常州市天宁区郑陆镇舜新家园安置房物业服务

合　　同

项目名称：常州市天宁区郑陆镇舜新家园安置房物业服务采购 项目编号：

甲方：（采购人）常州市天宁区郑陆镇人民政府

乙方：（供应商）常州市湖港物业服务有限公司

甲、乙双方根据常州市政府采购中心常州市天宁区郑陆镇舜新家园安置房物业服务采购 项目竞争性磋商的结果，签署本合同。

第一条 合同内容

1.标的概况：

物业名称：　舜新家园　；物业类型：　住宅　

坐落位置：　天宁区郑陆街道溪河路113号

物业服务区域四至范围：东至舜新幼儿园；南至焦溪大道；西至省岸村委；北至舜新家园二期。

2.标的质量：参照《常州市市区普通住宅物业公共服务分项目收费标准》，综合考虑本小区物业特点及文明城市创建考核要求、城市长效综合管理考核细则要求、住宅小区公用公共设施设备运行维修和养护标准等现行相关法律法规、条例、标准，形成小区物业服务质量标准，保证达到甲方考核要求。

3.履行时间（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，前三个月为试运行考核期，试运行期满经考核月度平均得分≥80分，合同继续履行；否则甲方有权解除合同且不承担违约责任。三个月试运行期内，乙方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乙方续签下一年合同，月度考核平均得分≥80分，双方可续签服务合同。合同期内，考核结果连续两个月在80分以下的，甲方有权单方面终止合同且不承担任何责任。

本次签订的服务期为2026年7月16日至2027年7月15日。

4.服务内容：服务内容包括但不限于小区内的物业综合管理、制度建设；物业共用部位和物业共用设施设备的日常维护和管理；物业服务范围内公共区域的日常保洁、绿化养护、管理；物业服务区域内公共秩序维护、安全防范、交通与车辆停放秩序等管理服务；物业装饰装修的安全性能管理；垃圾收集、清运及处置等管理服务；报修、投诉受理、零星维修；处理特殊事件和紧急、突发事件；物业档案资料的管理；服务费用收缴（需开展小区物业费、停车费、电梯费等的收缴服务）；甲方要求的其他物业服务事项。

第二条 合同金额

1.本年度合同预计金额为316889.33元，三年总金额为 950668元。最终金额根据甲方补贴物业费和电梯费的户数、面积，结合乙方履约及考核结果进行结算。

该价格包含采购文件所确定的招标范围内的全部服务、设备、材料、附件、耗材、人员培训费、供应商认为需要的其他费用以及为完成该项服务项目所涉及的一切相关费用，包括但不仅限于员工工资、社会保险费、公积金、加班费（包括全年法定假日、双休日及职工带薪年假加班费，不包括使用人特别要求所产生的加班费）、福利费、体检费、培训费（至少每季度一次）、制服费（服务人员必须统一配置工作服装）、其他人员费用支出、行政办公费、低值耗材费、固定资产折旧费、公共设施日常运行及维护、原管理合同的接收及支付款项、物价风险、政策性风险、合理利润、税费和规费等一切费用。如国家出台最低基本工资和最低社会保险缴纳基数标准等规定，乙方应保障服务人员的基本法定待遇，但甲方并不为此支付增加的有关费用。不包含甲方需乙方在非正常工作时间安排物业服务人员的费用或在正常工作时间增加物业服务人员的费用。

2.本小区有车位451个，委托乙方代为收取车位管理费，具体收费标准、可收费车位数及收益分配方案由乙方和镇资产管理办另行签订合同。

3.小额零星维修由乙方实施并承担所有费用（指材料费，其他人工费、安装费等所有费用），具体标准由双方协商。

4.房屋已买卖过户或用于出租的，甲方将不再补贴该户的物业费、电梯费，而由乙方按照本合同标准向业主自行收取。甲方在向乙方支付的年度费用金额中予以相应扣减结算。

5.涉及公共收益的（快递柜、基站等）按有关规定执行。

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）响应文件；

（3）中标通知书；

（4）乙方在投标、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、质量标准提供物业服务。

2.质量保证：详见响应文件。

3.售后服务：详见响应文件。

第六条　验收

验收主体：甲方

验收时间：履约验收条件达到时。

验收方式：甲方负责采购项目履约验收具体工作。

验收标准：应当符合政府采购合同约定、乙方响应文件的承诺、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

本项目收取履约保证金。

1.乙方交纳人民币 15000 元作为本合同的履约保证金（不得超过合同金额的5%）。供应商可以自主选择以支票、汇票、本票、保函（保险）等非现金形式交纳或提交。按照省市有关文件精神，鼓励优先采用电子履约保函（保险）形式。

2.合同履行结束后，甲方应及时退还交纳的履约保证金。

3.履约保证金退还方式：按原渠道无息返还。

4.履约保证金退还时间：合同终止后，后续接手物业正常运营 3 个月，经甲方确认无遗留问题后，可退还履约保证金。

5.履约保证金退还条件：按采购文件和合同约定履约完成。

6.履约保证金不予退还的情形：乙方不履行合同不予退还；乙方未按合同约定全面履行义务，从履约保证金中取得补偿或赔偿。

第八条　合同转包或分包

1.乙方不得将合同标的转包给他人履行。

2.乙方应当按照响应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 分期付款：

（1）甲方需支付的年度费用预计为 物业费175811.33元，电梯费141078 元，根据履约情况及考核结果每半年支付一次。电梯费需单独立账，独立核算。

注：①考核按百分制进行评分，由甲方进行月度考核，根据考核得分的百分比*月度应付服务费计算。

②考核结果连续两个月在80分及以下的，甲方有权单方面终止合同且不承担任何责任。

③以上付款满足合同约定支付条件的，自收到发票及申请材料10个工作日支付。

（2）需要小区住户（业主）支付的住宅及配套商业部分的物业服务费用及电梯费，在合同生效后由乙方自行收取。住宅物业服务费每平方米为0.5元×（三年成交金额÷95.2278万元），电梯费每平方米为0.4元（实际需按楼层系数），商业物业服务费每平方米为0.8元×（三年成交金额÷95.2278万元）。供应商应严格按照相关规定执行，自行考虑收缴率，不得擅自提高收费标准或收取其他费用。

（3）乙方收取相关费用的时间节点应与合同服务期限相匹配。如发生超额收取业主物业费情况的，经甲方核实，除退还超额收取业主物业费外，乙方还应按照超额收取费用的20%承担违约金。

2.2 考核

考核按百分制进行评分，由甲方代表进行月度考核。具体详见考核细则。

第十条　双方权利与义务

一、甲方权利义务

1.代表和维护产权人及使用人的合法权益。

2.不得干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理活动。

3.在处理特殊事件和紧急、突发事件时，甲方对服务单位的人员有直接指挥权。

4.检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况。

5.在合同成立之日起向乙方提供管理用房（产权属甲方）及其他资产，由乙方无偿使用。

6.提供乙方进行物业服务所必须的水、电供应，费用由乙方承担。

7.协助乙方做好物业服务管理工作。

8.甲方对乙方的物业服务实施监督检查，如因乙方管理缺失或管理失误等原因造成重大事故、重大经济损失的，由乙方承担责任并负责善后处理，同时甲方有权终止合同。

9.法规、政策规定由甲方承担的其他责任。

二、乙方权利义务

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、年度管理计划等工作目标。

2.在本物业服务区域内设立专门机构负责本物业的日常物业服务工作。

3.负责所有日常物业材料、用品及易耗品的更新。

4.自主开展各项物业服务活动，但不得侵害甲方、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。

5.建立、保存物业服务账目，及时向甲方公告本管理区域内的重大物业服务事项。

6.不得将本物业的整体物业服务及责任转嫁给第三方或分割转包给第三方。

7.对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业内改、扩建或完善配套项目，须与甲方协商，经甲方同意报有关部门方可实施。

8.合同终止时，向甲方移交全部物业服务用房、档案资料和属甲方所有的其他资产，并办理交接手续，同时须配合接手的物业公司做好过渡期物业服务及管理工作。

9.乙方服务人员须服从甲方管理人员的管理。

10.乙方在物业服务期限内对小区公共设施造成破坏的，由乙方承担全部责任。

11.甲方提供的物业用房及其他资产在本合同终止后由乙方完好交予甲方。

12.物业服务合同期限未满，乙方要求提前解除合同的，应在拟解除合同日前3个月，将拟退出原因、退出时间、同意承担的违约责任以书面形式告知甲方，并同时告知当地镇政府及相关部门。未经甲方同意，乙方不得单方面停止服务擅自退出。

13.法规、政策规定由乙方承担的其他责任。

第十一条　违约责任

1.甲方应按协议约定及时向乙方支付款项，供应商在申请付款前需要提供合规的发票、申请单等材料，因未提供齐全付款申请材料导致的付款逾期甲方不承担逾期责任。如甲方逾期付款超60日的，甲乙双方协商解决。协商不成的，乙方可申请按照银行一年期贷款利率按日折算逾期付款利息，逾期利息不超逾期款的5‰，乙方可自愿放弃主张利息，且放弃后不得再行主张。

2.乙方逾期交付合同标的的，乙方应按逾期交付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个工作日不能交付合同标的的，甲方可解除本合同。乙方因逾期交付合同标的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5%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。

3.乙方交付合同标的的标准不符合合同规定及磋商文件规定标准的，甲方有权拒绝接受合同标的，并可单方面解除合同。

第十二条 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.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。

第十三条 合同的变更和终止

1.除《中华人民共和国政府采购法》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。

第十四条 合同的终止

1.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。

2.在合同权利义务延续期间，任何一方提出终止合同的，应当提前三个月书面告知另一方当事人和辖市（区、镇）物业服务主管部门。

3.本物业服务合同终止，乙方应当在终止之日起十五日内，退出物业服务区域，并在甲方的监督下与新的物业服务企业履行下列交接义务：

（一）移交占用的物业共用部分和甲方提供给乙方的物业办公设备等固定资产。

（二）移交与本合同物业有关的资料。

（三）移交物业服务期间形成的物业和设施设备使用、维护、保养、定期检验等技术资料，运行、维护、保养记录。

（四）结清预收、代收和预付、代付的有关费用。

（五）法律法规规定和物业服务合同约定的其他事项。

第十五条　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。

第十六条　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“邻里云”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（采购人）：　　（盖章）　　乙方（供应商）：　　（盖章）

地址：　　地址：

法定（授权）代表人：　　法定（授权）代表人：

2026 年　7 月 16 日　　年　　月　　日

附件一：物业服务管理项目考核表

辟新家园 小区物业服务管理项目考核表

类别	项目	考核内容	分值	扣分标准	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、保洁等人员数量与合同中配置的人员数量一致。	7	不一致的扣7分。	
		上岗时佩戴统一标志，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。	
		了解物业服务及有关规定，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）	按照规定规范操作，电梯资金、公共收益等落实专款专用、单独列账、独立核算、账目清晰。	3	专项资金未按规定管理的一次扣2分；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缴、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。	
组织管理（20分）	管理制度（5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			

类别	项目	考核内容	分值	扣分标准	备注
		度、办事规章、服务时间等。			
		建立档案管理制度，包含电梯维保、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。	
业务考核（70分）	长效管理（25分）	通道、电梯轿厢、楼梯栏杆、台阶、单元门保持清洁，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。	15	公共区域及设施每发现一处明显积灰（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，私拉乱接电线每发现一处扣2分。落水管、雨水口破损发现一处扣1分，直至扣完。	

类别	项目	考核内容	分值	扣分标准	备注
		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）进行考核。	5	有1个问题扣1分，扣完为止。对问题拒不整改的发现一次扣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。	
业务考核（70分）	治安保卫（11分）	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。	
		每年演习1次，消防演习时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	小区实行封闭式管理；门岗专人值守，穿制服上岗，24	5	不封闭管理，扣1分；门岗脱岗，无制服，扣1分；	

类别	项目	考核内容	分值	扣分标准	备注
	（16分）	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。		外来人员、车辆不登记，扣1分；无人值守扣1分；挡杆处于常开状态，扣1分；直至扣完。	
业务考核（70分）	秩序管理（16分）	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，发现一例扣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	五乱现象发现一项扣1分；直至扣完。	
	收费管理（8分）	严格执行合同约定的收费标准，未经采购方允许，不得擅自变更收费标准（限物业公司自行向业主收取部分）。	2	未按规定标准执行收费的，发现一次扣1分；直至扣完。	
		物业服务企业应当将收费标准、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。	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，发现一次扣1分；发现乱收费的，发现一次扣1分，直至扣完。	
		甲方委托代为收取费用的（如停车费等），应积极配合收取。	4	代为收取费用不作为的或未达到甲方要求的，发现一次扣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； 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	根据实际情况打分	
小区创建（10分）	红色物业（6	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；		根据实际情况打分	

类别	项目	考核内容	分值	扣分标准	备注
	分）	9.加强对业主的教育和引导；			
		10.建立健全的投诉处理机制。			
	平安小区（2分）	1.完善小区安全设施；	2	根据实际情况打分	
		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	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	根据实际情况打分	
创建荣誉	加分项	取得省级及以上荣誉一项加3分，取得市级荣誉一项加2分，取得区级荣誉一项加1分，以当月授牌、文件或通知为准。		根据实际情况加分	
阳光物业新模式		积极探索并试行阳光物业新模式，如信托制、酬金制等。	2	根据实际情况加分	

廉政责任书

项目名称：常州市天宁区郑陆镇舜新家园安置房物业服务采购

为进一步加强项目的廉政建设，特订立如下责任书。

一、甲、乙双方的权利和义务

1．甲乙双方应严格遵守党的政策规定和国家有关法律法规。

2．甲乙双方应严格执行项目的合同文件，自觉按合同办事。

3．甲乙双方的业务活动应坚持公开、公平、公正、诚信、透明的原则。

4．甲乙双方不得以任何理由向对方工作人员行贿或馈赠礼金、有价证券、贵重礼品。不得在对方报销任何应由个人支付的费用。

5．甲乙双方不得以任何理由违反廉洁自律的有关规定。

6．甲乙双方发现对方严重违反本协议条款的行为，有及时提醒对方、向其上级有关部门举报、建议给予处理并要求告知处理结果的权利和义务。

二、违约责任

1．甲、乙双方及其工作人员违反本协议有关规定的，按管理权限，依据有关规定给予经济处罚或追究党纪政务责任；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给双方单位造成经济损失的，应予以赔偿。

2．本协议一式三份，由甲、乙双方各执一份，送交甲方的监督单位一份。

甲方单位（盖章）：　　乙方单位（盖章）：

法定代表人：　　法定代表人：

日期：　　年　　月　　日　　日期：　　年　　月　　日

监督单位（盖章）：

日期：　　年　　月　　日