

2025年经开区公厕及广场管理维护服务项目

项目编号：JSZC-320891-WHZX-G2024-0009

采购合同

甲方：淮安经济技术开发区综合行政执法局

乙方：怡庭物业服务集团有限公司

日期：2025年9月

一、合同

甲方：淮安经济技术开发区综合行政执法局

乙方：怡庭物业服务集团有限公司

甲、乙双方根据项目编号：JSZC-320891-WHZX-G2024-0009 的2025年经开区公厕及广场管理维护服务采购项目公开招标采购结果及招标文件的要求，经协商一致，达成如下服务合同：

一、服务及要求

本合同所提供的服务及要求详见“项目采购需求”。

二、合同金额

本合同的总金额(大写)为 壹佰叁拾肆万伍仟 元人民币，普通公厕(20座)服务费的单价为37250元/年.座，装配式公厕(10座)的服务费单价为57000元/年.座，广场(2座)服务费的单价为15000元/年.座。

三、服务时间和地点

1、服务时间：自合同生效起一年，在合同签订生效后，投标人按照采购人要求在规定时间内进场服务。

2、续签合同：甲方将根据《政府购买服务管理办法》(财政部令第102号)第十四条规定，结合考核结果决定是否续签下一年度的服务合同。考核结果为合格，甲方可选择续签合同，服务合同每年一签，总服务期限不超过三年。

服务期内连续2次或累计3次考核结果在75分(不含75分)以下为考核不合格。

3、服务地点：由采购人指定。

四、付款：采购人根据考核结果，按月向乙方支付管理维护服务费。

考核扣款计算公式

序号	考核得分	考核罚金计算方式
1	100分-95分(含95分)	在此区间每扣一分，月服务费减少1%
2	95分-85分(含85分)	在此区间每扣一分，月服务费减少1.5%
3	85分-75分(含75分)	在此区间每扣一分，月服务费减少2%
4	75分-65分(含65分)	在此区间每扣一分，月服务费减少3%
5	65分-60分(含60分)	与成交投标人终止合同

五、双方的权利和义务

(一) 甲方的权利及义务

1. 甲方于本合同生效之日起，将合同范围内的广场、公厕承包给乙方维护管理；

2. 负责监督乙方承包期间的卫生保洁、长效管理及综合服务质量，发现问题及时向乙方提出。对乙方在承包期内的卫生保洁、创维、达标、环境工作进行检查、督促、考核。

3. 对乙方工作予以督查指导。

4. 按月度对乙方服务质量进行评分。

5. 凡乙方管理不到位，对检查交办不及时整改的予以扣分，二次发现再交办的加倍扣分，被上级部门检查通报的加倍扣分。

(二) 乙方权利义务的乙方权利和义务

1. 严格按照《国家级卫生城市标准》、《江苏省文明城市标准》、淮开城管(2020)2号《淮安经济技术开发区环卫作业考核实施办法》考核细则及该项目招标时采购需求的各项要求，对所承包的公厕、广场进行专业清洁综合服务，并认真、及时做好对公共设施与卫生设施进行修缮、维护工作。

2. 建立管理台账，定期将所承包的广场、公厕清洁管理工作情况及作业计划以书面形式报告给甲方，接受甲方监督，每月将作业计划情况告知甲方。

3. 若发生投诉(特别是清洁、服务质量问题)或者职工群体上访等，乙方须及时解决和进行解释、劝导等。否则，甲方有权提出警告。经核实属于合理有效投诉的根据情节轻重第一次扣1-5分，并限期整改，上述情况发生两次以上，甲方有权解除合同，所遭受的损失由乙方承担。

4. 因工作不到位，造成所承包场所卫生保洁、服务质量等不达标，不符合要求，而被有关部门处罚的，则由乙方自行承担，情节严重的，予以违约处罚。

5. 负责并提供所承包广场、公厕日常管理、运行及卫生保洁所必须的机器设备、运输工具、清洁用具、清洁材料、消毒药品等，按市、区有关部门的相关要求及本合同规定的清洁范围和工作要求，保质、保量、及时完成各项工作任务，并严格遵守安全作业、国家卫生城市、省文明城市等有关规定。

6. 自觉缴清当月的水、电等费用。负责广场、公厕日常维护、维修、零件设备的更换及部分公厕的改造出新。

7. 承包期间的管理和保洁人员由乙方自行聘用、考核、管理并做好教育和安

全培训工作，按时发放缴纳员工的工资保险，承包期间的安全责任和安全事故由乙方全权负责；乙方不得将本项目进行转包、分包。

六、验收：按招标文件相关要求进行。

七、履约保证金

1. 乙方交纳人民币 / 元作为本合同的履约保证金。（不得超过合同金额的10%）

2. 乙方提供的履约保证金可以是人民币形式（银行本票、汇票、支票、电汇），或银行保函、担保公司的保证担保或保险公司的保证保险等多种形式。

3. 乙方选取银行保函、担保公司的保证担保或保险公司的保证保险等形式的向采购人缴纳的，如保函（担保、保险等）的约定期到期但乙方履约仍未结束的，乙方须进行续保。

4. 乙方选取以履约保函（保险）形式向采购人缴纳的，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》（苏财购【2023】150号）的要求，登录“政府采购电子履约保函（保险）平台”，选择第三方机构并提交保函（保险）申请，经审核通过后支付相关费用。

5. 如乙方未能履行合同规定的义务，甲方有权从履约保证金中取得补偿。

6. 履约保证金在合同约定期间内不予退还或者应完全有效，约定期间届满之日起5个工作日内，甲方应将履约保证金退还乙方；逾期退还的，按中国人民银行同期贷款基准利率上浮20%后的利率支付超期资金占用费，但因乙方自身原因导致无法及时退还的除外。

7. 履约保证金在合同约定期间内不予退还或者应完全有效，履约保证金在项目验收合格后无息退还给乙方。

八、违约责任

1. 合同期间，双方须精诚合作，认真履行各自职责，如遇问题根据相关规定协商解决。

2. 若严重的保洁、管理、服务质量问题或职工群体上访等情况发生两次以上甲方有权解除合同，所遭受的损失由乙方承担。

3. 投标人在各类应急响应工作、全市重大活动期间，因管理维护服务不到位造成重大影响的，甲方有权解除合同，所遭受的损失由乙方承担。

九、合同纠纷处理

本合同执行过程中发生纠纷，由甲乙双方协商解决，若协商不成，作如下2

处理:

1. 申请仲裁。选定仲裁机构为淮安市仲裁委员会。
2. 提起诉讼。约定由采购人所在地法院管辖。

十、合同生效及其它

1. 本合同由甲方、乙方双方授权代表签字盖章，经代理公司见证后方可生效。
2. 合同如有变动，必须经甲方、乙方协商一致，方可更改。
3. 本合同一式六份，甲方、乙方、代理公司各执二份。

十一、组成本合同的文件包括

1. 合同格式及条款;
2. 招标文件和乙方的投标文件;
3. 中标通知书;
4. 甲乙双方商定的其他必要文件。上述合同文件内容互为补充，如有不明确，由甲方负责解释。

甲方盖章

法定代表人或

委托代理人(签字或盖章):

签订日期:

2025.9.30 陈学

乙方盖章

法定代表人或

委托代理人(签字或盖章):

签订日期:

2025.9.30 周宝甲



二、安全协议书

甲方：淮安经济技术开发区综合行政执法局

乙方：怡庭物业服务集团有限公司

一、服务项目

服务地点：为采购人指定地点的公厕、广场进行专业清洁综合服务，认真及时做好公共设施与卫生设施的修缮、维护工作。

二、协议内容

1、为维护甲乙双方合法权益，明确双方的安全管理职责、权利和义务，保证服务过程中的安全管理，保持良好的服务秩序、服务场所环境卫生，经甲乙双方平等协商，签订本协议。

2、本协议根据《中华人民共和国安全生产法》等有关法律制定。

3、本协议作为2025年经开区公厕及广场管理维护服务项目合同的附件，与原合同具有相同法律效力，同步生效、同步终结。

三、甲乙双方履行职责

1、甲方职责：

1.1 对乙方服务人员进行安全教育培训。

1.2 甲方有权随时对乙方工作人员进行监督检查并责令整改，有权制止违章作业及一切不安全行为。

1.3 甲方在安全教育、安全管理工作上，对乙方的安全工作统一协调管理。

2、乙方职责：

2.1 乙方负有管理其成员遵守本协议的责任。

2.2 乙方必须严格遵守甲方的安全生产管理规章制度，严禁违章指挥、违章作业等不安全行为。

2.3 乙方开始提供服务前要对工作环境、安全设施等安全状况进行检查，必须符合安全规定，对其工作人员进行全面的安全技术交底。

2.4 乙方工作人员在服务范畴内严禁违规作业，否则导致的后果由乙方自行承担。

2.5 乙方应自觉接受甲方的安全监督和指引，对甲方的意见及时贯彻落实，发生人身事故或波及工作中的不安全状况必须立即整改，并向甲方报告。

四、甲乙双方事故责任划分及处置

1、由于乙方自身责任导致的人身伤亡、设备事故，一切责任由乙方自行负责。

2、由于甲方因素导致的人身事故，按照国家有关规定办理。

3、由于乙方因素导致其他外来人员人身事故，甲方不承担任何责任。

4、由于甲、乙以外的第三方因素导致乙方人身、设备事故，甲方不承担任何责任。

5、乙方保证工作人员身体健康的，严格执行有关安全规定，并对所有工作人员的安全负责。

本协议一式六份，甲、乙、招投标中心各执二份，甲、乙双方签字或盖章后生效。



甲方盖章：
法定代表人或
委托代理人(签字或盖章)：
签订日期：2025.9.30

陈学



乙方盖章：
法定代表人或
委托代理人(签字或盖章)：
签订日期：2025.9.30



三、项目采购需求

一、项目概况

(一) 服务区域

1. 2024年经开区公厕及广场管理维护服务项目位于淮安经济技术开发区内，包括境内30座公厕的和2座广场管理维护服务。

2. 本项目采购预算价140万元。单座公厕管理维护服务费用：普通公厕(20座)限价3.9万元/年，装配式公厕(10座)限价5.9万元/年。单座广场管理维护服务费用限价1.5万元整。公厕与广场的数量以最终实际管理维护数量为准。

(二) 服务范围

1. 公厕内设备(包括但不限于照明灯具、洗手器具、冲水设备、坐便器、蹲便器、小便槽等洁具、隔断、镜子、烘手器、排风扇、扶手、手纸架、门、窗户、瓷砖、内外墙面等及公厕内配套的电器、五金配件、水电表等)维修、更换、出新由更换的设施设备不得低于原有档次标准，应保有维修记录台账按月报送至甲方。

2. 本项目的管理维护费用包括但不限于人工费、水费、化粪池清理费、管理费用、利润、税金、工具费、消毒费用、电费、设施维护费、材料费等、政策性文件规定及合同包含的所有风险、责任等各项应有费用。

3. 管理维护服务期一年。

二、项目人员配置要求

服务类别	岗位名称	人数	配置说明	岗位要求
管理人员	项目主管	1人	对项目服务的各项工作总负责	1. 本科及以上； 2. 不超过50周岁； 3. 具备3年及以上管理工作经验。
保洁人员	保洁人员	40人	负责卫生保洁	1. 年龄不超过60周岁，无基础疾病，无传染疾病； 2. 经培训上岗。

服务类别	岗位名称	人数	配置说明	岗位要求
工程维修人员	工程维修人员	2人	负责公厕、广场及各部位的巡查、保养及零星维修； 负责设备的运行、巡检、保养及零星维修。 负责项目安全巡查。	1. 具备相关从业资格(例如电工岗位操作证、电工进网作业许可证、特种设备操作许可证等)； 2. 具备本岗位工作经验3年以上。
合计		43人		

三、主要服务内容

(一)保洁工作

1. 公共厕所作业标准

- (1) 公厕工作时间专人保洁。
- (2) 公厕内部卫生保洁要到位，做到无烟头纸屑，无灰尘蛛网，无乱堆乱放，无乱贴乱画，地面整洁无积水。
- (3) 公厕内采光、照明和通风良好，无异味。
- (4) 公厕内墙面光洁。
- (5) 蹲位整洁，大便槽两侧应无粪便污物，槽内无积粪，洁净见底。
- (6) 小便槽(斗)无水锈、尿垢、杂物，无异味；沟眼、管道保持畅通。
- (7) 公厕内照明灯具、洗手器具、镜子、挂衣钩、烘手器、冲水设备无积灰、污物。
- (8) 保持公厕外部3米范围内环境卫生干净整洁、无乱堆杂物。
- (9) 定期对公厕进行喷洒消毒，在可视范围内苍蝇不得超过3只。

2. 公厕设施的维护标准

- (1) 公共厕所的通风、冲水、洗手、照明、除臭、门板及便器等设施完好。
- (2) 公厕管理间、工具间不得改变使用功能。

3. 公厕文明服务要求

(1) 按《城市公共厕所设计标准》设置导向标志牌。管理守则、卫生质量标准 and 投诉电话悬挂于墙上醒目位置，便于市民监督。

(2) 公共厕所要24小时免费开放，有专人管理的，管理人员应着环卫工作服，有明显所属单位标志；文明作业、礼貌服务。

(3) 保洁工具使用完毕应整齐存放在工具房内；不得将保洁工具放在便器、洗手盆、残疾人扶手、公厕外墙边等位置。

(4) 管理间、工具房保持干净整洁美观。

(5) 不得占用或妨碍无障碍设施的正常使用。

4. 公厕粪便清运要求

(1) 粪便运输车要统一设置运输车辆标志标识，牌照清晰、齐全，无破损。

(2) 应定期清除公厕贮(化)粪池粪便，粪水不溢。

(3) 收集和运输容器应密闭性好，无滴漏。收运粪便时，容器应加盖密闭。

(4) 保持清掏作业场地清洁卫生，清掏作业结束后，应盖严粪口，并及时清洗场地和清掏工具。

(5) 装载容器放粪闸阀严实，并有防滴漏措施；运输过程中应无滴漏、洒落。

(6) 装载应适量，无外溢，按指定地点及时卸粪，不得任意排放。

(7) 运输作业结束后，应及时清洗车辆和辅助设施，不得留有粪迹污物。

5. 广场管理维护服务内容

(1) 对广场的公共设施进行修缮、维护工作。(不包括电和亮化设施)

(2) 对广场内破损的地砖进行更换。

6. 人员要求

(1) 每座公厕需配备一名专职保洁员(装配式公厕2名)。必须身体健康并办理健康证，不得有心脏病等影响岗位工作的疾病。在工作时间应保持在岗。

(2) 管理维护人员应统一着装上岗。

(3)熟悉公厕与广场设备的使用和日常维护及保养，及时报修。

(4)整个项目另需配备水电工(不少于2名)，须有相应上岗证书。

(二)设施设备运行管理和维护

1、本项目管理服务所指的设施设备包括建筑、给排水、供配电、照明、空调、消防、智能化等设备。

2、严格按照各设施设备对应的相关规范进行操作，确保正常运行，并做好记录。

3、关于巡检频率：按照相关规范、行业通用以及使用说明书等规定的频率对设施设备定期巡查，发现问题及时报告业主方，如果发生因服务单位监管失职或报告不及时而造成的任何损失和责任均由服务单位承担。没有规定的，则巡检频率以确保正常使用为原则，由管理服务方建议，由业主方确定。

4、加强能源管理，协助甲方完成每年节能目标，按季公开能耗数据，并提交能源使用分析报告。

5、配电柜、配电箱内常用易损件损坏，造成停电的，须限时成功送电。对缺损件应保存备查，备品备件应提前10天以上备货，确保正常能及时更换。

(三)消防管理

消防检查主要内容：

1、消防器材是否完好，是否在有效期内；

2、易燃、易爆危险物品贮存、管理、使用是否符合安全要求，贮存容器、管道有无定期测试、有无跑、冒、滴、漏现象；

3、对烟头、遗留火种是否注意和处理好；

4、对仓库内物品、物资是否分类存放，是否符合安全规定，库内用电设备、灯距、堆放高度、室温是否符合安全要求，档案存放是否合规；

5、电器设备是否运行正常，有无超负荷运行，电线电缆绝缘有无老化、损坏、漏电短路等，电动机有无空转现象，防雷设施、设备是否完好，有无乱拉电线情况等；

6、使用可燃、易燃、易爆物品是否符合要求；

7、危险场所动火要按规定办理手续，焊工操作时要符合规范要求；

8、检查消防器材和消防系统，楼内的消防器材是否有损坏；

9、防火门是否损坏，出入门要确保正常开启，确保消防通道的畅通；

10、消防疏散灯要定期检查，保持正常；

11、大楼内外所有物管人员发现可疑人员出入要进行严格的检查，对携带易燃、易爆危险物品的人员，必要时要采取控制措施。

12、定期进行消防安全宣传活动。

13、在重大节日期间要加强巡视监控安检工作。

14、对会议室、多功能厅等场所开放结束关闭后，要即时清理环境，检查是否有烟头遗留在场所，关闭所有电源，做好记录，建立安检台帐。

(五) 档案、资料管理

加强有关档案和资料的管理。档案和资料的管理包括：各类工程竣工验收档案中与物业管理相关资料(可为复印件)、装修管理档案、设备设施档案、安全管理记录档案、清洁卫生管理档案、环境绿化管理档案、人事管理及人员培训档案等，以及具体的管理方案。管理企业必须运用计算机进行管理，所有档案要求做到保存完整，管理完善，交接手续完备，检索方便准确。

(六) 建立健全的服务制度

根据本次招标区域的具体情况，受托单位应结合业主方确定的物业管理服务考核机制，协助业主方制定包括且不限于下列物业管理制度：

1、物业管理岗位职责及行为规范；

- 2、节能减排职责和考核细则；
- 3、管理人员、操作人员考核细则(百分考核)；
- 4、考核奖惩制度；
- 5、消防制度；
- 6、安全保卫制度；
- 7、综合服务制度；
- 8、各项设施设备管理制度。

四、其他要求

- 1. 工作时间上午7:30-11:00,下午13:30到17:30,装配式公厕管理时间为6:00-22:00,22:00后开放24小时卫生间。
- 2. 管理维护人员工作时需做好安全防护,在上班期间所发生的工伤、工亡及个人健康问题,由供应商全责处理,与采购人无关。
- 3. 供应商必须按照国家相关要求负责对工作人员进行安全生产教育培训,严格遵守国家的法律、法规及采购人的各项规章制度、安全和管理维护作业流程。
- 4. 供应商必须遵守相关法律法规,依法规范用工,如发生任何劳动争议或因员工与供应商产生纠纷造成上访等事件与采购人无关。
- 5. 如因供应商未履行招标文件中规定的应尽义务而导致第三人(包括但不限于公厕使用人、广场游玩群众)人身或财产受到损害,供应商应承担一切经济 and 法律责任。

五、考核标准及办法

公厕、广场管理维护服务的考核标准

序号	质 量 要 求	考 核 标 准	扣 分 情 况
1	公厕管理人员在工作时间如有脱岗、未着环卫工作服等现象。	每发现一次扣0.1分。	

2	公厕无规章制度或规章制度未上墙的、公厕未统一编号的、公厕无指示牌。	每发现一次扣0.1分。	
3	在公厕外墙上公示开放时间和群众监督投诉电话，未按要求扣0.1分。	每发现一次扣0.1分。	
4	管理间、工具房标识清晰、卫生要保持干净整洁、无异味，物品摆放要整齐有序、无杂物，不得挪作他用，未按要求扣0.1分。	每发现一次扣0.1分。	
5	公厕无灰尘蛛网、无乱堆乱放、无乱贴乱画，未达到要求的。	每发现一次扣0.1分。	
6	厕位整洁、无尿垢、积粪、污物、异味，未达到要求的。	每发现一次扣0.1分。	
7	公厕地面整洁、无积水，未达到要求的。	每发现一次扣0.1分。	
8	保持公厕外部3米内环境卫生干净整洁、无杂物，未达到要求的。	每发现一次扣0.1分。	
9	门前通道、场地要干净整洁，无暴露垃圾、粪便、污水，无蚊蝇孳生地，未达要求扣0.1分；周围3米范围内要无乱设摊、乱搭建、乱张贴、乱涂写、乱刻画、乱吊挂、乱堆放；外部门窗、墙壁做到无灰尘、蛛网，未达要求的。	每发现一次扣0.1分。	
10	做好公厕内外病媒生物防治工作，卫生消毒措施落实到位，有效控制厕所内异味。公厕内通风管道、烘手器等设施设备，达到每月卫生消毒二次以上；蹲便器、小便槽(斗、池)、扶手、洗手器具等，	每发现一次扣0.1分。	

	达到每天消毒一次；厕内无蝇蛆，蚊蝇孳生季节定时喷洒灭蚊蝇药物，控制指标达到省环境卫生作业质量标准（一类：无；二类：无；三类：3只以下）；规范布放鼠饵站，正确把握使用方法，警示标语齐全，未达要求。		
11	保持公厕内外各类设施完好，使用性能良好，管理维护到位。公厕内外墙皮脱落严重、门窗破损；公厕各类设施要保持完好，如有缺失或损坏，未及时补缺或修复的。	每发现一次扣0.1分。	
12	粪便运输车驾驶员工作时间如有未着环卫工作服现象的；粪便运输车辆要做到完好、密闭、整洁，无滴漏，车体无粪迹污物；统一设置粪便运输车辆标志标识，保持牌照清晰、齐全，按指定地点卸粪，有任意排放行为的；粪便运输车辆不得有超速、逆向行驶、随意变更车道、违章停放等行为。违反交通法律法规的；保持清掏作业场地清洁卫生，清掏作业结束后，盖严粪口，并及时清洗场地和清掏工具，无遗撒粪便，未达要求的。	每发现一次扣0.1分。	
13	广场内地砖破损。广场内设施设备要保持完好，如有缺失或损坏，未及时补缺或修复的。	每发现一次扣0.1分。	
14	装配式公厕空调管理：严格按照国家规定，夏季室内空调温度设置不得低于26摄氏度，冬季室内空调温度设置不得高于20摄氏度。未按要求开启或使用不规范的。	每发现一次扣0.1分。	

六、商务部分

(一) 服务时间：自合同生效起一年，在合同签订生效后，投标人按照采购人要求在规定时间内进场服务。

(二) 服务地点：由采购人指定。

(三) 付款方式：采购人根据考核结果，按月向乙方支付管理维护服务费。

考核扣款计算公式

序号	考核得分	考核罚金计算方式
1	100分-95分(含95分)	在此区间每扣一分，月服务费减少1%
2	95分-85分(含85分)	在此区间每扣一分，月服务费减少1.5%
3	85分-75分(含75分)	在此区间每扣一分，月服务费减少2%
4	75分-65分(含65分)	在此区间每扣一分，月服务费减少3%
5	65分-60分(含60分)	与中标人终止合同

(四) 续签合同：甲方将根据《政府购买服务管理办法》(财政部令第102号)第十四条规定，结合考核结果决定是否续签下一年度的服务合同。考核结果为合格，甲方可选择续签合同，服务合同每年一签，总服务期限不超过三年。服务期内连续2次或累计3次考核结果在75分(不含75分)以下为考核不合格。

2025年经开区公厕及广场管理维护服务合同补充协议

甲方：淮安经济技术开发区综合行政执法局

乙方：怡庭物业服务集团有限公司

由怡庭物业服务集团有限公司续签的2025年经开区公厕及广场管理维护服务合同，中标合同价为人民币：壹佰叁拾肆万伍仟(¥1345000元)，双方已签订《2025年经开区公厕及广场管理维护服务合同》(项目编号：JSZC-320891-WHZX-G2024-0009)以下简称原合同。

乙方在淮安经济技术开发区已设立分公司“怡庭物业服务集团有限公司淮安分公司”(以下简称分公司)，以便于更好的为甲方提供服务，同时使用该分公司就本项目服务款项向甲方进行开票结算。

甲乙双方本着互利互惠的原则，经友好协商，达成如下补充协议：

1、甲方同意乙方以分公司的名义收取原合同中约定的服务款；

2、付款前乙方须提供以分公司名义开具的增值税发票，甲方将应付款支付至乙方分公司银行账户，开户行及银行账号如下：

名称：怡庭物业服务集团有限公司淮安分公司

税号：91320891MA25G0E1XM

地址：淮安经济技术开发区灵秀路19号4楼

开户行：浙商银行淮安分行

账号：3080000010120100158937

3、本协议签订生效后，为原合同不可分割的组成部分，本协议有约定的按本协议执行，本协议未有约定的按原合同执行。

4、本补充协议一式陆份，甲乙双方各执叁份，自双方签字盖章之日起生效。

甲方：(盖章)

淮安经济技术开发区综合行政执法局

乙方：(盖章)

怡庭物业服务集团有限公司

