常州市政府采购合同（新桥街道）（合同编号）

项目名称：常州市新北区新桥街道安置小区物业服务项目

项目编号：JSZC-320400-JZCG-G2026-0079

甲方：（买方）常州市新北区新桥街道办事处

乙方：（卖方）常州龙荟生活服务有限公司

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，甲乙双方按照常州市政府采购中心的采购结果签订本合同。

第一条　采购内容

1、项目名称：常州市新北区新桥街道安置小区物业服务项目。

2、采购内容：新景花苑一期（东至：华山路，西至：武夷山路，南至：云河路，北至：红河路）、新景花苑二期（东至：龙六路，西至：云台山路，南至：新桥大街，北至：云河路）、新景花苑三期（东至：云台山路，西至：华山北路，南至：新桥实验小学围墙，北至：红河路）、新景花苑四期（东至：龙六路，西至：云台山路，南至：云河路，北至：红河路）、新龙花苑（东至：云台山路，西至：武夷山路，南至：新桥大街，北至：云河路）、新盛花苑（东至：长江北路，西至：崇义路，南至：辽河路，北至：新长路）、新欣嘉园（东至：武夷山路，西至：长江北路，南至：新锦路，北至：小区围墙）七个小区的物业服务。

3、服务范围：包括但不限于小区内的房屋管理、设施设备管理、公共秩序维护、公共区域保洁服务、绿化养护管理、垃圾收运等服务。

4、服务期限：

（1）3 年，采用（1+1+1）模式，合同一年一签，以甲方通知服务单位进场时间为准。

（2）第一期合同内，前三个月为试用期，试用期满经考核月度平均得分 90 分及以上，合同方继续生效。三个月试用期内物业服务公司服务工作无法满足甲方要求的，甲方有权随时单方面解除合同且不承担违约责任。

（3）合同一年签订一次，合同期满后甲方有权根据考核结果决定是否与物业服务公司续签下一年合同，**有一个或超过一个小区年度平均分为 80 分（不含）以下的，招标人有权立即解除合同，解除合同的通知自发出之日生效。**

本次签订的服务期为 2026 年 6 月 1 日至 2027 年 5 月 31 日。

5、乙方项目负责人：尤龙 13685273909 。

第二条 合同总价款

1、本项目合同人民币总价款为 36720000 元 （小写），叁仟陆佰柒拾贰万元整 （大写）。即：本项目年度合同人民币总价款为 12240000 元 （小写），壹仟贰佰贰拾肆万元整 （大写）

2、合同总价的组成

新景花苑一期总价为 2114640 元/年 （小写），贰佰壹拾壹万肆仟陆佰肆拾元/年 （大写）

新景花苑二期总价为 2024568 元/年 （小写），贰佰零贰万肆仟伍佰陆拾捌元/年 （大写）

新景花苑三期总价为 839464.5 元/年 （小写），捌拾叁万玖仟肆佰陆拾肆元伍角/年 （大写）

新景花苑四期总价为 860452.62 元/年 （小写），捌拾陆万零肆佰伍拾贰元陆角贰分/年 （大写）

新龙花苑总价为 3132000 元/年 （小写），叁佰壹拾叁万贰仟元/年 （大写）

新盛花苑总价为 757512 元/年 （小写），柒拾伍万柒仟伍佰壹拾贰元/年 （大写）

新欣嘉园总价为 2511362.88 元/年 （小写），贰佰伍拾壹万壹仟叁佰陆拾贰元捌角捌分/年 （大写）

第三条 组成本合同的有关文件

下列关于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）采购文件；

（2）投标文件；

（3）中标通知书；

（4）中标人在投标、评标过程中所作其它有关承诺、声明、书面澄清；

（5）甲乙双方商定的其他文件等。

第四条 权利保证

乙方应保证甲方在合同履行期限内不受第三方提出侵犯其专利权、版权、商标权或其他权利的起诉。一旦出现侵权，乙方应承担全部责任。项目经理及服务团队人员未经甲方确认不得擅自更换。涉及项目经理配置和调整，需征得甲方正式同意。

第五条　质量保证和售后服务

1、乙方应按采购文件规定的服务要求、技术要求、质量标准向甲方提供服务。

2、质量保证：详见投标文件。

3、售后服务：详见投标文件。

采购文件、投标文件、合同条款及中标通知书，中标人在投标、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。

第六条　验收

验收主体：甲方

验收时间：履约验收条件达到时，甲方应当在 5 个工作日内启动履约验收工作，并向乙方发出《政府采购履约验收通知单》。

验收方式：甲方应当成立验收小组，负责采购项目履约验收具体工作。（技术复杂或专业性强的政府采购项目，可以邀请有资质的第三方专业机构参加验收并出具专业意见。对于甲方和使用人分离的采购项目，甲方或其委托的采购代理机构应当邀请实际使用人参与验收。政府向社会公众提供的公共服务项目，验收时应当邀请服务对象进行公共服务项目满意度评价，评价结果作为履约验收的参考依据。）

验收内容：验收小组应当制定验收工作实施方案，按照方案开展验收，出具验收意见。

验收标准：应当符合政府采购合同约定、乙方投标文件的承诺、法律法规以及国家强制性标准等，对服务类采购项目，可以参照行业标准、专业标准等。

第七条　履约保证金

本项目(不收取)履约保证金。

第八条　合同转包或分包

8.1 乙方不得将合同标的转包给他人履行。

8.2 乙方应当按照投标文件中提供的分包意向协议履行合同。

第九条　付款

1、本合同项下所有款项均以人民币支付，乙方向甲方开具发票。

2、付款方式

2.1 支付方式：本项目所有款项均以人民币支付。

2.2 分期付款：合同总金额按半年支付一次。费用与月度考核结果挂钩，经双方确认后进行支付。满足合同约定支付条件的，自收到发票后 10 个工作日内支付。

2.3 考核

考核按百分制进行评分，由招标人代表进行月度考核。月度考核分值达到 90 分（含）的，该小区按月度物业管理服务费的 100%予以结算；85（含）-90 分（不含）以下的，该小区按月度物业管理服务费的 99%予以结算；80（含）-85（不含），该小区按月度物业管理服务费的 98%予以结算；有一个或超过一个小区年度平均分为 80 分（不含）以下的，招标人有权立即解除合同，解除合同的通知自发出之日生效。

第十条　违约责任

1、甲方无正当理由拒绝验收或拒付合同款项的，应向乙方偿付合同总价 10％的违约金。

2、乙方无法完成项目的，应向甲方支付合同总价 10％的违约金，同时甲方有权解除合同。

3、乙方逾期完成项目的，每逾期 1 天应向甲方偿付逾期交付合同总额 0.5％的滞纳金，但滞纳金累计不得超过逾期交付合同总额的 5％；一旦滞纳金总额累计达到逾期交付合同总额的 5％，甲方有权解除合同。逾期超过 1 年，视乙方无法完成项目，项目自动终止，甲方停止支付剩余款项并按相关条款进行处理，剩余款项包括已经申请但并未支付款项。

4、乙方完成的项目不符合要求的，应按照甲方选择的下列一种或多种方式承担赔偿责任：

(1)在甲方同意延长的期限内交付符合要求的提供服务并承担由此给甲方造成的一切损失；逾期未完成或完成的项目仍不符合要求，乙方应向甲方支付合同总价 10%的违约金，同时甲方有权解除合同。

(2)在甲方规定时间内，修正有缺陷的部分以达到合同规定的要求并承担一切费用和风险，同时承担甲方因此所遭受的全部损失；

(3)按合同规定同种货币退还甲方已付款项，同时承担由此发生的一切损失和费用，包括但不限于利息、银行手续费及所需的其他必要费用。

5、乙方未按规定和承诺提供伴随服务、售后服务的，应向甲方支付合同总价 5%的违约金。

6、违约方承担违约责任并不影响其合同项下的义务(合同解除的除外)。

7、其他：___无___。

第十一条　不可抗力

1、不可抗力，是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况，如战争、动乱、瘟疫、严重火灾、洪水、地震、风暴或其他自然灾害等。

2、任何一方因不可抗力不能履行本合同规定的全部或部分义务，应尽快以书面形式将不可抗力的情况、原因及对履行本合同的影响等及时通知另一方。同时，遭受不可抗力影响的一方有义务尽可能及时采取适当或必要措施减少或消除不可抗力的影响，因未尽本义务而造成的相关损失由其承担。

3、发生不可抗力事件，任何一方均不对因不可抗力无法履行或迟延履行本合同义务而使另一方蒙受的任何损失承担责任，法律另有规定的除外。

4、合同各方应根据不可抗力对本合同履行的影响程度，协商确定是否终止本合同或是继续履行本合同。

第十二条　合同的变更和终止

1、除《政府采购法》第五十条规定的情形外，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、除发生法律规定的不能预见、不能避免并不能克服的客观情况外，甲乙双方不得放弃或拒绝履行合同。

第十三条　合同的终止

本合同因下列原因而终止：

(1)本合同正常履行完毕；

(2)因不可抗力导致本合同无法履行或履行不必要；

(3)任何一方行使解除权解除本合同；

(4)合同的继续履行将损害国家利益和社会公共利益。

除上述情形外，甲乙双方不得擅自终止合同。

第十四条　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）向甲方所在地仲裁委员会按其仲裁规则申请仲裁。

2、在仲裁期间，本合同应继续履行。

第十五条　合同生效及其他

1、本合同由甲乙双方签字、盖章后生效，并通过“苏采云”系统在线签订。

2、本合同应按照中华人民共和国的现行法律进行解释。

甲方（招标人）：　　（盖章）

地址：

法定（授权）代表人：

年　　月　　日

乙方（投标人）：　　（盖章）

地址：

法定（授权）代表人：

年　　月

附件一：物业服务管理项目考核表

新桥街道_____小区物业服务管理项目考核表

项目服务	内容	服务标准	分值	扣分细则	备注
组织管理（20 分）	人员管理（10 分）	现场配备的项目经理、内勤、秩序维护、保洁等人员数量与中标文件配置的人员数量一致。	7	不一致的扣 7 分。	
		上岗时佩带统一标志，穿戴统一制服，仪容仪表规范整齐。	2	有穿戴不整齐每一人扣 1 分，直至扣完。	
		了解物业管理及有关规定，能正确使用工作中所需设备和工具。	1	未能正确使用者每一人扣 0.2 分，直至扣完。	
	经费制度（5 分）	按照政府规定规范操作，账目清晰。	3	账目不清晰的有一处扣 0.5 分，直至扣完。	
		物业服务费收支情况以及代收代交、代管费用每月公布 1 次（合同另有约定的从其约定）。	2	未进行公布的扣 2 分。	
	管理制度（5 分）	制定小区物业管理与物业服务工作计划并组织实施，每月向委托方报告一次计划实施情况。	2	未制定工作计划的扣 2 分。	
		（1）建立值班和交接班等制度，有详细记录；	1	未建立管理制度、台账不齐全扣 1 分。	
		（2）制定服务处内部管理制度、考核制度；			
		（3）服务场所公示办事制度、办事规章、服务时间等。			
		建立档案管理制度，含电梯维保、绿化管养、消控维保等档案。	1	资料目录每少一份扣 0.5 分，直至扣完。	
		办公室内外环境清洁、整齐、有序，办公桌面归置整齐，卫生间整洁无异味。	1	告示栏不整洁扣 0.1 分；墙面剥脱、有较大污迹、蛛网一处扣 0.1 分，直至扣完。	
业务考核（70 分）	长效管理（25 分）	配置专门清运垃圾分类的车辆，每天收集垃圾 2 次，将生活垃圾运送至小区指定垃圾堆放点，需和建筑垃圾堆放点分开设置。垃圾桶保持清洁，周围地面无明显垃圾及污迹。定期消杀及灭鼠害蚊蝇。	5	未及时收集、清运造成满溢一处扣 0.5 分，出现抛洒滴漏扣 0.5 分，其余每发现一处不符合扣 0.5 分，直至扣完。	
		通道、电梯轿厢、楼梯栏杆、	15	公共区域及设施每发	

项目服务	内容	服务标准	分值	扣分细则	备注
		台阶、单元门保持清洁，保洁后无明显积灰及蜘蛛网;宣传栏、标识、信报箱、健身设施等目视无积灰、无乱涂乱贴;设置警示标识,楼外公共区域无乱堆放。按规定对单元楼道进行美化出新，定期清理，无乱堆放、私拉乱接电线、乱张贴乱涂写等。保证商铺沿街路面整洁、无明显油污脏乱差;每季度疏通 1 次排水沟,楼顶每年检查清理雨水口 1 次,排水设施完好。		现一处明显积灰（未有保洁痕迹）扣 1 分，乱涂乱画乱贴每发现一处扣 1 分，警示标识未设置每一处扣 1 分，乱堆放扣 1 分，私拉乱接充电每发现一处扣 2 分。落水管、雨水口破损发现一处扣 1 分，直至扣完。	
		根据常州市城市长效综合管理考评标准及扣分细则(住宅小区)，采用市区抽测或街社联测方式进行考核	5	有 1 个问题扣 1 分，扣完为止。对问题拒不整改的有一次扣 5 分。	
	治安保卫（11 分）	岗亭内外环境整洁有序,主次出入口 24 小时值班看守，对进出车辆、人员做好登记，有台账。早晚进出高峰时段安排保安员立岗，严禁拾荒、流动摊贩进入小区。按规定开展巡逻，配置巡更点位打卡系统，实行电子化管理。	5	岗亭内外脏乱差扣 1 分，脱岗、睡岗发现一次扣 2 分，巡岗不到位发现一次扣 1 分，无立岗扣 0.5 分，无进出登记台账扣 0.5 分，小区内有拾荒车辆和流动摊贩,发现一例扣 1 分，直至扣完。	
		引导机动车辆进小区规范停放，小区内交通标识明显完整，停车位干净整洁，按规定收取停车费用。	6	车辆不按规定位置停放，发现一辆扣 1 分，机动车辆停放堵塞消防通道、道板上停车、绿化带内停车、僵尸车发现一辆扣 2 分，直至扣完。	
	消防管理（10 分）	每月 1 次检查与维护,消防栓（箱）、灭火器、烟感头、喷淋头、消防水阀、消防标志、疏散指示灯、消防应急灯、消防排烟系统等消防设备 24 小时正常运转;每月检测 1 次消防设备，发现压力不够，马上检修排除故障。	5	1、消防设施运行不正常的发现一处扣 1 分; 2、消防设备不符合要求发现一处扣 0.5 分; 3、发现故障未及时进行检修发现一处扣 0.5 分；直至扣完。	
		灭火器每月检查 1 次,发现压力不够，及时更换。	2	发现一处未及时更换的扣 0.5 分,直至扣完。	

项目服务	内容	服务标准	分值	扣分细则	备注
		每年演习 1 次,消防演习时以检查消防监控设备工作状态。	3	未制定工作计划的扣 3 分。	
	秩序管理（16 分）	小区实行封闭式管理;门岗专人值守，穿制服上岗，24 小时执勤，来人、来车登记，防止闲杂人等进入;非高峰时间门卫挡杆处于关闭状态。	5	不封闭管理，扣 1 分；门岗脱岗，无制服，扣 1 分；外来人员、车辆不登记，扣 1 分；无人值守扣 1 分；档杆处于常开状态，扣 1 分；直至扣完。	
		小区车辆各归其位，停放有序，不占用人行道和绿化带，外来车辆进出实行登记。	6	非机动车摆放混乱，影响居民出行，扣 2 分；车辆占用人行道、绿化带，外来车辆未登记，有一例扣 0.5 分；直至扣完。	
		禁止乱堆放、乱张贴、乱悬挂、乱涂写、乱拉充电线的行为。	5	五乱现象有一项扣 1 分；直至扣完。	
	收费管理(8 分）	在制定收费标准时,应参考市场价格水平和业主的支付能力，确保物业费用的公平性。	2	收费标准高于常州市市场价格水平的，有一次扣 1 分；直至扣完。	
		中标供应商应当将收费标准、收费周期以及收费计算公式等信息在小区内明显位置进行公示。同时，中标供应商还应邀请业主代表参与收费公示环节,增加公示的可信度和公正性。	2	收费标准、收费周期以及收费计算公式等信息在小区内明显位置未公示的，有一次扣 1 分；发现乱收费的，有一次扣 1 分,直至扣完。	
		招标人委托代为收取费用的（如物业费、停车费、广告费等），应积极配合收取。	4	代为收取费用不作为的或未达到招标人要求的，有一次扣 1 分；直至扣完。	
小区创建（10 分）	红色物业(6 分）	1.加强安全管理；	6	由根据实际情况打分	
		2.提供便捷的生活服务；			
		3.加强环境卫生管理；			
		4.健全小区管理体制；			
		5.优化物业设施管理；			
		6.加强小区文化建设；			
		7.积极回应居民需求；			
		8.加强对业主委员会的支持；			
		9.加强对业主的教育和引导；			
		10.建立健全的投诉处理机制。			
	平安小	1.完善小区安全设施；	2	由根据实际情况打分	

项目服务	内容	服务标准	分值	扣分细则	备注
	区（2 分）	2.加强小区安全管理；			
		3.加强小区安全宣传；			
		4.加强小区安全合作。			
	其他（2 分）	积极动员业主参与小区治理，开展常态化、规范化的活动	1	由根据实际情况打分	
		物业服务企业定期组织研讨，为业主生活提供便利	1	由根据实际情况打分	
创建荣誉	加分项	取得省级及以上荣誉有一个加 3 分，取得市级荣誉有一个加 2 分，取得区级荣誉有一个加 1 分，以当月授牌、文件或通知为准。		由根据实际情况加分	
清洁小屋的管理		落实清洁小屋的运行机制，确保清洁小屋服务设施常态化运转	2	由根据实际情况加分	

附件二：廉政责任书

廉政责任书

甲方：（买方）常州市新北区新桥街道办事处

乙方：（卖方）常州龙荟生活服务有限公司

本责任书适用于江苏龙城国有控股集团及其子公司签订的所有非工程类合同，甲乙双方于2026年 4 月签订了 常州市政府采购合同（新桥街道） （以下简称该合同），为规范甲乙双方在合作过程中的廉洁行为，保证双方合作的公平、公正性，根据国家有关法律法规和廉政建设责任制规定，特订立本廉政责任书，供双方遵守执行。

第一条　双方权利和义务

（一）严格遵守党和国家有关法律法规及双方单位的有关廉政规定。

（二）严格履行双方签订的该合同文件，自觉按该合同执行。

（三）双方的业务活动坚持公开、公平、公正、诚实、信用的原则（除法律认定的商业秘密和合同文件另有规定之外），不得损害国家和集体利益及违反甲、乙双方管理规章制度。

（四）发现对方在业务活动中有违规、违纪、违法行为的，应及时提醒对方，情节严重的，应向其上级主管部门或纪检监察部门举报。

（五）不准向对方和相关单位索要或接受回扣、礼金、有价证券、贵重物品和好处费、感谢费等。

（六）不准在对方和相关单位报销任何应由本方或个人支付的费用。

（七）不准要求、暗示和接受对方和相关单位为个人提供住房装修、婚丧嫁娶、配偶子女的工作安排以及出国（境）、旅游等提供方便。

（八）不准参加有可能影响公正执行合同的对方和相关单位的宴请和健身、娱乐等活动。

（九）不准向对方介绍或让配偶、子女、亲属参与同本方该项目实施合同中有关的设备、材料、劳务等经济活动。不得以任何理由向乙方和相关单位推荐该项目合同规定以外的材料、设备等。

（十）不得为对方单位或个人购置通讯工具、交通工具或高档办公用品等，该合同另有约定的除外。

第二条 违约责任

（一）甲方及其工作人员违反本责任书约定义务的，甲方有权依据有关法律法规或单位规章制度给予党纪、政纪或组织处理；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给乙方单位造成经济损失的，应予以赔偿。

（二）乙方及其工作人员违反本责任书约定义务的，甲方保留要求乙方重新验收、返工、更换、退货等质量质疑的权利并有权书面通知乙方提前终止合同，并按有关法律法规追究责任，给甲方单位造成经济损失的，乙方应予以赔偿，并承担一切费用和损失。涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任。

第三条 举报人可以自己或委托他人采取面谈、电话、信函、电子信箱及其他方式，向江苏龙城国有控股集团纪委进行举报，举报电话：85605960；电子邮箱地址：LK85605990@longchenggroup.com；邮寄地址：常州市新北区新桥大厦 601 室江苏龙城国有控股集团纪委，邮政编码：213022。

第四条 本责任书作为该合同的附件，与该合同具有同等法律效力，经双方法定代表人或授权代理人（现场主持单位日常工作的负责人）签字并加盖公章后立即生效。

第五条 本责任书的有效期至合同全部履行结束两年后止。

第六条 本责任书一式肆份，由甲乙双方各执壹份，送交甲、乙双方的监督单位或部门各壹份。

甲方单位（盖章）：

法定代表人：

授权代理人：

时间：

乙方单位（盖章）：

法定代表人：

授权代理人：

时间：