

常州市政府采购合同

(常州市新北区薛家镇顺园九村安置小区物业服务项目)

(合同编号: SYJC20251201)

项目名称: 常州市新北区薛家镇顺园九村安置小区物业服务项目

项目编号: JSZC-320400-JZCG-G2025-0428

甲方: (买方) 常州市新北区薛家镇人民政府

乙方: (卖方) 常州市佳安物业管理有限公司

甲、乙双方根据常州市政府采购中心 常州市新北区薛家镇顺园九村安置小区物业服务 项目公开招标的结果, 签署本合同。

一、合同内容

1.1 标的名称: 顺园九村安置房物业服务项目

1.2 标的质量: 按照招标文件中的要求

1.3 标的数量(规模): 全小区(绿化带内的保洁需清理)

1.4 履行时间(期限): 三年, 合同一年一签。其中前三个月为试用期, 试用期满须经采购人考核, 考核不合格, 采购人可以解除合同。每年合同期满经采购人考核合格后合同续签下一年度合同。

本次首轮合同期 2025年12月1日 至 2026年11月30日

1.5 履行地点: 顺园九村

1.6 履行方式: 根据甲方要求执行。

二、合同金额

2.1 本合同金额为(大写): 肆佰玖拾捌万陆仟圆 (4896000 元) 人民币。

即: 本合同年度金额为(大写): 壹佰陆拾叁万贰仟圆 (1632000



元)人民币。

三、技术资料

3.1 乙方应按招标文件规定的时间向甲方提供服务(包含与服务相关的货物)的有关技术资料。

3.2 没有甲方事先书面同意,乙方不得将由甲方提供的有关合同或任何合同条文、规格、计划、图纸、样品或资料提供给与履行本合同无关的任何其他人。即使向履行本合同有关的人员提供,也应注意保密并限于履行合同的必需范围。

四、知识产权

4.1 乙方应保证甲方在使用、接受本合同服务(包含与服务相关的货物)或其任何一部分时不受第三方提出侵犯其专利权、版权、商标权和工业设计权等知识产权的起诉。一旦出现侵权,由乙方负全部责任。

五、产权担保

5.1 乙方保证所交付的服务(包含与服务相关的货物)的所有权完全属于乙方且无任何抵押、查封等产权瑕疵。

六、履约保证金

本项目(不收取)履约保证金。

七、合同转包或分包

7.1 乙方不得将合同标的转包给他人履行。

7.2 乙方不得将合同标的分包给他人履行。

7.3 乙方如有转包或未经甲方同意的分包行为,甲方有权解除合同。

八、合同款项支付

8.1 合同款项的支付方式及进度安排

8.1.1 合同生效后，甲方根据双方结算清单，每三个月支付一次款项，社区和镇政府根据考核办法分别对中标人按月进行考核。满足合同约定支付条件的，自收到发票后 10 个工作日内支付。

8.1.2 考核标准单项中，每扣一分扣除物业费的 200 元，90 分以上的，物业费按 100% 结算（除去扣分金额）；90-85 分的，每扣一分扣除当月物业费总额的 1% 结算，如 85 分的，按照 95% 结算，83 分的按照 93% 结算。总分低于 75 分定位不合格，总分不合格的，扣除该小区月度所有物业管理考核费。年度平均分低于 85 分，将不续签下年度物业管理服务合同。70 分以下的，甲方有权立即解除合同，解除合同的通知自发出之日生效。

8.1.3. 如乙方不能按约定进行服务，或造成重大损失及恶劣影响的，甲方有权解除合同，扣除上一月全部服务费用，同时有权要求中标人按照合同总价 5% 的标准支付违约金，解除合同的通知自发出之日生效。

九、税费

9.1 本合同执行中相关的一切税费均由乙方负担。

十、项目验收

10.1 甲方依法组织履约验收工作。

10.2 甲方在组织履约验收前，将根据项目特点制定验收方案，明确履约验收的时间、方式、程序等内容，并可根据项目特点对服务期内的服务实施情况进行分期考核，综合考核情况和服务效果进行验

收。乙方应根据验收方案内容做好相应配合工作。

10.3 对于实际使用人和甲方分离的项目，甲方邀请实际使用人参与验收。

10.4 如有必要，甲方邀请参加本项目的其他供应商或第三方专业机构及专家参与验收，相关意见将作为验收书的参考资料。

10.5 甲方成立验收小组，按照采购合同的约定对乙方的履约情况进行验收。验收时，甲方按照采购合同的约定对每一项技术、服务、安全标准的履约情况进行确认。验收结束后，验收小组出具验收书，列明各项标准的验收情况及项目总体评价，由验收双方共同签署。验收结果与采购合同约定的资金支付及履约保证金返还条件挂钩。履约验收的各项资料存档备查。

10.6 验收合格的项目，甲方根据采购合同的约定及时向乙方支付合同款项、退还履约保证金。验收不合格的项目，甲方依法及时处理。采购合同的履行、违约责任和解决争议的方式等适用《民法典》。乙方在履约过程中有政府采购法律法规规定的违法违规情形的，甲方将及时报告本级财政部门。

十一、违约责任

11.1 甲方无正当理由拒绝接受乙方提供服务的，甲方向乙方偿付拒绝接受服务合同价款总值___/___的违约金。

11.2 甲方无故逾期验收和办理合同款项支付手续的，甲方应按逾期付款总额___/___每日向乙方支付违约金。

11.3 乙方逾期提供服务的，乙方应按逾期提供服务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 个工作日不能提供服务的，甲方可解除本合同。乙方因逾期提供服务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 / 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。

11.4 乙方所提供服务的标准不符合合同规定及招标文件规定标准的，甲方有权拒绝接受服务，并可单方面解除合同。

十二、不可抗力事件处理

12.1 在合同有效期内，任何一方因不可抗力事件导致不能履行合同，则合同履行期可延长，其延长期与不可抗力影响期相同。

12.2 不可抗力事件发生后，应立即通知对方，并寄送有关权威机构出具的证明。

12.3 不可抗力事件延续 120 天以上，双方应通过友好协商，确定是否继续履行合同。

十三、解决争议的方法

13.1 双方在签订、履行合同中所发生的一切争议，应通过友好协商解决。如协商不成，由甲方住所地人民法院管辖。

十四、合同生效及其它

14.1 合同经双方法定代表人或授权委托代理人签字并加盖单位公章后生效。

14.2 本合同未尽事宜，遵照《民法典》、《政府采购法》有关条文执行。

14.3 本合同正本一式两份，具有同等法律效力，甲方、乙方各执一份。

十五、组成本合同的有关文件

下列与本次采购活动有关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) 招标采购文件（编号：JSZC-320400-JZCG-G2025-0428）
- (2) 乙方提供的投标文件；
- (3) 中标通知书；
- (4) 甲乙双方商定的其他文件等。

十六、合同附件：薛家镇安置小区物业服务考核办法

甲方：

地址：

法定代表人或授权代表：

联系电话：

签订日期：

年 月 日

乙方：

地址：

法定代表人或授权代表：

联系电话：

合同附件：薛家镇安置小区物业服务考核办法

薛家镇安置小区物业服务考核办法

为切实加强薛家镇安置小区物业管理工作，维护安置小区物业管理服务各方的合法权益，营造良好的居住和工作环境进一步促进和谐社区、长效管理和文明城市建设，根据《常州市住宅物业管理条例》、《常州市市区普通住宅物业公共服务分项收费标准》等规章和我镇实际情况，特制定如下考核办法。

一、工作目标

按照“属地管理”的原则，全面优化薛家镇安置小区物业管理考核机制，切实提高安置小区的物业管理水平。同时全面保障薛家镇长效管理和文明城市创建工作并进入全区第一方阵。

二、考核对象

为薛家镇安置小区提供物业管理服务的物业服务企业。

三、考核主体与内容

(一) 考核主体

结合长效管理和文明城市创建工作实际，安置小区物业管理工作中的保安、保洁和绿化等考核由各属地社区统一负责安置小区物业管理工作中的基础管理、消防设备和电梯等设施设备考核由镇建设办负责。

(二) 考核内容

1. 物业服务企业日常服务内容，主要包括环境秩序、消防管理、绿化管理、保安全管理、公共道路等其他公共部位和公共设施设备维护

保养等。

2. 城市长效管理相关内容

3. 文明城市创建相关内容

4. 其他涉及小区日常管理的各类创建、检查和督查等内容

四、考核方式及计分办法

(一) 计分办法

详见《薛家镇安置小区物业管理工作考评细则》详见附件

(二) 考评方式

1. 日常巡查: 各属地社区可结合镇网格化综合治理工作对各安置小区进行日常巡查, 对比较严重或长期得不到解决的问题, 直接在月度考核中扣分。一般问题限时整改, 整改不及时将在月度考核中扣分。同一问题在复查中仍未整改或弄虚作假的, 实行双倍扣分。

2. 现场考核: 建设办组织各社区、物业服务企业等对安置小区进行定期或不定期的现场考核, 问题整改不及时由各社区在月度考核中扣分, 同一问题在复查中仍未整改或弄虚作假的, 实行双倍扣分。物业企业人员参加检查但不参与现场扣分。

五、工作要求

1. 考核应按照实事求是原则, 公开公平公正对本安置小区进行检查, 指导和督促。

2. 各社区应强化业务培训, 加强巡查和考核, 发现问题要立即和各物业服务企业进行沟通, 并督促物业做好及时整改。

3. 各物业服务企业必须坚持每天自检、自查, 发现问题及时整改, 管理中发现自身难以解决的问题, 要及时与所属社区相关部门进行沟

通上报。同时要配合社区做好各级检查和考核对上级发现要求整改的问题应当即时整改到位。

4. 各社区于次月 10 日前将每月考核情况及扣分原因汇总至建设办。考核结果与本安置小区的物业管理费用直接挂钩，建设办将根据各社区的考核结果，每季度向各物业服务企业实际拨付物业服务费用补贴。

六、考核结果运用

考评标准单项中每扣一分扣除物业费的 200 元，90 分以上的，物业费按 100% 结算(除去扣分项目)；90-85 分的，每扣一分扣除当月物业费总额的 1% 结算；如 85 分的，按照 95% 结算；83 分的，按照 93% 结算。总分低于 75 分定位为不合格，总分不合格的，扣除该小区月度所有物业管理考核费。年度总分低于 80 分，将不续签下年度物业管理服务合同。

附件、薛家镇安置小区物业管理工作考评细则

薛家镇安置小区物业管理工作考评细则

小区名称: 考核得分:

项目	考评内容	分值	评分标准	得分	考核部门
基础管理	建立共用部位及共用设施设备维修养护、消防安全防范、绿化养护、环境卫生、公共秩序维护、突发事件应急管理 etc 制度，健全各类台账，完善档案资料。	4	未建立相关管理制度的扣 1 分；台账或档案资料不齐全的，有一项扣 1 分。		建设办
	建立畅通有效的物业问题投诉点、调解点，及时处理物业管理过程中产生的各种矛盾纠纷。	2	每月有效投诉到镇相关职能部门超过 3 起的扣 1 分；因主观原因未能及时化解矛盾纠纷的扣 1 分。		
	物业服务及时有效。	3	未按时进行处理的，有一起扣 1 分。		
	外包服务项目合同及时进行备案。	1	外包合同未备案的扣 1 分。		
	认真贯彻执行市、区、镇部署的物业管理工作。	3	工作落实不到位的扣 3 分。		
	楼道大堂、走廊、楼梯、地下车库、电梯轿厢、扶手、栏杆、窗台、防火门、消火栓、指示牌等共用部位、共用设施整洁、完好、有序。	4	部位存在乱张贴、乱涂写、乱堆放，有一处扣 1 分；存在破损的，有一处扣 1 分。		
环境秩序管理					社区

	水面无漂浮物，无散养家禽、杂物堆放、焚烧垃圾现象。	4	水面有漂浮物或存在散养家禽、杂物堆放、焚烧垃圾等现象的，有一项扣1分。	
	建筑垃圾堆放点设置合理且设有明显标志，并按指定地点集中堆放。	3	建筑垃圾未按规定袋装化，堆放点设置不合理，未在指定地点集中堆放，未设围护或覆盖，未设明显标志的，有一处扣1分。	
	垃圾箱（房）等环卫设施完好、整洁；排水通畅，保洁及时，无污水淤塞。	4	垃圾箱（房）等环卫设施缺失、破损、脏乱的，有一处扣2分；下水道堵塞导致污水横溢的，有一处扣2分。	
	宣传栏、公告栏、健身（游乐）、景观灯（路灯）、健身器材、信报箱等基础设施完好。	3	基础设施存在破损、锈蚀、缺失现象的，有一处扣1分。	
	消防通道畅通，无堆放、停车、搭建等现象。	4	消防通道被占用的扣4分。	
	无违章（规）张贴、涂写、悬（披）挂、刻画、晾晒，乱竖杆牌、灯箱，店招破损等现象。	6	违章（规）张贴、涂写、悬（披）挂、刻画、晾晒的，有一处扣1分；乱竖杆牌、灯箱、店招破损的，有一处扣1分。	
	小区灭鼠、灭蚊蝇、灭蟑工作有序开展。	2	未按时张贴宣传告知单或无固定灭鼠用毒饵站、未有效投药的，有一项扣1分。	
	小区主出入口24小时有人值班，全天巡逻不少于12次，每组巡逻人员不少于2人，及时发现问题和处理安全隐患。	4	门岗人员缺失的，少1人扣1分；巡逻不到位的，缺一次扣1分；因未发现问题或处理安全隐患导致不良后果的，有一次扣1分。	
	维持小区停车秩序，机动车凭证进出小区。	3	车辆乱停乱放的一处扣0.5分；机动车未凭证进出小区的扣1分。	社区
	安保人员身穿工作服，举止文明、仪态良好。	3	未穿工作服或仪态不端正的，有一项扣1分。	

保安管理

电梯管理	设有求助与报警点，接到求助或报警信号后即前往现场查看，涉及到人身安全的设有明显标志，并有防护措施、报告。	2	求助报警信号无回音的扣 1 分；求助报警后未到现场查看或涉及人身安全未设明显标志的扣 1 分。	
	按照每人 28 台的标准配备驻点服务人员,24 小时提供应急响应服务。	2	未设驻点人员的扣 1 分；响应不及时扣 1 分。	
	电梯使用管理与维修保养规则符合国家相关规定标准。	4	不符合维修保养标准的扣 1 分。	
	电梯故障或事故报警后 30 分钟内到达现场,10 分钟内把乘客从轿厢中救出，非电子板原因造成的常见故障须在 60 分钟内排除；电子板原因造成的故障须在 3 天内解决。	2	未及时到达现场的扣 1 分，排除故障超时扣 1 分；维修未按规定时间内完成的，有一起扣 2 分。	建设办
消防管理	轿厢内部整洁，照明通风、各种按钮、三方通话正常；检测合格证、养护单位联系方式张贴到位；停靠楼层一致到位。	4	三方通话不正常的，有一次扣 2 分；检测合格证、养护单位联系方式未张贴的，有一项扣 1 分；电梯定点停靠有平层落差或有掉层的扣 1 分。	
	电梯基坑干燥，运行道轨润滑正常，机房保持整洁，各种配电箱整齐规范，空调使用良好。	3	电梯基坑、电梯井、机房出现渗水的，有一处扣 1 分；机房脏乱或相关设备运行不正常的，有一处扣 1 分；空调损坏或失窃的扣 1 分。	
	消防设施运行正常，标识清晰。	2	消防控制柜运行不正常或标识不清晰的扣 1 分。	
	主机房报警控制器、供配电设施运行正常。	2	主机房报警控制器或供配电运行不正常的扣 1 分。	
	烟感探测、手动报警按钮、防火卷帘、管道、管道阀、温感消防管路系统、稳压阀、稳压水箱（罐）水泵、水泵接合器、消火栓运行使用正常。	3	烟感探测失灵、手动报警按钮失灵、防火卷帘损坏，有一项扣 1 分；管道漏水、管道阀使用不正常的，有一起扣 1 分。	建设办

	消防器材配备符合要求，设备设施保养到位。	3	消防器材配备不符合要求的，有一处扣1分；因保养不到位，导致设备设施锈斑明显的，有一处扣1分。	
绿化养护 管理	花草树木无枯死现象，修剪及时、整齐美观。	2	花木存在枯死现象的有一处扣1分。	社区
	绿地内无垃圾、杂物，死树枯枝及时补种清运，按时令季节及时喷洒消杀。	2	绿地内存在垃圾、杂物的，有一处扣1分。	
	绿地无损坏，无占绿、毁绿种菜现象。	2	存在绿地被破坏，占绿、毁绿（种菜1㎡以上、绿地停车、堆放等）现象的，有一处扣1分。	
	房屋整体使用性能强，房屋设备完整；未有腐蚀或老化现象。	6	屋面檐沟内有杂物的扣1分；单元门油漆起皮脱落较重的扣1分；屋（墙）面存在明显裂缝的，有一处扣1分；屋（墙）面存在漏水、渗水的，有一处扣1分。	社区
房屋共用 部位维护 管理	给排水管道畅通，配套设施齐全完整。	3	排水设施不畅通，有一处扣1分；地下管井、污水管网、单元主排污管阻塞的，有一处扣1分；窨井盖缺失的，缺一个扣1分。	
	小区道路侧石完整。	2	道路侧石破损1米以上的，有一处扣1分。	
	体育健身器材齐全使用正常。	2	体育健身器材破损未及时维修的扣1分。	
	供电箱、水表箱等使用正常。	1	供电单元门前接电箱、电表箱有明显锈斑、脱皮的，有一处扣1分。	
社区	负责人签字： 盖章： 日期：	建设办	负责人签字： 盖章： 日期：	