物业管理服务合同（政府采购合同）

项目名称：天华苑/苏蠡花园、红蓼花园、中张家村小区物业服务采购

项目编号：JSZC-320500-JZCG-G2025-0568

甲方（采购单位）：苏州市吴中区人民政府长桥街道办事处

送达地址：长兴街 118 号

联系电话：0512-66598120

乙方（供应单位）：常州中房物业有限公司

送达地址：常州市关河西路 40 号

联系电话：13063966668

根据招标文件及该文件的投标文件和中标通知书，甲方和乙方就的中标事宜，对照《中华人民共和国民法典》和《中华人民共和国政府采购法》等有关法律法规，为明确甲乙双方的权利义务，遵循平等、自愿、公平和诚实信用原则，经友好协商后签订本合同，以资共同遵守。

第一部分 通用条款

第一条 物业管理服务的定义，是指根据合同规定，乙方应承担天华苑/苏蠡花园、红蓼花园、中张家村小区物业管理服务等工作和合同中约定乙方应承担的其他义务。

第二条 物业管理费的定义，是指甲方向乙方约定支付的金钱。其中：包括乙方在履行合同中，各类人员的工资、加班费、服装、福利、意外险、高温费、节假日补贴以及国家规定的社会保险、管理费、人员培训费、通讯、胸卡、各种税费、利润等；还包括小区内公共能耗：公共楼梯照明、应急指示灯、电梯动力、电梯年检及维保、路灯、草坪灯、景观灯、地下车库照明、消防、安防系统、智能化系统、消控中心、消防系统用水、公共卫生间、景观水池、绿化养护用水以及其他相关的公共能耗费用等。

第三条 基础物业管理费标准及考评

3.1 低层建筑物业服务费标准最高 1.4 元/每平方米/月；高层建筑物业服务费标准最高 1.8 元/每平方米/月。具体下浮比例，详见本合同第十七条 17.1。

3.2 物业管理费考评，考评方式由经开区建设局考评、街道和物管会考评组成。建设局第三方考评占 50%，街道考评占 30%，物管会考评占 20%。其中建设局考评每季度考评一次，街道和物管会考评每月考评一次，暂未成立物管会的由社区代替进行考评。

3.3 考评结果所对应物业管理费支付比例计算方式，详见合同第十八条 18.3。

3.4 第三方考评按照物业服务合同约定等级及对应服务内容开展考评。拆迁安置小区同时涉及低层和高层建筑的，按高层建筑标准进行考评。建设局物业管理科全程参与并严格监督，留存考评相关资料。

3.5 考评标准及考评内容，标准按《吴中经济技术开发区拆迁安置小区物业管理办法》的通知（吴开管委【2022】10 号）的规定执行。

3.6 拆迁安置小区物业考评标准参照：《经开区拆迁安置小区物业管理考评细则》（第三方考评）、《经开区拆迁安置小区物业管理考评细则》（街道考评）《经开区拆迁安置小区物业管理考评细则》（物管会考评），社区自管的拆迁安置小区考核参照上述标准执行。

第四条 物业管理区域内车位停放费、租金分成比例

4.1 汽车车位租金及管理费收费标准 100 元-120 元/车位/月；拆迁协议明确提供给安置户的车位，不再收取车位租金，或按规定另行约定；小区广告、活动等收益收费方案另行约定。

4.2 乙方对上述汽车车位租金及管理费收入中，承担的所有税费等。

4.3 以上公共收益 30%归乙方，70%归甲方，由甲方按规定进行管理。

4.4 以上公共收益乙方需给甲方提供专业机构审计报告。

第五条 涉及物业管理服务的其他收费标准

第六条乙方自行负责收取物业管理费的房屋

6.1 已出售且变更不动产登记权证的房屋；小区内的工抵房；街道（村、社区）自行开发的房屋；国有土地拆迁安置房。前述四类性质房屋，由乙方自行负责收取。

6.2 以上房屋数据按每季更新一次。

第七条 甲方的义务

7.1 在经开区主导下，在完成物业管理费考评结果后，甲方应依本合同约定，按期支付物业管理费。

7.2 依本合同约定及时组织验收。

7.3 协助乙方进行项目的相关协调工作及约定期限内提供相关资料以利于开展项目。

第八条 乙方的义务

8.1 乙方负责完成本次采购要求的全部管理服务工作，乙方应按采购文件以及本合同约定的技术规范、标准进行实施，并保证按期、保质保量完成项目的实施工作，对提交的项目质量和安全负责。

8.2 乙方在合同签订后一个月内或物业进驻一个月前提供物业项目管理团队人员配置清单（清单中必须明确项目经理、副经理、财务负责人、公共设施设备维保及运营管理负责人、安全秩序负责人、消控室人员、客服负责人）及上述人员隶属乙方的证明资料（包括但不限于劳动合同、社保关系、工资流水等）。上述项目管理团队人员必须为乙方人员。

8.3 乙方专业分包行为须符合上级相应规定，并将专业分包事项第一时间向甲方报备。专业分包后，乙方仍需对服务质量和安全负责，不得以分包为由推责。

8.4 乙方除应为本项目服务相关人员提供必要的劳动保护条件外，还应为其办理作业时的人身安全保险和意外伤害险。一切安全责任事故均由乙方负责（保险种类由乙方自行选择）。

8.5 乙方提供的服务人员应当属于乙方聘用的劳动者，乙方应执行国家有关规定（如苏州市最低工资标准和其他规定），按时发放员工工资和代扣代缴个人所得税，负责员工的生病、事故、伤残、死亡和劳务纠纷，并承担其他依法应由用人单位对劳动者承担的义务。同时，甲乙双方确认，在任何情况下，乙方服务人员与甲方均不构成劳动关系、劳务关系或劳务派遣关系或其他类似法律关系，甲方不承担任何相关责任。

8.6 乙方负责处理与乙方服务人员有关的劳动争议和其他纠纷等事宜，不得以任何方式影响甲方或其他任何第三方的正常秩序，造成甲方损失，还应承担赔偿责任。

第九条 物业管理服务事项

9.1 物业共用部位、共用设施设备的使用管理和维护；

9.2 共有部分绿化的养护、管理；

9.3 共有部分的保洁；

9.4 加强日常安全巡查，维护物业管理区域内的基本秩序，采取合理措施保护业主的人身、财产安全；

9.5 共有部分的经营和管理；

9.6 共有部分的病媒生物预防控制；

9.7 车辆的停放管理；

9.8 物业使用中对禁止性行为的管理措施；

9.9 物业维修、更新、改造和养护费用的账务管理；

9.10 物业档案资料的保管；

9.11 与物业管理有关的其他服务。

第十条 物业管理服务质量，根据《普通住宅物业公共分类分项分级标准》（苏价服字【2014】86 号）执行，低层建筑等级为“三、三、三、三、三”，高层建筑等级为“三、四、三、三、三”，详见附件三。

第十一条 不可抗力

11.1 如果乙方和甲方因不可抗力而导致合同实施延误或不能履行合同义务，不应该承担误期赔偿或不能履行合同义务的责任。因乙方或甲方先延误或不能履行合同而后遇不可抗力的情形除外。

11.2 本条所述的“不可抗力”系指双方无法控制，不可预见的事件，但不包括单方的违约或疏忽。这些事件包括但不限于：战争、严重火灾、洪水、台风、地震等事件，但根据合同约定，属于乙方应当履行物业管理服务范围的除外。

11.3 在不可抗力事件发生后，当事方应在十五日内以书面形式将不可抗力的情况和原因通知对方。双方应尽实际可能继续履行合同义务，并积极寻求采取合理的方案履行不受不可抗力影响的其他事项。双方应通过友好协商在合理的时间内达成进一步履行合同的协议。

第十二条 违约责任

12.1 如果甲方违约的，应承担相应的违约责任。

12.2 发生下列情形之一的，甲方有权限期纠正违约行为、或直接提前解除合同，并有权在遭受损失时要求乙方全额赔偿。

（1）如果乙方未能在合同规定的期限或甲方同意延长的期限内提供部分或全部服务，经限期纠正无效的；

（2）如果乙方存在将本项目物业管理事项进行转让、分包、或其他形式改变履行合同义务主体的，甲方有权按乙方不能完成合同处理；

（3）如果乙方在本合同的竞争或实施中，有腐败和欺诈行为的。为此，定义如下："腐败行为"指提供、给予、接受或索取任何有价值的东西来影响采购人员在采购过程或合同实施过程中的行为；"欺诈行为"是指为了影响采购过程或合同实施过程而谎报事实，损害甲方利益，包括响应单位之间串通，人为地使采购活动丧失竞争性，损害甲方所能获得的权益。

12.3 乙方未按合同规定的质量要求提供服务的，甲方有权解除本合同，乙方向甲方赔偿按合同总价款 5%的违约金，违约金不足以补偿损失的，甲方有权要求不足，该损失还包括甲方另行招标费用、法院诉讼费、律师费等费用。

12.4 如果甲方根据 12.2 或 12.3 约定提出解除合同的，在甲方未另行选聘新物业公司接管之前，依照物业管理的有关规定，乙方仍应继续履行合同义务。甲方也可以依其认为适当的条件和方法购买与未提供服务类似的服务。

第十三条 送达条款

13.1 双方确认将在本合同中记载的送达地址作为本合同项下合同履行、争议解决等相关的法律文书的送达地址。

13.2 送达地址或方式需要变更的，应书面通知另一方。

13.3 因各方提供的送达地址或方式不准确、不真实，或者送达地址变更后未及时通知另一方的，或者拒绝签收的，自行承担由此产生的法律后果。

第二部分 特别条款

特别条款用于确定前述通用条款的相关内容。各方当事人承诺严格遵守以下约定内容：

第十四条 项目概况：<u>天华苑/苏蠡花园为多层/别墅住宅和高层住宅，其中多层/别墅可补贴面积为 40978.44 平方米，高层建筑面积 162674.56 平方米；</u>

红蓼花园为多层住宅，可补贴面积为 33131.35 平方米；中张家村为公拆自建小区，可补贴面积为9150 平方米 。

第十五条 服务期限： 2 年，具体合同日期为： 2026 年 01 月 01 日至 2027 年 12 月 31 日止。

第十六条 服务地点： 天华苑/苏蠡花园、红蓼花园、中张家村小区 。

第十七条 物业管理费收费标准

17.1 低层建筑物业服务费标准按 1.2262 元/每平方米/月；高层建筑物业服务费标准按 1.4714 元/每平方米/月；公拆自建小区物业服务费标准按 0.87 元/每平方米/月。

第十八条物业管理费结算

18.1 本合同物业管理费总金额为 8116638.53 元（暂按收费标准测算），该总金额中，已包含通用条款第六条乙方自行负责收取的部分物业管理费，在结算中应予以扣除；如涉及空置房屋的，物业管理费按减半计算。

18.2 物业管理费具体支付时间以经开区财政部门实际下拨经费时间为准，根据考核结果由乙方开具物业管理服务费发票，甲方在收到发票后 15 日内支付。

18.3 考评结果所对应物业管理费支付比例计算方式：物业管理补贴按季度拨付，每季度 70%用于管理基本补贴，其余 30%作为物业管理考核经费。物业管理考核经费与考核挂钩，在下季度根据汇总的考核结果兑现支付上季度的考核金额。对于考评综合得分达到 95 分(含 95 分)的小区，物业管理费用按照当季度金额全额支付；对于综合考评得分为 70（不含 70 分）—95 分（不含 95 分）的小区，物业管理考核经费按照“（30%-（1-考核分数%））*当季度补贴金额”拨付；对于综合考评得分低于 70 分（含 70 分）的小区，物业管理考核经费全部扣除。若连续两次考评得分低于 70 分（不含 70 分）的小区，物业服务企业必须无条件撤出，街道办事处重新进行市场公开招投标，选聘新的物业服务企业。

18.4 季度物业管理费计算公式为：季度物业管理费=基础服务费+季度考核结果。

18.5 乙方投入不低于中标金额的 5%资金用于小区管理支出。一是零星维修方面，包括但不限于消防设施维修、电梯维修、智能化弱电系统维修、更换公共区域内灯泡和开关、灭火器及水带等消防设施损耗补充等）；二是文明城市、美

丽楼道等方面。

18.6付款方式

1.付款步骤：

（1）签订合同后支付预付款30%，剩余70%按季度考核后付款，具体支付时间以上级财政部门下拨经费时间为准。

（2）在签订合同时，乙方明确表示无需预付款或者主动要求降低预付款比例的，甲方可不适用上述关于预付款的规定。

（3）按照《江苏省财政厅 国家金融监管总局江苏监管局 江苏省地方金融监督管理局关于在全省政府采购领域推行电子履约保函(保险)的通知》和相关法律法规规定，采购人如向中标(成交)供应商收取履约保证金的，供应商可以以履约保函(保险)的形式代替提供履约保证金。

2.根据国家现行税法对甲方征收的与本合同有关的税费均由甲方承担；根据国家现行税法对乙方征收的与本合同有关的一切税费均由乙方承担。如乙方在履约过程中产生额外的收益，归甲方所有。

第十九条 账户信息

支付方式：本次货款以数字人民币形式支付。乙方账户信息如下：

开户名称：常州中房物业有限公司

开户银行：工商银行常州天宁支行

数字人民币账户（数币钱包ID）：0022501052363588

第二十条 争议解决

在执行本合同中所发生的一切争议，双方应通过友好协商的办法进行解决，如协商不能解决的，提交甲方所在地人民法院裁决。

第二十一条 与合同有关的文件

21.1 本合同有关的采购文件、成交单位的响应文件、成交通知书、成交单位在采购过程中的澄清和承诺等为本合同不可缺少的组成部分。

21.32 本合同一式陆份，甲乙双方各执贰份，主管部门备案贰份。

（以下无正文）

甲方（签章）：

乙方（签章）：

本合同签订于 2025 年 12 月 30 日