常州市政府采购合同（服务）（合同编号）

项目名称：　　项目编号：

甲方：（买方）常州市新北区龙虎塘街道办事处

乙方：（卖方）常州龙荟生活服务有限公司

甲、乙双方根据常州市政府采购中心 常州市新北区龙虎塘街道安置小区物业服务 项目公开招标的结果，签署本合同。

一、合同内容

1.1 标的名称：常州市新北区龙虎塘街道安置小区物业服务

1.2 标的质量：具体按服务内容。

1.3 标的数量（规模）：玲珑社区（龙栖花园、玲珑花园）；锦珑社区（香树湾名苑）；盘龙社区（盘龙苑东区（含南苑）、盘龙苑西区、藏龙苑）；腾龙社区（腾龙苑东区、腾龙苑西区）；吟龙社区（腾龙南苑）等五个社区九个小区的物业服务。

1.4 履行时间（期限）：服务期限 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。

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，合同方为有效。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。

合同一年签订一次，合同期满后招标人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，月度考核平均得分≥90 分，双方可续签服务合同，否则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 17 日至 2027 年 6 月 16 日。

1.5 履行地点：玲珑社区（龙栖花园、玲珑花园）；锦珑社区（香树湾名苑）；盘龙社区（盘龙苑东区（含南苑）、盘龙苑西区、藏龙苑）；腾龙社区（腾龙苑东区、腾龙苑西区）；吟龙社区（腾龙南苑）等五个社区九个小区。

1.6 履行方式：固定总价

1.7 服务内容

1.7.1 乙方为本物业管理区域的业主提供的物业服务包括以下内容：物业共用部位和物业共用设施设备的日常维护和管理；物业管理区域内日常保洁、绿化管理；物业管理区域内公共秩序、安全防范、交通等事项；物业装饰装修的安全性能、垃圾清运及处置等管理服务；物业档案资料的管理；服务费用收缴（乙方需开展小区物业费、停车费、电梯费等的收取工作）；处理特殊事件和紧急、突发事件；积极配合政府做好垃圾分类及相关考核评定工作；其他物业服务事项。

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

1.7.2 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。

1.7.3 在本物业管理区域内由乙方设立服务中心，负责本物业的日常管理工作，并委派有岗位资格证书的人员履行本合同，并在管理区域内显著位置公示项目经理。

1.7.4 甲方向乙方提供物业管理用房、办事窗口；装修费、办公设备采购等费用由乙方自行承担，装修方案和设施设置报甲方同意后执行；装修及使用物管用房等期间的水电等费用支出由乙方自行承担。

1.7.5 乙方提供的物业管理服务应达到约定的范围和质量标准，并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。

1.7.6 乙方须开展小区物业费、停车费、电梯费的收缴工作，以及商铺电费的代收代付工作；所有费用的收取标准及要求，严格按照相关规定执行。

1.7.7 乙方须向甲方和各社区提供物业人员花名册，确保至少有 229 人在编在岗，若有变动，须及时报备甲方和各社区；在合同期限内，每月每缺员 1 人扣 3 分，连续或累计 3 次缺员的，直接扣除当月服务费的 3%。

1.7.8 购买户的物业费、停车费、电梯费应收的应全额收取；收缴基数由各社区书面（盖章）提供给甲方（年度合同签订前核对更新一次）；其中特殊情况由各社区确定，提交甲方决策通过。

各社区根据甲方的规范流程确定特殊情况，其中特殊情况的认定范围为：安置房产权人过户给直系亲属的(法律规定的配偶和三代以内的直系血亲)；安置户因住房困难购买安置房的；存在历史遗留问题的；由民政条线提议并经街道办事处认定存在实际困难的对象。

在核定应收费用的基础上，按物业费 95%、电梯费 95%、固定停车费 95%的比率核算收缴率。上述费用根据甲方要求在每季度付款结算时扣除。

1.7.9 收费

1）经甲方授权，代为收取小区停车费、物业费、电梯费，并全额缴入乙方专用账户。上述费用根据甲方要求在每季度付款结算时扣除。

2）经甲方授权，代为收取商铺电费，并全额缴入甲方指定账户。

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

3）经甲方授权，代为收取公共收益（包含临停、广告收益等），并全额缴入甲方专用账户。按照甲方70%、乙方30%的比例分配，并将收取情况报给各社区。

上述“代收代缴”的均须得到甲方授权。否则，乙方无权收取本项目相关费用。相关费用的处置按法律法规规定及双方协商签订的补充协议执行。

1.7.10 固定车位车辆停放服务费：按地面室外车位30元/月、地面室内车位及地下车位60元/月的收费标准执行；车辆临停费，按三小时内免费，超出三小时的按单次5元收费。如价位需要调整，应征得甲方同意并报相关主管部门核准后方可实施。

1.7.11 乙方需开展商铺电费的代收代付工作，所有费用的收取标准及要求，严格按照常州供电公司的电费结算协议执行，并做好相应的台账记录。乙方应保证各项能耗计量表及附属设施的完好、齐全，如能耗计量表及附属设施破损的，由乙方负责及时修复，费用由乙方支付。

1.7.12 单项单件300元以下日常管理基础设备设施、公共、共用部位和区域的设备设施维修费由乙方承担；单项单件300元及以上的日常管理基础设备设施、公共、共用部位和区域的设备设施维修费，由乙方提出申请，各社区按甲方相关流程进行实施。因未及时维护到位或未及时上报产生的后果及损失由乙方承担。单项单件300元以下日常管理基础设备设施的维修费用，仅指材料费，其他人工费、安装费等一切费用由乙方自行负责。

1.7.13 各类维修及管养约定。

维修类：本项目实施期间，本合同约定的乙方责任范围内物业各类维修问题（电梯维修除外），20分钟内响应，小修（单项单件300元以内）2天内完成，如未完成，考虑到上级部门考核的时效性，由各社区组织抢修，涉及的相关费用由乙方承担，若乙方不支付，由甲方代为支付，支付的费用从乙方服务费中扣除。甲方、各社区根据响应及维修时间的情况进行考核（按考核办法执行）。

（1）急修：及时率98%以上，合格率达100%，有维修记录和回访记录；

（2）小修：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。

1.7.14 绿化管养类：制定年度管养计划并报送各社区备案，未在计划时效内进行管养，如未及时修剪、空秃补种等情况，如未完成，考虑到上级部门考核

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

的时效性，由各社区组织处理，涉及的相关费用由乙方承担，若乙方不支付，由甲方代为支付，支付的费用从乙方服务费中扣除。

1.7.15 电梯运维服务相关约定：

1.7.15.1 乙方应切实保障服务的及时性和有效性，收到各社区通知后应立即响应，提供 24 小时维修及抢修处理服务。出现电梯困人事故乙方应在接到通知后 15 分钟内到达现场实施紧急救援；电梯发生其他故障，乙方应在 30 分钟内赶到现场实施紧急救援。在规定时间内未到达现场抢修，造成人员伤亡事故，费用由乙方负责赔偿；

1.7.15.2 电梯运维服务统一交由乙方集中承接，服务内容主要包括运行用电、年检、校验检验、购买保险、日常维护保养和提供维修材料等；

1.7.15.3 乙方须保证合同期内的电梯顺利通过质量技术监督部门的年检；年检整改项目由乙方负责整改；属于乙方原因产生的年检复检费用由乙方承担，且扣除电梯维保服务费的 3%；

1.7.15.4 乙方供应的电梯配件因质量问题引起的各类安全事故（包括但不限于人身、财产损失）或影响设备的正常运行所带来的损失，由乙方承担全部责任；

1.7.15.5 乙方必须履行合同期内电梯维修保养操作流程及标准，维修保养过程中出现的各类安全事故，由乙方承担全部责任。

1.7.15.6 合同期内电梯维保服务救援不及时造成的人员伤亡事故的，由乙方承担全部责任。

1.7.15.7 制订有关电梯的应急救援预案（如电梯困人、消防、电梯水浸等），合同期内至少开展一次应急救援演练，确保应急系统运行有效；

1.7.16. 乙方收取合同相关费用的时间节点应与本合同服务期限相匹配，如发生违反法律规定或约定超额收取业主物业费情况的，一经核实，由乙方按照超额收取部分费用的 200%承担违约金。

1.7.17 其他未尽事宜由甲乙双方另行商定。

1.8 乙方项目负责人：陈　辉 13275208721。

二、合同金额

本合同金额为（大写）：壹仟伍佰陆拾壹万捌仟圆（15618000 元）人民币。

三、技术资料

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

3.1 乙方应按招标文件规定的时间向甲方提供服务（包含与服务相关的货物）的有关技术资料。

3.2 没有甲方事先书面同意，乙方不得将由甲方提供的有关合同或任何合同条文、规格、计划、图纸、样品或资料提供给与履行本合同无关的任何其他人。即使向履行本合同有关的人员提供，也应注意保密并限于履行合同的必需范围。

四、知识产权

4.1 乙方应保证甲方在使用、接受本合同服务（包含与服务相关的货物）或其任何一部分时不受第三方提出侵犯其专利权、版权、商标权和工业设计权等知识产权的起诉。一旦出现侵权，由乙方负全部责任。

五、产权担保

5.1 乙方保证所交付的服务（包含与服务相关的货物）的所有权完全属于乙方且无任何抵押、查封等产权瑕疵。

六、履约保证金

本项目(不收取)履约保证金。

七、合同转包或分包

7.1 乙方不得将合同标的转包给他人履行。

7.2 乙方不得将合同标的分包给他人履行。

7.3 乙方如有转包或未经甲方同意的分包行为，甲方有权解除合同。

八、合同款项支付

8.1 分期付款：

8.1.1 本合同所有款项均以人民币支付。

8.1.2 服务费按季度支付。考核按百分制进行评分，具体根据《龙虎塘街道住宅小区物业管理办法》（附件一）进行综合考核得分。每年度服务费的20%作为考核奖惩费基数，综合得分95（含）分以上为优秀全额兑付；90（不含）分-94（含）分为合格，该合格区间低于95分每少1分扣款3000元；90（含）分以下为不合格按同比例扣款。每年度由甲方对考核分数进行汇总，填写年度费用结算表【年度结算费用=基础服务费（年度结算基数*80%）和考核奖惩费（根据上款考核方式确定）】，将考评结果反馈到乙方，乙方凭考评表和费用结算表开据发票报甲方审核，经甲方批准进行费用结算，基础服务费、考核奖惩费本合同到期后一次性结算付清。乙方代为收取小区停车费、物业费、电梯费根据甲方要求在每季度付款结算时扣除。

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

8.1.3 此结算费用为甲方支付给乙方的最终费用，若发生其他费用，由乙方自行承担。

8.1.4 以上付款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。

九、税费

9.1 本合同执行中相关的一切税费均由乙方负担。

十、项目验收

10.1 甲方依法组织履约验收工作。

10.2 甲方在组织履约验收前，将根据项目特点制定验收方案，明确履约验收的时间、方式、程序等内容，并可根据项目特点对服务期内的服务实施情况进行分期考核，综合考核情况和服务效果进行验收。乙方应根据验收方案内容做好相应配合工作。

10.3 对于实际使用人和甲方分离的项目，甲方邀请实际使用人参与验收。

10.4 如有必要，甲方邀请参加本项目的其他供应商或第三方专业机构及专家参与验收，相关意见将作为验收书的参考资料。

10.5 甲方成立验收小组，按照采购合同的约定对乙方的履约情况进行验收。验收时，甲方按照采购合同的约定对每一项技术、服务、安全标准的履约情况进行确认。验收结束后，验收小组出具验收书，列明各项标准的验收情况及项目总体评价，由验收双方共同签署。验收结果与采购合同约定的资金支付及履约保证金返还条件挂钩。履约验收的各项资料存档备查。

10.6 验收合格的项目，甲方根据采购合同的约定及时向乙方支付合同款项、退还履约保证金。验收不合格的项目，甲方依法及时处理。采购合同的履行、违约责任和解决争议的方式等适用《民法典》。乙方在履约过程中有政府采购法律法规规定的违法违规情形的，甲方将及时报告本级财政部门。

十一、违约责任

11.1 甲方无正当理由拒绝接受乙方提供服务的，甲方向乙方偿付拒绝接受服务合同价款总值 1% 的违约金。

11.2 乙方逾期提供服务的，乙方应按逾期提供服务合同总额每日千分之六向甲方支付违约金，由甲方从待付合同款项中扣除。逾期超过约定日期 10 个工作日不能提供服务的，甲方可解除本合同。乙方因逾期提供服务或因其他违约行为导致甲方解除合同的，乙方应向甲方支付合同价款总额 3% 的违约金，如造成甲方损失超过违约金的，超出部分由乙方继续承担赔偿责任。

11.3 乙方所提供服务的标准不符合合同规定及招标文件规定标准的，甲方有权拒绝接受服务，并可单方面解除合同。

十二、不可抗力事件处理

12.1 在合同有效期内，任何一方因不可抗力事件导致不能履行合同，则合同履行期可延长，其延长期与不可抗力影响 期相同。

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

12.2 不可抗力事件发生后，应立即通知对方，并寄送有关权威机构出具的证明。

12.3 不可抗力事件延续 120 天以上，双方应通过友好协商，确定是否继续履行合同。

十三、解决争议的方法

13.1 双方在签订、履行合同中所发生的一切争议，应通过友好协商解决。如协商不成，由甲方住所地人民法院管辖。

十四、合同生效及其它

14.1 合同经双方法定代表人或授权委托代表人签字并加盖单位公章后生效。

14.2 本合同未尽事宜，遵照《民法典》、《政府采购法》有关条文执行。

14.3 本合同正本一式两份，具有同等法律效力，甲方、乙方各执一份。

甲方：

地址：

法定代表人或授权代表：

联系电话：

乙方：

地址：

法定代表人或授权代表：

联系电话：

签订日期：2026 年 6 月 17 日

附件一：考核评分表

龙虎塘街道住宅小区物业管理工作月度考核评分表

被检查单位：　　检查日期：

考核单位	项目	标准内容（具体按条线要求）	分值	得分
建管办（20分）	基础管理	公示管理、人员管理、制度档案台账管理、投诉处理、阳光物业平台	10	
	设备设施	公共部位管理、设备设施管理	5	
	环境秩序	现场环境及秩序管理	5	
执安办（19分）	长效管理	基础设施、环境秩序、绿化管理、违法建设	10	
	垃圾分类	组织宣传、分类设施建设、分类投放和收运	3	
	安全生产	配合做好生产安全事故应急救援的日常监督管理和事故处理工作	3	
	环保	物业管理区域及其周边有污染源以及违反环境保护法律、法规的行为	3	
党建办公室（5分）	党建工作、舆情处置	党建工作推进、发生重大舆情	5	
社会事务办（5分）	12345平台	配合上级部门处理各类投诉案卷	5	
政社办（5分）	平安法治建设	矛盾纠纷排查与化解、信访事项处置	5	
派出所（6分）	治安防范	安防设施完好率、安保力量与巡查	3	
	警情联动处置	预警指令、警情的响应、配合度	3	
各社区（40分）	物业管理及考核	物业工作考核	40	
加分项		获得上级部门荣誉加分项：区级2分、市级5分、省级及以上10分		
合计			100	

检查单位：　　检查人：

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

被检查人签字：

附件二：人员配备表

序号	小区	办公室人员	一般保安	保洁	初级消控证人员	中级消控证人员	垃圾清运工等辅助人员	小计
1	龙栖花园	4	10	8	3	1	1	68
2	玲珑花园	8	15	15			3	
3	香树湾名苑	3	7	6	1	1	2	19
4	腾龙南苑	3	10	4	0	0	1	18
5	盘龙苑东区、南区	3	14	6	0	1	1	65
6	盘龙苑西区	4	21	13			2	
7	藏龙苑							
8	腾龙苑东区	3	16	7	2	1	2	59
9	腾龙苑西区	4	17	6			1	
合计		32	110	64	6	4	13	229

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

附件三：廉政责任书

廉政责任书

甲方：（买方）常州市新北区龙虎塘街道办事处

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6月签订了常州市政府采购合同（龙虎塘街道）（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。

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

（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：