙方。

3. 2026年11月30日前且乙方向甲方提交履约承诺书后(履约承诺书(模板)见合同附件),甲方支付合同总价款的10%作为尾款,即233,960.00元(含税,大写:人民币【贰拾叁万叁仟玖佰陆拾元整】)给乙方。

4. 乙方服务年度内,如因环卫保洁不到位引发群众投诉或负面舆情,则分别扣除相应服务费,具体为:甲方在巡查中发现问题告知乙方后,甲方在复查时发现乙方连续三次不整改或整改不到位的,每次扣除乙方200元;甲方收到因环卫保洁问题引起的投诉案件,影响较大;或因环卫保洁问题被媒体曝光,且被领导批示整改的,经核查确系乙方责任后,每次扣除乙方1000元。

5. 在每次付款前乙方应按照甲方要求向甲方出具应支付金额的合法正式发票后,甲方予以付款,否则甲方有权顺延付款且无需承担任何违约责任。

6. 上述资金支付需根据财政资金到位情况而定,如因财政资金未到位造成甲方未能按合同约定期限支付项目费用,则甲方不构成违约,无需支付乙方相关违约费用。

#### 十、承包方式:

1. 按合同固定总价包工、包料、包能源费、包机械设备、包质量、包安全等。
2. 本项目设施设备保养人工费用纳入合同总价包干范畴,乙方按甲方的管理要求和标准负责日常工作,并接受甲方的指导、监督和检查验收。
3. 甲方将运行和维护服务任务交给乙方,乙方按甲方的管理要求和标准组织管理运行和维护服务工作,并接受甲方的指导、监督和检查验收。
4. 按国家规定应由乙方缴纳的各种费用,已包含在合同总价内,由乙方有关部门交付。甲方除本合同约定的合同价款及甲方书面同意支付的费用外,不需再向乙方支付其他任何费用。

#### 十一、双方权利与义务:

##### 1. 甲方权利义务:

(1) 甲方享有对乙方的服务进行监督、检查的权利。甲方制定监督考核办法(详见附件3),对乙方服务进行例行或不定期检查,且无需事先通知乙方。针对检查中发现的问题,甲方有权提出整改意见,乙方应予以执行。如甲方在检

查中发现乙方未达到合同约定的服务标准,则甲方有权按照考核办法中的标准相应扣除乙方的服务费。

(2) 对于乙方及其工作人员在服务中存在的问题,甲方有权要求乙方调查、分析原因、寻找解决方案并落实解决。在必要时,甲方有权要求乙方高层关注、协调,妥善解决。

(3) 甲方可以根据重大活动日程调整、应急事件等特殊情况对乙方服务时间做出适当调整。

(4) 甲方应向乙方提供满足作业条件的车辆、人员证件等合同履行的便利条件。

(5) 甲方应及时向乙方通告作业条件改变和相关政策。

(6) 环境卫生保障过程中,甲方对乙方环卫保障服务质量进行考核检查,为乙方结清剩余运行经费提供依据。如甲方在检查过程中发现乙方作业质量未达到标准,且整改后仍未达到甲方要求,则甲方有权从乙方服务款中扣除相应费用作为惩罚。如因乙方工作失误造成较严重后果及恶劣影响的,(包括但不限于发生火灾、安全责任事故、居民反应强烈或被媒体点名批评),则甲方有权视严重程度从乙方服务费中扣除相应费用作为惩罚,亦有权解除合同、终止支付合同款、要求乙方返还当季度已支付的费用,并要求乙方赔偿甲方因此而产生的全部损失。

## 2. 乙方权利义务:

(1) 乙方根据甲方工作要求、活动日程安排、环卫保障作业范围和作业内容安排各项环卫保障作业。

(2) 乙方接受甲方的检查考核和监督检查。

(3) 乙方应按照合同规定的质量标准履行服务。

(4) 乙方应向甲方提供环卫保障数据统计报表。

(5) 乙方保证其所派出的所有环卫工作人员均已依法签署劳动合同或劳务合同,并依法履行社会保险缴纳等用工单位的法律义务,不会引发其与环卫工作人员之间的劳动争议或纠纷,在任何情况下均不会导致甲方被误认为与该工作人员存在劳动关系或将甲方卷入相关纠纷之中。

(6) 乙方保证其提供的所有设备均产权明晰,不会有权利方面的纠纷,更不会因此导致甲方卷入相关纠纷之中。

(7) 乙方负责所有环卫作业的安全工作，并承担安全责任；若乙方人员在工作中发生工伤或对甲方和第三方的人身或财产造成损失的，乙方全部自行负责；且保证甲方不会被卷入相关纠纷。

(8) 未经甲方之事先书面同意，乙方不得以任何形式转包或分包本合同项下之任务；亦不可将本合同项下之权利和/或义务转让给他人。

(9) 未经甲方同意，乙方及其工作人员不得以甲方名义发布信息或开展宣传。

## 十二、违约责任：

1. 因对方原因造成另一方事实违约的，另一方不承担违约责任。甲、乙方单方违约的，应各自承担赔偿责任。

2. 乙方未按约定的工作量、工作时间或质量标准完成环卫保障服务的，甲方有权提出整改意见，乙方未整改的，甲方可予以警告或备案。经三次催告未整改的，甲方有权扣减相应服务价款，亦有权解除合同、终止支付合同款、要求乙方支付合同总价 20% 的违约金，并要求乙方赔偿甲方因此而产生的全部损失。

3. 乙方服务作业过程中造成甲方、第三方损害的，由乙方承担所有相关责任。

4. 若因乙方用工、设备产权和/或安全生产等原因导致甲方被卷入相关纠纷的，甲方可随时单方解除本合同、不再支付任何费用，并要求乙方支付合同总价 10% 的违约金。

5. 若乙方违反本合同之约定，转包、分包或变相转包、分包本合同项下之任务的，或者自行将本合同项下之权利和/或义务全部或部分转让给第三方的，甲方可随时单方解除本合同、不再支付任何费用，并要求乙方支付合同总价 10% 的违约金。

6. 合同双方约定，如未出现约定或法定的解除条件，任何一方擅自解除合同，解约方应承担全部违约责任。

## 十三、合同生效及其他

1. 本合同自甲、乙双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章之日起生效。

2. 本合同之附件均为合同有效组成部分。本合同及其附件和补充协议中未规定的事宜，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和规章执行。

3. 对本合同的任何修改或修订都应当以书面方式做出，应由本合同甲、乙双

方签字。

4. 在合同执行过程中，如甲、乙双方发生争端，双方应首先本着相互谅解、信任、平等互利原则充分协商，解决争端；若协商失败，双方均有权向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。在调解和诉讼过程中，乙方应保证奥林匹克中心区公共区环卫保障服务工作正常进行。

5. 本合同一式8份，甲方执4份，乙方执4份，具有同等法律效力。

#### 十四、合同附件

1. 北京奥林匹克中心区卫生间（资产移交部分）明细及点位分布图
2. 服务标准
3. 北京奥林匹克中心区环境卫生作业监督考评管理办法
4. 奥林匹克中心区固定卫生间保洁工作检查记录单
5. 履约承诺书

（以下无正文）

甲方（盖章）北京奥林匹克中心区管理委员会

法定代表人

委托代理人：

日期：2026年3月3日

乙方（盖章）北京市新奥物业管理有限公司

法定代表人：

委托代理人：

开户银行：招商银行亚运村支行

账号：110903506910008

日期：2026年3月3日

附件 1:

北京奥林匹克中心区卫生间（资产移交部分）明细表	
编号	面积（平方米）
厕所 1	361.39
厕所 2	138.44
厕所 2-1	132.56
厕所 3	418.83
厕所 4	452.87
厕所 5	307.67
厕所 6	291.45
厕所 7	113.42
合计面积	2216.63

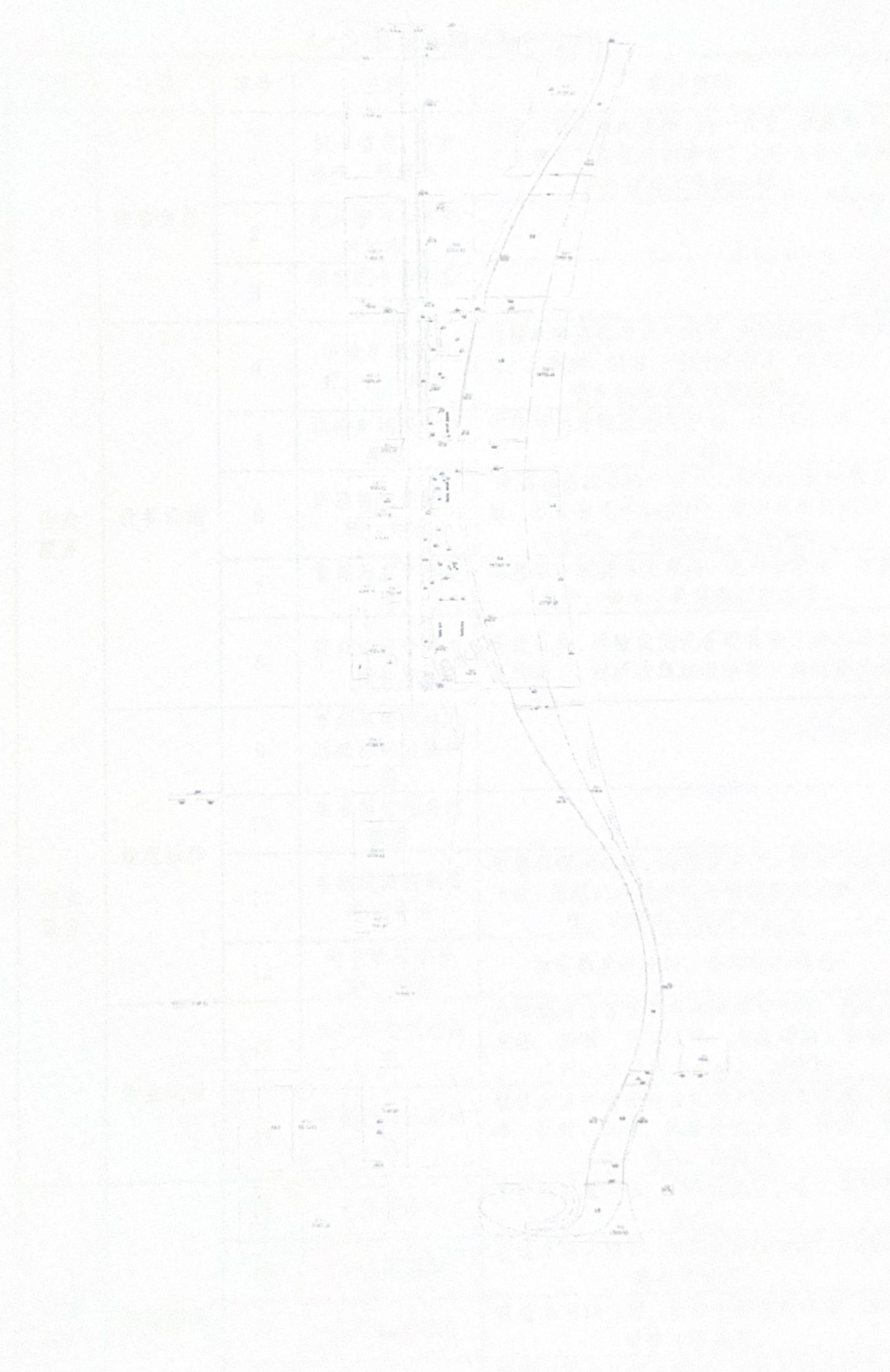


图. 北京奥林匹克中心区卫生间（资产移交部分）点位分布

## 附件 2: 服务标准

### (一) 垃圾车辆运输作业标准

一级	二级	序号	三级	条文说明
作业服务	岗位责任	1	统一着装, 干净整洁, 佩戴胸卡	作业人员应按时上岗, 统一着装, 佩戴胸卡, 不从事与工作无关的事情, 文明礼貌, 积极配合检查人员的工作。
		2	无从事与工作无关的事情	
		3	积极配合各级检查监督	
	设备设施	4	运输车辆应完好, 统一编号	运输车辆应进行统一编号, 明确所属管理单位; 无破损、脱漆、锈蚀等现象, 挂钩完好, 要求有渗沥液收集装置。
		5	运输车辆应干净整洁	运输车辆外观整洁无积垢、无吊挂垃圾, 无车牌不洁。
		6	集装箱应完好, 统一标示	集装箱要进行统一标示, 明确所属管理单位; 垃圾分类标识完好; 使用集装箱完好, 无破损、严重脱漆, 挂钩完好。
		7	集装箱应干净整洁	集装箱外观整洁无积垢、无吊挂垃圾、夹带垃圾, 每年对集装箱定期油饰。
		8	符合垃圾分类运输要求	垃圾收集、运输设施设备要具备分类运送垃圾的功能, 对所收集垃圾进行分类运输处理
	规程操作	9	车体与集装箱的连接挂钩有效使用	
		10	集装箱挂钩有效使用	
		11	车辆运输控制符合要求	要做到密闭运输, 箱盖要合严, 做到无垃圾飞扬; 压缩式垃圾运输车收运应符合操作规程, 运输中后舱门应关闭。
		12	对车辆定期冲刷, 消毒	对车辆及时冲刷, 定期进行消毒。
	作业记录	13	运行记录记载规范	应按照清运管理规定做好清运记录, 记录应完整、清晰、及时准确, 包括时间、车辆、人员、来源地(站名)、目的地。
		14	检查记录记载规范	做好业务和安全检查记录, 记录应完整、清晰、及时、准确, 包括检查人员、时间、内容、建议、结果等。
环境保护	环境影响	15	无明显异味	无特殊明显异味, 异味检查以检查人员判断为主。
		16	无垃圾遗撒	收运车辆运输时, 做到无垃圾遗撒, 污染道路与环境等。
		17	无渗沥液遗洒	收运车辆运输时, 做到无渗沥液遗洒, 污染道路与环境等。
		18	垃圾分类消纳	按照垃圾分类相关要求, 应将垃圾运送至具有分类消纳、处理资质的垃圾消纳单位, 确保有害垃圾不对环境造成污染

安全与应急	安全生产	19	安全管理规章制度齐全	有关安全的各项管理制度设置齐全。
	应急处置	20	遇环境卫生突发事件, 应启动应急预案, 及时处置并实施记录	遇突发事件, 应启动应急预案, 及时处置, 及时记录。记录内容包括时间、地点、状况、原因、处理结果等信息; 突发事件包括: 大面积遗撒、安全事故和领导批示。
		21	突发事件的处理结果及时上报	一般环境卫生突发事件应定期报送, 发生安全事故或较大社会影响的突发事件应及时报送市级监管部门及管委会市政处。

(二) 环境卫生专项任务作业标准

一级	二级	序号	三级	条文说明
作业服务	工作预案	1	组织机构健全	
		2	定岗定人, 责任明确	
		3	任务分解详细	
		4	后勤保障安排合理	
	设备设施及物资	5	设备设施数量充足, 工况良好	达到规定的额度。
		6	物资储备充足有效	
	规程操作	7	及时启动预案, 开展作业	根据要求, 自行启动工作预案, 实施相关工作。
		8	操作规程符合规定要求	根据不同任务, 达到相应的作业标准和要求。
		9	作业按要求完成	应按照规定的时间和质量完成作业
		通讯联络	10	及时反馈作业准备情况
	11		联络保持畅通	对讲机和电话等各种联系方式保持畅通。
	12		按时报送数据	根据要求的报送时限进行数据报送。
环境保护	环境卫生	13	作业质量达到相关作业标准	
	环境影响	14	作业未产生较大环境影响	
安全与应急	安全生产	15	作业人员按要求穿着警示标识的服装	
		16	作业车辆按规定使用警示标识	
		17	未发生安全事故	

一级	二级	序号	三级	条文说明
	应急处置	18	遇环境卫生突发事件,应启动应急预案,及时处置并实施记录	遇突发事件,应启动应急预案,及时处置,及时记录。记录内容包括时间、地点、状况、原因、处理结果等信息。
		19	突发事件的处理结果及时上报	一般环境卫生突发事件应定期报送,发生安全事故或较大社会影响的突发事件应及时报送市级监管部门及管委会市政处。
备注:专项任务包括重大活动(重要政治活动、外事活动、要事活动,特勤任务等)、大风扬尘、白色污染、防汛和领导批示(含媒体曝光、市民反映)等其他临时性任务。				

### (三) 奥林匹克中心区管委会卫生间保洁作业考核标准

奥林匹克中心区管委会卫生间保洁作业考核标准		
考核项目	序号	问题内容
一、岗位服务	1	未穿规定服装,未佩戴胸卡
	2	未配相关证件、证明上岗
	3	未积极配合、阻碍或不配合检查人员正常检查
	4	工作时间兼职其他工作
	5	工作期间擅自脱岗、离岗,超过15分钟以上
二、卫生间作业保洁	6	作业范围周边,墙面等设备设施,按照“看得见,够得着”的原则进行清理,未按要求作业
	7	小广告清除作业完成后未及时清扫地面纸屑等废弃物
	8	清除作业时损坏建筑物、构筑物表面材质的
	9	将便纸或废纸直接倒入便坑内
	10	保洁作业时未设置防滑警示标识
	11	保洁人员在公厕范围内经营售卖的
	12	未按照规定进行除臭的
	13	保洁记录不清晰
	14	运行记录不清晰,未准确按时填写
	15	地面存在积水、积尿、结冰、废纸等污物
	16	公共卫生间内外墙面及便坑隔断板,天花板上存在污物,涂鸦,张贴纸张等现象
	17	大便器及小便器内存在水锈,尿垢,污物
	18	废纸桶未及时倾倒,废纸超过桶容积二分之一,满冒现象
	19	在开放期间,残疾间上锁
	20	在残疾间堆放杂物
	21	保洁工具未摆放在指定位置,随意摆放

22	在公共卫生间公共空间内堆放杂物
23	洗手液盒未及时添加洗手液、卫生纸
24	公共卫生间因维修停用，未张贴停用标识，自行停止公共卫生间对外服务
25	未定期喷洒除臭剂、消毒剂，做到无臭味、无蚊蝇、无鼠害、无蜘蛛网、无蛆等
26	公共卫生间周边 5 米范围内，脏乱，杂物乱放，积水，积雪，结冰，张贴非法宣传品等现象
27	保洁人员服务规范，使用人员行为规范，公共卫生间管理单位的监督电话，缺少或公示不明显
28	未供洗手液
29	公共卫生间内外标识牌、规章制度牌、天花板、门窗、窗纱、玻璃、窗台、镜面、洗手池、水龙头、烘手器、隔断板、挂衣钩、照明灯具、排风扇、墩布池、开关、防蝇帘、除臭等设备设施不洁
30	无灭火器，灭火器无年检标识、过期失效
31	保洁人员在管理间内明火做饭
32	管理间环境脏乱
33	非工作人员留宿环卫设施或在管理间内日常生活，工作无关的人员进
34	移动卫生间粪箱满、冒造成移动卫生间停用的
35	移动卫生间粪箱周边不洁，有污物、粪迹
36	粪便未按指定地点消纳，乱排乱泄
37	抽粪完毕后，在粪箱盖未损坏的情况下未盖严踩实

## 附件3:

### 北京奥林匹克中心区卫生间保洁作业监督考评管理办法

为做好北京奥林匹克中心区环境卫生管理工作,按照北京市、朝阳区、奥林匹克中心区工作整体要求,参照《北京市环境卫生专业作业检查考评办法》及《公共厕所运行管理规范》等行业规范,加强对中心区环境卫生作业水平的监督管理,推动中心区环境品质提质升级,结合中心区实际情况,特制定此管理办法。

#### 一、监督考核主体和对象

1. 主体:北京奥林匹克中心区管委会,具体由市政管理部组织实施。
2. 对象:中心区卫生间保洁作业单位。

#### 二、监督考核范围、内容和项目

1. 范围:北京奥林匹克中心区管委会环卫保洁责任范围内的区域(具体内容详见附件1)。
2. 内容:环境卫生日常作业服务、重大活动及重要节日期间作业服务、环境突发问题处置等部分,主要考核保洁服务中作业效果,人员及作业设备安排情况及应对环境突发事件的处理情况。
3. 项目:固定及移动卫生间保洁。

#### 三、监督考核的形式

采取“日常检查、季度分析、年度总结”的形式,对环境卫生作业进行监督考核。

1. “日常检查”:市政管理部依照《北京奥林匹克中心区管委会卫生间保洁作业考核标准》(详见附件2),对中心区环境卫生作业效果进行日常检查及复查,并做好记录。市政管理部每半月至少完成管委会责任范围内的卫生间保洁全覆盖检查一次。现场抽查人员不少于1人。发现有不符合卫生间保洁考核标准中任何一条时,由市政管理部下发《北京奥林匹克中心区卫生间作业整改通知书》(具体详见附件4),要求责任单位立即整改。对检查中出现的问题,检查人员进行复查,在复查时发现环卫保洁单位连续三次不整改或整改不到位的,扣除相应服

务费。对于 12345 市民热线和各类环境监督平台发现的问题，检查督促责任单位在规定时间内整改。

2. “季度分析”：市政管理部对检查情况进行汇总，每季度综合分析评价中心区环境卫生作业考核情况、网格案件的处理情况，环境突发事件应急处理情况及节假日和大型活动期间环境保障等情况，形成季度考核报告，分析查找作业单位反复存在的共性问题，督促作业单位分析问题原因，制定解决方案，有针对性地提高作业水平。

3. “年度总结”：市政管理部根据全年日常检查和季度分析情况，汇总全年监督考核和评价结果，对全年作业进行总结考评与分析，并要求作业单位制定下一年计划及整改措施。

#### 四、检查考评结果运用

参照考评项目中的相应内容，按照量化考评标准、市民热线和网格案件进行考评。环卫保洁单位在服务年度内，如因卫生间保洁不到位引发群众投诉或负面舆情，则分别扣除相应服务费，具体为：甲方在巡查中发现问题告知乙方后，甲方在复查时发现乙方连续三次不整改或整改不到位的，每次扣除乙方 200 元；甲方收到因卫生间保洁问题引起的投诉案件，经核查确系乙方责任并造成较大影响的，或卫生间保洁问题被媒体曝光，且被领导批示整改的，每次扣除乙方 1000 元。

#### 五、教育与培训

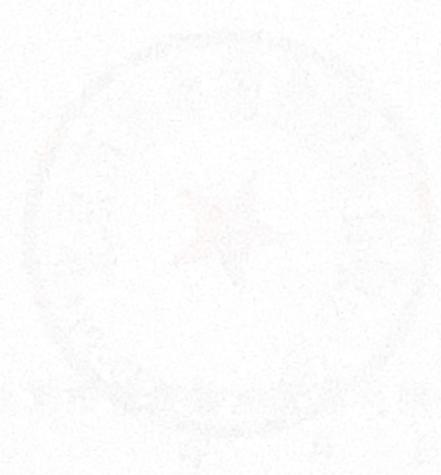
为更好的实施环境卫生专业作业监督考核办法，作业单位应制定培训计划，每周组织作业人员进行教育培训、业务研究，使其明确作业要求、标准、岗位职责等。

本办法由北京奥林匹克中心区管委会市政管理部负责解释。

附件4:

奥林匹克中心区固定卫生间保洁工作检查记录单

编号 第 号

检查时间	年 月 日 时	责任单位	
发现问题及点位			
			
是否整改	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	检查人	

备注：此表一式二份，检查组、责任单位各存档一份；

附件5:

### 履约承诺书

我公司承诺，在收到北京奥林匹克中心区管委会支付的（2026年移交资产-卫生间保洁）项目全部款项后，将继续保质保量，按时完成合同要求的全部工作，履行本合同约定的全部业务，并接受甲方对我公司履约情况的监督和检查。如甲方在对乙方的考核中，发生需扣除服务费或收取违约金的情形，我公司将按甲方要求支付相关款项。

特此承诺。



北京市新奥物业管理有限公司  
年 月 日