

常州市政府采购合同

(合同编号 JSZC-320400-JZCG-C2024-0538)

项目名称：山水花苑物业服务项目

项目编号：JSZC-320400-JZCG-C2024-0538

甲方：（买方）常州市武进区横山桥镇人民政府

乙方：（卖方）南京臻品物业管理有限公司

甲、乙双方根据常州市政府采购中心山水花苑物业服务项目竞争性磋商的结果，签署本合同。

一、合同内容

1.1 标的名称：山水花苑物业服务项目

1.2 标的质量：乙方的物业管理服务应达到《江苏省物业管理服务收费服务等级标准》的规定。

1.3 标的数量（规模）：总面积：164172.46 m²。绿化面积：约 29840 m²。

人员要求：秩序维护人员（含队长）9 人，保洁 8 人，维修主管 1 人，消控室 4 人，物业经理 1 人。

1.4 履行时间（期限）：委托管理期限为 24 个月。自 2025 年 1 月 21 日至 2027 年 1 月 20 日止。在此期间未履行本合同，不遵守承诺或达不到甲方要求，甲方有权解除合同，其一切责任由乙方负责，乙方不得以任何理由向甲方提出任何索赔要求。

1.5 履行地点：山水花苑

1.6 履行方式：/

二、合同金额

2.1 本合同金额为（大写）：贰佰柒拾玖万陆仟圆（2796000.00 元）人民币或其他币种。
每年总价款为人民币：壹佰叁拾玖万捌仟元（1398000.00 元）

三、技术资料

3.1 乙方应按磋商文件规定的时间向甲方提供与合同标的有关的技术资料。

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、接受本合同标的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 乙方保证所交付的合同标的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。

6.1 乙方交纳人民币 元作为本合同的履约保证金。（不得超过合同金额的 5%）。供应商可以自主选择以支票、汇票、本票、保函（保险）等非现金形式交纳或提交，按照省市有关文件精神，鼓励优先采用电子履约保函（保险）形式。

6.2 合同履行结束后，甲方应及时退还交纳的履约保证金。

6.2.1 履约保证金退还方式： /

6.2.2 履约保证金退还时间： /

6.2.3 履约保证金退还条件： /

6.2.4 履约保证金不予退还的情形： /

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 预付款支付时间：合同签订后，预付款支付比例：合同金额的 30%。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 本项目每季度应付款=（合同总价款×70%÷4），由甲方于每满 3 个月服务期满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）。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。

注：每季度 5%为每季度物业服务考核部分（与《横山桥安置小区物业管理考评标准》扣分情况挂钩）。即每季度实际付款=合同价款的 12.5%+合同价款的 5%*(当季度考核得分)%。

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的合同标的,甲方向乙方偿付拒绝接受合同价款总值5%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5‰每日向乙方支付违约金。
- 11.3 乙方逾期交付合同标的的,乙方应按逾期交付合同总额每日5‰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个工作日不能交付合同标的的,甲方可解除本合同。乙方因逾期交付合同标的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5%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 乙方交付合同标的的标准不符合合同规定及磋商文件规定标准的,甲方有权拒绝接受合同标的,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 本合同正本一式三份,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:

地址:南京江北新区宁六路

法定代表人或授权代表:

联系电话:135 8515

签订日期:2025年1月20日



横山桥安置小区物业管理考评标准

(100分)

小区名称: _____ 物业服务企业: _____

区: _____

分类	考评标准	扣分依据	基础分值	每处扣分	说明
依法经营	严格按照规范程序通过前期物业招投标或选聘方式承接物业。	缺少一项内容扣5分	5分		
	与建设单位或业委会(物管会)签订服务合同后及时进行备案。	缺少一项内容扣3分	3分		
基础管理	显著位置公示内容(主出入口、或宣传栏):物业服务事项、服务标准、收费项目、收费标准等相关信息;相关部门执法公示牌;投诉电话、联系信箱;项目负责人照片。	缺少一项内容扣0.5分	2分		
	物业办公场所:设置业主服务场所,配置基本办公设备;公示物业服务企业资质证书或复印件、项目负责人照片。提供特约服务的,公示特约服务项目及服务标准、收费标准;业主服务场所工作时间,工作日不少于8小时,其他时间设置值班人员;设置并公示24小时服务电话;前期物业服务合同或物业服务合同复印件。	缺少一项内容扣1分	6分		
	人员:从业人员佩戴标志;消防、高配电工从业人员按照相关规定取得职业资格证书;项目负责人,为我市项目负责人信用信息档案登记在册人员(有复印件)。	从业人员发现1名未佩戴标志扣0.2分,其它内容每项不符合标准扣0.5分	1.5分		
	制度: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、公共秩序维护等管理制度;各类台帐健全(含电子台账);建立本小区防汛、防火和有针对性的突发公共事件应急预案;建立物业服务工作记录;建立装	缺少一项内容扣1分	7分		

	饰装修管理服务制度，装饰装修期间每日巡查一次现场。				
	档案：建立物业管理档案；配备档案管理人员；（主要指新、次新小区）		1分		
	标志：设置安全警示、作业施工警示、温馨提示等物业服务标志。	缺少一项内容扣0.5分	1.5分		
	业主服务：涉及业主或使用人正常生活的重要物业服务事项，应在主要出入口、各楼单元门内张贴通知，履行告知义务；对违反治安、规划、环保等方面法律、法规规定的行为，应劝阻并报告相关行政主管部门（有信息记录）。	缺少一项内容扣1分	1分		
承接查验手续	共用部位、共用设施设备查验记录 共用部位、共用设施设备交接记录 物业承接查验协议	缺少一项内容扣1分	3分		
共用部位及共用设施设备运行、维修养护	综合管理：（1）共用部位检查中发现的问题，应按照责任范围编制修缮计划，并按计划组织修缮；共用设施设备运行中出现的故障及检查中发现的问题，应立即采取措施；（2）每年第四季度制定下一年度维修养护计划；（3）设备机房：保持清洁，室内无杂物；设置挡鼠板等；设施设备标志、标牌齐全；张贴或悬挂相关制度、证书。	每小项不符合标准扣1分	3分		
	共用部位：房屋结构、建筑部件、附属构筑物小修及时	每一处不符合标准扣0.2分	4分		
	共用设施设备：（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）消防设施运行正常，消防器材配备符合要求，人员落实到位；（5）道路无明显破损。	每一处不符合标准扣1分	6分		



绿化养护	(1) 乔木、灌木、绿篱和色块、地被和花坛植物基本成活，草坪无多处空秃和人为践踏；	每一处不符合标准扣0.2分	6分		
	(2) 灌溉、施肥、除虫、除草、修剪等定期养护；	每小项不符合标准扣0.5分	5分		
保洁服务	楼内：大堂、走廊、楼楼、地下车库、电梯轿箱、扶手、栏杆、窗台、防火门、消火栓、指示牌等共用部位、共用设施卫生清洁，无卫生死角；	每一处不符合标准扣0.2分	5分		
	楼外：(1) 道路、停车泊位及可视范围无垃圾，水景无漂浮物；(2) 绿化带无成片白色垃圾；(3) 垃圾箱周边环境整洁，建筑垃圾定点堆放；(4) 无乱堆放、乱涂写、乱张贴现象。	每一处不符合标准扣0.2分	5分		
公共秩序维护	主要出入口有人值守，有巡查记录；	每一项不符合标准扣1分	5分		
	安防控制室设专人24小时值守，监控影像资料、报警记录应按规定时间留存备查；	每一项不符合标准扣1分	3分		
	实施装饰装修押金管理服务制度，装饰装修期间每日巡查1次现场。	每一项不符合标准扣2分	4分		
	机动车、非机动车有序停放(采取的告示、划线等措施)。	每一处不符合标准扣0.2分	1分		
参与社区建设	积极参与属地政府、社区各类文明创建活动；积极开展达标创优工作。	每一处不符合标准扣5分	5分		
日常服务	按政策规定收费，无乱收费现象	每一处不符合标准扣1分	2分		
	制定物业管理宣传工作制度，落实物业管理宣传工作内容，利用媒体、宣传栏、座谈会等形式宣传物业管理。	每一处不符合标准扣0.5分	3分		
	有投诉台帐，对业主提出的投诉，及时处理，在限期内给予答复	每一处不符合标准扣0.5分	3分		
	做好对禁止燃放烟花爆竹的巡查工作		1分		
	新增违建未及时发现、处理	每一处不符合标准扣1分	2分		

	业主提出的投诉未及时处理导致业主上访投诉	每一处不符合标准扣0.5分	3分		
	上级部门考核，暗访，检查扣分	每一起扣0.2分	3分		



