

# 诸暨市暨南街道王家井联合农贸市场第三方管理服务采购项目合同

甲方（甲方）：诸暨市人民政府暨南街道办事处

乙方（供货单位）：诸暨市赛兴工程管理有限公司

签订日期：2025年1月22日 签订地点：

根据《中华人民共和国民法典》等有关规定，以及诸暨宇泽工程咨询有限公司（编号：诸暨宇泽2024-12-21）招标文件相关要求，经法定程序采购，双方同意签订以下合同条款，以便双方共同遵守、履行合同。

## 一、项目名称

诸暨市暨南街道王家井联合农贸市场第三方管理服务采购项目

二、合同金额：人民币（大写）：伍拾玖万捌仟元整（¥598000.00）

标项序号	标项名称	数量	单位	费用明细	服务金额（元/每年）	每年服务金额（元）
1	诸暨市暨南街道王家井联合农贸市场第三方管理服务采购项目	1	项	管理费	299000	299000

## 三、项目概况

王家井农贸市场（包含超市、小百货），面积 2555 平方米；市场周围栅栏以内的卫生保洁与车辆停放，东至镇中路，西至古井路，南至市场南路，北至市南路。

## 四、服务范围

- 委托管理期限为两年：自25年1月22日至27年1月21日
- 为落实省政府十大实事工程之一，加强食品安全管理，创建星级市场、放心农贸市场，配合完成政府的各类创建活动，针对王家井联合市场的现状，



以提升农贸市场环境整洁、秩序良好、食品安全、管理规范、服务满意等 "五个放心" 为目标,拟将王家井联合农贸市场委托第三方服务机构进行管理和经营,并授予管理方履行合同条款所需的全部授权。管理方本着对委托方全面负责的态度,同意接受委托方的委托,以委托方的名义组织市场的管理和运营。管理方按合同进行的一切活动均为代理委托方而为,除本合同明确规定之外,管理方对委托方不承担其他责任。

3、根据王家井联合农贸市场的特点,建立适宜的管理机构。

- (1) 招聘并管理、培训市场管理人员、工作人员。
- (2) 制定并组织落实市场管理制度、考核奖惩制度。
- (3) 合同区域内的经营秩序管理。
- (4) 合同区域内的卫生保洁、环境卫生管理及人员考核。
- (5) 市场内的食品安全管理,食品快检服务。
- (6) 市场内的治安、消防管理。调处治安纠纷,化解矛盾。
- (7) 调解处理消费纠纷,维护消费权益。
- (8) 规划市场布局、划行归市,组织实施市场内的摊位及营业房招投标。
- (9) 代收水电费等物业费用及其他服务费用的收取。
- (10) 市场内水、电、摊位等物业设施的管理。
- (11) 对市场内经营户的信用管理。
- (12) 双方协商确定的其他事项。

#### 五: 实现目标及相关管理机制:

1、市场日常管理目标:以实现农贸市场环境整洁、秩序良好、食品安全、管理规范、服务满意为目标,按照《诸暨市农贸市场长效管理考核评分标准》,王家井联合市场月度考评分达到85分以上(由街道考核为准)。

2、委托管理费:作为对乙方提供管理服务由甲方支付的费用。

1) 管理费用为每年 29.9 万,(实际按委托管理投标程序后的中标价实际费用计算),其中管理费的 80%按月平均支付,由甲方在每月 5 日前支付上月经考核后的管理费用,用于乙方人员工资和日常办公等费用的开支。如因乙方责任,受到政府或部门通报批评,官方主流媒体曝光市场管理问题的,每发生一次,扣发管理费 1 万元。

(2) 参加政府或部门的各类创建、考核、评比等活动,此类考核若有资金奖励的,资金奖励部分的 25% 归乙方所有;双方商定参与的创建评比,因乙方原因导致创建不成功,当年度考核奖不予发放;无资金奖励但受到上级政府、部门表扬肯定或通报表彰,双方协商视情进行奖励。政府或其他部门另有考核要求



的奖惩另行协商约定。

(3) 临时摊位和空摊位的出租，应经过甲方的审批，出租费用由甲方收取。

(4) 双方商定，市场在每年经营收入（菜场和商铺招投标或服务收费等收入，不包括超市、小百货收入）未达到 60 万元，差额部分的 50% 从管理费中扣除。经营收入达到 65 万元，超过 65 万元部分提取 50% 作为奖励。此项费用按市场投标年度计算，在投标结束或收取费用后 30 日内支付。

(5) 以上管理费用、考核奖惩未满一年的年度，按实际托管时间计算。如在合同约定的委托管理期间，市场进行改造或大修，未能正常进行招投标，经营收入目标和报酬比例另行商定。

注：《诸暨市农贸市场长效管理考核评分标准》及奖惩考核见附件。

## 六、其他要求

### 1. 甲方的权利和义务

1.1 甲方保证，合同签订后 7 天内将市场事务移交给乙方。

1.2 甲方通过与乙方定期会商的方式，对市场的经营管理提出建议和指导，就涉及双方利益的所有事务进行讨论，为经营管理环境的不断改善共同创造条件。

1.3 甲方可推荐人员担任乙方岗位的工作，但须经过乙方的统一考核，由乙方聘用上岗。甲方同意不直接或通过甲方的其他成员、代理人或代表参与市场的日常经营管理，同时也不直接对其推荐人员进行管理。

1.4 甲方承诺：只要乙方不违反本合同，甲方不根据其所有权人的权利而提出要求，妨碍、排斥或滋扰乙方的经营，保证采取一切其有能力采取的行动保护本合同授予乙方在期限内自主经营管理市场的权利；不采取任何有损或侵害乙方上述权利的行为。甲方有义务协调好政府相关部门的工作，保证市场的正常运行。

1.5 应由市场甲方向政府或其所属部门缴纳的一切税费由甲方承担。

### 2、乙方的权利和义务

乙方以其通行的模式，制定和建立运作标准和程序，对市场进行管理。主要包括：

2.1.1 与甲方品牌相对应的经营管理的理念、政策、营销战略、个性化管理及服务项目的设置。

2.1.2 建立市场管理机构，管理制度和考核制度，设定市场各功能运作，包括治安消防，卫生保洁，经营秩序，消费纠纷调解，食品安全管理等工作职责、工作与服务流程、工作质量标准、制度与规范等。并对这些功能运作的质量和数量，进行管控。



2.2 委派市场的驻场经理作为乙方的代表和甲方的代理人行使本合同赋予的职责和权力。

2.3 驻场经理享有组织市场经营管理的权力，此种权力包括但不限于：

2.3.1 制定市场经营（招投标）计划，制定市场各类摊位的标底价格和服务费标准，经甲方认可后组织实施。

2.3.2 对市场内的工作人员、经营户、经营秩序，卫生保洁等日常工作进行管理考核。

2.3.3 对市场内的工作人员进行专业培训（一年不得少于一次），培训费用包含在管理费内。

2.3.4 负责经营管理所需的其它工作。

2.4 乙方有义务通过与甲方定期会商的形式，向甲方通报经营管理状况，听取甲方对市场经营提出的评议、建议与指导，在本合同的前提下尽可能地按照双方利益一致性原则满足甲方的要求。

### 3、市场的物业管理与资产管理

3.1 乙方为了确保良好与安全的经营条件，应对物业设施进行维护保养，单项维修保养费用在 500 元以内的部分，由乙方负责。超出此额度费用需要的维护保养等项目由乙方提出，经甲方批准后，在批准的预算范围内进行（此项费用由甲方按实际产生费用报销，不包含在前述条款即第二条所述的管理费用内）。经批准的涉及市场物业维护的费用包括：

3.1.1 按市场管理考核、创建等标准必须的市场设施改造、设备购置、制度上墙、维修、保养等费用；

3.1.2 市场外运垃圾清运费；

3.1.3 市场固定资产的更新、大修、增添等；

3.1.4 其他经批准的市场物业费用。

3.2 在合同有效期内，市场的全部资产属甲方所有，举办市场的一切债权、债务由甲方拥有或承担。乙方不得以任何方式出售、抵押或处置市场资产。

3.3 乙方有权按本合同的规定管理和使用市场的资产。但不得用市场资产、信用等对外提供任何担保；不得出借营运资金，或用营运资金进行任何形式的投资、炒股等。

3.4 在合同期限内，甲方如需对市场的固定资产进行变动或处理，应以不影响本合同的履行为原则。

### 七、工作时间和人员数量

农贸市场现场工作人员包括驻场经理至少配备 5 人，工作时间从 4:30--18:00，



其中确保 2 人负责门口乱摆摊、乱停车劝导，确保 1 名人员 24 小时值班在岗。  
所配备人员的工资、福利、劳保、工具等一切费用都由乙方单位负责。

### 八、履约保证金及付款方式

1. 履约保证金：合同签订前，乙方需向甲方缴纳合同金额1%的履约保证金，服务履约完成无任何问题七天内退回，履约保证金不计息。

2. 付款方式：合同总金额中基础管理费的 80%在承包期限内按月平均支付，剩余管理费的 20%在年终按照实际考核情况一次性支付。由甲方在每月 5 日前支付上月经考核后的管理费用，在履行合同期间如成本上涨或降低等，甲方对价格一律不作调整。

### 九、解决合同纠纷方式

其他未尽事宜或履行时发生争议，由双方本着诚实信用的原则协商解决，协商不成功可选择：诸暨人民法院起诉。



### 十、其他

1. 甲方因特殊原因增加服务需求，超出本购买服务费用的则由双方协商决定，超出部分另行支付。

2. 本项目的招标文件、投标文件、中标通知书将作为合同的附件，具有同等法律效力。

3. 本合同自签字盖章之日起生效。

本合同一式五份，甲方双方各执二份，代理机构备案一份。

<p>甲方</p> <p>单位名称（盖章）：</p> <p>单位地址：</p> <p>法定代表人：</p> <p>委托代理人：</p> <p>联系电话：</p> <p>传真号码：</p> <p>邮政编码：</p> <p></p>	<p>乙方</p> <p>单位名称（盖章）：</p> <p>单位地址：</p> <p>法定代表人：</p> <p>委托代理人：</p> <p>联系电话：</p> <p>传真号码：</p> <p>邮政编码：</p> <p>开户银行：</p> <p>账 号：</p>
--	---



# 附件：诸暨市农贸市场长效管理考核评分细则

(用于诸暨市暨南街道王家井联合农贸市场对第三方管理服务采购项目的考核评分)

市场名称：

考核人员：

考核时间：

项目	考核内容	扣分标准	扣分原因	得分
机构设施 25分	设立市场管理办公室，配备管理人员，明确各岗位职责。管理人员着装佩证上岗。(5分)	不符合要求每项扣1分		
	制订市场管理制度并在显著位置公示。设立意见箱、公平秤、导购图。有宣传公示栏、禁烟标志，讲文明树新风公益广告、社会主义核心价值观宣传等。(10分)	不符合要求每项扣1分		
	市场安装电子监控、电子显示屏等设施并提供公共信息服务且正常使用，公共消防设施功能完好；消防通道无被占用、无堵塞、无明火，消防安全责任书上墙，消防安全制度健全。(10分)	不符合要求每项扣1分		
食品安全 30分	熟食品、卤制品要有冷藏及防蝇、防鼠、防尘等三防设施。经营者证照齐全，统一穿戴白大衣、白帽、戴口罩；无生熟混放现象、食品通过窗口传递，窗口设置实行货款分离。(10分)	不符合要求每处扣2分		
	符合食品卫生要求，不销售未经检疫的肉类产品、受保护的野生动物、“三无”过期变质食品、假冒伪劣、以次充好商品。(6分)	不符合要求每处扣1分		
	副食品、熟食、豆制品、蛋糕等食品行业从业人员必须持有效健康证上岗并在显著位置公示。经营户经销的所有食品、农产品均有进货台帐和索证索票，并建立台帐。自产自销经营户予以明示并全部登记备案。(8分)	不符合要求每项扣1分		
	按要求设置检测室；正常运行，台帐完备且每日公示当日检测情况(4分)。	不符合要求每项扣1分		
	定型包装食品的标签标识及散装食品的容器、外包装上的标识符合食品安全标准要求(2分)	不符合要求每处扣1分		
环境秩序 卫生 45分	设置加盖垃圾桶；卫生保洁动态、清运及时，有专人负责；通道无垃圾，无积水、无随地吐痰和占道经营、着地剖鱼等现象(10分)	不符合要求每处扣1分		
	摊位内货物摆放整齐，不出台面；摊位内部整洁，无乱堆乱放、乱挂物品、私拉乱接电线现象(6分)	不符合要求每处扣1分		
	活禽销售及宰杀实施物理隔离，城区二环线内市场“定点屠宰、杀白上市”，摊位每日清洗消毒，市场每月3次以上休市，记录、索证索票完整，未发生外环境检测阳性等不良后果。(12分)	不符合要求每项扣1分		
	公厕干净整洁、设施齐全，无较大异味。(2分)	不符合要求每项扣2分		
	场内及周边无乱张贴、无乱涂写、无乱设广告牌、无聚众赌博、强买强卖等现象(5分)	不符合要求每处扣1分		
	场内无车辆停放，场外车辆停放整齐(5分)	不符合要求每处扣1分		
交易期间无车辆进出(5分)	不符合要求每项扣1分			
加	安装农贸市场信息化综合管理平台予以加分(1			



项目	考核内容	扣分标准	扣分原因	得分
扣分项目 10分	分)			
	建立市场党建、行业小组等经营户自治组织，定期开展活动并有记录的予以加分（1分）			
	有高效的投诉处理机制，公布举报电话、落实专人受理消费者投诉。（1分）			
	建立市场经营户一户一档（内含经营户基本信息，食品安全管理责任书，消防安全承诺书）等。（1分）			
	市场开展文明诚信规范经营考评奖惩的予以加分（1分）			
	在全国文明城市建设中被有关部门通报批评的予以扣分。（1分）			
	在平安诸暨建设中被有关部门通报批评的予以扣分。（2分）			
	被媒体曝光、被市主要领导点名批评的、在上级检查中被批评的予以扣分。（2分）			

#### 奖惩情况

- (1) 因管理方责任，受到政府或部门通报批评，官方主流媒体曝光市场管理问题的，每发生一次，扣发基础管理费1万元。
- (2) 积极参加政府或其他部门组织的创建、评比等活动，上级政府或部门有现金奖励的，奖金的50%奖励给管理方。

