

# 宋剑湖家园小区物业服务项目采购合同

项目名称: 宋剑湖家园小区物业服务项目 项目编号: JSZC-320400-JZCG-G2024-0043

甲方: (甲方) 常州市武进区遥观镇人民政府

乙方: (中标人) 常州市湖港物业服务有限公司

乙方在常州市政府采购中心组织的宋剑湖家园小区物业服务项目采购中, 通过公平竞争, 成功中标。现依据《民法典》、《中华人民共和国政府采购法》、《物业管理条例》, 签订本合同, 以便共同遵守。

依据采购文件(含补充、修改文件)和乙方的投标文件(含澄清、补充文件), 乙方向甲方提供物业管理服务。

## 一、合同内容

1.1 标的名称: 宋剑湖家园物业管理服务项目

1.2 小区面积: 总建筑面积为 340000 平方米。安置房 84 栋, 2411 户(其中: 10 栋电梯房共计 31 台电梯), 西区商品房 17 栋, 445 户, 合计 101 栋, 2856 户, 4 个出入门岗。

1.3 坐落位置: 常州市宋剑湖家园等甲方指定区域

1.4 履行时间(期限):

(1) 本次采购服务时间期限三年(以甲方书面通知进场时间开始计算), 合同一年一签, 甲方先与乙方签订为期一年的合同。

前三个月为试用期, 试用期满经甲方考核合格后, 合同方为有效。一年合同期满后经甲方考核合格后可续签下一年合同; 考核不合格的, 终止合同不再续签。

(2) 第一年的合同期限为 2024 年 4 月 7 日至 2025 年 4 月 6 日

1.4 履行地点: 宋剑湖家园小区内

1.5 履行方式: 甲方委托乙方实行物业管理服务

## 二、合同金额

2.1 本合同金额为（大写）：捌佰玖拾捌万贰仟元（8982000元）人民币（3年），每年贰佰玖拾玖万肆仟元（2994000）元。

2.2 报价包含员工费用和管理人员费用、离职补偿金、保险、管理费、培训费、各类加班费（法定节假日等）、值班费、岗位补贴、高温补贴、员工福利、利润、设备、工具、消耗品、工会费、维护修理、折旧、各种税费、政策性文件规定及项目明示或暗示的所有风险、责任、义务等各项应有的费用。上述未列明，但乙方认为所需的其他费用也包含在内，甲方不接受乙方任何因遗漏报价而发生的费用追加。乙方应考虑合同期内的物价、政策等所有风险因素，在报价时自行预测并纳入投标总价中。合同期内若涉及本地区最低工资、社保缴费基数等上调，涉及到工资差额、固定岗位工资差额、假日工资差额、社保差额部分等均由乙方承担。

## 三、对标的物业托管的标准要求：

服务质量具体要求见采购文件。

## 四、组成本合同的有关文件

4.1 项目编号为 JSZC-320400-JZCG-G2024-0029 的采购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）乙方提供的投标文件和报价表；
- （2）服务标准响应及偏离表；
- （3）商务条款响应及偏离表；
- （4）供应耗材清单；
- （5）中标通知书；
- （6）甲乙双方商定的其他文件。

## 五、双方权利义务

5.1 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. 审定乙方撰写的保洁服务、运送服务等管理制度、流程；并监督乙方对制度流程的完善、改进；
4. 检查监督乙方服务工作的实施及制度的执行情况，对违约情况进行处罚；
5. 审定乙方提出的物业管理工作计划；
6. 协助乙方做好物业服务管理工作；
7. 法规、政策规定由甲方承担的其他责任。

## 5.2 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、年度管理计划等工作目标；
2. 定期向甲方呈报服务计划；
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服务管理工作，并委派管理人员驻点履行本合同；
4. 负责报价范围内的材料消耗；
5. 自主开展各项管理活动，但不得侵害甲方及他人的合法权益，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；
7. 建立、保存物业档案，及时向甲方公告本管理区域内的重大物业服务事项；
8. 乙方不得擅自转让本合同项下的各项业务。
9. 对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业内改建或完善配套项目，须与甲方协商，经甲方同意报有关部门方可实施；
10. 合同终止时，向甲方移交全部物业管理用房、档案资料和属甲方所有的其他资产，并办理交接手续；

11. 法规、政策规定由乙方承担的其他责任。

## 六、质量保证

6.1 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。

6.2 各项承诺指标及所采取的措施详见“投标文件”。

6.3 其他物业管理服务质量要求按常州市有关标准执行。

## 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 乙方应当按照响应文件中提供的分包意向协议履行合同。

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

序号	阶段	付款条件	付款期限	付款比例	备注
1	第一阶段	由甲方于每满3个月服务期满后经考核合格后	接收到发票之日起10个工作日内	25%	
2	第二阶段	由甲方于每满3个月服务期满后经考核合格后	接收到发票之日起10个工作日内	25%	
3	第三阶段	由甲方于每满3个月服务期满后经考核合格后	接收到发票之日起10个工作日内	25%	
4	第四阶段	由甲方于每满3个月服务期满后经考核合格后	接收到发票之日起10个工作日内	25%	

8.1.1 本项目按照季度付款，每季度应付款不超过合同价款的25%。由甲方于每满3个月服务期满后经考核合格后自接收到发票之日起10个工作日内支付

一次物业服务费，一年分 4 次付清（每季度根据甲方的物业考核结果实际支付物业服务费）。

8.1.2 每季度进行考核并计算考核扣款，季考核扣款在季度款项中扣除，甲方支付扣除考核扣款后的服务费

8.1.3 每次付款时，乙方应与甲方确定服务费金额，并按要求开具本项目内容的有效发票，凭票及有关付款材料向甲方申请付款，甲方收到服务费发票及有关付款材料齐全之日后 10 日内向乙方支付相应费用。因乙方未及时提供发票及有关付款材料导致相应后果的，甲方不承担任何责任。

8.1.4 支付合同款项时，一律不向乙方以外的任何第三方办理付款手续。开户行和帐号以政府采购合同签订为准，如果乙方要求变更，则乙方必须提供加盖了财务专用章、法人代表签字的证明文件，报经甲方审查同意。除另有规定外，按人民币结算款项。乙方开户行：工行常州河苑路支行 乙方帐号：1105050719000009334。

8.1.5 服务费按中标（成交）价格执行，在合同实施期间不因薪资政策调整、市场变化等任何因素而变动。

#### 8.1.6 付款考核规定

乙方月考核得分=100 分-考核结果扣分情况，并按照如下方式进行扣款或支付物业费：

A、考核得分 90 分以上的（含 90 分）的，全额支付物业费；

B、考核得分 80 至 90 分（含 80 分），以季度物业费为基准，每扣一分，减 0.5%；

C、考核得分 70 至 80 分（含 70 分），以季度物业费为基准，每扣一分，减 1%；

D、考核得分 < 70 分，以季度物业费为基准，每扣一分，减 1.5%。

凡是连续两个月或一年中三次考核分数低于 60 分的，甲方有权解除本服务期内的合同且不承担违约责任，同时有权追究乙方的违约责任。

## 九、服务质量考核

甲方根据《宋剑湖家园物业管理服务项目（三年期）考核实施细则》等情况对乙方进行百分制考核。考核周期为1个月，考核得分作为甲方付款依据。

乙方月考核得分=100分-考核结果扣分情况，并按照如下方式进行扣款或支付物业费：

A、考核得分90分以上的（含90分）的，全额支付物业费；

B、考核得分80至90分（含80分），以季度物业费为基准，每扣一分，减0.5%；

C、考核得分70至80分（含70分），以季度物业费为基准，每扣一分，减1%；

D、考核得分<70分，以季度物业费为基准，每扣一分，减1.5%。

凡是连续两个月或一年中三次考核分数低于60分的，甲方有权解除本服务期内的合同且不承担违约责任，同时有权追究乙方的违约责任。

### 考核细则

#### 宋剑湖家园物业管理服务考核标准

项目	序号	内容及要求	分值	扣分标准	扣分	扣分点
房屋及基础设施维护（25分）	1	建立每月例行检查和每季度全面排查制度，防止发生漏水、漏电、高空坠物等情况，做好记录并及时报修。	5	无相关检查记录，扣1分；未及时报修，扣1分；居民投诉未及时处置，有一例扣0.5分；直至扣完。		
	2	建立装饰装修管理服务制度，装饰装修期间每日巡查一次现场；小区内无违反规划、私搭乱建等现象，无擅自改变房屋用途的情况。	4	无巡查记录，扣0.5分；有乱搭建和擅自改变房屋用途现象的，有一处扣0.5分；经举报查实的，有一例扣2分；直至扣完。		
	3	（1）排水设施、污水泵、化粪池等排水设施运行正常；（2）楼内、外照明正常，应急照明启用，配电设施运行正常；（3）监控安防系统运行正常；（4）电梯定期检验，有维保合同，三方通话正常，有应急预案；（5）消防设施运行正常，消防器材配备符合要求，人员落实到位。	7	每一处不符合标准扣1分；直至扣完。		
	4	单元楼道、小区道路通畅、整洁、无明显破损，井盖、变电箱、电箱门完好，楼房避雷、接地装置正常。	4	道路不畅通，出入有阻碍，扣1分；井盖损坏未更换，有一处扣0.5分；避雷、接地装置有故障，有一处扣0.5分；直至扣完。		

	5	天台、过道、单元门等部位无杂物堆放；外墙平台垃圾每月清理1次。	5	杂物乱堆放，有一处扣0.5分；外墙平台清理不及时，有一处扣0.5分；直至扣完。		
公共秩序 (25分)	6	小区实行封闭式管理；门岗专人值守，穿制服上岗，24小时执勤，来人、来车登记，防止闲杂人等进入；非高峰时间门卫挡杆处于关闭状态。	5	不封闭管理，扣1分；门岗脱岗，无制服，扣1分；外来人员、车辆不登记，扣1分；无人值守扣1分；档杆处于常开状态，扣1分；直至扣完。		
	7	小区车辆各归其位，停放有序，不占用人行道和绿化带，外来车辆进出实行登记。	10	车辆摆放混乱，影响居民出行，扣2分；车辆占用人行道、绿化带，外来车辆未登记，有一例扣0.5分；直至扣完。		
	8	禁止乱堆放、乱张贴、乱悬挂、乱涂写、乱拉充电线的行为。	10	五乱现象有一项扣0.5分；直至扣完。		
	9	小区内楼道和地下车库定期保洁，每周不少于一次，出入口保持干净、整洁，无垃圾。	8	保洁不及时、不到位，存在陈旧垃圾、杂物成堆，有一处扣0.5分；直至扣完。		
环境管理 (30分)	10	区域内的安全保卫、卫生保洁和绿化养护设有专职人员，分区分片，实行责任包干。	3	未设置专职人员扣0.5分；未有分区分片明细扣0.5分；人员配置不到位，少1人扣0.5分；直至扣完。		
	11	区内的公共休憩石木椅，楼道扶手，大门玻璃等要保持干净、玻璃无破损。	3	木椅，扶手不干净，玻璃有破损，有一处扣0.5分；直至扣完。		
	12	定期清理绿化区域内的枯枝、杂草、石块、垃圾，对花草树木浇水，修剪、补种；无破坏性踩踏及随意占用现象。	8	绿化带有枯死、垃圾，杂草，未及时补种，有一处扣0.5分；破坏性踩踏及随意占用，有一处扣0.5分；直至扣完。		
	13	垃圾箱（桶）、果壳箱完整无损，按规定设置；垃圾日产日清，定期消毒，无异味，无蚊蝇。	8	垃圾箱，果壳箱破损，有一处扣0.5分；未日产日清，有异味，有蚊蝇，有一例扣0.5分；直至扣完。		
	14	做好小区台账；对政府投入的各类设施设备，做到登记造册，并妥善保管和使用。	4	台账资料记录不齐全，有一项扣1分；设施设备未登记造册的，扣1分；保管和使用不当的，有一处扣0.5分；直至扣完。		
综合治理 (20分)	15	建立业主接待、矛盾调解等机制并上墙；有专人负责处理业主的保修、咨询、投诉等问题，对业主提出的投诉，及时处理，在限期内给予答复；报修服务记录齐全。	3	制度不健全或未上墙，有一处扣0.5分；各类登记台账信息不规范，有一处扣0.5分；因投诉不满意引起上访问题的，有1例扣1分；直至扣完。		
	16	小区保安每日巡查区内的公共场所和设施，对可能存在的安全隐患进行排查；加强对群租房管理，有登记备案名册；做好流动人口、外来人口的管理；做好对禁止燃放烟花爆竹的相关工作。	5	公共场所、设施存在安全隐患，未有排查记录的，有一处扣0.5分；群租房、外来人口、流动人口未备案登记的，有一例扣0.5分；燃放烟花爆竹的，有一处扣0.5分；直至扣完。		

	17	每月1次安全检查，每周1次消防日常检查巡查，并有记录；经常开展安全、消防宣传教育，每半年组织1次消防宣传活动。	2	无开展宣传教育的扣1分，不按规定进行安全检查，每缺一次扣0.5分；直至扣完。		
	18	公共收入、公共收益的收支情况应当至少每半年在物业管理区域内显著位置向业主公示一次，并按照规定在物业管理公共服务平台上公示。	1	有一处不符合标准扣0.5分；直至扣完。		
	19	市、区、镇、村及第三方考评机构在小区日常巡视督查中不失分（包括长效管理和文明城市检查），及时整改发现的问题。	5	检查中失1分，扣1分；没有及时整改或整改不到位，有一例扣1分；直至扣完。		
加分项	20	物业服务企业定期组织研讨，为业主生活提供便利，有一项实际运作的举措加2分，满分为6分。		实地进行查看。		
	21	积极动员业主参与小区治理，开展常态化、规范化的活动，有一次（相同或类似的活动视作一次）加2分，满分为6分。		实地查看台账资料。		
	22	小区管理被镇及以上宣传部门正面宣传报道的，有一篇加2分，满分为4分。		查看新闻报道的相关资料。		
合计			100			

考核组人员签字：

考核时间：

## 十、税费

本合同执行中相关的一切税费均由乙方负担。

## 十一、违约责任

11.1 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。

11.2 甲方未按合同规定的期限向乙方支付款项的，每逾期10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%。

11.3 乙方无正当理由，违反本合同第二条的有关规定，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。

## 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 本合同正本一式陆份，具有同等法律效力，甲方、乙方及财政监管部门各执一份。

甲方：

地址：

法定代表人或授权代表：

联系电话：



乙方：常州市湖港物业服务有限公司

地址：经开区遥观镇湖港名居8号

法定代表人或授权代表：刘培青

联系电话：10519-88389622



签订日期：2024年4月3日