# 物业服务合同（散住楼）

委托方（以下简称甲方）：溧阳市人民政府古县街道办事处

地址：溧阳市茶亭古县南路58号

受委托方（物业服务企业，以下简称乙方）

单位名称：溧阳辰安物业管理有限公司

法定代表人：周国朵

住　所：常州市溧阳市别桥镇中心街211号1幢201室

甲方通过招投标方式将古县街道散住楼（物业名称）委托乙方实行物业管理服务。为保障本物业的正常运行，现根据《中华人民共和国合同法》《中华人民共和国物权法》《物业管理条例》等相关法律、法规、政策，在自愿、平等、协商一致的基础上，订立本合同。

## 第一章　物业概况

第一条　物业基本情况：

物业名称：古县街道散住楼

物业类型：住宅

坐落位置：溧阳市古县街道

占地面积/平方米，总建筑面积/平方米，其中，住宅部分71274.4平方米，非营业性公建/平方米，营业性公建/平方米（商业部分/平方米，办公楼部分/

平方米，其他__/__平方米），公益性公建__/__平方米。

| 序号 | 项目 | 面积（$m^2$） |
|---|---|---|
| 1 | 非空置房 | 62391.4 |
| 2 | 空置房 | 8883 |

备注：以上空置房及非空置房面积原则上不变，如实际发生变动需要对费用进行调整的，如空置房面积减少，则由乙方提出申请，实际入住业主签字确认，经小区业委会、社区（村委）核实无误报属地物管办审核后进行调整；如空置房面积增加，属地物管办、社区（村委）、业委会、乙方，任意一方均可提出，经其他三方确认后进行调整。

## 第二章　物业服务管理内容

第二条　在本物业管理区域内由乙方设立服务机构负责本物业的日常管理工作，并委派相应岗位人员履行本合同，并在管理区域内显著位置公示项目负责人。

| 序号 | 岗位 | 数量 | 备注 |
|---|---|---|---|
| 1 | 项目负责人 | 1人 | 持项目经理证 |
| 2 | 管理助理 | 1人 | |
| 3 | 保洁员 | 4人 | |
| 4 | 水电维修 | 1人 | |
| 5 | 秩序维护 | 3人 | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 6 | 绿化维护 | 1人 | |
| | 合计 | 11人 | |

由于本物业管理区域没有物业服务用房，甲方额外支付1000元/月的办公用房租赁费用（已包含在合同总价当中）。

第三条　乙方为本物业管理区域的业主提供的物业管理服务包括以下内容:

（一）物业共用部位和物业共用设施设备的日常维护和管理;

（二）物业管理区域内日常保洁、绿化管理;

（三）协助管理物业管理区域内公共秩序、安全防范、交通等事项;

（四）物业装饰装修的安全性能、垃圾清运等管理服务;

（五）物业档案资料的管理;

（六）其他物业管理服务事项。

第四条　乙方提供的物业管理服务应达到约定的范围和质量标准。乙方应当在物业管理区域显著位置将服务内容、服务标准、收费项目、收费标准进行公示。

第五条　单个业主可委托乙方对其物业的专有部分提供维修养护等服务，服务内容和费用由双方另行商定。

第六条　本合同是物业服务收费采取包干制方式的示范文本；采用酬金制方式的合同由甲乙双方另行签订。

第七条　物业服务费用标准:

普通住宅：0.38元/平方米·月；

商业用房：/元/平方米·月（如有，乙方按2元/㎡·月的标准自行向房屋产权人或租赁人收取，根据租赁合同自行约定）；

空置房屋的物业公共服务费按标准的50%计取，其中70%由甲方支付给乙方，剩余的30%由乙方向业主自行收取。

非空置房屋的物业公共服务费由甲方按标准的70%向乙方支付，剩余30%由乙方向业主自行收取。

第八条　物业共用设施设备运行费用按其实际发生的运行成本由业主向乙方均摊交纳。

第九条　甲方支付物业公共服务费金额为310860元（大写：叁拾壹万零捌佰陆拾元整），其中考核预留金为：85529元（大写：捌万伍仟伍佰贰拾玖元整）。甲方每半年支付112665.5元（大写：壹拾壹万贰仟陆佰陆拾伍元伍角整），半年结算一次，考核预留金于合同一年期满根据四个季度考核成绩核算支付（具体考核办法见附件）；乙方由于各种原因中途退出终止合同的，所有按合同未支付的费用一律不予支付。

物业公共服务费由业主支付部分为：90800元（大写：玖万零捌佰圆整），由乙方自行收取。

业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用的，从其约定，业主负连带交纳责任。业主与物业使用人之间的交费约定，业主应及时书面告知乙方。

第十条　乙方要在本区域的显著位置，每年1次（至少一次）向全体业主公布物业服务费用、设施设备运行费用和非营业性公建经营收支等情况。

第十一条　本区域内的非机动车停放收费、汽车停放收费标准按政府规定标准执行。

第十二条　车位使用人对汽车停放有保管要求的，应当与乙方另行签订保管服务合同。

第十三条　本物业管理区域内属于全体业主所有的非营业性公建 / （是/否）委托乙方经营管理；委托乙方经营管理的，取得的经营收益按 / 分配。

## 第三章　物业交接

第十五条　甲方应在合同生效之日起两个月内会同乙方对物业共用部位、共用设施设备进行检查验收，并向乙方办理移交手续。

第十六条　乙方承接物业时，应与甲方办理物业管理书面交接手续，甲方应向乙方移交下列资料（如有）:

1. 竣工总平面图，单体建筑、结构、设备竣工图，配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料;

2. 设施、设备的安装、使用和维护保养等技术资料;

3. 业主档案资料及物业质量保证文件和物业使用说明资料。

第十七条　乙方承接物业时，与甲方签订《物业承接查验协议》，附查验记录、交接记录、整改书面报告、复查记录及其他与承接查验有关的文件。

第十八条　乙方在交接后三十日内，持物业服务合同向物业所在地的辖市、区物业管理行政主管部门办理备案手续。

乙方应当在备案后将物业承接查验情况，在物业管理区域内显著位置公告。

第十九条　本物业服务合同终止，乙方应当在终止之日起十五日内，退出物业管理区域，并向甲方的监督确认下与重新选聘的物业服务企业履行下列交接义务:

（一）移交占用的物业共用部分和甲方提供给乙方的物业办公设备等固定资产;

（二）移交本合同第十七条规定的相关资料;

（三）移交物业服务期间形成的物业和设施设备使用、维护、保养、定期检验等技术资料，运行、维护、保养记录;

（四）结清预收、代收和预付、代付的有关费用;

（五）法律、法规规定和物业服务合同约定的其他事项。

## 第四章　物业管理约定

第二十条　乙方应当依据本合同服务方案及承诺事项制订本物业管理区域内物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的管理制度，并接受甲方督查。

乙方对物业管理区域内禁止的行为，应采取劝阻、报告有关行政管理部门、诉讼等措施，制止业主、物业使用人违反规定的行为。

乙方对物业管理区域内禁止的行为不采取上述措施的，业主、物业使用人可以及时报告所在地辖市、区物业管理行政主管部门；禁止行为造成损害的，可以向人民法院提起诉讼。

第二十一条　乙方应及时向全体业主通告本物业管理区域内有关物业管理的重大事项，及时处理业主和物业使用人的投诉，接受甲方和物业使用人的监督。

第二十二条　乙方可以将本区域内的专项服务业务委托给专业性服务企业（须向甲方进行备案）,但不得将本区域内的全部物业服务委托给他人。

第二十三条　因维修物业或者公共利益，业主或者其他单位确需临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应征得相关业主以及业主委员会(物业管理委员会)和乙方的同意；乙方确需临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应征得相关业主和业主委员会(物业管理委员会)的同意。

临时占用、挖掘本物业管理区域内的道路、场地的，应在约定期限内恢复原状。

第二十四条　乙方应当与装饰装修房屋的业主或使用人签订书面的装饰装修管理服务协议，就允许施工的时间、废弃物的清运与处置、装修质量引起的纠纷责任、装修施工人员的管理、装修管理服务费用、国家装饰装修规定等事项进行约定，并事先告知业主或物业使用人装饰装修中的禁止行为和注意事项。

第二十五条　乙方违反本合同的约定，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，业主有权要求乙方返还。

第二十六条　乙方违反本合同约定，不能完成本合同第二、三条约定的管理目标，甲方有权要求乙方限期整改，造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。逾期未整改且严重违约的，

甲方有权提前解除本合同，另行选聘物业服务企业。甲方解除合同需提前 90 日通知乙方。

第二十七条　业主逾期未交纳物业服务费的，乙方可以从逾期之日起按应缴费用 / 的比例加收违约金。

第二十八条　本合同生效后，甲乙双方的任何一方无正当理由提前终止合同，违约方应当向对方支付 / 万元违约金。

第二十九条　以下情况乙方不承担责任：

1. 因不可抗力导致物业管理服务中断的；

2. 因维修养护物业共用部位、共用设施设备需要且事先已告知业主和物业使用人，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的；

3. 因非乙方责任出现供水、供电、供气、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍造成损失的。

第三十条　为维护业主、物业使用人的切身利益，在不可预见的情况下，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，按国家有关法律规定处理。

第三十一条　服务期限 2 年，合同一年一签，按相关考核标准进行考核决定是否续签下一年度合同（合格标准：每年平均考核成绩 60 分及以上）。本合同期限自 2025 年 11 月 1 日起至 2026 年 10 月 31 日止。

甲方根据招标文件和乙方投标文件的承诺，对乙方的服务工作实施试用期考核。自合同签订之日至交付之前的前期介入期，对甲方提出的同一整改问题三次仍未解决的，甲方有权无条件终

止合同，乙方须无条件服从；交付后乙方进驻小区之日起一个季度为试用期，不定期考核。考核标准见附件，考核合格标准为90%及以上的服务项目考核合格，连续两次考核不合格或同一服务项目连续两次考核不合格，甲方有权无条件与乙方终止合同，乙方须无条件服从。

第三十二条　本合同期满，甲方决定不再委托乙方管理，应提前三个月书面通知乙方；乙方决定不再接受委托的，应提前三个月书面通知甲方。

本合同期满，甲方没有将续聘或解聘乙方的意见通知乙方，且没有选聘新的物业管理企业，乙方继续管理的,原合同权利义务对双方具有约束力。在原合同权利义务延续期间，任何一方提出终止合同的，应当提前三个月书面告知另一方，并在物业管理区域内显著位置公告。

合同自动延续期间，甲方决定不再委托乙方的，应提前三个月书面通知乙方；乙方决定不再延续管理的，应提前三个月书面通知甲方。

物业服务合同期内，经业主大会投票达到法定票数、形成共同决议决定解聘乙方的，本合同自动终止，乙方须无条件服从。

第三十三条　本合同未尽事宜，双方可另行签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力；补充协议与本合同条款不一致的，以本合同为准。

第三十四条　本合同连同附件共 13 页，一式 8 份，甲、乙双方各执 3 份，报物业所在地物业管理行政主管部门和街道办事处（镇人民政府）各备案一份，具有同等法律效力。

第三十五条　本合同在履行中发生争议，由双方协商解决，协商不成，双方可选择以下第__1__种方式解决。

1. 向常州仲裁委员会申请仲裁；

2. 向人民法院提起诉讼。

甲方（盖章）：　　乙方（盖章）：

代　表　人：　　法定代表人：

委托代理人：　　委托代理人：

签订时间：__2025__年__11__月__1__日

备案部门（签章）：

备案时间：_____年____月___日

附件：

## 一、考核办法

古县街道安置小区季度考核得分由排名考核、季度考核、日常考核三项组成，共100分，其中排名考核40分，季度考核50分，日常考核10分。排名考核时间以市住建局第三方测评时间为准；季度考核为一个季度内不定期考核；日常考核为不定时抽查。甲方有权根据管理需求调整考核内容。

（一）排名考核（40分）

以市住建局第三方测评排名第35名为标准，每低1名扣1分，扣完为止。

（二）季度考核（50分）

（1）物业服务测评（40分）

由物管办相关业务负责人组织，挂钩小区责任人、村（社区）、业委会（物管会）代表、业主代表对照古县街道住宅小区物业服务考核标准进行考核打分，最终得分取平均数；

（2）满意度测评（10分）

与现场测评同步进行，发放5份问卷，每份2分。

（三）日常考核（10分）

由物管办挂钩小区责任人依据日常督查情况及工作配合情况进行打分。

## 二、考核奖惩

物业服务费每年支付款中预留85529元物业费（半年预留42764.5元）作为物业服务考核预留金，甲方按同等金额设置考核激励金（已包含在单年最高限价内），具体奖惩办法如下：

1. 考核得分在90分及以上，考核激励金全额发放；

2. 考核得分在85—89分的，发放90%考核激励金；

3. 考核得分在80—84分的，发放80%考核激励金；

4. 考核得分在70—79分的，发放50%考核激励金

5. 考核得分在60—69分的，不予奖惩；

6. 考核得分在55—59分的，扣除10%考核预留金；

7. 考核得分在50—54分的，扣除20%考核预留金；

8. 考核得分在49分及以下的，扣除50%考核预留金

9. 如物业企业出现以下情形之一的，合同立即终止并扣除全部考核预留金和考核激励金:

（1）服务期间被市住建局列入物业服务企业黑名单的；

（2）因物业服务不到位造成重大安全责任事故、财产损失的；

（3）因物业原因出现集中信访或越级上访或造成恶劣影响事件的；

（4）物业服务合同终止，不按规定办理移交手续的；

（5）物业服务期间单方面强行退出的；

（6）连续两个季度市第三方测评同类小区排名最后10名的；

（7）连续两个季度古县街道季度考核得分60分以下的。

# 古县街道住宅小区物业服务考核标准

| 项目 | 序号 | 考评内容 | 分值 | 计分标准 |
|---|---|---|---|---|
| 综合管理（16） | 1 | 小区内设置服务处，周一至周日在服务处实行8小时业务接待，其余时间在固定地点值班，公示值班与接待电话。 | 2 | 每少一项扣0.5分。扣完为止（下同）。 |
| | 2 | 小区内公示服务内容、收费标准、服务标准、服务时间。 | 2 | 每少一项扣0.5分。扣完为止。 |
| | 3 | 物业服务费收支情况、代收代交和代管费用每年公布1次（合同另有约定的从其约定），无乱收费现象。 | 2 | 未公示扣1分，乱收费扣2分。 |
| | 4 | 小区项目经理持证上岗且与合同一致（取得甲方同意后变更除外），工作人员持证上岗且人员数量满足合同要求 | 10 | 任意一项不满足要求不得分 |
| 秩序维护（18） | 1 | 对日常护卫事项能做出正确反应，能正确使用消防器材，每季度不少于1次安全防范学习，并有相关学习记录。 | 5 | 未按要求培训学习的不得分，没有记录的扣2分。 |
| | 2 | 上岗时佩带统一标志，穿戴统一工作服。 | 5 | 发现一个不符合扣1分。 |
| | 3 | 小区机动车和非机动车停放有序。 | 8 | 发现一辆乱停放扣0.5分。 |
| 清洁卫生（32） | 1 | 楼内公共区域干净整洁，楼道内（包括通道、楼梯、电梯轿厢等）保洁到位，无堵塞、乱堆放；消火栓、信报箱、公共灯具、墙面、门窗以及玻璃等无明显污秽、积灰、积尘。 | 15 | 发现一处不符合要求扣1分。 |
| | 2 | 楼外公共区域卫生良好，路面、绿地、公共灯具、宣传栏（电子屏）、标识标牌、水景、喷水池、垃圾房、垃圾箱（桶）、健身设施等公共设施、设备、场地，保洁清扫到位，无明显积尘、积尘，水面无漂浮物。 | 17 | 发现一处不符合要求扣1分。 |
| 绿化养护（7） | 1 | 乔、灌木保存率85%以上，没有明显空秃等情况 | 4 | 根据实际情况酌情扣分。 |
| | 2 | 草坪保存率80%以上，没有明显空秃等情况 | 3 | 根据实际情况酌情扣分。 |
| 维护保养（15） | 1 | 雨水口开裂、破损等及时更换，排水设施保持完好，明沟内无垃圾和杂草。 | 3 | 发现一处不符合要求扣0.5分。 |
| | 2 | 楼道灯等照明设备完好。 | 3 | 发现一处不符合要求扣0.5分。 |
| | 3 | 消防设施设备完好，消防通道畅通，有消防、防灾减灾应急方案。消防栓每月检查1次，有检查记录。 | 5 | 发现一处不符合要求扣1分，无预案扣1分，无记录扣1分。 |
| | 4 | 小区内各类标识、标牌清晰完好。 | 4 | 发现一处不符合要求扣0.5分。 |
| 相关工作完成情况（12） | 1 | 信访投诉答复、处理情况（如12345、市长信箱、溧阳论坛、微信公众号等）。 | 4 | 未答复处理的，一个扣1分，扣完为止。 |
| | 2 | 及时发现和制止违章搭建、改建以及室内装修拆除承重墙等行为；发现重大违建，24小时内及时上报街道物管办。 | 4 | 没有及时制止和上报的，不得分 |
| | 3 | 其他政府重点工作配合完成情况。 | 4 | 根据实际情况酌情扣分。 |