江苏省政府采购合同

项目名称：通州湾示范区灯塔区域2026年度管理服务项目

项目编号：JSZC-320692-JSDZ-G2026-0021

分包号：/

甲方：（买方）江苏省通州湾江海联动开发示范区第一办事处

乙方：（卖方）南通佰联物业管理有限公司

依据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》等有关的法律法规，以及本采购项目的采购文件、乙方的《投标文件》及《中标通知书》，甲乙双方同意签订本合同。具体情况及要求如下：

一、合同内容

1.1 标的名称：通州湾示范区灯塔区域2026年度管理服务项目

1.2 标的质量：/

1.3 标的数量（规模）：1.安保服务；2.卫生保洁；3.日常巡检、维护及维修；4.垃圾清运；5.区域内公共水电运行（不含三夹沙闸用水用电）；6.其他采购人合理要求的内容。

1.4 履行时间（期限）：一年

1.5 履行地点：灯塔区域（含海堤西道闸与海堤东道闸之间全部范围及涉及灯塔形象的部分延伸区域），具体以甲方指定区域范围为准。

1.6 履行方式：给付行为

二、合同金额

2.1 本合同金额为（大写）：人民币贰佰捌拾陆万零捌佰元整（2860800.00 元）。

2.2 服务费包括以下内容：

本次报价应包括以下内容：本合同为固定总价合同，本合同约定的费用包括乙方完成本项目的所有工作内容和条件所需的人员工资及补贴福利费用、区域内全年水电费（不含三夹沙闸）、垃圾清运费、日常简易维修费、保险费、工具费、耗材、交通费、风险等相关费用以及公司取费、法定税金、利润等与履行合同有关的一切费用以及合同明示或暗示的所有一般风险责任和义务费用。

全年垃圾清运基础费为固定费用28800元，投标报价时不得调整。由中标单位与综合执法局签订清运协议并支付至其指定账户，后期若垃圾清运基础费增加，招标人不再支付此费用，投标人在报价时需自行考虑。

水电费（72000元）及日常简易维修费（120000元）为暂列金，投标报价时不予调整，后期按实结算。

三、技术资料

3.1 乙方应按采购文件规定的时间向甲方提供服务（包含与服务相关的货物）的有关技术资料。

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 乙方应保证甲方在使用、接受本合同服务（包含与服务相关的货物）或其任何一部分时不受第三方提出侵犯其专利权、版权、商标权和工业设计权等知识产权的起诉。一旦出现侵权，由乙方负全部责任。

五、产权担保

5.1 乙方保证所交付的服务（包含与服务相关的货物）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

6.1 乙方交纳人民币 286080 元作为本合同的履约保证金，履约保证金形式 银行转账 。

6.2 合同履行结束后，甲方应及时退还交纳的履约保证金。

6.2.1 履约保证金退还方式：_____；

6.2.2 履约保证金退还时间：_____；

6.2.3 履约保证金退还条件：乙方全部履约合同义务，经甲方验收合格无质量、进度等问题的，甲方在服务期结束后 60 日内一次性退还履约保证金，甲方若逾期退还履约保证金的，按照逾期部分的每日 0.05%支付违约金。

6.2.4 发生以下情况的，履约保证金不予退还或部分退还：

6.2.4.1 签订合同后，乙方不履行合同义务的，甲方有权全额扣除履约保证金，全额不予退还，同时甲方亦有权终止合同，乙方还须承担相应的法律赔偿责任。

6.2.4.2 乙方在履约过程中发生违约行为，给甲方造成损失的，甲方有权在乙方缴纳的履约保证金中予以扣款，以弥补甲方经济损失，不足的部分乙方另外补齐。

6.2.5 以履约保函（保险）形式向甲方缴纳的，按照《关于在全省政府采购领域推行电子履约保函（保险）的通知》，登录江苏政府采购网，选择“保险保函”模块，进行相关操作。乙方可登陆江苏政府采购网“资料下载”栏目下载“政府采购电子履约（保函）保险操作手册。

七、合同转包或分包

7.1 乙方不得将合同标的转包给他人履行。

7.2 乙方不得将合同标的分包给他人履行。

7.3 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。

八、合同款项支付

8.1 合同款项的支付方式及进度安排：**合同费用由服务费和暂列金构成。服务费中，80%为基础费用，20%为考核费用。自合同签订之日起30日内，甲方预付6个月的基础费用。6个月期满后，甲方根据前6个月的考核情况结算相应考核费用，并支付后6个月的基础费用。服务期结束后，根据后6个月的考核情况支付考核费用。暂列金每半年审核结算一次，按实际发生额支付。**

九、税费

9.1 本合同执行中相关的一切税费均由乙方负担。

十、项目验收

10.1 甲方依法组织履约验收工作。

10.2 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。

10.3 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。

10.4 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。

10.5 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，甲方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及履约保证金返还条件挂钩。履约验收的各项资料存档备查。

10.6 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、退还履约保证金。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《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。

十一、违约责任

11.1 甲方无正当理由拒绝接受乙方提供服务的，甲方向乙方偿付拒绝接受服务合同价款总值20%的违约金。

11.2 甲方无故逾期验收和办理合同款项支付手续的，甲方应按逾期付款总额的万分之一每日向乙方支付违约金。

11.3 乙方逾期提供服务的，乙方应按逾期提供服务合同总额每日 千分之六 向甲方支付违约金，由甲方从待付合同款项中扣除。逾期超过约定日期 10 个工作日不能提供服务的，甲方可解除本合同。乙方因逾期提供服务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价款总额 30% 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。

11.4 乙方所提供服务的标准不符合合同规定及采购文件规定标准的，甲方有权拒绝接受服务，并可单方面解除合同。

十二、不可抗力事件处理

12.1 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，则合同履行期可延长，其延长期与不可抗力影响 期相同。

12.2 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。

12.3 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。

十三、解决争议的方法

13.1 双方在签订、履行合同中所发生的一切争议，应通过友好协商解决。如协商不成，由甲方住所地人民法院管辖。

十四、合同生效及其它

14.1 合同经双方法定代表人或授权委托代表人签字并加盖单位公章后生效。

14.2 本合同未尽事宜，遵照中华人民共和国现行法律法规有关条文执行。

14.3 本合同正本一式 陆 份，具有同等法律效力。

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：

签订日期：2016 年 5 月 1 日

（以下为中标后签定本项目合同的特定条款）

第一条 服务的基本情况

一、服务范围：服务范围涵盖灯塔区域内全部公共区域及设施，包含约 3 万平方米沙滩区域，以及后续可能拓展的公共服务范围和各类入驻项目所涉公共区域。

二、项目地点：灯塔区域（含海堤西道闸与海堤东道闸之间全部范围及涉及灯塔形象的部分延伸区域），具体以甲方指定区域范围为准。

第二条 服务期限

服务期限一年，自合同签订之日起算。

第三条 服务内容、服务要求

一、服务内容：包括灯塔区域东、西两处道闸及道闸周边的车辆进出管理、车辆停放管理、安全巡查、游客安全劝导、秩序维护、环境卫生、公共区域卫生保洁、区域内全年水电费（不含三夹沙闸用水用电）的缴纳、垃圾清运、公共设施的维护和管理、甲方交办的其他工作以及法规和政策规定的由乙方管理的其它事项。

包括但不限于以下内容：

（一）服务范围涵盖灯塔区域内全部公共区域及设施，包含约 3 万平方米沙滩区域，以及后续可能拓展的公共服务范围和各类入驻项目所涉公共区域。

二、人员配置

项目负责人：程伯军。

下面所列人员配置数量仅为成本测算及评审参考值，不构成对中标人实际在岗人数的强制性最低要求。中标人应在完全满足本项目服务标准、服务质量及现场实际需求的前提下，根据项目人流量变化、作业时段及实际工作需要，自主统筹、合理调配现场服务人员，确保服务到位、管理规范。

在岗人员数量及配置方案由乙方按月编制向甲方报备通过后方可实施，并作为当月考核依据之一，参考配置方案：

保洁：公厕保洁员每日不少于 2 人；区域保洁员每日不少于 10 人。

巡查员：白班不少于 10 人，夜班不少于 4 人。

安保：保安（含队长）每日不少于 5 人；道闸口值班保安白班及夜班均不少于 2 人。

项目负责人：每日 1 人。

法定节假日（以国家公布为准）期间，在岗人员总数建议不低于日常人数的 1.5 倍。春节、国庆等长假及甲方指定的重大活动期间，甲方可提前 7 日通知乙方增派人员，乙方须按通知要求无条件增派，增派人数已包含在合同总价内，乙方不得另行要求增加费用。

所有在岗人员须打卡考勤（打卡方式经业主同意后实施），每日考勤记录作为考核依据。

三、具体人员要求

1、项目负责人要求

年龄50周岁（含）以下，具备大专以上学历。具备物业管理师职业资格证书（三级及以上）或全国物业管理企业经理岗位证书或全国物业项目经理岗位证书，并具有类似项目管理经验。身体健康，政治素养好，具有强烈的事业心和工作责任感。熟悉安全工作的各项业务和工作流程，有效指导下属团队开展工作，能够独立完成工作质量标准、检查标准、培训方案、安全管理方案等的制定与组织实施。具备较强的组织协调、综合事务处理和突发事件应对能力。

2、安保人员要求

保安队长：年龄50周岁（含）以下，身体健康，政治素养好，无违法犯罪记录。持有公安机关颁发的保安员证，具备2年以上保安从业经验。

保安：男性年龄55周岁（含）以下，女性年龄50周岁（含）以下，身体健康，无违法犯罪记录。持有公安机关颁发的保安员证，具备1年以上保安从业经验。

3、安保职责要求

（1）交通疏导与秩序维护

①车辆管理：做好东西道闸及周边区域游客车辆的疏导工作，严禁机动车、摩托车进入禁行区域；发现违规进入禁行区域的车辆，及时劝离，停放时间不得超过15分钟；工程作业等工作车辆需于西海堤有序停放；杜绝因疏导不力造成区域内交通拥堵；加强停车场秩序管理，引导车辆有序停放，保持道路畅通。

②摊贩管理：摊贩经营秩序管理，要求摊贩按规定在规划区域内排布经营，杜绝违规经营、占道经营行为；后期商业配套项目经营秩序管理；发现违规现象及时有效劝阻，防止经营秩序混乱，如劝阻无效由现场负责人协调服务单位增派人手处置。

③人流管理：巡查区域内人流情况，及时疏导聚集人群，杜绝大规模聚集拥堵；维护公共设施使用秩序，确保游客有序使用各类设施。

（2）安全防护与设施管理

①做好区域内公共设施设备的看护工作，每日巡查护栏、水龙头、标识牌等设施是否完好，发现损坏后 2 小时内完成报损；发现破坏、违规使用设施等行为，立即制止并上报。

②保持安保设备、通信设备等完好可用，按要求有序摆放作业工具与个人车辆，杜绝工作人员车辆随意停放、飞线充电等安全隐患。

③巡查中如发现堤防设施异常、违法建设等情况，应立即拍照记录，并第一时间向现场负责人报告，做到及时响应、不遗漏、不拖延。

（3）应急与配合工作

接到应急指令后，迅速响应，第一时间到位开展处置工作，有效配合甲方及相关部门处理突发事件，杜绝响应迟缓、处置不力的情况。

4、保洁人员要求

（1）保洁主管：55 周岁（含）以下，保洁组长要求具有保洁管理经验；

（2）其他人员：55 周岁（含）以下。身体健康，具备从事户外保洁作业的身体素质，持有健康证明，无传染性疾病。具有保洁工作经验，熟悉沙滩、步道、公厕、绿化等不同区域的保洁作业标准和操作规范。能够熟练使用各类保洁工具及设备，工作认真负责，吃苦耐劳，能够适应节假日及旅游高峰期的高强度作业安排。

5、保洁职责要求

（1）环境保洁工作

①普扫与巡回保洁：每日上午 8：00 前完成对负责区域内路面、沙滩、绿化等区域（含摊贩经营区域、后期商业配套项目区域）的全面清扫，做到无明显可见垃圾、杂物、污水；完成全面清扫任务后开展不间断巡回保洁，实行责任区域内每小时不少于一次的覆盖巡查，垃圾滞留时间不超过 15 分钟，成堆/散落垃圾（面积> 0.5 ㎡）立即清理，及时捡拾烟头、竹签、包装袋等零星垃圾。

②垃圾清运管理：定时检查垃圾桶（果壳箱），做到无满溢、无异味、无散落。当桶内垃圾容量达到三分之二时，及时组织清运。如遇特殊情况导致垃圾满溢，须在满溢后 30 分钟内完成清运工作，同时清理干净垃圾桶周边区域。所有收集的垃圾必须集中运送至指定的垃圾岗亭，严禁随意倾倒。

③专项清洁作业：定期清理海堤内外坡、海外滩面、矮墙、箱体等构筑物，确保无暴露垃圾、漂浮物、泥沙积土及小广告；大潮过后 24 小时内完成区域全线清洁整改；海堤周边漂浮物纳入日常清理范围。

④公共设施清洗：非特殊情况（如极端天气）每日擦拭垃圾桶（果壳箱）、栏杆、座椅、指示牌等公共设施不少于 1 次，做到无积尘、无污渍；每月冲洗路面不少于 2 次，及时清理顽固污渍，路面产生油污后于一周内完成清洗工作，保持设施与路面干净整洁。

（2）其他工作要求

作业前后应保持清洁工具整洁完好，定点有序存放，不影响区域观瞻；定期检查并补充垃圾袋、清洁剂等常用耗材，确保垃圾桶体干净、无污损。

6、巡查员要求

年龄 38 周岁（含）以下，形象气质佳，身体健康，具备较强的户外作业适应能力。具有中专及以上学历，具备良好的沟通表达能力和服务意识。熟悉沙滩及近岸水域安全巡查工作流程。巡查员应具备基本急救常识，上岗前由中标单位组织急救知识培训。

7.巡查职责要求

（1）巡查与劝导工作

①危险行为劝阻：对区域内游客下海、登护堤、戏水、翻越护栏等危险行为，做到及时发现、有效劝离；若劝阻无效，须在 15 分钟内向现场负责人汇报，视情况及时报警并做好后续处置配合。

②主动安全提醒：针对潮汐变化、天气异常、看护小孩、防滑防摔等事项，主动向游客开展安全提醒，尤其对老人、儿童等特殊人群做好重点提示，杜绝应提醒未提醒的情况。

③沙滩区域巡查：每小时完成至少一次责任区域内巡查；沙滩区域公共设施设备的巡查看护工作，每日巡查浮球、标识牌、休憩亭等设施是否完好，发现损坏后 2 小时内完成报损；发现破坏、违规使用设施等行为，立即制止并上报。

（2）游客咨询与服务工作

①热情、准确回应游客的各类问询，包括路线指引、情况介绍、便民服务等，做到不推诿、不误导，杜绝因态度差、指错路等引发游客合理投诉。

②主动为游客提供必要的帮助，如协助老弱病残孕游客、捡拾游客掉落物品、指引冲脚与如厕区域等，提升游客体验。

（3）现场配合工作

①配合其他工作人员（如救援人员、保洁人员等）做好环境维护、秩序维护及应急处突等工作，发现情况及时反馈现场负责人。

四、工作时间：

（1）保洁：日常为7:00～21:00；每年5月1日至10月31日期间，调整为6:30～21:30。每日按规定打卡（打卡方式经业主同意后实施），上午8:00前须完成首次全面普扫。

（2）保安：7：00~21：00；巡查员、道闸口值班保安：24小时保持人员值守。法定节假日及重大活动期间，根据甲方通知延长工作时间，具体以通知为准。

（3）夜班保安：除道闸值守外，须每3小时对区域内部进行至少一次巡逻，并按规定打卡（打卡方式经业主同意后实施）。夜班巡查员:须每2小时对沙滩及周边区域至少巡逻一次，并按规定打卡（打卡方式经业主同意后实施）。

五、服务要求：

（1）严格按照甲方工作质效要求配置在岗人员数量、安排服务工作时间，每月向甲方报备一次配置方案，重大活动及法定节假日提前至少3日向甲方报备配置方案。

（2）严格遵守国家的法律、法规、条例以及江苏省的各项管理规定。科学、规范管理，服务热情周到，建立现代化、人性化管理服务体系。

（3）建立严格规范的防火、防水、治安、安全等应急管理体系，确保安全管理工作万无一失。

（4）提高优质环境保障，确保服务范围内卫生状况良好，定期进行消杀。

（5）进一步完善各项管理制度、各岗位工作标准，建立严格的考核办法，充分调动员工的工作积极性和主观能动性。进一步加强员工的服务意识和责任心。

（6）制定完善系统的培训计划，切实提高员工队伍的整体素质，确保培训上岗率100%。

（7）乙方需建立完善的服务工作制度及工作台账，至少包括以下内容：值班制度及值班记录、岗位职责、安全注意事项、考核制度、巡查制度、设备使用与管理台账、巡查检查台账(包括但不限于设备、区域等巡查)、安全措施、考勤表等，特别是节假日期间的运行管理制度要提前报甲方审核，并根据甲方的要求进行人、物的补充。

（8）服务期内发生设施偷盗，须第一时间向辖区派出所报案并向管理部门汇报。

（9）乙方人员在服务范围内出现打架斗殴、损坏公共财物、安全事故等情况时，所产生的对乙方人员或第三方人员的人身、财产损害、或者对甲方造成损失的，由此产生的一切经济及法律责任均由乙方独立承担。

（10）乙方须向甲方提供相关人员进行对接，确保服务及时到位，不拖延、不敷衍。服务人员应做到精通业务、吃苦耐劳、文明礼貌、遵守制度，在岗时间手机保持开机。

（11）乙方应严格按照规范、采购文件等相关要求提供相应服务，须安全文明管理与服务。

（12）乙方必须服从甲方及接收服务单位的统一平衡调配，遇到法定节日或重大活动，应主动提前提供值班人员名单及联系电话。对于甲方其它合理的指令性任务高度配合，能迅速行动。

（13）乙方须严格按合同约定及甲方要求提供服务。甲方有权对乙方服务情况进行日常检查、随机抽查及专项考核，发现下列情形之一的，甲方有权要求乙方立即整改，并根据考核细则扣分或处罚：

A.服务不到位、响应不及时；

B.无故迟到、早退、脱岗、睡岗；

C.工作态度散漫、敷衍塞责；

D.电瓶车飞线充电、工具车辆随意摆放等安全隐患；

E.其他违反合同约定的行为。

乙方应在甲方规定时限内完成整改，并书面反馈。逾期未整改或整改不合格的，每次向甲方支付违约金2000元，从当月服务费中扣除。

发生下列情形之一的，甲方有权单方解除合同，并不承担任何违约责任：

A.同一问题在一个月内被甲方指出三次且未按时整改的；

B.一个月内累计三次未按时整改的；

C.连续两个月月度考核得分低于80分的；

D.因乙方人员脱岗、失职导致安全事故或重大负面舆情的。

合同解除后，乙方须按甲方要求完成交接，甲方仅按实际服务天数支付费用，乙方已收取但未服务部分的费用须退还。

（14）乙方在项目服务中必须严格遵守相关的法规、规范、安全相关规定，服从主管部门管理。加强服务期间的安全文明管理，严格操作规程，采取严格有力的安全防护措施，做好安全防护工作(包括现场防护、防落水等),确保服务人员与服务区域内人员的人身安全、交通安全。相关专业岗位人员必须持证上岗。在服务过程中，因甲方提供的设施设备存在固有缺陷或甲方指令错误导致的安全事故，乙方应及时报告并采取必要措施防止损失扩大，甲方应根据其过错程度承担相应责任。因乙方工作失误导致的安全事故，其一切责任由乙方承担。所发生的全部费用及损失由乙方承担并扣除其相应金额。乙方必须为项目所有服务人员

购买意外伤害险以保证项目服务的平安、顺畅。

（15）乙方必须遵守政府有关主管部门对环境保护和安全生产等的管理规定，如因乙方的原因，导致扰民投诉及相关部门罚款的，均由乙方负责。

（16）乙方须在合同签订后 10 日内，向甲方提供以下保险的有效保单复印件：

A. 公众责任险，每次事故赔偿限额不低于人民币 200 万元；

B. 雇主责任险，每人每次事故赔偿限额不低于人民币 100 万元。

保险期限须覆盖整个合同期，保险到期前 30 日乙方须续保并提供新保单。未按约定投保或续保的，甲方有权暂停支付服务费用，直至乙方提供合格保单；逾期 30 日仍未提供的，甲方有权单方解除合同。

第四条 双方的权利和义务

一、甲方的权利义务

（1）审定乙方服务工作计划；

（2）对乙方的服务进行监督检查、考核，提出建议和整改意见，甲方有权根据实况调整考核方案；

（3）按合同约定支付乙方服务费用；

（4）负责协调处理非乙方原因产生的业主、使用人或第三方之间的纠纷；

（5）法律、法规规定的其它权利和义务。

二、乙方的权利义务

（1）根据法律、法规、政策及采购文件的要求，制定服务工作计划：全部工作人员管理机构的岗位职责说明、工作流程；根据甲方的要求提供书面的服务计划、日常工作记录等，对甲方提出的合理建议应当采纳吸收。

（2）建立服务对象档案、巡查台账，按照甲方的要求提交给甲方监督检查。

（3）配合甲方做好突发事件、自然灾害、事故灾害、公共卫生事件和安全事件的应急处理 。

（4）接受政府相关部门及甲方的监督、检查及考核，管理及服务人员必须遵守甲方的内部管理制度，服从甲方整体管理。

（5）乙方负责招聘录用、管理服务人员，并根据国家劳动法规定按时、足额发放员工工资，工资标准不低于南通市最低工资标准。依法与员工签订劳动（务）合同，依法为员工缴纳工伤等社会保险，并负责处理员工的劳动用工管理及相关的纠纷事宜。如因乙方或者乙方员工造成甲方或第三方人身、财产损害的，由乙方承担全部责任，甲方与乙方人员不存在任何劳动（务）关系。乙方保证其人员不得因任何理由干扰甲方正常办公，给甲方造成任何负

面影响。

（6）按甲方要求配备服务人员，如在服务过程中发现人员不符合文件要求的，甲方有权要求乙方整改到位。

（7）乙方确保聘请的人员具有相应的资质及工作能力，能够胜任工作。

（8）乙方及其工作人员合理使用甲方提供的设备、器材等，如因乙方及其工作人员原因造成损坏的，由乙方负责照价赔偿，合同解除或者终止后，乙方应当与甲方办理书面的物品交接手续，并按照正常使用后的状态交还给甲方。

（9）乙方对本合同项下服务过程中发生的任何安全事故、人身伤害、财产损失承担全部直接责任和最终赔偿责任。

若因乙方未履行或未完全履行本合同约定的安全保障义务（包括但不限于安全巡查、安全警示、游客引导、应急救援等），导致任何第三方（包括游客、群众等）遭受人身伤害或财产损失的，乙方应独立承担对受害方的全部民事赔偿责任。

若因法律规定或司法裁判，甲方被要求先行向受害方承担赔偿责任的，甲方在承担赔偿责任后，有权向乙方全额追偿，包括但不限于甲方向受害方支付的赔偿金、诉讼费、律师费、鉴定费及其他合理费用。乙方应在收到甲方书面追偿通知后 15 日内支付上述款项。

（10）法律、法规规定的其他权利和义务。

第五条　违约责任

1）乙方违反合同约定，未达到管理服务质量约定目标的，甲方有权要求乙方限期改正。

2）乙方出现下列违约情形之一的，甲方有权要求乙方限期改正，并视情节轻重追究违约责任：乙方管理人员或员工存在违规违法、与岗位不相适宜的行为；服务质量经甲方认定不合格或遭游客群体性有效投诉；乙方弄虚作假，如虚报在岗人数、伪造打卡记录等；其他违反合同约定的情形。

违约金标准如下：

一般违约（如迟到、未着装、工具乱放等）：每项每次 200 元；

较重违约（如脱岗、未按时整改、垃圾未及时清理等）：每项每次 1000 元；

严重违约（如因脱岗导致安全隐患、较大范围舆情、弄虚作假等）：每项每次 5000 元，甲方并有权直接解除合同。

所有违约金甲方有权直接从当月服务费中扣除，无需乙方确认。

3）因甲方设施设备质量或安装技术等方面存在的缺陷造成重大事故的，由甲方承担责任并负责善后处理。乙方如发现存在隐患的应于 24 小时内及时告知甲方并采取必要的防范及补救措施，甲方接到报告后应于 24 小时内告知处理方案。

4）除法律规定或合同约定外，任何一方无正当理由提前解除合同的，须向对方支付违约金，金额为合同总金额的 20%。但因乙方违约导致甲方依约解除合同的，乙方无权要求甲方支付任何补偿或违约金。

5）本合同甲乙双方均需共同遵守，如一方违约，违约方向守约方支付违约人民币 10000 元（本合同对违约金另有约定的，以违约金金额较高者为准）。

附件：

通州湾示范区灯塔区域管理服务月考核表

被考核方（乙方）：南通佰联物业管理有限公司

考核月份：　　考核人：

一、考核说明

1、考核目的：为全面提升灯塔区域公共服务质量，确保服务合同条款有效执行，将月度考核结果与服务费结算直接挂钩。

2、考核方式：采取**每日巡查记录、每周通报汇总、月度综合评定**相结合的方式。

3、评分机制：月度考核总分为100分基准分，减去扣分项，加上加分项，得月度考核得分（S月）

4、结算方式：合同总费用A = 服务费a + 暂列金b

服务费a的80%（即a×80%）作为基础服务费，固定支付，不与考核挂钩。

服务费a的20%（即a×20%）作为考核服务费，与月度考核结果挂钩，每半年服务期结束后，根据该半年内各月考核情况，汇总核算半年考核费用总额，支付比例如下：

S月≥95分，支付当月考核费用的100%

90分≤S月<95分，支付当月考核费用的95%

85分≤S月<90分，支付当月考核费用的90%

80分≤S月<85分，支付当月考核费用的85%

S月<80分，支付当月考核费用的80%

暂列金b：根据实际发生的设施维修、水电费情况，经甲方核定后，按实支付。未使用部分不予结算。

5、争议处理：乙方对考核结果有异议的，可在收到本表后3个工作日内向甲方提出书面申诉，并附相关证据，由双方共同核实后裁定。

二、月度考核评分表

考核项目	基准分	本月扣分	本月加分	实得分	备注
人员到岗与履职情况	25 分				详见周通报
环境与秩序情况	40 分				详见周通报
问题整改情况	15 分				详见周通报

应急响应与综合管理	20 分				依据周通报及综合评估
小计	100 分				
加分项	≤5 分	/			
月度考核最终得分（S 月）					
说明： 1. 应急响应与综合管理：根据本月应急响应情况、投诉处理情况、综合管理表现进行评分。发生有效投诉每件扣 2 分；响应迟缓或处置不力每次扣 3 分；造成严重后果的，本项扣 10 分。 2. 加分项：合理化建议被采纳每条加 1 分；应急处置表现突出每次加 2 分；获得上级或媒体表扬每次加 2 分。最高加 5 分。					

三、月度考核结论

月度考核最终得分：　　分

当月考核服务费支付比例：　　%

甲方考核小组（签字）：　　乙方确认签字（盖章）：

时间：　　年　　月　　日　　时间：　　年　　月　　日

附件：

灯塔区域巡查情况周通报

____年___月___日-____年___月___日

本周共开展日常巡查_____次（早巡_____次、午巡_____次、晚巡_____次）。现将本周巡查情况通报如下：

一、人员到岗与履职情况

（一）人员在岗情况

岗位	应到人数	实到人数	扣分标准	扣分
项目负责人	1 人/日	_____人/日	2 分/次/人	
保安队长	1 人/日	_____人/日	2 分/次/人	
巡查员（白班）	_____人/日	_____人/日	1 分/次/人	
巡查员（夜班）	_____人/日	_____人/日	1 分/次/人	
保安（白班）	_____人/日	_____人/日	1 分/次/人	
保安（夜班）	_____人/日	_____人/日	1 分/次/人	
保洁	_____人/日	_____人/日	1 分/次/人	

（二）履职状态情况

问题类型	本周发生次数	扣分标准	扣分	备注
着装不规范	_____次	0.5 分/次		
脱岗、串岗、扎堆闲聊、玩手机等	_____次	0.5 分/次		
服务态度散漫或	_____次	1 分/次		

履职不到位				

（三）人员到岗与履职小计扣分：____分

二、环境与秩序情况

（一）环境卫生方面

问题类型	本周发生次数	扣分标准	扣分	备注
路面、沙滩、绿化带、海堤内外坡及周边有明显垃圾	_____处	0.1 分/处		
垃圾桶满溢或周边不整洁	_____次	0.1 分/次		
成堆垃圾未及时清理	_____处	0.5 分/次		
公共设施（座椅、栏杆等）脏污或损坏	_____处	0.1 分/次		
保洁工具、作业车辆无序摆放	_____次	0.1 分/次		
其他环境卫生问题	_____次	0.5 分/次		

（二）交通与摊贩管理方面

问题类型	本周发生次数	扣分标准	扣分	备注
禁入车辆违规进	_____次	0.5 分/次		

入禁行区域				
车辆乱停乱放、停车场秩序混乱	_____次	0.5 分/次		
摊贩占道经营或秩序混乱	_____次	0.5 分/次		
保安劝阻不及时或工作不到位	_____次	0.5 分/次		

（三）安全劝导与巡查方面

问题类型	本周发生次数	扣分标准	扣分	备注
游客危险行为未及时劝阻	_____次	1 分/次		
人流密集区域未及时疏导	_____次	1 分/次		
护栏、水龙头等设施损坏未及时发现或报修	_____次	0.5 分/次		

（四）环境与秩序小计扣分：____分

三、问题整改与闭环情况

（一）本周共发现问题_____个，其中当场整改_____个，上报协调_____个。截至周末，已整改完成_____个。**其中物业责任范围内未配合整改或整改不到位：____个（每个扣 1 分）。**

未完成整改问题情况：

（二）问题整改小计扣分：____分

四、工作亮点与存在问题

（一）亮点工作

（二）存在问题与不足

五、下周工作建议

填报人：　　填报时间：