溧阳市别桥镇人民政府合同登记章
2026 年 1 月 29 日
(182)号

# 2025 年-2026 年度别桥镇龙城花园等六个小区及散住楼物业管理服务项目合同

甲方：溧阳市别桥镇人民政府　　签订地点：溧阳市别桥镇

乙方：溧阳市嘉润绿城物业管理有限公司　　合同时间：2026.2.1 - 2027.1.31

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》等法律法规的规定，甲、乙双方根据 2025 年-2026 年度别桥镇龙城花园等六个小区及散住楼物业管理服务项目（编号：JSZC-320481-JZCG-C2025-0053）的采购结果，签订本合同。

一、合同标的

（一）项目编号：JSZC-320481-JZCG-C2025-0053

（二）项目名称："2025 年-2026 年度别桥镇龙城花园等六个小区及散住楼物业管理服务项目"

（三）合同金额：2377285.51 元

（四）具体内容：2025 年-2026 年度别桥镇永定景苑、龙盛家园、阳光茗苑、龙华苑、后周花园、龙城花园等六个小区及散住楼物业管理服务

1、项目基本情况：

（1）座落位置：溧阳市别桥镇区域

（2）建筑面积：333450.6 ㎡

表一：别桥镇区域

| 序号 | 物管委 | 托管小区 | 总建筑面积（㎡） | 公建配套面积（㎡） | 幢数 | 户数 | 楼道数 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 别桥小区 | 永定景苑 | 35597.84 | 369.83 | 23 | 347 | 45 |
| | | 龙盛家园 | 14975.12 | 无 | 10 | 152 | 19 |
| | | 阳光茗苑 | 50351.86 | 447.28 | 23 | 456 | 44 |
| | | 龙华苑 | 23004.03 | 141.43 | 13 | 213 | 33 |
| 2 | 后周小区 | 后周花园 | 10580.15 | 无 | 6 | 94 | 11 |
| | | 龙城花园 | 36430.6 | 100.72 | 25 | 318 | 23 |
| | 别桥散住楼 | 怡馨花园 | 8400 | 无 | 2 | 40 | 40 |
| | | 金桥花园 | 12288 | 无 | 6 | 122 | 122 |
| | | 兴城西苑 | 3800 | 无 | 4 | 30 | 30 |
| | | 建志小区 | 6184 | 无 | 2 | 48 | 48 |
| | | 财政小区 | 7200 | 无 | 2 | 48 | 48 |
| | | 练整小区 | 10136 | 无 | 2 | 72 | 72 |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 新晨小区 | 8806 | 无 | 2 | 80 | 80 |
| | | 鑫鑫花园 | 8913 | 无 | 2 | 80 | 80 |
| | | 江南小区 | 3592 | 无 | 2 | 24 | 24 |
| | | 教师楼 | 2800 | 无 | 2 | 25 | 25 |
| | | 水利小区 | 1980 | 无 | 2 | 18 | 18 |
| | 绸缪散住楼 | 新世纪集贸 | 5830 | 无 | 9 | 53 | 53 |
| | | 原乡政府小区 | 2250 | 无 | 1 | 20 | 20 |
| | | 江南银行楼 | 1048 | 无 | 1 | 6 | 6 |
| | | 绸缪小学小区 | 820 | 无 | 1 | 6 | 6 |
| | | 粮管所 | 4068 | 无 | 2 | 36 | 36 |
| | | 力乐小区 | 7472 | 无 | 5 | 64 | 64 |
| | | 农电站 | 2716 | 无 | 4 | 24 | 24 |
| | | 欧式花园 | 8850 | 无 | 5 | 45 | 45 |
| | | 建设综合楼 | 2140 | 无 | 1 | 15 | 15 |
| | 后周散住楼 | 后周中学 | 8696 | 无 | 6 | 80 | 80 |
| | | 苏中 | 820 | 无 | 1 | 6 | 6 |
| | | 卢澳达小区 | 1356 | 无 | 1 | 12 | 12 |
| | | 老菜场小区 | 6720 | 无 | 6 | 60 | 60 |
| | | 后周小学 | 6592 | 无 | 2 | 64 | 64 |
| | | 供销社 | 1378 | 无 | 1 | 13 | 13 |
| | | 万金花园 | 11016 | 无 | 12 | 102 | 102 |
| | | 万顺小区 | 6640 | 无 | 1 | 40 | 40 |
| | | 幼儿园小区 | 3210 | 无 | 1 | 30 | 30 |
| | | 天池小区 | 4880 | 无 | 2 | 45 | 45 |
| | | 上海中星 | 1910 | 无 | 2 | 14 | 14 |

2、收费标准

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1 | 6个小区商品房 | 0.47元/m² | 40270.96m² |
| 2 | 6个小区电梯房 | 0.55元/m² | 3800.64m² |
| 3 | 龙城花园14户 | 0.24元/m² | 1134.52m² |
| 4 | 6个小区安置房 | 0.38元/m² | 46919.63m² |
| 5 | 停车费 | 480元/年 | / |

3、合同履行期限：1年。

二、服务事项

1、服务范围：

（1）房屋建筑公用部位的检查，有问题及时上报物管办，包括：楼盖、屋顶、外墙面、承重结构、楼梯间、走廊通道、门厅、公共部位水电维修更换（楼道灯、

开关等），包含材料等。

（2）房屋及设施维修的申请及上报。

（3）消防设施设备的日常管理（如：消防安全工作责任、消防安全管理制度、灭火和应急疏散预案、消防设施登记、消防培训档案等）。

（4）公共环境卫生，包括公共场所、房屋共用部分的清洁卫生。

（5）交通与车辆停放秩序的管理。

（6）维持公共秩序，包括安全监控、巡视、门岗执勤、小区巡逻等。

（7）日常管理与服务：包括业主或使用人的保修，投诉处理的开展，告知业主或使用人装修应注意的事项。

（8）对业主和物业使用人违法业主公约的行为，针对具体行为并根据情节轻重，采取批评、规劝、警告、制止等措施。

（9）业主和物业使用人房屋自用部分，自用设施及设备的维修，养护，在当事人提出委托时，乙方应接受委托与当事人商定合理收费。

（10）其他委托事项：另行协商。

2、对标的物业托管的物业服务质量要求：

（1）房屋外观：完好、整洁，无脏损和妨碍市容观瞻等现象；

（2）设备运行；小区内公共配套服务设施完好，并按原计划用途使用，公共照明设备齐全，运行正常。

（3）公共环境：污水排放畅通，沟道无积水；

（4）交通秩序：道路畅通，路面平坦无损坏；

（5）保安：小区内实行24小时值班巡逻制度；值班人员有明显标志，熟悉辖区情况，工作规范，作风严谨，有值班巡逻记录，各项管理措施落实。

（6）主管部门维修后，成交供应商应及时做好维修的回访记录；

（7）小修：房屋急修及时率98%以上，合格率达100%；险情排除率及时率达100%，有维修记录和回访记录；

（8）业主和物业使用人对供应商的满意率达到：100%。

5、在进行劳动力测算时，供应商根据自身经验及现场情况等因素自行配置，但不得低于最低配备人数要求，供应商需在响应报价中充分考虑该因素，一旦成交，响应报价不随人员配置数量增加而调整。

6、如成交供应商在履行合同过程中发生任何安全事故或交通事故等，造成人员伤亡或财产损失的，全部责任由成交供应商承担，与采购人无关；如由此造成采购人损失的，采购人有权在要求供应商赔偿相应损失。

7、服务人员工资不得低于最新的溧阳市最低工资标准，否则按无效响应文件处理。

8、高温费为最新的溧阳地区发放标准，服务期内高温费如遇上级政策调整，须按新文件执行，否则按无效响应文件处理。

9、除采购人要求外，响应报价不作调整。但因政策所涉及到的最低工资标准、加班工资、高温补贴的调整由成交供应商作为主要风险因素进行考量。除政府财政有专项经费下拨外，所有费用均由成交供应商承担。

**三、综合奖励基金**

为督促物业管理企业积极主动收缴应收可收的物业费，并营造幸福祥和、安定团结的优美居住环境，拟结合物业费收缴状况、市每季度小区综合评比名次、舆情、业主满意度等情形，增设30万元综合奖励基金，主要涉及物业费收缴状况、市每季度小区综合评比名次、舆情、业主满意度等方面。

1、物业费收缴状况考核

①物业费（含停车费）收缴考核基数为50万元；

**②本项综合奖励基金最高为15万元；**

③实收额小于考核基数时，本项综合奖励为0；

④实收额大于考核基数时，综合奖励额=实收额-考核基数；

举例说明如下：

| 序号 | 年度物业费（含停车费）实收额 | 收缴考核基数 | 物业费（含停车费）收缴上浮率 | 综合奖励额 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | ≤50万元 | 50万元 | / | 0 |
| 2 | 51万元 | | 2% | 1万元 |
| 3 | 52万元 | | 4% | 2万元 |
| 4 | 53万元 | | 6% | 3万元 |
| | 以1万元为梯度递增 | | 以2%为梯度递增 | 以1万元为梯度递增 |
| | … | | … | … |
| | … | | … | … |
| 15 | 65万元及以上 | | 30%及以上 | 15万元 |

2、市每季度小区综合评比名次

**①本项综合奖励基金最高为6万元；**

②为鼓励小区排名不断提升，甲方将根据包括且不限于每次名次、排名上下浮动幅度、主/客观原因、认知态度及整改措施等情况综合考量，确认每季度最后综合奖励基金额度。

溧阳市房管中心每季度测评中，定景苑、龙盛家园、阳光茗苑、龙华苑、后周花园、龙城花园等6小区排名每有一小区在前45%（含）的，则奖励每小区2500元/季度；

排名每有一小区在45%-50%（含）的，则奖励每小区2050元/季度；

排名每有一小区在50%-55%的，则奖励每小区1650元/季度；

排名每有一小区在55%-65%的,则奖励每小区1250元/季度;
排名每有一小区在65%-75%的,则奖励每小区850元/季度;
排名每有一小区在75%-85%的,则奖励每小区450元/季度;
排名低于85%以下，不予奖励;
全年度合计最高奖励60000元整。

3、舆情

①本项综合奖励基金最高为6万元;

②出现重大舆情，并确认物业管理企业存在过错，根据过错及后果轻重情况，扣1-6万元/次，全部综合奖励基金（30万元）扣完为止;

③出现普通舆情，但无疑管理企业消极应对，扣500—2000元/次，本项扣完为止;

4、业主满意度

（1）本项综合奖励基金最高为3万元;

（2）业主满意度调查（如有）得分低于80分，本项扣2000元/次;

（3）为促使物业公司重视业主投诉（与物业相关事项），业主投诉并成功事件，本项扣500--5000/次，本项扣完为止，具体如下;

①投诉成立，负面影响无或小，物业公司后续处理到位，扣500元/次;

②投诉成立，负面影响无或小，但物业公司不处理或后续处理不到位，扣1000元/次;

③投诉成立，负面影响严重，物业公司后续处理到位，扣2000元/次;

④投诉成立，负面影响严重，且物业公司不处理或后续处理不到位，扣5000元/次;

（4）其他不良事件，参照第(3）条款执行。

（5）同一事件如果同时出现舆情和影响业主满意度，则以处罚重的条款为准，不重复处罚。

四、结算方式及支付方式

1、结算方式：物业费收缴额（含停车费）按实结算；财政补助支付按照别桥镇规定执行；综合奖励基金经甲方核实后发放。

2、支付方式：

财政补助及综合奖励基金按季度支付，甲方于次季度首月前向乙方支付上季度费用。

五、组成本合同的有关文件

本次采购活动方式相适应的文件及有关附件是本合同不可分割的组成部分，

与本合同具有同等法律效力，这些文件包括但不限于：

（1）磋商文件、乙方提供的响应文件；

（2）成交通知书；

（3）由管理部门出具的其他规范指导性文件；

（4）甲乙双方签字确认的其他补充资料。

六、权利义务

1、甲方及现场管理方权利义务：

（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）在处理特殊事件和紧急、突发事件时，甲方及现场管理方对乙方的人员有直接指挥权；

（4）负责处理非乙方原因而产生的各种纠纷；

（5）审定乙方撰写的物业管理服务管理制度；

（6）检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况；

（7）审定乙方提出的物业管理服务年度计划；

（8）在合同成立之日起向乙方提供管理用房；

（9）提供乙方进行物业管理服务所必须的水、电供应，费用由乙方承担。

（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。

2、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、年度管理计划等工作目标；

（2）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；

（3）负责所有日常物业材料、用品及易耗品的更新；

（4）自主开展各项物业管理活动，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；

（5）根据有关法律、法规的规定和本合同的规定，向社区收取物业服务费用；

（6）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；

（7）不得将本物业的整体物业管理及责任转嫁给第三方、或分割转包第三方；

（8）对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业内改、扩建或完善配套项目，须与甲方和现场管理方协商，征得有关部门同意后方可实施；

（9）合同终止时，向甲方及现场管理方移交全部物业管理用房、档案资料和其他资产，并办理交接手续，同时须配合接手的成交供应商做好过渡期物业服务及管理工作；

（10）乙方服务人员须服从甲方及现场管理方管理人员的管理；

（11）乙方必须服从其他上级部门的工作安排；

（12）乙方在管理期限内小区公共设施造成破坏的，由成交供应商承担全部责任。

（13）乙方需切实履行巡查职责，巡查中发现的问题应及时以书面形式上报物管办。若因巡查不到位导致公共基础设施设备维修不及时，导致群众矛盾或产生安全责任的，乙方需承担相应责任。

（14）乙方须接受甲方及相关部门的考核，并无条件承担考核结果。

（15）法规、政策规定由乙方承担的其他责任。

**3、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，若乙方知悉或应当知悉瑕疵，但未采取合理措施的除外；

（4）因甲方或第三者之故意、重大过失所致的损害；

（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和现场管理方改善或改进物业管理措施，而甲方

和现场管理方未采纳所致的损害；

（7）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；

（8）除上述各款外，其它不可归责于乙方之事由的。

4、为维护公众、甲方和现场管理方及物业使用人的合法利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄露、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。

5、房屋的共用部位、共用设施、设备；市政公用设施和附属建筑物、构筑物；附属配套建筑和设施；公共绿地等在乙方管理服务期限内，如因乙方管理不到位或人为因素造成损坏、丢失的，由乙方负责修理和重做，费用自理，甲方和现场管理方不承担任何费用。

合同期满，乙方必须将上述房屋的共用部位、共用设施、设备；市政公用设施和附属建筑物、构筑物；附属配套建筑和设施；公共绿地完好无损的交还给甲方和现场管理方，如有损坏或丢失，乙方应负责赔偿或修理等，并必须保证甲方和现场管理方正常使用。

七、质量保证

1、建立质量管理体系并有效运行，物业管理服务必须接受质量审核。

2、各项承诺指标及所采取的措施详见“响应文件”。

3、其他物业管理服务质量要求按常州市有关标准执行。

八、违约责任

1、甲方和现场管理方无正当理由，违反本合同第五条第 1 款的有关规定，使乙方未能完成规定管理目标的，乙方有权要求甲方和现场管理方在一定期限内解决，逾期未解决，视为乙方完成规定管理目标。

2、甲方未按合同规定的期限向乙方支付款项的，每逾期 1 天甲方向乙方支付应付款项的 5‰违约金，但累计违约金总额不超过应付款项的 5% 。

3、乙方无正当理由，违反本合同第五条（第 2 项、第 3 项）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，甲方和现场管理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，乙方应向甲方和现场管理方支付合同总价 5%的违约金。

4、乙方在承担上述条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。

5、甲乙任一方无正当理由提前终止合同的，应向对方支付 2 万元的违约金；给对方造成的经济损失超过违约金的，还应给予赔偿。

九、合同的变更和终止

1、除《政府采购法》第 49 条、第 50 条第二款规定或本合同约定变更、终止条款外，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，协助甲方和现场管理方作好物业服务的交接和善后工作，移交或配合甲方和现场管理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，除甲方和现场管理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、如乙方出现以下情形之一的，合同立即终止：

（1）服务期间被市住建局列入物业服务企业黑名单的；

（2）因管理服务不到位造成重大安全责任事故、财产损失的；

（3）因管理原因出现集中信访或越级上访或造成恶劣影响事件的；

（4）管理服务合同终止，不按规定办理移交手续的；

（5）管理服务期间单方面强行退出的。

十、合同的转让

乙方不得擅自部分或全部转让其应履行的合同义务。

十一、争议的解决

1、因履行本合同引起的或与本合同有关的争议，甲、乙双方应首先通过友好协商解决，如果协商不能解决争议，则采取以下第（1）种方式解决争议：

（1）向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼；

（2）向常州仲裁委员会按其仲裁规则申请仲裁。

2、在诉讼期间，本合同应继续履行。

十二、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。

十三、合同生效及其他

1、本合同自双方签字盖章后生效。

2、本合同一式四份，甲乙双方各执两份。

3、本合同执行期间如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理。

| | |
|---|---|
| 甲方（盖章）： | 乙方（盖章）： |
| 开户行： | 开户行： |
| 账号： | 账号： |
| 税号： | 税号： |
| 法定代表人（签字）： | 法定代表人（签字）： |
| 委托代理人（签字）： | 委托代理人（签字）： |
| 电话： | 电话： |