连云港市政府采购合同（服务）

（合同编号：　　）

甲方：（买方）连云港市住房公积金管理中心

乙方：（卖方）江苏环宇物业服务有限公司

甲、乙双方根据 2025 年 12 月 17 日 连云港市住房公积金管理中心物业服务 项目（项目编号：JSZC-320700-JZCG-G2025-0168）公开招标的结果，签订本合同。

一、合同内容

1.1 服务内容： 连云港市住房公积金管理中心及 6 个分中心服务场所分布在市区（连云港市海州区朝阳中路 16 号楼）、东海县（连云港市东海县利民西路弘达花园）、灌云县（连云港市灌云县建设路 240 号）、灌南县（连云港市灌南县新安镇灌河路 261 号）、赣榆区（连云港市赣榆区青口镇黄海东路 315 号）、连云区（连云港市连云区中华西路 66 号-1），为确保办公场所环境卫生形象，需专业公司提供后勤行政服务、物业卫生保洁、水电维护、室内外绿植养护、蚊蝇鼠蟑螂防治、玻璃门窗清洁、垃圾清运等各项服务。

本项目须配备最低人数共 24 人。具体如下：

（1）市区（连云港市海州区朝阳中路 16 号楼）项目经理 1 人、保洁员 3 人、保安员 5 人、接待员 1 人、水电工 1 人（负责中心所有服务场所的水电维护）、后勤保障 1 人（主要负责车辆驾驶工作）。项目经理应具有 1 年以上现场管理经验，具有良好的沟通、协调、管理能力，身体健康；项目经理不得更换，如有特殊原因需更换，须经采购人考核认可后，方可更换。

（2）东海县（连云港市东海县利民西路弘达花园）保洁员 1 人，餐饮服务人员 1 人；

（3）灌云县（连云港市灌云县建设路 240 号美都新城西门南侧）保洁员 1 人，餐饮服务人员 1 人；

（4）灌南县（连云港市灌南县新安镇灌河路 261 号）保洁员 1 人，餐饮服务人员 1 人；

（5）赣榆区（连云港市赣榆区青口镇黄海东路315号）保洁员1人，餐饮服务人员1人，后勤保障1人（主要负责车辆驾驶工作）；

（6）连云区（连云港市连云区中华西路66号-1）保洁员1人，餐饮服务人员1人，保安员1人；

1.2 服务要求：详见考核要求。

1.3 服务标准：满足我单位需求，不低于行业标准。

1.4 补充条款：见附件。

二、合同金额

2.1 本合同金额为人民币（大写）：**肆佰肆拾壹万元（¥4410000.00元）**。

2.2 本合同价款包含所有乙方提供合同约定产品和服务的报酬及乙方提供合同约定产品和服务所支出的必要费用，甲方在上述合同价款之外不再向乙方支付其他任何费用。

三、技术资料

3.1 乙方应按招标文件规定的时间向甲方提供有关技术资料。

3.2 没有甲方事先书面同意，乙方不得将由甲方提供的有关合同或任何合同条文、规格、计划、图纸、样品或资料提供给与履行本合同无关的任何其他人。即使向履行本合同有关的人员提供，也应注意保密并限于履行合同的必需范围。

四、知识产权

4.1 无

五、产权担保

5.1 乙方保证所交付标的的所有权完全属于乙方且无任何抵押、查封等产权瑕疵。

六、履约保证金

本项目不收取履约保证金。

七、合同转包或分包

7.1 本合同范围内产品或服务，应由乙方直接供应，不得转让他人供应或部分分包给他人供应。

7.2 如有转让和未经甲方同意的分包行为，甲方有权终止合同。

八、服务时间

8.1 服务时间：2026年3月1日-2029年2月28日（提前安排好交接及进场准备工作）。

九、合同内容的交付

9.1 交 付 期：合同签订之日即完成交付。

9.2 交付方式：驻场服务。

9.3 交付地点：连云港市住房公积金管理中心6个分中心服务场所。

9.4 乙方应保证合同标的安全运达甲方指定地点，合同标的在交付甲方前发生的风险均由乙方负责。合同标的涉及包装的应符合《商品包装政府采购需求标准（试行）》、《快递包装政府采购需求标准（试行）》的规定。使用说明书、质量检验证明书等（如有）一并提交甲方。

9.5 乙方在合同标的交付甲方48小时前通知甲方准备接收。合同标的在规定的交付期限内由乙方送达甲方指定的地点视为交付，乙方同时需通知甲方已送达。

十、合同款支付

10.1 付款方式：依据考核结果按月支付。

10.2 当采购数量与实际使用数量不一致时，乙方应根据实际使用量提供产品和服务，合同的最终结算金额按实际使用量乘以中标单价计算。

十一、税费

11.1 本合同执行中相关的一切税费均由乙方负担。

十二、质量保证及售后服务

12.1 乙方应按招标文件规定和投标文件承诺的性能、技术要求、质量标准向甲方提供产品或服务。

12.2 乙方提供的产品或服务在服务期内因其本身出现质量问题，根据实际情况，经双方协商，可按以下办法处理：

（1）更换：由乙方承担所产生的全部费用。

（2）合同终止处理：合同终止，乙方退还甲方支付的合同款，同时承担由此产生的全部费用，甲方不承担任何产生费用。

12.3 如在使用过程中发生质量问题，乙方在接到甲方通知后 1 小时内到达甲方现场。

12.4 在服务期内，乙方应对产品或服务出现的质量及安全问题负责处理解决并承担一切费用。

十三、项目验收

13.1 甲方依法组织履约验收工作。

13.2 甲方在组织履约验收前，将根据项目特点制定验收方案，明确履约验收的时间、方式、程序等内容，并可根据项目特点对服务期内的服务实施情况进行分期考核，综合考核情况和服务效果进行验收。乙方应根据验收方案内容做好相应配合工作。

13.3 对于实际使用人和甲方分离的项目，甲方邀请实际使用人参与验收。

13.4 如有必要，甲方邀请参加本项目的其他供应商或第三方专业机构及专家参与验收，相关意见将作为验收书的参考资料。

13.5 甲方成立验收小组，按照采购合同的约定对乙方的履约情况进行验收。验收时间、验收标准见招标文件验收内容。验收时，甲方按照采购合同的约定对每一项技术、商务要求的履约情况进行确认。验收结束后，验收小组出具验收书，列明各项标准的验收情况及项目总体评价，由验收双方共同签署。验收结果与采购合同约定的资金支付挂钩。履约验收的各项资料存档备查。

13.6 验收合格的项目，甲方根据采购合同的约定及时向乙方支付合同款项。验收不合格的项目，甲方依法及时处理。采购合同的履行、违约责任和解决争议的方式等适用《中华人民共和国民法典》。乙方在履约过程中有政府采购法律法规规定的违法违规情形的，甲方将及时报告本级财政部门。

十四、违约责任

14.1 乙方逾期交付合同标的的，乙方应按逾期交付总额每日万分之五向甲方支付违约金，由甲方从待付合同款中扣除，最高限额为本合同总额的百分之五。逾期超过约定日期 五日 不能交付的，甲方可解除本合同。乙方因逾期交付或因其他违约行为导致甲方解除合同的，乙方应向甲方支付合同总额百分之五的违约金，如造成甲方损失超过违约金的，超出部分由乙方继续承担赔偿责任。

14.2 乙方交付的产品或服务不符合招标文件规定标准、乙方投标文件承诺及国家有关质量标准的，甲方有权拒收，乙方愿意更换但逾期交付的，按乙方逾期交付处理。乙方拒绝更换的，甲方可单方面解除合同，并由乙方赔偿由此造成的甲方全部损失。

十五、不可抗力事件处理

15.1 在合同有效期内，任何一方因不可抗力事件导致不能履行合同的，则合同履行期可延长，其延长期与不可抗力影响期相同。

15.2 不可抗力事件发生后，应立即通知对方，并寄送有关权威机构出具的证明。

15.3 不可抗力事件延续 120 天以上，双方应通过友好协商，确定是否继续履行合同。

十六、解决争议的方法

16.1 甲乙双方因合同签订、履行而发生的一切争议，应通过友好协商解决。如协商不成，按下列第（1）种方式解决：

（1）向连云港仲裁委员会申请仲裁。

（2）向合同签订地法院起诉，合同签订地在此约定为连云港市。

十七、合同生效及其他

17.1 合同经双方法定代表人或授权代表签字并加盖单位公章后生效。

17.2 本合同未尽事宜，遵照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》有关条文执行。

17.3 本合同正本一式四份，具有同等法律效力，甲方执二份、乙方执一份，甲方报一份至政府采购监督管理部门。

甲方：连云港市住房公积金管理中心

地址：连云港市海州区朝阳东路16号

法定代表人或授权代表：

联系电话：

乙方：江苏环宇物业服务有限公司

地址：南京市鼓楼区中山北路105号中环国际广场商务楼1011室

法定代表人或授权代表：

联系电话：

签订日期：2026 年 2月24日

考核标准及考核办法

1、考核标准（100 分）

卫生间保洁（26 分）

1．无异味；（2 分）

2．地面干净、无积水、无脚印、无杂物；（3 分）

3．洗手台表面、底坐及其四周干净、无皂泡和其它杂物；（2 分）

4．玻璃镜面及水笼头无水斑、清洁光亮；（3 分）

5．玻璃干净，清洁明亮；（2 分）

6．拖把池表面：无泥沙、无油垢，清洁干净；（2 分）

7．隔离板表面，无灰尘、无污迹；（1 分）

8．座便器、便斗内外目视无污痕、无水斑，洁净光亮；（3 分）

9．墙面开关、照明灯、排气扇目视无灰尘、污痕；（2 分）

10．墙面瓷砖目视洁净光亮，无灰尘，门、窗目视洁净无灰尘、污痕；（2 分）

11．卫生间消毒每日不少于三次；（2 分）

12．垃圾桶表面无污迹，垃圾不超过 1/3；（2 分）

公共部位保洁大厅（19 分）

1．地面：无脚印、无灰尘、无杂物、无污迹；（3 分）

2．痰桶：表面清洁光亮、无痰迹；（3 分）

3．垃圾桶：垃圾不超过 1/3，表面清洁光亮；（3 分）

4．门、窗、玻璃、栏杆、扶手表面目视洁净光亮、无灰尘、无污痕、无手印；（4 分）

5．设备、设施内部目视无灰尘、污痕；（3 分）

6．墙面天花板定期清洁；（3 分）

公共走廊走道保洁（9 分）

1．地面：无脚印、无灰尘、无杂物、无污迹；（2 分）

2．痰桶：表面清洁光亮、无痰迹，杂物不超过 1/3；（2 分）

3．门、窗、玻璃、栏杆、扶手表面目视洁净光亮、无灰尘、无污迹；（3 分）

4．目视角落无蜘蛛网，天花板、墙面无灰尘，无污痕；（2 分）

室外保洁（15 分）

1．楼梯台阶、扶手、栏杆等：

（1）台阶洁净，无泥土、灰尘、杂物；每天上午清扫楼梯垃圾、下午湿拖台阶，保持无杂物、无灰尘、无痰迹；（2 分）

（2）扶手栏杆洁净、明亮；扶手栏杆用抹布清洁，无浮灰；酒精消杀擦试门把手、楼梯扶手等每天不少于三次扶手栏杆。（2 分）

（3）消防门无污迹，无浮灰；（2 分）

2．照明灯及附属设备

（1）2 米以下擦拭，特殊情况及时擦拭；（1 分）

（2）照明灯及附属设备无灰尘、污迹；（1 分）

3．垃圾桶：及时清倒废弃物，保持垃圾桶表面清洁光亮，无痰迹；（3 分）

4． 院内：地面无积水、积雪、烟蒂瓜果壳、纸屑、树叶等杂物；（2 分）

5． 区间道路：无显著泥沙、污垢，无 1 厘米以上石子，无烟头、纸屑等垃圾；（2 分）

会议服务（13 分）

1、会议室干净、整洁，地面洁净，门窗光亮，桌椅无灰尘，排列整齐；（2 分）

2、茶杯、毛巾消毒到位，按会议标准摆放茶、茶叶、水果等；（2 分）

3、提前对会场的空调、照明、电器设备及门窗等进行全面检查，发现问题立即解决与排除；（2 分）

4、会议服务人员按照规定着装，举止文明，在会议前 15 分钟站立会议室门口迎候；（1 分）

5、会议中每隔 25 分钟续水一次；（3 分）

6、会议后及时清扫卫生，整齐摆放桌椅，及时清理茶杯。关闭空调，照明等电器，并闭电源，关闭门窗并锁好大门。（3 分）

电梯间（4 分）

1、墙面无浮灰，电梯门表面无灰尘、无污迹（2 分）

2、做好电梯消毒工作，门把手、楼梯扶手、电梯轿厢、电梯按钮等部位消毒每日不少于 1 次；（2 分）

绿植养护服务（8 分）

1、绿植修剪及时，叶片枯黄面积超过不超过1/3，叶形整洁大气（2分）

2、定期清洁植物叶面，植物叶片抹干净， 叶面不残留泥土和灰尘，花盆、套盆内垃圾，杂物、残叶清理及时，每次护理完毕将现场积水拖干（2分）

3、根据花木所处的位置与花卉品种、习性、季节及时浇水，养护周到花木生长状态良好（4分）

蚊蝇鼠蟑螂防治服务（6分）

1、灭鼠标准：单位办公区域内鼠洞、鼠粪、鼠咬痕等鼠迹的房间不超过2%;防鼠设施不合格处不超过5%（1.5分）

2、灭蚊标准：单位办公场所及公共区域单位内外环境各种存水容器和积水中,蚊幼及蛹的阳性率不超过3%（1.5分）

3、灭蝇标准：单位有蝇房间不超过1%,平均每阳性房间不超过3只:单位防蝇设施不合格房间不超过5%（1.5分）

4、灭蟑螂标准：室内有蟑螂成虫或若虫阳性房间不超过3%；有活蟑螂卵鞘房间不超过2%,；有蟑螂粪便、蜕皮等迹的房间不超过5%（1.5分）

2、考核办法：

（1）成绩划分。考核成绩≥90分为优秀，85-90分为良好。80-85分为合格，低于80分为不合格。采购人每月不定时抽查两至三次，每月由采购人汇总月度各次检查情况，得出考核综合得分。综合得分取当月检查的平均值。

（2）考核与经费挂钩。凡当月度综合得分≥80分时，达到合格的，则全额划拨上月物管费，达不到合格标准的，成绩每降低1分，划拨经费则降低1个百分点（以此类推），同时乙方必须进行整改；月度考核综合得分连续二次低于70分的，甲方有权解除合同。

（3）中标人在合同期内，未履行责任和义务，造成采购人人员伤亡或公共财产损失形成案件的，应承担相应违约责任，赔偿采购人由此引起的经济损失。（具体由公安机关认定案件的责任和经济损失，确定中标人赔偿方法和金额。）

（4）在中标人提供物业服务之前，须将拟聘用物业人员的各类手续、身份证（复印件）、照片，证件等报办公室备案。办公室指定专人根据物业公司报送的月度工作计划的安排，对派驻人员进行各个班次的定岗、定员考勤、考勤检查

每月不少于2次，抽查不少于1次，以保证物业人员足额、满勤、符合合同要求。每次考核由办公室工作人员参加，并作专项记录。

（5）连云港市住房公积金管理中心及6个分中心服务场所，直接代表连云港公积金服务形象，对物业人员要求品行素质更高、形象气质更好，有更高的职业操守，能够灵活应对突发情况，物业人员服务期内采购人随时不定期进行考核，如考核不满意（物业人员出现违反规章制度或工作中出现失误等行为）中标人必须无条件进行物业人员更换，直至符合要求为止。

（6）水电工1人负责中心所有服务场所的水电维护，接到报修后45分钟内到达，县区一天内响应。承担所有服务场所日常维修工作及相关设施设备及耗材等费用。

（7）市中心和赣榆分中心后勤保障2人具备驾驶证及驾驶经验，服务保障市中心和赣榆分中心业务用车运行。（驾驶员基本要求：1、牢固树立“安全第一”的思想，严格遵守交通法律，不违章、集中精力、谨慎驾驶，确保行车安全。2、要做好车辆的检查、保养维修、发现问题要及时排除，要保持良好的车况和车身卫生整洁，严禁带故障运行。要认真做好汽车运行，维护，保养的记录。3、要服从指挥调度，严格执行用车申请出车单制度，正常情况下无出车单，驾驶员有权拒绝出车。当没有出车任务时，驾驶员应在单位待命，接到出车任务不得无故推诿，经发现查实，第一次给予批评教育，屡教不改予以辞退。4、车辆外出回来后，要按指定地点停放，不准私自开回家或乱停乱放。没有特殊情况，车辆不准在外过夜。5、 严禁出私车。凡未经领导同意，驾驶员擅自将车辆开出或开回家，均视为出私车。6、驾驶员要严格执行交通规则，特别要严禁酒后开车。不得超载、沿途捎运人和物。不开英雄车，麻痹车和赌气车，确保行车安全。7、严禁虚报冒领停车费、过路费。8、不得擅自将车辆以任何方式给其它人员驾驶。）

（8）其他考核事项，以甲方实际需求为准。

合同补充条款

甲方：（买方） 连云港市住房公积金管理中心

乙方：（卖方） 江苏环宇物业服务有限公司

鉴于甲方在2026年2月12日合同签订前，市财政局已下达（《政府采购监督检查通知书》连财购[2026]8号，启动对本项目的监督检查程序，但尚未作出暂停或终止采购活动的书面决定。双方经协商一致，就相关风险责任约定如下：

第一条 合同签订基础

双方确认，本合同系基于中标结果合法有效之前提签订。采购人已如实向中标人告知监督检查情况，中标人已知悉并自愿承担相应风险。

第二条 检查结果处理

如因财政监督检查结论导致本项目废标、合同无效、解除或终止的：

1. 双方互不承担违约责任；

2. 已履行部分按实结算，未履行部分终止执行；

3. 中标人不得就预期利益损失向采购人主张任何赔偿。

第三条 责任豁免

因财政监督检查、行政处罚或行政复议、诉讼等行政程序导致本项目无法继续履行的，甲方不向乙方承担任何赔偿责任。

第四条 争议解决

因本条款履行发生争议的，双方协商解决；协商不成的，向采购人所在地人民法院提起诉讼。

本条款为合同不可分割组成部分，与主合同具有同等法律效力。

甲方：连云港市住房公积金管理中心　　乙方：江苏环宇物业服务有限公司

地址：连云港市海州区朝阳东路16号　　地址：南京市鼓楼区中山北路105号中环国际广场商务楼1011室

法定代表人或授权代表：　　法定代表人或授权代表：

联系电话：　　联系电话：

签订日期：2026年2月24日　　签订日期：2026年2月24日