

大桥镇 2024 年度集镇道路保洁及非机动车 道管理项目

政府采购合同

发包单位：盐城市大丰区大桥镇人民政府

服务单位：扬州市永祥物业管理服务有限公司

日 期：二〇二五年 二 月

委托方(以下简称甲方): 盐城市大丰区大桥镇人民政府

受委托方(以下简称乙方): 扬州市永祥物业管理服务有限公司

根据《中华人民共和国民法典》等国家、地方有关物业管理法律、法规和政策,在平等、自愿、协商一致的基础上,就甲方委托乙方对大桥镇 2024 年度集镇道路保洁及非机动车道管理项目实行专业化、一体化的物业管理订立本合同。

第一条 物业基本情况

详见招标文件

第二条 委托管理事项

一. **服务内容:** 大桥镇集镇道路保洁及非机动车道管理项目,包括且不限于下列范围:盐城市大丰区大桥镇镇区的道路、公共厕所、大桥中学南大门停车场、公共绿地的保洁、集镇、园区等区域地面上的建筑垃圾和杂草杂物运至指定的垃圾填埋场,并对大桥、潘丿烈士陵园进行保洁等。

二. 管理服务要求:

见本项目招标文件;甲方从乙方开始进场时立即按照招标文件和本合同要求对乙方进行考核。

第三条 合同期限

本合同期限:壹年(2025年2月25日至2026年2月24日)。

第四条 甲方的权利和义务

1. 与物业管理公司议定年度管理计划、年度费用等(本项目按乙方中标价执行);

2. 对乙方的管理实施监督检查,全面进行考核评定,如因乙方管理不善,造成重大经济损失或管理失误,有权终止合同,同时甲方有权追偿由此产生的损失费用;

3. 甲方在合同生效之日起日内按政府规定向乙方提供管理用房,由乙方按下列第(1)项使用:

(1)无偿使用，中标人不得出租、买卖或抵押。

(2)按每月每平方米建筑面积_/_元标准租用。

4.甲方在合同生效之日起一日内按规定向乙方提供本物业所有的物业及物业管理档案、资料(工程建设竣工资料)，并在乙方管理期满时予以收回；

5.不得干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的物业管理活动；

6.法规政策规定由甲方承担的其他责任。

第五条 乙方的权利和义务

1、根据有关法律、法规政策及本合同的规定，制订该物业的各项管理办法、规章制度、实施细则，自主开展各项管理经营活动，但不得损害甲方的合法权益，获取不当利益。

2、遵照国家、地方物业管理服务收费规定，按物业管理的服务项目、服务内容、服务深度、投标文件向甲方收取物业管理费用。

3、接受物业管理主管部门及有关政府部门的监督、指导，并接受甲方的监督；

4、对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能；

5、建立本物业的物业管理档案并负责及时记载有关变更情况；

6、本合同终止时，乙方必须向甲方移交原委托管理的全部物业及其各类管理档案、财务等资料；移交本物业的公共财产，包括用管理费、公共收入积累形成的资产；

第六条 管理目标

管理服务总体要求：招标采购单位按招标文件约定的考核办法进行考核，考核达 95 以上。

第七条 管理服务费用

1、物业服务管理费暂定 1103759.1 元，物业管理费组成以中标人投标文件为准。

2、遇有节假日、紧急会议或招标人安排的特殊活动，中标人须服从

招标人安排（包括但不限于欢迎标语、设施摆放等），属于招标范围以内发生的费用由中标人承担，招标范围以外的发生的费用由招标人承担。

3、物业管理服务费支付方式及其他：

付款方式：合同签订后付 30%预付款；在乙方完成好甲方所规定的工作任务后，甲方根据现场负责人和盐城市大丰区大桥镇人民政府办公室的两级考核结果按季度拨付给乙方费用，拨付时间为隔季度拨付（即第 1 季度服务费在第 2 季度发放），乙方须及时发放，并将工资发放明细提供给盐城市大丰区大桥镇人民政府办公室备案。本项目用工人员的社保费用（企业承担部分）、福利、服装、节假日加班等所有费用由乙方自行考虑，出现劳务纠纷与甲方不涉。

根据招标需求，甲方将制定考核办法对乙方进行考核，付款与考核直接挂钩，实行日巡查，周检查，月考核，根据甲方考核办法的得分情况付款，考核得分达 90—95 分按下述付款进度 100%付款，考核得分在 80—90 分的按下述付款进度应付价款的 95%付款，考核得分在 70—80 分的按下述付款进度应付价款的 90%付款，考核得分低于 70 分时，甲方有权单方面终止合同，不另行补偿任何费用给乙方，乙方必须无条件退场。具体考核办法在签订合同时由双方商定。

合同履行期间，甲方将对各岗位配置人数进行不定期抽查，如发现各岗位配置人数与投标文件承诺配置的人数不符时，减少人员的工资及相关费用在抽查当季付款时予以扣除，同时扣除当季考核得分，中标人同时还须承担违约责任。

履约保证金的形式：转账、履约担保或者投标人基本账户开户行出具的银行保函、保险公司保险单。**履约保证金的金额：**中标价的 10%。**履约保证金退还：**该项目服务结束后一周内无息退还。

[备注：不得超过合同金额的 10%，鼓励采购人对 AA 评级及以上政府采购供应商（需提供信用管理部门备案的第三方信用报告）免收履约保证金。依据《关于在全省政府采购领域推行电子履约保函（保险）的通知》，鼓励供应商自愿使用履约保函（保险）代替缴纳履约保证金，可以通过政府采购电子履约保函（保险）平台（www.jsdzbh.com）在线申请履约保函（保险）]

招标文件中的物业工作考核评分表为本合同的组成部分。

工资标准、保险等其他费用在项目服务期间不予调整。

服务期间结束后，如人员不减少，费用总额不增加且服务质量达到甲方要求的情况下，甲方有权再跟乙方续签合同；

第八条 违约责任

1. 如因甲方原因，造成乙方未完成规定管理目标或直接造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方相应补偿；乙方有权要求甲方限期整改，并有权终止合同。

2. 如因乙方原因，造成不能完成管理目标或直接造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方相应补偿。甲方有权要求乙方限期整改，并有权终止合同。

3. 因甲方房屋建筑或设施设备质量或安装技术等原因，造成重大事故的，由甲方承担责任并负责善后处理。因乙方管理不善或操作不当等原因造成重大事故的，由乙方承担责任并负责善后处理。（产生事故的直接原因，以政府有关部门的鉴定结论为准）。

4、不经甲方同意，中标人不得在物业管理区域内自主生产或经营物业管理服务之外的任何项目，如若发生，甲方有权要求乙方限期整改，并有权终止合同，没收履约保证金。

第九条 其他事项

1. 双方可对本合同的条款进行修订更改或补充，以书面签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

2. 合同规定的管理期满，本合同自然终止，双方如续订合同，应在该合同期满三个月前向对方提出书面意见。

3. 本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方均不承担违约责任并按有关法规政策规定及时协商处理。

4. 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，提请物业管理主管部门调解，调解不成的，任何一方可向项目所在地人民法院提起诉讼。

5. 本合同之附件均为合同有效组成部分；本合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

本合同及其附件和补充协议中未规定的事项，均遵照中华人民共和国有关法

律、法规和政策执行。

6. 本合同一式肆份，甲、乙双方各执贰份。

7. 本合同自签订之日起生效，合同未尽事宜按招标文件及有关法律、法规执行。



甲方(盖章):

法定代表人或授权委托人

(签字):

2025 年 3 月 3 日



乙方(盖章):

法定代表人或授权委托人

(签字):

年 月 日

签订日期: 2025年 3 月 3 日

附件 1:

政府采购合同履行验收书（参考格式）

根据政府采购合同（编号：_____）的约定，我单位组织对（项目名称）
项目中标（成交）供应商（公司名称）提供的货物（工程、服务）进行了履约验
收，验收情况如下：

项目名称		项目地点	
预算金额		承接单位	
合同时间		项目开始时间	
项目结束时间		项目联系人	
验收情况和验收意见 (可另附)			
验收小组（签名）： 年 月 日			
供应商确认意见（签章）： 年 月 日			
采购人确认意见（签章）： 年 月 日			

附件2:

项目需求及考核办法

一、招标具体要求:

(一) 服务内容: 包括但不限于:

采购需求: 大桥镇集镇道路保洁及非机动车道管理项目, 包括且不限于下列范围: 盐城市大丰区大桥镇镇区的道路、公共厕所、大桥中学南大门停车场、公共绿地的保洁、集镇、园区等区域地面上的建筑垃圾和杂草杂物运至指定的垃圾填埋场, 并对大桥、潘丿烈士陵园进行保洁等, 采购人保留对服务内容进行适当调整的权利。

总体要求: 物业管理单位应从本物业管理实际出发, 根据合同约定的管理服务范围和标准, 配备符合要求的物业管理人员, 专业人员和各类服务人员, 制定完整、有效的内部管理制度和日常服务运行管理制度等相关制度。

(二) 服务范围:

大桥镇集镇道路保洁及非机动车道管理项目服务范围 (下列数据仅作参考, 具体数量以实际交接为准, 招标人不因下列数据变化, 而增减费用):

备注: 所有道路干净整洁、垃圾桶必须合理摆放干净整洁盖子完好、如调换地方必须经过城管队同意、公厕干净无异味。

招标采购人提供的上述面积仅供投标人投标参考, 招标项目的现状、各类建筑物、各类设施等的面积、数量均由各潜在投标人自行测算报价, 不论上述面积数量、项目特征等描述是否准确, 物业管理年费用均不作调整, 因此各投标人应充分掌握实际服务范围及服务要求, 投标人可与招标采购单位代表联系后自行勘察现场, 以充分了解掌握服务内容及要求, 根据招标需求测算报价, 若有遗漏, 后果由投标人自行承担。

(三) 物业管理标准要求

大桥镇集镇道路保洁、大桥镇陈李线拾漂浮物

序号	服务区域	长度(m)	备注
1	转盘—民丰闸	1400	道路清扫、保洁
2	川东港大桥—大桥中心小学	750	道路清扫、保洁
3	川东港大桥—十字路口	500	道路清扫、保洁
4	十字路口—大桥中学	250	道路清扫、保洁
5	大桥中学—二中沟	250	道路清扫、保洁
6	医院桥—家家利超市	350	道路清扫、保洁
7	家家利超市—老农贸市场	300	道路清扫、保洁
8	老农贸市场—同心桥	300	道路清扫、保洁
9	同心桥—大海线	500	道路清扫、保洁
10	大海线	1100	道路清扫、保洁
11	民理街、忠信街、老计生办	1400	道路清扫、保洁、公厕清洁
12	老菜场、老用电站		道路清扫、保洁
13	工业园区	2200	道路清扫、保洁
15	幸福路	2500	道路清扫、保洁
16	人民路、荆桥路、三中沟	1750	道路清扫、保洁
17	潘 / 集镇道路	3100	道路清扫保洁、绿化清杂、除草
18	1、2号公厕		公厕保洁
19	潘 / 集镇4座公厕		公厕保洁
20	旅游公厕、3号公厕		公厕保洁
21	交警中队办公楼保洁		保洁
22	大桥中学南大门停车场		保洁
23	洋岸桥—民丰闸	3700	保洁、拾漂浮物
24	二中沟—三中沟、镇南桥—大海线、医院桥—二中沟（闸西路）	1800	保洁、拾漂浮物
25	三中沟—十六中沟、大桥、潘 / 烈士陵园	7500	保洁、拾漂浮物

二、 作业标准

道路保洁作业标准

1、4月—9月期间在早上7：00前完成清扫，其它月份清扫在7：30分完成。7：30分后巡回保洁，下午1：00—4：00各路段安排细扫，并严格执行“定人、定时、定岗、定质量”的四定方案，人行道、车行道、步阶等实行同步动态保洁。

2、保洁范围内的步阶、路牙保持洁净，垃圾桶、箱收集周边保持干净，隔

离栏下无积泥、积灰。

3、一类道路区域巡回保洁时废弃物停留不超过 10 分钟，二类道路巡回保洁废弃物停留不超过 20 分钟，清扫时要清理窞井口确保无堵塞，作业垃圾清扫干净。

4、道路的人行道、喇叭口和单位道口扫进二公尺，不得擅自减少或漏扫保洁地界。

5、保洁员文明作业，掌握气候特点，顺风扫时注意扬尘，不影响过往行人，遇到雨天积水清扫时注意不使泥浆飞溅过往行人，不得乱到清扫出的垃圾。

6、行道树因季节原因产生落叶期间，应酌情增加巡回次数增加保洁人员。

7、遇到灾害性气候时，应及时启动道路应急预案。

8、作业时保洁车应按规定停放，以不影响公共交通通行原则，并正常保持车内外浩净。

9、确保道路两侧可视范围内的野广告日产日清，能及时清除，无法清除的用与底色同色的涂料或油漆进行覆盖。

10、等级道路普扫质量标准及时间要求

一类：路面见本色、要求：“四无五净”：无果皮纸屑，无烟蒂，塑料袋，无杂草，污水，无人畜粪便。路面（人行道）净、路牙净、窞井口净、隔离栏底净、垃圾容器净。不准将垃圾扫好倒入绿化带，不准班内时间拾荒。

二类：路面基本见本色、要求：“四无五净”：无果皮纸屑，无烟蒂，塑料袋，无杂草，污水，无人畜粪便。路面（人行道）净、路牙净、窞井口净、隔离栏底净、垃圾容器净。不准将垃圾扫好倒入绿化带，不准班内时间拾荒。

（三）厕所保洁标准

二类厕所保洁时间不低于 14 小时，三类厕所保洁不低于 8 小时。

1、厕所内外墙、顶棚、门窗、隔离板无积灰、无污物、无蜘蛛网、无乱涂乱画。

2、厕所内地面无污物，无粪迹，尿迹、小便池无水锈，鸟碱、烟头，坑池无恶臭。管道畅通。

3、厕所内洗手池，镜子，挂衣钩，扶手等附属设备光洁明净，无灰尘。

4、厕所四周 3 米范围内无垃圾，粪便，污水，环境整洁卫生。

- 5、二类公厕工具间摆放整齐，值班室整洁卫生，无杂物堆，物电器用品。
- 6、公厕内各项设施设备发现损坏及时报修。

（四）农贸市场管理

- 1、市场内地面保持清洁、无积水；
- 2、蚊蝇滋生季节（5-9月）每天对垃圾箱、桶定时消杀2次，确保垃圾箱、桶无蛆虫，苍蝇每平方不超过2只。

8、档案、资料管理

加强有关物业的档案和资料管理。档案和资料的管理包括：业主投诉和意见档案、安全管理记录档案、清洁卫生管理档案、环境绿化管理档案、物业人事管理及人员培训档案等，以及具体的管理方案。物业管理企业必须运用计算机管理，所有档案要求做到保存完整，管理完善，交接手续完备，检索方便准确。

9、建立健全物业管理制度

根据本项目的具体情况，受托单位应制定企业详细的内部管理制度、日常服务的运作管理制度等相关制度。

- （1）物业管理员工行为规范；
- （2）管理人员岗位职责；
- （3）办公室工作职责；
- （4）保洁工作职责；
- （5）管理人员、操作人员考核细则（百分考核）；
- （6）考核奖惩制度；
- （7）安全保卫制度；
- （8）综合服务制度；
- （9）其他。

遇有节假日、紧急会议或招标人安排的特殊活动，中标人须服从招标人安排（包括但不限于欢迎标语、设施摆放等），属于招标范围以内发生的费用由中标人承担，招标范围以外的发生的费用由招标人承担。

（三）物业管理人员要求

- 1、人员基本原则：精干 高效 专业 敬业 健康。
- 2、人员数量要求（投入本项目的各类人员不得少于以下标准，否则作无效标书）：

人员配置：28人。

投标人在投标时须对以上人员配备作出书面承诺,并且在中标公示期间,提供项目人员一览表,附相关资料,人员要求必须符合招标文件要求,否则按自动放弃处理,一切损失均由中标人承担。

四、服务保障和承诺

(一) 投标人应对照招标文件要求,说明所提供已对采购人的需求做出了实质性的响应,或申明与需求有偏差的具体方面。

(二) 投标人可以在投标文件中提出不同的服务标准和保障承诺,使评标委员会相信替代服务相同于或优于原需求。

(三) 根据招标需求,招标单位将制定考核办法对中标物业单位进行考核,付款与考核直接挂钩,实行月考核,定期考核与抽查相结合,根据招标单位考核结果付款,具体考核办法双方在签订合同时约定。

(四) 物业管理企业不得经营物业管理服务之外的任何项目,如若发生,招标人将立即终止合同,并没收履约保证金。

考核细则

为了创建文明乡镇，美化镇区环境的需要，进一步加强我镇区集镇管理水平，促进我镇镇区公共区域长效管理面向市场化，规范化、常态化、结合我镇实际，特制定本考核细则。

一、考核对象、范围

经招标确定的承担镇区范围内的各项环境卫生、绿化带清理等工作。

二、考核项目

- 1、道路保洁、公共绿地保洁作业。
- 2、公厕保洁管理。

三、具体考核标准及处罚

（一）劳动纪律

1、按规定的作业时间准时上下班，不迟到、不早退（含开会），违法一次扣20元/人次。

2、按规定履行请销假制度，不无故离岗、脱岗、班内不干私活、不聚集聊天（3人以上），违反一次扣20元/人次。

3、及时完成上级交办的突击性及其他重大活动保障工作任务的，违反一次扣2000元。

（二）督查考核

1、按规定设置相应管理人员，每天管理考核，并做好管理台账，违反扣200元/月。

2、严格按限定的物业从业人员人数不缺人、不断档，违反扣30元/人次。

3、对上级考核无理取闹，对考核人员谩骂打击报复的违反扣1000元/人次。

（三）物业综合服务作业管理

1、道路保洁

（1）保洁员上班期间必须按规定穿标志服，保持衣帽整洁，并使用专用指定的工具，违反扣30元/人次。

（2）保洁员按规定时间完成每天早上的首扫，违反扣10元/人次。

（3）保洁员清扫保洁达到“四无、五净、二不准”，违反扣10元/人次。

(4) 保洁员文明作业，清扫时不得影响行人，违反一次扣 20 元/人次。

(5) 保洁员保洁区域垃圾容器擦洗干净，摆放整齐，四周干净，违反扣 10 元/人次。

(6) 保洁员保洁道路两侧可视范围内无野广告，清除不及时违反扣 5 元/处。

2、公厕保洁管理

(1) 保洁员上班期间必须按规定穿标志服，保持衣帽整洁，违反扣 30 元/人次。

(2) 厕内外墙顶棚、门窗、隔离板无积灰，无污迹、无蛛网、无乱涂乱画，违反扣 10 元/处。

(3) 厕内地面无污物、污垢、积水、地坪光洁，违反扣 5 元/处。

(4) 蹲坑洁净，无积留粪便、尿迹、尿碱、小便池无水锈、尿碱、烟头、坑头无恶臭，管道畅通，违反扣 5 元/次。

(5) 厕内洗手池、拖把池、镜子等光洁明净、无灰尘，违反扣 5 元/次。

(6) 厕所四周 10 米范围内无垃圾、粪便、污水，环境整洁卫生，违反扣 20 元/次。

(7) 厕所工具间工具摆放整齐，值班室整洁卫生，无杂物堆，无电器用品，违反扣 50 元/次。

(8) 公厕内设施保持完整，损坏未及时报修的，违反扣 20 元/次。

3、公共绿地保洁

(1) 保洁员上班期间必须按规定穿标志服，保持衣帽整洁，违反扣 30 元/人次。

(2) 公共绿地，无暴露垃圾（含建筑垃圾、白色垃圾）、枯枝、非生根的死树苗、废弃物，违反扣 20 元/处。

(3) 严禁在保洁区域焚烧垃圾、杂草，违反扣 1000 元/次。

(4) 由于主观原因，造成群众投诉、媒体曝光，影响镇区工作人员形象的扣 500 元/次。

四、其它事项说明

1、道路保洁“四无五净”：无果皮纸屑，无烟蒂、塑料袋，无杂草、污水，

无人畜粪便。路面（人行道）净、路牙净、窨井口净、隔离栅底净垃圾容器净。
不准将垃圾扫好倒入绿化带，不准班内时间拾荒。

2、以定期或不定期相结合的方式考核。

3、处罚扣款均从当月中标金额中扣除，次月兑现。