成交通知书

致：江苏坤园物业管理有限公司

南通市通州区公共资源交易中心通知贵公司(单位），经评审小组评审，并报经采购人确认，贵公司（单位）已成为JSZC-320612-JZCG-C2025-0058号五接镇滨江花苑小区物业管理服务项目项目分包1的成交供应商。

成交金额： 778760.0000元

请贵公司(单位）在中标通知书发出之日起三十日内，按照采购文件确定的事项签订政府采购合同。无正当理由拒不与采购人签订政府采购合同的，根据《政府采购法实施条例》第七十二条追究法律责任。

政府采购类

ZC2025272

特此通知！

南通市通州区公共资源交易中心

2025年12月05日

地址：南通市通州区碧华路197号

电话：0513-86524079

备注：

1.成交供应商可凭政府采购合同办理融资贷款，详情请见江苏政府采购网“政采贷”专栏。

2.如项目收取履约保证金，成交供应商可自愿使用履约保函（保险）代替缴纳履约保证金，具体详见《关于在全省政府采购领域推行电子履约保函（保险）的通知》（苏财购〔2023〕150号）规定。

风险提示：如因质疑、投诉事项成立或因财政部门监督检查，导致成交结果发生变化的，本成交通知书自动作废。

物业服务合同

甲　　方：南通市通州区五接镇人民政府　；

住　所　地：　南通市通州区五接镇　　；

乙　　方：　江苏坤园物业管理有限公司　；

根据《物业管理条例》和相关法律、法规、政策，根据有关法律、法规，在自愿、公平、协商一致的基础上，甲乙方就五接镇滨江花苑物业管理服务达成如下协议：

第一章　物业的基本情况

第一条　物业的基本情况

物业名称：五接镇滨江花苑物业管理服务项目

物业类型：　安置房住宅

座落位置：　滨江花苑位于五接镇天后宫村

建筑面积：　122053.5 平方米

第二章　双方的权利和义务

第二条　甲方的权利义务

1、审核乙方拟订的物业管理方案。

2、负责制定临时业主规约文本并将其作为安置户遵守的依据。

3、审定乙方提出的物业管理服务年度计划、物业管理使用的年度财务预算和决算。

4、检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况并对乙方进行月度考核。

5、委托乙方管理的房屋、设施、设备应达到规定标准要求。

6、负责向乙方移交现有的工程技术资料(资料所有权归全体业主)。

7、日常管理期内出现房屋质量问题，乙方及时做好记录并通知甲方，一年汇总一次，由甲方统一进行维修的招标，确定维修单位，竣工结束后乙方需对维修部分把关。水电在接到书面通知二十四小时以内到位处理，土建在接到书面通知一周

内到位处理，维修单位如未能在约定的时间内处理，乙方可先行处理，费用在审核后如实到甲方报支，甲方再从维修单位工程款中扣除。

8、负责小区内每天生活垃圾的清运，垃圾桶由甲方按规定提供，乙方负责保管使用。

9、电梯的维护、保养由甲方进行招标后，乙方负责确保电梯日常的正常运行检查，出现问题及时联系维修单位。

10、甲方提供一间物业管理用房，物业管理用房的水、电费用由乙方承担。

第三条　乙方的权利义务

1、根据有关法律法规和合同的约定，针对本物业的实际情况，制订物业管理工作制度。

2、与物业购买人签订物业管理服务合同。

3、制止违章搭建或其它侵害公共利益的行为。发生此类情况，可以向相关执法部门直至人民法院提起民事诉讼。

4、可选聘专业公司承担本物业的专项经营业务，但不得将本物业的管理责任转让给第三方。

5、向业主和物业使用人告知物业使用的有关规定。当业主或物业使用人装修物业时，告知有关限制条件，订立书面约定，并负责监督。

6、负责编制年度维修养护管理计划、物业管理服务资金使用计划及决算报告。

7、不得擅自占用和改变本物业公共设施的使用功能。如需在本物业内改、扩建或完善配套项目，须在征得甲方同意并报呈有关部门批准后方可实施。

8、接受政府有关行政主管部门的监督和考核，其每月的考核实行绩效挂钩。

9、按规定协助甲方收取商业用房租金。

10、乙方关于本项目中标之标书、含投标承诺均为本合同之附件，乙方必须自觉遵守（详见第三章服务内容与质量）。

11、乙方负责小区公共厕所的清洁，基本的办公设备由乙方自负。

12、法律法规赋予的其它权力。

第三章　服务内容与质量

第四条 在本项目物业管理区域内，乙方须提供的物业管理服务包括以下内容：

1.本招标文件第二部分 招标书中《㈡、服务内容与标准 1、服务内容》所包

含的所有内容；

2．消防设施维保。物业公司需自行聘请具备消防设施工程专业承包贰级及以上资质或消防设施工程设计与施工贰级及以上资质（处在有效期内），具备有效的企业安全生产许可证的维保单位，物业公司负责对消防工作考核、支付薪酬、支出耗材、设备维修等。维保面积：滨江花苑消防维保，多层（1#-12#、13#-22#）及小高层（23#-28#），总建筑面积122053.5平方米。对现有的消防设施设备全面进行维保，保证消防系统正常运行并符合相关的行业执行标准。

3．房屋建筑共用部位管理、维修登记、及养护（物业单位负责对需要维修的部分及时登记，一年汇总一次，由业主统一进行维修的招标，确定维修单位，物业督促维修管理，竣工结束后物业单位需对维修部分把关），包括楼盖、屋顶、墙面、楼梯间、走廊通道、连廊、门厅、电梯间、楼梯扶手等。

4．房屋建筑本体共用设施设备（共用的上下水管道、落水管、烟囱、共用照明、天然管道维护与管理、天线、加压供水设备、配电系统、楼内消防设施设备、电梯等）的维修登记、养护、管理和运行服务。

5．本物业规划红线内属物业管理范围的市政公用设施（道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、池、井、绿化、室外泵房、监控、路灯、地面地下停车场）的维修登记、养护和管理。

6．本物业规划红线内的属配套服务设施（球场、商业网点、健身器材等）的维修登记、养护和管理。

7．小区内的装潢垃圾定期（临时堆放不超过半个月）由物业公司清运出去，当镇村有要求时，建筑垃圾必须由物业公司及时清运；凡小区内出现的农作物秸秆、生活垃圾等均属于物业管理的清理范畴，必须日产日清；装潢垃圾及农业废弃物等非生活垃圾，由天后宫村委会指定一个堆放点，物业公司负责将上述垃圾运送到位，同时要保持该堆放点周边的清洁干净。

8.每月至少一次清理小区内所有河道里（池塘、小区外围河道等）的水生植物、漂浮物等。

9.积极配合区镇对小区各项工作的考核与宣传等。

10.小区内的大构件全部清理干净，此项工作列入镇重点考核对象。

11.小区内被霸占车库如果经清理并移交物业公司后，必须保证空出车库不被再次占用。

12.物业公司负责对本小区消防维保单位、电梯维保单位的监督与考核工作，

考核结果作为支付上述维保单位服务费的主要依据。如发生物业公司管理考核不到位导致小区消防、电梯发生故障或遭到居民投诉，甲方有权扣减物业服务费用。

13.物业管理区域绿化养护费用（卫生室西边小游园面积：3780 ㎡，污水处理厂前的小游园面积：7650 ㎡，物业办公室附近小游园 578.5 ㎡。）

14.物业管理期间，限高门等硬件设施如发生破损，乙方必须恢复限高门。

15．公共环境（包括公共场地、道路、房屋建筑物共用部位）的清洁卫生及垃圾管理。

16．交通、车辆行驶及停泊。

17．配合和协助当地公安机关进行安全监控和巡视等保安工作（但不含人身、财产保险保管责任）。

18．社区文化娱乐活动。

19．物业规章制度及物业管理档案、资料；

20．法规和政策规定由物业管理公司管理的其它事项；

具体要求：

1、公共设施、设备维护与管理

（1）每年对房屋共用部位、设施设备、道路、绿地等进行全面检查一次；每半年检查巡视 1 次房屋主体结构；每日巡视 1 次单元门、楼梯间通道部位无杂物堆放及其共用部位的门窗、玻璃、路灯等。巡视有记录，楼梯公用灯泡、触摸开关损坏由中标单位及时负责购买更换，巡检结束将检查情况及建议报镇有关职能部门。

（2）对业主房屋进行装修管理，对装修中的违约行为及时劝阻，已造成后果或拒不改正的及时报告有关部门依法处理。

（3）每年对共用明装给水管道进行 1 次全面检查。

（4）每月清扫 1 次排水明沟内的泥沙、纸屑等垃圾，排水通畅，无积水；地下管井堵塞及时疏通。

（5）供配电系统、弱电系统建立相关规章制度，操作人员受过专业培训，持证上岗，每月填写运行记录，建档备查。

（6）避雷接地系统进行维护、在大雷雨过后及时对系统检查，发现严重腐蚀、松脱等立即更换或紧固。

（7）加强道路维修与养护，保持道路畅通，路面平坦整齐、无违占行为、排水畅通；停车场内设施完好，符合停车规范要求。

（8）小区内及店面房周边严禁违章建筑及棚舍搭建，发现建成一起违章建房

同时未及时制止并上报的，扣除物业管理费5000元。小区内严禁乱堆乱放杂物，发现一起未及时制止的，扣除物业管理费300元。

2、公共卫生清洁整治与管理

（1）共用楼道、公用厕所保洁：每周打扫1次各楼层通道和楼梯台阶；每日公厕卫生间清洁1次，每月消杀2次，6-10月份每周一次。

（2）停车场保洁：每周清扫1次停车场纸屑和垃圾，每季度冲刷1次消杀工作。

（3）道路保洁：每天清扫1次，保证无生活垃圾、漂浮垃圾、路面整洁，半年修理并清洁路灯1次，目视灯具、灯座、灯盖、灯罩无厚积灰。

（4）标识、宣传牌、雕塑、信报箱保洁：标识、宣传牌每月擦拭1次。清洁后检查无污渍、无积灰，不损伤被清洁物。小区内无乱设广告、字画等现象。

（5）绿化带保洁：每日清扫1次绿化带、草地上的果皮、纸屑等垃圾，目视基本无杂物、无污渍、无垃圾。

（6）休闲、娱乐、健身设施保洁：每周清洁1次。

（7）垃圾桶、果皮箱每日清理1次；周围地面散装垃圾不明显、无明显污迹。生活垃圾由业主自己送至指定垃圾箱，确保垃圾箱无明显污垢（垃圾桶外表每月清洗两次）。

（8）负责联系并协助环卫所清理净化池。

3、公共秩序维护与管理及公共安全防范

（1）有专职安全护卫人员，当班时佩戴标志，有工作及交接记录。

（2）巡逻：每日夜间巡逻不少于2-4次，安全巡逻有记录，镇职能管理部门将定期抽查。

（3）设有业主求助与报警电话，24小时有人值守，有紧急事故处理预案。

（4）交通、车辆管理：有较完善的车辆管理制度，小区设置明显的交通标志，维持交通秩序。

（5）健全消防组织，建立消防责任制，做好居住业主安全及消防宣传。

（6）保证小区内集体公共资产（如剩余房源、车库等）及设施不被侵占、破坏、偷盗。

4、绿化养护与管理

（1）已成活绿化保活率在90%以上，无杂草、无虫害、无堆物、无践踏、无占种；每年至少进行1次施肥、补苗；至少进行2次修剪。无明显死树和明显枯枝

死叉，缺株在5%以下。

（2）花坛长势良好，有黄叶、落叶的株数在20%以下。绿化区域要严控侵占种植，如中标单位不能控制侵占种植的，被侵占种植的面积将扣管理费5元/平方米，直至恢复被侵占的绿化。

5、档案管理

（1）档案资料及制度齐全完整，分类成册，查阅方便。

（2）及时变更登记，帐物相符。

（3）中标方工人工资等必须按规定到位，如乙方未按用工合同支付，甲方有权代物业服务费中支付。接受甲方财务监督，6个月报送财务报表一次。

（4）合同到期后，如乙方不能提供档案资料扣除总服务费的5%，如果中途甲方突击检查发现资料不全的一次扣除当月管理费用的2%。

6、其他（接待）

（1）佩戴统一标志、大方，衣着整洁，表情自然和谐、亲切，对业主一视同仁。

（2）有完善的值班制度和交接班制度，工作记录。急修服务2小时内修复，若不能，要有紧急处理措施，并做出解释，做出限时承诺；小修2日内修复。

第五条　在物业管理区域内，乙方提供的物业管理服务应达到约定的质量标准符合《城市新建住宅小区及企事业单位物业管理办法》要求，日常达到《普通住宅小区物业管理服务等级标准》三级管理标准。

第六条　单个业主亦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。

第四章　服务费用

第七条　本物业管理区域物业服务收费选择由甲方支付方式，按季付款，并与管理考核业绩相挂钩，在每个季度结束后的第一个月内凭发票结算费用。

本物业管理区域物业服务费每年为：柒拾柒万捌仟柒佰陆拾元整。

¥：778760元

第八条　物业服务费用主要用于以下开支：

1、管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；

2、物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用（含日常运行、维护

的水、电费，和低值易耗品费，不含二次供水的维护保养费和电费及其余共用部位的电费）；

3、物业管理区域清洁卫生费用；

4、物业管理区域绿化养护费用；

5、物业管理区域秩序维护费用；

6、办公费用；

7、物业管理企业固定资产折旧；

8、物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；

9、法定税费；

10、物业管理企业的利润。

物业公司还需支付以下费用

1、小游园绿化管护、别墅区道路及广场保洁、河道及河坡保洁、雨污水主支管的疏通、路灯及公共照明的日常维护及修复。

2、要保持雨污水管畅通，如发生堵塞必须及时清理恢复（含雨污支管道修复）。一年必须疏通一次雨污水主管管道。

3、农业废弃物及建筑装潢等非生活垃圾由天后宫村委会指定一个堆放点，物业公司负责将上述垃圾运送到位，生活垃圾由物业公司清扫收集保证日产日清。

4、绿化修剪必须由专业人员操作，保证绿化美观。专人专岗，严禁一人多岗、混岗等。

5、建筑主体及附属设施、道路等项目需维修时，由物业公司统一整理，汇总后报给甲方。

6、涉及住户房屋维修时，物业公司必须做好登记、拍照、了解实际情况后制定初步的维修工程量表格。

7、小区各入口设置限高门，严禁集装箱进入。加强小区内车辆秩序管理，适当增划停车位、增设禁停标志。

8、配合甲方做好文明城市创建等类似的宣传工作，宣传栏、横幅动态更新，配合甲方及天后宫村委会做好迎查准备工作。

第九条　乙方按照上述标准收取物业服务费用，并按本合同约定的服务内容和质量标准提供服务，盈余或亏损由乙方享有或承担。

第十条　本项目为开放式安置房小区，且住户已全部安置到位；施工已过保修期，管理期间发现房屋或配套设施需要进行维修的，需乙方统一记录，一年汇总一次，由甲方进行招标维修，乙方负责质量把关。

第十一条　物业服务费用由南通市通州区五接镇人民政府支出，物业服务费用按甲方考核业绩挂钩并按季结算（具体考核细则由甲方按招标时的质量标准制定）。

第十二条　物业管理服务费用不包括业主及非业主使用人的人身财产保险费用。

第五章　物业的承接验收

第十三条　乙方承接物业时，甲方应配合乙方对物业共用部位、共用设施设备进行查验。

第十四条　甲乙双方确认查验过的物业共用部位、共用设施设备如有问题，应由甲方负责解决。

第十五条　对于本合同签订后承接的物业共用部位、共用设施设备，甲乙双方应按照前条规定进行查验并签订确认书，作为界定各自在开发建设和物业管理方面承担责任的依据。

第十六条　乙方承接物业时，甲方应向乙方移交下列资料：

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、物业质量保修文件和物业使用说明文件；

第六章　物业的使用与维护

第十七条　乙方应制定本物业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规章制度。乙方根据规章制度提供管理服务时，甲方、业主和物业使用人应给予必要配合。

第十八条　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、业主和物业使用人的监督。

第十九条　甲方因维修物业或者公共利益确需临时占用、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，应征得相关业主和甲方的同意。临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应在约定期限内恢复原状。

第二十条　乙方与装饰装修房屋的业主或物业使用人应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、装修管理服务费用等事项进行约定，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。

第二十一条　本小区为开放式小区，合同生效后甲方向乙方提供能够直接投入使用的物业管理用房。甲方所提供的物业管理用房，乙方在受托管理期间具有使用权，但不得改变其用途。

第七章　履约保证

第二十二条　乙方在合同签订前向南通市通州区五接镇人民政府财政所交纳履约保证金（伍万元），服务与管理 6%，安全文明 1%，人员在岗 1%，提供规范资料 2%。

第二十三条　本合同终止后，由南通市通州区五接镇人民政府财政所退还乙方缴存的保证金（免息）。

第二十四条　如由于甲方过错致使本合同不能履行，由甲方返还履约保证金并赔偿乙方因此产生的经济损失；如由于乙方过错致使本合同不能履行，乙方无权要求返还履约保证金，并应赔偿甲方的经济损失。

第八章　违约责任

第二十五条　甲方违反本合同的约定，致使乙方的管理服务无法达到本合同约定的服务内容和质量标准的，由甲方赔偿由此造成的损失。

第二十六条　除前条规定情况外，乙方的管理服务达不到本合同约定的服务内容和质量标准，按每月考核成绩平均每季度低于 80 分（含）以下的按每分扣 800 元物业服务违约金。如因乙方管理不善达不到合同约定要求，或业主意见大，或出现重大管理失误，甲方有权终止委托合同。

第二十七条　因乙方或其工作人员原因给业主或物业使用人造成损失的，乙方应承担相应的赔偿责任。

第二十八条　乙方及其各班组要建立安全领导小组，设立专职安全员与甲方保持联系，并定期对其职工进行安全教育，经常进行安全施工检查（特别是班前教育检查），且和职工个人要签定安全责任书并缴纳意外伤害险，乙方在管理过程中发生安全事故，由此产生的一切后果均由乙方承担。

第二十九条　在管理过程中，因下列事由所致的损害，不论其为直接或间接，

均构成对乙方企业的免责事由，乙方不负赔偿之责：

1、天灾、地震等不可抗力的事由所致的损害；

2、暴动、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者，不在此限；

3、乙方已履行本合同约定义务，但因物业本身固有瑕疵造成损失的；

4、因非乙方责任出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其他公用设施设备运行障碍造成损失的；

5、因业主或第三者之故意、过失所致的损害，或因甲方延迟交付物业服务费用导致物业管理服务不能正常开展所产生的损害；

6、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；

7、业主或物业使用人专有部分的火灾、盗窃等所致的损害；

8、停车场内，车辆被窃、被破坏或车内财物被窃的损害；

9、除上述各款外，其它不可归责于乙方之事由的。

第九章　其它事项

第三十条 本合同自双方签章起生效，管理期限有效期为壹年：服务时间自2025年12月09日起—2026年12月08日止；本合同到期后，经考核后确定中标人能够满足物业服务需求的，可与中标人续签下一年度合同，亦可重新组织招标采购。

第三十一条　本合同终止时，乙方应将物业管理用房、物业管理相关资料等属于全体业主所有的财物及时完整地移交给甲方代管。

第三十二条　甲方委托乙方对违反物业管理法规和规章制度以及业主规约的行为进行处理：包括予以罚款、责令停工、责令赔偿经济损失，以及采取合法措施对拒不改正违章行为的责任人进行处理。

第三十三条　本合同的附件为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。本合同文件的组成及解释顺序如下：①：本合同书；②中标通知书；③招标文件。

第三十四条　本合同未尽事宜，双方可另行以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同存在冲突的，以本合同为准。

第三十五条　本合同在履行中发生争议，由双方协商解决或向该物业项目所在

地的区政府申请调解，协商或调解无效的，可向甲方所在地人民法院起诉。

第三十六条本合同一式陆份，甲方叁份，乙方叁份，每份合同均具有同等法律效力。

甲方（签章）：

法定代表人：

联系电话：

乙方（签章）：

法定代表人：

联系电话：

2025年12月08日