2025-2027 荡口、甘露农贸市场物业管理服务项目

合同书

项目编号：JSZC-320205-JZCG-G2025-0094

项目名称：2025-2027 荡口、甘露农贸市场物业管理服务项目

甲　　方：无锡市锡山区鹅湖镇人民政府

乙　　方：无锡市峰顺物业管理有限公司

签订日期：2026 年 2 月 4 日

合同书

根据《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国民法典》及相关法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，甲乙双方就项目（项目编号：JSZC-320205-JZCG-G2025-0094）实施及有关事项协商一致，共同达成如下协议：

甲方（采购人）：无锡市锡山区鹅湖镇人民政府

乙方（中标方）：无锡市峰顺物业管理有限公司

一、政府采购编号：JSZC-320205-JZCG-G2025-0094

二、采购内容：2025-2027 荡口、甘露农贸市场物业管理服务

三、中标总金额（2 年）：人民币（大写）贰佰捌拾叁万柒仟叁佰捌拾贰元整；

人民币（小写）2837382 元；

中标金额（年）：人民币（大写）壹佰肆拾壹万捌仟陆佰玖拾壹元整；

人民币（小写）1418691 元。

四、质量要求及验收标准：满足甲方需求。

五、服务期限：2 年（具体开始时间以合同签订时间为准），合同一年一签。

六、服务地点和方式：项目合同履行地点为甲方指定的地点。

七、合同款支付步骤和办法：甲方根据考核情况每半年支付结算一次服务费用。每次付款前十日，乙方需向甲方提供符合要求的合法有效的增值税普通发票。乙方逾期开具发票的，甲方有权顺延付款时间且不视为违约，乙方不得以此为由迟延履行。甲方原则上应当自收到发票后 10 个工作日内将资金支付到合同约定的乙方账户。

八、违约责任：详见合同条款。

九、解决争议的方式：详见合同条款。

十、其他事项：详见合同条款。

十一、合同不可分割部分：招标文件、投标文件、合同条款及中标通知书，乙方在投标、评标过程中所作其他有关承诺、声明、书面澄清等均为合同不可分割的部分，与主合同具有同等法律效力。

十二、合同备案：合同一式伍份，甲乙双方各执贰份，交易中心备案壹份。

十三、本合同由甲乙双方签字、盖章后生效。

甲方（采购人）：（盖章）

法定（授权）代表人：

2026年2月4日

乙方（中标方）：（盖章）

法定（授权）代表人：

2026年2月4日

乙方户名：

乙方开户银行：

乙方账号：

合同条款

根据无锡市公共资源交易中心锡山分中心编号：JSZC-320205-JZCG-G2025-0094 的招标文件和该文件的中标通知书及乙方投标文件，供需双方就 2025-2027 荡口、甘露农贸市场物业管理服务项目及相关问题，同意按下列条款规定执行。

第一条　合同标的

甲方将 2025-2027 荡口、甘露农贸市场物业管理服务项目委托乙方实行物业管理服务。

一、项目基本情况：

1、本项目为 2025-2027 荡口、甘露农贸市场物业管理服务，服务内容详见采购需求；

2、坐落位置：无锡市锡山区鹅湖镇荡口、甘露农贸市场；

3、占地面积：22029 ㎡；

二、本项目的物业管理服务委托管理期限：2 年，自 2026 年 1 月 20 日起至 2028 年 1 月 19 日止。

第二条　委托管理事项

委托物业管理服务事项详见本项目招标文件。

第三条　合同总价款及物业管理服务费用的支付和使用

1、甲方根据考核情况每半年支付结算一次服务费用。每次付款前十日，乙方需向甲方提供符合要求的合法有效的增值税普通发票。乙方逾期开具发票的，甲方有权顺延付款时间且不视为违约，乙方不得以此为由迟延履行。甲方原则上应当自收到发票后 10 个工作日内将资金支付到合同约定的乙方账户。

2、乙方应按本合同约定的服务内容和质量标准提供服务，盈余或亏损由乙方自行承担。

3、物业管理服务费于本合同约定的服务期限开始服务并经无锡市锡山区鹅湖镇人民政府确认之日起计收。

第四条　组成本合同的有关文件

关于 2025-2027 荡口、甘露农贸市场物业管理服务项目的招标文件、投标文件、合同条款及中标通知书，乙方在投标、评标过程中所作其它有关承诺、声明、书面澄清等均为合同不可分割的部分，与主合同具有同等法律效力。

第五条　双方权利义务

一、甲方权利义务：

1、代表和维护产权人及使用人的合法权益；

2、不得干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理活动；

3、负责处理非乙方原因而产生的各种纠纷；

4、审定乙方撰写的物业服务管理制度；

5、检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况；

6、委托镇农贸市场管理考核小组依照《鹅湖镇农贸市场长效管理考核办法》和《鹅湖镇农贸市场长效管理月度考核量化标准》（见附件 2）、消费者及经营者的评价和迎接创建检查、上级机关检查的具体评价，每月对乙方的管理工作进行考核，考核组人员由经济发展办公室（工信商务）、市场监督管理局鹅湖分局、建设和生态环境办公室（公用事业管理）、社会事业和农村工作办公室（卫教科）、综合行政执法和应急管理办公室（安全生产监管）、综合行政执法和应急管理办公室（消防）、综合行政执法和应急管理办公室（执法中队）组成，考核结果与全年委托管理费用挂钩；

7、审定乙方提出的物业服务年度计划及财务预决算；

8、在物业管理公司管理期间，甲方免费提供物业管理办公用房若干，提供给物业管理公司使用，产权归甲方所有；

9、提供乙方进行物业服务所必需的水、电供应；

10、协助乙方做好物业服务管理工作；

11、法规、政策规定由甲方承担的其他责任。

二、乙方权利义务：

1、根据有关法律法规、本合同的规定及本物业的实际情况，制定物业服务管理制度及管理方案、年度管理计划、资金使用计划及决算报告等工作目标。

2、定期向甲方公布物业服务管理费用收支账目。

3、在本物业管理区域内设立专门机构负责本物业的日常物业管理工作，并委派有岗位资质的人员履行本合同。

4、负责所有日常物业材料、用品及易耗品的更新。

5、自主开展物业管理活动（如有），但不得侵害甲方、物业使用人及他人的合法权益，不得利用提供物业服务的便利获取不当利益。

6、根据甲方制定好的制度，如《租赁协议》、《责任书》、《管理规约》和相关政策法规等对入住商家实施管理服务工作。

7、需在规定时间内，按甲方标准足额收取下一年度市场摊位费上交甲方。摊位费原则上不做调整，如需调整，需向甲方提出申请，经甲方同意后方可调整。

8、根据有关法律法规的规定和本合同的规定，向甲方收取物业服务费用，通过合法有效方式解决拖欠物业服务费的问题。

9、病害防治方面，为控制病媒生物，达到国家卫生标准，乙方提供虫害防治服务。乙方服务项目:灭鼠、灭蚊苍、灭蟑螂。提供良好的药剂及设备，保证所使用的灭鼠、杀虫药剂均为国内登记或世卫组织推荐使用的药品，对人体无害，因乙方使用的药物造成对人体的伤害由乙方承担一切责任。

10、专业机构或部门的市场管理指导费包括食品安全，禽畜类检疫检验，证照办理等监督指导，具体由乙方与专业机构或部门签订协议，由乙方先行支付费用，根据该年度实际情况年终由甲方和乙方结算，和经过考核测算后的剩余全年委托费一起支付给乙方。

11、建立、保存物业管理账目，及时向甲方公告本管理区域内的重大物业服务事项。

12、合同终止时，向甲方移交全部物业管理用房、档案资料和注明应属甲方所有的其他资产和物资，并办理交接手续。

13、法规、政策规定由乙方承担的其他责任。

三、在管理过程中，因下列因素所致的损害，不论其为直接或间接，均构成对乙方的免责事由，乙方均不负赔偿之责：

1、天灾、地震等不可抗力的事由所致的损害；

2、暴动、持械抢劫、破坏、爆炸、火灾、刑事犯罪等违法行为等事由所致的损害，但因乙方故意或过失所致，不在此限；

3、因本合同标的物本身固有瑕疵所致的损害；

4、因甲方或第三者之故意、过失所致的损害；

5、因甲方或物业使用人专有部分的火灾、盗窃等所致的损害。

6、因乙方书面建议甲方改善或改进物业管理措施，而甲方未采纳所致的损害；

7、因甲方或物业使用人指挥调派乙方工作人员所致的损害；

8、本合同标的物之共用部分（含共用部位、共用设备设施）自然或人为的任何损坏。但因乙方故意或重大过失所致的，不在此限；

9、除上述各款外，其它不可归责于乙方之事由的。

四、为维护公众、甲方及物业使用人的合法利益，在不可预见情况下，如发生煤气

泄漏、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等情况，乙方因采取紧急避险措施造成财产损失的，按有关法律规定处理。

第六条　质量保证

1、建立质量管理体系并有效运行，物业管理服务能够接受质量审核。

2、物业管理服务逐步达到接受创优评审条件。

3、各项承诺指标及所采取的措施详见“招标文件”。

4、其他物业服务质量要求按无锡市有关标准执行。

第七条　乙方的人员配置

1、乙方总配置人员 23 名。

2、乙方必须采取措施，确保乙方人员稳定，特别是骨干人员。骨干人员变动须经甲方同意，其他人员变动须甲方备案。

3、乙方项目总负责人及部门负责人须及时与甲方沟通，第一时间报告重大、紧急事件；每月须向甲方汇报上月工作情况，并提供相关报告。

4、物业人员要求：

（1）所有相关人员的配备须获得相关主管部门认证的，且根据不同岗位统一着装。

（2）所有相关人员要求政治可靠，身体素质好，无不良行为记录。

（3）重要岗位人员必须由甲方人事部门考核、政治审查通过方可录用。

第八条　款项支付

1、本合同项下所有款项均以人民币支付。

2、本合同项下的采购资金系甲方支付。

3、以上款项按约定向乙方支付。

第九条　履约保证金

1、收取履约保证金形式：/

2、收取履约保证金金额：/

3、履约保证金期限：/

4、履约保证金的缴纳时间：/

5、退付办法：/

6、履约保证金不予退还的情形：/

7、逾期退还履约保证金的违约责任：/

第十条　违约责任

1、甲方无正当理由，违反本合同第五条的有关规定，使乙方未能完成规定管理目标的，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决，造成乙方经济损失的，由甲方向乙方偿付合同总价 5%的违约金，或依照法律程序解除部分或全部合同。

2、甲方未按合同规定的期限向乙方支付款项的，每逾期 1 天甲方向乙方偿付欠款总额的 5‰滞纳金，但累计滞纳金总额不超过欠款总额的 5%。

3、乙方无正当理由，违反本合同第五条及第六条的有关规定，未能达到规定管理目标及质量保证的，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改，造成甲方经济损失的，甲方有权扣留乙方全部履约保证金（如有），同时乙方应向甲方支付合同总价 5%的违约金。

4、乙方未能按照合同约定，拒绝或拖延履行维修义务的，甲方可以自行或委托第三方维修，维修费用及造成的其他损失由乙方承担，并从应支付的物业费中扣除。协议期间，乙方因维护市场正常经营需要，单次1000元价值以下维修由乙方承担，重大维修(1000元价值及以上)应提前向甲方提出申请，经甲方同意后方可维修、结算，费用由甲方承担。未经甲方同意，乙方擅自维修产生的相关费用由乙方全额承担，且甲方有权要求乙方恢复原状。

5、乙方负责市场内的消防安全、水电安全、用气安全和设施安全等一切安全生产工作。经认定系因乙方管理失误、疏忽等原因造成的人员财产损失，由乙方全额承担，因乙方自身管理问题与经营户或消费者产生矛盾纠纷，均由乙方自行处理并承担责任及费用。

6、乙方除正常管理农贸市场外，还需负责农贸市场管理区域(见附件 1)内的停车秩序、安全生产、环境卫生和占道经营等管理工作，甘露农贸市场广场南面店面及摊位的水电费、荡口农贸市场摊位的水电费由镇财政缴纳（公共设施及转供电差额），两个农贸市场的水电费均由物业公司收取后缴入镇财政账户。如有任何矛盾纠纷或收缴不及时全由乙方负责承担相应责任和费用。

7、任何一方无合法理由提前解除合同的，应向对方支付合同总价 10%的违约金；由于解除合同造成的经济损失超过违约金的，还应给予赔偿。

8、合同终止后，乙方不移交物业管理权、不撤出本物业和移交管理用房及有关档案资料等，每逾期一日应向甲方支付委托期限内平均物业管理年度费用百分之一的违约金，由此造成的经济损失超过违约金的，还应给予赔偿。

9、乙方无正当理由，违反本合同第三条的有关规定，擅自收费或擅自提高收费标准的，对擅自收费部分或超出标准的部分，甲方有权要求乙方双倍返还；造成甲方经济损

失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

10、乙方在承担上述 3 款一项或多项违约责任后，仍应继续履行合同规定的义务（解除合同的除外）。甲方未能及时追究乙方的任何一项违约责任并不表明甲方放弃追究乙方该项或其他违约责任。

第十一条 合同的变更和终止

除《政府采购法》第 49 条、第 50 条第二款规定的情形外，本合同一经签订，甲乙双方不得擅自变更、中止或终止合同。

（一）有下列情形之一的，本合同自行终止：

（1）因不可抗力因素以及政策原因，造成该合同无法履行的。

（2）经双方协商一致，自愿解除的。

（二）有下列情形之一的，甲方有权单方终止合同：

（1）未经甲方书面同意，乙方擅自分包、转包、擅自将本合同项下的权利义务转让他人。

（2）①乙方不能达到合同要求，年度考核低于 80 分的，甲方不再续约，单月考核低于 70 分的，则立即解除合同。②农贸市场被上级部门通报并列入黑榜的，则直接扣除 10 万元并立即解除合同。③农贸市场管理区域内发生数字城管案件的，每发生 1 起扣除 200 元，如累计两次每月案件数超过 10 起的，则立即解除合同。④因管理或处置不当导致纠纷、上访、投诉之类的事件，每发生 1 起扣除 1 万元，累计满三次的，则立即解除合同。

（3）经甲方查实乙方存在不依法办理劳动用工手续，操作人员不持证上岗等情形，除建议有关部门依法处理外，甲方有权解除合同，并要求乙方退还当年已支付委托管理费。乙方发生其他违法违约行为，经甲方二次书面通知后仍未改正的。

（三）本物业管理合同终止后，在新的物业管理企业接管本物业前，除甲方要求乙方提前撤离外，新老物业管理公司的交接过渡期最长为 1 个月，在此期间乙方应提供过渡期物业服务，过渡期物业服务标准和服务费标准不变，由乙方收取；1 个月过渡期满，即完成交接、撤离。否则，甲方有权进行任何处置，一切后果由乙方承担。

（四）合同履行过程中发生下列情形的，甲方有权变更、中止或终止合同，乙方应当予以配合，但甲方应当在发生相应情形后及时通知乙方，并组织双方协商确定解决方案，甲方应当按约支付乙方已经完成的服务对应的合同价款，并补偿因合同变更、中止或终止而引发的乙方直接损失：

（1）甲方内部工作安排、计划调整等自身原因；

（2）中央、省、市、区级政策变动，以及规划、计划调整等外部原因；

（3）其他甲方原因。

本合同对合同变更、中止或终止合同有其他特殊约定的，按该特殊约定执行。

第十二条　合同生效及其他

1、甲方按照招标文件和乙方投标文件的规定，与乙方签订书面合同。所签订的合同不得对招标文件确定的事项和乙方投标文件作实质性修改。

2、合同在执行过程中出现的未尽事宜，双方在不违背本合同和招标文件的原则下协商解决，协商结果以书面形式签订补充协议，且补充协议与本合同具有同等效力。

3、合同中未有约定的按照有关的法律法规以及国家行业标准或技术文件规定予以解决。

4、甲乙双方确认：对本合同条款及后果均已知悉，一致确认不存在欺诈、胁迫、乘人之危、重大误解、显失公平等任何可能导致合同无效或被撤销的情形。

5、合同签订后甲乙双方即直接产生权利与义务的关系，合同执行过程中出现的问题应按照合同约定、法律法规的规定办理。在合同履行过程中，双方如有争议，由甲乙双方协商处理，若协商不成，可选择以下（2）方式处理：

（1）向无锡仲裁委员会申请仲裁。

（2）向甲方所在地法院提起诉讼。

第十三条　诚实信用

乙方应诚实信用，严格按照招标文件要求和承诺履行合同，不向甲方进行商业贿赂或者提供不正当利益。

甲方（采购人）：（签章）　　乙方（中标方）：（签章）

法定（授权）代表人：　　法定（授权）代表人：

2026年2月4日　　2026年2月4日