

## 南京市政府采购合同

合同编号：YCZX-CS-202401241

项目名称：南京市雨花台区赛虹桥街道赛虹桥社区物业服务项目

采购单位：南京市雨花台区赛虹桥街道赛虹桥社区居民委员会

服务单位：江苏美科物业服务有限公司

签订日期：2024年11月16日



南京市工商行政管理局

南京市财政局监制



甲方：南京市雨花台区赛虹桥街道赛虹桥社区居民委员会

乙方：江苏美科物业服务有限公司

### 一、合同的宗旨及原则

根据项目编号 YCZX-CS-202401241 的南京市雨花台区赛虹桥街道赛虹桥社区基本公共服务项目的中标结果，甲乙双方签署本合同。

本合同经双方友好协商，本着平等、自愿、诚实守信的原则，就乙方对甲方管理范围内的赛虹桥社区所有老旧小区、零散区域提供保洁、安保及生活垃圾拖运等日常管理服务，协商如下：

### 二、合同的范围

物业名称：赛虹桥社区；

物业类型：经济适用住房；

#### (一) 服务范围

小区名称	小区地址	所属社区	原建设单位	小区面积
				建筑面积
长虹路 389 号	长虹路 389 号	赛虹桥社区		24000
凤台南路 51 号	凤台南路 51 号	赛虹桥社区		7800
凤台南路 58 号到 66 号	凤台南路 58 号到 66 号	赛虹桥社区		14400
凤台南路 124 号	凤台南路 124 号	赛虹桥社区		3500
集合村 95 号	集合村 95 号	赛虹桥社区		1200
合计				50900

#### (二) 服务内容：外围道路保洁

保洁员负责辖区内的老旧小区住宅及区内的道路设施、绿地、沟渠井盖、公共区域和公

共设施的定点包干保洁，以及对辖区内各类垃圾应急处理，负责突击建筑垃圾、卫生死角以及简单的化粪池疏通等工作。工作质量标准：见合同附件1《赛虹桥街道物业管理考核办法及评分标准》，每月检查考核。

三、合同一年一签：服务期限一年；本合同自 2024年11月16日 起至 2025年11月15日 止。

#### 四、服务费约定

甲方在服务期限内共支付乙方服务费（含税）为大写 陆拾捌万捌仟贰佰壹拾叁元贰角整 /年，小写 688213.2元 /年；大写 伍万柒仟叁佰伍拾壹元壹角整 /月，小写 57351.1元 /月，实际月付时根据考核情况予以支付。该服务费已包括乙方履行本合同的报酬和人工费等所需的全部费用。除合同另有约定外，甲方无需就本合同项下委托事项向乙方支付上述费用之外的任何其他费用。

#### 五、合同双方的责任

##### 甲方责任：

1. 按合同约定向乙方支付服务费。
2. 无偿为乙方提供保洁用水、电。
3. 对乙方保洁质量应及时监督检查，发现质量问题及时要求乙方返工，直至达到质量标准。
4. 教育有关人员遵守区内保洁制度，共同维护区内环境，爱护小区设施。
5. 负责协调乙方与业主间的关系。
5. 负责向乙方提供客户有保洁需求的有偿特约服务信息。
7. 积极采纳乙方在保洁方面的合理化建议，协助乙方处理有关投诉。
8. 甲方应提前三天以书面形式通知乙方进驻现场。

##### 乙方责任：

1. 乙方收到甲方进驻现场的书面通知后，要积极做好准备，准时进驻现场。
2. 乙方在甲方设立作业所，乙方在甲方提供办公用房处设立作业所，作业所仅作为乙方在辖区内办公或摆放保洁作业工具，作业所在业务上受乙方领导，同时接受甲方监督和管理。
3. 认真完成作业项目，符合规范标准。确保卫生质量，达到业主满意。
4. 乙方承担小区内建筑垃圾、生活垃圾和杂物的清运工作。
5. 乙方在内服务人员不少于 22 人，非公共区域内日常保洁工作（如：有偿特约服务）由乙方自行安排人员完成，费用由乙方与业主协商，并保证各项工作质量。
6. 乙方人员要统一着装，衣帽整洁，佩带本公司名牌，进入工作现场的出入证由甲方配发，遵守甲方各项内部规章制度，乙方不得在甲方服务区域内未经甲方同意擅自承揽超出物业范围内的其他的业务。

7. 乙方员工在工作期间不得随意离开工作岗位,乙方员工擅自离岗,应按 100 元/人次向甲方支付违约金。若乙方主管负责人不在作业现场,乙方临时负责人应接受甲方主管保洁负责人的监督指导,并按甲方的保洁工作标准进行检查。

8. 乙方派出一名主管负责人(姓名:刘嘉晨 联系电话:15996214349)负责日常保洁工作质量检查和保洁工作紧急情况的处理,并于每月 25 日之前将当月保洁工作总结和下月保洁工作计划以书面形式报告甲方。逾期提供的,乙方应按 300 元/天向甲方支付违约金。

9. 乙方员工发生工伤事故,由乙方独立承担,与甲方无关。此外,乙方的员工在工作期间造成自身及他人人身及财产损失的,均由乙方承担相关的责任和费用,与甲方无关。乙方与员工应签订劳动合同,缴纳社会保险,并办理各种用工手续,如因用工不当,给甲方造成损失除直接损失、间接损失外,还包括律师费、诉讼费、保全费、差旅费等由乙方承担由乙方承担。

10. 乙方在承包的保洁工作范围内,甲方如因保洁工作未达到保洁质量标准,被有关社会职能部门(环卫、城管等)进行处罚的罚款由乙方承担。

11. 乙方在工作中未达到服务质量标准,并在限期内未按期整改,甲方可自行安排第三方人员服务,所产生的实际费用由乙方承担,费用在当月服务费中扣除(扣除按照考核标准执行);

12. 乙方教育员工爱护区内建筑物及室内外各种设施,注意节水节电。

13. 由于乙方在日常保洁工作中不慎给甲方设施、材料及社区范围内的小区居民、物品造成损失,乙方应承担赔偿责任。

14. 乙方作业人员须经专业培训和具有专业知识。

15. 乙方作业应遵守甲方规定的时间要求,如有变更,双方协商解决。

16. 乙方在作业中应严格要求工作人员,做好各种防护措施,不得擅自挪用甲方、赛虹桥社区及小区居民的物品,要加强安全生产管理。

17. 乙方为保证施工质量,须根据不同材质,采用相适应的清洁原料和操作方法。

18. 乙方负责提供保洁所需的保洁工具及耗材(如:扫把等)

19. 乙方在汛期、防冻、扫雪等恶劣天气全力配合社区做好值班留守及处置工作。

20. 因乙方履职不到位,如果出现普通安全事故的,扣除当月该小区物业费用的 5%,产生重大人员伤亡事故的,扣除当月该小区物业费用的 10%,并解除物业合同。因安全事故产生的赔偿责任,全部由乙方承担。

21. 乙方在文明城市、疫情防控检查中如被通报有一项的扣除当月该小区物业费用的 1%,可予以累计扣除。

22. 若乙方存在上述服务达标情形,应于接到甲方整改通知之日起 3 日内立即进行整改。逾期拒不整改,甲方有权按照合同总价款的 10%要求乙方承担违约责任。

## 六、合同终止情形:

1、乙方严重违反合同规定的，影响小区环境或导致甲方其他方面的严重损害，经甲方三次书面警告仍无效果，甲方有权单方面终止合同，而不需要承担任何费用，给甲方造成的经济损失，乙方仍应予以赔偿；

2、连续叁次月考核分低于80分；

3、乙方年度物业费及停车费收缴率均低于50%（以收缴凭证为依据，以小区居住总户数和停车位总数为百分比基数）；

4、在国家、省、市卫生检查和创优等过程中，保洁未能达标；

5、甲方连续两个月未能支付乙方保洁服务费，乙方有权单方面终止合同，而乙方不需要承担任何违约责任，给乙方造成的一切经济损失，甲方应予以赔偿；

6、乙方将本合同权利义务转包或分包（变相肢解分包）的。

### 七、付款方式

1、服务费用按月结算，乙方于次月10日前向甲方提交当月服务费发票，甲方收到发票之日起10个工作日内，将上月服务费支付给乙方。

2、甲方以转账方式支付。户名：江苏美科物业服务有限公司雨花分公司 公司：江苏美科物业服务有限公司雨花分公司，开户行：上海浦东发展银行南京分行鼓楼支行。账号：93030078801700000965

### 八、合同变更与终止

1. 合同的变更与提前终止必须采用书面形式。

### 九、其它事项：

1. 双方本着友好合作的原则商定，乙方进驻甲方现场后，若因服务范围扩大/缩小，需增加/减少费用时，由双方另行协商议定；

2. 本合同其它未尽事宜，由双方协商解决，并可另行签署补充协议，补充协议与本合同具有同等效力；

3. 甲、乙双方在履行本合同中发生争执，由双方协商或通过调解解决，协商或调解不成的，可向甲方所在地有管辖权的人民法院起诉。

4. 甲、乙双方在履行本协议过程中，因对方的违约行为导致本合同无法继续履行的，另一方因维权产生的费用（包括但不限于律师费、诉讼费、公证费、差旅费、保全费、调查取证费等）由违约方承担。

5. 合同期内如遇政府最低工资及社保缴费基数调整，甲乙双方协商做相应的调整。

6. 除正常监管外，甲方每月检评1次，依据此检查考评标准对乙方服务质量进行检评：检查考评分为100分，得分在90分以上为合格，甲方全额支付。90分以下（不含90分），每降低1分相应扣乙方每月外包总费用的1%。80分以下（不含80分），每降低1分相应扣乙方每月外包总费用的1.5%。



7. 物业费收缴率以80%为标准，年度未达到部分，甲方在服务费中予以相应费用扣除。  
核算以物业费收缴凭证为依据，以小区居住总户数为百分比基数。
8. 停车费收缴率以95%为标准，年度未达到部分，甲方在服务费中予以相应费用扣除。  
核算以停车费收缴凭证为依据，以小区停车车位总数为百分比基数。
9. 本合同一式叁份，甲方执贰份、乙方执壹份，并具同等法律效力；自甲乙双方签字盖章之日起生效。
10. 本合同附件是合同之组成部分，具同等法律效力，并自双方法定代表人或委托代理人签字且加盖单位公章之日起一并生效。

甲方：

代表人：

时间：



2024.11.16.

乙方：

代表人：

时间：



16/11-2024

口东品△ 985

附件 1 《赛虹桥街道物业管理考核办法及评分标准》

## 赛虹桥街道物业管理考核办法及评分标准

类别	考核内容	分值	评分标准	扣分	得分
一、基础管理 方面 (15分)	1、小区各项管理制度健全, 并有各类突发事件有应急处理预案;	5分	制度健全3分, 有预案2分		
	2、公示物业服务内容、收费标准及物业服务收费收支情况;	5分	公示少1项扣3分		
	3、根据相关《条例》规定 要求建立所有的设施、设备、日常巡查、维护管理、收支、门卫等台账;	5分	未按规定签订扣3分		
二、日常工作 (72分)	1、保洁员工全日制; 执行《条例》规定要求同时物业服务按合同约定履行: 垃圾日产日清, 周边环境整洁; 道路清洁, 可视范围无垃圾; 房屋公共部位整洁, 楼道杂物清理、打扫 (两天清扫一次, 每周带水清拖一次, 制定时间表附水印照片) 无乱张贴, 无堆放杂物; 垃圾桶定期清洗、无异味、小区无卫生死角, 可视范围内无垃圾; 僵尸车清理、无“飞线”充电; 规范垃圾临时堆放、清运工作;	20分	一项不到位扣2分		
	2、严格安全护卫人员24小时巡查, 在出入口24小时值班, 对进出小区的车辆进行管理, 有监控设备24小时运行, 维护小区停车等公共秩序, 协助公安机关做好安全防范, 台账记录齐全; 车辆、人员进出使用车牌、人脸识别系统规范管理;	10分	一项不到位扣2分		
	3、绿化定期修剪、除虫、除草; 可视范围内绿化带无死亡、无白色垃圾、乔灌木草坪无虫害、黄土裸露;	8分	一项不到位扣2分		
	4、维修服务按合同约定履行, 至少应达到: 定时巡查; 急修项目半小时内响应; 小修当天查看, 及时维修; 属于大、中修的协助业主做好有关申请使用维修资金工作; 保证共用设施设备正常运行, 台账记录齐全; 负责相关消防安全管理工作, 确保消防通道畅通	15分	一项不到位扣3分		
	5、12345工单、书记、区长信箱的办结率、答复率, 对业主提出的投诉, 及时处理, 当天答复; 特殊情况及时报街道、社区;	5分	不及时处理答复扣5分		

南京市雨花台区赛虹桥街道赛虹桥社区物业服务项目

三、参与社区建设 (13分)	6、对市、区、街道在住宅小区物业管理考核检查中提出的整改意见, 在限期内整改到位; 服从管理;	7分	不及时整改扣7分	
	7、物业管理收费率 90%;	5分	提高1%加0.5分, 每降低1%扣0.5分, 扣完为止	
	8、按政策规定收费, 无乱收费现象;	2分	有乱收费现象经查实扣2分	
	1、配合社区每半年开展一次物业管理服务群众满意度测评, 对合理建议及时调整, 整体满意度达 95%以上 2、无影响卫生城市复查, 国家文明城市、园林城市、国家生态市建设的, 以及其他对物业管理行业产生重大负面影响的事件	5分	满意率达 95%得 5 分, 提高 1%加 0.5 分, 每降低 1%扣 0.5 分, 扣完为止	
合计		8分	出现一次扣8分	
		100		
<p>备注: 1、除正常监管外, 甲方每月检评1次, 依据此检查考评标准对乙方服务质量进行检评; 检查考评分为100分, 得分在90分以上为合格, 甲方全额支付。90分以下 (不含90分), 每降低1分相应扣乙方每月外包总费用的1%。80分以下 (不含80分), 每降低1分相应扣乙方每月外包总费用的1.5%。 2、但因施工装修等其他特殊原因造成影响问题则不得对乙方进行扣分。</p>				
<p>检查扣分: 本月实际得分:</p>				
<p>街道检查人签名: _____ 年 月 日</p>				
<p>社区检查人签名: _____ 年 月 日</p>				
<p>物业企业签名: _____ 年 月 日</p>				

