

2022-2023 年南通圆融商管 外墙清洗服务

招 标 文 件



新建元



圆融发展

新建元控股集团旗下企业

苏州工业园区圆融商业物业管理有限公司南通分公司

二〇二二年十一月

目 录

投标须知前附表

第一章 招标项目简介

- 一、服务项目情况
- 二、服务标准和管理要求
- 三、清洗服务检验标准和办法
- 四、其他事项

第二章 投标须知

- 一、招标单位
- 二、招标说明及招标对象
- 三、投标人资格等证明文件
- 四、招标文件
- 五、投标书的编制
- 六、投标书的份数和书写
- 七、投标文件密封、递交和处理
- 八、开标、评标、定标
- 九、合同授予
- 十、合同

附录一 法人代表人身份证明书（格式）

附录二 授权委托书（格式）

附录三 投标响应书（格式）

投标须知前附表

序号	编列内容
1	<p>项目综合说明</p> <p>招标方式：公开招标</p> <p>承包方式：全包（含包工包料、包设备实设施、包安全、包税收等）</p> <p>工期要求：按照招标方要求</p> <p>项目名称：2022 -2023 年南通圆融商管外墙清洗服务项目</p> <p>项目内容：外墙清洗服务</p> <p>项目地址：南通市崇川区工农路 57 号、南通市崇川区永怡路 111 号、南通市崇川区普贤路 9 号</p> <p>现场管理部门：苏州工业园区圆融商业物业管理有限公司南通分公司</p>
2	<p>招标人：苏州工业园区圆融商业物业管理有限公司南通分公司（以下简称“圆融商管南通公司”）</p> <p>招标地址：南通市崇川区工农路 57 号</p> <p>联系人：周小红</p> <p>联系电话：86-513-89078681</p>
3	<p>踏勘现场：投标人自行踏勘现场并了解现场所有的情况。</p> <p>现场勘查联系人：宋梅（南通圆融广场）、陶健（堤调及嘉悦汇项目）</p> <p>联系电话：0513-89078675、0513-89090678</p>
4	<p>投标有效期：投标截止期结束后 30 天</p>
5	<p>获取招标文件时间：2022 年 11 月 17 日至 2022 年 11 月 24 日（北京时间）</p> <p>地点：http://www.szharmony.com 网站获取电子招标文件</p>
6	<p>投标答疑提问截止时间：2022 年 11 月 22 日 14 时 00 分（北京时间）</p> <p>（如有请提前告知，否则视为无）</p>
7	<p>投标文件递交：截止时间 2022 年 11 月 24 日 10 时 00 分</p> <p>地点：南通圆融中心写字楼 9 楼商管公司</p>
8	<p>投标文件份数：正、副本各一份</p> <p>（正、副本均为投标文件的全套，内容须一致）</p>
9	<p>开标时间与地点：开标时间 2022 年 11 月 24 日 10 时 00 分，</p> <p>地点：南通圆融中心写字楼 9 楼商管公司会议室</p>
10	<p>签订合同时间、地点：由招标人通知</p>
11	<p>招标单价最高限价：人民币 1.9 元/平方米/次（含税），若投标报价超出最高限价，则为无效标</p>
12	<p>补充说明：</p> <p>（1）投标单位应根据发包人的要求、清洁标准等合理配置服务人员，但不</p>

<p>得少于招标文件中的规定并需要在投标文件中阐明；</p> <p>(2) 投标单位应按招标文件进行报价、确定岗位安排、工作职责、巡检计划等；</p> <p>(3) 投标报价是中标的重要条件，但不是唯一条件；</p> <p>(4) 招标人对未中标单位不承担解释未中标原因的义务；</p> <p>(5) 本项目不允许分包或转包，也不允许联合投标。</p>
--

第一章 招标项目简介

一、服务项目情况

1、服务项目：

序号	项目名称	外墙类型	面积 (m ²)	预估清洗 次数 (次/年)	备注
1、	南通圆融购物中心	玻璃幕墙+铝板+机动车出入口顶棚(4个)	36595	2	1层-6层(含北大门大雨棚1810m ² 及机动车出入口顶棚623m ²)
2、	南通圆融中心写字楼	玻璃幕墙+铝板	21807	2	7层-35层(含楼顶机房)
3、	南通圆融雅诗阁	玻璃幕墙+铝板	7700	2	36层-48层
4、	南通圆融嘉悦阁	玻璃幕墙+铝板	10637	2	7层-27层
5、	南通圆融堤调	玻璃幕墙+格栅	24042	2	街区，不具备下吊作业条件，需升降机、曲臂车辅助。
6、	南通圆融嘉悦汇	玻璃幕墙+铝板	6514	2	1层-5层

二、服务标准和管理要求

1、服务标准

序号	服务内容	服务标准
1	玻璃幕墙	无水痕、无手印、无污渍、光亮洁净
2	窗框	无胶剂、无油漆
3	铝塑板	无胶剂、无油漆
4	雨篷(含不锈钢立柱2根)	无明显污渍、无划痕、无明显水痕
5	机动车出入口顶棚	无明显污渍、无明显水痕

2、服务要求

2.1 清洗要求:

2.1.1 幕墙清洗按指定时间进行清洗;

2.1.2 清洗所用洗涤用品必须符合国家标准且不得具有腐蚀性;

2.1.3 清洗后的外墙清洁光亮,铝塑板无腐蚀现象、玻璃无水渍、石材洁净且无污渍、钢结构表面无灰尘。

2.2 清洗方式:

2.2.1 定期清洗,根据项目性质派驻不少于四名专职清洁人员清洁;

2.2.2 工程量以招标文件约定面积为准(特殊情况除外),包工包料(含安全性材料,如安全绳、安全帽等);

2.2.3 服务项目工程量以招标文件约定面积为准;

2.2.4 包工、包料。

2.3 其他要求:

2.3.1 中标单位须提供足够的持证清洗人员,提供清洗人员的操作证复印件(原件由操作人员随身携带,随时备查),高空操作者年龄需 18—40 周岁的男性,确定其中一名清洗人员为现场管理人员负责日常管理以及与甲方的沟通工作。这些服务人员不得随意撤换,如需撤换则提前 3 个工作日向甲方申报。对于中标单位在服务过程中出现的违反规章制度或工作中出现严重失误的工作人员,一经采购单位提出,必须立即更换。

2.3.2 中标单位须自带安全工具及各类清洁剂、工具等。各类清洁剂类、工具类等清洁相关材料要符合国家环保、质量标准要求,减少环境污染。

2.3.3 中标单位制定清洗计划,由甲方负责清洗计划的实施和监控;

2.3.4 底层为路面或人行道时,外墙清洗人员应设置护栏、挂上警示牌、以警示行人绕开行走,

禁区内的路面铺上塑料布，以保护地面不被污染；

2.3.5 擦到卫生间或 VIP 客户的外墙玻璃，须提前一个工作日通知项目，项目放置“工作进行中”告示牌后方可清洗；

2.3.6 有绿化的地方用彩条布对绿化进行覆盖保护，预防毁坏绿化

2.3.7 安全操作规定：

2.3.7.1 清洁人员须经岗位安全教育后方可上岗；

2.3.7.2 清洁人员须严格执行各种清洁设备、工具、清洁剂的安全使用操作规程。使用前须先检查其性能、安全防护装置是否安全可靠；电源线、电源接头等是否保证用电安全后方可作业；

2.3.7.3 清洁人员严格遵守高空作业安全规程：戴好安全帽，佩好安全带（或安全绳），做好防止坠落工作。作业区下部有醒目安全标志，经安全员检查后，方可作业；操作绳、安全绳必须分开扎在两个牢固的固定点上，并系上死结，靠沿口处要加垫软物，防止因磨损而断绳，绳子下端一定要接触地面，放绳人同时也要系临时安全绳；施工员上岗前要穿好工作服，戴好安全帽，工作前要先系安全带，再系保险锁（安全绳上），而后再系好座板卸扣（操作绳上），才能进行下吊工作；施工人员随时相互观察操作绳、安全绳的松紧及绞绳、串绳等现象，发现问题及时报告，及时排除；楼上监护人员不得随意在楼顶边沿上来回走动。需要时，必须先系好自身安全绳，而后再进行辅助工作。地面监护人员不得在施工现场看书看报，更不得随意观赏其它场景。并要随时制止行人进入危险地段及拉绳、甩绳现象发生。

2.3.7.4 清洁人员进入作业区须做好防火工作，不准乱丢烟蒂、火柴梗、纸屑等杂物。注意保持作业区的环境整洁；

2.3.7.5 因非采购单位的原因造成人员伤亡事故，由中标单位承担责任；

2.3.7.6 采购单位为中标单位提供水、电接入点。采购单位不提供住宿、工作餐。中标单位在管理时应要求员工爱护业主方财物，损坏设施，造成他人或采购单位损失的按照标准报价的 2 倍赔偿（标准报价是参照建设方和施工方签订合同价格的综合报价计算）；

2.3.7.7 服务期间，工作人员需按劳动规范标准去操作，做好安全防护，采购单位有权随时抽查并要求整改。服务期间，清洗工作人员的一切安全问题，均由中标单位自行负责；

3、保险：

中标单位需购买足额的相关保险，含清洁人员人身责任险、第三者责任险等相关保险并提交复印件供采购单位存档。

三、清洗服务检验标准和办法

项目	序号	考核细则	检查方式
服务人员行为规范	1	遵守现场各项管理制度与公共管理规约；	随机检查
	2	统一着装标识、着装整洁；配套出入证；	
	3	非工作时间段不在辖区内逗留、玩耍；	
	4	不在公共部位坐、卧、乱扔、乱放工具、材料和其他物品等；	
	5	未经现场管理部门书面允许，擅自承接本服务辖区内客户委托的任何服务工作；	
	6	服务人员按要求签到；	
	7	与甲方下属人员、本物业客户争吵；	
	8	与甲方下属人员、本物业客户发生打架斗殴行为；	
	9	损坏第三方人员、甲方、及现场公共部位设备或者财产；	
安全操作规范	1	操作前戴安全帽，检查机械设备、用具、绳子、坐板、安全带，确认机械性能良好及各种用具无异常情况；	随机检查
	2	操作绳、安全绳靠沿口处加垫软物，绳子下端接触地面；	
	3	操作人分开生根并扎紧系死操作绳（卸扣）、安全绳（保险锁），放绳人系临时安全绳；	
	4	作业区下部设醒目安全、隔离标志；	
	5	操作时不嬉笑打闹和不携带其它无关物品；	
	6	下绳时，楼上有监护人员指挥和帮助；	
	7	楼上、地面监护人员坚守现场，及时观察操作绳、安全绳的松紧及绞绳、串绳等现象，发现问题及时报告，及时排除安全隐患，及时制止行人进入危险地段及拉绳、甩绳；	
	8	落地时，先察看地面、墙壁的设施，操作绳、安全绳的定位及行人流量情况后降落；	

外墙 清洗	1	幕墙玻璃无水痕、无手印、无污渍、光亮洁净	随机检查
	2	石材或瓷砖洁净、无污渍	
	3	窗框无胶剂、无油漆	
	4	雨篷无明显污渍、无划痕、无明显水痕	

四、其他事项

中标人如需甲方提供临时供电电源、水源的，应事前向现场管理部门申请并自行负责接至使用现场；

中标人应保证对采购人现场管理部门签发的的工作联系单响应时间在 48 小时内；

中标人指定项目管理人员每次清洗完毕后自查。

第二章 投标须知

一、招标单位

名称：苏州工业园区圆融商业物业管理有限公司南通分公司

地址：南通市崇川区工农路 57 号圆融广场

联系人：周小红

电话：0513-89078681

二、招标说明及招标对象

1、 招标说明

1.1 本次招标为物业的外墙清洗服务，采用比价采购的形式；

1.2 本次招标保洁服务委托期限为 12 个月，具体服务时间以项目通知为准；

投标人在领取招标文件后如有疑问需要澄清，应以书面形式向招标人提出，由招标人以书面形式通知各投标人；

1.3 招标文件及附件或现场答疑会的补充文件均为本次招标正式文件；

1.4 招标文件应以书面文字为准，投标截止时间前，招标人若需用补充通知的方式修改招标文件，书面补充通知具有与招标文件同等的效力；

1.5 投标人应承担其编制投标文件及递交投标文件所涉及的一切费用，无论投标结果如何，招标人对上述费用不负任何责任；

1.6 本次招标文件的解释权归苏州工业园区圆融商业物业管理有限公司南通分公司所有。

2、 投标单位资格要求：

- 2.1 投标单位营业执照经营范围含外墙清洗等相关服务范围，需有高空作业证及相关操作人员参保证明；
- 2.2 投标单位需有相关服务业绩，并提供服务有效期内的合同复印件作为凭证；
- 2.3 投标单位须具备一般纳税人资格，开票时须开增值税专用发票。

3、踏勘项目：

- 3.1 如有必要，招标人应按本须知前附表所述时间，组织投标人对项目及周围环境进行踏勘，以便投标人获取有关编制投标文件和签署合同所涉及现场的资料。如果招标人不组织踏勘的，投标人在收到招标文件后 7 日内自行对项目及周围环境进行踏勘，以便投标人获取有关编制投标文件和签署合同所涉及现场的资料。投标人的行为不得对招标人和其他任何单位和个人产生不利影响，投标人承担踏勘现场所发生的所有费用；
- 3.2 招标人向投标人提供的有关现场的数据和资料，是招标人现有的能被投标人利用的资料，招标人对投标人做出的任何推论、理解和结论均不负责任；
- 3.3 经招标人允许，投标人可为踏勘目的进入招标人的项目，但投标人不得因此使招标人承担有关的责任和蒙受损失。投标人自行承担踏勘现场的责任和风险。

三、投标人资格等证明文件

投标人必须提供以下资格证明文件（复印件一式 1 份，另行装订）。所有资格证明文件复印件以及法定代表人证明书、授权委托书原件，必须按下列顺序依序装订成册，单独密封，并在封面上注明“资格证明文件”。

- 1、《营业执照》（三证合一，经年审合格）副本复印件（加盖投标人公章）1 份；
- 2、未被列入失信被执行人名单及无重大违法及行贿记录的承诺书；
- 3、《高空作业证》复印件及人身意外保险合同复印件（至少提供 5 人，加盖投标人公章）1 份；
- 4、投标响应书、法定代表人证明书及法人代表身份证复印件、授权委托书原件及授权代理人身份证复印件各 1 份；
- 5、近三年内同类项目外墙清洗相关业绩证明（合同复印件加盖投标人公章）；
- 6、以分公司名义投标的须提供总公司授权委托书。

四、招标文件

- 1、招标文件包括投标须知、投标文件的格式及附录、拟定合同、招标项目的技术要求及补充文件；
- 2、投标人应认真阅读招标文件中所有的内容、规定格式、合同条件、规划建设基本情况和图纸，如果投标人没有按照招标文件要求提交全部资料，或者投标人没有对招标文件在各方面都作出实质性响应（所谓实质性响应是指符合招标文件的所有要求、条款、条件和规定，且没有负偏离），其风险应由投标人承担。并将该投标书作为无效标处理；

3、招标书的澄清

任何要求对招标文件进行澄清的投标人，均应按规定时间、规定地点以书面形式(或电子文档)通知招标人，招标人将对需要澄清的内容在答疑会上进行解答并以书面形式(或电子文档)通知各投标人。任何口头形式的提问、答疑一律无效。

五、投标书的编制

1、投标书的语言

投标书及投标人和招标人之间与投标有关的来往通知、函件和文件均应使用简体中文。

2、投标书的组成

2.1 组成如下：

- 2.1.1 企业营业执照、保单及高空人员作业证，现已管理其他类似项目的业绩证明，获荣誉证书，企业通过质量体系的证明（提供复印件的必须加盖红印）等；
- 2.1.2 拟接管的该标的主要管理人员名单、简介及职称、职务、专业上岗培训资格证书复印件。明确中标后，上述主要管理人员未经招标方许可一般不做人事变动；
- 2.1.3 服务报价明细必须包括下列内容：

南通圆融购物中心、圆融中心及雅诗阁、嘉悦阁、堤调、嘉悦汇

外墙清洗服务项目报价单

序号	项目名称	不含税单价(元/平方米/次)	含税单价(元/平方米/次)	备注
1	外墙清洗服务费			
税率		%		
<p>备注：1、南通圆融购物中心部分区域不具备下吊作业条件，清洗需配备升降机、曲臂车等辅助实施清洗工作；</p> <p>2、南通圆融购物中心大雨棚为双层镂空玻璃(内外共计 4 个面，单面面积约为 1446 平米)；</p> <p>3、南通圆融堤调房顶不具备下吊作业条件，清洗需配备升降机、曲臂车辅助实施清洗工作；</p> <p>4、以上情况请各投标人进行现场勘查，需将所有费用包含在投标报价中。</p> <p>本投标报价为固定单价，在合同服务期限内不随市场价格、汇率、税率及法律法规的变化而改变。</p>				

2.1.4 投标要求提供的其他资料。

六、投标书的份数和书写

- 1、投标文件正本须用不能擦去的墨水书写或打印，投标文件副本可以复印，其正、副本都应装订成册，并在封面上正确标明“正本”、“副本”字样；
- 2、投标人应提供 2 套投标文件（1 份正本，1 份副本）；当正、副本不一致时，以正本为准；
- 3、全套投标文件应无修改和行间插字。如有修改，须在修改处加盖投标人法定代表人或其委托代理人的印鉴；
- 4、投标文件应由投标人法定代表人或经授权的委托代理人亲自署名并加盖法人单位公章和法定代表人印章。委托代理人须将“授权委托书”以书面形式附在投标文件的商务标内。

七、投标文件密封、递交和处理

1、投标文件的密封与标志

- 1.1 投标人应将投标文件分别按表述分开装订成册，分别装入文件袋密封包装，在骑缝处加盖投标人公章及法人代表或法人代表委托人私章；
- 1.2 投标书封面应写明招标人名称、标的名称、投标人名称、通讯地址和邮编，并加盖投标人公章及法人代表或法人代表委托人私章；
- 1.3 投标人未按上述规定提交投标文件的，其投标文件将被拒绝，并原封退还给投标人；
- 1.4 投标人未按上述要求密封的将按无效标处理；
- 1.5 标书的格式和密封：标书统一密封签章。

2、开标时间

投标文件须在 2022 年 11 月 24 日 10:00 前送达开标现场。超过投标截止时间送达的投标文件将被拒绝，并原封退还给投标人。

3、投标文件的修改与撤回

投标截止时间之前，投标人可对所递交的投标文件进行修改或撤回，但所递交的修改或撤回通知必须按招标文件的规定进行编制、密封、标志（在封套上标明“修改”或“撤回”字样，并注明修改或撤回的时间）和递交。投标人可修改或撤回投标文件，但需作书面承诺，并具有法定代表人或被授权人的签字。在竞争性谈判过程中，投标人的投标文件不可撤回。

4、投标文件的处理

- 4.1 中标人的投标书和谈判过程中的承诺、澄清、说明等将成为外墙清洗服务合同的有效组成部分；
- 4.2 未中标的投标书不予退回，招标人不承担投标方任何投标费用。

八、开标、评标、定标

1、注意事项

- 1.1 投标人应按招标文件的要求提交投标文件，并保证所提供的全部资料是真实的，以对招标文件作出实质性响应；否则，将被视为无效标。
- 1.2 投标人可以提供优于招标文件中要求的保洁服务标准和内容，不能低于、少于(缺项)招标文件中要求的保洁服务标准和内容。
- 1.3 本次投标报价由投标人根据招标项目要求、内容自行测算。

2、 开标：

由采购人代表对投标人资格性、符合性审查，对未通过审查的供应商，应现场通过鸿雁不见面交易系统告知原因。评委会对合格供应商的投标文件进行评审。

2.1 招标人按本须知前附表规定的时间和地点组织开标，由招标单位内部组成的招标小组成员组成进行开标；

2.2 开标程序：

2.2.1 开标由招标人主持；

2.2.2 由评标小组各位成员对投标人资格性、符合性审查，对未通过审查的供应商，现场告知不符合原因，评标小组对合格供应商的投标文件进行评审；

2.2.2 由评标小组各位成员检查投标文件的密封情况；

2.2.3 经确认无误后，由评标小组人员进行开标；

2.2.4 招标人对开标过程进行记录，并存档备查；

2.2.5 招标人如有需要可以分别与投标单位的法定代表人(或委托代理人)对投标文件、物业管理相关事项进行提问。

3、 定标办法：

评价和比较采用最低评标价法，在全部满足招标文件实质性要求前提下，依据统一的价格要素评定最低报价，以合理不含税单价最低价的投标人作为中标候选供应商（投标文件中出现不含税价与含税价按税率推算不一致时，以不含税价为准）。在招标小组认为必要的情况下，可与拟中标单位二次议价。

4、 评标：

4.1 开标后，直到授予中标人合同为止，凡属于对投标文件的审查、澄清、评价和比较的有关资料以及中标候选人的推荐情况、与评标有关的其他任何情况均应严格保密；

4.2 在投标文件的评审和比较、中标候选人推荐以及授予合同的过程中，投标人向招标人和评标小组施加影响的任何行为，都将会导致其投标被拒绝；

4.3 中标人确定后，招标人不对未中标人就评标过程以及未能中标原因做出任何解释。未中标人不得向评标小组组成成员或其他有关人员索问评标过程的情况和材料。

4.4 投标文件的澄清

为了有助于投标文件的审查、评价和比较，评标小组可以以书面形式要求投标人对投标文件含义不明确的内容作必要的澄清或说明，投标人应以书面形式进行澄清或说明，但不得超出投标文件的范围或改变投标文件的实质性内容。凡属于评标小组在评标中发现的计算错误并进行核实的修改不在此列。

4.5 投标文件的初步评审

评标时，评标小组将首先评定每份投标文件是否在实质上响应了招标文件的要求，所谓实质上响应，是指投标文件应与招标文件的所有实质性条款、条件和要求相符，无显著差异或保留，或者对合同中约定的招标人的权力和投标人的义务方面造成重大的限制，纠正这些显著差异或保留将会对其他实质上响应招标文件要求的投标文件的投标人的竞争地位产生不公正的影响。

4.6 重大偏差

4.6.1 凡投标文件有下列情况之一的，属于重大偏差，视同未能对招标文件做出实质性响应，按废标处理：

1. 内容不全或关键字迹模糊、无法辨认的，影响评审的；
2. 投标人名称或组织结构与资格预审时不一致的；
3. 投标文件载明的招标项目完成期限超过招标文件规定的期限；
4. 明显不符合技术规范、技术标准的要求；
5. 不同投标人的投标文件出现了评标小组认为不应当雷同的情况；
6. 投标文件提出了不能接受合同主要条款的，包括：不能满足招标文件和合同条款要的工期、工程验收、计量、付款、结算、违约、安全文明管理、总承包分承包协调配合条款的；
7. 以他人的名义投标、串通投标、以行贿手段谋取中标或者以其他弄虚作假方式投标的；
8. 投标报价高于最高限价的；

4.6.2 如果投标文件实质上不响应招标文件各项要求，评标小组将予以拒绝，并且不允许投标人通过修改或撤消其不符合要求的差异或保留，使之成为具有响应性的投标。

4.6.3 评标小组只能以本招标文件载明的废标条款作为判定废标的依据。

4.7 投标文件计算错误的修正

4.7.1 评标小组将对确定为实质上响应招标文件要求的投标文件进行校核，看其是否有计算或表达上的错误，修正错误的原则如下：

- 4.7.1.1 如果数字表示的金额和用文字表示的金额不一致时，应以文字表示的金额为准；
- 4.7.1.2 如果不含税单价与含税单价按税率推算不一致时，以不含税单价为准；
- 4.7.1.3 按上述修正错误的原则及方法调整或修正投标文件的投标报价，投标人同意后，调整后的投标报价对投标人起约束作用。如果投标人不接受修正后的报价，则其投标将被拒绝并且其投标担保也将被没收，并不影响评标工作。

4.8 投标文件的评审、比较和否决

4.8.1 评标小组将按照本须知仅对确实为实质上响应招标文件要求的投标文件进行评估和比

较；

4.8.2 在评审过程中，评标小组可以以书面形式要求投标人就投标文件中含义不明确的内容进行书面说明并提供相关材料。

4.9 评标方法和标准

评标小组经评审，认为所有投标都不符合招标文件要求的，可以否决所有投标。所有投标被否决后，招标人依法重新招标。

九、合同授予

- 1、定标后，甲方发放盖章的中标通知书，招标所确认的意向中标单位须于 10 个工作日内与招标小组签订《外墙清洗合同》；
- 2、中标通知书为《外墙清洗合同》的组成部分。

十、合同

2022-2023 年南通圆融商管外墙清洗服务合同

甲方：苏州工业园区圆融商业物业管理有限公司南通分公司
地址：南通市工农路 57 号
联系人：周小红
联系电话：0513-89078681

乙方：
法定地址：
联系人：
联系电话：

苏州工业园区圆融商业物业管理有限公司南通分公司（以下简称“甲方”），通过招标程序，确定（以下简称“乙方”）为项目的中标人。现甲方与乙方依据《中华人民共和国民法典》等相关法律，结合南通圆融购物中心、写字楼及雅诗阁、嘉悦阁、堤调及嘉悦汇墙面玻璃、铝板、格栅、面砖等建筑材质的清洗服务需求，双方签订本合同。

第一条、合同文件：

下列文件是构成本合同不可分割的部分：

- 协议书；
- 招标文件；
- 投标文件；

- 中标通知书
- 标准规范及有关技术文件

以上文件内容不一致的，依据排列在前的文件作出解释。

第二条、合同宗旨及原则

甲、乙双方本着公平公正、互惠互利、等价有偿的原则，就甲方委托乙方为甲方所管辖的南通圆融购物中心、南通圆融中心写字楼及雅诗阁、嘉悦阁、堤调、嘉悦汇提供楼宇外墙玻璃、铝板、石材、面砖等建筑材质的清洗服务项目，在平等友好协商的基础上达成如下协议，以资双方共同信守。

第三条、合同的范围：

1、本合同规定的服务范围、作业内容、清洗周期及要求以甲方要求为准；（附件一《幕墙清洗作业规程》）清洗服务标准作业指导书由甲方提供，乙方须按照上述要求认真规范执行，清洗服务标准作业指导书作为本合同之附件，与本合同具有同等效力。

2、具体清洗面积及合同价款如下：

2.1 南通圆融购物中心（含门前雨棚、立柱及机动车顶棚）36595 m²、南通圆融中心写字楼 21807 m²、雅诗阁 7700 m²、嘉悦阁 10637 m²、堤调 24042 m²、嘉悦汇 6514 m²。

2.2 清洗单价：元/m²/次。

2.3 本合同固定单价包括乙方完成本合同项下清洗义务所需人工、材料、利润和税款费用等；合同履行期内，该合同固定单价不因人工、材料等价格市场变化及法律政策性变动等任何因素而调整。除本合同约定费用外，未经甲方同意，乙方在提供维护服务的过程中，不得再以任何理由要求甲方支付任何其他费用。

3、承包方式为：全承包（含包工包料、包设备实设施、包安全、包税收等）。

第四条、合同履行期限：

1、预计时间 2022 年月日至 2023 年月日。（具体实施时间、面积及频次以甲方通知为准）。

2、乙方应严格按照合同约定的清洗周期履行清洗义务，不得无故拖延，因乙方故意拖延造成清洗进度缓慢的，甲方有权要求乙方整改，根据甲方的实际需要且在乙方的工作量承受范围内可对乙方工期进行适当安排。如在整改期间仍未完成的，甲方有权单方面无条件立即解除本合同，并要求乙方按合同总价的 30% 支付违约金。

3、本合同履行期限内，甲方有权提前一个月书面通知乙方提前终止部分或全部清洗工作，且无须承担违约责任。同时，甲方根据实际需要有权对清洗人员数量和岗位进行调整，乙方须无条件配合。相关的清洗服务费按照实际计算。

第五条、甲乙双方的权利和义务

1、甲方的权利和义务：

1.1 按合同约定向乙方支付外墙清洗服务费；

1.2 无偿为乙方提供合理的且仅限于外墙清洗工作所需用的水、电资源（此费用已包含在清洗单价中）；若乙方有浪费水、电的情况，超出合理用水、用电部分的费用甲方有权要求乙方自

行承担，从乙方的服务费中扣除；

- 1.3 指派专人负责对乙方外墙清洗工作质量进行及时监督、检查、验收，发现质量问题及时要求乙方立即整改，直至达到符合合同约定要求的外墙清洗服务质量标准；
- 1.4 敦促乙方专业作业人员，遵守甲方物业管辖区域内的各项服务管理制度及合同约定的要求，爱护甲方物业服务区域内所有公共设施设备；
- 1.5 积极采纳乙方在外墙清洗工作方面的专业化、合理化建议，配合乙方做好外墙清洗工作；
- 1.6 甲方有权对乙方清洗人员在作业现场进行管理，并在业务上进行指导；
- 1.7 甲方有权对乙方在服务过程中出现的操作不良、违章操作、违反甲方有关管理规定或工作不称职的乙方派驻甲方的员工给予警告、要求乙方撤换或相应的经济处罚。甲方可从应付给乙方的服务费用中予以扣除相应的经济处罚；

2、乙方的权利和义务：

- 2.1 乙方在签订并履行本合同期间，需积极做好各项准备，准时按合同约定做好外墙清洗工作；
- 2.2 乙方在甲方设立作业场所进行清洗作业前，须设置警示牌及标识，以警示人、车禁入作业区域；
- 2.3 参照规定的作业项目和标准，确保外墙清洗卫生质量符合合同约定，若经甲方验收发现质量不符合合同约定的，乙方应按照甲方要求予以整改；
- 2.4 乙方专业作业人员在作业时服装要求统一着装、衣帽整洁，遵守甲方各项内部管理规章制度，乙方不得在甲方服务区域内未经甲方同意擅自承揽其他业务及从事与本合同主题相悖的事宜；
- 2.5 乙方作业人员在施工作业时必须配带安全帽，配置操作安全吊绳、保险带及有效安全保险装备。所需劳保用品由乙方自行负责；
- 2.6 工具使用必须是专用清洗水枪(或水管)、板刷、玻璃刮、涂水器、清洁布等专用工具进行清洗；
- 2.7 保证所有清洗清洁剂不会对外墙面的建筑材料造成损坏，如果造成损坏将由乙方全部承担赔偿责任；
- 2.8 乙方对专业人员在外墙清洗作业期间，必须负责对作业人员加强安全管理教育和培训，采取积极有效的安全防范措施，预防意外事故的发生。乙方需为专业外墙清洗人员购买相关的意外保险，并将相关保险合同复印件及负责清洗作业的专业人员的高空作业证报备甲方备查。如因施工原因发生工伤事故均由乙方承担完全责任。如非甲方原因导致甲方、乙方及第三方人员之生命、身体、健康或财产受有损害的，由乙方负责承担全部赔偿责任。甲方因此遭受损失的，有权向乙方进行追偿；
- 2.9 乙方在承包外墙清洗作业时，如不按照国家规定的相关高空作业规章制度作业，而被相关职能主管部门（如安监、质监、城管、市容等）查处并处罚的，该处罚由乙方负责承担；
- 2.10 乙方在外墙清洗工作中未达到清洗的质量标准，甲方将以书面形式通知乙方要求整改，且甲方有权扣除乙方合同总价的 5%作为处罚。如质量问题情节严重的可扣除合同总价的 10%。扣

除的费用不足以赔偿甲方损失的，乙方应予补足；

2.11 乙方在进行外墙清洗作业时必须要爱护物业内建筑物及公共区域的各种设施设备。注意节水用电及行人的安全。如果造成甲方及其他第三方人员及财物损失，乙方应承担相应的赔偿责任；

2.12 乙方向甲方派出的专业作业人员属合法聘用的员工，须经专业培训和具有专业作业证书的人员担任，必须持证上岗(登高证)，高空操作者需年满 18—40 周岁的男性。乙方必须向甲方提供专业作业人员证书的复印件备案；

2.13 乙方用工应遵守国家有关法律法规，并合法办理各种用工手续和各类有关证件，做好协调工作，确保乙方在合同期内正常工作。如因用工不当，给甲方造成麻烦和损失，甲方有权追究乙方责任，并要求乙方承担全部损失；

2.14 乙方作业人员在作业过程中应注重时效性，遵守甲方规定的作业时间、作业要求、尽职尽责、克尽职守，圆满完成合同约定的各项服务；

2.15 乙方为保证作业质量，须根据不同材质，采用相适应的清洁原料和操作方法；

2.16 乙方施工期间需满足气候条件的情况下进行清洗作业，风力小于 4 级，能见度高，温度在 0—35 度之间，如遇特殊情况或不可抗拒外力的影响(如火灾、水灾、台风、暴雨、地震等灾害)或停水、停电等原因影响乙方清洗作业，清洗工期可作相应顺延；

2.17 乙方应根据中华人民共和国法律法规相关劳动法律法规，独立承担对乙方就甲方外墙清洗人员的一切责任(包括任何人身及财产安全责任)。乙方外墙清洗人员在按合同范围进行保洁时应做好一切安全防范措施，若乙方外墙清洗人员因操作不当或其他任何原因造成自身及其他第三人伤亡及财产损失，一切责任(包括但不限于甲方的损失、律师费等)由乙方承担。甲方对以下情况不负任何责任：乙方外墙清洗人员个人受伤、死亡的索赔、工资和劳动福利、其他伤害的索赔包括因乙方的外墙清洗人员或第三方引起的财产损失、伤亡事件，而不论这类伤亡是否发生在乙方外墙清洗人员履行合同规定的工作职责期间。以上情况乙方需保证按相关法律法规及合同约定如实支付和赔偿。

第六条、付款方式：

1、本合同付款方式须根据清洗周期核算，在每一周期清洗结束并经甲方对该周期清洗的结果进行验收，出具甲乙双方签字确认的验收合格书面材料后十五个工作日内支付乙方该周期内的清洗费用；

2、乙方于每一周期的外墙清洗结束并验收合格后三个工作日内日向甲方提交有效增值税专用发票，甲方在收到发票之日起十五个工作日内，将本次清洗服务费转划至乙方指定的银行账户；

3、乙方必须保证提供真实、有效符合南通市税务主管部门规定的增值税专用发票。如乙方提供虚/假发票或套票，一经查实，处以合同总价 10% 的违约金。同时，乙方还应继续提供真实、有效的增值税专用发票。如上述违约情节严重的，甲方有权解除合同，并要求乙方按合同总价 30% 支付违约金；

4、乙方迟延提供增值税专用发票的，甲方有权暂缓支付费用且不视为甲方违约，乙方仍应按照

本合同及附件协议约定的内容履行清洗义务和责任；

5、支付方式为银行转账：

乙方指定账户为：

公司名称：

开户行：

账号：

上述账号若有变更或错误的，乙方应及时书面通知甲方，否则甲方向此账号付款的，一经转账即视为甲方已履行付款义务。

第七条、合同变更与终止：

- 1、本合同规定的履行期限届满，甲、乙双方如不再续签，本合同自动终止；
- 2、在合同履行过程中，如遇不可抗拒的因素致使本合同无法继续履行时，经甲方双方协商同意可提前终止本合同，且双方互不承担责任；
- 3、本合同履行期限内，甲方有权提前一个月书面通知乙方提前终止部分或全部清洗工作，且无须承担违约责任；乙方不得擅自终止合同；
- 4、甲方因乙方违约行为解除合同的，乙方应退还甲方已付费用（如有）并按本合同约定服务费总价的 30% 支付违约金，违约金不足以赔偿甲方损失的，乙方应予以补足；
- 5、国家法律、法规的立废、导致本合同自动终止或解除、双方按本合同实际服务费进行清退。

第八条、合同变更、解除：

- 1、乙方不履行或不正确履行合同义务或严重失职造成甲方物业管理的重大损失，甲方可以解除合同，并按实际损失及为索偿发生的费用（包括但不限于律师费、诉讼费等追讨费用）要求赔偿。
- 2、乙方发生严重质量事故后，致使本合同不能继续履行，除按本合同相关条款约定扣除相应服务费用外，在收到甲方书面整改通知 7 日内仍不能采取整改措施及行动，甲方有权解除合同，乙方应退还甲方已付费用（如有）并按本合同约定服务费总价的 30% 支付违约金，违约金不足以赔偿甲方损失的，乙方应予以补足；
- 3、一方破产或明显出现资不抵债的情况或丧失履行本合同的能力，以及不包括其他原因要求中途解除本合同，必须提前 30 天以书面形式向对方说明告知。不按上述规定履行提前告知义务的，应向守约方承担合同总价款 30% 的违约责任。

第九条、违约责任：

- 1、如乙方未按合同要求进行优质的外墙清洗服务(按合同标准)作业，给甲方物质和声誉造成恶劣影响和损失时，甲方有权向乙方收取合同总价款 30% 违约金，违约金不足以赔偿甲方损失的，乙方应予以补足，甲方并可解除合同或要求乙方按合同标准继续执行。
- 2、如果乙方派出的服务人员系非专业持证人员上岗，一旦被甲方发现并确认一次属乙方严重违约，甲方有权解除合同，要求乙方退还已支付的服务费用并要求乙方承担合同总价款 30% 的违约金。
- 3、除本合同有约定从其约定外，如乙方违反本合同的约定，在甲方指定的期限内仍未改正的，甲方有权解除本合同，且有权要求乙方向甲方支付合同总价款 30% 的违约金，若违约金不足以弥补实际损失的，甲方有权要求乙方按实际损失赔偿。

第十条、争议的解决:

在履行合同中,如双方发生争议,双方应本着互谅互让原则友好协商解决,如协商不成,任何一方应向甲方所在地人民法院提起诉讼解决。

第十一条、合同的生效:

- 1、本合同一式肆份,甲、乙双方各执两份,具有同等效力。
- 2、本合同自双方盖章之日起立即生效。

第十二条、其他:

- 1、本合同内容未尽事宜,双方可再行协商,可以签订补充协议或另加附页。
- 2、本合同的订立、效力、解释、履行和争议的解决均适用中华人民共和国法律。
- 3、本合同的订立对甲、乙双方具有同等法律效力。
- 4、其他附件作为合同组成部分与本合同具有同等法律效力。
- 5、除法律另有规定外,如因乙方违约致使甲方采取诉讼等方式维护甲方合法权益的,乙方应承担甲方为此支付的诉讼费、保全费、公告费、评估费、鉴定费、拍卖费、差旅费、律师费及其他维护甲方合法权益的费用。

第十三条、附件

附件一 幕墙清洗作业规程

(以下无正文)

甲方签章:苏州工业园区圆融商业物业管理有限公司南通分公司

日期:

乙方签章:

日期:

附件一：幕墙清洁作业规程

1. 目的：

规范清洁员作业规程，提高幕墙清洁质量。

2. 范围：

合同正文约定外判服务合同中约定。

3. 职责：

3.1 服务单位负责外墙清洗工作；

3.2 项目保洁主管为本规程的监管人；

4. 实施细则：

4.1 根据实际情况对广场外墙玻璃进行清洁保养工作；

4.2 外墙清洗的工作安排由保洁主管提前一日通报物业部，由物业部负责书面通知相应的客户。

4.3 每周协同工程部对擦窗器进行检查保养；

4.4 要求外墙清洗人员必须要遵守安全操作规程：在作业前，应系好安全带，穿好防滑软底鞋，扎紧袖口，衣着灵便；凡从事2m以上高空作业人员，须定期进行体检，凡不适合高空作业者，均不得从事高处作业；安全带应挂在作业人员上方的牢靠处，流动作业时随摘随挂；作业区域的风力达到六级（包括六级）以上时，应停止高处作业；高空作业所用的料具，应用绳索捆扎牢靠，小型料具应装在工具袋内吊运，并摆放在牢靠处，以防坠落伤人，严禁抛掷；在易断裂的工作面作业时，应先搭好脚手板，站立在脚手板上作业，严禁直接踩在作业面上操作；

4.5 外墙清洁工每次进行清洁保养都需到物业部进行登记；

4.6 外墙清洗工在刮风下雨时不能进行作业，须服从保洁主管的安排；

4.7 清洁内容：

4.7.1 外墙及玻璃；

4.7.2 窗框、窗台；

4.7.3 玻璃雨棚及立柱；

4.7.4 外墙风口。

4.8 注意事项：

4.8.1 刮风下雨时严禁进行外墙清洗；

4.8.2 如擦到卫生间的外墙玻璃时须提前在该卫生间放置暂停使用牌；

4.8.3 为防止擦窗水滴落在客人身上，须在地面区域放置警示牌提醒客人绕道而行；

4.8.4 高空作业人员须持有高空作业证，并购买相应的保险，进场作业时须有相关作业证留在

项目备案，由项目相关人员核查确认后方可作业；

4.8.5 如发现高空作业人员无证作业或作业不规范，甲方有权制止其工作，并要求乙方按每次500元向甲方支付违约金，如因此发生财产、人员损失或伤亡事故的，由乙方自行承担所有的责任及费用。

4.9 跟进：

4.9.1 领班每天根据清洁内容进行检查；

4.9.2 发现有不合格的内容则上报主管限期整改，并跟踪整改结果；

4.9.3 每次清洗幕墙完成，由双方保洁主管根据幕墙清洗标准进行检验，如有不达标要求整改，再进行复验；

4.9.4 复验通过后及时做好对本次清洗的《幕墙清洗服务质量评估表》；

4.10 评价标准：操作规范，提高幕墙玻璃质量；

4.11 清洁频次：外墙清洗须经甲方书面通知；

4.12 幕墙清洗标准：

4.12.1 外窗玻璃要干净透亮，无明显污迹、无印痕，不留任何死角；

4.12.2 墙面无建筑痕迹，无明显污迹、无破损、无明显色差；

4.12.3 要使用专业的玻璃清洁剂。

5. 质量记录

5.1 《外墙清洗记录》

苏州工业园区圆融商业物业管理有限公司南通分公司

2022年11月

外墙清洗记录表

苏州工业园区圆融商业物业管理有限公司南通分公司							
南通圆融商管（项目）							
外墙清洗记录表							
序号	时间	人数	作业区域	作业面积m ²	现场照片	监督人员	备注
保洁主管签字：				物业经理签字：			

附录一 法定代表人身份证明书（格式）

法定代表人身份证明书

单位名称：

单位性质：

地址：

成立时间：年月日

经营期限：

姓名：性别：年龄：职务：

系_____（投标单位名称）的法定代表人。

特此证明。

投标人：（盖章）

日期：年月日

附录二 授权委托书（格式）

授权委托书

本授权委托书声明：我（姓名）系（投标人名称）的法定代表人，现授权委托（单位名称）（姓名）为我的授权代理人，以本公司的名义参加（招标人名称）的投标。授权代理人所签署的一切文件和处理与之有关的一切事务，我均予以承认。

授权代理人无转委托，特此委托。

授权代理人：性别：年龄：

单位（盖章）：部门：职务：

投标单位（盖法人章）：

法定代表人（签字并盖章）：

日期：年月日

附录三 投标响应书（格式）

投标响应书

致：苏州工业园区圆融商业物业管理有限公司南通分公司

- 1、根据已收到的，我单位经考察和仔细阅读研究招标文件后，愿意按人民币(大写)的投标单价，相应招标文件的要求，承担外墙清洗服务管理工作。我们承诺：在不增加服务项目的情况下，在合同条款约定的范围内，不向招标人要求增加任何款项。
- 2、我们理解，你单位不一定接受最低标价的投标或你单位接到的任何投标。同时也理解，你单位不负担我们的任何投标费用。
- 3、我们同意从规定的开标之日起 30 日为投标文件有效期内严格遵守本投标书的各项承诺。在此期限届满之前，本投标书始终将对我方具有约束力，并随时接受中标。
- 4、我单位承诺本招标文件限定的投标时间不影响我们的正常投标。

投标人：（盖章）

法定代表人或其授权的代理人（签字或盖章）

日期：



