政府采购合同（服务）

项目编号：JSZC-320981-JZCG-G2026-0009/C81320260903

项目名称：东台市东台镇新东、金海、启平街道无物业社区物业管理服务项目

招标人名称（简称甲方）：东台市东台镇人民政府

中供应商名称（简称乙方）：扬州市永祥物业管理服务有限公司

社区管理（简称丙方）：东台市东台镇人民政府新东街道办事处

甲、乙双方根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》等有关法律法规的规定，甲方通过 东台市东台镇新东、金海、启平街道无物业社区物业管理服务项目公开招标的结果，签署本合同。

一、合同内容

1.1 标的名称：东台市东台镇新东、金海、启平街道无物业社区物业管理服务项目

1.2 服务管理及内容：包一：东台镇新东街道无物业社区整治及物业管理服务项目，作业面积约 588470.52 平方米，包含何垛桥社区、二女桥社区、东关社区、东坝社区、东园社区、长青社区。服务期内负责该区域内道路（环卫处管理范围以外的主次干道及背街后巷）、室内外公共区域及设施设备的卫生保洁、沟塘、河道斜坡保洁（水面以上）、公厕保洁、老旧小区屋顶落叶灰尘保洁（每年汛期前完成）、垃圾（生活垃圾、生产垃圾）分类收集及运输、管道疏通清淤、化粪池疏通、公共设施维修（包含灯具、水龙头、路面等，单次 300 元以内）、小广告清理、街道秩序维护与安全保障、配套景观绿化管护、清理乱堆乱放和乱建乱搭、公共区域和公共设施的水电维保、消防设备协调管理、公共房屋的维护管理，辖区内拆迁区域的日常巡查及维护，同时完成招标人要求的临时性工作。

包二：东台镇金海街道无物业社区整治及物业管理服务项目,作业面积约480712.85平方米,包含新海社区、新兴社区、金陈社区、北灶社区、新坝社区、北海社区。服务期内负责该区域内道路（环卫处管理范围以外的主次干道及背街后巷）、室内外公共区域及设施设备的卫生保洁、沟塘、河道斜坡保洁（水面以上）、公厕保洁、老旧小区屋顶落叶灰尘保洁（每年汛期前完成）、垃圾（生活垃圾、生产垃圾）分类收集及运输、管道疏通清淤、化粪池疏通、公共设施维修（包含灯具、水龙头、路面等，单次300元以内）、小广告清理、街道秩序维护与安全保障、配套景观绿化管护、清理乱堆乱放和乱建乱搭、公共区域和公共设施的水电维保、消防设备协调管理、公共房屋的维护管理，辖区内拆迁区域的日常巡查及维护，同时完成招标人要求的临时性工作。

包三：东台镇启平街道无物业社区整治及物业管理服务项目,作业面积约468323.74平方米，包含望海社区、公园社区、汤泊社区、玉带桥社区、金墩社区、八林社区、丁新村城市规划区。服务期内负责该区域内道路（环卫处管理范围以外的主次干道及背街后巷）、室内外公共区域及设施设备的卫生保洁、沟塘、河道斜坡保洁（水面以上）、公厕保洁、老旧小区屋顶落叶灰尘保洁（每年汛期前完成）、垃圾（生活垃圾、生产垃圾）分类收集及运输、管道疏通清淤、化粪池疏通、公共设施维修（包含灯具、水龙头、路面等，单次300元以内）、小广告清理、街道秩序维护与安全保障、配套景观绿化管护、清理乱堆乱放和乱建乱搭、公共区域和公共设施的水电维保、消防设备协调管理、公共房屋的维护管理，辖区内拆迁区域的日常巡查及维护，同时完成招标人要求的临时性工作。

本项目所述的面积为占地面积+楼道作业面积，实际物管面积请投标人自行勘探现场，以实际接管面积为准。

1.3 服务要求：

1）定期于每月5日前向业主书面汇报上月物管总体情况。

2）不得擅自占用和改变公用设施的使用功能，如确有需要，须与甲方协商，经甲方同意后方可实施。

3、完成甲方安排的相关临时工作

1）遇重要接待、重大活动、节假日期间和灾害性天气等情形，需要特殊或应急作业的，乙方须无条件服从甲方和丙方安排的突击性任务，按甲方或丙方规定的时间、范围和保洁标准完成工作任务。有针对性地调整道路保洁车辆、垃圾清运车辆等机械化设备的作业范围和频率；按合同调配保洁员加强巡回保洁，调高作业标准，按需调整工作时间。

2）乙方加强节假日值班，排定值班表，保证联络畅通，配置好环卫作业设施设备、保洁工具和劳保用品。一旦启动应急处置方案，迅速赶赴现场，积极参与涉及生活垃圾、偶发性堆积污染等特殊事项的现场协调和应急处置，确保各项保洁、突击任务顺利完成。

3）乙方须组建自然灾害天气应急人员队伍、应急物资车辆、应急警示牌、警示灯等，制定自然灾害天气应急预案。

1.4 履行时间（期限）：2 年（2026 年 9 月 18 日至 2028 年 9 月 17 日）乙方在签订服务合同后 5 日内报送全体服务人员履历，审核通过并接到甲方书面通知后 5 日内接手进驻，进入正常服务工作。

1.5 履行地点：

二、合同金额

2.1 本合同金额为（大写）：捌佰壹拾贰万贰仟柒佰玖拾伍元陆角元（8122795.60 元），合同期间如有政策性调整，乙方按相关政策文件执行，但结算价格不变，该价格包括（但不限于）服务需求所必须的保洁用品、耗材及材料费、所有人员的工资、机械设备使用费、安全措施费，社保、福利费，还应包括：管理、劳务、培训、不可预见性风险、税金、合理利润及政策性文件规定等

各项应有费用。如遇临时情况或甲方安排乙方完成合同约定以外的工作内容，双方协商，甲方适当给予乙方加班补偿，除此以外服务期间甲方不再额外支付其他费用。

三、履约保证金

3.1 乙方交纳 812200.00 元作为本合同的履约保证金。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）降低履约保证金缴纳比例 50%。

3.2 履约保证金的缴纳形式：

3.2.1 供应商应当以支票、汇票、本票或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式提交履约保证金。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电子履约保函（保险）代替缴纳履约保证金。

3.2.2 如以履约保函（保险）形式缴纳履约保证金，供应商可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）。

3.3 合同履行结束后，甲方应及时退还交纳的履约保证金。

3.4 履约保证金的退还：

3.4.1 方式：无息退还至投标人缴纳履约保证金的账户。如为保函，在到期时自行失效。

3.4.2 时间：验收合格且采购人收到发票后 30 日内。

3.4.3 条件：按合同要求全部履约完成并经采购人验收合格，且采购人收到中标人出具的发票。

3.4.4 不予退还情形：

除不可抗力情况外，投标人出现下列情形之一的，其履约保证金，招标人将视情节决定不予退还或部分不予退还。

（1）中标人无正当理由拒绝签订合同的，或者在签订合同时向采购人提出附加条件或者更改合同实质性内容要求的；

（2）中标人不履行与采购人订立的合同的；

（3）中标人所供货物或服务不符合招标文件规定要求的；

（4）中标人采取欺骗、弄虚作假方式投标的或与其它投标人串通投标的；

（5）中标人将合同内容转包、违法分包的；

（6）中标人故意捏造事实或伪造证明材料，进行虚假恶意投诉或反映的。

3.4.5 逾期退还的违约责任：采购人逾期无故未退还履约保证金的，按中国人民银行同期贷款基准利率上浮 20%后的利率支付超期资金占用费，但因供应商自身原因导致无法及时退还的除外。

四、合同转包或分包

4.1 乙方不得将合同标的转包给他人履行。

4.2 乙方如有转包或未经甲方同意的分包行为，甲方有权解除合同。

五、合同款项支付

5.1 合同款项的支付方式及进度安排

5.1.1 预付款支付时间：合同签订后，采购人收到发票后 10 个工作日内，预付款支付比例：合同金额的 30%。在签订合同时，中标、成交供应商明确书面表示无需预付款或者主动要求降低预付款比例的，采购人可就预付款比例作相应调整。

5.1.2 年物业服务费：每季度根据服务质量考核结果付清上季度服务费（扣除该季度内发生的罚款和东台镇物管考核中列入黑榜的处罚金）。

年物业服务费付款说明：

1）服务质量考核方式：甲方每季度根据服务及服务质量，依据服务要求和考核细则进行考核，根据综合得分结果，考核得分 80 分及以上时全额支付服务费，考核得分低于 80 分时，每低 1 分扣该季度费用的 1%。

2）考核过程中发现的不合格项，甲方有权书面要求乙方在规定期限内整改，整改不到位的，甲方有权不支付上季度服务费直至整改到位，因乙方不履行义务逾期未整改或无正当理由拒绝整改超过 3 次，甲方有权单方终止合同。

3）当期服务费由甲方按考核条款扣除罚款和处罚金后支付剩余部分。服务期间乙方可在甲方允许的经营范围内自主创收开展延伸服务，乙方须自负盈亏，做好安全防范工作，相关法律、安全及经济责任与甲方无涉。

注：①各街道内居民业主支付部分由各街道社区办事处收取后交予甲方。

②乙方须将自主创收项目及价格报甲方审批通过后方可实施。

六、甲方权利义务

6.1 审议乙方提交的服务方案及管理制度。

6.2 审议乙方提出的服务年度计划。

6.3 监督并配合乙方管理服务工作的实施及制度的执行。

6.4 合同签订之后，乙方所需的办公用房可由乙方在管理范围内就近自行安排，也可由相关社区提供协调安置，所需房屋的租赁、使用费由乙方自行支付。如为社区提供协调安置，乙方仅有使用权，且不能用于与服务无关的用途。室内需装潢及增设设施设备的由乙方自行处理，到期可移动物品搬走，并将房屋恢复原状交还社区。

6.5 按需要配备、更新必要的设施，如垃圾桶、地垫、茶水服务推车、烟筒等供乙方使用，并负责配套设施设备的维护，承担相应费用。

6.6 按合同规定支付乙方本合同所指服务费。

6.7 因履职不到位、服务不达标、不服从甲方管理等原因，甲方三次正式书

面向乙方提出要求更换项目经理，乙方需进行更换。

七、 乙方权利义务

7.1 乙方在接到甲方书面通知后 2 日内按要求接手进入并全面接管，进入正常服务管理工作。

7.2 依照有关规定和本合同约定，制定服务制度，对服务及其环境、秩序进行管理。

7.3 依照本合同约定向甲方收取服务费。

7.4 建立服务项目的管理档案。

7.5 按照服务情况及要求进行养护、服务与管理。

7.6 不得将服务项目整体转让给其他服务企业管理，若将专项服务（如高空保洁）委托有资质专业公司承担，需报甲方批准。

7.7 负责编制服务的年度日常维修养护计划，经双方议定后，由乙方组织实施。

7.8 负责编制服务年度计划。

7.9 本合同终止时，乙方必须向甲方移交全部借用的物品、管理用房（如为社区协调安置）及服务的全部档案资料。

7.10 在本服务区域内发生治安案件或者各类灾害事故时，应当及时向甲方或公安和有关部门报告，并协助做好调查和救助工作。

7.11 因乙方未能履行本服务合同的约定，导致甲方人身、财产安全受到损害的，乙方应当依法承担相应的法律责任及经济赔偿。

7.12 乙方管理人员在服务工程中进行如下活动时，对甲方造成的财产损失可不承担民事赔偿责任；

⑴为救助他人生命而造成的必要财产损失；

⑵为避免甲方财产受损或可能受损而造成的必要财产损失；

⑶为抓捕违法犯罪分子、制止不法侵害行为而造成的必要财产损失；

7.13 本项目在服务期内乙方不得无故变更项目负责人和已备案审查的服务人员，如确因特殊情况需要变更，需书面报甲方同意，否则需交纳违约金壹万元/人，且其更换人员资格条件不得降低并通过甲方审核。

7.14 乙方需自行配备完成本项目所需的人员车辆及机械、设施设备、耗材、管理资源等，或按甲方或丙方的管理要求增加所需要的车辆及机械、设施设备、耗材、管理资源等。

7.15 接受甲方的监督，按要求配齐工作人员。

7.16 接受物业管理行政主管部门的监督指导。

7.17 乙方需遵守劳动法按时发放劳务人员工资，不得以甲方服务费未到位延期发放。

八、服务目标

以东台创建文明卫生城市为标准，达到相关法律法规及规范要求，满足业主及使用人的实际需求，为招标人和使用人创造整洁、文明、安全、舒适的环境

九、 违约责任

9.1 如因甲方的原因，造成乙方未完成规定管理目标，乙方有权书面要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决的，乙方不承担因此造成的一切后果，甲方不按合同规定付清服务费，将按银行同期利率加倍罚息

9.2 甲方每季度对乙方进行一次服务考评，考评结果达不到合格标准的，甲方有权书面要求乙方在规定期限内整改，整改不到位的，甲方有权不支付上季度服务费直至整改到位，逾期未整改或无正当理由拒绝整改超过 3 次，甲方有权单方终止合同。

9.3 服务期间，甲方将不定期对乙方的人员落实情况进行抽查，发现问题立即向中标方反馈，保洁类问题中标方(物业单位)需在半天内处理完毕，并上报图

片或音像资料，维修类问题需在半天内落实处理方案、一周内到位。发现不达标一次(处)，扣取服务费 200 元/次；上级主管部门督查，发现问题及通报有一次(处)扣款 500 元；如发现项目负责人脱岗处以 5000 元/人/次，其他服务人员脱岗处以 500 元/人/次罚款，从当季度服务费中扣除；设备未按要求使用，处以 3000 元/次罚款，从当季度服务费中扣除；因乙方原因在上级各类创建中被通报的扣 3000 元/次扣除当季度服务费，若被扣分扣 2000 元/分扣除当季度服务费。

9.4 服务期间，乙方必须无条件服务甲方合理的临时性工作安排，如防汛防冻、管道堵塞排水不畅、化粪池漫溢等抢险排险工作。如汛期，每 10 万平方米至少配置一台抽水泵等排水设施，如不能及时处理险情，甲方有权另行调集其他机械完成乙方未完成的工作，其费用在乙方合同价款中扣除。

十、 不可抗拒的约定

10.1 本合同执行期间如因政策性调整，本合同自动全部或部分终止，相关遗留事项双方应按有关法律规定及本合同条款协商处理。

10.2 本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理。

十一、争议处理本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决或报请物业管理行政主管部门进行协调，协商或协调不成的，向服务项目所在地的人民法院提起诉讼。

十二、合同附件

双方可对本合同的条款及未尽事宜进行补充，以书面形式签订补充合同或会议纪要、备忘录，补充合同、会议纪要、备忘录与本合同具有同等效力。

本合同及其附件和补充合同中未规定的事宜，均遵照国标和本市有关法律、法规和规章执行。

十三、其他条款：

13.1 服务期间，乙方不得私自将本项目进行转包或分包，否则甲方有权立即中止合同，并不退还乙方履约保证金。

13.2 贰年服务期满后，需重新招标。

13.3 本合同签订之日起十五日内，乙方持本合同到其他相关部门（物管办等）办理备案（含项目负责人备案）。

十四、合同责任及生效

14.1 本合同自签定盖章之日起生效。

14.2 合同期满本合同自然终止。

14.3 自本合同生效、乙方正式进场之日起三十天内，根据甲方委托管理事项，办完交接验收手续。

14.4 双方可对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

十五、 本合同一式 捌 份，甲、乙、丙三方各执两份，剩余交予各主管部门备案。

甲方：

地址：

法定代表人或授权代表：

联系电话：

乙方：

地址：

法定代表人或授权代表：

联系电话：

丙方：

地址：

法定代表人或授权代表：

联系电话：

签订日期：2026 年 9 月 18 日

附件 1：东台镇物业服务工作考核实施细则（实际以最新的表为准）

序号	考核事项	分值	考核内容	扣分标准	
1	宣传氛围	10	公益广告	有社会主义核心价值观、中国梦主题公益广告；有倡导绿色生活、孝老爱亲、邻里和谐、节俭养德、移风易俗、文明礼仪、关爱未成年人等“讲文明，树新风”公益广告；显著位置有善行义举榜（好人榜）；有市民公约和社区居民公约；文明城市、文明社区、文明家庭等精神文明创建内容；15 分钟便民生活圈；公益宣传栏有破旧损坏的，要及时报告主管部门	缺失一处扣 1 分
2	公共设施	10	路面	路面硬化、平整，无明显破损（面积大于 0.5 平方米），无明显坑洼积水，无露天排水沟渠，无受压飚水的面砖	一处不符要求扣 1 分（已上报的不扣分）
			公共设施	小区公共座椅、健身器材等公共设施完好，无损坏公共设施现象	
			内外墙体状况	内外墙无明显斑驳、脱落；外墙无餐馆烟道形成的油污	
3	卫生保洁	25	内外环境	环境绿化美化，卫生状况良好，地面无烟蒂、无纸屑、无痰迹；无乱扔垃圾、随地吐痰现象；楼门内干净整洁，楼道无乱堆放、无堵塞、无乱贴小广告现象；楼道各类表箱无锈蚀、无关不上现象，无报废表箱；楼梯扶手、楼层拐角无灰尘、无蛛网；楼层平台无垃圾；照明灯完好；墙面、玻璃无污秽破损；绿化完好且修剪整齐，中间无隐藏垃圾（建筑垃圾、烟蒂、塑料袋等），无破坏绿化现象，保洁人员在岗在位	一处不符要求扣 0.5 分

			垃圾收集	垃圾分类容器、标识齐全，垃圾实现分类投放和驳运；垃圾箱（桶）完好、整洁、密闭，垃圾箱房周围无垃圾散落、外溢现象；装修垃圾、大件垃圾、绿化垃圾规范管理，及时清理，无混入生活垃圾现象	一处不符要求扣1分
			公厕	公共厕所清洁卫生，无积垢、无异味，室内外清洁，无乱堆放	一处不符要求扣1分
			城乡结合部、拆迁区域	视线范围内道路、河沟、农田生活垃圾、生产垃圾、建筑垃圾，畜禽养殖场粪便、小作坊生活污水等污染物直排沟河的，道路两侧绿化倾斜、倒伏、有牵藤植物、影响交通等	一处不符要求扣1分
4	环境整治	10	环境整治	无乱搭乱建、乱堆杂物现象；无乱张贴、乱涂写现象；无乱披挂、乱晾晒现象；机动车、非机动车无乱停乱放现象；楼道内无乱充电现象	一处不符要求扣1分
5	文明养犬	5	遛狗牵绳	遛狗牵绳，小区路面无宠物粪便	一处不符要求扣1分
6	消防设施	10	业务培训演练	对场所消防安全管理人员组织安全业务培训、警示教育和应急演练。	一处不符要求扣1分
			四防设施	有符合标准的物防、技防、人防、消防设施，设施完好（消防栓、软管卷盘、灭火器等设施设备齐全，在有效期内）；有视频监控设施和监控标识；消防设施在有效期内，有检查卡	
			消防通道	无占用、堵塞、封闭消防车通道现象	
			值班巡查在岗	场所物业企业（管理单位）落实消防安全主体责任，制定灭火和应急疏散预案，组织防火检查、消防宣传，落实24小时值班值守制度，值班人员熟练掌握应急处置要求。	
7	交办事项	20	交办等事项	市、镇交办单等事项按照要求落实到位（“12345”政府热线、数字化城管、创文平台）	一件不符要求扣1分

8	日常管理	10	人员在岗	项目经理正常在岗，保安、保洁人员按合同要求配合并在岗	未在岗一人次扣1分
			制度公开	依据江苏省物业管理条例和物业管理合同，对物业服务内容、服务标准、收费事项、收费标准以及物业服务费用、经营设施收益收支情况等公示	未公开一项扣1分