

项目名称：户部山商城日常清洁养护及秩序维护服务

政
府
采
购
合
同

采 购 人：徐州市户部山历史文化街区商贸服务中心

成交供应商：徐州市鼎诚城市发展有限公司

合同签订日期：2026 年 3 月 17 日

友情提醒： 采购人与中标、成交供应商应当在中标、成交通知书发出之日起三十日内，按照采购文件确定的事项签订政府采购合同。
采购人应当自政府采购合同签订之日起 2 个工作日内，将政府采购合同在省级以上人民政府财政部门指定的媒体上公告，但政府采购合同中涉及国家秘密、商业秘密的内容除外。



服务合同协议书

一、合同文本

签字日期：2026年3月17日

签字地点：徐州市户部山历史文化街区商贸服务中心

本合同于2026年3月17日由徐州市户部山历史文化街区商贸服务中心（以下简称甲方）和徐州市鼎诚城市发展有限责任公司（以下简称乙方）按下述条款和条件签署。经双方协商，双方特此同意如下：

1、本合同中的词语和术语的含义与合同条款中定义的相同。

2、以下文件应构成甲方和乙方之间达成的合同，每一文件均应作为本合同的组成部分进行阅读和解释，若各文件之间存在含糊不清或互相冲突之处，优先顺序应按下列文件顺序解释。

(1) 合同协议书

(2) 合同主要条款

(3) 合同附件

3、考虑到甲方将按照本合同向乙方支付合同价款，乙方在此保证全部按照合同的规定向甲方提供合同标的、技术资料、售后服务及技术培训。

4、考虑到乙方将按合同规定提供合同标的、技术资料、售后服务及技术培训。甲方在此保证按照合同规定的时间和方式向乙方支付合同价款。

5、本合同在下列条件全部满足后生效，生效日期以下列条件全部满足的最晚日期为准：

(1) 双方加盖公章或合同专用章；

6、本合同在履行过程中发生争议的，由双方协商解决。协商不能解决的，可向徐州市泉山区人民法院提起诉讼。

7、合同一式三份，具有同等法律效力，甲方二份（一份存档），乙方一份。

8、本合同其他未尽事宜由甲乙双方协商解决，或签订补充协议。

法定代表人
甲方（签章）



法定代表人：
乙方（签章）



合同主要条款

甲方：徐州市户部山历史文化街区商贸服务中心

乙方：徐州市鼎诚城市发展有限责任公司

合同条款将由甲方和乙方结合本项目具体情况协商后签订。

一、合同履行期限

本合同期限为一年，从 2026 年 3 月 5 日至 2027 年 3 月 4 日。

二、服务范围

1、保洁及绿化养护，固定设施维修作业范围：道路快慢车道间及广场、街巷、人行道、建筑物两侧墙到墙（无建筑物立面的按照甲方要求）之间绿岛、绿化带、沟渠、裸露地面的保洁。户部山街区保洁面积为 3.92 万平方米，道路人工清扫保洁双班清扫：早七点前普扫完毕，晚十点结束环卫工作。同保洁区域的绿化养护作业应保证绿化种植密度完整，外观规整，定期修剪，定期实施防虫害作业。同保洁区域的固定设施维修作业包括：路面维修，房屋外立面修复，及区域内公共设施维护等。保证及时修复和报备。

2、秩序维护作业范围：户部山街区，加强现管理范围内的安全管理、消防管理及车辆管理服务。维护街区内公共安全秩序服务，保障街区活动秩序、安全，建立、完善巡更制度，配合公安机关、城市管理等相关职能部门对街区 24 小时巡逻管理，处置应急突发事件。

三、合同价款与支付

1、合同价款的确定

合同总价为：小写：1273000.00；¥大写 壹佰贰拾柒万叁仟圆整。

每月服务费用为年服务费用的十二分之一。

2、合同价款的支付

经双方协商一致，选择以下第 2 种付款方式：

付款方式一：提交预付款保函的

1、合同签订十日内并提交服务费的 10%预付款保函后，预付服务费的 10%作为预付款。

2、年度服务费剩余款项按月支付，每月度服务费=年度剩余款项（即年度服务费*90%）/12。剩余合同款项根据每月考核结果，按月支付，并根据预付账款账面余额，支付相关款项。

付款方式二：不提交预付款保函的

1、合同签订十日内预付服务费的 10%作为预付款。

2、年度服务费剩余款项按月支付，每月度服务费=年度剩余款项（即年度服务费*90%）/12。剩余合同款项根据每月考核结果，按月支付，并根据预付账款账面余额，支付相关款项。

合同价款由甲方按月按实考评得分付款。每月月底前对当月服务情况进行考核汇总，次月10日前按甲方出具的考核结果据实支付。当月服务费用的 60%作为基本服务费用，40%作为考核费用。

当月考核成绩在 95 分以上（含 95 分）全额支付当月服务费用；

当月考核成绩在 95——90 分（含90 分）之间的，当月服务费用为：基本服务费用+ [（实际得分）/100] *考核费用；

当月考核成绩在 90——80 分（含80 分）之间的，当月服务费用为：基本服务费用+ [1-2*（100-实际得分）/100] *考核费用；

当月考核成绩在 80 分以下为不合格，当月服务费用为基本服务费用。

四、甲乙双方的权利和义务

（一）甲方的权利和义务

- 1、甲方对乙方有实施日常检查、考核、管理的权利。
- 2、甲方可对乙方存在问题限期整改，整改费用由乙方承担。
- 3、乙方如连续两次整改不合格，甲方有权终止合同。
- 4、甲方需确保乙方合同价款的按时到位。
- 5、甲方检查人员必须公开、公平、公正检查考核。

（二）乙方的权利和义务

- 1、乙方应自觉接受甲方的检查、考核、指导和监督。
- 2、乙方必须保证不得雇用 18 周岁以下和 60 周岁以上的服务人员，如出现乙方雇用 18 周岁以下和 60 周岁以上的服务人员，甲方有权单方终止合同。
- 3、乙方必须按照合同约定配备相关人员，乙方须保证全天工作时间内保洁路面服务人员不低于 8 人，秩序维护路面服务人员白天不低于 10 人，夜间不低于 6 人，如发现相关人员到岗率低于 90%，甲方有权单方终止合同。
- 4、合同期内，乙方所需要的作业、管理、机具停放等用房、用地由乙方自行解决。
- 5、乙方要加强工作人员的安全教育，完善相关措施，确保安全无事故，合同项目服务期间如遇人身伤亡事故，均由乙方负责承担赔偿责任，与甲方无关。若甲方因此被裁决承担连带责任的，甲方在承担赔付后有权向乙方全额追偿，并可直接从未付服务费中扣除。且乙方应为所有服务人员缴纳工伤保险、或购买足额的人身意外伤害保险或雇主责任险。
- 6、乙方需全面配合甲方在乙方服务范围内组织实施的科研试验及其他活动，并提供必要的人员和设备。
- 7、甲方有权要求乙方更换不符合岗位要求、服务态度恶劣或违反甲方管理规定的服务人员。乙方应在接到甲方通知后 24 小时内完成人员更换，并确保在岗人数符合合同约定。

五、违约责任

- 1、乙方须指定专人分区负责服务管理，如违约或因服务不善而造成服务道路及固定设施损毁的，由乙方赔偿相应损失，并承担全部违约责任。
- 2、在服务责任期内，如乙方 10 日内不进行日常服务或单方中途退出服务的，甲方有权要求乙方承担全部违约责任。
- 3、对某些需紧急处置的情况，在接到甲方通知后，乙方应无条件在规定时间内完成。乙方无权指派其它队伍进场，对乙方累计三次（包括三次）以上未完成甲方交办的任务，甲方有权清退乙方。

4、在市级及以上部门考核评比等活动中，因乙方责任导致甲方被点名批评或扣分，甲方有权终止合同。

5、乙方不经甲方书面同意擅自转包，甲方有权终止合同，并要求乙方支付合同总金额 30%的违约金。

六、其它

1、服务管理中，如出现人身伤亡事故或安全生产事故，由乙方承担全部经济与法律责任，与甲方无涉。

2、合同执行过程中，如国家、省、市等有关部门对服务管理标准和要求等作出重大调整的，按调整后的标准和要求执行。

3、发生下列情况之一的将终止合同：

(1) 检查考核过程中，发现有转包或分包行为的；

(2) 合同期内不服从甲方或相关检查考核单位管理的；

(3) 全年累计二次考核不合格的；

(4) 因服务管理措施不当，全年累计被市级及以上新闻媒体曝光二次的。

(5) 未达到合同约定人员配备数量，经甲方通知后 7 日内仍未补足的。

4、本合同规定的履行期限届满，合同自行终止。如因政策调整或政府开发及其他不可抗力因素需终止合同的，甲乙双方自动解除合同。

5、其中关于固定设施修缮维护方面，损坏面积小于 1 m²处由维修人员于 48 小时内上报甲方负责人后自行负责维修处理，视损坏具体情况在 72 小时内完成维修；若损坏面积大于 1 m²或维修费用超过 300 元则于 24 小时内上报甲方负责人，由甲方负责人上报相关部门进行维修。每月固定设施修缮维护费用不得超出 1500 元，超出部分维修项目应上报甲方负责人，由甲方负责人决定是否继续由乙方维修；

七、合同附件

户部山商城服务考核细则

甲方考核采用日常巡查和月底现场评分相结合的办法，日常考核成绩采用扣分累加制，成绩占当月综合成绩的 60%，现场考核采用集中考核的办法，成绩占当月综合成绩的 40%。

一、日常巡查

1、甲方考核小组对乙方的管理情况（包括人员到岗到位、统一着装、环境卫生保洁等）进行明察暗访，发现问题记录存档并按考核项目规定的分值比例直接扣分。

2、下达的阶段性工作不能按要求完成的，可直接扣除相应分值。

3、对服务范围内存在服务人员少于合同规定或服务班长、队长及服务负责人不在现场等问题每次直接扣 2 分。

4、乙方管理失当，受到上级领导点名批评或有新闻媒体负面报道的，每次直接扣 10 分。乙方须保证全天工作时间内保洁路面服务人员不低于 8 人，秩序维护路面服务人员白天不低于 10 人，夜间不低于 6 人，如发现少一人扣 10 分。

二、现场考核

每月组织一次全面的现场检查考核，根据现场情况进行评分。

三、月度总评

综合日常服务情况，工作任务单完成情况，整改任务落实情况及现场考核情况等对乙方当月服务工作评定成绩，兑现经费。

四、分值设定（以中标后签订合同时甲方提供的具体分值设定为准）

根据全年的服务工作内容及服务工作量设定如下分值

（分为以下两部分，最后得分计算方式：现场考核总分=保洁及固定设施修缮和绿化养护得分*60%+秩序维护服务得分*40%）

（一）保洁及固定设施修缮和绿化养护

1、保洁 75 分	分值
清扫彻底，无堆积物	5 分
无果皮、漂浮物 、杂草	5 分
无纸屑、烟头	5 分
无砖瓦石子、泥土积水	5 分
不得将垃圾泥土倒入湖中或绿化带	5 分
不得焚烧垃圾、杂草和废弃物	5 分
果皮箱清掏及时	5 分
果皮箱无污迹、无乱贴乱画	5 分
果皮箱周围无抛洒存留垃圾	5 分

清扫不扬尘、控制扬尘	5 分
靠边打堆不漏收	5 分
雨后、雪后及时清扫消刷	5 分
垃圾收集点清运保洁	5 分
保洁人员按时上岗、按规定着装	5 分
保洁人员脱岗或坐岗	5 分
2、固定设施修缮及绿化养护 25 分	
墙面整洁无涂画	4 分
绿化规整无密度损坏	4 分
固定设施部件损坏及时维修	5 分
绿化植被损坏及时补救	4 分
公共设施摆放规矩整齐，体、盖完好无破损	4 分
墙体养护稳固无隐患	4 分

(二)、秩序维护服务

服务范围：门卫服务、巡逻服务、守护服务、车辆指挥管理、临时性任务		
一、基本要求		
检查项目	达到的标准	未达标扣分标准
服务人数	符合合同约定的人数	10 分
服务人员要求	18-55 周岁，五官端正，文化程度和基本要求等符合合同约定	3 分
满足岗位要求	1. 熟知岗位职责和本岗位应知应会	3 分
	2. 了解工作基本情况：如招标方名称、服务范围概况、管理理念、服务要求等	1 分
二、素质要求		
检查项目	达到的标准	未达标扣分标准
工作纪律	1. 严禁聚众赌博、监守自盗、任何刑事事件和违反治安等行为。	10 分
	2. 要礼貌待客，严禁用粗言秽语，讥讽服务对象或对服务对象不礼貌，以及因保安服务原因造成业主投诉。	10 分
	3. 爱护街区各种公共财物，不得故意损坏街区内任何公共财物	10 分
	4. 严禁工作时间内擅自进入街区非中标方服务区域	3 分

【资料仅供参考】

	内。		
	5. 严禁出现危害他人和业主的行为。		5 分
	6. 保安员严禁从事第二职业。		1 分
	7. 工作时严禁打私人电话、抽烟、会客、吃东西及其他与工作无关的事。		1 分
	8. 保安用具严禁用做工作以外用途、不得暴力操作、违规操作，现场设备有损坏的必须出具经项目经理签字确认的书面材料；不使用时集中存放，摆放有序。		2 分
	9. 听从招标方委派属中标方保安工作范围内的指令。		1 分
	10. 严禁私自为业主提供合同外服务。		1 分
仪容 仪表	1. 男队员发根不过衣领，前发不遮眼，不梳怪异发型，不染颜色（黑色除外）。每天修面，不留胡须，不留大鬓角、不得纹身、指甲不得超出指甲盖外延 2mm。		1 分
	2. 女队员着淡妆上岗，严禁浓妆艳抹，佩戴夸张的饰物，不涂指甲油、指甲不得超出指甲盖外延 2mm。		1 分
	3. 上班时间统一着工作服，并应保持干净整洁，不得佩带饰品。		1 分
	4. 态度要友善、面露微笑，使用礼貌用语，不可带有情绪工作。		1 分
	5. 遵守招标方其它相关规定		1 分
三、工作要求			
检查 项目	达到的标准		未达标 扣分标准
准备	1. 提前 10 分钟到岗位，自检仪容仪表。		1 分
	2. 交班前 5 分钟，班长布置当天的工作任务及注意事项。		1 分
接班 （接 岗）	1. 仔细查阅上一班记录。了解上一班次的值班情况和未完成工作，交接哨位器械等，并做好交接记录。		1 分
	2. 列队赶赴分派哨位，队伍整齐有序。		1 分
通用 要求	记录要求	各种记录保存完好，字迹清楚明了，无丢失、无脏污等，并及时上交存档。	1 分
	相关责任	各岗位保安员有责任对公共设施设施使用情况进行监督和检查，发现问题及时报修。	1 分
	突发事件	所有保安人员，必须熟知各项应急预案，并能与实际相结合。	2 分
		保安公司要制订各项突发事件的应急预案，并定期组织演习，做到有详细的年度演练计划和培训记录等。对招标方的紧急事件能给与积极响应。	2 分
	通讯设备	各岗位要保证通讯器材完好，发现问题及时维修，确保出现问题时能及时保持各岗位之间的联络	2 分
	消防设	熟知消防知识，消防设备、设施摆放位置，会正确使	2 分

	备	用各种消防设备设施，消防知识无盲点。	
门岗服务	反光服	上班期间门岗执勤必须穿反光服。	1 分
	车辆进入	严格实行车辆登记制度，陌生车辆进入街区时要严格盘查，要求出示相关有效证件，并做好相关记录。	2 分
	人员管理	管理区域内无拾荒、摊贩、推销人员等进入。	1 分
	门岗亭	地面干净无垃圾、无杂物、办公桌面干净无尘土、玻璃透亮无尘土、无手印，室内无异味，物品摆放整齐，无个人物品、无乱摆乱放。	3 分
巡逻服务	巡逻	管理区域内实行 365 天 24 小时全天候保安巡逻服务，无脱岗现象。要保持良好的精神状态，特别是夜间巡逻要重点观察街区内的可疑情况。	2 分
	装修管理	确保在装修规定时间外，无影响他人休息情况，街区内无乱放垃圾。	1 分
	其他	1. 及时制止乱贴小广告现象，发现可疑人员在街区内做危害街区设备设施及业户、游客、消费者的行为要及时处理和上报。	1 分
		2. 在巡逻期间要检查车辆完好性，发现问题及时上报	2 分
	非机动车	非机动车集中停放整齐。	2 分
	引导	引导安全停车，保证进出车道畅通、无堵塞交通情况。	1 分
	停放	管理区域内车辆停放有序，无乱停乱放现象。	2 分
	车辆	出现车辆故障等要及时上报和疏导，无责任丢失车辆现象。	1 分
	指挥	指挥动作标准，精神状态饱满。	1 分

三
世
一
家