合同编号：_____

政府采购合同
（货物、服务类）

第一部分 合同书

项目名称：府南苑、崇明雅居、江南锦苑、新城雅居、朝阳嘉园、东城兴苑小区3年期物业服务采购（采购包2：新城雅居小区3年期物业服务）

甲方：句容市人民政府华阳街道办事处

乙方：南京瀚宇物业管理服务有限公司

签订日期：2026年3月24日

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国政府采购法》等相关法律法规之规定和 JSZC-321183-JZCG-G2026-0002（项目编号）的招标结果，按照平等、自愿、公平、诚实信用和绿色的原则，经甲方和乙方协商一致，约定以下合同条款，以兹共同遵守、全面履行。

一.1 合同组成部分

下列文件为本合同的组成部分，并构成一个整体，需综合解释、相互补充。如果下列文件内容出现不一致的情形，那么在保证按照采购文件确定的事项的前提下，组成本合同的多个文件的优先适用顺序如下：

1.1.1 本合同第一部分、第二部分、第三部分及其补充合同、变更协议；

1.1.2 中标或者成交通知书；

1.1.3 投标或者响应文件（含澄清或者说明文件）；

1.1.4 采购文件（含澄清或者修改文件）；

1.1.5 其他相关采购文件。

1.2 货物（可附货物清单）

1.2.1 货物名称、品牌、规格型号等：___/___；

1.2.2 货物数量：___/_____/；

1.2.3 货物质量：_____/_____/；

1.2.4 详细货物清单可在合同专用条款中列出

1.3 服务（可附服务清单）

1.3.1 服务内容：新城雅居小区内住宅、商业、附房、地下车库、绿化、广场、道路、管网、设备等所有资产的运行、维护等管理工作；物业服务区域内秩序、安保、保洁等服务工作，含《江苏省物业管理条例》、《镇江市物业管理实施办法》、《句容市物业服务收费管理实施办法》中规定应由物业服务企业管理的所有内容。；

1.3.2 服务标准：详见合同专用条款 1.3.1；

1.3.3 技术保障：按照招标文件要求执行；

1.3.4 服务人员组成：项目经理郑国治、保安主管袁晟、工程主管刘海鹏、环境主管李蓉、客服主管周耕芸；*（投标文件中按要求提供了服务人员姓名的，需填写具体服务人员姓名作为履约验收条件）*

提醒：详细服务要求可在合同专用条款中列出

1.4 合同金额

合同金额包括提供招标范围内确定的采购内容、税金及合同包含的所有风险、责任等各项应有费用。同时，除非合同条款中另有规定，合同总金额在合同履行期间不因市场变化因素而变动。本项目采用以下第 1.4.1 条款规定的计价方式计价。

1.4.1 总价合同。本合同总价（含税）为：￥**2741547.28** 元/3 年（大写：**贰佰柒拾肆万壹仟伍佰肆拾柒元贰角捌分**人民币）。

1.4.2 单价合同，本合同单价（含税）标准为：/。计量方式为：**合同专用条款** 1.4.2。单价合同，在合同履行期间内，根据实际完成的工作量据实结算，但结算总价上限不得超过预算金额或者双方确定的金额￥/元（大写：/元人民币）。

1.4.3 其他计价方式：/。

1.5 履约保证金

乙方 否（是 /否）需要支付履约保证金。若需要支付履约保证金的，则：

1.5.1 履约保证金的比例为合同金额的 /%；（*提醒：履约保证金的比例不得超过合同金额的 10%*）

1.5.2 履约保证金支付方式详见 **合同专用条款** 1.5.2；

1.5.3 如果乙方不履行合同，履约保证金不予退还；如果乙方未能按合同约定全面履行义务，那么甲方有权从履约保证金中取得补偿或赔偿，同时不影响甲方要求乙方承担合同约定的超过履约保证金的违约责任的权利；

1.5.4 甲方在项目验收结束后及时退还履约保证金。甲方在项目通过验收之日起 5 个工作日内将履约保证金无息退还乙方（出具保函、保险保单的费用不予退还），逾期退还的，乙方可要求甲方支付违约金，违约金按每迟延退还一日的应退还而未退还金额的 *（按同期银行活期存款利息）* %计算，最高限额为本合同履约保证金的 / %。

1.6 预付款

乙方 需要 （需要/不需要）甲方支付预付款。若需要支付预付款的，则：

1.6.1 预付款比例、支付方式、时间详见 **合同专用条款** 1.6.1 ；

1.7 资金支付

1.7.1 甲方应严格履行合同，及时组织验收，验收合格后及时将合同款支付完毕。对于满足合同约定支付条件的，甲方自收到发票后 30 个工作日内将资金支付到合同约定的乙方账户，有条件的甲方可以即时支付。甲方不得以机构变动、人员更替、政策调整、单位放假等为由延迟付款。

1.7.2 资金支付的方式、时间和条件详见**合同专用条款 1.7.2**。

1.8 货物（服务）交付期限、地点和方式

1.8.1 交付期限：详见**合同专用条款 1.8.1**；

1.8.2 交付地点：详见**合同专用条款 1.8.2**；

1.8.3 交付方式：详见**合同专用条款 1.8.3**。

1.9 违约责任

1.9.1 除不可抗力外，如果乙方没有按照本合同约定的期限、地点和方式交付货物或服务，那么甲方可要求乙方支付违约金，每延迟一日，违约金按合同金额的 / %/计算，最高限额为本合同金额的 / %；迟延交付货物或服务的违约

金计算数额达到前述最高限额之日起，甲方有权在要求乙方支付违约金的同时，书面通知乙方解除本合同；

1.9.2 除不可抗力外，如果甲方没有按照本合同约定的付款方式付款，乙方可要求甲方支付违约金，每延迟一日，违约金按应付而未付款的／%计算，最高限额为本合同总价的／%；迟延付款的违约金计算数额达到前述最高限额之日起，乙方有权在要求甲方支付违约金的同时，书面通知甲方解除本合同；

1.9.3 除不可抗力外，任何一方未能履行本合同约定的其他主要义务，经催告后在合理期限内仍未履行的，或者任何一方有其他违约行为致使不能实现合同目的的，或者任何一方有腐败行为（即：提供或给予或接受或索取任何财物或其他好处或者采取其他不正当手段影响对方当事人在合同签订、履行过程中的行为）或者欺诈行为（即：以谎报事实或者隐瞒真相的方法来影响对方当事人在合同签订、履行过程中的行为）的，对方当事人可以书面通知违约方解除本合同；

1.9.4 除前述约定外，任何一方未能履行本合同约定的义务，对方当事人均有权要求继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等，且对方当事人行使的任何权利救济方式均不视为其放弃了其他法定或者约定的权利救济方式；

1.9.5 如果出现政府采购监督管理部门在处理投诉事项期间，书面通知甲方暂停采购活动的情形，或者询问或质疑事项可能影响中标或者成交结果的，导致甲方中止履行合同的情形，均不视为甲方违约。

1.9.6 违约责任**合同专用条款 1.9.6**约定其他责任的，从其约定。

1.10 合同争议的解决

1.10.1 本合同履行过程中发生的任何争议，双方当事人均可通过和解或者调解解决；不愿和解、调解或者和解、调解不成的，向**甲方所在地**人民法院起诉。

1.10.2 如对任何争议向人民法院提起诉讼，除争议事项或争议事项所涉及的条款外，双方应继续履行本合同项下的其它义务。

1.11 合同生效及其他

1.11.1 本合同自双方当事人盖章时生效。

1.11.2 本合同未尽事宜，遵照《中华人民共和国民法典》有关条文执行。

甲方（盖章）：句容市人民政府华阳街道办事处

统一社会信用代码：

法定代表人或

授权代表姓名：

约定送达地址：

乙方（盖章）：南京瀚宇物业管理服务有限公司

统一社会信用代码或身份证号码（乙方为自然人）：91320114558859519Q

法定代表人

或授权代表姓名：

约定送达地址：

第二部分 合同一般条款

2.1 定义

本合同中的下列词语应按以下内容进行解释：

2.1.1 “合同”系指采购人和中标或成交供应商签订的载明双方当事人所达成的协议，并包括所有的附件、附录和构成合同的其他文件。

2.1.2 “合同价”系指根据合同约定，中标或成交供应商在完全履行合同义务后，采购人应支付给中标或成交供应商的价格。

2.1.3 “货物”系指中标或成交供应商根据合同约定应向采购人交付的一切各种形态和种类的物品，包括原材料、燃料、设备、机械、仪表、备件、计算机软件、产品等，并包括工具、手册等其他相关资料。

2.1.4“服务”系指中标或成交供应商根据合同约定应向采购人履行的除货物和工程以外的其他政府采购对象，包括采购人自身需要的服务和向社会公众提供的公共服务。

2.1.5 “甲方”系指与中标或成交供应商签署合同的采购人；采购人委托采购代理机构代表其与乙方签订合同的，采购人的授权委托书作为合同附件。

2.1.6 “乙方”系指根据合同约定交付货物的中标或成交供应商；两个以上的自然人、法人或者其他组织组成一个联合体，以一个供应商的身份共同参加政府采购的，联合体各方均应为乙方或者与乙方相同地位的合同当事人，并就合同约定的事项对甲方承担连带责任。

2.1.7 “现场”系指合同约定货物将要运至或者安装的地点。

2.2 技术规范

货物或服务所应遵守的技术规范应与采购文件规定的技术规范和技术规范附件(*如果有的话*)及其技术规范偏差表(*如果被甲方接受的话*)相一致；如果采购文件中没有技术规范的相应说明，那么应以国家有关部门最新颁布的相应标准和

规范为准。

2.3 知识产权

2.3.1 乙方应保证甲方在使用该货物、服务或其任何一部分时不受第三方提出侵犯其著作权、专利权、商标权等知识产权方面的起诉。如果任何第三方提出侵权指控或赔偿要求，乙方必须与第三方交涉，并承担发生和可能发生的一切损失、费用和法律责任。如由于乙方不积极与第三方交涉，甲方有权应诉或进行和解，其发生的费用由乙方承担。乙方还应及时澄清相关信息，使甲方声誉免受损害，甲方保留追责的权利。

2.3.2 具有知识产权的计算机软件等货物或技术成果的知识产权归属，详见**合同专用条款 2.3.2**。

2.4 包装和装运

2.4.1 除**合同专用条款 2.4.1** 另有约定外，乙方交付的全部货物，均应采用本行业通用的方式进行包装，没有通用方式的，应当采取足以保护货物的包装方式，且该包装应符合国家有关包装的法律、法规的规定。如有必要，包装应适用于远距离运输、防潮、防震、防锈和防粗暴装卸，确保货物安全无损地运抵现场。由于包装不善所引起的货物锈蚀、损坏和损失等一切风险均由乙方承担。

2.4.2 甲方对项目中要求商品包装和快递包装符合《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）》具体包装需求标准的，政府采购合同应当载明对乙方提供产品及相关快递服务的具体包装要求和履约验收相关条款，必要时甲方可以要求乙方在履约验收环节出具检测报告。

2.4.3 装运货物的要求和通知，详见**合同专用条款 2.4.3**。

2.5 履约检查和问题反馈

2.5.1 甲方有权在其认为必要时，对乙方是否能够按照合同约定交付货物或服务进行履约检查，以确保乙方所交付的货物能够依约满足甲方之项目需求，但

不得因履约检查妨碍乙方的正常工作，乙方应予积极配合；

2.5.2 合同履行期间，甲方有权将履行过程中出现的问题反馈给乙方，双方当事人应以书面形式约定需要完善和改进的内容。

2.6 技术资料和保密义务

2.6.1 乙方有权依据合同约定和项目需要，向甲方了解有关情况，调阅有关资料等，甲方应予积极配合；

2.6.2 乙方有义务妥善保管和保护由甲方提供的前款信息和资料等；

2.6.3 除非依照法律规定或者对方当事人的书面同意，任何一方均应保证不向任何第三方提供或披露有关合同的或者履行合同过程中知悉的对方当事人任何依法不予公开的信息和资料，包括但不限于技术情报、技术资料、商业秘密和商业信息等，并采取一切合理和必要措施和方式防止任何第三方接触到对方当事人的上述保密信息和资料。

2.6.4 除履行本合同义务内容所需外，未经对方事先书面同意，任一方不得擅自使用、复制商标、标志、商业信息、技术及其他资料。

2.6.5 本保密条款长期有效，本合同变更、终止或解除等均不影响本条款的效力。

2.7 质量保证

2.7.1 乙方应建立和完善履行合同的内部质量保证体系，并提供相关内部规章制度给甲方，以便甲方进行监督检查；

2.7.2 乙方应保证履行合同的人员数量和素质、软件和硬件设备的配置、场地、环境和设施等满足全面履行合同的要求，并应接受甲方的监督检查。

2.8 货物的风险负担

货物或者在途货物或者交付给第一承运人后的货物毁损、灭失的风险负担详见**合同专用条款 2.8**。

2.9 延迟交付

甲乙双方签订合同后，乙方应按照合同约定履行合同义务，除不可抗力外，乙方不得延迟交付。在合同履行过程中，如果因不可抗力，乙方遇到不能按时交付的情况，应及时以书面形式将不能按时交付的理由、预期延误时间通知甲方；甲方收到乙方通知后，认为其理由正当的，可以书面形式酌情同意乙方可以延长交货的具体时间。

2.10 合同变更

合同继续履行将损害国家利益和社会公共利益的，双方当事人应当以书面形式变更合同。有过错的一方应当承担赔偿责任，双方当事人都有过错的，各自承担相应的责任。

2.11 合同转让和分包

2.11.1 合同的权利义务依法不得转让，但经甲方同意，乙方可以依法采取分包方式履行合同，即：依法可以将合同项下的部分非主体、非关键性工作分包给他人完成，接受分包的人应当具备相应的资格条件，并不得再次分包，且乙方应就分包项目向甲方负责，并与分包供应商就分包项目向甲方承担连带责任。享受中小企业扶持政策获得政府采购合同的，小微企业不得将合同分包给大中型企业，中型企业不得将合同分包给大型企业。

2.11.2 乙方采取分包方式履行合同的，甲方可直接向分包供应商支付款项。

2.12 不可抗力

2.12.1 如果任何一方遭遇法律规定的不可抗力，致使不能履行本合同部分或全部义务的，甲方和乙方应当积极寻求以合理的方式履行本合同，在取得有关机构的不可抗力证明或双方谅解确认后，允许延期履行或修订本合同。

2.12.2 如不可抗力无法消除，致使合同目的无法实现的，双方均有权解除合同，且均不互相索赔。

2.12.3 因不可抗力致使合同有变更必要的，双方当事人应在**合同专用条款2.12.3**约定时间内以书面形式变更合同；

2.12.4 受不可抗力影响的一方在不可抗力发生后，应在**合同专用条款2.12.4**约定时间内以书面形式通知对方当事人，并在**合同专用条款2.12.4**约定时间内，将有关部门出具的证明文件送达对方当事人。

2.13 税费

与合同有关的一切税费，均按照中华人民共和国法律的相关规定。

2.14 乙方破产

如果乙方破产导致合同无法履行时，甲方可以书面形式通知乙方终止合同且不给予乙方任何补偿和赔偿，但合同的终止不损害或不影响甲方已经采取或将要采取的任何要求乙方支付违约金、赔偿损失等的行动或补救措施的权利。

2.15 合同中止、终止

2.15.1 双方当事人不得擅自中止或者终止合同；

2.15.2 合同继续履行将损害国家利益和社会公共利益的，双方当事人应当中止或者终止合同。有过错的一方应当承担赔偿责任，双方当事人都有过错的，各自承担相应的责任。

2.16 检验和验收

2.16.1 货物或服务交付前，乙方应对货物或服务的质量、数量等方面进行详细、全面的检验，并向甲方出具证明货物或服务符合合同约定的文件；货物或服务交付时，甲方在**合同专用条款2.16.1***（提醒：必须填写）*约定时间内组织验收，甲方可以邀请参加本项目的其他投标人或者第三方机构参与验收。参与验收的投标人或者第三方机构的意见作为参考资料一并存档。政府向社会公众提供的公共服务项目，验收时还应当邀请服务对象参与并出具意见。大型或者复杂的政府采购项目，应当邀请国家认可的质量检测机构参加验收工作。如果发现与合

同中要求不符，供应商须承担由此发生的一切损失和费用，并依法接受相应的处理。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，甲方应当及时报告本级政府采购监管部门。

2.16.2 甲方按照合同约定的技术、服务、安全标准，组织对每一项技术、服务、安全标准的履约情况组织验收后，出具验收书。验收方成员应当在验收书上签字，并承担相应的法律责任。

2.16.3 检验和验收标准、程序等具体内容以及前述验收书的效力详见**合同专用条款 2.16.3**。*（提醒：必须填写）*

2.17 通知和送达

2.17.1 任何一方因履行合同而以合同第一部分尾部所列明的传真或电子邮件发出的所有通知、文件、材料，均视为已向对方当事人送达；任何一方变更上述送达方式或者地址的，应于 3 个工作日内书面通知对方当事人，在对方当事人收到有关变更通知之前，变更前的约定送达方式或者地址仍视为有效。

2.17.2 以当面交付方式送达的，交付之时视为送达；以传真、电子邮件方式送达的，以传真、电子邮件到达受送达人特定系统之时视为送达；以邮寄方式送达的，以回执上注明的收件日期视为送达。

2.18 计量单位

除技术规范中另有规定外，合同的计量单位均使用国家法定计量单位。

2.19 合同使用的文字和适用的法律

2.19.1 合同使用汉语书就、变更和解释；

2.19.2 合同适用中华人民共和国法律。

2.20 政府采购信用融资

乙方在签订政府采购合同时如遇到资金困难，甲方应当按照镇江市财政局和

中国人民银行镇江市中心支行联合印发《关于转发〈关于深入推进政府采购线上合同信用融资工作的通知〉的通知》要求协助乙方办理信用融资工作，但甲方不保证信用融资能获得金融机构批准。

2.21 合同份数

合同份数按**合同专用条款 2.21** 规定，每份均具有同等法律效力。

第三部分　合同专用条款

本部分是对前两部分的补充和修改，如果前两部分和本部分的约定不一致，应以本部分的约定为准。本部分的条款号应与前两部分的条款号保持对应；与前两部分无对应关系的内容可另行编制条款号。

条款号	约定内容
1.4.2	/
1.5.2	本项目不收取履约保证金，本项目中标供应商应提交政府采购合同金额/%的履约保证金，履约保证金应以支票、汇票、本票、保函、保险保单等非现金形式缴纳或提交。支持和鼓励中标供应商自愿使用履约(保函)保险代替缴纳约保证金。省财政厅已上线政府采购电子履约保函(保险)平台，平台可通过域名 www.jsdzbh.com 直接访问，也可通过江苏省政府采购网、“苏采云”系统链接访问。
1.6.1	预付款比例及支付方式：合同签订后在收到供应商正式发票 30 个工作日内支付第一年合同价的 10%作为预付款。
1.7.2	本合同以人民币付款；剩余 90%款项按季度结算。
1.8.1	采购项目交付或者实施的时间：3 年（合同一年一签）。具体实施时间为 2026 年 5 月 1 日至 2027 年 4 月 30 日
1.8.2	采购人指定
1.8.3	采购人指定
1.9.6	按照双方约定
2.3.2	归采购人所有
2.4.1	/
2.4.3	/
2.8	/
2.12.3	双方约定

2.12.4	1.本条所述的“不可抗力”系指那些乙方无法控制、不可预见的事件，但不包括乙方的违约或疏忽。这些事件包括：战争、严重火灾、洪水、台风、地震以及其它甲方和乙方商定的事件。 2.在不可抗力事件发生后，乙方应尽快以书面形式将不可抗力的情况和原因通知甲方。除甲方书面另行要求外，乙方应尽实际可能继续履行合同义务，以及寻求采取合理的方案履行不受不可抗力影响的其他事项。如果不可抗力事件影响时间持续120天以上时，甲方和乙方应通过友好协商在合理的时间内达成进一步履行合同的协议。 3.不可抗力发生后1小时内以书面形式通知对方当事人，并在2天时间内，将有关部门出具的证明文件送达对方当事人
2.16.1	履行合同结束后，具体时间由采购人通知。
2.16.3	严格按照采购合同开展履约验收。甲方成立验收小组，制定验收方案，按照采购合同的约定对供应商履约情况进行验收。验收时，按照采购合同的约定对每一项技术、服务、安全标准的履约情况进行确认。验收小组完成验收后，应当出具验收报告。验收报告的内容应包括：实施验收过程基本情况陈述，供应商每一项技术、服务、安全标准等履约情况，与政府采购合同约定的权利义务比较情况，验收结论性意见。验收小组成员的个人验收记录和个人验收意见应作为验收报告附件。
2.21	1.本合同一式陆份，以中文书写，由甲方叁份、乙方叁份。 2.本合同签订后所发生的合同纠纷，甲方与乙方进行处理。 3.如需修改(指非主要合同条款)或补充合同内容，应经甲方、乙方协商，且修改及补充内容不得对本合同主要条款、招标文件和供应商的招标响应文件作实质性修改，并签署书面修改或补充协议，提交见证方壹份备案。该协议将作为本合同不可分割的一部分。
3.1	**物业服务内容及标准：** 小区内住宅、商业、附房、地下车库、绿化、广场、道路、管网、设备等所有资产的运行、维护等管理工作；物业服务区域内秩序、安保、保洁等服务工作， 含《江苏省物业管理条例》、《镇江市物业管理实施办法》、《句容市物业服务 收费管理实施办法》中规定应由物业服务企业

	管理的所有内容。 须单独说明的有以下几个服务项目： （1）临时停车：外来车辆进入物业管理区域临时停放时，须征得物业服务企业许可。 （2）房屋/商业报修：物业服务企业须设立客服中心，负责接待业主房屋质量投 诉。接到投诉后，物业服务企业应做好投诉记录，并在两个工作日内派专人进行核实，在五个工作日内向投诉人答复。核实后，物业服务企业应立即联系质 保单位并上报，预约和确定维修时间。物业服务企业负责督促质保单位或维修单位按时维修。 （3）消防设备巡查：物业服务企业须派专人对物业管理区域内的消防设备 进行日常巡查，确保消防系统运行良好，并做好记录。日常巡查中，发现故障，应立即查找原因，并在两个工作日内联系维保单位并上报，确定维 修时间。物业服务企业负责督促维保单位或维修单位按时维修。 （4）监控设施巡查：物业服务企业须派专人负责监控设备的日常巡查和管理，做好巡查记录。监控发生故障，应立即查找原 因，并在两个工作日内联系维保单位或上报，确定维修时间。物业服务企业负责督促维保单位或维修单位按时维修。监控室须实行 24 小时值班，不得脱岗，确保第一时间掌握监控区域内所有突发情况，并做好相关记录。 （5）电梯巡查：物业服务企业应加强电梯日常安全巡查工作，结合监控。电梯发生故障，物业服务企业应立即将该电梯停运，并张贴书面通告，并在一个工作日内联系电梯维保单位。物业服务企业负责督促维保单位及时维保，并做好相关记录。 （6）化粪池的疏通清运：物业服务企业每年至少对小区内的化粪池疏通清运一次，以保证小区内的污水管网的通畅。 （7）保洁的日常工作内容： 7.1、 公共区域清洁 7.1.1、地面清洁：扫地、拖地、擦拭。 7.1.2、墙面和玻璃：擦拭门窗、玻璃幕墙、扶手、栏杆等，清除污渍和手印。

7.1.3、天花板和灯具：定期除尘、清理蜘蛛网，保持灯具清洁。

7.1.4、公共设施：清洁电梯、楼梯、走廊、消防通道、门禁系统等。

7.2、垃圾处理

7.2.1、收集公共区域垃圾桶内的垃圾，分类清运至指定堆放点。

7.2.2、清洁垃圾桶内外，定期消毒，防止蚊蝇滋生。

7.2.3、配合垃圾转运车辆完成垃圾外运。

7.3、绿化区域维护

7.3.1、清扫道路、草坪上的落叶、杂物。

7.3.2、擦拭花坛、景观小品，保持绿化带整洁。

7.3.3、配合绿化人员清理杂草或积水。

7.4、特殊区域清洁

7.4.1、地下车库：清扫灰尘、积水，清理油渍。

7.4.2、健身设施、儿童游乐区：擦拭器材、消毒表面。

7.5、定期深度清洁

7.5.1、地沟、下水道清理，防止堵塞。

7.5.2、消杀工作（灭鼠、灭蟑、蚊蝇防治）。

7.6、应急处理

7.6.1、雨雪天气及时清理积水、积雪，铺设防滑垫。

7.6.2、突发污染（如呕吐物、油漆泄漏）的快速清洁消毒。

7.6.3、配合防疫要求进行专项消毒（如公共区域高频接触点）。

7.7、其他职责

7.7.1、检查清洁设备（如洗地机、吸尘器）是否正常，及时报修。

7.7.2、节约使用清洁耗材（如垃圾袋、消毒剂），避免浪费。

7.7.3、记录工作内容，汇报异常情况（如设施损坏、卫生隐患）。

7.8、工作标准要求

7.8.1、频次：日常清洁（每日 1-2 次），重点区域增加频次。

7.8.2、质量：无积灰、无污渍、无异味、无杂物堆放。

7.8.3、安全：遵守操作规范（如湿滑地面放置警示牌）。

（8）物业保安的日常工作内容

8.1、安全巡查与防范

8.1.1、定时巡逻

对小区的公共区域（楼道、车库、围墙、绿化带等）进行巡逻，检查安全隐患（如消防通道堵塞、设施损坏等）。

记录巡逻情况，发现异常及时上报（如可疑人员、设备故障）。

8.1.2、监控室值班

通过监控系统观察小区动态，重点关注出入口、电梯、停车场等区域。

发现异常（如火灾报警、盗窃行为）立即响应并联动处理。

8.1.3、防盗防破坏

检查门窗、围栏等防盗设施是否完好。

制止乱贴广告、破坏公物等行为。

8.2、出入口管理

8.2.1、人员管控

对陌生人员（访客、快递员等）进行登记，核实身份后放行。

警惕尾随、闲杂人员，防止非法闯入。

8.2.2、车辆管理

检查进出车辆（如车牌核对、临时车登记）。

指挥车辆有序停放，制止占用消防通道等行为。

8.3、消防管理

8.3.1、消防设施检查

定期检查灭火器、消防栓、烟感器等设备是否正常。

8.3.2、火灾应急处理

发现火情立即报警，组织疏散人员，协助扑救初期火灾。

8.3.3、消防通道维护

8.4、突发事件处理

8.4.1、治安事件

制止打架斗殴、盗窃等行为，保护现场并报警。

8.4.2、急救协助

遇到业主突发疾病或受伤时，联系急救并提供基础帮助。

8.4.3、自然灾害响应

台风、暴雨等天气下协助排查隐患（如广告牌松动、排水堵塞）。

8.5、业主服务与沟通

8.5.1、纠纷调解

协调停车纠纷、噪音投诉等邻里矛盾。

8.5.2、政策宣传

提醒业主注意防盗、防火，配合物业发布通知（如停水停电公告）。

8.6、其他职责

8.6.1、交接班记录

详细交接当班情况，确保问题跟进不断档。

8.6.2、培训与演练

参与消防演习、急救培训、防暴演练等。

8.6.3、环境监督

发现垃圾堆积、宠物粪便等问题，通知保洁处理。

8.7、注意事项

服务态度：保持礼貌，避免与业主冲突，注重沟通技巧。

法律意识：无权搜查他人财物或限制人身自由，需依法行事。

应急预案：熟悉各类突发事件处理流程（如盗窃、火灾、疫情管控）。

管理办法

中标单位必须服从招标人管理，并接受招标人制定的管理办法、考核制度、管理制度等。

1、日常考核。街道安置小区物业管理单位负责每季度随机抽一天考核，以当 日情况为该季度考核得分依据。以年度为考核周期，该年度四个季度的平均得分作为该年度考核得分。并派专人负责对考核结果进行建档挂牌，用红牌（低于 60 分）、黄牌（60-80 分）、绿牌（超过 80 分）标记全年每季度考核情况。（考核采用百分制，扣完为止。考核标准详见华阳街道安置小区物业管理工作考核奖惩办法，含附件 1 考核细则）。

2、清退机制。出现一个季度考核挂红牌，约谈物业负责人。出现两个季度挂红牌，将予以清退，终止合同。待终止合同通知发出后，中标企

	业应无条件交接退场。 3、物业服务费与考核得分挂钩机制。年度综合评分得分达到 80 分，全年物业服务费按合同价全额给付。年度综合评分得分以 80 分为基数，每减少一分，扣除合同价的 2%物业费用作为处罚；年度综合评分得分低于 60 分（含 60 分），物业费用按合同价 80%给付。 4、其他事宜 外来车辆进出收费管理、广告进驻、改造、装修等合同中未约定事宜必须通过招标人同意，中标单位不得私自处理。 **其他要求：** 1、**200 元以下**的零星简修任务由中标单位自行解决：例如楼道灯/开关、落水管、疏通下水道，保洁一周 2 次清扫天沟及落水管，如遇暴风暴雨等恶劣天气，物业公司必须组织人员在恶劣天气来临前巡查小区并及时清理。保证第一时间处理各类小修、急修、简修的工作。 2.应严格实行安全生产责任制，做好员工的安全培训教育;加强安全监督管理，物业服务过程中必须采取得当的安全防护措施，严格遵守行业安全操作规范，确保安全。 3.如在物业服务过程中因中标人原因发生事故，造成财物损坏、人员伤害，中标人应积极妥善解决，并承担由此引发的一切经济、人员伤亡损失及法律责任，采购人不负任何责任。在事件解决完毕前，采购人可暂停支付与中标人责任相当金额的合同款。 4.履约验收要求：中标通知书签发后 1 个月内中标人邀请甲方进行验收或中标通知书签发后 1 个月内采购人通知中标人进行验收。主要内容为:采购人查验中标人的履行能力及情况。 5.采购人对中标候选人提供的证书、业绩、荣誉等证明材料的真实性具有监督核实的权利，如发现中标候选人提供的证明材料存在弄虚作假的情况，先行上报行政主管/监管部门，由行政主管/监管部门依照法律法规要求对其进行相应处罚（取消其中标候选人资格及承担相应法律责任）。 6.如投标人享受税收、社保（养老、工伤、失业、生育、医疗）优惠政策或符合相关政策法规，请提供相应证明材料，并承诺材料真实有效，

	以便采购人、监管部门履约期间核查。若发现投标人在多个项目重复享受优惠政策的，将自行承担相应责任。 7. 投标人须具备清扫类车辆（自有或租赁）主要用于：小区内保洁清扫效率的提升；合理化的用车管理可减少保洁员体力消耗，减少安全事故等。 8. 投标人承诺按照不低于句容市普通住宅物业公共服务等级三级标准提供物业管理服务（需提供承诺函原件加盖单位公章）。