怀仁东苑物业服务采购项目

政府采购合同

甲方（采购人）：无锡市锡山区东港镇人民政府

乙方（中标方）：无锡地铁科技服务有限公司

合同书

根据《中华人民共和国政府采购法》及相关法规、《中华人民共和国民法典》，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，供需双方就项目（项目编号：JSZC-320205-JZCG-G2026-0023）实施及有关事项协商一致，共同达成如下协议：

甲方（采购人）：无锡市锡山区东港镇人民政府

乙方（中标方）：无锡地铁科技服务有限公司

一、政府采购编号：JSZC-320205-JZCG-G2026-0023

二、采购内容：怀仁东苑物业服务采购项目,具体详见招标文件。

三、中标总金额：人民币（大写）捌佰壹拾万零陆佰壹拾贰元陆角玖分；

人民币（小写）8100612.69 元

四、质量要求及验收标准：满足采购人要求

五、服务期限：三年，具体开始时间以采购人通知为准；物业管理周期：三年，采取“1+1+1”模式，即合同一年一签，若上一年度物业管理未达到招标人要求，招标人有权拒绝签订下一年度物业管理合同。

六、服务地点和方式：项目合同履行地点为甲方指定的地点

七、合同款支付步骤和办法：预付款支付方式：合同签订后 30 日内，采购人可向中标供应商支付每年合同价的 10%作为预付款，预付款在项目第一次请款时一次性扣回。当期付款金额不足抵扣的，在下期请款款中进行抵扣，直至预付款全部抵扣完毕。如在签订合同后，投标人明确表示无需预付款的，采购人可不提供预付款。

物业管理费的支付采用“2+2+2+2+2”模式。按照考核结果每季度结算，每半年支付一次。其中，第一季度产生的费用于当年第四季度支付，后续季度费用支付顺序依次顺延。20%为绩效考核部分（考核内容见附件 1）根据月度、季度考核支付，20%年度考核部分（考核内容见附件 2）根据一年来乙方的整体运营、管理以及考核情况进行支付。上述费用包含乙方按照本合同约定的内容和标准提供物业服务的全部报酬、费用、税金和风险，除非甲方书面审核同意，不因任何原因进行调整。若乙方未能完全满足本合同约定的物业服务内容或标准的，甲方有权按照本合同的约定扣减物业管理服务费。

八、违约责任：详见合同条款

九、解决争议的方式：详见合同条款

十、其他事项：详见合同条款

十一、合同不可分割部分：招标文件、投标文件、合同条款及中标通知书，乙方在投标、评标过程中所作其他有关承诺、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。

十二、合同备案：合同一式伍份，甲乙双方各执两份，交易中心备案一份。

十三、本合同由甲乙双方签字、盖章后生效。

甲方（采购人）：（盖章）

法定（授权）代表人：

2026年7月7日

乙方（中标方）：（盖章）

法定（授权）代表人：

2026年7月7日

乙方户名：无锡地铁科技服务有限公司

乙方开户银行：交通银行无锡滨湖支行

乙方账号：322006110181701143758

备注：甲方按照招标文件和中标供应商投标文件的规定，与中标供应商签订书面合同。所签订的合同不得对招标文件确定的事项和中标供应商投标文件作实质性修改。合同经无锡市公共资源交易中心锡山分中心对《合同书（格式条款）》见证后，供应商按供需双方代表签字并盖章后生效。

合同条款

根据无锡市公共资源交易中心锡山分中心编号：JSZC-320205-JZCG-G2026-0023的招标文件和该文件的中标通知书及供方投标文件，供需双方就怀仁东苑物业服务采购项目及相关问题，同意按下列条款规定执行。

第一条　合同标的

甲方将怀仁东苑物业服务委托乙方实行物业管理服务。

一、项目基本情况：

1、座落位置：江苏省无锡市锡山区东港镇怀仁路东150米

2、项目总建筑面积：148781.60㎡

二、本项目的物业管理服务委托管理期限：3年，具体开始时间以采购人通知为准

第二条　委托管理事项

委托物业管理服务事项详见本项目招标文件。

第三条　合同总价款

一、本合同项下物业管理服务费用人民币总价款（三年）为捌佰壹拾万零陆佰壹拾贰元陆角玖分（大写），每月服务费用为贰拾贰万伍仟零壹拾柒元零壹分（大写）。

二、本合同执行期间合同总价款不变。

第四条　组成本合同的有关文件

关于怀仁东苑物业服务采购项目（项目名称）JSZC-320205-JZCG-G2026-0023（项目编号）的招标文件、投标文件、合同条款及中标通知书，供方在投标、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。

第五条　双方权利义务

一、 需方权利义务：

1、 代表和维护产权人及使用人的合法权益；

2、 不得干涉供方依法或依本合同规定内容所进行的管理活动；

3、 负责处理非供方原因而产生的各种纠纷；

4、 审定供方撰写的物业服务管理制度；

5、 检查监督供方管理工作的实施及制度的执行情况；

6、 审定供方提出的物业服务年度计划及财务预决算；

7、 在物业管理公司管理期间，采购人免费提供物业管理办公用房若干，提供给物业管理公司使用，产权归采购单位所有；

8、 提供供方进行物业服务所必须的水、电供应；

9、 协助供方做好物业服务管理工作；

10、法规、政策规定由需方承担的其他责任。

二、 供方权利义务：

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、资金使用计划及决算报告等工作目标；

2、 定期向需方公布物业服务管理费用收支帐目；

3、 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；

4、 负责所有日常物业材料、用品及易耗品的更新；

5、 自主开展物业管理活动（如有），但不得侵害需方、物业使用人及他人的合法权益，不得利用提供物业服务的便利获取不当利益；

6、 根据有关法律、法规的规定和本合同的规定，向需方收取物业服务费用，通过合法有效方式解决拖欠物业服务费的问题；

7、 建立、保存物业管理帐目，及时向需方公告本管理区域内的重大物业服务事项；

8、 合同终止时，向需方移交全部物业管理用房、档案资料和注明应属需方所有的其他资产和物资，并办理交接手续；

9、 法规、政策规定由供方承担的其他责任。

三、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，均构成对供方的免责事由，供方均不负赔偿之责：

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，但因供方故意或过失所致，不在此限；

3、 因本合同标的物本身固有瑕疵所致的损害；

4、 因需方或第三者之故意、过失所致的损害；

5、 因需方或物业使用人专有部分的火灾、盗窃等所致的损害。

6、 因供方书面建议需方改善或改进物业管理措施，而需方未采纳所致的损害；

7、 因需方或物业使用人指挥调派供方工作人员所致的损害；

8、 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。但因供方故意或重大过失所致的，不在此限；

9、 除上述各款外，其它不可归责于供方之事由的。

四、为维护公众、需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，供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。

五、合同履行过程中发生下列情形的，需方有权变更、中止或终止合同，供方应当予以配合，但需方应当在发生相应情形后及时通知供方，并组织双方协商确定解决方案，需方应当按约支付供方已经完成的服务对应的合同价款，并补偿因合同变更、中止或终止而引发的供方直接损失：

（1）需方内部工作安排、计划调整等自身原因；

（2）中央、省、市、区级政策变动，以及规划、计划调整等外部原因；

（3）其他需方原因。

本合同对合同变更、中止或终止合同有其他特殊约定的，按该特殊约定执行。

第六条　质量保证

一、 建立质量管理体系并有效运行，物业管理服务能够接受质量审核。

二、 物业管理服务逐步达到接受创优评审条件。

三、 各项承诺指标及所采取的措施详见“招标文件”。

四、 其他物业服务质量要求按无锡市有关标准执行。

第七条　款项支付

1、本合同项下所有款项均以人民币支付。

2、本合同项下的采购资金系需方支付。

3、以上款项按约定向供方支付。

第八条　违约责任

1、需方无正当理由，违反本合同第五条的有关规定，使供方未能完成规定管理目标的，供方有权要求需方在一定期限内解决，逾期未解决，造成供方经济损失的，由需方向供方偿付合同总价 5%的违约金,或依照法律程序解除部分或全部合同。

2、乙方无正当理由，违反本合同第五条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，甲方有权要求供方限期整改，逾期未整改，造成需方经济损失的，甲方有权扣留供方全部履约保证金（如有），同时乙方应向甲方支付合同总价 5%的违约

金。

3、乙方无正当理由，违反本合同第三条的有关规定，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，甲方有权要求乙方双倍返还；造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

4、乙方在承担上述3款一项或多项违约责任后，仍应继续履行合同规定的义务（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。

第九条　合同生效及其他

1、甲方按照招标文件和中标人投标文件的规定，与中标人签订书面合同。所签订的合同不得对招标文件确定的事项和中标人投标文件作实质性修改。合同经无锡市公共资源交易中心锡山分中心对《合同书（格式条款）》见证后，采购人按供需双方代表需签字并盖章后生效。

2、合同在执行过程中出现的未尽事宜，双方在不违背本合同和招标文件的原则下协商解决，协商结果以书面形式签订补充协议，且补充协议与本合同具有同等效力。

3、合同中未有约定的按照有关的法律法规以及国家行业标准或技术文件规定予以解决。

4、供需双方确认：对本合同条款及后果均已知悉，一致确认不存在欺诈、胁迫、乘人之危、重大误解、显失公平等任何可能导致合同无效或被撤销的情形。

5、合同签订后供需双方即直接产生权利与义务的关系，合同执行过程中出现的问题应按照合同约定、法律法规的规定办理。在合同履行过程中，双方如有争议，由供需双方协商处理，若协商不成，可选择以下__（2）__方式处理：

（1）向无锡仲裁委员会申请仲裁。

（2）向需方所在地法院提起诉讼。

6、本合同终止时，供方应移交物业管理权，撤出本物业，协助需方作好物业服务的交接和善后工作，移交或配合需方移交管理用房和物业管理的全部档案资料等。

7、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，除需方要求供方提前撤离外，新老物业管理公司的交接过渡期最长为1个月，在此期间供方应提供过渡期物业服务，过渡期物业服务标准和服务费标准不变，由供方收取；1个月过渡期满，即完成交接、撤离。否则，需方有权进行任何处置，一切后果由供方承担。

第十条　诚实信用

供方应诚实信用，严格按照采购文件要求和承诺履行合同，不向需方进行商业贿赂或者提供不正当利益。

附件 1、2：物业管理考核表

附件 3：《项目安全目标责任书》

需方（采购人）：（签章）

法定（授权）代表人：

地址：

2026年 7月 7日

供方（中标方）：（签章）

法定（授权）代表人：

地址：

2026年 7月 7日

供方户名：无锡地铁科技服务有限公司

供方开户银行：交通银行无锡滨湖支行

供方帐号：322006110181701437358

附件 1

_____小区___月物业管理考核表

考核单位：

项目	考核内容	分值	评分标准	测评分
清洁管理（24 分）	1. 电梯厅：每日清扫轿厢，每周擦拭墙面，每月顶部清洁(有记录及台账)。	3 分	发现一处扣 0.2 分	
	2. 停车场/车位:每日清扫,每季度进行 1 次地面清洁消杀(有记录及台账)。	3 分		
	3. 道路/场地：每日清扫，保持路面无垃圾、无积水、无破损。	3 分		
	4. 公共部位（标识. 设施）：每周擦拭清洁。	3 分		
	5. 垃圾处置：每日清理清洗无异味，垃圾分类按“三定一督”实行，不得出现混收现象。	5 分		
	6. 卫生消杀：灭鼠等“灭四害”行动每年至少 2 次（有记录及台账）。	3 分		
	7. 楼道、楼顶、管道井：无杂物堆放，保持通畅。	4 分		
房屋、共用设施、设备维修与管理（14 分）	1. 公共部位门窗：保持设施完好，开闭灵活无异响。	2 分	发现一处扣 0.5 分	
	2. 围墙：做好日常巡查，损坏立即修复（报修）。	2 分		
	3. 道路场地等：巡查道路、侧石、井盖等，发现损坏立即修复（报修）。	2 分		
	4. 排水设施：排水沟保持通畅，每半年清理地下管井。	2 分		
	5. 给水设施：确保水质化验达标，有台账。	2 分		
	6. 公共部位照明灯、景观灯等：损坏立即修复。	2 分		
	7. 其他设施：巡查小区单元门、楼道、管井线及其他共用设施设备，及时维修养护。小区内交通标志齐全。	2 分		
消防维保（12 分）	1、消防泵每季启动一次并做记录，每年保养一次，保证其运行正常。	2 分	发现一处扣 2 分	
	2、消防栓每月巡查一次，消防栓箱内各种配件完好。	2 分		
	3、每周检查火警功能、报警功能是否正常。	2 分		

	4、每年试验一次探测器，并对全部控制装置进行一次试验，不合格的应当调换。	2 分		
	5、每半年检查一次消防水带、阀杆处加注润滑油并做一次放水检查。	2 分		
	6、每月检查一次灭火器，临近失效立即更新或充压。	2 分		
绿化养护与管理（15 分）	1.基本条件：乔灌木生长健壮树冠完整，花灌木开花结果；无缺株、枯株，发现应立即补种。	3 分	发现一处扣 0.5 分	
	2.草坪、乔灌木类、花坛：及时修剪养护，无虫害。	3 分		
	3.小区景观河：护栏完整无损坏；救生圈、警示标牌等安全设施设备齐全，保持水面清洁、水质优良、无漂浮垃圾。	3 分		
安全防范（22 分）	1.人员要求：项目经理到专职人员有职责清单，专职人员一岗一页，有上岗证，建立安全员 AB 角机制，佩戴统一标志，穿戴统一制服，仪容仪表规范整齐。	4 分	发现一处扣 0.2 分	
	2.门岗：各出入口 24 小时值班看守，做好相关记录；对外来人员和车辆进入小区登记。	3 分		
	3.巡逻岗:按要求开展巡查，做好记录，遇到突发事件，采取措施及时上报。	5 分		
	4.交通、消防：各类车辆在指定地方有序停放；保持消防通道无路障，道路畅通。	5 分		
	5.小区安全和教育：项目负责人每季度带队排查小区隐患，每半年 1 次消防演练,每年 1 次全面系统的安全风险评估(含消防设施年度测试报告等）；入职人员先培训、再上岗，每天班前、班后 5 分钟安全培训（有记录及台账）。	5 分		
满意度及人员到岗情况（13 分）	1.服务周到热情，矛盾调解及时，专项创建及重大活动等保障工作到位。	3 分	发现一处扣 1 分	
	2.无物业管理不到位造成集体上访、无新闻媒体负面曝光。	3 分		
	3.持证人员符合招标文件及投标文件要求，人员配备到位，无缺岗。	4 分		
	4.规定工作时间内人员到岗工作情况。	3 分		
考核得分				
项目经理签字				
考核人签字				

备注： 1.本考核由物管条线、村（社区）分别考核。

2.考核采用百分制评分法，后按物管条线、村（社区）各占 50%进行折算，最终进行结果运用。

3.村（社区）每月考核表于次月 10 日前交物管条线汇总。

附件 2

_____小区_____年度物业管理考核表

项目	内容	管理要求	分值	评分标准	测评分
综合服务	人员要求	小区管理员有物业管理员上岗证和项目经理上岗证，电梯、消防、监控等工作人员有相关证件，有两年以上物业管理工作经验	6	物业管理员上岗证、项目经理上岗证、电梯、消防、监控、安全员等相关证件，缺少一证扣 1 分，工作经验不足扣 1 分	
	日常服务	公示服务标准和收费标准	3	没有公布服务标准扣 1 分，没有公布收费标准扣 1 分	
		制订小区物业服务年度计划并组织实施，每半年向属地社区报告 1 次计划实施情况	3	没有制订年度计划扣 1 分，没有组织实施并向社区报告扣 2 分	
		制订小区房屋装修申请、验收等装修管理制度	5	没有制订相关制度视情况酌情扣分	
		建立业主档案、收费管理、设备管理等记录	3	没有制订相关制度视情况酌情扣分	
		每年组织 4 次以上的社区活动	3	没有组织社区活动扣 3 分	
清洁管理	电梯保洁	每年对电梯门壁打蜡上光 2 次，有纪录	3	没有打蜡上光扣 2 分，无记录扣 1 分	
	卫生消杀	灭鼠、灭蚊等每年进行 3 次，有记录	3	没有进行灭鼠、灭蚊扣 2 分，无记录扣 1 分	
房屋、共用设施设备和管理与维护	给排水设施	每半年对地下管井彻底疏通 1 次以上，每年对地下管井清理 1 次以上，有记录	5	没有进行彻底疏通工作扣 2 分，没有进行清理工作扣 2 分，无记录扣 1 分	
		饮用水池（箱）每半年清洗消毒 1 次，水质达标，有记录	3	没有进行清洗消毒、水质不达标扣 3 分，无记录扣 2 分	
	消防	按照保养要求进行检查、调试、维护、维修，以确保消防系统处于良好状态并做好年度监测报告	10	未达要求扣 5 分，无记录扣 2 分	
	监控	对监控系统的维护、服务、管理到位，监控系统可靠、有效地运行	5	未达要求扣 5 分，无记录扣 2 分	
	电梯	采用“服务+保险”的方式运营	5	未达要求扣 5 分	
		完成一次电梯年检工作，确保电梯处于良好状态，所有机组的正常运行	5	未达要求扣 5 分，无记录扣 2 分	
绿化养护与管理	草坪、树木、花坛	成活率 85%以上，每年修剪 3 次以上，除草施肥每年 1 次	3	成活率不足扣 2 分，修剪次数不足扣 2 分，没有进行除草施肥扣 1 分	
	假山、亭、廊、雕塑	每半年清洁、整修维护 1 次，有记录	3	没有进行清洁、整修扣 2 分，无记录扣 1 分	

	等建筑小品				
安全防范	人员组织	能处理和应对小区公共秩序维护工作，能正确使用各类消防、物防、技防器械和设备，能够熟悉、掌握各类刑事、治安案件和各类灾害事故的应急预案	5	视工作人员掌握程度酌情打分	
	门卫	对进出小区的车辆进行管理和疏导，保持出入口环境整洁、有序、道路畅通	3	视门岗管理情况酌情打分	
	巡逻	在遇到突发事件时，采取必要措施并及时报告管理处和相关部门	4	遇突发事件报告不及时本项不得分	
	交通	地面、墙面按照车辆道路行驶要求设立指示牌和地标，车辆行驶有规定路线，车辆停放有序	3	无相关交通设施扣 1 分，车辆停放无序扣 2 分	
		有专职人员巡视和协助停车事宜	2	无专职人员巡视扣 1 分，无协助停车扣 1 分	
	预案	有火警、水警、警情应急预案；每年应组织 1 次应急预案演习	3	无应急预案扣 3 分，无演习扣 2 分	
其他	创新管理	在日常服务中有创新便民服务举措	2	如有相应便民措施，本项酌情打分，如没有，本项不得分	
	时效管理	按时完成上级下达的任务	5	视实际工作完成情况酌情打分	
	重大事故	媒体有无负面消息、有无安全事故、有无火灾、有无偷盗事件、有无集体上访、整改事项一直无法整改到位	5	如有重大事故发生，本项不得分	
考核分			100		
项目经理签字					
考核人签字					

附件 2：项目安全目标责任书：

项目安全目标责任书

为贯彻“安全第一、预防为主”的安全生产方针，确保本项目无重大安全责任事故，保障现场物业作业人员的人身安全及国家财产安全，保证物业项目的顺利进行，根据《安全生产法》、《中华人民共和国道路交通安全法》等有关规定，经甲乙双方协商，特制定本项目安全目标责任书。

一、本项目确保下列人员负责现场日常管理工作：

1、作业单位项目经理；

2、作业单位安全员。

二、作业单位安全目标责任如下：

1、作业单位项目经理是本项目安全生产及相关业务活动的第一责任人。

2、作业单位应全面负责项目实施阶段的安全管理工作，必须落实以企业安全生产责任制为主体的安全生产管理措施。建立健全安全生产、安全管理组织和安全管理网络，成立安全领导小组，由项目经理任组长。

3、建立和完善以岗位安全生产责任制为核心的安全生产制，明确安全生产目标，每个分解目标必须明确负责人和责任人，并制定具体的保证措施，确保目标实现。安全管理网络及安全工作的目标分解及保证措施必须报物业管理部门备案。

4、作业单位必须具备全体项目管理人员、作业人员用工合同、社保证明、特种作业证书及以上人员意外伤害保险投保合同清单。

5、作业单位应认真执行“安全生产技术交底制度”：服务开始前由项目经理向作业人员等进行安全技术交底，对管理中的重点、难点部位及特殊的作业环境、危险性较大的工序要重点交底，交底后由相关作业人员在交底表上签字确认。该交底表应与安全教育培训记录统一保存，备案待查。

6、作业单位应当建立、健全对作业人员的日常安全教育、技术培训和考核制度，严格组织养护，不得安排未接受过安全教育和技术培训的作业人员上岗作业。

7、切实做好“安全三上岗”制度，上岗前由班长进行安全交底，上岗时班组安全员进行上岗巡回检查并做好上岗记录，每周进行一次总结讲评工作。培训

记录必须有被培训对象签字，记录备案等查。

8、作业单位项目部每月应至少组织一次安全检查，同时根据季节环境和作业情况随时组织有针对性的检查，消除管理中存在的安全隐患，所查问题必须明确整改措施、整改时间及负责人，并以书面的形式报物业管理部门审查。

9、坚持持证上岗制度，特殊工种作业人员必须提供国家、行业主管部门颁发的有效资格证明，具备上岗操作的技能和安全知识，方可上岗操作。对在作业中出现问题的操作人员应立即停止其上岗操作。

10、作业单位应制定各项应急预案，并定期进行演练，特别是消防、电梯、暴雨、台风、防疫等应急预案。

11、设备的使用必须有符合要求的操作规程，操作人员应持证操作，禁止违规操作使用。物业管理部门应进行现场的检查监督，对屡教屡犯人员勒令撤离现场，对作业单位警告或处罚直至勒令停工、清场，严格保障项目的安全。

12、项目配套设施（包括临时办公等设施）的搭建必须按相关部门的规定办理有关用地手续，并符合规划、建设文件规定要求建造，所用材料必须满足防火、防台、防汛的相关要求。配套设施必须按规范配备消防器材，并保持完好。设施内用电、接线应规范整齐，严禁私接乱拉电线，防止火灾发生。

三、其他事项

1、本项目安全生产责任书由双方授权代表签字并加盖公章后生效；

2、本项目安全生产责任书为无锡市锡山区东港镇人民政府与作业单位签订的《 怀仁东苑物业服务采购项目合同》的附件，与《怀仁东苑物业服务采购项目 合同》具有同等法律效力。

甲方单位（盖章）：

法定代表人或被授权人：

日期：2026.1.7

乙方单位（盖章）：

法定代表人或被授权人：

日期：2026.1.7