合同书(格式)

根据《中华人民共和国政府采购法》及相关法规、《中华人民共和国民法典》，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-G2026-0002）实施及有关事项协商一致，共同达成如下协议：

甲方(采购人)：无锡市锡山区人民政府东亭街道办事处

乙方(中标人)：无锡睿航城市服务有限公司

一、政府采购编号：JSZC-320205-JZCG-G2026-0002

二、采购内容：东亭街道2025-2026年度公园物业管理服务采购项目

三、中标总金额：人民币(大写) 玖佰壹拾捌万捌仟零贰拾贰元叁角叁分；人民币(小写) 9188022.33元（两年）

四、质量要求及验收标准：详见合同条款

五、服务期：两年（合同一年一签）

六、服务地点：甲方指定地点

七、合同款支付步骤和办法：详见合同条款

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。

十三、合同备案：合同一式伍份，甲乙双方各执贰份，在无锡市公共资源交易中心锡山分中心备案壹份。

十四、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28日

乙方(中标人)：(盖章)
法定(授权)代表人：
2026年2月28日

★备注：1.甲方按照招标文件和中标人投标文件的规定，与中标人签订书面合同。所签订的合同不得对招标文件确定的事项和中标人投标文件作实质性修改。

合同条款

根据编号 JSZC-320205-JZCG-G2026-0002 招标文件和该文件的中标通知书及乙方投标文件，甲乙双方就此次物业管理相关问题，同意按下列条款规定执行。

甲　　方：无锡市锡山区人民政府东亭街道办事处

乙　　方：无锡睿航城市服务有限公司

根据《物业管理条例》及有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方将_有关物业委托乙方进行管理，现就物业管理中的有关事宜达成如下协议：

一、项目基本情况

项目名称：东亭街道 2025-2026 年度公园物业管理服务采购项目

服务范围：详见招标文件

1.中标方每年需向东亭街道办事处缴纳 110660 元春新公园运动场所经营费，缴纳时间为当年合同结束时缴纳。

2.乙方按照甲方要求购买公众责任险，范围包括所有的公园，相关费用包含在总费用内，不再另行结算。

二、物业管理服务期限

物业管理服务期限为 2 年。合同一年一签，自2026年3月1日起至2028年2月29日止。

三、物业管理服务费用的支付及使用

1. 物业管理费下拨由东亭街道办事处考核后根据考核结果扣发，本项目按月考核，按年支付物业费（完成连续 12 个月的月度考核后一次性支付 12 个月的物业费）。

2. 物业管理费下拨金额与当月考核得分(保留 1 位小数，尾数四舍五入)挂钩。

3. 按实际考核得分情况扣除相应物业管理费。考评得分 90 分以上，领取当月管理经费的 100%；考评得分 90 分以下，每下降 1 分扣取当月管理经费的 1%，以此类推；得分在 80 分以下，每下降一分扣取当月管理经费的 5%，以此类推；得分在 70 分以下的，每下降一分扣取当月管理经费的 20%，以此类推，连续两次考评在 75 分以下(包括两次)，甲方有权取消乙方管理资格，终止委托协议。

4、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。

5. 履约保证金缴纳金额：中标金额的 10% 。

履约保证金的缴纳时间：合同生效后进行缴纳 ；

缴纳形式：银行保函等非现金形式缴纳。

履约保证金的退付时间：履约保证金在本项目合同终止后一次性退还；

退付办法：原路退回。

履约保证金不予退还的情形：

①由于供方的原因不能履约的。

②在履行合同期间发生重大安全事故，给需方造成不良影响和严重经济损失的。

逾期退还履约保证金的违约责任：承担履约保证金金额万分之五/天的违约金。

四、 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管理服务管理制度；

5、检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况；

6、审定乙方提出的物业管理服务年度计划及财务预决算；

7、在物业管理公司管理期间，采购人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，产权归业主所有；

8、提供乙方进行物业管理服务所必需的水、电供应；

9、协助乙方做好物业服务管理工作；

10、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，但不得侵害甲方、物业使用人及他人的合法权益，不得利用提供物业管理服务的便利获取不当利益；

6、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；

7、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；

8、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（含开办费），并办理交接手续；

9、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，其他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。

五、质量保证

一、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。

二、物业管理服务逐步达到接受创优评审条件。

三、各项承诺指标及所采取的措施详见“招标文件”。

四、其他物业管理服务质量要求按无锡市有关标准执行。

六 、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。

七、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。

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万分之五滞纳金，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，乙方赔偿甲方所有经济损失，并且乙方应向甲方支付合同总价5%的违约金。

4、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。

5、乙方在承担上述3、4款一项或多项违约责任后，仍应继续履行合同规定的义务（甲方解除合同的除外）。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。

八、合同的变更和终止

1、除《中华人民共和国政府采购法》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。

2、本合同终止时，乙方应移交物业管理权，撤出本物业，协助甲方做好物业服务的交接和善后工作，移交或配合甲方移交管理用房和物业管理的全部档案资料等。

3、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管理服务，过渡期物业管理服务标准和服务费标准不变，由乙方收取；1个月过渡期满后，必须按规定进行交接、撤离。

4、合同履行过程中发生下列情形的，需方有权变更、中止或终止合同，供方应当予以配合，但需方应当在发生相应情形后及时通知供方，并组织双方协商确定解决方案，需方应当按约支付供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供方直接损失：

1、需方内部工作安排、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、其他需方原因。

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。

九、诚实信用

乙方应诚实信用，严格按照谈判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。

十、合同生效及其他

1. 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，由无锡市锡山区采购中心协调解决。如协商不能解决，双方可向当地仲裁委员会申请仲裁，仲裁期间，除仲裁委员会要求停止履行合同或出现一方确实无法继续履行合同的情形外，本合同应继续履行。

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. 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。

甲方签章：

法定代表或授权委托人：

2026年 2月 28日

乙方签章：

法定代表人：

2026年 2月 28日

公园物业考核表

考核项目	考 核 内 容	计分方法	扣分	得分
保洁（30分）	1、保洁人员：人员到位、统一着装、仪容仪表整洁端庄。	每发现一处人员不到位一次扣1分，其余处不符合要求一处扣0.5分。		
	2、垃圾做到日产日清，清扫工具堆放有序，节约、有效地使用环卫、清洁物品和工具。	每发现一处不符合要求扣0.5分。		
	3、步道：表面、接缝、角落、边线处应洁净，无杂物、积灰、印迹、污垢、污渍等。	每发现一处不符合卫生要求扣0.5分。		
	4、绿化带：无垃圾、无杂物、落叶不堆积。	每发现一处不符合要求扣0.5分。		
	5、林带内：无垃圾、无杂物、落叶不堆积。	每发现一处不符合要求扣0.5分。		
	6、公共厕所：地面干燥、干净，不滑腻，无垃圾、无异味；台面、镜面无水迹、手印迹；小便斗、坐便器无黄渍、污渍；水龙头干净无污渍；隔屏板干净，无污迹、涂划；墙面干净无浮尘、天顶无蜘蛛网；目视天花板、灯具、墙角无灰尘、蜘蛛网；卫生纸架表面无灰尘；空气清新无异味；洗手盆无污迹。	每发现一处不符合要求扣0.5分。		
	7、体育活动场所、各类运动场地；	每发现一处不符合		

	地面无垃圾、杂物；各类健身设施无损坏、无积灰、表面清洁。	要求扣 0.5 分。		
	8、不锈钢垃圾箱(痰盂)：垃圾、垃圾袋每日清运与更换，表面干净，无污迹；不锈钢痰盂内的水应保持干净，痰盂内烟蒂不过夜。	每发现一处不符合要求扣 0.5 分。		
	9、标识牌、雕塑：表面无灰尘、无迹；无乱张贴。	每发现一处不符合要求一处扣 0.5 分。		
	10、落叶季清扫林带内树叶	每发现一处不符合要求扣 1 分。		
	11、护栏：干净无手印迹；无黑色广告等黏附物。	每发现一处不符合要求扣 0.5 分。		
	12.道路广场：目视地面无垃圾、杂物、油渍、污渍、积水、泥沙；人行路面无杂物、烟蒂、痰迹。	每发现一处不符合要求扣 0.5 分。		
	13.排水沟：目视干净，无杂草、杂物；排水畅通，无堵塞、积水、异味。	每发现一处不符合要求扣 0.5 分。		
	14、休息亭：目视无垃圾、污渍、杂物。	每发现一处不符合要求扣 0.5 分。		
	15、照明设施：路灯杆无污迹、乱张贴；灯箱、灯罩外壳无灰尘、污迹；灯罩内无死蚊、蝇、虫。	每发现一处不符合要求扣 1 分。		
保 安 (30	1、保安人员到位、统一着装、佩戴胸牌。	每发现一处人员不到位一次扣 3 分，其余处不符合要求一处扣 1 分。		
	2、对游客、公众需要帮助时，应使用文明、规范用语，不得使用“命令”、“要求”类用语及禁忌语，不得对群	受媒体曝光或上级领导投诉批评，经核实确有其事，扣		

分）	众、游客辱骂、殴打等。	10分，其余每发现一次不符合要求扣2分。		
	3、上岗佩戴通讯装备，值岗时不准擅自离岗、串岗，不准吸烟、闲聊、阅读书报、做与保安服务无关的事，岗亭内外保持环境整洁，物品堆放有序，不准在服务区域内倚墙而立或占用公共、客用、办公设施休息。	每发现擅自离岗、串岗的一次扣3分，其余每发现一处不符合要求扣1分。		
	4、管理区域内实行全天24小时巡视服务，按规定的巡视路线，巡遍全部公共区域，做好防盗、防火、防灾工作，维持管理区域内的公共秩序.并做好巡视记录。	每发现公共设施失窃一次扣5分，其余不符合要求一次扣1分。		
	5、园内无车辆乱停放、各类标识及设施完好情况、公共区域的环境卫生状况，发现异常情况及时向相关部门汇报。	每发现车辆乱停放一次扣0.5分，其余不符合要求一次扣1分。		
	6、夜间巡视应高度警惕，加强自我保护意识，并对路灯、草坪灯的损坏情况做好记录，及时报修。	每发现一次不符合要求扣1分。		
	7、无乱张贴、乱涂写、乱刻画、随意践踏绿化带与损毁树木现象，无人随地大小便及下水戏水，确保园区内秩序良好。	每发现一次有人下水戏水扣2分，其余每发现一次不符合要求扣1分。		
	8、巡查区域内的窨井盖是否完好，发现有压碎或失窃，立即采取措施放置警示牌，并做好记录。	每发现一次不符合要求扣2分。		

	9、做好对园区内健身器械巡视、检查，发现有异样立即贴好停止使用标签，并及时向相关方汇报，做好当班记录。	如器械损坏未及时报修，一次扣 1 分，其余每发现一次不符合要求扣 1 分。		
	10、检查园区内道路是否积水，明沟是否畅通，设施是否完好，如发现问题，做好记录，并及时向管理部门汇报。	每发现一次不符合要求扣 1 分。		
	11、禁止易燃、易爆、有毒、有害及其它污染物品进入管理区域。	每发现一次不符合要求扣 2 分。		
设施管理（10分）	1、确保护栏等其他设施牢固、无晃动、无缺失、破损情况。如有损坏或晃动，及时修复，确保安全。	每发现一次不符合要求扣 1 分。		
	2、公园配套用房内，包含水泵、洁具、管道、灯具等一切相关设施须维护，确保可正常使用。如有损坏，及时修复。	每发现一次不符合要求扣 1 分。		
	3、路灯，包含灯杆、灯泡、管线等全部配件。确保亮灯率 100%；灯杆牢固、无晃动；管线安全，无漏电、短路危险。如有损坏，及时修复。	路灯不亮；灯杆出现摇晃；管线破损、裸露、接触不良，每发现一处扣 1 分		
绿化管理（20分）	1、灌木、色块、草坪修剪及时，平面平整，高度统一。冬季树木统一涂白，确保园内绿化无枯枝、无死杈，绿地内无死株，及时清理落叶、杂草、杂物。	每发现一次不符合要求扣 1 分。		
	2、雨季及时排水，绿地不积水，高温季节及时浇水，做好台风季节的防护工作。	每发现一次不符合要求扣 1 分		
	3、苗木长势情况；长势良好，无死株。	每发现一次不符合要求扣 1 分		
	4、做好绿地内植物病虫害的防治工	危害状明显发现		

	作，危害状不明显。病虫害较严重时，应及时防治，措施得力。	一处扣 1 分，大面积危害扣 5 分。		
巡查管理（10 分）	1、设备系统（含景观照明、功能照明等全部设备）24 小时正常运行，发生故障应立即与相关单位衔接解决。	发现设备运行不正常未及时报告，造成损失的，一次扣 3 分。		
	2、设备工按照要求到岗(工作时间 8:00-16:00)。	每发现擅自离岗、串岗的一次扣 3 分，其余每发现一处不符合要求扣 1 分。		
	3、定期巡视检查总控室、景观照明等设施，发现问题及时处理。	未及时发现设备故障的，一次扣 2 分。		
	4、做好管理部门交办的其他事宜。	未能做好工作的，一次扣 2 分。		

注：奖惩措施

对物业管理过程中的检查和考核情况将采用以下措施实施奖惩：

1. 物业管理费下拨由东亭街道办事处考核后根据考核结果扣发，本项目按月考核，按年支付物业费（完成连续 12 个月的月度考核后一次性支付 12 个月的物业费）。

2. 物业管理费下拨金额与当月考核得分(保留 1 位小数，尾数四舍五入)挂钩。

3. 按实际考核得分情况扣除相应物业管理费。考评得分 90 分以上，领取当月管理经费的 100%；考评得分 90 分以下，每下降 1 分扣取当月管理经费的 1%，以此类推；得分在 80 分以下，每下降一分扣取当月管理经费的 5%，以此类推；得分在 70 分以下的，每下降一分扣取当月管理经费的 20%，以此类推，连续两次考评在 75 分以下(包括两次)，甲方有权取消乙方管理资格，中止委托协议。