虹桥新型城镇化项目物业管理服务合同

甲方：泰兴市虹桥镇人民政府

乙方：江苏福泰物业管理有限公司

甲乙双方根据虹桥新型城镇化项目物业管理服务项目采购结果及竞争性磋商文件的要求，经双方友好协商一致，达成如下服务合同：

第一条　基本情况（详见竞争性磋商文件）

物业类型：虹桥镇新型城镇化项目物业管理服务。

座落位置：泰兴市虹桥镇 。

服务内容：1.虹润湿地公园保安、保洁（含绿化带内部生活垃圾）、水电维修、河道整治、保洁（含水中漂浮物及水草清理）、公共厕所保洁；2.主题街区、木栈道、江堤内侧保安、保洁（含绿化带内部生活垃圾）、河道整治、保洁（含水中漂浮物及水草清理）、基础设施维护、维修；3.以上物管区域的主干道道路清扫保洁等。

第二条　合同价款及付款方式

年度物业管理服务费为：779758.25 元，大写：柒拾柒万玖仟柒佰伍拾捌元贰角伍分。

1、续签合同时，如因甲方对服务需求的工作内容增加或服务区域扩大，则双方友好协商，需对新增加的费用另行签订补充协议。补充协议与本合同具有同等法律效应。

2、付款方式：采购人根据相关要求制定管理标准和考核细则。中标人必须无条件接受采购人考核。签订合同后，按季度支付服务费，每季度考核合格后拨付上一季度的物业服务费用。每季度物业费为194939.56 元，乙方须在甲方所在地成立分公司，由分公司开具付款发票，成立分公司所需的场地等证明材料甲方予以提供。

第三条　服务时间

本合同服务时间为一年（即：2026年8月17日至2027年8月16日）。

甲方采用季度考核，首个季度为试用期，如在试用期内未通过考核，甲方有权解除合同。每季度组织对乙方进行考核和满意度测评，年度四次考核均达到90分及以上、满意率均达到90%及以上，经甲方确认同意后，双方可续签下一年度的合作协议，连续签约服务周期不得超过三年。如年度考核不合格，甲方有权终止服务合同。

第四条　质量标准和技术要求

物业管理服务质量与标准必须达到招响应文件中规定的要求。

第五条　人员配备要求

人员配置和基本要求：本项目的物业管理服务人员为16。其中项目经理1名，水电维修工1名，保安员6名，保洁员7名，河道整治员1名。

日常工作需按专业化的要求合理配置管理及服务人员，其中法定假日、双休日值班人员要求班子搭配合理、人员分工明确，合同期间，应该根据甲方的工作需要对值班人员随时做到适当调整。

第六条　双方权利与义务

1、甲方对乙方的日常物业管理和服务工作给予支持和配合，同时协助乙方做好物业管理的宣传、推动工作。

2、甲方有权对乙方的物业管理工作、合同内容的履行、履约情况进行监督检查。对发现的问题，乙方应及时整改，否则甲方有权视实际情况对乙方实施处罚，直至终止合同。

3、甲方对乙方使用不符合用工要求的人员有权要求乙方进行调换，否则甲方有权从乙方物业管理费中扣除不合格人员的相关费用。

4、在录用的保安、保洁、河道整治和水电等岗位工作人员时，乙方必须优先录用甲方推荐的优秀人员。

5、项目经理或部门主管必须做到（含法定假日、双休日）不定期抽查本单位轮班人员到岗情况、履职情况，并认真做好抽查记录，否则，甲方有权按每天500元对乙方进行经济处罚。

6、甲方负责提供公园喷泉等电路、管道等硬件图纸以备乙方维护时查阅。

7、双方按照响应文件的承诺履行本合同。对于乙方的财物安全和员工的人身安全，由乙方负责，与甲方无关。

8、乙方有权督促甲方按规定的期限和额度支付物业管理服务费。

9、甲方负责有关设备、设施的日常维护，若设备需大修、保养，乙方需积极配合，专职人员的维修费和耗材由甲方承担。

10、因乙方或乙方服务人员过错造成甲方或第三方人身或财产损失的，由乙方承担全部责任，并承担相应的赔偿责任。乙方需加强在岗人员的安全教育培训以及日常的安全管理。

11、如乙方发生相关责任事故，给甲方带来不良影响，或者因乙方工作不力，影响甲方正常工作秩序的，甲方有权终止本合同，乙方须赔偿由此而给甲方带来的各项损失。

第七条、其他要求

1、乙方必须按照《劳动合同法》的规定与物业管理服务人员签订《全日制劳动合同书》，按规定缴纳社保费用。

2、人员工资必须符合《中华人民共和国劳动合同法》和省、市相关要求，符合泰兴市最低工资标准，符合社会保险费企业单位按缴费基数下限缴纳标准；法定休假日加班的，按照不低于本人工资的百分之三百支付加班工资；防暑降温费每人每月300元（6月、7月、

8 月、9 月）。

3、本项目的保安器材、办公用品、保洁物耗、统一服装费（春、冬装）等一切费用由乙方承担。

第八条 本合同中未涉及到的内必须需严格遵循招响应文件中的所有要求。甲、乙双方对竞争性磋商文件以外未尽事宜，可根据实际情况另行签订补充协议，补充协议和正式合同具有同等法律效力。

第九条 甲乙双方任何一方无条件违反本合同相关条款的，守约方有权要求限期改正。

本合同一式肆份，双方签字盖章后生效，甲乙双方各执贰份。

甲 方（签章）：

经办人：

乙 方（签章）：

经办人：

2026 年 8 月 12 日