2025-2026年度东港市民公园物业管理项目合同

甲方（采购人）：无锡市锡山区东港镇人民政府

乙方（中标人）：江苏国瑞物业管理有限公司

签订日期：2025年12月9日

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，甲乙双方就项目（项目编号：JSZC-320205-JZCG-G2025-0075）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（中标人）：江苏国瑞物业管理有限公司

一、政府采购编号：JSZC-320205-JZCG-G2025-0075

二、采购内容：2025-2026年度东港市民公园物业管理项目

三、中标总金额：人民币（大写）壹佰肆拾叁万柒仟捌佰捌拾陆元整；

人民币（小写）1437886.00元。

四、质量要求及验收标准：根据《2025-2026年度市民公园物业管理项目考核办法》进行检查考核，详见附件1。

五、服务期限：2年（合同一年一签，具体以合同约定为准。每年由采购人进行考核，考核满意则续签下一年合同，如不满意或者发生不可续约的其他情况，则终止续约。）

六、服务地点：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：合同生效后，支付合同总额的10%作为预付款，预付款10%在第一次物业管理费季度付款时一次性扣回，物业管理费的支付采用按季考核支付模式。经甲方考核后，乙方出具正规发票，采用季度支付方式，在下季度15日内甲方根据考核结果一次性转账支付费用。甲方原则上应当自收到发票后10个工作日内将资金支付到合同约定的乙方账户。

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。

十三、合同备案：合同一式伍份，甲乙双方各执贰份，在无锡市公共资源交易中心锡山分中心备案壹份。

十四、本合同由甲乙双方签字、盖章后生效。

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

甲方（采购人）：（盖章）

法定（授权）代表人：

2015 年12月3日

乙方（中标人）：（盖章）

法定（授权）代表人：

2015 年12月3日

乙方户名：江苏国瑞物业管理有限公司

乙方开户银行：农行无锡港下支行

乙方账号：10651501040019944

★备注：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。

2. 本项目不收取履约保证金。

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

五、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-G2025-0075的招标文件和该文件的中标通知书及供方投标文件，甲乙双方就2025-2026年度东港市民公园物业管理项目及相关问题，同意按下列条款规定执行。

一、物业基本情况

物业名称：2025-2026年度东港市民公园物业管理项目

服务范围：清单范围内的2025-2026年度东港市民公园物业管理，详见附件3。

二、物业管理服务期限

物业管理总服务期限为 2 年。合同一年一签，具体以合同约定为准。每年由甲方进行考核，考核满意则续签下一年合同，如不满意或者发生不可续约的其他情况，则终止续约。自2025年12月4日起至2026年12月3日止。

三、物业管理服务费用的支付及使用

1、合同生效后，支付合同总额的10%作为预付款，预付款10%在第一次物业管理费季度付款时一次性扣回，物业管理费的支付采用按季考核支付模式。经甲方考核后，乙方出具正规发票，采用季度支付方式，在下季度15日内甲方根据考核结果一次性转账支付费用。采购人原则上应当自收到发票后10个工作日内将资金支付到合同约定的供应商账户。

2、乙方应按本合同约定的服务内容和质量标准提供服务，盈余或亏损由乙方自行承担。

3、物业管理服务费于本合同约定的服务期限开始服务并经无锡市锡山区东港镇人民政府确认之日起计收。

四、双方权利义务

（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、负责处理非乙方原因而产生的各种纠纷；

4、审定乙方撰写的物业管理服务管理制度；

5、检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况；

6、审定乙方提出的物业管理服务年度计划及财务预决算；

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

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，产权归业主所有；

8、提供乙方进行物业管理服务所必须的水、电供应；

9、协助乙方做好物业服务管理工作；

10、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、资金使用计划及决算报告等工作目标；

2、定期向甲方公布物业服务管理费用收支账目；

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，但不得侵害甲方、物业使用人及他人的合法权益，不得利用提供物业管理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，向甲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、保存物业管理账目，及时向甲方公告本管理区域内的重大物业服务事项；

8、合同终止时，向甲方移交全部物业管理用房、档案资料和注明应属甲方所有的其他资产和物资（含开办费），并办理交接手续；

9、法规、政策规定由乙方承担的其他责任。

（三）在管理过程中，因下列因素所致的损害，构成对乙方的免责事由，乙方均不负赔偿之责：

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，但因乙方故意或过失所致，不在此限；

3、因本合同标的物本身固有瑕疵所致的损害；

4、因甲方或第三者之故意、过失所致的损害；

5、因甲方或物业使用人专有部分的火灾、盗窃等所致的损害。

6、因乙方书面建议甲方改善或改进物业管理措施，而甲方未采纳所致的损害；

7、因甲方或物业使用人指挥调派乙方工作人员所致的损害；

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

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。但因乙方故意或重大过失所致的，不在此限；

9、除上述各款外，其他不可归责于乙方之事由的。

（四）在管理过程中，因供方未按合同约定或行业标准履行日常巡检、维护保养义务而未能及时发现、报告或处理所致的损坏，不属于免责范围。

（五）为维护公众、甲方及物业使用人的合法利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄漏、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，乙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、质量保证

1、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。

2、物业管理服务逐步达到接受创优评审条件。

3、各项承诺指标及所采取的措施详见“招标文件”。

4、其他物业管理服务质量要求按无锡市有关标准执行。

六 、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甲方支付。

3、以上款项按约定向乙方支付。

七、违约责任

1、甲方无正当理由，违反本合同第五条的有关规定，使乙方未能完成规定管理目标的，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决，造成乙方经济损失的，由甲方向乙方偿付合同总价 5%的违约金。

2、甲方未按合同规定的期限向乙方支付款项的，每逾期 1 天甲方向乙方偿付欠款总额的 5‰滞纳金，但累计滞纳金总额不超过欠款总额的 5% 。

3、乙方无正当理由，违反本合同的有关规定，未能达到规定管理目标及质量保证的，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改，造成甲方经济损失的，乙方赔偿甲方所有经济损失，并且乙方应向甲方支付合同总价 5%的违约金，甲方有权从应付账款中直接抵扣。

4、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。

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

5、乙方在承担上述3、4款一项或多项违约责任后，仍应继续履行合同规定的义务（甲方解除合同的除外）。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。

6、若乙方存在向甲方人员提供回扣、贿赂或其他不正当利益等行为，一经查实，甲方有权立即单方解除合同，并追究乙方违约责任。乙方应向甲方支付合同总金额20%的违约金，并赔偿甲方由此造成的一切损失。

八、合同的变更和终止

1、除《中华人民共和国政府采购法》第49条、第50条第二款规定的情形外，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、本合同终止时，乙方应移交物业管理权，撤出本物业，协助甲方做好物业服务的交接和善后工作，移交或配合甲方移交管理用房和物业管理的全部档案资料等。

3、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，除甲方要求乙方提前撤离外，新老物业管理公司的交接过渡期最长为1个月，在此期间乙方应提供过渡期物业管理服务，过渡期物业管理服务标准和服务费标准不变，由甲方根据过渡期考核结果支付；1个月过渡期满后，必须按规定进行交接、撤离。

4、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。

九、诚实信用

乙方应诚实信用，严格按照谈判文件要求和承诺履行合同，不向甲方进行商业贿赂或者提供不正当利益。

十、合同生效及其他

1、合同签订后甲乙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，由无锡市锡山区采购中心协调解决。如协商不能解决，双方可向无锡市锡山区人民法院起诉，

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

除人民法院要求停止履行合同或客观上存在不可抗力无法继续履行合同的情形外，诉讼期间本合同应继续履行。

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、甲乙双方确认：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。

4、附件 1:《2025-2026 年度市民公园物业管理项目考核办法》和附件 2:《2025-2026 年度市民公园物业管理项目考核细则》均为本合同不可分割部分，与合同正文具有同等法律效力。

甲方（采购人）：（签章）

法定（授权）代表人：

地址：

2025年12月4日

乙方（中标人）：（签章）

法定（授权）代表人：

地址：

2025年12月4日

乙方户名：江苏国瑞物业管理有限公司

乙方开户银行：农行无锡港下支行

乙方账号：10651501040019944

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

附件 1：

2025-2026 年度市民公园物业管理项目考核办法

为加强 2025-2026 年度市民公园物业管理项目管理工作，规范物业单位工作质量监督考核工作，明确考核模式，现结合实际，制定本考核办法。

一、考核目的

以营造整洁优美、和谐有序的人居环境为目标，进一步规范各物业项目管理监管体系，提高物业管理水平，建立适应锡山区发展的长效管理模式，实现物业管理市场化运作的高标准、高效率、高质量。

二、考核范围

招标文件约定的管理范围

三、考核方式

采取日常巡查、月度抽查、不定期随机检查等方法进行考核。通过日检、月检、年检等方式规范检查标准和检查措施，以此作为物业公司月度结算和考核的依据。

1、日常巡查：由无锡市锡山区东港镇人民政府对管辖范围内开展日常业务工作检查，检查人员到岗情况，绿化养护、公园保洁及秩序管理情况等，检查完成后，做好每日记录，并及时将每日检查情况在当月的检查汇总表中给予反馈，以此作为物业公司月度费用支付的依据。同时对于检查中发现的问题应当及时通知物业公司进行整改，并进行备案。

2、月度抽查：由无锡市锡山区东港镇人民政府及物业公司一起参与，每月在固定的时间内对物业公司的管理情况进行检查，主要检查各部门的人员到岗情况，值班情况、绿化养护、公园保洁及秩序管理情况等，做好现场检查记录及相关资料的整理工作。检查结束后，对照标准评分。

3、不定期抽查：由无锡市锡山区东港镇人民政府具体负责实施。随机抽查不分时间、地点，全面进行抽查，检查可通知、也可不通知物业参加。检查内容包括日常保洁工作、绿化养护、公园保洁及秩序管理情况等，重点检查各项工作的落实情况，现场管理制度、管理日志、管理记录、处理结果、应急措施等。做好现场检查记录及相关资料的整理工作。检查结束后，对照考核细则评分。

第四条奖惩措施

对物业管理过程中的检查和考核情况将采用以下措施实施奖惩：

1、物业管理费下拨由无锡市锡山区东港镇人民政府考核后根据考核结果扣发。

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

2、物业管理费下拨金额与当月考核得分(保留1位小数，尾数四舍五入)挂钩。

3、按实际考核得分情况扣除相应物业管理费。考评得分90分（含）以上，全额拨付当月管理经费；考评得分90分以下，每下降1分扣取当月管理经费500元，以此类推；得分在80以下，每下降1分扣取当月管理经费1000元；中标方一个合同期内累计2个月月度考核得分低于80分时，甲方有权终止合同，且不负责任何费用的赔偿。

第五条无锡市锡山区东港镇人民政府有权根据实施情况对本考核办法及时做出修改。

第六条根据附件2中《2025-2026年度市民公园物业管理项目考核细则》进行考核。

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

附件 2

《2025-2026 年度市民公园物业管理项目考核细则》

考核项目	考核内容及评分办法	计分方法	分值	得分
保洁（20分）	1、保洁人员人员到位、统一着装、仪容仪表整洁端庄。	每发现一次应在岗人员不到位扣 1 分，其余处不符合要求一处扣 0.5 分。	5	
	2、垃圾做到日产日清，清扫工具堆放有序，节约、有效地使用环卫、清洁物品和工具。	每发现一处不符合要求扣 1 分。	3	
	3、地面：目视无垃圾、杂物、油渍、污渍、积水、泥沙、烟蒂、痰迹。	每发现一处不符合卫生要求扣 1 分。	4	
	5、标识牌：表面无灰尘、无迹；无乱张贴。	每发现一处不符合要求一处扣 1 分。	2	
	6、护栏：干净无手印迹；无黑色广告等粘附物。	每发现一处不符合要求扣 1 分。	2	
保安（26分）	1、保安人员人员到位、统一着装、佩戴胸牌。	每发现一次应在岗人员不到位扣 1 分，其余处不符合要求一处扣 0.5 分。	8	
	2、对游客、公众需要帮助时，应使用文明、规范用语，不得使用“命令”、“要求”类用语及禁忌语，做到无市民投诉、无新闻媒体曝光等事件。	受媒体曝光或上级领导投诉批评，经核实确有其事，扣 5 分，其余每发现一次不符合要求扣 1 分。	6	
	3、值岗时不准擅自离岗、串岗，不准吸烟、闲聊、阅读书报、做与保安服务无关的事。	每发现擅自离岗、串岗的一次扣 2 分，其余每发现一处不符合要求扣 1 分。	2	
	4、管理区域内实行全天 24 小时巡视服务，巡遍全部公共区域，做好管理区域内的公共设施防盗、防损坏、防灾等安全防护工作，无游客在管理区域内钓鱼、游泳或嬉水等各类不文明现象，维持管理区内的公共秩序.并做好巡视记录。	每发现失窃一次扣 4 分，下水游泳每发现一次扣 4 分，其余不符合要求一次扣 2 分。	8	
	5、禁止易燃、易爆、有毒、有害及其它污染物品进入管理区域。	每发现一次不符合要求扣 2 分。	2	
设施管	1、确保护栏等配套设施牢固、无晃动、无缺失、破损情况。如有损坏或晃动，及时上报，确保安全。	护栏发现损坏、晃动未及时上报，每发现一次扣 2 分。	10	

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

理(24分)	2、公厕及岗亭，包含水泵、洁具、管道、灯具等一切相关设施须维护，确保可正常使用。如有损坏，及时上报。	公厕、岗亭的相关设施损坏、管道堵塞、漏水或灯具不亮，每发现一处，未及时上报扣1分。	10	
	3、路灯，包含灯杆、灯泡、管线等全部配件。确保亮灯率100%；灯杆牢固、无晃动；管线安全，无漏电、短路危险。如有损坏，及时上报。	路灯不亮；灯杆出现摇晃；管线破损、裸露、接触不良，每发现一处，未及时上报扣1分	4	
绿化管理(30分)	1、灌木、色块、草坪修剪及时，平面平整，高度统一。冬季树木统一涂白，确保园内绿化无枯枝、无死杈，绿地内无死株，及时清理杂草、杂物。	发现乱剪或不及时修剪扣2分。绿篱生长超过8cm未修剪扣2分。涂白不及时，扣1分，杂草、杂物清理不到位每处扣1分。	10	
	2、雨季及时排水，绿地不积水，高温季节及时浇水，做好台风季节的防护工作。	发现一处积水扣1分，植物缺水影响生长或死亡扣2分，植株抗台风、防护工作做不好，每发现一处扣2分。	5	
	3、按苗木长势情况施基肥，做好保质、保量、及时。树木、草坪、地被要按要求施追肥1-2次。	少施一处扣1分，施肥不足或不按要求扣2分。	5	
	4、做好绿地内植物病虫害的防治工作，危害状不明显。病虫害较严重时，应及时防治，措施得力。	危害状明显发现一处扣1分，大面积危害扣5分。	10	
合　　计			100	

考核部门:　　时间:

备注：中标方连续二个月考核不满80分，甲方有权终止合同，不负责任何费用的赔偿。凡涉及采购文件的补充说明和修改，均以无锡市公共资源交易中心政府采购专栏、无锡政府采购网和江苏政府采购网上发布的通知为准。

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App