



北京财贸职业学院 2026-2027 年朝阳校区保洁绿化服务合同



委托方（甲方）：北京财贸职业学院

受委托方（乙方）：北京醒客物业管理有限公司



北京财贸职业学院 2026-2027 年朝阳校区保洁绿化服务合同

委托方（甲方）：北京财贸职业学院

委托方登记号： 12110000400732008H

通讯地址：北京市通州区北关大街 88 号

联系电话： 85975549

邮政编码： 100026

保洁服务企业（乙方）： 北京醒客物业管理有限公司

营业执照注册号： 91110117080454124T

通讯地址： 北京市昌平区中东路 5 号院 1 号 17 层 1708

邮政编码： 102218

法定代表人： 王立红

委托代理人： 杨洁

联系电话： 010-85800046

电子邮箱： BJxingkewuye@163.com

第一章 项目基本情况

名称：北京财贸职业学院 2026-2027 年朝阳校区保洁绿化服务项目

类型：保洁绿化服务

坐落位置：北京朝阳区水碓子东路 15 号

保洁绿化面积： 约 45000 平方米

第二章 保洁/绿化工作内容

一、负责朝阳校区综合楼、教学楼、宿舍楼、20 号院等楼宇的卫生保洁工作。

二、协助完成学院内重大活动、节假日校园环境布置及大型会议的场地布置工

作。

三、垃圾的清运工作，配备垃圾清运车，门前三包和雨雪清扫工作。

四、负责保洁区域内设施、设备日常巡查等工作。

五、校园内绿化养护工作，包括但不限于植被配置合理、树木生长正常、绿地整洁、适时对植被的防冻与保暖、保障绿篱生长造型正常、裁剪树枝、落叶清运等工作。

第三章 保洁区域界定与保洁/绿化面积

一、实行“门前三包”原则。纵向向前到达路牙线；横向以台阶宽度为基准。

二、实行“散水”划定法。

三、室内外面积：约 45000 平方米

第四章 保洁/绿化服务标准

一、服务总体要求

（一）完成朝阳校区综合楼、教学楼、宿舍楼、20 号院等楼宇的卫生保洁工作。

（二）协助完成学院内重大活动、节假日校园环境布置及大型会议的场地布置工作。

（三）完成垃圾的清运工作，配备垃圾清运车，完成门前三包和雨雪清扫工作。

（四）完成保洁区域内设施、设备日常巡查等工作。

（五）完成校园内绿化养护工作，包括但不限于植被配置合理、树木生长正常、绿地整洁、适时对植被的防冻与保暖、保障绿篱生长造型正常、裁剪树枝、落叶清运等工作。

（六）服务质量标准和要求：达到国家、北京市及属地对于高校保洁绿化工作的相关标准并满足学校的要求，师生满意率 90%以上。

（七）保洁员、绿化员配置合理，明晰的组织架构。保洁员、绿化员政治可靠，无不良记录，技术熟练，具备应急处理事件的能力，并符合学校提出的具体人员要

求。

二、保洁服务要求、标准

质量标准达到国家、北京市及属地对于高校保洁绿化工作的相关标准并满足学校的要求，有健全的保洁制度、责任制、日常检查台账，有明确的保洁分工和责任区域。

（一）宿舍楼、培训楼服务要求、标准

1. 做好宿舍楼、培训楼楼道、卫生间等公共区域的保洁及垃圾清运工作。
2. 楼道、楼梯干净整洁，玻璃明亮，地面无污垢、痰迹、纸屑、烟头，墙面无灰尘，天花板无灰尘、无蜘蛛网。
3. 卫生间无异味，下水管通畅，厕坑、镜面、洗手台无污点，纸篓随时清理。盥洗室、浴室清洁无污垢、无异味。
4. 保洁工具与保洁用品要统一放在指定地点。
5. 垃圾箱（桶）每天清掏及擦拭2次。
6. 门、窗、扶手、消防栓等公用设施无明显灰尘、无污迹。
7. 捡拾物品及时上交学校管理部门（楼管员）做失物招领，不许私自处理。
8. 负责保洁区内设备设施功能性、完整性的报修工作和维修结果的考核签字工作。
9. 3月底和8月底擦拭宿舍楼、培训楼外立面玻璃。

（二）教学楼服务要求及标准

1. 做好教学楼楼道、卫生间等公共区域的保洁及垃圾清运工作。
2. 楼道、楼梯、大厅干净整洁，玻璃明亮，地面无污垢、痰迹、纸屑、烟头，墙面无灰尘，天花板无灰尘、无蜘蛛网。
3. 卫生间无异味，下水管通畅，厕坑、镜面、洗手台无污点，纸篓随时清理。
4. 教室桌椅、讲台无灰尘，桌斗内无杂质；黑板板面擦净，板槽内无粉末，黑

板周围整洁；窗台无灰尘，窗帘挂放整齐。

5. 保洁工具与保洁用品要统一放在指定地点。
6. 垃圾箱（桶）每天清掏及擦拭 2 次。
7. 门、窗、扶手、消防栓等公用设施无明显灰尘、无污迹。
8. 捡拾物品及时上交学校管理部门（楼管员）做失物招领，不许私自处理。
9. 负责保洁区内设备设施功能性、完整性的报修工作和维修结果的考核签字工作。
10. 3 月底和 8 月底擦拭教学楼外立面玻璃。

（三）综合楼服务要求、标准

1. 做好综合楼楼道、卫生间等公共区域的保洁及垃圾清运工作。
2. 楼道、楼梯、大厅干净整洁，玻璃明亮，地面无污垢、痰迹、纸屑、烟头，墙面无灰尘，天花板、天棚无灰尘、无蜘蛛网，地毯洁净无污渍。
3. 卫生间无异味，下水管通畅，厕坑、镜面、洗手台无污点，纸篓随时清理。
4. 保洁工具与保洁用品要统一放在指定地点。
5. 垃圾箱（桶）每天清掏及擦拭 2 次。
6. 门、窗、扶手、消防栓等公用设施无明显灰尘、无污迹。
7. 捡拾物品及时上交学校管理部门（楼管员）做失物招领，不许私自处理。
8. 负责保洁区内设备设施功能性、完整性的报修工作和维修结果的考核签字工作。
9. 3 月底和 8 月底擦拭综合楼外立面玻璃。

（四）其他要求、标准

1. 每日早 7 点前完成相关区域的保洁工作。上课期间作业，不得影响正常教育教学。
2. 综合楼会议室、值班室维护要求、标准：空气清新无异味，玻璃明亮，墙面

干净；家具整齐，桌面、台面、隔板、文件柜上下无灰尘、污渍；电话外壳干净无污迹，顶灯干净明亮无灰尘，地面清洁，每日打扫。

3. 教学楼、综合楼、宿舍楼等楼宇外围维护要求、标准：平台、台阶无果皮、烟头、纸屑等杂物，无积水、无污迹，附属设施干净整洁、无积尘。公共区域楼宇玻璃明亮。

4. 教室、机房维护要求、标准：每天晚上下课后打扫干净后锁门；按照要求开关教室空调和各楼层的电开水器；地面无痰迹、烟头、垃圾、纸屑，讲台、课桌椅干净无灰尘，课桌屉斗内无杂物并摆放整齐，及时报修教室桌椅和灯具；黑板完好光亮、无粉笔痕迹，黑板槽内无明显粉末；室内门窗无污迹、无张贴物，灯具、电扇、空调干净，墙面、屋面无积尘蛛网，窗台无灰尘，窗帘挂放整齐，窗帘无污迹、无脱落。

三、校园环境绿化养护要求、标准

质量标准达到国家、北京市及属地对于高校保洁绿化工作的相关标准并满足学校的要求，有健全的绿化制度、责任制、日常检查台账，有明确的绿化分工和责任区域。

（一）植物配置基本合理。乔、灌、花、草齐全，基本无裸露土地。

（二）树木生长正常，生长达到该树种该规格的平均生长量。树冠基本完整，内膛不乱，通风透光，修剪及时，无死树和明显枯枝死杈；在正常条件下，无明显黄叶、焦叶、卷叶、落叶；被啃咬的叶片最严重的每株在 10% 以下；有蛀干害虫的株数在 2% 以下，介壳虫危害较轻；树木缺株在 4% 以下；树木基本无钉栓、捆绑现象。

（三）绿篱生长造型正常，叶色正常，修剪及时，基本无死株和干死枝，有虫株率在 10% 以下；草坪覆盖率达到 90% 以上，修剪及时，叶色正常，无明显杂草；宿根花卉管理及时，花期正常，缺株率在 5% 以下。

（四）绿地整洁，无杂树，无堆物堆料、搭棚、侵占、垃圾等现象；设施基本

完好，无明显人为损坏，对违法行为能及时发现和处理；绿化生产垃圾能及时清运。

（五）植物、花卉未经后勤保卫科批准，不得任意移植或移往校外。

（六）绿化垃圾由乙方负责外运。

（七）适时组织对植被的防冻与保暖。

（八）负责绿化区内设施设备功能性、完整性的报修工作和维修结果的考核签字工作。

四、校园环境绿化养护考核要求

（一）甲方将以比选文件要求及中选单位响应文件的响应情况为标准对中选单位的服务情况进行考核。

（二）乙方应认真按照园林绿化行业的标准、规范、本合同的要求以及甲方依据本合同发出的指令进行养护，随时接受甲方的检查和考核，为检查、考核提供便利条件；

（三）甲方可按照合同约定标准进行随机检查和定期考核，发现养护质量达不到约定标准的部分，甲方可要求乙方采取补种、更换、重做、修复等一切补救措施，直到符合约定标准。由乙方承担由于采取补救措施而产生的一切费用，甲方按合同款的1%—10%进行处罚（在合同款中扣除）；

（四）因养护不当造成的绿化树木、花卉死亡或损坏由乙方无偿补种修复，无法补种修复的按市场价赔偿。若乙方认为造成绿化树木、花卉死亡或者损坏的责任不在乙方，由乙方承担举证责任。

第五章 合同期限

保洁服务期限：自2026年8月25日起至2027年8月24日止，服务期限壹年。

第六章 保洁服务费用

第一条 保洁绿化服务费用

总费用共计人民币：890,000.00元，（大写）：捌拾玖万元整。

包括但不限于：人工成本、清洁工具物料、绿化药剂、管理费、税金等。

第二条 付款方式

自合同签订之日起一个月内，甲方支付合同总价款的 30%。2027 年 3 月 1 日-3 月 31 日，甲方向乙方支付合同总价款的 30%，合同期满后 30 日内，甲方向乙方支付合同总价的 40%。

第七章 双方权利与义务

第三条 甲方权利义务

一、甲方将以比选文件要求及中选单位响应文件的响应情况为标准对中选单位的服务情况进行考核。

二、甲方委派专人负责协调、监督管理。

三、乙方进场时，甲方应协助乙方将工作区域内所有物品现状点验清楚，特别强调物品有无损坏，贵重物品有无保管好等因素。

四、乙方进场后，甲方需提供水源、安全用电、照明；提供乙方设备存放的房间、办公用房及办公电话一部，以保证正常工作，电话费由乙方支付。

五、协助乙方解决工作现场遇到的特殊问题。

六、乙方在保洁工作中未达到保洁绿化的质量标准，甲方将以口头告知或书面形式通知乙方，每发出一次书面通知，甲方将扣除乙方当月保洁绿化费用的 1%（每月保洁绿化费用按合同金额/12 测算）。

第四条 乙方权利义务

一、乙方应依据国家、北京市及属地对于高校保洁绿化工作的相关标准及学校的要求，制定工作实施方案、服务标准，奖罚措施和人员编制情况及各项规章制度、管理制度，针对各种突发情况的预案，以及具体工作措施、保障质量承诺的措施等；乙方保证按照要求完成规定的作业项目，确保卫生质量和标准，达到甲方满意。

二、乙方在承包的保洁绿化工作范围内，甲方如因保洁绿化工作未达到保洁绿

化质量标准，被有关社会职能部门（环卫、城管等）处罚，该罚款由乙方承担。

三、承诺协助完成学院交给的临时任务。

四、乙方额外派出一名主管负责人负责日常保洁绿化工作质量检查和保洁绿化工作紧急情况的处理，并于每月 5 日前将上月的保洁绿化工作总结和本月的保洁绿化工作计划以书面形式报告甲方。

五、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

第八章 其他约定

第五条 服务人员安排

一、乙方在保洁区域内服务总人数 13 人，乙方在绿化养护区域内服务总人数 3 人。

二、非合同区域内的特殊保洁工作，由甲乙双方协商确定，乙方可提供有偿特约服务，并保证各项工作质量。

三、乙方人员年龄要求：符合法定聘用年龄，男不高于 60 周岁，女不高于 55 周岁。

四、乙方人员须经专业培训和具有专业知识人员担任。

五、乙方的员工要统一着装，佩戴本公司标识，进入工作现场的出入证由甲方配发，遵守甲方各项内部规章制度，乙方不得在甲方服务区域内未经甲方同意擅自承揽业务。

六、乙方的员工在工作期间不得随意离开工作岗位，若乙方主管负责人不在作业现场，乙方临时负责人应接受甲方主管保洁负责人的监督指导，并按甲方的保洁工作标准进行检查。

七、寒假、暑期期间承包的乙方不得减员，遇到特殊情况由甲方安排；如遇特殊的雨雪天气，或甲方有重大活动，乙方必须服从甲方的调配。

第六条 关于绿化甲方的工作

一、将绿化养护工程区域内的树木、草坪、花卉、绿篱、园林设施及其他需要养护的设施，列明范围或清单，双方进行现场确认。

二、提供养护范围内的园林景观设计图纸，以及养护场地内的工程地质。

三、提供养护所需用水、用电的接驳点，保证养护期间的需要。

四、乙方进场后，甲方在校园内提供管理用房和材料、工具存放地点。除双方另有约定外，车辆及大型机械设备的存放问题，由乙方自行解决。

五、组织召开绿化养护作业要求交底会。

六、在养护期间，主管单位通知停电、停水，甲方应及时通知乙方，乙方应采取停电、停水期间的养护措施。甲方收悉停电、停水通知后，未及时通知乙方的，由此造成养护范围内的植物或养植物死亡，其损失由甲方承担。除此之外的停电、停水或其他异常事件，造成损失由责任方承担；不能确定责任的，由乙方承担。

七、按照本合同约定，检查、考核乙方的工作。

八、按合同约定向乙方支付绿化养护费用。

九、涉及重大活动或其他原因，甲方认为确有必要暂停养护工作或调整养护方案时，应当以书面形式要求乙方养护人员调整养护时间或更改养护措施，乙方应遵从甲方要求。

第七条 关于绿化乙方的工作

一、建立完善的绿化养护班组，制定绿化养护岗位职责以及各岗位规范、按国家相关规定制定操作规程、绿化养护制度（包括节假日值班制度、防汛防台期间的值班制度和应急抢险工作制度）。根据合同约定，配备技术管理人员和绿化养护操作人员，并将岗位规范、操作规程、管理制度及工作人员的名单交甲方审批备案。

二、根据季节、气候、土壤、植物的生长习性和生长阶段及养护场地的具体情况合理安排、开展养护工作，根据甲方要求及时做好养护区域的局部调整，保证绿

化观赏的整体性，并向甲方提供年、季、月度养护管理方案及相应进度统计表。

三、负责区域内各类植物养护及日常巡视检查，如发现各类苗木、设施有被损、被盗等情况时，应及时向甲方汇报并立即进行补缺、恢复。

四、开展养护工作时，严格遵守政府和有关主管部门对噪声污染、环境保护和安全生产等的管理规定，文明施工；在养护区域处理好养护工作与人的关系。绿化垃圾须堆放甲方指定位置，由乙方负责清理外运。

五、养护期间，做好养护范围内的地下管线和现有建筑物、构筑物的保护工作；但甲方须在乙方进场前，将养护范围内的地下管线、地下构筑物的情况向乙方进行交底。

六、接受甲方的管理、监督、检查和考核，对甲方发出的整改通知，应及时按甲方的要求进行整改。乙方无正当理由拒绝整改时，甲方可以另行委托他人予以整改，所发生的费用由乙方承担。

七、负责养护工作人员的劳动保护和人身安全。除双方另有约定外，养护工作人员的餐饮、住宿由乙方自行承担。

八、建立和健全养护管理档案，对养护管理工作中采集的各种信息、资料及时做好分析整理和归档保存工作，并报送甲方备案。养护管理期满，将养护管理的所有档案资料及养护范围内的各类植物、设施完好地移交给甲方。

九、承诺无偿完成学院交给的临时任务。

第八条 乙方所需养护施工机械、材料、器具设备

一、乙方应自行配置养护管理所需要的交通工具以及其他养护所需机械、材料、器具设备。

二、乙方应当对投入使用的机械、材料、器具设备的质量负责。乙方投入使用的机械、材料、器具设备的数量、规格和品质达不到合同约定标准时，须承担违约责任。

三、乙方应保证其提供的机械、材料、器具设备符合安全标准。在乙方使用前，应按规范要求进行检查或试验，不合格的不得使用。检查或试验费用，由乙方承担。

四、甲方发现乙方提供或使用不符合约定的机械、材料、器具设备时，乙方应当按照甲方的要求负责采取更换、重做等补救措施，并自行承担相应费用。

五、乙方需要使用代用机械、材料、器具设备时，增加的合同价款由乙方自行承担，减少的合同价款须从合同总价中核减。

第九条 安全防护

一、乙方有权按照自己的工作方案（涉及安全方面）进行服务的权利，但应遵守国家法律法规以及甲方的规章制度。

二乙方在甲方工作的保洁员工应签订劳动合同，并办理各种用工手续及工伤等保险，如因用工不当，给甲方造成损失由乙方承担。乙方员工在工作期间发生工伤事故、人身安全及治安事件，因此造成的经济损失及责任由乙方承担。甲方不承担任何责任和费用。

三、乙方对土壤进行消毒或防治病虫害时，应使用符合环保要求的药剂，不得使用国家禁止使用的剧毒、高残留或可能造成其他公害的药剂。乙方喷洒药物之前，须将喷洒时间、药物种类提前报甲方批准，按甲方批准的时间和路线进行喷洒。瓜果类植物在挂果期间不得喷洒药剂，以防发生意外。残留药剂和容器，乙方应按规定妥善收集和处理。乙方未按规定使用药剂，造成的责任和损失由乙方自行承担。

第十条 环境保护

一、养护期间，乙方应遵守国家有关环境保护的政策、法规。养护范围内的垃圾应按规定清理或运到甲方指定位置。

二、乙方应按合同约定进行施肥、沤肥。施肥、沤肥不得造成绿化景观和周边环境污染。

三、养护期间，在枯水季节，乙方应按合同约定的范围和内容，清理水体淤泥，

负责挖出的淤泥外运。

四、养护期间，乙方应按合同约定修整水体堤岸，（水体工程质量出问题除外）防止坍塌；但不能擅自挖掘堤岸以扩大水面，亦不能擅自改变堤岸形状、走向。

第十一条 事故处理

一、养护期间，若发生重大伤亡及其他安全事故，乙方应按有关规定立即上报有关部门并通知甲方，同时按政府有关部门要求处理，由事故责任方承担发生的所有费用。

二、甲方、乙方对事故责任有争议时，应按政府有关部门的认定处理。

第十二条 原料与设备

一、乙方应使用绿色环保的设备和用品、用具（品牌），保洁用品应及时更新，保证卫生。

二、乙方为保证质量，须根据不同材质，采用相适应的清洁原料和操作方法。

三、由于乙方在日常保洁、绿化工作中给甲方设施、设备、材料、物品造成损失的，乙方应承担赔偿责任，乙方赔偿金由保洁服务费中扣除。

第十三条 监督检查

一、甲方对乙方提供的保洁绿化服务具有监督和检查的权利。

二、甲方对乙方的服务及清洁、绿化质量不满意时有权提出异议和要求整改；如不满意乙方保洁员的服务，可责令乙方及时调换。

三、乙方应积极采纳甲方在保洁、绿化方面的合理化建议，协助甲方处理有关保洁服务方面的投诉。

第十四条 损害赔偿

一、乙方在作业中应严格要求工作人员，按行业相关规定做好各种防护措施，不得擅自挪用甲方的物品。

二、乙方工作进行中，如发现甲方物业材质有破损迹象，应及时保护现场，立

即向甲方通报。

三、由于乙方在日常保洁工作中不慎给甲方设施、设备、材料、物品造成损失，乙方应承担赔偿责任。

四、乙方保洁人员不得将垃圾倒入下水道，如发现有保洁员把垃圾倒入下水道，每发现一次将扣除乙方当月保洁绿化费用的 1%（每月保洁绿化费用按合同金额/12 测算）。

第十五条 违约责任

一、如甲方不按合同规定期限向乙方支付服务费，经乙方催讨后仍未支付时，对逾期未付的费用每逾一天，按付费金额的 1% 支付滞纳金。

二、如乙方未按合同要求进行优质的保洁服务（按合同标准）给甲方造成恶劣影响和损失时，甲方有权向乙方收取合同款 5% 作为罚金。

三、双方中途终止合同未提前一个月通知对方，应赔偿对方因此造成的损失，并支付剩余月份服务费的 10% 作为违约金。

第十六条 有关法律规定和当事人约定的其他权利义务

一、自乙方依据合同提供服务时起，如因乙方或其派驻至甲方的服务人员（包括但不限于该等服务人员主张劳动关系、工资福利、社会保险、经济补偿/赔偿金、工伤待遇、竞业限制义务等）发生任何争议、纠纷、诉讼或仲裁（以下简称“争议”），或相关政府部门（如劳动监察、社保机构等）要求甲方承担责任，导致甲方因此需承担任何形式赔付、补偿、罚款、滞纳金、利息、律师费、诉讼/仲裁费及其他合理开支（以下简称“甲方损失”）的，无论该等责任是否源于连带责任或其他法律基础，均由乙方承担全部责任。

二、乙方特此不可撤销地承诺并保证：若发生上述情形，乙方应立即、全额赔偿甲方所遭受的一切损失。甲方在争议处理过程中或相关机构要求下先行支付任何款项的，甲方有权立即从任何应付乙方的服务费用、合同款项或保证金中直接抵扣

该等款项。若可抵扣金额不足，乙方必须于收到甲方书面通知之日起3个工作日内将剩余赔偿款项足额支付至甲方指定账户。若乙方逾期支付赔偿款项，除应全额支付本金外，还须按日加付同期中国人民银行公布的贷款市场报价利率（LPR）的4倍计算违约金直至付清；同时，此等违约行为构成对主协议的根本违约，甲方有权立即书面通知乙方终止主协议，自甲方发出书面解除通知之日起3个工作日内，乙方应退还甲方已付服务费，且不免除乙方应承担的赔偿责任及支付滞纳金义务，并保留追究其违约责任及其他一切法律救济措施的权利。

第九章 合同变更、终止与解除

一、合同期内服务内容的变更须双方协商，并采用书面形式。

二、本合同规定的履行期限届满，合同自动终止。合同期间双方都有权利提出终止合同，但需提前一个月以书面或电子邮件的形式通知对方，否则视为违约。

三、在合同履行过程中，如遇不可抗拒的因素，双方协商以补充合同方式解决。

四、当事人一方迟延履行债务或者有其他违约行为致使不能实现合同目的，另外一方可以解除合同。

第十章 合同争议的解决

一、因合同履行中发生的争议，合同当事人双方可通过协商解决。协商不成的，可向通州区人民法院提起诉讼。

二、诉讼费用应由败诉方负担。

第十一章 其他约定事项

一、本合同未尽事宜，国家有相关规定的，依规定解决；没有规定的，由双方协商解决，并签订书面协议。

二、本合同期限届满前，乙方保洁绿化服务达标，经甲乙双方协商一致后，本合同可续签一年。

三、对本合同的任何修改、补充或变更应经双方书面确认，并作为本合同附件，

与本合同具有同等的法律效力。

四、本合同一式八份，具有同等法律效力。甲方执五份，乙方执二份，招标代理一份。

五、政府采购项目的采购合同内容的确定应以招标文件为基础，不得违背其实质性内容。政府采购项目的采购合同自签订之日起七个工作日内，甲方应当将合同副本报同级政府采购监督管理部门和有关部门备案。合同将在双方签字盖章后开始生效。

合同

甲方（盖章）：
法定代表人/授权委托书代理人：
签订日期：2016年8月7日

乙方（盖章）：
法定代表人/授权委托书代理人：王立红
签订日期：2016年8月7日