

永州市政府采购合同

采购合同编号：永道财合【2025】00065号

为了保护甲、乙双方合法权益，根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》及其他有关法律、法规、规章，双方签订本合同协议书。

1. 项目信息

- 采购项目名称：道县市场服务中心各市场物业管理服务
- 采购计划编号：永道财采计[2025]00034号
- 项目包名：第一包

2. 合同金额

- 合同金额小写：296800元
- 合同金额大写：贰拾玖万陆仟捌佰元整

3. 履行合同的时间及地点

起始日期：2025-05-12，完成日期：2026-05-12。总日历天数：365天。
地点：道县

4. 付款：

物业管理费按照大包干制的方式由中标单位进行经营和管理，自负盈亏，中标单位服务满一个月后到采购人申报支付款。第一个月服务费为押金，合同期满退还，以后每月底支付上月物业服务费。采购人每月对于市场物业服务进行满意度测评（考核细则详见采购需求附件），满意度高于90分（含90分）采购人支付上月服务费全款；满意度在90-80分（不含90分和含80分）采购人扣除上月服务费人民币1000.00元整；满意度低于80分以下（不含80分），且连续满意度连续三个月低于80分以下（不含80分），采购人有权中止服务合同。

5. 解决合同纠纷方式

首先通过双方协商解决，协商解决不成，则通过向人民法院提起诉讼解决纠纷

6. 组成合同的文件

本协议书与下列文件一起构成合同文件，如下述文件之间有任何抵触、矛盾或歧义，应按以下顺序解释：

- 在采购或合同履行过程中乙方作出的承诺以及双方协商达成的变更或补充协议
- 本合同协议书
- 中标/成交通知书
- 投标文件
- 政府采购合同专用条款

- (6) 政府采购合同通用条款
- (7) 标准、规范及有关技术文件，图纸。
- (8) 其他合同文件。

7. 除标的外的其他内容(可以补充双方责任义务、违约处理、验收条款等等)

第一节 合同协议书

采购合同编号：

采购人（全称）：道县市场服务中心（甲方）

供应商（全称）：道县江涵物业服务有限公司（乙方）

为了保护甲、乙双方合法权益，根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》及其他有关法律、法规、规章，双方签订本合同协议书。

1. 项目信息

(1) 采购项目名称：道县市场服务中心各市场物业管理服务

(2) 政府采购计划编号：永道财采计[2025]00034号

(3) 项目内容：(一)清洁服务范围： 1、道县大市场：市场内一楼、二楼全部、市场前面主通道及主通道相交的东西巷道和公 厕。 2、南门口市场：市场内及市场空坪。 3、道县红星市场：市场内、市场三个入口道路、周边区域和市场周边上二楼三个楼梯及 公厕。 4、城北市场：市场内及市场四周通道、水沟。(二)秩序及安全管理服务范围： 道县大市场：负责开、关市场门和市场内晚上值班守夜及市场主通道及主通道相交的东西巷道的摊担管理、秩序维护、安全巡逻、车辆停放管理。根据甲方要求，临时协 助甲方对市场内秩序进行管理。

(4) 是否分包：否。

(5) 项目负责人：王红华。

(6) 联系电话：13789208896。

2. 合同金额

(1) 合同金额小写：296800.00元

大写：贰拾玖万陆仟捌佰元整

(2) 具体标的见附件。

(3) 合同定价方式：固定总价

(4) 付款方式（按项目实际勾选填写）：

分期付款：物业管理费按照大包干制的方式由中标单位进行经营和管理，自负盈亏，中标单位服务满一个月后到采购人申报支付款。第一个月服务费为押金，合同期满退还，以后每月底支付上月物业服务费。采购人每月对于市场物业服务进行满意度测评（考核细则详见 采购需求附件），满意度高于90分（含90分）采购人支付上月服务费全款；满意度在90-80 分（不含90分和含80分）采购人扣除上月服务费人民币1000.00元整；满意度低于80分以下（不含80分），且连续满意度连续三个月低于80分以下（不含80分），采购人有权中止服务合同。

3. 合同履行

(1) 起始日期：2025 年 05 月 12 日，完成日期：2026 年 05 月 12 日。总日历天数：365 天。服务期限为三年，根据考核情况合同一年一签。第二年第三年根据当年度的 预算调整采购人有权决定是否续签合同（采购人实行月度考核管理制度，如在合同服务时间 内供应商提供的服务不满足采购人要求或供应商提供的服务采购人连续3个月考核不合格的，采购人有权终止合同和不予以续签合同，并重新启动招标）。

(2) 地点：道县

(3) 方式：/

(4) 履约担保：/。

(5) 质量保证金：/。

4. 合同验收

(1) 验收主体：道县市场服务中心。

(2) 验收方式：为了保障服务质量，在服务执行期间，采购方将按国家行业标准及法律法规、双方合同约定 等标准对中标方进行考核。

(3) 验收标准：中标服务完成后，先由采购人、中标人及相关人员按国家、省相关政策与最新技术标准与技 术规范进行验收。

5. 组成合同的文件

本协议书与下列文件一起构成合同文件，如下述文件之间有任何抵触、矛盾或歧义，应按以下顺序解释：

(1) 在采购或合同履行过程中乙方作出的承诺以及双方协商达成的变更或补充协议

- (2) 本合同协议书
- (3) 成交通知书
- (4) 响应文件
- (5) 政府采购合同专用条款
- (6) 政府采购合同通用条款
- (7) 标准、规范及有关技术文件，图纸。
- (8) 其他合同文件。

6. 合同生效

本合同自 合同签订起 生效。

7. 合同份数

本合同一式 2 份，采购人执 1 份，供应商执 1 份，均具有同等法律效力。

合同订立时间： 2025 年 05 月 12 日

合同订立地点： 道县

附件：具体标的明细、分包合同等。

附件1：服务要求与标准

(一)、保洁员

(1) 保洁服务工作标准及要求

区域或项目	服务质量标准	要 求
通道、走廊、天花板、楼梯等	地面清洁光亮、无菜叶杂物，无积水，无堆积物；天花板、墙面、墙角无蜘蛛网、灰尘等；水槽、地漏干净无堵塞。	1、地面每天清扫二次，并用洗地机吸附积水二次，水槽每天清理一次；2、巡回保洁，及时清除地面杂物、果皮、菜叶等；3、每周用“84”消毒液拖地二次；4、墙裙踢脚线每月擦拭二次；5、柱子每月擦洗一次；6、天花板每月除尘一次；7、垃圾箱内垃圾不高出平面

		，及时倾倒。
道路	地面保持干净、整洁，无菜叶杂物，无堆积物，无污水留积	1、地面每天清扫两次，其它时间巡回保洁；2、每周用水冲洗一次； 3、明沟明渠每月全面清理二次。
公共卫生间	地面无烟头、污渍、积水、纸屑、果皮；天花、墙角、灯具目视无灰尘、蜘蛛网；目视墙壁干净，洗手池便池洁净无黄渍；室内无异味臭味。	1、每天清洗洗手池、便池二次；2、每小时清洁地面一次，并冲便池；3、地面每天用“84”消毒一次；4、每周清洁一次墙面、门窗及天花板；5、及时倾倒垃圾桶，并每周清洗消毒一次。
停车点	地面保持干净、整洁； 地面杂物及时清理。	每天全面清扫一次，平常巡回保洁
消毒	定期消毒，防止各类疾病传播	1、地面用0.5-1%“84”消毒液喷洒后再拖，每周2次； 2、台面、案板、柱子等每周用0.5-1%“84”喷洒消毒1次。 3、在禽类疾病流行期间加强消毒或按照疾控中心的要求进行消毒。

(2) 保洁管理监督细则

	标准内容	监管内容
责任制、形象	清洁卫生实行责任制，有专职清洁人员和明确的责任范围，实行标准化保洁。保洁员着装统一、工作仔细、形象良好。	规定的人员必须到岗到位，实行签到制，未及时到岗到位的，每次扣50元，未实行责任制的扣50元，无专职清洁人员和责任范围的扣50元，未实行标准化保洁的每人次扣20元，着装不统一、不干净每人次扣10元。
通道、走廊、天花板	1、每天清扫地面二次，水槽每天清理一次；2、墙裙踢脚线每月擦拭二次；3、柱子	一项工作未做每次扣20元，不彻底每次扣10元。

等	每月擦洗一次；4、天花板每月除尘一次；5、垃圾箱内垃圾不高出平面，及时倾倒；6、巡回保洁，及时清除地面杂物、果皮、菜叶等；7、市场墙壁内无违规张贴的广告。	
道路	1、每天扫地两次，其它时间巡回保洁； 2、每周用水冲洗一次； 3、明沟明渠每月全面清理二次。	一项工作未做每次扣20元，不彻底每次扣10元。下雨天道路不用冲洗。
垃圾处理	垃圾日产日清，每天无垃圾过夜。	未达到垃圾日产日清每次扣50元。有垃圾过夜发现一次扣200元。
消毒	1、地面用0.5-1%“84”消毒液喷洒后再拖，每周2次； 台面、案板、柱子等每周用0.5-1%“84”喷洒消毒1次。 3、在禽类疾病流行期间加强消毒或按照疾控中心的要求进行消毒。	消毒液配制未达标，每次扣20元；每缺一次扣20元。

附件2：

道县大市场、南门口市场、道县红星市场、城北市场物业管理服务考核实施细则

1、将委托物业管理的工作划分为三个项目，合计分值为100分，每个项目满分值分别为：1、服务质量要求30分；2、保洁服务30分；3、安全服务40分。

2、道县市场服务中心负责对物业公司的工作及服务质量进行监督，采购人每月采用日常和集中对于市场物业服务进行考评打分，按考评标准进行扣分，每项分值扣完为止。采取扣分法进行质量评估、评分、评分结果作为物业管理费的支付依据。满意度高于90分（含90分）采购人支付上月服务费全款；满意度在90-80分（不含90分和含80分）采购人扣除上月服务费人民币1000.00元整；满意度低于80分以下（不含80分），且连续满意度连续三个月低于80分以下（不含80分），采购人有权中止服务合同。考核细则详见附表。

3、乙方需支付的违约金，从应付的物业服务费中扣除。

4、道县市场服务中心每月用半天的时间与物业管理公司召开一次沟通会，对管理服务好的方面给予表扬，对管理服务不到位及存在的问题及时指出。

项目	服务质量标准	分值	监督考评标准
一、服务质量要求（30分）	1、严格遵守道县市场服务中心各项规章制度；服从道县市场服务中心相关部门的监督及管理。微笑服务，礼貌待人，细心周到，热情主动，工作责任心强。	3	未达到要求每次扣0.5分，不彻底每次扣0.2分。
	2、工作人员上班必须佩戴公司统一标志，做到干净、整洁。	5	未统一着装或佩戴标志的，每人扣0.2分
	3、按时到岗，不迟到、不早退、工作时间内不得擅自离岗、串岗，不得做其他与工作无关的事情。	5	一项工作未做每次扣0.5分，不彻底每次扣0.2分。
	4、以日常保洁、保安、水电管理为主要服务内容。	5	一项工作未做每次扣0.5分，不彻底每次扣0.2分。
	5、根据物业服务内容编制检查表，并有管理人员进行检查，发现问题及时整改。双方各确定一名卫生监督员。	3	未达到要求每次扣0.5分，不彻底每次扣0.2分。
	6、加强水、电管理，确保正常供水、供电。	3	未做每个地方扣0.2分。
	7、服务范围内若发生突发事件（如消防及突发的公共事件等），必须全力配合相关部门及市场服务中心的工作需要，不得以任何借口推脱。	3	不参加每人每次扣1分，迟到、早退每人每次扣0.5分。
	8、有重大接待任务或上级检查任务时，接到通知后应立即做好工作安排计划，并严格按照计划实施。	3	未达到要求每次扣0.5分，上级检查被通报每处每次扣1分。

二、保洁服务 (30分)	通道、走廊、天花板、楼梯等：地面清洁光亮、无菜叶杂物，无堆积物；天花板、墙面、墙角无蜘蛛网、灰尘等；水槽、地漏干净无堵塞。	6	未达到要求每次扣0.5分，不彻底每次扣0.2分。被上级通报每处每次扣3分。
	道路：地面保持干净、整洁，无菜叶杂物，无堆积物，无污水留积。	6	未达到要求每次扣0.5分，不彻底每次扣0.2分。被上级通报每处每次扣3分。
	公共卫生间：地面无烟头、污渍、积水、纸屑、果皮；天花、墙角、灯具目视无灰尘、蜘蛛网；目视墙壁干净，洗手池便池洁净无黄渍；室内无异味臭味。	6	未达到垃圾日产日清每次扣0.5分，被上级通报每处每次扣3分。
	停车点：地面保持干净、整洁；地面杂物及时清理。	6	未按规定保洁，每次扣0.2分。被上级通报每处每次扣3分。
	消毒：定期消毒，防止各类疾病传播。	6	未消毒，每次扣1分；
三、安全服务 (40分)	1、对日常护卫事项做出正确反应，能正确使用消防器材。	6	未达到要求每次扣0.5分。
	2、上岗时佩带统一标志，穿戴统一制服。	6	未统一着装或佩戴标志的，每次扣0.2分，不彻底每次扣0.2分。
	<p>(一) 道县大市场：</p> <p>(1) 主出入口24小时值班看守（上午6：00-12：00，下午4：00-7：00，晚上7：00-次日早上6：00），保安有交接班记录。对进出车辆进行管理和疏导，保持出入口畅通。</p> <p>(2) 夜间每班重点部位巡逻三次以上，晚上8：00关好市场的门，次日早上4：00开门，夜间12点以后最少有一次对重点部位的巡逻，并有巡逻记录。</p> <p>(3) 在遇到突发事件时，及时采取必要措施并及时报告城北市场交易服务所。</p> <p>(4) 市场主通道及东西巷道无车辆停放</p>	6	未达到要求每次扣0.5分，不彻底每次扣0.2分。

	、无占道经营现象。 (5) 应甲方要求, 协助甲方管理市场秩序。		
	(二)、车辆管理 (1) 地面、墙面设置简易的交通标志。 (2) 车辆按规定有序停放, 对乱停车辆进行引导或搬移。 (3) 市场内主通道除卸货外, 无车辆长时间停放, 市场内无车辆停放。	6	未达到要求每次扣0.5分, 不彻底每次扣0.2分。
	(三)、水电管理 按时开、关好市场内及公厕的水电, 确保市场正常营业用水用电。发现问题, 及时告知并提出维修建议。	6	未达到要求每次扣0.5分, 不彻底每次扣0.2分。
	(四)、安全生产 严格按照安全生产有关规定, 做好安全生产工作, 确保不发生安全生产事故。若发生安全生产事故, 一切后果自行承担。	10	因安全检查不到位发生安全事故的扣5分, 不彻底每次扣2分。

合同生效

本合同自合同签订起立即生效。

合同份数

本合同一式2份, 采购人执1份, 供应商执1份, 均具有同等法律效力。

合同订立时间 :

2025-05-12

甲方 : 道县市场服务中心 (签章)

法定代表人 : 杨建明

委托代理人 : 何军明

电话 : 13574627679

传真 :

乙方 : 道县江涵物业服务有限公司 (签章)

法定代表人 : 王红华

委托代理人 : 王红华

电话 : 13789208896



开户银行：中国工商银行

开户支行：道县支行

银行账号：1910021009200383525

附录1：

道县市场服务中心各市场物业管理服务合同清单一览表

采购计划编号：永道财采计[2025]00034号

合同编号：永道财合【2025】00065号

序号	采购品目	需求名	数量	单位(台/个/年/项/次)	采购单价(元)	供应商响应单价(元)
1	C21040000-物业管理服务	道县市场服务中心各市场物业管理服务	1	年	464,000	296,800

以上合计金额:小写: 296,800 大写: 贰拾玖万陆仟捌佰元整

注意：供应商的服务和工程内容详情不便在合同中展示，具体内容详见其投标文件pdf

供应商：道县江涵物业服务有限公司（签章）

日期：2025年05月12日