

北京联合大学  
2026年北四环校区、北苑校区教学生活  
区保洁服务外包合同

合同编号：\_\_\_\_\_

项目名称：北京联合大学2026年北四环校区、北苑校区  
教学生活区保洁服务外包项目

甲 方：北京联合大学

乙 方：珠海市丹田物业管理股份有限公司

签署日期：2025年12月24日



## 保洁服务项目合同

甲方：北京联合大学

乙方：珠海市丹田物业管理股份有限公司

经公开招标并经甲乙双方友好协商，根据《中华人民共和国民法典》，甲方、乙方就北京联合大学2026年北四环校区、北苑校区教学生活区保洁服务外包项目，达成如下协议，双方共同遵守：

### 一、协议文件的构成

下列文件均为本协议不可分割的组成部分，互为补充和解释，如有不清或相互矛盾之处，以所列顺序在前的为准。

1. 本协议条款。
2. 中标人投标文件。
3. 招标文件。
4. 形成的其他有关文件，包括甲乙双方就具体事项签订的补充协议。

### 二、项目服务的内容

#### （一）服务范围

1. 校区内教学生活区楼宇公共区域、部分专业教室及实验室、20号楼浴室、白家庄校区实验室。

2. 室外公共区域：北苑校区及北四环校区南院、北院、东院、19号楼，室外道路、人行道、地上停车场、地下车库、宣传栏及人文景观等构筑物的清洁。

3. 承担北京联合大学北四环校区垃圾管理站内的压缩机的维修及保养费用。

4. 每年的4-10月，七个月的时间，抽出一人负责管理3A楼屋顶的劳动教育实践基地，根据采购人明确的职责任务完成工作。

5. 协助甲方做好国家和地方政府的规定的垃圾分类工作。

6. 承担北四环校区部分垃圾清运费。

7. 承担志新小区两栋家属楼垃圾清运费。

8. 负责合同区域内各个卫生间门帘的清洗工作。

9. 应完成采购人临时承办的中大型活动保障工作。

## （二）具体服务内容及要求

1. 楼宇内门厅、走廊、墙壁、楼梯及扶手、门窗玻璃（不含二层及以上外玻璃）、卫生间、开水房、空调机房、报告厅、阶梯教室、地下室、公共区域、公共设施、装饰物、灯具（不含实验室、车间、实训室及办公室）的日常保洁、垃圾清理。保洁区域内楼宇内的下水疏通工作。乙方在保洁范围内应做到地面清洁无烟头、无纸屑、无痰迹、无积水、玻璃干净明亮、卫生间无异味无污水。在整个保洁过程中应

严格按照保洁标准进行打扫和保持（详见第四项保洁服务内容及标准）。按照工作需要及时开、关电灯、空调。

2. 所有保洁人员及时查检跑冒滴漏及设施损坏、异常情况，并及时向后勤基建处报告。

3. 按照北京市和市教委垃圾分类工作要求严格实施垃圾分类。

4. 做好环境清洁区域垃圾桶的常态化消毒工作以及传染病疫情期间的每日消毒工作。建立消毒人员队伍（兼职专责）。该队伍定期培训、严格按照要求保质保量完成消毒工作任务，消毒工作质量接受学校监督。

### （三）保洁服务内容及标准

参照招标文件要求

人员配置：乙方的人员配置要满足国家或行业及甲方的要求。

### （四）保洁服务时间

1. 合同范围内周一至周五全体保洁员工上班（工作时间为7：00—16：30，工作时间一般不超过8小时），周六、周日不影响工作的前提下合理安排倒休；周六、周日等公休日遇甲方特殊需要，乙方需充分安排保洁员完成各项临时任务。

2. 寒暑假期间按照甲方实际需要配备人员，以确保完成工作任务。时间为7：00—16：30。



3. 学校有迎宾、大检查及重大活动，需突击做好保洁工作时，应按甲方要求的具体时间及时完成工作任务。除日常工作外，临时性工作安排和节假日或突发事件时的加班费用均包含在总报价中，采购人不再支付其他额外费用。

4. 合同期：12个月，2026年1月1日至2026年12月31日。

#### （五） 节能、节水和垃圾分类等具体要求

##### 1、基础工作

乙方应明确节能管理岗位和职责，由具备相关专业能力的人员开展节约能源资源工作。与甲方紧密沟通协作，建立节能管理制度，明确责任分工、操作规程和奖惩措施。

##### 2、节能管理

###### （1）基本要求

乙方应协助甲方规范配置节能设备设施，采用符合国家节能标准的工具、电器等，定期对用能设备进行能耗监测和维护管理。协助甲方在公共区域张贴节能宣传海报、标识，开展节能宣传活动。

###### （2）照明用能

乙方应加强照明巡查、及时检查灯况，根据不同季节、不同天气条件下自然光照特点和不同时段的照度需求，协助甲方优化门厅、走廊、通道等公共区域照明方案，杜绝“白昼灯”；会议室、餐厅等公共区域使用结束后关闭照明，杜

绝“长明灯”；如无甲方或相关部门明确要求，平时不开启景观照明，室外区域只开启必要的台阶和路面照明。

### 3、节水管理

#### (1) 基本要求

乙方应协助甲方采用节水器具，按需取用保洁用水，根据任务量适量取水，避免浪费；作业后及时关闭水龙头、冲洗设备。协助甲方统计保洁区域用水数据，配合开展水平衡测试，针对超定额用水情况排查原因并整改。协助甲方开展节水宣传活动。

#### (2) 保洁用水

乙方应协助甲方在开水间设置尾水和剩水回收装置，用尾水和剩水清洗抹布拖把，取用水应根据保洁任务按需适量，避免造成浪费。

### 4、生活垃圾分类

#### (1) 基本要求

乙方应协助甲方按照厨余垃圾、可回收物、有害垃圾、其他垃圾的“四分类”法，结合办公区域、公共区域、食堂区域等不同场所，科学合理确定各类生活垃圾收集容器的数量和位置，分类标志要求颜色、标识正确，分类投放指引要及时更新、张贴规范。

#### (2) 生活垃圾分类收集

乙方应协助甲方加强收集容器日常维护管理，确保无破损、无满冒、无异味，周边环境清洁卫生，收集容器出现破旧、污损或者数量不足的，及时维修、更换、清洗或者补设；对可回收物实行定期定点收集，确保各类可回收物分类收集、分类暂存；在严格“四分类”基础上，细化可回收物种类，按照《北京市可回收物指导目录》，分类收集纸类、塑料、金属、玻璃、织物等，做到可回收物应收尽收，全部进入资源循环体系；特别要杜绝厨余垃圾与其他垃圾的混投混放；及时制止翻拣、混合已分类生活垃圾的行为。

### (3) 生活垃圾分类运输

乙方应协助甲方将分类后的生活垃圾交由有相应资质的单位进行分类运输；确保各类生活垃圾分类投放、分类收集、分类运输，建立完整的清运记录和台账数据，实现全过程溯源管理；严禁混收混运，避免不同类型垃圾的交叉污染。

### (4) 生活垃圾分类宣传与培训

乙方应协助甲方开展生活垃圾分类宣传活动，通过张贴海报、发放宣传手册、组织培训讲座等方式，提高职工对生活垃圾分类的知晓率和参与度。定期组织相关工作人员开展垃圾分类培训，更新垃圾分类专业知识，加强实操指导。

注：其他未尽事宜按照北京市机关事务管理局“关于在物业管理服务政府采购项目中增加节约型公共机构建设相关要求的指导意见”执行。



### 三、合同金额及支付方式

合同总金额：人民币6274776.00元（大写：陆佰贰拾柒万肆仟柒佰柒拾陆元整）。

合同签订后7日内，投标人向甲方支付合同总金额5%作为履约保证金；甲方分两次支付合同款项，2026年5月支付第一笔，支付合同金额的50%作为首付，2026年9月支付第二笔，支付合同金额的50%作为尾款。乙方向甲方提交合法有效的完税发票。甲方收到发票之日起15日内，以电汇形式支付乙方保洁服务费。如遇法定节假日或寒暑假，支付时间顺延。合同履行结束后，卖方无重大质量问题或无遗留未解决的买方书面出具的整改问题，买方无息退还卖方履约保证金。

### 四、甲乙双方的权利与义务

#### （一）甲方权利与义务

1. 甲方指派专人负责监督、指导乙方工作，并协助乙方协调好周边地区有关事宜，给乙方保洁服务工作提供帮助。
2. 甲方应严格遵守付款约定，及时按约定支付保洁费用。不干涉乙方的内部管理事务。
3. 甲方无偿提供日常保洁服务工作中所需要的电源、水源。
4. 甲方应教育师生及外协服务人员遵守保洁制度及垃圾分类制度，养成良好卫生习惯，共同维护室内外清洁。



5. 建筑物及室内外设施破坏时，应及时维修或更换，由此影响局部保洁质量责任不在乙方。

6. 甲方有权要求替换甲方认为不合适的保洁员，乙方应在甲方提出要求后10日内进行替换。

## （二）乙方权利与义务

1. 乙方应切实履行对保洁人员的管理义务，确保保洁人员认真完成《保洁范围和标准》规定的作业项目和标准，确保工作质量。

2. 乙方在提供服务时不能妨碍甲方正常的经营管理秩序，乙方不得在甲方服务区域内未经甲方同意擅自承揽业务。

3. 乙方保洁服务过程中，因故意或过失造成甲方或第三人财产或人身损害的，乙方应承担相应的责任。

4. 保洁人员属于乙方员工，由乙方按照国家劳动法律法规的相关规定承担用人单位责任。在乙方提供保洁服务过程中，乙方人员出现的工伤事故、死亡等，由乙方承担责任。

5. 乙方保洁工作中未达到保洁的质量标准（但通过限期整改可以达到保洁质量标准的），经甲方两次口头警告，仍未达到标准，将以书面形式通知乙方，每发出一次书面通知，甲方将视问题严重程度扣除乙方当月保洁服务费的1%—10%，若给甲方造成重大不利影响，甲方有权解除合同。

6. 乙方完全遵守《中华人民共和国妇女权益保障法》中关于“劳动和社会保障权益”的有关要求。

## 五、合同终止

1. 在正常工作日，如乙方未能足额派遣保洁员超过10日不整改的（节假日及寒暑假期间按照学校实际需要配备人员，以确保完成工作任务为准），甲方有权解除合同，并要求乙方退还甲方已支付的尚未履行合同期间的服务费。

2. 如乙方未满足甲方提出的替换保洁员的要求超过10日，甲方有权解除合同，并要求乙方退还甲方已支付的尚未履行合同期间的服务费。

3. 如果乙方出现违反保洁服务时间等合同义务的行为，甲方有权解除合同，并要求乙方退还甲方已支付的尚未履行合同期间的服务费。

4. 如乙方的原因，造成保洁员到甲方寻求维权活动，乙方在3日内未妥善解决的，甲方有权解除合同，并要求乙方退还甲方已支付的尚未履行合同期间的服务费。

## 六、安全与赔偿

乙方在进行保洁工作时应遵守甲方安全管理制度，如甲方的公共设施或物品发生损坏、丢失事件，经查与乙方人员有关，乙方要承担责任并赔偿全部损失。乙方要设检查员对日常保洁或学校有迎宾、大检查及重大活动时实施全面自查，甲方有权随时抽查，若发现乙方工作质量不符合保洁标准，甲方可以视情节轻重给予口头警告，经甲方两次口头警告，仍未达到标准，将以书面形式通知乙方，每发出一次书面通

知，甲方将视问题严重程度扣除乙方当月保洁服务费的1%—10%；若给甲方造成重大不利影响，甲方有权解除合同。

## 七、不可抗力

如遇不可抗力造成的损失或合同终止，双方均不负任何责任；但甲方因改建、临时停课（超过1个月），双方协商并签订补充协议解决。

## 八、验收和考核标准

每季度甲方根据招标文件要求对乙方服务内容实施阶段性验收，验收合格后，甲方出具验收合格单。

乙方要设检查员对日常保洁或学校有迎宾、大检查及重大活动时实施全面自查，甲方有权随时抽查。

若发现乙方工作质量不符合保洁标准，甲方可以视情节轻重给予口头警告，经甲方两次口头警告，仍未达到标准，将以书面形式通知乙方，每发出一次书面通知，甲方将视问题严重程度扣除乙方当月保洁服务费的1%—10%；若给甲方造成重大不利影响，甲方有权解除合同。

## 九、其他

1. 保洁服务收费采用包干制。甲方仅提供与消毒有关的防护用品、消毒液、厕纸及洗手液。保洁专用机械（或电动）设备（如洗地机等）、保洁用品（如扫帚、墩布、刮板等）由乙方提供，如有设备损坏由乙方自行负责维修，由此产生的费用已包含在投标报价中，甲方不再单独支付。



2. 员工就餐问题自行解决，餐费自理。在条件允许时，甲方可提供部分从事本项目服务人员的住宿场所及床具等。
3. 除日常工作外，临时性工作安排和节日或突发事件时的加班费用均包含在总报价中，甲方不再支付其他额外费用。
4. 项目经理承诺常驻现场，具有专科（含）以上学历，熟练使用计算机及各类办公软件，有保洁管理经验，语言表达清晰，具有良好的沟通能力，应具有全国物业管理企业经理证书或人力资源管理师，在项目执行期间，将全面负责项目的管理和执行工作，确保项目按照合同要求、质量标准和进度计划进行。
5. 所提供服务人员原则上60岁及以上的人员数量不超过外包人员总数的20%；需体检证明，身体无重大疾病方可上岗。
6. 所提供的服务人员需在签订服务合同后出具无犯罪证明材料。
7. 本次项目不允许分包、转包。
8. 本协议经双方签字并加盖公章且乙方支付履约保证金后生效。
9. 本合同一式捌份，甲方伍份，乙方叁份，具有同等法律效力。
10. 需修改或补充本协议内容，经协商，双方应签署书面修改或补充协议，并将其作为本协议的组成部分。



11. 本合同履行产生争议的，双方均可向北京市朝阳区人民法院提起诉讼。

附件是本合同不可缺少的一部分，与本合同具有同等法律效力。（如有）

附件1：保洁作业范围、面积；

附件2：北京联合大学保洁作业基本要求和质量检查标准；

附件3：保洁服务质量监督检查方案。

甲方：北京联合大学

名称：合同专用章

日期：2025年12月24日

授权代表（签字）

韩松

地址：北京市朝阳区北四环东路97号

邮政编码：100029

电话：64900620

开户银行：

账号：

乙方：珠海市丹田物业管理股份有限公司

名称：印章

日期：2025年12月24日

授权代表（签字）：

何锦龙

地址：珠海市凤凰北路

1015号丹田广场四楼4-19区域

邮政编码：519099

电话：15012599960

开户银行：

账号：

附件1：保洁作业范围、面积；

保洁作业范围：

一、保洁作业范围：

1. 校区内教学生活区楼宇公共区域、部分专业教室及实验室、20号楼浴室、白家庄校区实验室。
2. 室外公共区域：北苑校区及北四环校区南院、北院、东院、19号楼，室外道路、人行道、地上停车场、地下车库、宣传栏及人文景观等构筑物的清洁。
3. 承担北京联合大学北四环校区垃圾管理站内的压缩机的维修及保养费用。
4. 每年的4-10月，七个月的时间，抽出一人负责管理3A楼屋顶的劳动教育实践基地，根据采购人明确的职责任务完成工作。
5. 协助甲方做好国家和地方政府的规定的垃圾分类工作。
6. 承担北四环校区部分垃圾清运费。
7. 承担志新小区两栋家属楼垃圾清运费。
8. 负责合同区域内各个卫生间门帘的清洗工作。
9. 应完成甲方临时承办的中大型活动保障工作。

北京联合大学合同 第14页共34页 打印时间：2025年12月17日



二、保洁面积：

| 序号 | 楼座名称                  | 保洁面积 (m²) | 备注                  |
|----|-----------------------|-----------|---------------------|
| 1  | 学生公寓1号楼               | 4701.85   |                     |
| 2  | 学生公寓2号楼               | 3151.94   |                     |
| 3  | 学生公寓3号楼               | 2457.47   |                     |
| 4  | 学生公寓4号楼               | 4090.95   |                     |
| 5  | 学生公寓5号楼               | 3507.84   |                     |
| 6  | 学生公寓6号楼               | 1193.57   |                     |
| 7  | 学生公寓7号楼               | 8594.16   |                     |
| 8  | 学生公寓8号c楼              | 1659.5    |                     |
| 9  | 学生公寓8号d楼              | 715.5     |                     |
| 10 | 1号楼                   | 5221.99   |                     |
| 11 | 新综合楼（2A2B号楼）          | 27505.83  |                     |
| 12 | 2C楼                   | 8646.27   | 含会议服务及餐厅试实验室、10间实验室 |
| 13 | 新图书馆(5号楼)             | 7376.16   |                     |
| 14 | 旧图书馆(6号楼)             | 3655.43   |                     |
| 15 | 8B楼                   | 4028.69   |                     |
| 16 | 校医院                   | 1880.73   |                     |
| 17 | 艺术学院26间专业教室           | 4446.47   | 含创业广场地下一层           |
| 18 | 白家庄校区及北四环校区实验室        | 12615     |                     |
| 19 | 北院（校园环境）              | 11510.7   |                     |
| 20 | 北四环校区南院室外保洁(含东、西地下车库) | 49218.16  |                     |
| 21 | 教学楼（7号楼）              | 9056.88   |                     |
| 22 | 学生公寓9号楼（原东院20号楼）      | 2363.27   |                     |
| 合计 |                       | 177598.36 |                     |

| 北苑校区教学生活区保洁面积 |          |          |    |
|---------------|----------|----------|----|
| 序号            | 楼宇名称     | 保洁面积（m²） | 备注 |
| 1             | 北苑校区校园环境 | 20573    |    |
| 2             | 学生公寓     | 3331.85  |    |
| 3             | 教学楼      | 4345     |    |
| 合计            |          | 28249.85 |    |

总计：205848.21平米

附件 2：北京联合大学保洁作业基本要求和质量检查标准

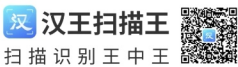
为规范学校保洁工作和质量检查标准，进一步推进保洁服务规范化、标准化建设，确保校园公共环境整洁、舒适，特制定保洁作业基本要求和质量检查标准。

第一部分 室外公共区域保洁

一、道路、海棠广场、人行道、停车场、地下车库。

（一）基本要求

- 1. 每天对校园道路和人行道定时清扫两次，秋冬季节（落叶较多时）适当增加定时清扫次数。
- 2. 校园主干道路须在早7：30前完成第一次清扫，辅助道路、人行道、海棠广场须在早7：50前完成第一次清扫。秋冬落叶时节可相应延后1个小时。
- 3. 除定时清扫外，安排固定人员巡回保洁，巡回保洁路线以往返时间1小时为宜。



4. 下雨天及时清扫路面，确保路面无明显积水。
5. 下雪天及时组织人员清扫主干道路，必要时放置警示牌，防止行人、车辆因路滑出现意外。
6. 每年8月份冲洗路面一次，发现路面有油污或污渍即时冲洗。
7. 发现路面粘有口香糖等杂物，即时用铲刀清除。
8. 室外整体环境干净整洁，地面、草坪无杂物，犄角旮旯无堆积物；地下停车场和楼梯的卫生保持地面干净、整洁、无杂物，楼梯扶手无尘土。
9. 校园内的垃圾桶、指示牌、宣传窗要经常擦洗，保持干净；及时清除所负责区域的小广告；负责区域内产生的垃圾运到指定地点。

## （二）质量检查标准

1、目视路面（含人行道）无杂物、无积水、无结冰，无明显污渍和泥沙。

2、按规定时间完成定时清扫和积雪清除。

## 二、天台、雨篷等

### （一）基本要求

1. 每月清扫一次，雨季每半月清扫一次。
2. 将天台、雨篷上的杂物、垃圾清理装入编织袋，安全运至地面。
3. 用铁锹疏通排水口，保持排水畅通。

北京联合大学合同 第17页共34页 打印时间：2025年12月17日

4. 注意安全，至少两人同时作业。
5. 杂物、垃圾袋和工具不能往下丢，以免砸伤行人。

#### （二）质量检查标准

目视天台、雨篷无杂物、无垃圾、无积水、无青苔。

### 三、垃圾桶、果皮箱

#### （一）基本要求

每天擦拭一次，及时清运垃圾，垃圾做到日产日清。

#### （二）质量检查标准

1. 目视无灰尘、无污迹、无油迹。
2. 目视垃圾桶、果皮箱周围无积水，无溢出垃圾。

四、雕塑装饰物、宣传栏、指示牌、信报箱、座椅、  
各类人文景观等。

#### （一）基本要求

1. 每周擦拭两次，视情况可增加擦拭次数，其中座椅每天至少擦拭一次。

2. 发现违规张贴的小广告，即时清理。

3. 清洁工具不要损伤被清洁物。

#### （二）质量检查标准

目视无污迹、无积尘、无小广告。

### 五、电梯

#### （一）基本要求



1. 每天至少拖洗轿厢地面 1 次，并完成第1次保洁作业和更换地毯（如果配备有）。早7：30前完成作业。

2. 每天对电梯轿厢保洁2次，及时更换轿厢内地毯（如果配备有）。

3. 轿厢内顶部和灯饰每周清洁1次。

4. 如果电梯配备了面巾纸或免洗手液，需及时补充放置。

## （二）质量检查标准

1. 目视玻璃镜面光亮无手印、污迹，地面（或地毯）无污迹，轿厢内顶部和灯饰无灰尘、蜘蛛网。

2. 目视不锈钢板光亮整洁，用纸巾擦拭轿厢四壁50cm无明显污尘。

## 第二部分 室内公共区域保洁

室内公共区域的保洁指对区域内的墙面、地面、顶、门窗及各类设施的全方位立体式的区域清洁。

### 一、教学楼、实验楼、科研楼、图书馆、宿舍、地下空间

#### （一）基本要求

1. 每天至少定时拖洗并尘推推尘地面和台阶2次，早7：50前完成第1次作业。

2. 除定时保洁外，须安排巡回保洁捡拾垃圾和清洁卫生间、洗漱间，巡回保洁路线以往返30分钟为宜。

3. 卫生间和洗漱间定时保洁项目包括：开窗通风；洗刷洗手盆、大便器、小便器；清倒垃圾、换新垃圾袋；擦拭门窗、台面、墙面、开关、标牌、镜子等；清扫地面、拖地；
4. 公共区域内的门窗、消防栓柜、开关箱、开关面板、楼梯扶手、护栏、指示牌等公共设施，每周循环擦拭1次。
5. 公共区域内的内墙面、顶棚、纱窗、灯具每年2月和8月除尘各1次，视情况可适当增加除尘次数。
6. 下雨天和下雪天楼宇入口要放置防滑告示牌和防滑垫，适当增加拖擦次数。
7. 卫生间和洗漱间每周用84消毒液至少消杀2次（仅限非常态化疫情防控期间）。
8. 禁止使用强酸、强碱清洁剂，如需使用，须经学校主管部门同意，在周六或周日使用。

### 第三部分 学生公寓

#### （一）基本要求

1. 公寓楼门前三包：台阶、无障碍通道、周边绿地、公寓室外宣传栏等；
2. 公共区域：公寓楼大厅、玻璃门、玻璃窗、地面、地脚线、通道、走廊、楼梯、各种扶手、墙面、开关盒、暖气片、暖气罩、窗台、窗户及框、天花板、顶灯、消防器材、闸箱、装饰物、各类标志、公示牌、镜子、寝室门及门框（朝向楼道一侧）、值班室外立面（外侧墙面、玻璃门、窗、

窗台等)、楼顶、晾衣场、外挂梯、外露管道、各房间门通道门、垃圾桶等;

3. 公寓内生活服务设施: 洗衣机、烘干机、饮水机、微波炉、雨伞及伞架、相片打印机、空调外壳、展板、宣传栏、楼道内储物柜、报箱、鞋架等;

4. 卫生间: 卫生间门、地面、隔板及门、便器、垃圾桶、墙面、窗台、窗户及框、天花板、换气扇、顶灯、暖气片、暖气罩等;

5. 洗漱间: 洗漱间门、地面、盥洗池、水龙头、镜子、窗台、窗户及框、天花板、换气扇、暖气片、暖气罩等;

6. 垃圾清运: 按要求, 送到指定地点, 不得在楼下堆积。

#### 第四部分 其它相关要求

1. 遇学校大型活动或重大节日、庆典及大型会议等及学校用房调整, 按学校要求做好相应临时性保洁服务。

2. 完成临时性、突发性的保洁服务任务。

3. 配合甲方完成防汛任务。

4. 配合甲方做好灭鼠、蚊、蝇、蟑螂等除“除四害”工作。

5. 卫生间保洁工具与其它区域保洁工具不能混用, 要明确分开。

6. 保洁工具、用具和日常收集的废品按指定地点存放, 不占用消防通道, 时刻保持消防通道的畅通。



7. 废品及时处理，确保存放地点整洁，消除安全隐患。
8. 保洁员工统一着装，佩戴胸卡。
9. 每天至少一次对所管辖范围进行检查，并记录存档。
10. 礼貌服务，用语规范，不得与师生发生语言或肢体冲突，如遇师生不合理的要求或过分的行为，及时向学校管理部门反映。
11. 保洁服务项目部根据本要求和质量检查标准合理配置人员，制定相应岗位职责和作业流程及日常管理检查办法。
12. 报修服务：发现公共区域设施设备损坏及时报修，对存在安全隐患问题及时上报。
13. 其他服务：承担冬季责任区突击扫雪铲冰，夏季防汛任务，定期冲洗地面、集水沟、集水井，清洁排水口和下水道，确保排水通畅，保证路面不积水、不结冰、中到大雪及时清扫；遇雨、雪、风等天气及时关闭公共区域门窗，不得因门窗关闭不及时出现安全事故；完成校方考试、重大活动服务保障等临时性任务。全年服务项目无投诉。
14. 承担学校北四环校区垃圾管理站内的压缩机的维修及保养费用。
15. 每年的4-10月，七个月的时间，抽出一人负责管理3A楼屋顶的劳动教育实践基地，根据甲方明确的职责任务完成工作。
16. 协助甲方做好国家和地方政府规定的垃圾分类工作。



17. 负责合同区域内各个卫生间门帘的清洗工作。

## 第五部分 服务质量标准及作业要求

### （一）质量标准

1. 公共环境卫生、大厅、走廊保洁标准：

桌椅、茶几、沙发：无积尘、洁净、按时消毒；

地面：表面洁净、光亮、无积尘、无污迹、无水迹、无烟头、无油迹及无垃圾；

墙面：无积尘、无陈旧污迹、及时清理不当的张贴；

天花板：无积尘、无蛛网、无污迹；

照明灯具：无厚积尘土；

各房间门、通道门：无陈旧污迹、光亮、手摸无明显的尘迹；

不锈钢表面：光亮、无陈旧污迹；

装饰物：表面无积尘；

玻璃：洁净、无陈旧污渍、无水迹、晶莹透亮；

宣传栏、展示柜及其他设备设施：无陈旧手印、无积尘、无陈旧污渍；

垃圾桶：无垃圾爆满、表面无痰渍、无污渍、按规范消毒；

消防设备等：无积尘；

楼梯：扶手无积尘、立面无积渍；

窗户、窗台：玻璃明亮、窗台无积灰；

各类标识：保持干净，无不当张贴物；

开水房：无积尘、无陈旧污迹、无水迹、无烟头及无垃圾；

## 2. 学生公寓楼保洁标准：

公寓楼门前三包：无厚积尘土、无垃圾、无污迹、无烟头、冬季清除门前积雪；

台阶、无障碍通道及扶手：无厚积尘土、无垃圾、无污迹、无烟头、无蛛网；

周边绿地：无垃圾、无污迹、无烟头；

公寓室外宣传栏：无尘土、无污迹、无蛛网、玻璃窗明亮；

公寓楼大厅：门、窗台、窗户及框、玻璃、镜子无尘土、无蛛网、干净明亮；地面：洁净、光亮、无积尘、无污迹、无水迹、无烟头、无油迹、无垃圾；墙面：无积尘、无陈旧污迹、干净明亮；天花板：无积尘、无蛛网、无污迹；值班室外立面：无尘土、无污迹、无蛛网；

公共区域：地面、通道、走廊、地脚线：表面洁净、光亮、无积尘、无污迹、无水迹、无烟头、无油迹、无垃圾；楼梯：无积尘、立面无积渍；扶手及门把手：表面洁净、光亮、无积尘、无污迹、无水迹、无蛛网；各房间门、通道门：无陈旧污迹、光亮、手摸无明显的尘迹；窗台、窗户及框：玻璃明亮、窗台无积灰；暖气片、暖气罩：无积尘、无污渍、

北京联合大学合同 第 24 页 共 34 页 打印时间：2025年12月17日

表面洁净；墙面、开关盒：无积尘、无陈旧污迹、及时清理不当的张贴；天花板：无积尘、无蛛网、无污迹；照明灯具：无厚积尘土、表面洁净；装饰物：无积尘、表面洁净；镜子：洁净、无陈旧污渍、无水迹、晶莹透亮；宣传栏、展示柜、各类标识、公示牌、储物柜：无陈旧手印、无积尘、无陈旧污渍、保持干净、无不当张贴物；消防器材等：表面洁净、光亮、无积尘；垃圾桶：无垃圾爆满、表面无痰渍、无污渍、按规范消毒；楼内外露管道：无厚积尘土、表面洁净；

外挂梯：无厚积尘土、无污渍、表面洁净；

公寓楼顶、晾衣场：地面无垃圾、无污渍、水渍、油渍、烟头、无掉落晾晒衣物；

公寓内生活服务设施：无积尘、无污渍、水渍、油渍、表面洁净、光亮；

公寓楼卫生间：无异味、无跑滴漏现象；地面：无积尘、碎纸、垃圾、烟头、无积水、无尿迹、污迹；大小便器：无尿碱水锈印迹（黄迹）、无污垢、喷水嘴应洁净、按规范消毒；纸篓：污物量不超过2/3，内外表干净；墙面：无积尘、污迹、无蛛网；隔板：无积尘、烟头、痰迹、垃圾杂物、小广告；扶手无积尘；污水池：无砂泥、无污渍；窗户、窗台：玻璃明亮、窗台无积灰、窗框无尘土；暖气及暖气罩：无积尘、污迹。换气扇：无积尘、污迹；天花板：无积尘、污迹、无蛛网；

公寓楼洗漱间：无异味、无跑滴漏现象；地面：无积尘、无积水、无污迹、无碎纸、无垃圾、无烟头；墙面：无积尘、污迹、无蛛网；洗漱池：池壁无污垢、无痰迹、无头发、无剩饭倾倒等不洁物；水龙头：无积尘、无污物、按规范消毒；洗漱池台面：无水渍、无污物、按规范消毒；天花板：无积尘、污迹、无蛛网；窗户、窗台：玻璃明亮、窗台无积灰、窗框无尘土；顶灯、换气扇：无积尘、污迹；暖气及暖气罩：无积尘、污迹；

### 3. 卫生间保洁标准：

卫生间内：无异味；

地面：无积尘、碎纸、垃圾、烟头、无积水、无尿迹、污迹；

洗手池：池壁无污垢、无痰迹及头发等不洁物；

水龙头：无积尘、无污物、按规范消毒；

洗手池台面：无积尘、无污物、按规范消毒；

便器：无尿碱水锈印迹（黄迹）、无污垢、喷水嘴应洁净、按规范消毒；

纸篓：污物量不超过2/3，内外表干净；

墙面：无积尘、污迹；

天花板：无积尘、污迹、无蛛网；

隔板、门板：无积尘、烟头、痰迹及垃圾杂物，扶手无积尘，无污物字迹，无小广告；



污水池：无砂泥、无污渍；

4. 因天气遇大风、下雨、下雪等特殊情况：各楼门口实行门前三包，及时清扫门前积雪及校园道路积雪；大风及有扬尘天气要及时关好门窗，防止玻璃破碎；春、冬季传染性疾病高发期，根据采购人要求，加强对桌椅、卫生间的消毒，加强教室空气流通。

5. 如遇学校各类考试、大型活动、工作检查等情况，外包保洁公司有义务无条件配合学校各项工作。

6. 室外整体环境干净整洁，地面、草坪无杂物，犄角旮旯无堆积物；地下停车场和楼梯的卫生保持地面干净、整洁、无杂物，楼梯扶手要经常擦洗。

7. 校园内的垃圾桶、指示牌、宣传窗要经常擦洗，保持干净；及时清除所负责区域的小广告；负责区域内产生的垃圾运到指定地点。

## （二）作业要求

| 分<br>类 | 项<br>目 | 服务内容                                                                        | 作业频率                                                                                                             | 质量标准                                                                               |
|--------|--------|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 日常保洁   | 门前三包   | 外围平台、台阶、散水、广场、绿地。                                                           | 每日早晨清扫，经常巡视保洁清。                                                                                                  | 平台、台阶、广场、绿地无果皮、纸屑等杂物，无积水，无污渍，自行车码放有序。                                              |
|        | 大厅     | 1. 地面除尘清扫，定期清洗石材地面；<br>2. 大厅玻璃；<br>通道门<br>3. 杂物桶；<br>4. 大厅墙壁、柱子；<br>5. 灯具等。 | 1. 每日对公共区域地面除尘。每季度进行机械清洗、抛光、保养；<br>2. 大厅玻璃每日巡视擦拭；<br>3. 杂物桶每日倾倒擦洗；<br>4. 大厅墙壁、柱子、天花板每月擦拭，平时巡视保洁；<br>5. 灯具季度保洁擦拭。 | 地面干净、光亮无污渍、无废弃物、无水印；玻璃干净通透；杂物桶外表干净，倾倒及时，无垃圾外溢现象，无异味；墙面无蛛网、污渍，无张贴；目视达标，手抹15公分无可见灰尘。 |
|        | 楼      | 1. 拖洗地面、                                                                    | 1. 拖洗地面2次/日                                                                                                      | 地面干净、无污                                                                            |

|  |                                 |                                                         |                                                                                                                                 |                                                          |
|--|---------------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
|  | 道<br>楼<br>梯                     | 楼梯；<br>2. 擦拭踢角边、门窗、标牌、楼梯扶手；<br>3. 灯具等；<br>4. 电梯间。       | ，巡视清理废弃物，除渍，巡视除尘。每季度进行机械清洗、抛光保养；<br>2. 擦拭踢角边、门、窗、标牌、楼梯扶手等1次/日。每周对不锈钢栏杆扶手上光亮剂保养；<br>3. 灯具每季擦拭；<br>4. 电梯间每日清洁，包括地面、箱体、顶棚。每周抛光、保养。 | 渍；玻璃干净通透；墙面无蛛网、污渍，无张贴；不锈钢扶手无污渍，无锈斑。目视达标，手抹15公分无可见灰尘。     |
|  | 教<br>室<br>及<br>教<br>学<br>场<br>所 | 1. 拖洗地面、脚坪；<br>2. 窗台及其他家具等；<br>3. 黑板及沟槽；<br>4. 课间倾倒杂物桶； | 1. 每日清扫、拖洗1次/日，平时巡视保洁；<br>2. 桌椅、讲台、机柜等表面擦洗1次/日，每日巡视保洁；<br>3. 黑板及沟槽擦洗                                                            | 地面干净、无污渍；玻璃干净通透；墙面无蛛网、污渍，无张贴；黑板干净，沟槽无粉尘；家具光亮，皮制品润泽；杂物桶外表 |

|  |             |                                                                                                            |                                                                                                                                                                              |                                                                                                                              |
|--|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |             | 5. 灯具等。<br>6. 定期清洁机<br>柜内部。                                                                                | 2以上；<br>4. 杂物桶擦拭倾倒<br>2次/日，巡视保洁<br>；<br>5. 灯具每季擦拭；                                                                                                                           | 干净，倾倒及时<br>，无外溢，无异<br>味。目视达标，<br>手抹15公分无可<br>见灰尘。                                                                            |
|  | 卫<br>生<br>间 | 1. 地面； 镜子<br>。<br>2. 门、窗、隔<br>板、水箱、瓷<br>砖；<br>3. 盥洗台、水<br>池、陶瓷便器<br>；<br>4. 便篓；<br>5. 卫生间消毒<br>。<br>6. 垃圾桶 | 1. 擦洗地面2次/日<br>， 巡视保洁；<br>2. 门、窗、隔板、<br>水箱、墙壁擦拭1<br>次/日，巡视保洁<br>；<br>3. 镜面、盥洗台、<br>水池、陶瓷便器擦<br>拭2次/日，巡视保<br>洁；<br>4. 便篓每日倾倒1<br>次以上；<br>5. 消毒卫生间、便<br>池、便坑2次/周<br>6. 垃圾桶及时清理 | 地面及所有立面<br>干净、无污渍；<br>玻璃干净通透；<br>墙面无蛛网、污<br>渍，无张贴；便<br>器无尿碱，无异<br>味；便篓倾倒及<br>时，无外溢，表<br>面干净无异味。<br>目视达标，手抹<br>15公分无可见灰<br>尘。 |
|  | 其<br>他      | 平时随手关灯关空调等；夜间打扫<br>完卫生随手关灯、关空调；各种报                                                                         | 符合要求，无投<br>诉，没有安全事                                                                                                                                                           |                                                                                                                              |



|        |                                                                                                                     |      |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| 服<br>务 | 修应及时处理；周围自行车停车入位、整齐有序；冬季按照甲方扫雪预案按时完成责任区的除雪任务；按要求完成校方考试、重大活动等突发性任务；遇雨、雪、风等恶劣天气及时关闭公共区域门窗，不得因门窗关闭不及时而出现安全事故；公共设施及时报修。 | 故。   |
|        | 以上未列在内的临时性工作                                                                                                        | 符合要求 |

备注：

- ①卫生间设施、设备出现故障时保洁人员有义务告知采购人有关部门。
- ②发现楼道及步行梯有堆积物时，员工有责任及时告知采购人处理解决。
- ③定期检查教室板擦、粉笔，如有缺失，及时补充。

### 附件3：保洁服务质量监督检查方案

为稳步推进采购人保洁服务工作的有效进展，切实加强保洁服务工作，提高投标人的管理服务质量，保障采购人相关管理制度的贯彻落实，保障采购人运营的正常秩序，根据合同相关文件要求，结合采购人实际情况制定本方案。

#### 一、成立保洁服务质量监督领导小组。

为保证对中标服务供应商的服务质量监督检查工作顺利开展，采购人成立保洁服务质量监督领导小组，增强沟通，促进工作。

保洁服务监督领导小组

组 长：采购人部门分管领导

副组长：物业管理工作职能部门负责人

成 员：物业管理部門员工及保洁项目部成员

监督检查过程中，检查组中采购人总人数至少2人，保洁单位当日带班负责人全程配合见证。

#### 二、监督和检查内容：

监管部门代表甲方对乙方履行合同的情况进行监督检查具体内容如下：

1. 每月对乙方的工作质量进行一次评价与考核；
2. 每月5日前向乙方发出《月考核成绩通知书》，必要时同时送交《整改通知单》；
3. 在月考核基础上，每年对乙方的工作质量进行一次综合评价与年终考核；

#### 三、监督小组权限：

北京联合大学合同 第32页共34页 打印时间：2025年12月17日

1. 要求被检查的保洁公司及人员予以配合，对检查中发现的问题责成被检查保洁公司限期改正，同时记录扣除违约金；

2. 按照有关工作规程进入被检查部门的工作现场，开启相关工作房间，查阅相关记录档案，询问相关工作人员；

3. 检查保洁在岗人员考勤情况；

4. 对不称职的保洁服务人员，提出处理意见。

#### 四、监督检查方式：

1. 不定期进行检查；

2. 检查一般采取现场检查、事后检查、专项调查的办法进行，检查既要突出重点，又要全面，注重检查效果；

3. 监督检查实行报告制度，内容包括：被监督单位、检查项目、发现的主要问题等；

4. 广泛了解采购人各部门、师生员工的意见和建议，及时反馈并由投标人调整到位；

5. 做好检查记录，监督小组定期将收集的相关信息汇总、上报；

6. 检查方案发现的问题需保洁项目经理做出详细记录且经项目经理签字（如果事实清晰，项目经理拒绝签字，加倍扣除违约金）后采购人存档作为考核及结算依据。

# 盛和招标代理有限公司

## 中标通知书

---

珠海市丹田物业管理股份有限公司：

受北京联合大学委托，盛和招标代理有限公司代理的北京联合大学 2026 年北四环校区、北苑校区教学生活区保洁服务外包（11000025210200154942-XM001）采用公开招标采购方式，按照法律法规规定的程序，经评标委员会评审，北京联合大学确定贵单位为中标人，中标金额为：6274776 元。

请贵单位自本通知书发出后 30 天内，与采购人签订合同等有关事项。

保证金退款时间为合同签订后五个工作日内，为保证及时准确将保证金退回，请贵单位在合同签订当日，将合同副本递交至我公司。



---

盛和招标代理有限公司

地址：北京市海淀区马甸东路 17 号金澳国际写字楼 27 层

邮编：100000

电话：13356792662