常州市政府采购合同（服务）

（合同编号：JSZC-320400-JZCG-G2026-0148001）

项目名称：五星街道老旧小区综合管理服务项目

项目编号：JSZC-320400-JZCG-G2026-0148）

甲方（委托方）：常州市钟楼区五星街道办事处

乙方（受托方）：常州市五星物业服务有限公司

甲、乙双方根据常州市政府采购中心五星街道老旧小区综合管理服务项目项目公开招标的结果，签署本合同。

一、合同内容

1.1 标的名称：五星街道老旧小区综合管理服务项目

1.2 标的质量：按招标文件、供应商响应承诺及合同约定服务标准执行，服务标准口径不一的，以“孰高原则”确定。

1.3 标的数量（规模）：本项目为五星街道老旧小区综合管理服务项目，是针对五星街道政府预算保障老旧小区综合管理服务，服务内容包括五星街道辖区花园新村、白云新村等老旧小区综合管理服务，以及项目所要求的其他相关服务等全部内容。建筑面积共计约 105.19 万平方米。

1.4 履行时间（期限）：一年，自 2026 年 07 月 11 日起至 2027 年 07 月 10 日止。

1.5 履行地点：常州市钟楼区，具体详见附件中项目清单。

1.6 履行方式：按招标文件、供应商响应承诺及合同约定执行，口径不一的，以“孰高原则”确定。

二、合同金额

2.1 本合同金额为：人民币贰佰叁拾柒万捌仟捌佰贰拾元整（¥2,378,820.00）。

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

本项目收取履约保证金。合同签订之日起 15 日内交纳。

6.1 乙方交纳人民币 118,941.00 元作为本合同的履约保证金。乙方可以自主选择以支票、汇票、本票、保函（保险）等非现金形式交纳或提交，按照省市有关文件精神，鼓励优先采用电子履约保函（保险）形式。

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：按原交纳或提交形式退还。

6.2.2 履约保证金退还时间：合同履行结束，乙方按约定退场，完成交接并经甲方确认之日起 10 个工作日内退还。

6.2.3 履约保证金退还条件：合同履行结束，乙方在约定期限，完成交接并经甲方确认。

6.2.4 履约保证金不予退还的情形：乙方以任何理由（形式）拒不交接或阻挠交接或消极交接的，以及未在约定期限内（甲方允许延期交接的除外）完成交接的。

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 分期付款

8.1.1 合同签订（收到发票）后 10 个工作日内支付合同价款的 10%作为预付款（乙方明确表示无需预付款或者主动要求降低预付款比例的，甲方可不适用前述规定）。剩余款项按季度支付，每个季度支付合同总额的 22.50%，考核扣款等扣除项均在每季度应付服务费中按实扣除，支付扣除考核扣款等扣除项后的实际服务费余款。扣款标准详见考核管理。

8.1.2 每次付款时，乙方应与甲方根据考核等情况确定每期应付实际服务费金额，并按要求提交相关付款材料并开具有效发票，凭票向甲方申请付款，对于满足合同约定支付条件的，甲方原则上应当自收到发票后 10 个工作日内将资金支付到合同约定的乙方账户。因乙方原因，其未对应满足

合同约定支付条件导致相应后果的，甲方不承担任何责任。

8.1.3 合同价款按中标（成交）价格执行，在合同实施期间不因薪资政策调整、市场变化等任何因素而变动。**满足合同约定支付条件的，自收到发票后 10 个工作日内支付。**

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百分之三的违约金。

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千分之六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百分之三的违约金，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招标文件规定标准的，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《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》有关条文执行。

14.3 本合同正本一式四份，具有同等法律效力，甲方执三份、乙方各执一份。

附件：五星街道老旧小区综合管理服务项目采购需求（技术要求）

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：0519-83296102

收款银行：江苏江南农村商业银行股份有限公司常州市钟楼支行

收款账号：898320401080120100001770

签订地点：常州市钟楼区五星街道办事处

签订日期：2026 年 7 月 10 日

附件：五星街道老旧小区综合管理服务项目采购需求（技术要求）

五星街道老旧小区综合管理服务项目采购需求（技术要求）

（一）项目清单

1. 老旧小区清单

五星街道辖区花园新村、白云新村等老旧小区建筑面积共计约 105.19 万平方米。按照《省住房城乡建设厅关于加强老旧小区环境综合整治推进宜居示范居住区建设工作的指导意见》（苏建房管〔2018〕175 号）等文件要求已对辖区内老旧小区分基础类、完善类、提升类进行综合改造。为进一步巩固老旧小区改造成果，保障老旧小区文明城市测评、城市长效管理等相关工作，本着进一步对老旧小区硬件软件同步提标，积极引导、培养居民有偿服务意识的原则，拟对以上老旧小区实行综合管理服务采购，老旧小区清单如下（具体以现场实际情况为准）：

序号	小区名称		所在社区	建设年份	面积（万平方米）	幢数（幢）	户数（户）
1	勤业新村（一、二、三村）		勤一社区	1979	29.40	123	4223
2	勤业四村（北区）		勤二社区	1992	6.82	34	1066
3	勤业四村（南区）		勤二社区	1992	2.75	9	384
4	勤二社区散居楼	勤业四村 175-177 幢、177-1 幢	勤二社区	1995	0.90	4	127
5	勤德家园社区散居楼	油厂宿舍	勤德家园社区	1981	0.10	1	26
		日杂宿舍	勤德家园社区	1992	0.44	2	60
		南河沿 80 弄	勤德家园社区	1980	0.10	2	37
6	航运宿舍		三堡街社区	1971	2.80	12	272
7	长沟弄		三堡街社区	1990	1.08	5	104
8	三堡街南楼		三堡街社区	1979	1.25	14	328
9	航仪宿舍（旧 1-5 幢）		三堡街社区	1968	0.90	5	148
10	航仪宿舍（新 6-9 幢）		三堡街社区	1978	0.50	4	120
11	三堡街社区散居楼	酱品厂宿舍	三堡街社区	1979	0.75	2	66
		教工宿舍	三堡街社区	1975	0.45	1	36

		三堡街 179 栋（印刷厂公房）	三堡街社区	1976	0.70	2	19
		三堡街 165 栋	三堡街社区	1975	0.20	1	18
		三堡街西楼	三堡街社区	1983	0.30	3	165
12	花园新村		花一社区	1980	20.70	63	2295
			花二社区	1984	14.80	77	2411
13	花园一社区散居楼	花园路 20 号	花一社区	1988	0.30	1	54
		花园路 56 号、58 号、60 号	花一社区	1988	0.61	3	112
		花园路 68 号	花一社区	1988	0.25	2	48
14	花园西村社区散居楼	花园路 84 号	花园西村社区	1992	0.63	1	24
		花西 18 幢、19 幢	花园西村社区	1992	0.48	2	66
15	白云新村		白云社区	1983	16.72	64	2188
16	常飞宿舍		白云社区	1983	1.26	6	180
合计					105.19	443	14567

2. 管理服务内容

（1）勤业四村（南区）、三堡街南楼：门岗管理；公区秩序维护；机动车管理；非机动车管理（含车库）；公区保洁（环卫一体化保洁小区除外）；楼道清扫保洁（含楼道三乱清理）；无主垃圾清运；高大树木修剪；绿化修剪养护；管道疏通及零星维修等工作内容。

（2）勤业四村（北区）、花园新村、勤业新村（一、二、三村）、白云新村：公区秩序维护（不设固定门岗执勤）；机动车管理；非机动车管理（含车库）；楼道清扫保洁（含楼道三乱清理）；无主垃圾清运；高大树木修剪；绿化修剪养护；管道疏通及零星维修等工作内容。

（3）勤二社区散居楼、花园一社区散居楼、花园西村社区散居楼及三堡街社区散居楼、航运宿舍、长沟弄、航仪宿舍（旧 1-5 幢）、航仪宿舍（新 6-9 幢）、常飞宿舍：非机动车管理（含车库）楼道清扫保洁；（含楼道三乱清理）；无主垃圾清运；高大树木修剪；绿化修剪养护；管道疏通及零星维修等工作内容。

注：项目服务期间，各小区实际管理服务内容、形态及方式等情况应当根据街道及上级主管部

门要求执行，如遇街道及上级主管部门要求调整变化，则按最新要求执行。

（二）管理服务内容及标准

1. 综合管理服务基本要求

具体基本工作要求（包括但不限于以下内容）：

（1）项目负责人有 3 年以上的管理工作经历，服务人员持证上岗，员工统一着装，佩戴明显标志，工作规范，作风严谨；严格按照行业服务规范服务。

（2）周一至周日实行 8 小时业务接待，公示接待电话。

（3）建立基本的管理制度，收费标准、服务标准及服务时间等信息进行公示。

（4）受理居民、社区和采购人的报修、投诉。接到报修、投诉后 30 分钟应作出反应动作；急修 1 小时内到场修复；小修 4 天内修复；不能及时修复的，在约定时间内修复。投诉 3 天内答复处理。

（5）告知居民装修须知，对装修工人实行管理。对违规装修、违章搭建应及时劝阻并报告相关部门。

（6）维修资金使用按照政府规定规范操作。

（7）绿化养护（含乔木、灌木修剪）按照常州市绿化规范要求执行。

（8）对负责的区域进行日常循例巡查，发现无主垃圾，及时通知清理人员进行清理清运。

（9）其他相关综合管理服务工作按行政主管部门等要求执行。

2. 清洁卫生服务要求

（1）公区保洁包括但不限于以下内容：

①负责住宅楼内公共区域通道、楼梯台阶、楼梯扶手、天花板等相关保洁服务。

②区域内定期保洁巡查。

③及时处理乱张贴、乱涂写、乱悬挂、乱种植。

④及时发现公共设施设备需维修和其他隐患立即上报。

⑤保洁范围内垃圾日产日清，定期进行卫生消杀工作。

⑥墙壁无蛛网积灰，地面无积尘、痰迹、污渍、脚印及抛弃物，楼梯扶手无积灰，卫生筒垃圾无堆积。

⑦文明城市检查期间及采购人临时指定范围，应按采购人要求，无条件配合相应区域内保洁。

⑧其他相关或指定的环境保洁服务工作。

（2）楼道保洁的频次和标准（不少于以下频次）：

①通道、楼梯台阶每 7 天保洁 1 次，保洁后无明显垃圾与积灰。

②楼梯扶手每 7 天抹 1 次，保洁后无积尘。

③天花板每月除尘 1 次、保洁后无明显蜘蛛网与积尘。

3. 公共区域秩序维护、机动车管理、非机动车管理（含车库）等服务要求

（1）根据不同小区实行对应的 24 小时封闭式、半封闭式和开放式管理，配置秩序维护员。

（2）达到封闭管理条件的小区主出入口 24 小时值班看守，副门固定时间提供开、关服务。在每个出入口对来往出入车辆行驶和停放进行有效管理、保持通畅。引导车辆停放有序，无乱停放现象。负责非机动车车库日常秩序、车辆停放管理，保障通行安全，维护车库规范有序运行。

（3）对小区日常护卫事项能做出正确反应，能正确使用消防器材，定期进行安全防范学习。

（4）建立完善安防措施，通过对讲系统等设施，配备必要的保安器械，实行 24 小时巡逻，保障及时发现及时处理问题。对可能发生的涉及安全和秩序的各种情况有应急预案和措施。

（5）其他相关或指定的公共区域秩序维护、机动车管理、非机动车管理（含车库）等服务工作。

4. 公共区域绿化养护服务要求

（1）乔、灌木保存率 85%以上。特殊树种、大规格树种保存率 90%以上。保持长年基本完好。

（2）病虫害防治：有针对性及时治理树木病虫害：①根据病虫害发生规律实施综合治理；②预防为主，防治及时，用药准确；③施药后及时跟踪验证清理现场，做好记录。

（3）冬季对树木涂白防冻、消灭过冬害虫。

（4）树木修剪：乔木每 3 年修剪 1 遍以上，无枯枝，不防碍行人；灌木每年修剪 3 遍以上。

（5）按植物品种、生长状况、土壤条件适当施肥；每年施肥 2 遍，部分花灌木追肥 1 次。

（6）干旱季节，必须及时全区浇水，不得留下死角，防止树木枯死。

（7）树木发生倒伏及时扶正、加固。

（8）每年普除杂草 6 遍以上，发现杂草须及时拔除，整块草坪无明显杂草。

（9）发现病虫害及时灭杀。

（10）每年至少进行 1 次施肥。

（11）其他相关或指定的绿化养护服务工作。

5. 设备（设施）维护保养和日常维修（零星维修）服务要求

（1）设备台账、运行记录、检查记录、维修记录、保养记录完整，保证运行正常。每天做好日

常巡查台账记录。

（2）房屋结构、涉及使用安全部位每半年巡检 1 次，发现损坏及时告知并安排专项维修。

（3）道路、侧石、窨井盖等设施每月巡检 1 次，井盖发现缺损，及时更换。

（4）公共管道每年请专业疏通单位进行专业的大清淤疏通至少 1 次，日常发现堵塞及时疏通，发现井盖损坏及时维修。服务范围小区下水道的日常零星疏通作业，相关疏通工作不含管道开挖、破路及土建改造内容。

（5）室内外公共设施健身设施、宣传橱窗、宣传标语等保持清洁，晾衣架、围栏、楼道灯及时维修。

（6）中标人应配合采购人将相关消防设备设施过户到中标人名下，并由中标人进行日常维护。消防设备每月检查与维护 1 次，发现压力不够，马上检查并联系相关部门排除故障；消防演习每年 1 次，演习同时检查消防设备设施工作状态，并做好台账。

（7）维修养护制度健全并在工作场所明示，工作标准及岗位责任制明确，执行良好。

（8）对设备设施故障及重大事件有完善的应急方案和现场处理措施、处理记录。

（9）相关水电等维修，必须按国家相关规范要求，持证上岗。

（10）项目范围内的零星单项维修材料在 500 元及以下的（包含单项单个维修所需的材料费，不包含人工费）由中标人承担。500 元及以内维修项目主要包括但不限于：小面积屋面防水；路灯维修；3 层以下的立管；小面积的外立面脱落；楼道内换感应开关、灯头灯泡、均分器、时控开关；锁具；窨井盖更换；雨污水管疏通及维修；公共绿地的养护等所有公共部位。如采购人与中标人对零星单项维修是否超过 500 元有争议，则由采购人委托第三方机构进行价格核定。列入采购人维修范围内的事项，由采购人结算支付，但中标人须做好相应的配套服务协助工作。

（11）其他相关或指定的设备（设施）维护保养和日常维修（零星维修）服务工作。

6. 无主垃圾清运服务要求

（1）对区域内进行巡查，对易偷倒生活、建筑垃圾等各类无主垃圾区域要进行重点巡查，对发现有偷倒行为的个人或单位进行劝阻，减少无主垃圾（含无主生活垃圾、无主建筑垃圾，下同）偷倒情况的反复发生。

（2）对巡查时发现的无主垃圾，按政府相关规定妥善处置，并在长效管理规定时限内清运、处置到位，现场必须做到干净、整洁。

（3）在处置过程中应将垃圾运到合规的地方处置，该处置点由中标人自行解决，若被查处违规

处置，一切后果由供应商承担。

（4）处置现场应设置防尘、防污水外溢等设施，保持现场整洁，防止对周围环境的污染。

垃圾处置时应做好扬尘处理措施，不得乱扔乱抛、乱堆乱放，必须对垃圾进行有效遮盖，如有影响环境的应及时进行清洁打扫，并承担全部责任。

（5）在处置过程中应注意工作人员的礼仪、礼貌，文明作业，不得与群众发生任何形式的冲突，不得影响群众正常的生活秩序。

（6）中标人自行配置垃圾最终处置场地，包括但不限于填埋区、火力发电厂等，最终处置场地必须符合相关法律法规及有关部门的要求，若被查处违规处置，一切后果由中标人承担。

7.停车管理

对具备条件的小区，中标人进场后须对小区内的停车及车位进行管理。做好维护秩序，疏导交通等工作，以及做好所有停车设施设备的维护、维修、更换、保养工作。

（三）人员配置要求

1.人员配置需求

★根据项目岗位安排，拟配置的综合管理服务人员总数不得低于60人，其中项目负责人1人、项目负责人助理1人、内勤兼客服3人、秩序维护主管1人、秩序维护员18人、维修主管1人、水电维修人员2人、保洁主管1人、保洁人员18人、垃圾清运人员12人，绿化养护员2人。本项为实质性要求，投标人提供承诺函（格式自拟）并加盖投标人公章，未响应作无效投标处理。

序号	★岗位	★人数	基本要求	其他要求
1	项目负责人	1	年龄55周岁（含）以下	品行端正，从事综合管理或物业管理行业3年以上工作经验，政治思想素质高，工作责任性强，熟悉综合管理或物业管理行业的法律、法规等政策和综合管理或物业管理工作流程，有较强的管理能力和良好的组织、沟通与协调能力。未经采购人同意，不得更换项目负责人。
2	项目负责人助理	1	年龄55周岁（含）以下	品行端正，从事综合管理或物业管理行业1年以上工作经验，政治思想素质高，工作责任性强，熟悉综合管理或物业管理行业的法律、法规等政策和综合管理或物业管理工作流程，有较强的管理能力和良好的组织、沟通与协调能力。
3	内勤兼客服	3	年龄55周岁（含）以下	品行端正，身体健康，具有内勤工作经验。
4	秩序维护主管	1	年龄60周岁（含）以下	初中以上文化程度，品行端正，身体健康，能吃

5	秩序维护员	18	年龄65周岁（含）以下	苦耐劳，有责任心，具有较强的沟通协调能力，具有秩序维护服务工作经历。
6	维修主管	1	年龄60周岁（含）以下	初中以上文化程度，品行端正，身体健康，有责任心，具有维修工作经历，持证上岗
7	水电维修人员	2	年龄60周岁（含）以下	
8	保洁主管	1	年龄60周岁（含）以下	品行端正，身体健康，能吃苦耐劳，了解本岗位工作规范和流程，能按工作要求和质量标准独立完成工作，经培训后上岗。
9	保洁员	18	年龄65周岁（含）以下	
10	垃圾清运员	12	年龄65周岁（含）以下	品行端正，身体健康，能吃苦耐劳，了解本岗位工作规范和流程，能按工作要求和质量标准独立完成工作，经培训后上岗。
11	绿化养护员	2	年龄65周岁（含）以下	品行端正，身体健康，能吃苦耐劳，了解本岗位工作规范和流程，能按工作要求和质量标准独立完成工作，经培训后上岗。
合计		60		

2. 人员必须相对固定，未经采购人同意，不得随意更换相关服务人员。

3. 根据专业服务的要求，所有人员尽职尽责，为保证服务质量和维护采购人的形象，所有服务人员均要求品行端正，政治上信得过，政治面貌清楚。必须加强对所有工作人员保密制度的学习与培训。

4. 用工人员应为长期固定用工人员，如遇重大活动或检查时中标人需根据情况安排临时人员，中标人对此需做出无条件响应配合承诺。

5. 投标人必须严格执行国家、省、市关于用工工资标准等有关政策规定，并承担人员的劳动报酬、福利待遇、社会保险、劳动保护、工伤抚恤等用人费用，以及承担未正确执行劳动法用工规定所产生的法律责任，应维护和保障员工的合法权益。

6. 各岗位人员工作时间、工作地点最终按采购人实际要求执行。中标人按采购人要求合理安排好加班人员，所有岗位人员的各项法定节假日、双休日等加班费用均应考虑在投标报价之内。采购人不再另行支付加班费用。

7. 在项目实施过程中因重大事件、会议活动、上级检查等情况临时额外增加工作人员的，中标人必须无条件按采购人需求进行临时增配协助，该情况费用应考虑在投标报价之内，采购人不另行支付该部分费用。中标人未按采购人要求进行增配的，采购人有权按5000元/次的标准在相应付款期内进行扣除；造成重大不良影响的，视为年度考核不合格，采购人停止支付剩余服务费用，中标人承担由此造成的一切经济和法律责任，采购人不再与其续签合同。

★8.供应商应当承诺接收本项目原有所有服务人员，并承担人员的各项费用（包括但不限于劳动报酬、福利待遇、加班工资、社会保险、公积金、劳动保护、工伤抚恤、经济补偿金、赔偿金等），以及承担未正确执行劳动法用工规定所产生的法律责任，应维护和保障员工的合法权益。服务期间按中标人的人员考核标准进行考核，原则上6个月内无正当理由不得任意辞退，确保项目平稳过渡。服务期间如有上述人员考核不合格的，向采购人提供相关考核不合格情况或其他正当理由后，经采购人确认后按有关用工政策作出辞退。本项为实质性内容，供应商提供承诺函（格式自拟）并加盖公章，未提供的为无效响应。

（四）其他

现项目综合管理供应商在白云新村投资建设两处非机动车充电桩设施（具体设备设施以现场实际情况为准），投标人可根据项目现场情况及自身需求和能力决定是否全部收购接收非机动车充电桩设施。如全部收购接收的，则招标人将协调相关单位委托第三方具有专业资质的资产评估机构对这两处非机动车充电桩设施进行资产评估并出具资产评估价值报告，投标人按资产评估价值进行收购。

（五）考核管理

1.本项目中标人服务作业必须高质量，服务标准高要求，中标人必须严格按要求服务作业，达到规定的服务要求、质量以及配合采购人在实际工作中的相关要求。本项目严格按规定执行考核。因中标人服务工作质量不符合规定而产生的一切责任均由中标人自身承担并向采购人支付相应损失。

采购人会及时将上级管理部门要求传达给中标人，中标人需在接到相关通知后执行相关工作。如因中标人未执行或执行不全面的，造成采购人被上级检查扣分情况，中标人要负连带责任。

实施期间，采购人有权根据上级要求、政策文件调整及实际情况变动对考核要求及内容进行细化、优化、调整等更新，中标人对此必须无条件配合及响应。

（1）每月考核，计算月度应扣考核扣款，按季汇总季度应扣考核扣款合计金额。日常巡查和检查到的问题必须及时按要求标准整改到位，保证复查不扣分。在城市长效管理考评中，市考每扣0.1分，扣2分；区考每扣0.1分，扣1分；媒体曝光、进入市点评片问题和重点问题库，每次扣3分。

（2）在文明城市检查中检查出的问题未整改到位的，每个问题扣1分；因中标人作业不到位，街道在文明城市检查中有扣分的，街道每被扣1分则中标人在本项目中扣2分。

（3）市区考评及五星街道自查所查处问题未按时整改，每个问题扣1分，由五星街道代为整改的，产生的费用从服务费用中按实扣除。不服从街道管理、督促，每次扣1分。

（4）注意抓好安全工作，发生安全事故，均由中标人自行解决。安全事故造成不良影响的，每发生一次扣 20 分，以此类推。

2. 考核结果运用

（1）合同期内，采购人按月对中标人进行考核，中标人在任一月份考核得分 80 分（不含）以下，采购人有权解除合同。

（2）本项目所有扣款均根据月度考核情况在每月计算，按季汇总季度应扣考核扣款合计金额。按如下考核扣款措施在月度应付服务费时扣除，按扣除相应罚款后的余额支付。

（4）考核结果的运用

序号	月度考核得分 a	考核结果	考核扣款措施
1	a≥90 分	良好	不扣减月度服务费。
2	90 分＞a≥80 分	合格	按每扣 1 分扣款 500 元的标准计算扣款（百分制扣款），每月计算，按季汇总季度应扣考核扣款合计金额，在相关季度费用中按实扣除。当月费用不足扣罚金额的，扣至 0 为止。
3	a＜80 分	不合格	按每扣 1 分扣款 1000 元的标准计算扣款（百分制扣款），每月计算，按季汇总季度应扣考核扣款合计金额，在相关季度费用中按实扣除。当月费用不足扣罚金额的，扣至 0 为止。采购人有权按规定解除合同。
注	1. 季度应付服务费=月度应付服务费×月数； 2. 季度实付服务费=季度应付服务费-季度应扣考核扣款合计金额； 3. 月度应付服务费=（合同价款×90%）÷12（如均值有偏差，则取整后微调）。		

廉政合约

协议单位：

甲方：常州市钟楼区五星街道办事处

乙方：常州市五星物业服务有限公司

为进一步加强零星工程的廉政建设，特订立如下协议。（项目名称：五星街道老旧小区综合管理服务项目、项目编号：JSZC-320400-JZCG-G2026-0148）

一、甲、乙双方的权利和义务

1. 甲乙双方应严格遵守党的政策规定和国家有关法律法规，坚持公开、公平、公正、诚信、透明的原则，严格执行项目的合同文件，自觉按合同办事。

2. 乙方不得以任何理由向甲方工作人员行贿或馈赠礼金、有价证券、贵重礼品、消费卡等，甲方不得在乙方报销任何应由个人支付的费用。

3. 甲乙双方不得以任何理由违反廉洁自律的有关规定。如甲乙双方发现对方严重违反本协议条款的行为，有及时提醒对方、向其上级有关部门举报、建议给予处理并要求告知处理结果的权利。

二、违约责任

1. 甲、乙双方及其工作人员违反本协议有关规定的，按管理权限，依据有关规定给予经济处罚或追究党纪政纪责任；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给对方单位造成经济损失的，应予以赔偿。乙方有违反廉政合约情况并经有关职能部门核实的，保证金将予以没收并上缴国库。

2. 本协议一式肆份，由甲方执贰份，乙方执壹份，送交甲方的监督单位壹份。

甲方单位（盖章）：

法定代表人：

日　期：　年　月　日

乙方单位（盖章）：

法定代表人：

日　期：2026年2月10日

安全协议

协议单位：

甲方：常州市钟楼区五星街道办事处

乙方：常州市五星物业服务有限公司

为贯彻“安全第一、预防为主”的方针，根据国家有关法规，明确双方的安全生产责任，确保五星街道老旧小区综合管理服务项目（项目编号：JSZC-320400-JZCG-G2026-0148）作业安全，双方在签订工程合同的同时签订本安全生产协议。

一、承包工程项目

1．项目名称：五星街道老旧小区综合管理服务项目

2．项目地址：常州市钟楼区

二、协议内容

1．甲乙双方必须认真贯彻国家、省市和上级劳动保护、安全生产主管部门颁发的有关安全生产、消防工作的方针、政策，严格执行有关劳动保护法规、条例、规定。

2．乙方应按甲方要求自行编制施工组织设计，并制定针对性的安全技术措施计划、严格按施工组织设计和有关安全要求施工。

3．乙方应有安全管理组织体制，有专职安全干部，应有各工种的安全操作规程，特种作业人员的审证考核制度及各级安全生产岗位责任制、定期安全检查制度，安全教育制度等。

4．乙方安全生产的分管领导必须重视安全生产的管理，加强本单位员工安全生产责任制度及安全技术知识培训教育，增强员工的法制观念，提高员工的安全生产意识和自我保护能力，督促员工自觉遵守安全生产法律法规和规章制度。

5．作业前，乙方应做好安全技术交底。作业期间，乙方指派 张华 负责本工程项目的有关安全、防火等工作；甲方指派_____负责联系、检查督促乙方执行有关安全、防火等规定。甲乙双方应经

常联系，相互协助检查处理工程项目作业中有关的安全、防火工作，共同预防事故发生。

6．易燃易爆场所及作业区严禁吸烟、动用明火。

7．在作业过程中的个人安全防护用品，由各方自理，甲乙方都应督促现场作业人员自觉穿戴好安全防护用品。

8．作业现场必须设立安全警示牌等安全设施，现场作业时，作业人员必须维护好现场，防止非相关人员进入。

9．乙方应对施工产生的噪音及扬尘进行控制，防止产生噪音扰民，扬尘污染环境；施工人员不得乱堆、乱放、乱扔废弃物；乙方应保持施工现场的整洁卫生，乙方负责施工场地周边的交通安全，不得扰民。

10．乙方严格按规范要求作业，如果发生安全事故，一切责任由乙方承担。

11．贯彻谁作业谁负责安全的原则，乙方人员在作业期间造成伤亡、火警、火灾、机械等重大事故，由乙方负责。

12．本协议订的各项规定适用于立协单位双方，如遇有同国家和省市的有关法规不符合者按国家和省市的有关规定执行。

13．本协议同工程合同同日生效，甲乙双方必须严格执行，由于违反本协议而造成伤亡事故，由违约方承担一切经济损失。

14. 本协议一式 肆 份，甲方执 贰 份，乙方执 壹 份，送交甲方的监督单位 壹 份。

甲方（盖章）：

法定代表人或委托代理人（签名）：

日　期：　　年　　月　　日

乙方（盖章）：

法定代表人或委托代理人（签名）：

日　期：2020年 7月 10日