城市物业化管理劳务派遣协议

甲方：江阴市人民政府城东街道办事处

乙方：江苏和协物业管理有限公司

为提升城东街道市容环境管理水平，常态化保持整洁、优美、文明的城市环境，甲方通过公开招标（政府采购编号：JSZC-320281-CJZD-G2026-0003），确定乙方为城东街道物业化片区管理服务项目承包单位，由其提供专业化服务。为确保服务工作的顺利进行，明确甲、乙双方各自的权利和义务，根据采购项目内容和要求，经双方商定，订立如下协议，以资共同遵守。

第一条　合同标的

一、项目基本情况：

1、座落位置：江阴市城东街道

2、项目范围：江阴市城东街道管辖辖区

期限三年：2026 年 4 月 15 日至 2029 年 4 月 14 日。

合同一年一签，本次合同期限：2026 年 4 月 15 日至 2027 年 4 月 14 日。

第二条　委托管理事项

列入本次物业管理具体内容如下：

1、按照“点线面”的管理要求来完成服务工作，即蹲点值守、沿线巡查和配合面上整治相结合，确保负责值守的农贸市场外围、主次干道两侧等公共区域内无流动摊点、占道经营、占道停车、乱张贴等违规情形。同时，在沿线巡查和配合整治中，劝导和制止无照经营和店外出摊、违法停车等行为，如劝导制止无效，及时报告所在辖区的执法队员。

2、配合采购人开展各专项整治和完成各项临时任务

3、其他委托事项。

第三条　合同总价款

一、本合同项下服务费用年总价款为人民币（小写）__1492100 元__整/年（人民币大写：壹佰肆拾玖万贰仟壹佰元整）。

服务费用包括部分：物业管理人员工资、社会保险、福利、服装费、办公费用、法定税率、管理企业的利润等项目涉及的所有费用。

二、本合同执行期间总价款按实际考核金额执行。

根据服务和管理质量，采购人每季度定期和平时不定期对中标单位组织考评，服务费根据考评成绩季度支付。每季度结束后次月支付上一季度管理费，中标单位凭完税发票，由采购人签署付款凭证，按规定办理付款手续。（注：每年服务费用中的 10 万元作为考核金额，根据每季度考核分数进行发放。）

1、考核要求与支付标准：

评分项目	序号	扣分内容	扣分标准
日常管理	1	上班迟到、早退、擅自换岗、脱岗的	半小时内 2 分/人次，超过半小时 5 分/人次
	2	上班时间从事与工作无关活动的	2 分/人次
	3	不认真履职消极怠工的，不积极完成队员安排的工作的	3 分/人次
	4	不按规定着装，仪表形象差的	1 分/人次
	5	不讲究工作方法，工作态度差，语言粗鲁，争吵、打骂等情形	3 分/人次
	6	工作中吃拿卡要等情形	10 分/人次
日常工作	7	对超门窗、占道经营，未及时规劝并上报综合执法中队的	3 分/起
	8	对门店乱设广告标牌，未及时劝导并上报综合执法中队的	3 分/起
	9	对擅自占道施工，挖掘城市道路未及时劝导并上报综合执法中队的	3 分/起
	10	对门店擅自室外宣传活动，未及时劝导并上报综合执法中队的	3 分/起
	11	对责任路段乱涂、乱画、乱张贴，未及时清除并拍照上报综合执法中队的	3 分/起
	12	对责任路段乱堆放，未及时清除并上报综合执法中队的	3 分/起

	13	对责任路段乱牵、乱挂、乱晒，乱排乱倒污物、遛狗不栓绳、焚烧纸钱等未及时规劝当事人整改并拍照上报综合执法中队的	3分/起
	14	责任路段工程车辆抛洒滴漏、带泥行驶应发现未发现的	3分/起
	15	对责任路段流动摊贩劝导不到位的	3分/起
	16	责任路段道板内非机动车辆停放不规范一致的	1分/辆
	17	责任路段道板内机动车违法停泊不及时劝导改正的	1分/辆
	18	对沿街道路、建构筑物及附属设施异常如井盖丢失、破损、移位，树木、电杆倒伏，电线电缆松脱，市政照明、通信、燃气、供水、消防设施损坏，临街建筑物外立面、广告标牌、空调外机、室外晾衣架或类似设施松动、脱离等安全隐患未及时发现、报告的	1分/起
	19	对责任路段人行道板上的烟头、漂浮物等不及时清理的	1分/起
注：1、综合执法中队考核以组（路）为单位，每月汇总上报城东街道办事处日常考核情况，每组平均分为中标单位当月考核得分； 2、当月平均得分80-84分为合格，85-89为良好，90分及以上为优秀，79分及以下为不合格； 3、日常考核中发现市容管理人员吃拿卡要、消极怠工的中标单位须按城东街道办事处要求及时更换人员； 4、考核细则最终解释权归江阴市人民政府城东街道办事处。 5、季度平均得分等级为优秀，全额支付考核金额；等级为良好，按90%支付考核金额；等级为合格，按80%支付考核金额；等级为不合格，扣除考核金额。			

三、物业服务费用付款方式：

根据服务和管理质量，甲方每季定期和平时不定期对乙方组织考评，物管费根据考评成绩季度支付。乙方凭完税发票，由甲方签署付款凭证，按规定办理付款手续。

第四条　组成本合同的有关文件

采购单位采购需求书（招标文件）、（供应商响应文件（中标单位投标文件）等文件是组成本合同的有关文件。

第五条　双方权利义务

一、甲方权利义务：

1、代表和维护产权人及使用人的合法权益；

2、不得干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理服务活动；

3、负责处理非乙方原因而产生的各种纠纷；

4、审定乙方撰写的管理服务管理方案；

5、检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况；

6、在乙方管理期间，采购人免费提供在岗人员休息点，提供给乙方使用，产权归业主所有；

7、提供乙方进行物业管理服务所必须的水、电供应；

8、协助乙方做好物业服务管理工作；

9、法规、政策规定由甲方承担的其他责任；

10、甲方有权对不符合要求人员提出调整建议，乙方应积极配合。

二、乙方权利义务：

1、根据有关法律、法规、本合同的规定及本物业的实际情况，制定物业服务管理制度及管理方案；

2、定期向甲方公布物业服务管理人员考核情况；

3、在本物业管理区域内设立专门机构负责本物业的日常物业管理工作，并委派有岗位资质的人员履行本合同；

4、自主开展管理活动，但不得侵害甲方、使用人及他人的合法权益，不得利用提供管理服务的便利获取不当利益；

5、根据有关法律、法规的规定和本合同的规定，向甲方收取服务费用，通过合法有效方式解决拖欠服务费的问题；

6、建立、保存物业管理帐目，及时向甲方公告本管理区域内的重大服务事项；

7、合同终止时，向甲方移交全部档案资料和注明应属甲方所有的其他资产和物资，并办理交接手续；

8、法规、政策规定由乙方承担的其他责任。

三、在管理过程中，因下列因素所致的损害，不论其为直接或间接，均构成对乙方的免责事由，乙方均不负赔偿之责：

1、天灾、地震等不可抗力的事由所致的损害；

2、暴动、持械抢劫、破坏、爆炸、火灾、刑事犯罪等违法行为等事由所致的损害，但因乙方故意或过失所致，不在此限；

3、因本合同标的物本身固有瑕疵所致的损害；

4、因甲方或第三者之故意、过失所致的损害；

5、因乙方书面建议甲方改善或改进管理措施，而甲方未采纳所致的损害；

6、乙方人员发生人身伤害、伤亡事件由乙方负责；

7、人员不得假借甲方名义实行与职责无关事项；

8、本合同标的物之共用部分（含共用部位、共用设备设施）自然或人为的任何损坏。但因乙方故意或过失所致的，不在此限；

9、除上述各款外，其它不可归责于乙方之事由的。

第六条　质量保证

1、建立质量管理体系及管理制度并有效运行，管理服务能够接受质量审核。

2、承诺指标及所采取的措施符合甲方相关考核要求,乙方按照公司质量管理体系落实执行。

第七条　乙方的人员配置

1、市容管理人员总人数30名。其中项目管理负责人1名，市容管理服务人员29名。

2、乙方项目总负责人及部门负责人须及时与甲方沟通，第一时间报告重大、紧急事件；每月须向甲方汇报上月工作情况，并提供相关报告。

3、物业人员要求：

（1）具有初中及以上文化；

（2）遵纪守法，品行良好，责任心强，无违法犯罪记录；

（3）五官端正，身体健康，无传染病；五残疾，体检合格，无明显纹身或标记；

（4）所有相关人员的配备须获得主管部门认证，统一着装；

（5）为提高管理水平，所有工作人员还需进行相关的培训。除乙方对服务人员的培训外，需接受甲方对服务人员的集中进行培训。

第八条　款项支付

1、本合同项下所有款项均以人民币支付。

2、本合同项下的管理费系甲方支付。

第九条　违约责任

1、甲方无正当理由，违反本合同第五条的有关规定，使乙方未能完成规定管理目标的，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决，造成乙方经济损失的，由甲方向乙方依法赔偿。

2、乙方无正当理由，违反本合同第五条及第六条的有关规定，未能达到规定管理目标及质量保证的，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改，造成甲方经济损失的，由乙方向甲方依法赔偿，甲方有权扣留乙方全部履约保证金，同时乙方应向甲方支付合同总价5%的违约金，甲方有权解除本合同。

第十条　合同的变更和终止

1、除《政府采购法》第49条、第50条第二款规定的情形外，本合同一经签订，甲乙双方不得擅自变更、中止或终止合同。

2、本合同终止时，乙方应移交管理权，撤出本项目，协助甲方作好服务的交接和善后工作，移交或配合甲方移交管理用房和管理的全部档案资料等。

3、本合同终止后，乙方必须按规定撤离。如甲方需要提供过渡服务，价格另议。

第十一条　诚实信用

乙方应诚实信用，严格按照谈判文件要求和承诺履行合同，不向甲方进行商业贿赂或者提供不正当利益。

第十二条　合同生效及其他

1、合同经甲乙双方代表签字并盖章后即生效。

2、合同签订后甲乙双方即直接产生权利与义务的关系，合同执行过程中出现的问题应按照合同约定、法律法规的规定办理，在合同履行过程中，双方如有争议应协商解决。如协商不能解决，双方可向无锡仲裁委员会申请仲裁，仲裁期间，除仲裁委员会要求停止履行合同或出现一方确实无法继续履行合同的情形外，本合同应继续履行。

3、合同在执行过程中出现的未尽事宜，双方在不违背本合同和组成本合同的有关文

件的原则下协商解决，协商结果以书面形式签订补充协议，且补充协议与本合同具有同等效力。

4、本合同一式贰份，甲方、乙方各执壹份。

甲方（采购人）：（盖章）

地址：

法定（授权）代表人：

2026 年 3 月 27 日

乙方（供应商）：（盖章）

地址：

法定（授权）代表人：

2026 年 3 月 27 日