物业管理服务合同

甲方：泰兴市滨江镇人民政府

乙方：江苏公元物业管理有限公司

甲、乙双方根据采购编号为JSZC-321283-JZCG-C2026-0010的滨江镇丰产新村、南园新村物业管理服务项目，采购结果及招标文件的要求，在协商一致的基础上，达成如下采购服务合同：

第一条：物业基本情况

1.项目地址：泰兴市滨江镇南园新村

2.项目概况：南园新村为多层住宅小区，2012年交付，建筑面积42631.11平方米，多层住宅18栋，共计384户。物业管理区域：东至大生派出所西围墙，西至振兴南路，南至334省道，北至大生中路。

第二条：委托管理事项

1.物业管理区域内物业共用部位、共用设施、设备的维修、养护、运行和管理，包括：对房屋构筑物，房屋使用的设备、设施等的维修、养护和管理、房屋装饰装修期间的一日两查（发现违章搭建行为应及时劝阻并报告相关部门）；共用的上下管道、落水管、共用能耗、高压水泵房、消防控制室、楼内消防设施、电梯（含机房、空调）等的维修、养护、运行和管理、充电桩停车棚的管理、管道竖井的巡查。（上述区域据实开展作业，存在该区域的须严格落实相关管护工作。）

2.物业管理区域内公共环境卫生的维护，包括：路道、屋顶、

公共过道、楼梯、楼道、电梯轿厢内外、会议室、地下车库、地下储藏室公共区域、绿地、广场、健身器材、充电桩停车棚、消防设施的清洁卫生、垃圾的收集、清运。（上述区域据实开展作业，存在该区域的须严格落实相关保洁工作。）

3.小区内绿化养护服务，包括除杂、修剪造型、调整、浇水、施肥、防治病虫害、苗木补栽、绿化垃圾清扫及配合社区（小区）改造调整等。

4.严格落实“五晒”要求，围绕“物业服务标准、收费标准、住宅专项维修资金、公共收益、公共能耗”等5个方面，规范设置“一台一箱两栏”线下公示载体，全程公开维修资金申报、使用、验收明细，主动接受居民监督。

5.优化物业工作模式，创新服务方法，提升小区居住环境品质，开展小区细节美化及秩序维护工作。

6.物业管理区域内车辆（机动车和非机动车）行驶、停放秩序及场所管理。

7.物业服务企业应当协助社区“两委”、小区管理办公室做好物业管理区域内的安全生产工作，包括但不限于安全宣传、安全隐患的摸排整治、消防安全演练、安全事故的应急处置以及巡查发现并及时劝阻、报告电动车上楼、高空抛物等隐患。

8.社区办公用房、活动用房的保洁工作和爱心洗衣房的日常运行工作（包含水电、耗材、人工）。（上述区域据实开展作业，存在该区域的须落实相关工作。）

9.经营期间必须密切配合甲方及村、社区“两委”、小区管理办公室开展各项中心工作，包括但不限于小区内的宣传引导、氛

围营造、矛盾化解、设施改造等。

10.配合甲方组织的选房和分房工作期间秩序维护、押金收缴等工作。

11.供水、供电、供气、通讯等专业单位在物业管理区域内对相关管线、设施维修养护时，进行必要的协调和管理。

12.物业档案资料的保管及有关物业管理服务费用的账务管理。

13.24 小时保安管理，安置小区大门保安 24 小时值班，消控室 24 小时双人持证值班。

14.本项目不得整体转包或分包。

15.其他未尽事宜。

第三条：人员配置

应派驻至少 15 名符合用工条件的物业服务人员，其中至少包括：

1.项目经理（1 名）：年龄男 60 周岁（含）以下、女 50 周岁（含）以下；

2.水电维修工（1 名）：具有应急管理部门颁发的“低压电工作业”资格的特种作业操作证；

3.保安（8 名）：具备由公安部门颁发的保安员证；

4.其余人员。乙方承诺除上述人员外，在合同履行期间按照采购需求中明确的人员及服务要求委派对应的服务人员。

注：为了保障超过法定退休年龄的劳动者的合法权益，明确用人单位与劳动者的权利和义务，用人单位需参照《超龄劳动者基本权益保障暂行规定》执行。

第四条：物业管理服务的要求

与招标文件中采购需求一致

第五条：物业管理服务时间

根据物业服务招标文件、投标报价文件和成交通知书，签订合同。服务期限：三年，合同一年一签（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。年度考核合格后方可续签下一年合同，连续承包服务期不得超过三年。如年度考核不合格，甲方有权单方面终止服务合同）。时间2026年11月01日至2029年10月31日。

第六条：物业管理服务费及结算方式

1.年度的物业管理服务费用为：（¥：543144.00元）。续签合同时，如因国家对员工社会保险、最低工资标准予以政策性调整，由乙方考虑所有风险包含在合同价中，与甲方无关，结算时不作调整；如因甲方对服务需求的工作内容增减、服务区域扩大或减小，则双方友好协商，对增减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力。

2.付款方式：甲方根据相关要求，制定管理标准和考核细则。乙方必须无条件接受甲方考核。正式合同签订后付总价的10%，正式进场后每季度考核一次，按季度支付物业管理服务费用，在每季度最后一个月的25日以前根据服务合同、考核办法及考核结果拨付上季度的物业管理服务费用。

乙方考核得分按向下取整方式计算（即舍去小数点后尾数，取整数值）。取整后得分在95分及以上的，按上季度物业管理服务费应付金额的100%支付；取整后得分在85分（含）至95分

（不含）之间的，每低1分，少付上季度物业管理服务费应付金额的1%（例如：取整后得分为94分，支付99%；得分为93分，支付98%，以此类推）；取整后得分低于85分的，暂缓支付上季度物业管理服务费，15日内，经整改后由甲方再次考核，考核得分在95分以上的，支付上季度物业管理服务费应付金额的85%；若乙方一年中两次得分在85分以下，将终止合同。

第七条：甲方权利义务

1.甲方负责对乙方的工作实施检查和管理，依据考核细则进行考核，并与乙方商量解决有关问题。对不符合质量标准的管理服务，要求乙方整改落实到位。如乙方派出的管理、服务人员工作达不到服务、纪律等要求，甲方可通知乙方立即更换人员。如因乙方不能按约定完成管理服务目标或管理不善造成甲方重大经济损失，甲方有权终止合同。

2.负责向乙方提供物业管理工作所必需的资料。

3.甲方根据物业工作实际需要提供相应的物业管理用房，交物业管理人员使用。

4.协助乙方做好有关物业项目管理的宣传教育，协调乙方与地方行政管理部门的关系。

5.根据考核情况按时支付当期应付的物业服务费。

6.甲方有权按照合同约定和法律规定的标准规范，对乙方实施的物业管理服务提出修改和变更建议。

7.负责协调、处理、解决本合同生效前发生的遗留问题，便于乙方开展工作。

8.法律、法规规定由甲方承担的其他责任。

第八条：乙方权利义务

1.接受甲方的管理、检查、奖励与处罚规定。

2.在承接物业时，对物业档案资料、共用部位等进行查验，并做好书面确认工作；做好物业资料建档工作。

3.在本物业管理区域设立专门机构负责物业的日常管理工作，并按合同要求委派符合岗位资格要求的人员履行本合同。

4.乙方依据法律法规的规定，根据甲方的委托及实际情况，按照合同约定的服务标准对本物业项目实施服务，接受甲方检查、管理和监督。及时与甲方沟通，接受甲方的合理化建议。及时向甲方通报本物业管理区域有关物业管理的重大事项，不断提升物业管理服务质量。

5.协助甲方做好本物业管理区域的安全生产和事故防范工作，对从事本物业的从业人员进行安全操作培训；遵守有关环境保护和职业健康管理职责要求。根据甲方要求，采取事故防范措施，制定应急预案，组织演练，避免发生安全事故。发生安全事故，乙方在采取应急措施的同时，及时向甲方报告，保护好现场、协助做好处置工作。

6.依据合同约定设置项目管理机构和人员，统一着装，挂牌服务，文明操作，爱护公共财产，勤勉尽责，如有损坏照价赔偿。

7.保证从事本物业管理服务项目的人员具备相应的合法有效的职业资格和应有的素质，有关服务工种的人员，必须按国家规定具备相关工种上岗证条件。负责对物业管理人员进行岗前培训和职业道德、业务技能培训教育，尤其要加强安全教育，严格遵守甲方有关规章制度。

8.在员工管理制度中明确保密规定。除了是为服务本物业或履行其在本合同中的规定的义务之外，乙方在未取得甲方书面同意的情况下，不得向第三方透露甲方的工作信息和资料。

9.乙方聘请的物业工作人员与乙方直接发生劳动或劳务合同关系，与甲方无关，在物业服务过程中发生的安全事故或其他意外事件产生的责任均由乙方自行承担。

第九条：履约保证金

乙方与甲方签订采购合同前，须提交履约保证金，否则视为放弃成交资格，给甲方造成损失的，乙方还应当对损失予以赔偿。履约保证金的形式：银行电汇或网上银行支付、支票、汇票、本票或者金融机构、担保机构出具的保函等法律法规允许的形式。

履约保证金的金额：成交价的10%，合同履约结束且乙方无违约后无息退还。

如因乙方违约产生违约责任或对甲方产生损失的，可从履约保证金中直接扣除。

第十条：其他事项

1.物业管理范围内的财产、物资发生毁损被盗的，乙方应按照有权部门的处理意见，承担相应的赔偿责任；乙方如果发生责任事故，给甲方带来不良影响的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相应损失；乙方须与所有聘用人员签订劳动合同，并依法为聘用人员缴纳社会保险，聘用人员无论是在服务单位还是来去途中发生人身伤亡或其他事故，均由乙方承担责任，与甲方无关。

2.乙方进场前，由所在社区牵头，协同社区（小区）共建党支部、规划建设部对小区公用设施进行清点确认使用状况。乙方负责对共用设施的巡查责任，如发生因管理不当造成的损坏，乙方应当及时修复，否则应予赔偿相应损失。物业管理区域内共用设施设备一般包括电梯、天线、消防设施、楼道照明、路灯、道路、绿地、水泵、非经营性车场车库、监控安防设施、公益性文体设施、物业服务用房和共用设施设备使用的房屋等。

3.具体要求按照《江苏省物业管理条例》《江苏省物业服务收费管理办法》《泰兴市物业服务收费管理实施细则》等有关规定执行。

4.坚决杜绝应该由物业公司承担的小维修工程拖成大维修工程，一旦发现弄虚作假行为，将在每季度考核分数中体现，并上报相关部门。

第十一条：违约责任

1.乙方违反本合同的约定，未能达到约定的管理服务目标，甲方有权要求乙方在3日内整改并达到合同约定；逾期未整改的，或整改后不符合甲方要求的，甲方有权单方解除合同，并要求乙方承担年服务费10%的违约金，给甲方造成损失的乙方还应赔偿损失。

2.乙方必须自行完成本物业项目的服务内容，不得存在转包、分包、借用资质或挂靠等现象；乙方在投标文件中所提交的专业人员上岗资格证书及一切证明材料都必须是真实、有效、合法的，不得弄虚作假，骗取成交，一经查实，作无效标处理或取消其成交资格或中止合同，给甲方造成损失的，乙方应予以赔偿。甲方

有权依据有关规定，报请相关部门对相关人员进行处罚，并依法追究其法律责任。

3.乙方在投标文件中提交的项目经理和所有持有相应岗位要求的资格证书的专业人员必须为本物业项目的常驻现场人员，不得在成交后擅自更换人员，如确需更换人员，须征得甲方书面同意。若擅自更换人员，甲方有权单方解除合同，要求乙方承担年服务费10%的违约金，给甲方造成损失的，乙方应给予赔偿。

4.乙方在本合同履行过程中，有下列情形之一的，构成根本违约，甲方有权单方解除合同且不承担任何违约责任，并要求乙方承担年服务费总额10%的违约金，违约金不足以弥补甲方损失的，还应赔偿损失，无条件配合甲方在7个工作日内完成解约交接的一切程序：

（1）未经甲方书面同意，擅自将本物业服务项目整体转包或分包的；

（2）首个季度（试用期）内考核分数低于85分的；

（3）一个合同年度内，累计两次季度考核得分低于85分的；

（4）擅自挪用或侵占物业管理用房、共用设施设备及公共收益的；

（5）在房屋装潢过程中，对违规装饰装修未及时制止并上报或执行不力三次及以上的。

5.退出机制：物业管理存在安全隐患且逾期未整改，或因履职不到位引发重大安全事故的，直接启动退出程序，甲方不予支付任何服务费用，乙方同时应承担年服务费20%的违约责任。

第十二条：附则

1.双方可对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力，但不得修改本合同条款的本意。

2.本合同及其它附件和补充协议中未规定的事宜，均遵照招投标文件、中华人民共和国有关法律、法规和规章执行。

3.本合同一式肆份，甲、乙双方各执贰份，具有同等法律效力，凡在履行本协议过程中发生的争议任何一方均可向甲方所在地人民法院提起诉讼。

4.本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理。

5.甲方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，可双方协商续签合同。

6.合同自双方签字或盖章之日起生效。

甲方签章：

代表人：

2026 年 10 月 23 日

乙方签章：

代表人：

2026 年 10 月 23 日