如皋市如城街道长安新村安置房物业服务合同

合同编号：GX[2025]0392号

甲　　方：如皋市人民政府如城街道办事处

乙　　方：江苏星球物业服务有限公司

根据《物业管理条例》和相关法律、法规、政策，甲乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲方选聘乙方对如皋市如城街道长安新村安置房物业服务项目提供物业服务事宜，订立本合同。

第一章　物业基本情况

第一条　物业基本情况：

物业名称如皋市如城街道长安新村安置房物业服务；

物业类型高层住宅小区；

项目概况：

本项目位于惠政西路南侧（汽车城南），连心路北侧；长安新村共9幢住宅楼，总套数780户，面积约为12.32万平方米，其中住宅面积约为10.8万平方米，车棚面积约为1.52万平方米。

以上面积为勘测单位按有关规定测定测算结果。

第二章　服务内容与质量

第二条　该项目全托管（电梯除外）物业服务。根据《如皋市普通住宅公共物业服务等级标准》（试行）要求，该项目物业服务需达到的等级为：综合管理服务二级，公共区域秩序维护服务二级，公共区域清洁卫生服务二级，公共区域绿化日常养护服务二级，共用部位、共用设施设备的日常运行、保养、维修服务二类，且切实履行高空抛物的防控义务。包括以下事项：

1．物业共用部位的维修（项目单价维修500元以内）、养护和管理；

2．物业共用设施设备的运行、维修、养护和管理；消防、通风系统等涉及人身财产安全以及其它特定要求的设施设备，必须委托专业机构进行维修和养护。

3．物业共用部位和相关场地的清洁卫生，雨、污水管道的疏通及垃圾的清运；

4．公共绿化的养护和管理；

5．车辆停放管理；

6．小区内的值班保卫、公共秩序的维护、配合公安做好安全管理（不含私家财产看管）、车辆行驶及停泊；

7．业主反映问题的接洽、登记与答复；

8．物管范围内违章搭建、“八乱”现象的告诫与清理；

9．物管范围内公共设施、亮化美化设施的看管与防盗；

10．服从社区管理，及时做好创建迎查等重大事项服务工作；

11．装饰装修管理服务；

12．物业档案资料管理；

13．地下车库与人防工程及车棚的安全防范管理事项；

14．负责小区便民服务中心场地的管理服务；

15．其它服务：负责法律、法规及合同等规定的其他管理服务；

16．负责编制应急使用维修资金方案，并向维修资金代管部门提出申请。

第三条 在物业管理区域内，经街道物管办及社区同意后乙方可提供以下服务事项：

1、文体活动服务；

2、业主的特约服务；

3、其它。

第四条 单个业主可委托乙方对其物业的专有部分提供维修养护等服务，服务内容和费用由双方另行商定。

第五条 物业服务标准及要求

（一）清洁、绿化、秩序、公共设施服务标准

1、公共区域清洁卫生服务标准：

生活垃圾收集：业主或使用人送至小区指定垃圾堆放点，物业公司每日清理；装修垃圾定点堆放，每周清理一次。

通道及楼梯台阶：每周清扫二次，其中单元门厅每天清扫一次，每周拖洗一次，无蜘蛛网，通道及楼梯的野广告随时清除。

楼梯扶手、栏杆、窗台、开关：每周擦抹一次。

门、窗等玻璃：每季度擦拭一次，其中底层门厅玻璃每月擦拭一次。

天花板、公共灯具：每季度除尘一次。

消火栓、指示牌、信报箱：每月擦抹两次。

道路地面：每天清扫一次。

绿地、明沟：明沟每周清扫二次；绿地每周捡拾二次，目视无杂物。

垃圾箱（桶）、果皮箱：每天清运一次，垃圾箱（桶）、果皮箱每周擦抹两次。

消灭鼠害蚊蝇：夏季（6月、7月、8月）每月对窨井、明沟、垃圾箱喷洒药水一次，每年灭鼠二次。

公共灯具、宣传栏：每月擦抹一次（2米以上部分每季度擦抹、除尘一次）。

设施设备用房：每周清扫二次。

休闲、娱乐、健身设施：每月清洁二次（擦拭表面灰尘、清扫垃圾、擦拭座椅）。

停车场或共用车库（棚）：每周清扫三次，及时清除地下室进出口的垃圾，地面无明显垃圾。

化粪池清淤、疏通：清淤每年一次，疏通每半年一次，保证化粪池出入口畅通。

2、公共区域绿化日常养护服务标准：

草坪

保存率：保存率不低于85%。

修剪：每年二次对草坪整治修剪。

清杂草：每年适时除乱种乱植、杂草四遍以上。

补植：每年适时对缺损的草坪进行补植。

灌、排水：干旱、高温季节基本保持有效供水；雨季及时排出积水。

病虫害防治：发生病虫害时及时灭治，控制大面积病虫害发生。

树木

保存率：保存率不低于90%。

修剪：灌木每年适时整形修剪一次，篱、球每年修剪二次以上。

清杂草：树下无大面积杂草，无杂物。

病虫害防治：有针对性及时灭治病虫害，每年喷洒农药不少于一次，控制大面积病虫害发生。

其他：因人为或风害等因素造成树木倾斜及时予以扶正。

3、小区秩序维护标准及要求

人员配备：配备安全护卫人员，身体健康，工作认真负责。

技能训练：安全护卫人员接受过安全技能训练（专项培训、岗中持续培训）的比例为30%以上。

技能水平：对日常护卫事项能做出正确反应，能正确使用消防器材。

服装仪容：上岗时佩戴统一标志，穿戴统一服装。

出入口值守：主出入口24小时有人值守，次出入口定时开放，门卫有交接班记录。

进出人员管理：阻止小商小贩随意进入小区。

车辆疏导：对小区进出车辆进行管理和疏导，保持出入口畅通。

巡逻要求：白天巡逻次数不少于三次，夜间重点部位巡逻不少于三次，有巡视记录。

应急处理：在遇到突发事件时，采取必要措施并及时报告管理处和相关部门。

技防设施：对可监控的电子防盗门实施监控。

露天车位：设置简易的交通标志，车辆有序停放。

4、共用部位、共用设施设备日常运行、保养、维修服务标准

房屋结构：每年二次以上对房屋结构、涉及使用安全的部位进行检查并有记录，发现损坏及时告知相关业主、使用人并安排专项维修。

门窗：每月二次巡视楼内公共部位门窗，保持开闭正常；楼宇对讲门每年检修二次，每年油漆保养一次。

屋顶：每年检查二次，发现屋顶防水层碎裂、隔热板断裂缺损和屋面瓦破碎应及时告知相关业主、使用人并安排专项维修。

道路、路面、侧石、窨井盖：每半月一次对道路、路面、侧石、窨井盖等设施进行巡检，发现损坏及时告知相关业主、使用人并安排专项维修。井盖不缺损，能正常使用。

屋面泄水沟、楼外排水管道：每季对屋面泄水沟、楼外排水管道清扫、疏通一次；每月二次清扫明沟内的泥沙等垃圾。

地面排水沟与围墙：隔月一次巡查、清理地面排水沟的泥砂与杂物，围墙每月巡查一次。发现损坏及时修复。

楼梯间、公用走廊的室内墙地面：墙面、顶面粉刷层无明显剥落，面砖、地砖平整不起壳，有缺损及时修补。

休闲椅、室外健身设施：每月巡查一次休闲椅、室外健身设施，发现损坏及时修理，并保证设施安全使用。安全标志：对危险隐患部位设置安全防范警示标志，并在主要通道设置安全疏散指示和事故照明设施，每月

检查一次，缺损及时补齐，保证标志清晰完整。

（二）日常小维修标准及要求

①经审核，项目单价维修金额小于或等于500元/项的（楼道照明灯及开关、窨井盖、下水管道疏通等），乙方负责维修。

②水、电急修项目30分钟内到达现场，当日修复。

③符合小维修的一般维修当日到达现场勘察，三天内修复。

④维修及时率应达到95%以上；维修质量合格率应到90%以上；被服务业户满意90%以上；维修服务回访100%。

（三）排污泵维修保养标准及要求

①污水泵应有专人管理与使用，管理单位应按保养规范负责对水泵进行维护保养并填写记录。

②包干负责维修保养所需要机具、材料，中标人免费更换价值200元以下的器材、器件，单项200元以上器材、器件等费用由甲方负责。

③确保水泵良好并正常运行。

（四）消防及通风系统维修保养标准及要求

①必须聘用专业的消防维保单位，维保养护人员持有《构建筑消防员》证中级以上。

②必须保障消防设施运行符合国家法律法规及相关技术规范，对消防设施存在的问题及隐患，必须以书面形式向采购人提出建议。

③每周派人员不少于1次到服务区域对火灾自动报警系统日常误报警清查。

④确保消防水泵、稳压泵、增压泵及所有相关设备运行正常，各水箱水位正常，乙方免费更换单项价值300元以下的器材、器件，单项300元以上器材、器件等费用由甲方负责。

⑤对消防水系统进行末端试水，室外消火栓抽查、检查。确保室内外消火栓的完好、好用，消防水出水状况符合消防规定。针对寒冷天气，做好防寒防冻措施。

⑥发现隐患在24小时内排除修复，重大隐患在征得采购人同意后，立即采取应急措施。

⑦每月进行一次报警系统的联动进行测试。（测试内容符合消防法及相关国家技术标准）

⑧每季度测试烟感报警点、温感报警点灵敏度，抽查率按维保合同及国家相关规定执行。

⑨每月一次对消防水系统的联动检查测试。（测试内容符合消防法及国家技术标准）

⑩每季度对手动报警器、喷淋泵、消火栓及管道系统的阀门轴心上润滑油，对正压风口、防火阀、风机除锈剂上润滑油。

⑪每季度测试烟感、温感报警器准确度必须达到相关国家技术标准，出水水量充裕，水压正常，水质良好。

⑫在检查维修、维保等项目完毕后，必须清理施工现场卫生，恢复原貌。

⑬每半年进行一次各系统的全面检测及实验，并就测试情况出具测试报告。

⑭接到故障报告或电话通知后，派遣持有职业资格证书的维修人员（每次至少2人），一般故障24小时内到现场排除故障，紧急故障2小时内到达现场，大中修根据约定完成，并承担不及时维修发生的责任。

（五）物业服务人员配备要求

项目经理1人（具有全国物业管理项目经理职业岗位证书），电梯、消防专管员1人需持特种设备安全管理和作业人员证，客服1人，保安8人（需持保安员证），保洁5人，水电维修1人。若考核不达标，乙方必须增加人员，甲方不另支付任何费用。有资质要求的岗位须持有效资格证书上岗，人员照片办公场所内上墙公示。经街道物管办及社区抽查发现有无故缺岗现象，乙方需向甲方支付违约金100元/人·次。

（六）人员素质要求：

（1）无犯罪记录，品行端正，服从管理，踏实工作。身体健康，年龄不超过法定退休年龄。

（2）安全保卫人员：要求身体健康，责任心强，体态良好，接受过安全保卫或相关训练，熟悉有关法律法规，掌握基本安全保卫技能，思想品质好，作风正派，无不良记录，五官端正。持有户籍地或居住地公安机关

开具的无违法犯罪证明；

（3）卫生保洁人员：要求身体健康，热爱保洁工作，有责任感和事业心，勤劳，朴实。有较好的个人形象和素质。要统一着装、行为要规范。

（4）派驻的项目负责人：持有上岗证，有较强的组织领导能力和协调能力。确定实际派驻并组织管理，如不能派驻则视为违约；派驻人的变更须经甲方同意。

（5）技术管理人员：持相关岗位证书或资格证书，具有相应技能和经验，有一线实际工作经历，本岗位不允许兼职。

（七）其他：

（1）乙方应根据国家、省市的有关法律、法规，按照物业管理委托合同对本物业实施统一管理，综合服务，自主经营，自负盈亏。

（2）乙方人员由乙方自行聘用，乙方聘用人员的住宿、就餐、医疗、工伤、保险、安全等问题由乙方自行解决，与甲方无任何关系。

（3）乙方的人员必须遵守甲方各项规章制度的规定，服从甲方的管理，并按照甲方考核要求进行考核和结算物业服务费用。

（4）爱护公物，规范保洁。若因野蛮操作造成公用设施设备损坏，由乙方负责赔偿经济损失。不可抗力的因素除外。

（5）乙方必须服从甲方的临时突击安排，保质保量按时完成突击任务。

（6）乙方不得有事实或书面的转包行为，甲方发现乙方有转包行为或委托第三方服务管理的（除甲方在招标文件中有特殊要求的），有权解除合同。

第六条 考核标准及奖惩方法

1、甲方每月定期或不定期进行抽查，以百分制进行考核，进行质量评估、评分，具体考核评分标准参照如城街道安置房居住区实施基本物业服务项目考核评分标准所定的评分标准。

2、甲方对乙方的物业管理内容和质量，根据如城街道物管办季度考核结果核定ABC三个等级，根据等级拨付费用：

考核得分在90分（含）以上的，为A级，物业费全额拨付；

考核得分在90（不含）～75（含）分之间的，为B级，物业费扣除考核扣除金额后拨付；

考核得分在75分以下的，为C级，并判断为不合格，在B级扣款基础

上，以75分为基数，扣季度物业费2000元/分，且物业费待整改合格后拨付。

因物业公司处置或上报不及时发生重大舆情造成恶劣影响的不得评为A级。如乙方连续两次季度考核不合格的，甲方有权解除合同。

3、遇有物业管理不善、乙方人员推诿扯皮不积极主动化解矛盾造成投诉的（包括但不限于越级（镇级、市级）上访，向市长热线投诉等），查实一例扣款500元，并在月度考核中作扣分处理；发生消防、质检等相关职能部门检查考核不符合要求的情形，一处扣款1000元；同一情形连续两次不符合要求并整改不到位的，扣款3000元；同一情形连续发生三次及以上，甲方有权单方面解除合同。

第三章　服务费用

第七条　本物业管理区域物业服务收费选择包干制，总费用人民币539879.2元/年（大写：伍拾叁万玖仟捌佰柒拾玖元贰角），包括但不限于相关服务费、公共能耗费、消防及通风系统维修保养费（免费提供、更换单价300元以下的配件）、小维修费（单项维修500元以内）、排污泵维修保养费（免费提供、更换单价200元以下的配件）、管网疏通费（单次500元以内）及税费等全部费用。

物业服务费用由业主按其拥有物业的建筑面积交纳，物业服务费用对照物业服务等级二级标准(不包括私家财产保险和保管费）具体标准如下：

根据市相关会议精神，对本年度主动缴纳物业费的业主按住宅0.5元/平方米·月收取(不得向交房未满两年的业主收取)。乙方按照上述标准收取物业服务费用，并按本合同约定的服务内容和质量标准提供服务，盈余或亏损由乙方享有或承担。

第八条　业主应按入住通知书约定的房屋交房时间起，缴纳物业服务费用。

第九条　乙方应向全体业主公布物业管理年度计划和物业服务资金年度预决算，并每年一次向全体业主公布物业服务资金的收支情况。

第十条　拨付方式：每季度支付一次；根据街道物管办及社区季度考核情况，甲方按季度支付，次季首月中旬凭票拨付到位，乙方需提供正式发票。

第四章　物业的经营和管理

第十一条　物业服务用房按照现有配置无偿移交。

第十二条　本物业管理区域内的物业用房属全体业主所有。不得买卖和抵押。乙方在本合同期限内无偿使用，但不得改变其用途。

第五章　物业移交

第十三条　物业公司在移交物业时，甲方应当根据相关文件规定参加物业移交并做好监督工作，同时督促物业公司对物业共用部位、共用设施设备进行查验并做好相关交接手续。

第六章　物业的使用和维护

第十四条　乙方应配合甲方制定本物业管理区域内物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度。

乙方根据规章制度提供管理服务时，业主和物业使用人给予必要配合。

第十五条　物业管理区域内禁止行为及违约规定：

1、擅自改变物业的规划用途；

2、损坏或者擅自变动房屋承重结构、主体结构；业主入住时需告知住户《小区管理须知》，一是材料进场，门卫要逐户登记并指定堆放地点；二封闭阳台颜色与原门窗一致，不得有其他颜色且不得安装外凸式防盗窗及固定衣架；三是住户装修时二次防水必须验收确认不渗漏，水路管道施工完后需进行试压，确认管道完好，并做好记录，户主签字确认后方可继续后续装修工作；四是如发现住户私自改变主体结构，乙方须及时制止，并报甲方；以上四项工作发现问题后应当现场处置并上报社区及街道物管办，如巡查不到位或发现问题后处置不及时或处置不力，每例乙方需支付违约金2000元，因此造成损失的还应由乙方全额承担，该违约金和损失在当季度结算时一并扣除。

3、违法搭建建筑物、构筑物；小区内不得有私拉乱接、违章搭建现象，如发生违规私搭乱建（包括阳光房）现象，乙方负责恢复原样，同时按2000元/例向甲方支付违约金。

4、损坏或者擅自占用、改建物业共用部分，损坏或者擅自占用、移装共用设施设备；

5、做好空置房保管工作，如因乙方未做好空置房保管工作，造成空置房被占用、损坏等情形的，乙方应按甲方要求做好恢复工作，同时按2000

元/套向甲方支付违约金，如因此对甲方造成损失大于2000元的，则乙方还应当就实际发生的损失部分（该损失包括但不限于诉讼费、律师代理费等）向甲方承担赔偿责任。

6、公用配套设施完好、使用及维护按规定要求有记录，无事故隐患。确保小区内无违反规划私搭乱建（包括阳光房），无擅自改变房屋用途现象，无破窗开门，无破墙开门，无占用车棚，无占用公共部位堆放杂物，无占用绿化部分及公共部位打深水井、改停车位等现象，如有发生，除乙方无条件自行恢复原样外同时按甲方物业管理考核办法相应条款进行处罚；如有住户人为破绿、毁绿种植农作物、蔬菜、设计图纸以外的果树等现象，乙方负责恢复原样并按甲方物业管理考核办法相应条款进行处罚。如因乙方管理不到位需组织集体行动，其一切费用由乙方负责承担。

7、存放易燃、易爆、剧毒、放射性物质或者超负重等违反安全规定的物品；

8、制造超过规定标准的噪音、振动或者影响邻居采光、通风；

9、任意弃置垃圾、排放污水、抛掷杂物和露天焚烧；

10、侵占绿地、毁坏绿化和绿化设施；

11、擅自摆摊设点、占道经营，无序停放车辆；

12、破坏或者擅自改变房屋外观；

13、擅自在建筑物、构筑物上悬挂、张贴、涂写、刻画；

14、法律、法规和管理规约禁止的其他行为。

有上述行为或违反小区临时管理规约及其他规章制度的，乙方应当及时劝阻、制止；劝阻、制止无效的，应当及时报告有关主管部门，有关主管部门应当及时依法处理；业主、物业使用人对侵害自己合法权益的行为，可以依法向人民法院提起诉讼。

第十六条 乙方应及时向全体业主通告本物业服务区域内有关物业管理的重大事项，及时处理业主和物业使用人的投诉，接受甲方、业主和物业使用人的监督。

第十七条 因维修物业或者公共利益等，确需临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应征得相关业主和甲方的同意；临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应在约定期限内恢复原状。

第十八条 乙方与装饰装修房屋的业主或物业使用人应签订书面的装

饰装修管理服务协议，就允许施工的时间、废弃物的清运与处置、装修管理服务费用等事项进行约定，并告知业主或物业使用人在装饰装修中的禁止行为和注意事项。

第十九条 物业管理区域内划定车位、停放车辆，不得占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防车通道，不得影响其他车辆和行人的正常通行。

第七章 违约责任

第二十条 乙方的服务上达不到本合同第二条、第三条、第四条约定的服务内容和质量标准，应按收费总额的1%标准向甲方支付违约金。

第二十一条 业主或物业使用人未按照物业服务合同的约定交纳物业服务费用的，乙方可以通过上门催缴、在物业管理区域内显著位置公示等形式，督促其限期交纳，逾期未交纳的，乙方可以向人民法院起诉。

第二十二条 乙方违反本合同相关条款约定，擅自提高物业服务费用标准的，物业使用人就超额部分有权拒绝交纳；乙方已经收取的，物业使用人有权要求乙方双倍返还。另外由于乙方经营不善，中途撤离，或甲方解除合同的，按该年度物业费未使用期间的余额乙方向甲方和物业使用人双倍返回。

第二十三条 以下情况乙方不承担责任和赔偿：

1、因不可抗力导致物业管理服务中断的；

2、乙方已履行本合同约定义务，但因物业本身固有瑕疵造成损失的；

3、因维修养护物业共用部分、共用设施设备需要且事先已告知业主和物业使用人，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的；

4、因非乙方责任出现供水、供电、供气、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍造成损失的；

5、如遇不可抗力的自然灾害因素（如台风、暴雨、洪水、地震、外墙脱落、高空抛物、高空坠落、自杀、枪杀等），造成经济损失的。

第八章 其他事项

第二十四条 本合同期限自2025年10月15日起至2026年10月14日止。如乙方服务质量考核合格，甲方按相关程序报上级有关部门批准，双方可延续贰年，总承包期最长为叁年。（如要续签合同，按政府采购程序

组织实施。）

第二十五条 本合同终止时，乙方应将物业管理用房、物业管理相关资料等属于全体业主所有的财物及时完整地移交给业主委员会（或物业管理委员会）；业主委员会尚未成立的，移交给甲方指定的单位代管。

第二十六条 本合同未尽事宜，双方可协商解决，协商不成，双方均可向如皋市人民法院提起诉讼。

第二十七条 本合同一式伍份，甲、乙双方各执贰份，如城街道档案室留存一份。双方法定代表人签字并加盖公章后生效。

甲　方：

法定代表人（签章）：

委托代表人（签章）：

2025 年 11 月 24 日

乙　方：

法定代表人（签章）：

委托代表人（签章）：

年　　月　　日