

政府采购合同

(服务类)

项目编号：常采公【2021】0153号

项目名称：邹区镇邹新花园A区、B区物业服务项目

甲方：江苏省常州市钟楼区邹区镇人民政府

乙方：江苏高正健康产业集团有限公司

签订地：

签订日期：2021年9月18日



采购人（以下称甲方）：江苏省常州市钟楼区邹区镇人民政府
住所地：钟楼区邹区镇人民政府

供应商（以下称乙方）：江苏高正健康产业集团有限公司
住所地：新北区太湖中路 29 号 8 楼

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》等法律法规的规定，甲乙双方按照常州市政府采购中心的采购结果签订本合同。

第一条 合同标的

甲方将委托乙方实行物业管理服务。

一、项目基本情况：

- 1、座落位置：
- 2、建筑面积：51 万平方米
- 3、绿地面积：93600 平方米
- 4、物业类型：小区及配套用房物业。

二、委托物业管理服务事项详见招标文件第七章、“服务标准响应及偏离表”、“商务条款响应及偏离表”、“供应耗材清单”及服务方案等。

三、物业管理服务委托管理期限 2021 年 9 月 18 日至 2024 年 9 月 17 日。

本次采购服务时间暂定叁年（自通知物业公司正式进场起），项目成交价格一经确定，服务期内一律不再调整（因人员增减所致的费用增减除外），投标人已考虑服务期内的物价、政策等所有风险因素，在投标时已预测并纳入投标总价中。合同一年一签，其中第一年的前三个月为试用期，试用期满经甲方考核合格（每次考核得分均达到 80 分及以上）后，本合同有效。一年合同期满经甲方考核合格（每次考核得分均达到 80 分及以上）后，可签订下一年合同，最多续签二次。

第二条 委托管理事项

一、物业托管服务范围：

物业管理范围为小区围墙内（有门面商业用房到道路侧石边）的秩序维护、保洁、绿化维护、公共设施维修、定期清理屋面天沟清理确保排水系统畅通等。具体为：房屋建筑公用部位、公用设施设备的维修、养护、运行和管理，公用绿地、花木、建筑小品等的养护与管理，附属配套建筑和设施的维修、养护和管理，公共环境卫生、垃圾的收集、清运，交通与车辆停放秩序的管理，维持公共秩序，日常管理与服务等，积极配合相关考评工作。

1、房屋建筑公用部位的维修、养护和管理，包括：楼盖、屋顶、外墙墙面、承重结构、楼梯间、走廊通道、门厅等。

2、公用设施、设备的维修、养护、运行和管理，包括：公用的上下水管道、落水管、垃圾道、烟囱、公用照明、天线、楼内消防设施设备等。

3、市政公用设施和附属物、构筑物的维修、养护和管理，包括道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、池、井、自行车棚、停车场等。

4、公用绿地、花木、建筑小品等的养护与管理及空秃补种。



5、附属配套建筑和设施的维修、养护和管理，包括商业网点、文化体育娱乐场所等。

6、公共环境卫生，包括公共场所、房屋公用部分的清洁卫生、垃圾的收集、清运等。

7、交通与车辆停放秩序的管理。

8、维持公共秩序，包括安全监控、巡视、门岗执勤、小区巡逻等。

9、日常管理与服务：包括业主或使用人的保修、投诉受理，小区文化活动的开展，告知业主或使用人装修应注意的事项，与物业相关的工程图纸、业主档案与竣工验收资料的保管等

10、对业主和物业使用人违反业主公约的行为，针对具体行为并根据情节轻重，采取批评、规劝、警告、制止等措施。

11、物业公司进驻后小区内车位管理费按政府标准收取，有车位管理费必须上交财政部门。停车设施的维修保养由采购人负责，相关费用由采购人承担。

12、业主和物业使用人房屋自用部分，自用设施及设备的维修、养护，在当事人提出委托时，乙方应接受委托与当事人商定合理收费。

13、装修建筑垃圾的收集清运由中标人自行负责，收费标准暂按社区原规定由中标人自行向业主收取；收费标准为：安置户毛坯房装修：200元/户，买房户及非毛坯装修：收取社区管理费（80 m²户型的 600 元/户，120 m²户型的 900/户）和垃圾清运费（100-150 元/车，根据垃圾数量和轻重来定）；

14、商业用房周边区域的乱堆放、乱摆摊、乱停车等管理。

15、小区睦邻中心的秩序维护、保洁及 B 区南门东侧卡车停放点的秩序维护。

16、其他委托事项：另行协商。

二、对标的物业托管的物业服务质量要求：

乙方须按下列约定，实现目标管理。房屋外观：完好、整洁，无脏损和妨碍市容观瞻等现象；

1、设备运行：小区内公共配套服务设施完好，并按原设计用途使用；公共照明设施设备齐全，运行正常；

2、房屋及设施、设备的维修、养护。

3、公共环境：污水排放畅通，沟道无积水；道路、绿地、公用场地无杂物，保持清洁；雪后及时清理污水；小区内实行垃圾袋装化，日产日清；

4、绿化：绿化有专人养护和管理，无损坏、践踏现象，无病虫害及枯死现象。对绿地、花木等定期浇水、施肥、除虫、修剪、清除枯叶；

5、交通秩序：道路畅通，路面平坦无损坏；

6、保安：小区内实行 24 小时值班巡逻制度；值班人员有明显标志，熟悉辖区情况，工作规范，作风严谨，有值班巡逻记录，各项管理措施落实；

7、急修：房屋急修及时率 98%以上，合格率达 100%，有维修记录和回访记录；

8、小修：房屋急修及时率 98%以上，合格率达 100%；险情排除率及时率达 100%，有维修记录和回访记录；

9、业主和物业使用人对乙方的满意率达到：95%。

第三条 合同总价款



一、本合同项下物业管理服务费用人民币总价款（壹年）为 5332722 元整（大写：伍佰叁拾叁万贰仟柒佰贰拾贰元整）。本项目由负责物业服务费款项的支付。

二、本合同采用固定总价包干，合同期内费用一律不予调整（另行书面约定的除外），乙方已考虑合同期内的物价、政策等所有风险因素，并已在投标时纳入合同总价中。

三、人员配备要求

序号	部门（岗位）	人员配置（人）	备注
1	项目负责人	1	
2	主管、客服及内勤（档案管理）	4	
3	绿化养护	5	
4	维修工	2	
5	消控及监控运行值班	6	
6	电梯维保	4	
7	保安（含车辆管理）	55	
8	保洁	38	
	合计	115	

合同期内如遇国家最低工资、最低社会保险缴纳基数等政策性调整，乙方需保障其员工的基本法定待遇，本合同项下物业管理服务费用不变。

（上述人员配备在签订合同时根据乙方中标标书内容及现场要求作调整）

第四条 组成本合同的有关文件

下列关于常州市政府采购号的招标文件或与本次采购活动方式相适应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）乙方提供的投标文件和报价表；
- （2）投标分项报价表；
- （3）服务标准响应及偏离表；
- （4）商务条款响应及偏离表；
- （5）供应耗材清单；
- （6）中标通知书；
- （7）邹区镇安置小区物业管理考核办法。

招标文件与合同内容不一致时，以本合同为准。

第五条 双方权利义务

一、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、在处理特殊事件和紧急、突发事件时,甲方对服务单位的人员有直接指挥权;
- 4、负责处理非乙方原因而产生的各种纠纷;
- 5、审定乙方撰写的物业管理服务管理制度;
- 6、检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况;
- 7、审定乙方提出的物业管理服务年度计划;
- 8、在合同成立之日起向乙方提供管理用房(产权属甲方),由乙方无偿使用;
- 9、提供乙方进行物业管理服务所必须的水、电供应;
- 10、协助乙方做好物业服务管理工作;
- 11、法规、政策规定由甲方承担的其他责任。

二、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、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管理工作,并委派有岗位资质的人员履行本合同;
 - 3、负责所有日常物业材料、用品及易耗品的更新;
 - 4、自主开展各项物业管理活动,但不得侵害甲方、物业使用人及他人的合法权益,不得利用提供物业管理服务的便利获取不当利益;
 - 5、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;
 - 6、建立、保存物业管理账目,及时向甲方公告本管理区域内的重大物业服务事项;
 - 7、不得将本物业的整体物业管理及责任转嫁给第三方、或分割转包第三方;
 - 8、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、扩建或完善配套项目,须与甲方协商,经甲方同意报有关部门方可实施;
 - 9、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,同时须配合接手的物业公司做好过渡期物业服务及管理工作;
 - 10、乙方服务人员须服从甲方管理人员的管理;
 - 11、乙方在物业管理期限内小区公共设施造成破坏的,不及时上报甲方由物业管理公司承担全部责任。
 - 12、乙方应执行国家有关规定,负责本项目派驻所有人员的生病、事故、伤残、死亡和劳务纠纷以及所有一切安全事宜,招标人不承担任何相关责任。
 - 13、乙方配备的项目负责人为:郑霞静 联系方式:13775631702;
 - 14、乙方必须积极配合政府单位、社区开展相应工作,服从临时布置的应急性工作安排。
 - 15、乙方承诺接到长效管理问题反馈后整改、回复时间为小时内,响应维修时间为接到通知后小时内;
 - 16、法规、政策规定由乙方承担的其他责任。
- 三、在管理过程中,因下列因素所致的损害,不论其为直接或间接,均构成对乙方的免责事由,乙方均不负赔偿之责:



- 1、天灾、地震等不可抗力事由所致的损害；
- 2、暴动、持械抢劫、破坏、爆炸、火灾、刑事犯罪等违法行为等事由所致的损害，但因乙方故意或过失所致，不在此限；
- 3、因本合同标的物本身固有瑕疵所致的损害，若乙方知悉或应当知悉瑕疵，但未采取合理措施的除外；
- 4、因甲方或第三者之故意、重大过失所致的损害；
- 5、因甲方或物业使用人专有部分的火灾、盗窃等所致的损害。
- 6、因乙方书面建议甲方改善或改进物业管理措施，而甲方未采纳所致的损害；
- 7、本合同标的物之公用部分（含公用部位、公用设备设施）自然或人为的任何损坏。但因乙方故意或重大过失所致的，不在此限；
- 8、除上述各款外，其它不可归责于乙方之事由的。

四、为维护公众、甲方及物业使用人的合法权益，在不可预见情况下，如发生煤气泄露、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等情况，乙方因采取紧急避险措施造成财产损失的，按有关法律规定处理。

五、房屋的公用部位、公用设施、设备、公共场地的维修、养护费用：

- 1、房屋公用部位的小修、养护费用，单项材料费在 500 元以内（含 500 元）由 乙方 承担；大修费用，由 甲方 承担；更新费用，由 甲方 承担。
- 2、房屋公用设施、设备的小修、养护费用，单项材料费在 500 元以内（含 500 元）由 乙方 承担；大修费用，由 甲方 承担；更新费用，由 甲方 承担。
- 3、市政公用设施和附属建筑物、构筑物的小修、养护费用，单项材料费在 500 元以内（含 500 元）由 乙方 承担；大修费用，由 甲方 承担；更新费用，由 甲方 承担。
- 4、公共绿地的养护费用，单项材料费在 500 元以内（含 500 元）由 乙方 承担；改造、更新费用，由 甲方 承担。
- 5、附属配套建筑 and 设施的小修、养护引用，单项材料费在 500 元以内（含 500 元）由 乙方 承担；大修费用，由 甲方 承担；更新费用，由 甲方 承担。

上述房屋的公用部位、公用设施、设备；市政公用设施和附属建筑物、构筑物；附属配套建筑 and 设施；公共绿地等在乙方管理服务期限内，如因乙方管理不到位或人为因素造成损坏、丢失的，由乙方负责修理和重做，费用自理，甲方不承担任何费用。

如采购人与物业公司对零星单项维修是否超过 500 元有争议，则由采购人委托第三方单位进行价格的核定。

合同期满，乙方必须将上述房屋的公用部位、公用设施、设备；市政公用设施和附属建筑物、构筑物；附属配套建筑 and 设施；公共绿地完好无损的交还给甲方，如有损坏或丢失，乙方应负责赔偿或修理等，并必须保证甲方正常使用。

第六条 质量保证

- 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。
- 2、各项承诺指标及所采取的措施详见“投标文件”。
- 3、其他物业管理服务质量要求按常州市有关标准执行。



第七条 履约保证金

- 1、乙方在签订本合同之日，向甲方或甲方指定的机构提交履约保证金（合同总价款的 2%）元整。
- 2、履约保证金的有效期为甲乙双方签署验收满意说明之日起 5 个工作日内。
- 3、如乙方未能履行合同规定的义务，甲方有权从履约保证金中取得补偿。
- 4、履约保证金扣除甲方应得的补偿后的余额在有效期满后 5 个工作日内无息退还给乙方。

第八条 款项支付

- 1、合同签订后，支付合同价的 10% 为预付款；
- 2、付款时，以社区考核分数为主，上级考评为辅，付款时结合当季上级考评分数，每月汇总一次并作出考核分数。
- 3、每月末进行考核，具体付款说明如下：

序号	考评得分	付款	备注
1	100—90 分（含）	当月物业费全额结算	计算公式：月实际付款金额=合同价÷12×90%
2	89—85 分（含）	每分相应扣除当月物业费的 1%	计算公式：月实际付款金额=合同价÷12×90%-【合同价÷12×（90 分-当月考核得分）×1%】
3	84—80 分（含）	每分相应扣除当月物业费的 2%	计算公式：月实际付款金额=合同价÷12×90%-【合同价÷12×（90 分-当月考核得分）×2%】
4	80 分以下为考核不合格	物业费扣减 50%	计算公式：月实际付款金额=合同价÷12×90%÷2

注：（1）每项按标准扣分，对在限期内未整改完成的加倍扣分，扣完为止；

（2）镇物管科考核低于 90 分以下的，视同社区考核份数低于 80 分（不含 80 分），相关付款按上述对应方式进行支付；

（3）合同期内连续 2 个月或累计 4 次考评结果在 80 分（不含 80 分）以下的以及重大活动期间因本项目物业管理工作不到位造成重大影响的，采购人有权解除合同，以及不再续签下一年合同。

4、中标人应于每月考核后跟采购人确定服务费金额，并按要求开具本项目内容的有效发票，凭票向采购人申请付款，采购人收到服务费发票及所需相关付款材料齐全后向中标人支付相应费用。每月月底前采购人向中标人支付上月物业费



服务费。因中标人未及时提供发票及所需材料导致相应后果的，采购人不承担任何责任。

第九条 违约责任

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，视为乙方完成规定管理目标。

2、甲方未按合同规定的期限向乙方支付款项的，每逾期1天甲方向乙方支付应付款项的5%违约金，但累计违约金总额不超过应付款项的5%。

3、乙方无正当理由，违反本合同第五条（第三项、第四项除外）及第六条的有关规定，未能达到规定管理目标及质量保证的，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改，造成甲方经济损失的，甲方有权扣留乙方全部履约保证金，同时乙方应向甲方支付合同总价5%的违约金。

4、乙方无正当理由，违反本合同第三条的有关规定，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。

5、乙方在承担上述3、4款一项或多项违约责任后，仍应继续履行合同规定的义务（甲方解除合同的除外）。甲方未能及时追究乙方的任何一项违约责任并不表明甲方放弃追究乙方该项或其他违约责任。

6、甲乙双方任何一方无正当理由提前终止合同的，应向对方支付2万元的违约金；给对方造成的经济损失超过违约金的，还应给予赔偿。

第十条 合同的变更和终止

1、除《政府采购法》第49条、第50条第二款规定或本合同约定变更、终止条款外，本合同一经签订，甲乙双方不得擅自变更、中止或终止合同。

2、本合同终止时，乙方应移交物业管理权，撤出本物业，协助甲方作好物业服务的交接和善后工作，移交或配合甲方移交管理用房和物业管理的全部档案资料等。

3、本物业管理合同终止后，在新的物业管理企业接管本物业前，除甲方要求乙方提前撤离外，新老物业管理公司的交接过渡期最长为1个月，在此期间乙方应提供过渡期物业管理服务，过渡期物业管理服务标准和服务费标准不变，由乙方收取；1个月过渡期满后，必须按规定进行交接、撤离。

第十一条 合同的转让

乙方不得擅自将管理权或者合同规定的应履行的义务进行部分或全部转让。

第十二条 争议的解决

1、因履行本合同引起的或与本合同有关的争议，甲、乙双方应首先通过友好协商解决，如果协商不能解决争议，则采取以下第（1）种方式解决争议：

（1）向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼；

（2）向常州仲裁委员会按其仲裁规则申请仲裁。

2、在诉讼期间，本合同应继续履行。

第十三条 诚实信用



乙方应诚实信用，严格按照谈判文件要求和承诺履行合同，不向甲方进行商业贿赂或者提供不正当利益。

第十四条 合同生效及其他

- 1、本合同自签订之日起成立，当本合同第三条第三款成就时，本合同生效。
- 2、本合同一式五份，甲乙双方各执二份，一份交政府采购中心存档。
- 3、政府采购中心为集中采购机构，根据甲方的授权代其采购确定乙方为中标人，但不承担本合同规定的甲方的权利和义务。
- 4、本合同执行期间如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理。
- 5、本合同应按照中华人民共和国的现行法律进行解释，条款中如与国家规定、条例有抵触的，则该条款无效并按国家规定和条例执行，合同的其它条款继续有效。

甲方（采购人）：
法定代表人：
委托代理人：
电话：
开户银行：
账号：
单位地址：



日期：2021年 9月 18日

乙方（供应商）：
法定代表人：
委托代理人：
电话：
开户银行：
账号：
单位地址：



日期： 年 月 日

