**广西（中国－东盟）粮食物流产业园区一期**

**保洁、绿化服务外包合同**

甲方（发包方）：

乙方（承包方）：

根据《民法典》《物业管理条例》等有关法律、法规的规定，就乙方承包甲方物业管理区域保洁与绿化服务的有关事项，双方经友好协商订立本合同。

**第一条 服务范围及人员配备**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **物业地址** | **服务内容** | **项目**  **人员配备** | **备注** |
| 广西（中国－东盟）粮食物流产业园区一期，即南宁市良庆区振良大道北侧、海晖路西侧，该项目共有14栋建筑物，分为1# -14#楼，均为框架结构，总建筑面积为96060.35平方米（其中地上建筑面积为85820.15平方米，地下建筑面积为10240.20平方米）。 | 1.物业共用部位和相关场地的清洁卫生服务；  2.公共绿化的养护服务；  3.其他常规物业服务事项。 | 保洁4人 | 各岗位人员应满足每月应出勤天数，每人每月安排休息4天，轮休方式单休。 |
| **合计** |  | **4人** | |

**第二条 服务期限**

物业保洁及绿化服务期限自2024年1月1日至2024年8月31日。

止。

**第三条 服务费标准及支付方式**

3.13.1合同含税总价￥ 元（大写人民币： ），不含税总价￥ 元，税款￥ 元，税率6%。月度服务费暂定为￥ 元/月。

上述费用包括但不限于人员工资、保险、服装费（按招标单位指定款式）、福利、培训、管理费、风险、利润、税金、政策性文件规定费用及履行合同所需发生的其他费用（包括但不限于各类迎检、疫情防控等所需的设备及物资）等，未经甲方书面同意乙方擅自增员的，费用不予增加。（该项目属于酬金制不涉及工料）。

3.2结算方式：按月支付，每月第10个工作日前，甲方根据该月份考核评定结果（考核标准为附件1、附件2）等资料核实乙方服务费，经双方核对确认相关服务费后，乙方应开具与结算金额相等且合法有效的增值税专用发票给甲方，收到专用发票之日起10工作日内甲方以银行转帐方式支付，若乙方未能提供发票，甲方有权顺延付款，且不承担违约责任（开票人： ）。

如甲方需要乙方增加服务项目内容及增加人数配置的，应提前10日书面告知乙方，服务费根据甲方实际用人、服务天数、服务项目内容等情况进行调整，相关费用计算标准：单个人员费用计算=岗位工资+保险（含社保）+福利费+管理费+税费）。

3.3如人员出现事假、病假、旷工等缺岗现象，按实际缺岗天数进行扣除。扣除公式为：单个人员费用÷26（或27）×缺勤天数=扣除费用。

服务期间乙方做好保洁岗考勤记录；次月三个工作日内，乙方提供付款相关的证明结算资料（每月人员上岗排班表、每月考勤签到表、《物业外包（保洁）服务质量考评表》、请款函)，甲方收到资料应在每月第10个工作日前完成考核并告知乙方考核结果及应付费用，乙方再开具发票送交甲方，甲方收到发票后10个工作日内完成费用支付。因乙方迟延提供结算材料或发票的，甲方可顺延付款时间且不负迟延付款违约金。甲方如未按约定及时支付，每逾期一日，按应付未付金额的万分之五承担迟延支付违约金。

3.4乙方收款银行账户信息如下：

开户行：

户 名：

账 号：

乙方对上述收款银行账户信息的真实性、准确性负责。否则，因此造成的损失均由乙方自行承担全部责任。

3.5用于乙方开具增值税专用发票所涉的甲方相关信息如下：

单位名称：南宁威凯智慧物业服务有限公司

纳税识别号：91450100MA5N9QGU49

地址、电话：中国（广西）自由贸易试验区南宁片区歌海路9号广西体育中心配套工程综合体西座第十二层

电话：0771-2802103

开户行：中国建设银行股份有限公司南宁青山路支行

账 号：4505 0160 4556 0000 0257

**第四条 服务内容及要求**

**（一）保洁部分：**

4.1物业共用部位、共用设施设备和相关场地的清洁卫生，垃圾清扫，主要包括以下内容：

4.1.1楼内公共区域的清洁范围：地面、墙面、楼梯、扶手、窗台、防火门、消防栓、指示牌、天花板、公共灯具、地下室、机房、机井、天台、屋顶、办公楼层垃圾收集、电梯轿厢、卫生间等；

4.1.2楼外公共区域的清洁范围：道路地面、绿地、明沟、公共灯具、果皮箱、垃圾桶、消杀灭害、宣传栏等。

4.2 乙方应严格执行清洁保洁制度，合理配置清洁设备设施，坚持每日对负责辖区范围进行清扫保洁，保持干净整洁。

4.3 乙方应负责辖区范围内垃圾的收集和清运，每天将垃圾运送到指定地点，做到“日铲日清”。不得乱倒垃圾，不得将垃圾扫入下水道、绿地内或者扫出责任区域外（化粪池清理费、垃圾清运处理费由甲方负责，乙方跟进实施、配合）。

4.4 乙方应定期开展“四害”消杀和白蚁防治工作，费用由甲方负责。

**（二）绿化部分：**

4.5 乙方应负责辖区范围内绿化维护和管理。负责绿化花草的日常浇水、修剪、除杂草、防病杀虫，保护绿化带花草树木、相关设施不受外界破坏。

4.6乙方应严格遵守《南宁市城乡容貌和环境卫生管理条例》、《南宁市“门前三包”责任制管理办法》、《“美丽南宁•整洁畅通有序大行动”实施方案》等有关规定和要求，做好创建文明城市、卫生城市工作及市容环境卫生的管理服务工作。

4.7如遇有关部门的工作检查或重大活动需突击卫生时，甲方应当提前12小时告知乙方，乙方积极配合做好清洁工作。

1. **服务质量要求**

|  |  |
| --- | --- |
| **项目** | **内容及要求** |
|  | 1.大厅、楼内公共通道：保持地面干净无水渍，进出口地垫整洁；天花板无蛛网；门窗、灯具干净无积尘；指示牌干净无污渍，指示醒目；大理石、花岗石等材质定期养护。 |
| 2.楼梯及楼梯间：每日清洁1次，梯步、扶手栏杆、防火门及闭门器表面干净无尘无污渍，防滑条（缝）干净，墙面、天花板无积尘、蛛网。 |
| 3.卫生间：每日清洁2次，循环保洁，地面干净，无污渍无积水；便池不得有污渍洁具洁净，无污渍；门窗、墙壁、隔断、玻璃、窗台表面干净，无污迹，金属饰件有金属光泽，天花板表面无蛛网；换气扇表面无积尘；洗手台无积水，干净无污垢；保持空气流通，无明显异味。 |
| 4.电梯轿厢：每日擦拭、消毒1次轿厢门、面板，清拖1次轿厢地面；不锈钢材料装饰的轿厢每月护理2次；石材装饰的轿厢每季度养护1次；轿厢内无污渍无粘贴物；灯具、操作指示板明亮；厢内地面干净无异味，电梯门槽内无垃圾无杂物。 |
| 5.电器、消防等设施设备：配电箱、设备机房、消防栓、报警器及开关插座等每周清洁1次，保证表面干净，无尘无污迹；监控摄像头、门警器等表面光亮，无尘无斑点。 |
| 公共区域环境维护 | 1.公共场所每日清扫道路地面，保持干净，无杂物无积水无污迹；沟渠、池、井内无杂物无异味；公共雨、污水管道每年疏通2次，雨、污水井每月检查1次，并视检查情况及时清掏；化粪池每年清掏1次，每月检查1次，发现异常及时清掏。各种路标、标志、宣传栏表面干净，无积尘无水印；室外照明及共用设施每半月清洁1次，属高空作业范围的部分路灯、景观灯等每半年清洁1次，表面无污渍。 |
| 2.绿化带及景观每日清洁1次；绿地内无杂物，花台、雕塑、景观表面干净无污渍；景观水质清澈无异味无漂浮物，建筑整洁无涂污。 |
| 3.小区及业务、技术用房的平台、屋顶，每季度清扫1次；雨季期间，每半月清扫1次；每月巡查1次天台、内天井，有杂物及时清扫；外墙（幕墙），目视洁净无污垢；表面、接缝、角落、边线等处洁净无污迹无积尘。 |
| 4.负责地面上首层建筑墙面及首层挑檐雨棚保洁。 |
| 卫生消杀 | 1.公共场所和周围环境定期预防性卫生消杀；采取综合措施消灭老鼠、蟑螂，控制室内外蚊虫孳生，达到基本无蝇；配合有关部门进行有害生物的预防和控制，投放药物应预先告知，投药位置有明显标识。除“四害”前，提前3天在显眼处张贴告示。，并清理“四害”痕迹（包括填堵鼠洞、清理死鼠、鼠粪等，灭后一周内清理） |
| 2.公共卫生间、电梯轿厢至少每日消毒1次；垃圾收集容器至少每日消毒2次；公共区域根据实际需要进行消毒。如遇疫情等特殊事件， 需相关防疫规定、要求做好消消毒和防疫工作。 |
| 垃圾处理 | 1.设置垃圾分类桶，张贴垃圾分类标识，对垃圾进行强制分类。对垃圾分类进行宣传。 |
| 2.垃圾桶（箱）按指定位置摆放，桶（箱）身表面干净无污渍，地面无垃圾。收集垃圾及时运出，无漏收、遗洒现象。 |
| 3.垃圾中转房地面每日拖洗2次，消毒一次，无明显异味；垃圾袋装，日产日清。 |
| 4.保证项目内全部垃圾定期对外清运。 |
| 绿化维护 | 5.绿地内植物覆盖率在80%以上，乔、灌、草等保存率90%以上，控制大面积病虫害发生。 |
| 简章立制 | 接管项目后2个月内完成附件3目录，快速建立管理标准并在岗位上导入体系运行。 |

**第六条 双方权利义务**

6.1甲方权利义务

6.1.1按时向乙方支付委托保洁、绿化服务费用。

6.1.2审定乙方制定的保洁、绿化管理服务工作计划，监督、检查工作计划的实施情况。

6.1.3根据《保洁、绿化管理服务考核评分细则》（附件1）的考评内容与标准对乙方提供的物业管理服务进行监督、检查、考核。

6.1.4甲方有权要求乙方调整不符合要求的物业工作人员，乙方应在甲方提出之日起5个工作日内完成调整。

6.1.5乙方配置的保洁、绿化工作人员，甲方不承担社会保险等有关保险的办理责任。非因甲方过错的，甲方不承担保洁、绿化工作人员因发生安全事故而产生的人身损害赔偿、财产赔偿等责任。

6.2乙方权利义务

6.2.1负责制定保洁绿化年度工作计划，并组织检查监督实施；按合同约定提供优质保洁、绿化管理服务，自行承担按合同要求范围内的保洁、绿化服务所产生的一切责任（包括但不限于安全生产管理责任、消防安全责任等），如因此造成甲方损失（包括但不限于行政处罚，停产停业损失，第三人向甲方主张赔偿而产生的损失，甲方维权而产生的诉讼费、律师费、诉讼财产保全费、诉讼财产保全保险费、评估鉴定费）的，乙方予以赔偿。

6.2.2有权要求甲方和服务对象协助配合乙方的管理服务工作；物业区域范围内的服务对象违反管理规定的，乙方有权给予批评、劝阻、制止。

6.2.3不得擅自将物业服务工作整体转包或分包给第三方实施。

6.2.4根据《物业管理服务考核评分细则》（附件2）的考评内容与标准，接受甲方的考核。

6.2.5严格遵守劳动法等相关法律法规合法用工，应与劳动者签订劳动合同，保证支付给劳动者的劳动报酬不得低于南宁市最低收入标准，与劳动者解除劳动关系的，按照劳动法律法规的规定和程序执行。若乙方违反相关法律法规，使用和解聘劳动者不符合法律法规的规定和程序而引起的一切纠纷均由乙方负责解决并承担责任与费用。因乙方行为给甲方带来损失（包括但不限于行政处罚，停产停业损失，第三人向甲方主张赔偿而产生的损失，甲方维权而产生的诉讼费、律师费、诉讼财产保全费、诉讼财产保全保险费、评估鉴定费等）的，由乙方负责赔偿，同时甲方有权解除本合同，乙方应向甲方承担已发生服务费总额10%的违约金。

**第七条 合同变更、解除和终止**

7.1甲、乙双方均不得提前解除本合同，但出现下列情形之一的，可以提前解除合同：

7.1.1物业项目被行政机关拆迁、征收的（双方无需承担违约责任）。

7.1.2因不可抗力致使本合同无法正常履行超过30日的（双方无需承担违约责任）。

7.1.3乙方严重违反本合同约定，不按合同履行义务，提供的保洁、绿化服务不达到本合同附件2、附件3考核相关要求的：如该月考核分≥90分，则全额支付该月委托服务费；如该月考核分＜90分且月考核分≥85分的，按每少1分扣除当月该物业点委托服务费总额的1.0%；如该月考核分＜85分的，除了对少于90分部分按前款扣减委托服务费外，另对少于85分部分按每少1分扣除当月绿化、保洁委托服务费总额的2.0%。合同履行期间，若出现连续2 个月考核分＜90分或在连续12个月周期中出现累计三个月考核分＜85分的，甲方单方解除本合同。合同履行期间，因乙方未正确履行责任而造成财物、人身重大损害或发生重大安全责任事故的，当月考核直接评定为不合格，对应物业点的保洁、绿化委托服务费视情况按20-100%比例扣减该物业点的委托服务费。性质恶劣的，甲方有权单方解除本合同，乙方应向甲方承担已发生服务费总额10%的违约金；违约金不足以弥补甲方损失的，乙方应继续补足赔偿。

7.2如甲方在本合同期内因任何原因退出该园区的物业服务管理的，则甲方有权单方终止本合同，甲方无需向乙方承担任何赔偿或补偿责任。甲方应提前30日书面通知乙方，自书面通知寄送之日10日内合同即告解除。

7.3合同期满本合同自行终止，合同执行期间若双方签订补充协议，补充协议条文与本合同具有同等法律效力。

**第八条　违约责任**

8.1 因甲方行为违约导致乙方未能完成保洁、绿化服务项目，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期不解决的，乙方有权解除本合同，甲方向乙方承担已发生服务费总额10%的违约金；违约金不足以弥补乙方损失的，甲方继续补足赔偿。

8.2合同履行期间，若当月考核分小于90分或在连续12个月周期中出现累计二个月考核分小于85分的，甲方有权要求乙方限时整改，整改期为一个月，整改后甲方考核仍然未达到85分的，甲方有权单方解除本合同，乙方应向甲方承担已发生服务费总额10%的违约金；违约金不足以弥补甲方损失（包括但不限于行政处罚，停产停业损失，第三人向甲方主张赔偿而产生的损失，甲方维权而产生的诉讼费、律师费、诉讼财产保全费、诉讼财产保全保险费、评估鉴定费等）的，乙方应继续补足赔偿。

8.3合同履行期间，因乙方未正确履行保洁、绿化管理服务责任而造成甲方重大财物、人身损害或发生重大安全责任事故的，当月考核直接评定为不合格，对应物业点的委托服务费视情况按50%比例扣减该物业点当月的委托服务费。性质恶劣的，甲方有权单方解除本合同，自合同解除通知书送达乙方日起即告解除，乙方应向甲方承担已发生服务费总额10%的违约金；违约金不足以弥补甲方损失（包括但不限于行政处罚，停产停业损失，第三人向甲方主张赔偿而产生的损失，甲方维权而产生的诉讼费、律师费、诉讼财产保全费、诉讼财产保全保险费、评估鉴定费等）的，乙方应继续补足赔偿。

8.4合同履行期间，因乙方未正确履行保洁、绿化管理服务责任致使甲方被工商、城市管理等部门责令整改的，且乙方未能在规定期限内完成整改的，甲方有权单方解除本合同，自合同解除通知书送达乙方日起即告解除，乙方应向甲方承担已发生服务费总额10%的违约金；违约金不足以弥补甲方损失（包括但不限于行政处罚，停产停业损失，第三人向甲方主张赔偿而产生的损失，甲方维权而产生的诉讼费、律师费、诉讼财产保全费、诉讼财产保全保险费、评估鉴定费等）的，乙方应继续补足赔偿。

8.5合同履行期间，乙方违反本合同其他约定的，甲方有权要求乙方限时整改，整改期为15日。乙方拒不整改合格的，甲方有权单方解除本合同，自合同解除通知书送达乙方日起即告解除，乙方应向甲方承担已发生服务费总额10%的违约金；违约金不足以弥补甲方损失（包括但不限于行政处罚，停产停业损失，第三人向甲方主张赔偿而产生的损失，甲方维权而产生的诉讼费、律师费、诉讼财产保全费、诉讼财产保全保险费、评估鉴定费等）的，乙方应继续补足赔偿。

8.6合同解除后5日内，乙方应要求服务人员撤离服务现场并将工具房及未使用完的设备、材料（甲方付款部分）交还给甲方。每逾期1日，乙方应按人民币200元的标准向甲方支付违约金。

**第九条　其他**

9.1 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成的，通过诉讼方式解决，诉讼管辖法院：甲方所在地人民法院。因诉讼产生的诉讼费、律师费、诉讼财产保全费、诉讼财产保全保险费、评估鉴定费等均由违约方承担。

9.2本合同一式四份，双方各执两份，自双方签字盖章之日起生效。合同附件附件：1.《物业管理服务考核评分细则》2.《物业委托管理服务考核评分说明》3.《物业保洁服务标准化手册目录》4.《廉洁采购协议》系本合同不可分割的一部分，与合同具有同等的法律效力。

9.3合同履行期间，若双方签订补充协议的，补充协议条文与本合同具有同等法律效力。

9.4下列地址为各方来往文件（包括但不限于催告函、通知等文件）、人民法院法律文书的送达地址。一方地址如有变更，应在变更后5日内以书面形式通知另一方。各方按下列地址以快递形式送达来往文件，自邮件寄出后第5日视为有效送达，快递单上载明快递物的内容即为送达方邮寄内容，收件方应及时签收。一方不及时签收邮件或未履行变更地点通知义务的，自行承担因此产生的一切法律后果。

甲方地址： 乙方地址：

收件人： 收件人：

联系电话： 联系电话：

（以下无正文）

甲方： 乙方：

法定代表人： 法定代表人：

经办人： 经办人：

地址： 地址：

联系电话： 联系电话：

签订日期：

签订地点：

**附件1：**

**物业管理服务考核评分细则**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **考核内容** | **评分标准** | **考评分** | **扣分原因** |
| **1** | 统一穿着工作服装，工作服装需保持干净整洁，印有保洁员身份标识。爱岗敬业，尽职尽责，积极完成各项工作任务。（5分） | 不穿工作服装的，各扣1分。例行检查时无故缺岗每次扣2分；不服从统一工作安排每次扣2分；无故不落实管理员安排的任务每次各扣2分。 |  |  |
| **2** | 无特殊情况，（每天要求上午9.00分前完成第一遍清扫工作）每天要求上午9：30前清扫完毕；上午保洁到12:00，下午保洁时间13:00-17:00，保洁人员不得随意空岗、串岗。（5分） | 清扫工作无合理理由的且未提前沟通的，每延迟半小时未完成，扣1分。保洁人员空岗、串岗，发现一次扣3分。 |  |  |
| **3** | 保洁区域内无明显的果皮、纸屑、瓜子壳、自然枯枝、大量落叶、砖石瓦片等垃圾，发现杂物及时清理，没有卫生死角。（15分） | 有明显的果皮、纸屑、瓜子壳、自然枯枝、大量落叶、砖石瓦片等垃圾不及时清理的（占地1平方米），每处扣1分。卫生死角不及时排除的，每处扣1分。 |  |  |
| **4** | 楼宇各主要通道内无垃圾、纸屑、积水，地面、铁门无长期积尘.（4分） | 有明显垃圾、长期积尘、大面（超过1平方米）积水、超过3天不保洁、发现一处扣0.5分。 |  |  |
| **5** | 道路、铺装的积泥积水及时清扫，道路路面缝隙杂草及时拔除。（5分） | 积泥积水不及时清扫的，每次扣2分。有明显杂草不及时清除的，扣1分。 |  |  |
| **6** | 每月清洁下水道（1分） | 每月不清洁扣1分 |  |  |
| **7** | 垃圾箱内垃圾及时清理，箱体干净整洁，做到无污迹，无积水。（10分） | 垃圾箱不及时清理、清洗的，每处扣1分。 |  |  |
| **8** | 玻璃护栏、门窗及3.5米以下玻璃无明显积尘（3分） | 每周对1—2层玻璃护栏清洁一次，每季对门窗及3.5米以下玻璃清洁一次。未按要求完成每次扣1分。 |  |  |
| **9** | 各区域地面、墙面干净，无垃圾，无纸屑、痰迹、明显水迹及其他杂物。（5分） | 地面、墙体（1.5米以下）有明显大面积污迹，有明显纸屑、痰迹、大面积积水及其他杂物，垃圾不及时清理，每发现1处扣0.5分。 |  |  |
| **10** | 厕所各种设施设备保持清洁，对外开放的厕所每日清洗2次以上，保持无异臭味、无明显积水、蹲位内外无积粪、无废纸、无苍蝇、无蛆虫爬行，洗手盘清洁卫生，窗台天花板无积尘、蜘蛛网，墙壁无乱涂乱写和非法粘贴物。厕所每日保持有洗手液、消毒液、厕纸等用品不能缺（10分） | 厕所各种设施设备肮脏，有异臭味、有明显积水、蹲位内外有积粪、废纸不及时清除的，洗手盘肮脏，窗台天花板有积尘、蜘蛛网，墙壁乱涂乱写和非法粘贴物不及时清理，每处扣3分 |  |  |
| **11** | 墙面、支柱无非法悬挂物、粘贴物、乱涂乱画。路灯、座椅、景石、指示牌等保持美观清洁卫生。（5分） | 粘贴物、乱挂乱画不及时清除的，（不按整改通知要求）每处扣1分。路灯、座椅、景石、指示牌有污渍，（不按整改通知要求）发现一处扣1分。 |  |  |
| **12** | 电梯轿厢无指纹、无异物、无灰尘、无异味、无蚊虫、自然光亮、无污迹。地面洁净（2分） | 每发现一处扣0.5分 |  |  |
| **13** | 归堆的垃圾、杂物等需装盛后临时存放到指定地点，当日收纳清运到垃圾收集点（5分） | 垃圾不及时归堆清运到垃圾收集点的，每处扣1分。 |  |  |
| **14** | 建立消杀工作管理制度，根据项目（楼宇、广场等）实际情况每月不少于1次开展消毒和灭虫除害工作，投放消杀药物，有效控制鼠、蟑、蚊、蝇等害虫孳生。（5分） | 无台账记录扣2分，未按要求完成（不按要求）每次扣5分。 |  |  |
| **15** | 绿地长势良好，定期浇水，无杂草丛生，无因干旱缺肥而枯萎现象。无病虫害、无枯死（10分） | 工具房杂乱、工具乱丢乱放的，每处扣1分。 |  |  |
| **16** | 入场后2个月内完成物业保洁服务标准化手册（附件3）（10分） | 未完成制定一项管理标准扣2分，未按完成制定的管理标准落实执行一项扣2分。 |  |  |
| **合计** | |  |  |  |

**物业服务外包质量检查整改通知书**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 受检单位 |  | | 日期 | |  |
| 检查内容  &  发现问题 |  | | | | |
| 整改意见 |  | | | | |
| 受检单位  签名 |  | 检查单位签字 | |  | |

**物业服务外包质量检查整改通知书**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 受检单位 |  | | 日期 | |  |
| 检查内容  &  发现问题 |  | | | | |
| 整改意见 |  | | | | |
| 受检单位  签名 |  | 检查单位签字 | |  | |

**物业外包服务考核评分汇总表**

考核月份

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 考核项目 | 考核分 | 占比（%） | 占比得分 | 备注 |
| 1 | 环境卫生 |  | 80 |  |  |
| 2 | 业主满意度 |  | 20 |  |  |
| 总分 |  |  |  |  |  |

考核单位（盖章、签字）： 被考核单位（盖章、签字）：

时间： 时间：

**附件2：**

**物业委托管理服务考核评分说明**

一、实行按自然月度考核的原则。

二、实行各物业点独立考核的原则。

三、每处物业点月度考评分分值均按100分来计。考核采用百分制，考核分≥90分为合格，考核分＜90分为不合格。考核评分结果作为各物业点管理工作质量评价、费用核算及其他奖惩的重要依据。

（一）如该月考核分≥90分，则全额支付该月委托服务费；如该月考核分＜90分且月考核分≥85分的，按每少1分扣除当月该物业点委托服务费总额的1.0%；如该月考核分＜85分的，除了对少于90分部分按前款扣减委托服务费外，另对少于85分部分按每少1分扣除当月该物业点委托服务费总额的2.0%。

合同履行期间，若出现连续2 个月考核分＜90分或在连续12个月周期中出现累计三个月考核分＜85分的，甲方单方解除本合同。

1. 合同履行期间，因乙方未正确履行责任而造成财物、人身重大损害或发生重大安全责任事故的，当月考核直接评定为不合格，对应物业点的委托服务费视情况按20-100%比例扣减该物业点的委托服务费。性质恶劣的，甲方有权单方解除本合同，乙方应向甲方承担已发生服务费总额10%的违约金；违约金不足以弥补甲方损失的，乙方应继续补足赔偿。

**附件3：**

**《物业保洁服务标准化手册目录》**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **序号** | **标准名称** | **备注** |
| **一** | **基础管理** | |
| 1 | 工服配置标准 |  |
| 2 | 绿植租摆配置标准 |  |
| 3 | 外包合同履约管理标准 |  |
| 4 | 外包单位员工考勤监督管理标准 |  |
| **二** | **财务管理** | |
| 1 | 仓库管理标准 |  |
| 2 | 财务档案管理标准 |  |
| **三** | **客户服务** |  |
| 1 | 物业服务人员行为规范 |  |
| 2 | 客户诉求、回访、沟通管理标准 |  |
| 3 | 钥匙管理标准 |  |
| 4 | 档案资料管理标准 |  |
| **四** | **环境管理** |  |
| 1 | 外包保洁服务质量监督管理标准 |  |
| 2 | 外包保洁服务质量标准 |  |
| 3 | 外包单位保洁机械作业监督管理标准 |  |
| 4 | 外包绿化养护监督管理标准 |  |
| 5 | 外包绿化养护质量标准 |  |
| 6 | 绿植租摆服务质量检查标准 |  |
| 7 | 外包消杀服务监督管理标准 |  |
| 8 | 外包化粪池、隔油池（含管道疏通）监督管理标准 |  |

**附件4：**

**廉政采购协议**

为保证双方在公平、公正、公开原则下履行双方签订的相关业务合同（货物、服务、工程建设等采购），避免腐败事件发生，有效保护甲乙方双方合法利益，使双方能建立长期的合作关系，根据《中华人民共和国民典法》等法律法规和中纪委关于廉政建设方面的规定，甲乙双方经协商签订本协议，以便双方共同遵守。

第一条 乙方不得针对甲方工作人员进行有目的性的私自收送或变相收送（如：结婚随礼）礼金、购物卡、礼品，不得私自安排宴请、KTV、洗浴、旅游等高消费活动，不得在未经甲方允许的情况下与甲方人员发生如借车、借钱、租赁、合伙投资等各种私人利益关系，不得私自为甲方及其亲友提供私人利益方面的便利条件。如有违反，甲方将对采购经办人及责任人根据受贿金额大小给予记过、罚款、降级或解除劳动合同处分，对触犯法律的，则追究其法律责任。乙方人员如有违约则视为公司行为，追究乙方违约责任，对触犯法律的，甲方保留追究乙方法律责任的权利。

乙方对甲方的让利放在明处，不得以回扣、酬金、奖励等名目，将让利转给甲方业务人员。

第二条 一经发现乙方有违反本协议或者采用不正当的手段行贿甲方工作人员行为的，甲方有权对乙方同时采取下列任一项或多项措施：

1、要求乙方限期纠正；

2、甲方有权扣留全部履约保证金或暂停合同费用支付；

3、甲方有权根据情节严重情况、后果影响程度及损害范围等，要求乙方按合同总额（如未签订正式合同则按照乙方投标文件载明的投标总额，下同）的1%-10%支付违约金，并要求乙方赔偿给甲方造成的全部损失

4、甲方有权单方解除合同，而无需承担任何违约责任；

5、将乙方（包括其法定代表人、主要相关涉及人员等）列入《供应商黑名单》，禁止乙方及乙方相关单位参与甲方任何接触及合作。针对乙方的违约行为，甲方保留追究乙方单方终止合同及行贿的法律责任的权利，乙方对于违约及行贿行为给甲方造成的损失负有连带责任。

第三条 乙方行为恶劣，具有明显行贿性质，造成较坏影响的，或在甲方调查过程中，乙方人员不积极配合调查或故意隐瞒相关信息的，则按第一条标准加倍追究违约责任，同时在付款、采购份额、新项目合作等方面予以重点限制或终止，并列入甲方《供应商黑名单》，重点监控。

第四条 在甲方调查过程中，乙方人员积极配合调查，提供重要信息，且未造成恶劣影响的，可视性质和情节轻重按第一条标准减轻违约责任追究；对属于甲方人员索贿等主动违约行为，在已查实的情况下，可视情节轻重或免于对乙方违约责任追究。对商务礼节中交换的礼品，甲方人员上交后不予处罚，对乙方可原则上免于追究。

第五条 对甲方人员索贿等违约行为，乙方应主动向甲方或甲方上级举报，一经查实的，甲方可视情况在新项目合作、采购份额、付款等方面给予优惠和优先考虑；甲方不得对乙方进行报复。对恶意举报的，则追究乙方责任；对触犯法律的，将追究乙方法律责任。

乙方如发现甲方工作人员或其他甲方合作单位有违反本协议者，应向甲方举报。甲方应依法保护举报人员，并给举报有功人员予以奖励。

投诉举报途径：

电话：0771-5825095

邮箱：wkjjjcs@163.com

地址：中国（广西）自由贸易试验区南宁片区歌海路9号广西体育中心配套工程综合体西座第十二层

邮编：530000

第六条 本协议一式两份，甲乙双方各执一份，甲、乙双方要确保所有相关业务人员知晓本协议内容。本协议作为主合同附件，与主合同同时签订，与主合同具备同等法律效力，经甲乙双方签字盖章后生效。

甲方： 乙方：

日期： 日期：