滨江镇马甸集镇及马甸农贸市场物业化管理项目合同

甲方：泰兴市滨江镇人民政府 （以下简称甲方）

乙方：常州中房物业有限公司（以下简称乙方）

甲乙双方根据滨江镇马甸集镇及马甸农贸市场物业化管理项目招标结果及招标文件的要求，经协商一致，达成如下服务合同：

根据《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国民法典》和相关行业法律法规等法律法规的规定，甲乙双方按照滨江镇马甸集镇及马甸农贸市场物业化管理项目的招标结果签订本合同。

一、项目概况

1、项目名称：滨江镇马甸集镇及马甸农贸市场物业化管理项目

2、项目地点：滨江镇马甸集镇及马甸农贸市场

3、项目内容：（1）集镇环境管护范围：涵盖集镇规划区内的道路总面积约62000 平方米、公共绿地总面积约 120000 平方米、公共厕所共 2 座、垃圾收集点共 20 个等公共区域。（2）农贸市场管理范围：市场总建筑面积约 1800 平方米，设有摊位 64 个、商铺 13 间，包含交易区、仓储区、办公区、公共通道等区域（具体服务范围及标准详见招标文件第五章“技术标准和要求”及本合同附件）。

4、合同价款：**伍拾玖万陆仟叁佰零陆**元整（此价款为固定总价包干，包含乙方为履行本合同项下所有义务所需的人工、材料、设备、管理、保险、利润、税金及（除合同另有约定外）的一切费用）

二、协议期限

1. 本合同服务期限为壹年，自 2026 年 5 月 1 日 起至 2027 年 4 月 30 日止。

2. 服务期满后，若同时满足以下条件，经甲方书面确认，本合同可按年度续签，续签次数不超过两次（总服务期不超过 3 年）：

（一）乙方在本合同期内未发生重大违约或安全生产责任事故；

（二）乙方在本合同期内的年度综合考核结果为（良好/优秀）；

（三）甲方根据届时财政预算及采购政策，同意进行续签。

3. 若年度考核不合格，或出现本合同第十二条约定的情形，甲方有权单方解除合同，不再续签。

三、甲方义务

1、负责本项目的组织协商，配合乙方做好相关资料收集和准备工作。

2、足额向乙方支付经费。

四、乙方职责及内容

1 、集镇环境管护服务：包括但不限于道路清扫保洁、垃圾收集与运输（生活垃圾包含服务企业、秸秆清运、道路生活垃圾）、公共绿地养护（浇水、施肥、修剪、病虫害防治等）、公共厕所保洁与设施维护、公共设施（如路灯、座椅等）日常巡查与简单维护、环境秩序维护（制止乱堆乱放、乱贴乱画等行为）。

2、农贸市场管理服务：包括但不限于市场内公共区域清扫保洁、垃圾清运、污水处理、摊位及商铺周边保洁；市场秩序维护（规范摊位摆放、制止占道经营、处理消费者纠纷等）；市场设施设备（如照明设备、给排水设施等）日常运行、维护与保养；市场食品安全协助监管（如督促商户落实进货查验制度、配合相关部门开展抽检等）；积极配合摊位费的收缴、服务企业的费用清缴。

五、物业管理服务质量与标准

（一）集镇环境管护技术标准与服务要求

1、道路清扫保洁：

1.1 主干道：每日至少清扫 2 次，路面无明显垃圾、尘土，垃圾滞留时间不超过 4 小时；人行道每日清扫 2 次，无果皮、纸屑、烟头、痰迹等杂物。

1.2 次干道及支路：每日清扫 2 次，路面基本无垃圾、尘土，垃圾滞留时间不超过 4 小时。

1.3 雨后及时清理路面淤泥、积水，雪后按规定时间完成积雪清扫和清运。

2、垃圾收集与运输：

2.1 垃圾收集点每日清理 至少 1 次，做到 “日产日清”，收集点周边无散

落垃圾、无异味。垃圾运输车辆密闭化运输，无滴漏、撒漏现象，运输路线合理，及时将垃圾运送至指定垃圾处理场所。

2.2 定期对垃圾收集点、运输车辆进行消毒处理，防止滋生蚊虫、传播疾病。

2.3 公共绿地养护：①浇水：根据植物生长需求和天气情况，适时浇水，保证植物生长所需水分，避免干旱或积水。②施肥：每年至少施肥 2 次，选用适宜的肥料，科学施肥，促进植物生长，提高景观效果。③修剪：乔灌木每年修剪 2 次，绿篱、草坪定期修剪，保持造型整齐美观，无枯枝败叶。

2.4 病虫害防治：定期巡查，及时发现病虫害，采用物理防治、生物防治与化学防治相结合的方式进行防治，确保植物无明显病虫害侵害。

3、公共厕所保洁与设施维护：

3.1 每日对公共厕所进行 2 次全面保洁，地面、墙面、便器等无污垢、无异味，洗手台、镜面干净整洁。

3.2 定期对公共厕所设施（如门锁、冲水装置、照明设备等）进行检查维修，确保设施完好，正常使用，维修响应时间不超过 24 小时。

3.3 定期对公共厕所进行消毒除臭处理，保持空气清新。

4、河道清淤保洁：

4.1 每日对集镇内公共设施进行巡查，发现损坏、缺失等情况及时记录并上报招标人，对简单故障进行现场处理，下水道疏通清理，井盖维护更新，垃圾箱的维护更新。

5、环境秩序维护：

5.1 及时制止集镇内公共区域乱堆乱放、乱贴乱画、乱搭乱建等影响环境秩序的行为。配合相关部门开展环境整治活动，维护集镇整体环境美观。

（二）农贸市场管理技术标准与服务要求

1、保洁服务：

1.1 市场内公共通道、交易区、仓储区等每日至少清扫 2 次，地面无垃圾、积水、污渍；营业期间随时进行巡回保洁，及时清理散落垃圾。

2.1 摊位及商铺内部由商户负责日常保洁，物业公司进行监督检查，确保无

垃圾堆积、无杂物摆放。

2.2 市场内垃圾实行分类收集，设置分类垃圾桶，每日清运 2 次，垃圾收集容器定期清洗、消毒，无异味。

2.3 市场内污水处理设施正常运行，确保污水达标排放，无污水横流现象。

2、秩序维护服务：

2.1 引导商户按规定区域、摊位经营，制止占道经营、超范围经营等行为，保持市场内经营秩序井然。

2.2 维护市场内交通秩序，引导车辆有序停放，禁止车辆乱停乱放。

2.3 及时处理消费者与商户之间的纠纷，协助相关部门调解矛盾，保障消费者合法权益。

2.4 配备足够的秩序维护人员，实行 8 小时值班制度，确保市场内人员、财产安全。

3、设施设备维护与保养：

3.1 每日对市场内照明设备、给排水设施、电梯（若有）等进行巡查，确保正常运行。

3.2 定期对设施设备进行维护保养，建立维护保养档案，明确维护保养周期和内容，确保设施设备完好率不低于 90%。

3.3 设施设备出现故障时，维修响应时间不超过 8 小时，一般故障 24 小时内修复，重大故障及时上报招标人并协助处理。

4、食品安全协助监管：

4.1 督促商户依法取得相关经营资质，亮证经营。

4.2 协助招标人及相关部门督促商户落实进货查验制度、索证索票制度，建立食品进货台账。

4.3 乙方应设立专职食品安全协管员，配合相关部门开展食品安全抽检、送检、巡查等工作。每日对商户索证索票情况进行检查，发现销售过期、变质食品或来路不明产品等违法行为，应立即制止并向甲方及市场监管部门报告。

4.4 严禁商户销售过期、变质、伪劣食品及国家明令禁止销售的食品。

六、付款方式

1、滨江镇马甸集镇及马甸农贸市场物业化管理项目费用总额为人民币 伍拾玖万陆仟叁佰零陆元整，合同签订后中标人必须无条件接受招标人考核。签订合同进场后，招标人对照投标文件验收确定后付合同价的30%，正式进场后每月考核一次，按季度支付服务费（服务费基数为中标价*70%/4），在下个季度的15日以前根据服务合同、考核办法及考核结果拨付上一季度的物业服务费用。

2、发放标准：招标人根据每季度考核得分支付当季度服务费：总分90分（含）以上为优秀，全额支付服务费用；总分80分（含）-90分（不含）支付本季度服务费用的90%；总分70分（含）-80分（不含）支付本季度服务费用的60%；总分70分（不含）以下的扣除当季度服务费，连续两个季度总分在70分（不含）以下甲方有权终止合同。本项目按季度付款，以三个月总分的平均分作为季度考核的依据。

七、员工劳动保障要求

1、乙方应依法依规与员工签订劳动合同，建立和谐的劳动关系。成交供应商解雇原有员工时，应采取依法平稳的方式操作，不得发生歇工和维稳事件。

2、乙方支付给员工的正常工作时间工资（不含加班工资）不低于当年泰兴市最低工资标准，并作为计算员工最低工资标准的起点，以保障员工的合理报酬。最低工资标准发生变化的，成交供应商应相应作出调整。成交供应商不得拖欠员工工资（含加班工资）。

3、乙方必须按规定为员工购买人身意外伤亡保险。

4、乙方必须保障员工正常休息时间，加班时间不得超过法律法规和规章规定的加班时间上限，并应按规定及时发放加班工资和高温补贴。

5、乙方与员工解除或终止劳动关系，必须依照劳动管理等方面法律法规、规章和其他规范性文件的规定向员工支付经济补偿金、赔偿金及其他应当支付的款项。

6、乙方必须执行劳动管理等方面法律法规、规章和其他规范性文件规定的有关员工保障的其他规定。

八、其他事项

1、本物业项目的公共能耗费用由招标人全额承担。

2、本物业项目的保洁耗材由中标人承担。

3、本物业项目涉及路边垃圾桶、垃圾箱损坏均由中标人进行维修更换，耗材由中标人承担。

4、窨井盖的损坏均由中标人进行维修更换，耗材由中标人承担。

5、本物业项目内各卫生间的卫生纸、擦手纸、洗手液、垃圾袋、纸篓等由招标人提供。

九、不可抗力

1、签约双方任一方由于受诸如战争、严重火灾、洪水、台风、地震等不可抗力事故的影响而不能执行合同时，履行合同的期限应予以延长，延长的期限应相当于事故所影响的时间。

2.受阻一方应在不可抗力事故发生后尽快通知对方，并于事故发生后___天内将有关当局出具的证明文件给对方审阅确认。一旦不可抗力事故的影响持续数天以上，双方(或三方)应通过友好协商在合理的时间内达成是否继续履行合同的协议。

十、考核方法

详见附件“考核标准”

十一、争议

1.在执行本合同中发生的或与本合同有关的争端，双方应通过友好协商解决。经协商不能达成协议时，可向合同签约地的人民法院提起诉讼。

2.在诉讼期间，双方应继续履行争议部分以外的合同内容。

十二、违约终止合同

有下列情况之一的，甲方有权终止协议:

1.乙方未能按甲方要求进行服务，造成结果失真或未能按时保质完成甲方委托任务的。

2.乙方违反从业道德，影响甲方声誉或投诉查实的。

3. 由于乙方违约造成本合同不能履行或不能完全履行，如果乙方在收到甲方要求其纠正违约的通知后仍不纠正其违约行为，则甲方有权向乙方发出解除本合同的书面通知，该通知自送达乙方时生效，乙方应按本合同的约定承担违约责任。给甲方造成损失的，乙方应承担赔偿责任。

4. 由于甲方违约造成本合同不能履行或不能完全履行，如果甲方在收到乙方要求其纠正违约的通知后仍不纠正其违约行为，则乙方有权向甲方发出解除本合同的书面通知，该通知自送达甲方时生效，甲方应向乙方支付双方确认已完成工作量的款项，并按本合同约定承担违约责任。

5. 合同一方依本合同约定行使解除权的，合同自解除通知送达另一方之日起终止。违约方应当按本合同约定支付违约金或赔偿损失。

6. 合同终止后，不妨碍守约方向违约方追究违约责任。

十四、其他

1、未经过甲方书面同意，乙方不得转让其应履行的合同项下的义务，或将部分合同项下的义务分包给其他单位完成。

2、合同履行期内甲乙双方均不得随意变更或解除合同。合同若有未尽事宜，需经双方协商，订立补充协议，补充协议与本合同有同等法律效力。

3、 本合同附件（招标文件技术标准、乙方投标文件承诺、考核评分细则等）均为合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

4、本合同一式两份，自签订之日起生效。

5、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(签章)：

法定代表人(或授权委托人)：

单位地址：

电　　话：

2026.4.29

乙　　方(签章)：

法定代表人(或授权委托人)：

单位地址：常州市关河西路 40 号

电　　话：18052697887

开户银行：　　开户银行：中国农业银行常州新闸支行

账　　号：　　账　　号：10613101040005055

年　月　日　　年　月　日

考核标准

序号	项目	标准	分值	评分
1	道路环境	主要街道路面整洁，做到“五无”：无纸屑杂物、无烟头、无果皮、无砖石、无人畜粪。清扫不及时，不符合要求每处扣 1 分。	15 分	
2	垃圾清运	收集、转运垃圾的车辆完好、整洁、覆盖封闭运输，无抛洒滴漏污染路面。不符合要求每次扣 2 分。	20 分	
3	中转站	垃圾中转点密闭或半密闭，且周围整洁，暴露垃圾点必须日清日运。不符合要求每次扣 3 分。	10 分	
4	农贸市场	农贸市场环境干净整洁，无流动摊点，无借道经营，车辆停放有序。不符合要求每次扣 3 分。	25 分	
5	公厕保洁	旱厕无异味，纸篓及时清理，镜子无水渍，洗手池及地面干净整洁。不符合要求每次扣 2 分。	5 分	
6	绿化养护	绿化养护好，保证绿化养护范围的绿化带、花坛等整洁美观、无杂草、无垃圾、无杂物。不符合要求每处扣 1 分。	5 分	
7	团队管理	团队人员为招投文件中指定人员。发现一人非本项目人员扣 5 分，项目经理发现一次未打卡扣 2 分。	20	
总分			100 分	
招标人每季度对月度考核进行汇总，根据每季度考核得分支付上季度服务费：总分 90 分（含）以上为优秀，全额支付服务费用；总分 80 分（含）-90 分（不含）支付上季度服务费用的 90%；总分 70 分（含）-80 分（不含）支付上季度服务费用的 60%；总分 70 分（不含）以下的不支付上季度服务费用，连续三个月总分在 70 分（不含）以下招标人有权终止合同，且造成的损失由中标人自行承担。				