

合同编号：_____

政府采购合同

(服务类)

委托单位 (甲方): 常州市钟楼区五星街道办事处

受托单位 (乙方): 常州市五星物业服务有限公司

根据五星街道老旧小区综合管理服务项目的采购结果，按照《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》、采购文件的要求，经双方协商，本着平等互利和诚实信用的原则，一致同意签订本合同如下。

第一条 项目概况

一、项目名称：五星街道老旧小区综合管理服务项目

二、项目编号：常采公[2023]0113号

三、项目概要：本项为五星街道老旧小区综合管理服务项目，是针对五星街道政府预算保障老旧小区综合管理服务，服务内容包括五星街道辖区白云新村、常飞宿舍、勤业新村（一、二、三村）、勤业四村（北区）及散居楼（175-177幢、177-1幢）、勤业四村（南区）、花园西村社区散居楼（花园路80号、84号、花西18幢、19幢）、花园新村及花园一社区散居楼（花园路20号、56号、58号、60号、68号）和三堡街社区散居楼等老旧小区综合管理服务，以及项目所要求的其他相关服务等全部内容。

四、实施地点：五星街道。

第二条 委托服务期限

一、服务期限：三年，期限自2023年7月11日起至2026年7月11日止。每年服务期满后，甲方有权根据全年考核结果决定是否与乙方续签下一年合同；考核不合格的，合同不再续签。

二、本合同为第二一年服务期合同，期限自2023年7月11日起至2024年7月10日止。

第三条 合同价款与支付

一、合同价款

本项目合同总价款为固定总价，金额为人民币捌佰捌拾肆万贰仟壹佰柒拾陆元整/三年（¥8,842,176.00/3年）【即本项目单年度合同价款为：人民币贰佰玖拾肆万柒仟叁佰玖拾贰元整/年（¥2,947,392.00/年）】，本项目总价包括基本要求范围内相应服务前的准备（包括现场踏勘等）、管理、劳务、车辆机械、设备设施、工器具、耗材、人员薪酬、加班费（包括全年法定假日、双休日及职工带薪年假加班费）、社会保险、福利费、利润、税金、物价风险及政策性文件规定等各项应有费用，以及为完成规定的服务工作所涉及的一切相关费用；上述未列明，而乙方认为需要的其他费用也包含在内。

服务费按中标（成交）价格执行，除有其他相关合同约定外，服务费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。

二、付款方式及时间

1、合同签订后甲方支付合同总价款×10%的预付款，在签订本合同时，乙方明确表示预付款按单年度合同价款根据相关比例支付，即预付款为：人民币贰拾玖万肆仟柒佰叁拾玖元贰角整（¥294,739.20），甲方自收到发票后15日内将资金支付到合同约定的乙方账户；

2、本项目按月付款，剩余合同款【即人民币贰佰陆拾伍万贰仟陆佰伍拾贰元捌角整（¥2,652,652.80）】按月平均支付（如均值有偏差，则取整后微调）【即每月应付金额为：人民币贰拾贰万壹仟零伍拾肆元肆角整（¥221,054.40）】，考核扣款等扣除项均在每月应付服务费中按实扣除，扣款标准详见考核管理。

3、每月进行考核，甲方支付扣除考核扣款等扣除项后的实际服务费余款。

4、每次付款前，乙方应与甲方确定当期应付实际服务费金额，并按要求提交相关付款材料并开具有效发票，凭票向甲方申请付款，对应满足合同约定支付条件的，甲方自收到发票后 15 日内将资金支付到合同约定的乙方账户。因乙方原因，其未对应满足合同约定支付条件导致相应后果的，甲方不承担任何责任。

第四条 组成本合同的有关文件

一、下列关于常采公[2023]0113 号的采购文件或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、乙方提供的响应文件和报价表；
- 2、报价明细表；
- 3、服务标准响应及偏离表；
- 4、商务条款响应及偏离表；
- 5、成交通知书；
- 6、甲乙双方商定的其他文件。

二、如乙方在其编制本项目的投标文件及其相关承诺附件中作出有比采购文件及答疑补遗文件和本合同更有利于甲方的响应（该是否有利于甲方的解释权双方同意最终归甲方所有），则乙方投标文件及其相关承诺附件中更有利于甲方的相关条款内容的解释顺序优于招标（采购）文件及答疑补遗文件和本合同，乙方须按这些响应承诺履行。

三、所有经双方签署确认的文件（包括会议纪要、补充协议、变更协议等）、采购文件、投标文件和响应承诺文件、合同附件及《中标（成交）通知书》均为本合同不可分割的有效组成部分，与本合同具有同等的法律效力和履约义务，其缔约生效日期为有效签署或盖章确认之日期。

第五条 项目清单

五星街道辖区白云新村、常飞宿舍、勤业新村（一、二、三村）、勤业四村（北区）及散居楼（175-177 幢、177-1 幢）、勤业四村（南区）、花园西村社区散居楼（花园路 80 号、84 号、花西 18 幢、19 幢）、花园新村及花园一社区散居楼（花园路 20 号、56 号、58 号、60 号、68 号）和三堡街社区散居楼等老旧小区建筑面积共计约 100.67 万平方米。按照《省住房城乡建设厅关于加强老旧小区环境综合整治推进宜居示范居住区建设工作的指导意见》（苏建房管〔2018〕175 号）文件要求已对辖区内老旧小区分基础类、完善类、提升类进行综合改造。为进一步巩固老旧小区改造成果，保障老旧小区文明城市测评、城市长效管理等相关工作，本着进一步对老旧小区硬件软件同步提标，积极引导、培养居民有偿服务意识的原则，拟对以上老旧小区实行综合管理服务采购，具体清单如下：

序号	小区名称		所在社区	面积 (万平方米)	幢数 (幢)	单元数 (个)	户数 (户)
1	白云新村		白云社区	16.72	70	223	2453
2	常飞宿舍			1.26	6	18	180
3	勤业新村（一、二、三村）		勤一社区	29.40	123	326	4223
4	勤业四村（北区）		勤二社区	6.82	34	80	1066
5	勤二社区散居楼	勤业四村 175-177 幢、177-1 幢		0.90	4	13	127
6	勤业四村（南区）			2.75	9	32	384
7	花园西村社区散居楼（花园路 80 号、84 号、 花西 18 幢、19 幢）		花园西村 社区	1.11	4	12	130
8	花园新村		花一社区	20.70	67	150	2180
			花二社区	14.80	77	215	2356
9	花园一社区散居楼（花园路 20 号、56 号、 58 号、60 号、68 号）		花一社区	1.16	6	23	214
10	三堡街社区散居楼	酱品厂宿舍	三堡街 社区	0.75	2	6	66
		教工宿舍		0.45	1	2	36
		三堡街 179 栋 （印刷厂公房）		0.70	2	2	19
		三堡街 165 栋		0.20	1	1	18
		三堡街西楼		0.30	3	8	165
11		三堡街南楼		1.25	14	25	316
12		航仪宿舍（旧）		0.90	5	15	148
		航仪宿舍（新）		0.50	4	9	120
合计				100.67	432	1160	14201

第六条 管理服务内容及标准

（一）、管理服务内容

1、封闭式（白云新村、勤业南四村、勤业北四村、三堡街南楼）：门岗管理；公区秩序维护；机动车管理；非机动车管理（含车库）；公区保洁（环卫一体化保洁小区除外）楼道清扫保洁（含楼道三乱清理）；无主垃圾清运；高大树木修剪；绿化修剪养护；管道疏通（不含开挖）及零星维修等工作内容。

2、半封闭式（花园新村、勤业新村）：公区秩序维护（不设固定门岗执勤）；机动车管理；非机动车管理（含车库）；楼道清扫保洁（含楼道三乱清理）；无主垃圾清运；高大树木修剪；绿化修剪养护；管道疏通（不含开挖）及零星维修等工作内容。

3、开放式（勤二社区散居楼、花园一社区散居楼、花园西村社区散居楼及三堡街社区散居楼）：非机动车管理（含车库）楼道清扫保洁；（含楼道三乱清理）；无主垃圾清运；高大树木修剪；绿化修剪养护；管道疏通（不含开挖）及零星维修等工作内容。

（二）、综合管理服务要求

1、综合管理服务基本要求

具体基本工作要求（包括但不限于以下内容）：

（1）项目负责人有3年以上的管理工作经历，服务人员持证上岗，员工统一着装，佩戴明显标志，工作规范，作风严谨；严格按照行业服务规范服务。

（2）周一至周日实行8小时业务接待，公示接待电话。

（3）建立基本的管理制度，收费标准、服务标准及服务时间等信息进行公示。

（4）受理业主和甲方的报修、投诉。急修1小时内到场修复；小修4天内修复；不能及时修复的，在约定时间内修复。投诉3天内答复处理。

（5）告知业主装修须知，对装修工人实行管理。对违规装修、违章搭建应及时劝阻并报告相关部门。

（6）维修资金使用按照政府规定规范操作。

（7）绿化养护（含乔木、灌木修剪）按照常州市绿化规范要求执行。

（8）对负责的区域进行日常循例巡查，发现无主垃圾，及时通知清理人员进行清理清运。

（9）其他相关综合管理工作按行政主管部门等要求执行。

2、清洁卫生服务要求

（1）公区保洁包括但不限于以下内容：

①负责住宅楼内公共区域通道、楼梯台阶、楼梯扶手、天花板等相关保洁服务。

②区域内定期保洁巡查。

③及时处理乱张贴、乱涂写、乱悬挂、乱种植。

④及时发现公共设施需维修和其他隐患立即上报。

⑤保洁范围内垃圾日产日清，定期进行卫生消杀工作。

⑥墙壁无蛛网积灰，地面无积尘、痰迹、污渍、脚印及抛弃物，楼梯扶手无积灰，卫生筒垃圾无堆积。

⑦文明城市检查期间及甲方临时指定范围，应按甲方要求，无条件配合相应区域内保洁。

⑧其他相关或指定的环境保洁服务工作。

(2) 楼道保洁的频次和标准 (不少于以下频次):

①通道、楼梯台阶每 7 天保洁 1 次, 保洁后无明显垃圾与积灰。

②楼梯扶手每 7 天抹 1 次, 保洁后无积尘。

③天花板每月除尘 1 次、保洁后无明显蜘蛛网与积尘。

3、公共区域秩序维护、机动车管理、非机动车管理 (含车库) 等服务要求

(1) 根据不同小区实行对应的 24 小时封闭式、半封闭式和开放式管理, 配置秩序维护员。

(2) 达到封闭管理条件的小区主出入口 24 小时值班看守, 副门固定时间提供开、关服务。在每个出入口对来往出入车辆行驶和停放进行有效管理、保持通畅。引导车辆停放有序, 无乱停放现象。

(3) 对小区日常护卫事项能做出正确反应, 能正确使用消防器材, 定期进行安全防范学习。

(4) 建立完善安防措施, 通过对讲系统等设施, 配备必要的保安器械, 实行 24 小时巡逻, 保障及时发现及时处理问题。对可能发生的涉及安全和秩序的各种情况有应急预案和措施。

(5) 其他相关或指定的公共区域秩序维护、机动车管理、非机动车管理 (含车库) 等服务工作。

4、公共区域绿化养护服务要求

(1) 乔、灌木保存率 85% 以上。特殊树种、大规格树种保存率 90% 以上。保持长年基本完好。

(2) 病虫害防治: 有针对性及时治理树木病虫害: ①根据病虫害发生规律实施综合治理; ②预防为主, 防治及时, 用药准确; ③施药后及时跟踪验证清理现场, 做好记录。

(3) 冬季对树木涂白防冻、消灭过冬害虫。

(4) 树木修剪: 乔木每 3 年修剪 1 遍以上, 无枯枝, 不碍行人; 灌木每年修剪 3 遍以上。

(5) 按植物品种、生长状况、土壤条件适当施肥; 每年施肥 2 遍, 部分花灌木追肥 1 次。

(6) 干旱季节, 必须及时全区浇水, 不得留下死角, 防止树木枯死。

(7) 树木发生倒伏及时扶正、加固。

(8) 每年普除杂草 6 遍以上, 发现杂草须及时拔除, 整块草坪无明显杂草。

(9) 发现病虫害及时灭杀。

(10) 每年至少进行 1 次施肥。

(11) 其他相关或指定的绿化养护服务工作。

5、设备 (设施) 维护保养和日常维修 (零星维修) 服务要求

(1) 设备台帐、运行记录、检查记录、维修记录、保养记录完整, 保证运行正常。每天做好日常巡查台账记录。

(2) 房屋结构、涉及使用安全部位每半年巡检 1 次, 发现损坏及时告知并安排专项维修。

(3) 道路、侧石、窨井盖等设施每月巡检 1 次, 井盖发现缺损, 及时更换。

(4) 公共管道发现堵塞及时疏通, 发现井盖损坏及时维修。

- (5) 室内外公共设施健身设施、宣传橱窗、宣传标语等保持清洁，晾衣架、围栏、楼道灯及时维修。
- (6) 消防设备每月检查与维护1次，发现问题，马上检查排除故障；消防演习每年1次，并做好台帐。
- (7) 维修养护制度健全并在工作场所明示，工作标准及岗位责任制明确，执行良好。
- (8) 对设备设施故障及重大事件有完善的应急方案和现场处理措施、处理记录。
- (9) 相关水电等维修，必须按国家相关规范要求，持证上岗。
- (10) 其他相关或指定的日常维修（零星维修）服务工作。

6、无主垃圾清运服务要求

(1) 对区域内进行巡查，对易偷倒生活、建筑垃圾等各类无主垃圾区域要进行重点巡查，有效减少无主垃圾（含生活、建筑垃圾，下同）偷倒情况的反复发生。

(2) 对巡查时发现的无主垃圾，按政府相关规定妥善处置，并在长效管理规定时限内清运、处置到位，现场必须做到干净、整洁。

(3) 在处置过程中应将垃圾运到合规的地方处置，该处置点由乙方自行解决，若被查处违规处置，一切后果由乙方承担。

(4) 处置现场应设置防尘、防污水外溢等设施，保持现场整洁，防止对周围环境的污染。

垃圾处置时应做好扬尘处理措施，不得乱扔乱抛、乱堆乱放，必须对垃圾进行有效遮盖，如有影响环境的应及时进行清洁打扫，并承担全部责任。

(5) 在处置过程中应注意工作人员的礼仪、礼貌，文明作业，不得与群众发生任何形式的冲突，不得影响群众正常的生活秩序。

(6) 乙方自行配置垃圾最终处置场地，包括但不限于填埋区、火力发电厂等，最终处置场地必须符合相关法律法规及有关部门的要求，若被查处违规处置，一切后果由乙方承担。

第七条 人员配置要求

1、人员配置表

序号	★岗位	★人数	负责范围	★基本要求	其他要求
1	物业管理负责人	1	五星街道老旧小区	男女不限，年龄50周岁(含)以下	品行端正，从事物业管理行业5年以上工作经验，政治思想素质高，工作责任心强，熟悉物业管理行业的法律、法规等政策和物业管理工作流程，有较强的管理能力和良好的组织、沟通与协调能力。未经甲方同意，不得更换项目负责人。
2	内勤兼客服	4	五星街道老旧小区	男女不限，年龄45周岁(含)以下	品行端正，身体健康，具有内勤工作经验。

3	秩序维护主管	1	五星街道老旧小区	男性, 年龄 45 周岁 (含) 以下	初中以上文化程度, 品行端正, 身体健康, 能吃苦耐劳, 有责任心,
4	秩序维护员	31	五星街道老旧小区	男性, 年龄 60 周岁 (含) 以下	具有较强的沟通协调能力, 具有秩序维护服务工作经历。
5	维修主管	1	五星街道老旧小区	男性, 年龄 50 周岁 (含) 以下	初中以上文化程度, 品行端正, 身体健康, 有责任心, 具有维修工作经历, 持证上岗
6	水电维修人员	1	五星街道老旧小区	男性, 年龄 60 周岁 (含) 以下	
7	保洁主管	1	五星街道老旧小区	男女不限, 年龄 50 周岁 (含) 以下	
8	保洁员	4	白云新村、常飞宿舍	男性, 年龄 60 周岁 (含) 以下; 女性, 年龄 50 周岁 (含) 以下。	品行端正, 身体健康, 能吃苦耐劳, 了解本岗位工作规范和流程, 能按工作要求和质量标准独立完成工作, 经培训后上岗。
		9	勤业新村、勤业四村 (北区)、勤业四村 (南区)、勤二社区散居楼		
		10	花园西村社区散居楼、花园新村、花园一社区散居楼		
		1	三堡街社区散居楼		
9	垃圾清运员	2	五星街道老旧小区	男性, 年龄 60 周岁 (含) 以下; 女性, 年龄 50 周岁 (含) 以下。	品行端正, 身体健康, 能吃苦耐劳, 了解本岗位工作规范和流程, 能按工作要求和质量标准独立完成工作, 经培训后上岗。
10	绿化主管	1	五星街道老旧小区	男女不限, 年龄 50 周岁 (含) 以下	品行端正, 身体健康, 能吃苦耐劳,
11	绿化员	1	五星街道老旧小区	男性, 年龄 60 周岁 (含) 以下; 女性, 年龄 50 周岁 (含) 以下。	了解本岗位工作规范和流程, 能按工作要求和质量标准独立完成工作, 经培训后上岗。
合 计		68			

2、人员必须相对固定, 未经甲方同意, 不得随意更换相关服务人员。

3、根据专业服务的要求, 所有人员尽职尽责, 为保证服务质量和维护甲方的形象, 所有服务人员均要求品行端正, 政治上信得过, 政治面貌清楚。必须加强对所有工作人员保密制度的学习与培训。

4、用工人员应为长期固定用工人员, 如遇重大活动或检查时乙方需根据情况安排临时人员, 乙方对此需做出无条件响应配合承诺。

5、投标人必须严格执行国家、省、市关于用工工资标准等有关政策规定，并承担人员的劳动报酬、福利待遇、社会保险、劳动保护、工伤抚恤等用人费用，以及承担未正确执行劳动法用工规定所产生的法律责任，应维护和保障员工的合法权益。

6、各岗位人员工作时间、工作地点最终按甲方实际要求执行。乙方按甲方要求合理安排好加班人员，所有岗位人员的各项法定节假日、双休日等加班费用均应考虑在投标报价之内。甲方不再另行支付加班费用。

分类	内容	考核标准	扣分标准	扣分	得分
专项考核 30分	文明城市测评 15分	积极配合社区开展文明城市测评工作，确保完成各项服务工作。	在文明城市测评中街道每被扣1分则在本项目中扣5分。		
	城市长效管理考评 15分	积极配合社区开展城市长效管理检查工作，确保完成各项服务工作。	在城市长效管理考评市考每扣0.1分，扣2分；区考每扣0.1分，扣1分；媒体曝光、进入市点评片问题和重点问题库，每次扣3分。		
基础管理服务考核 20分	公示内容 5分	小区项目负责人、客服人员、秩序维护主管、保洁主管、绿化主管、维修人员的照片、24小时联系电话，物业服务合同约定需公示的相关内容。 办公场所公示内容：企业营业执照（复印件加盖公司公章）、小区负责人任命书（复印件加盖公司公章）、物业服务内容、服务标准、收费标准、停车收费标准、物业服务人员的照片（工种、姓名或工号）、服务场所工作时间、昼夜值班人员及联系方式。	缺少一项内容扣0.5分		
	员工规范 5分	积极配合社区开展各项工作，规范用语、人员业务熟练、佩戴标志，服从主管部门，工作不推诿，积极完成交办的相关工作；如遇消防、高配等设施设备，其从业人员按照相关规定取得职业资格证书。	持证上岗缺一个扣1分，其他发现一处扣0.5分，		
	制度建设 5分	有防火、防内涝、防盗、停水电等小区各类突发应急预案及培训演练台账，小区业主报修投诉处理、设施设备维修保养、秩序维护、员工奖惩、教育培训、绿化养护、环境卫生（消杀）等制度及日常工作台账。	缺少一项内容扣0.2分		
	档案管理 5分	小区档案管理有专人、专柜、管理制度张贴上墙，小区基础资料、业主资料、承接查验等要分类装订成盒、有明细、有资料交接、有借出手续。	缺少一项内容扣0.2分		
	装修管理 5分	告知业主或使用人装修须知，对违规装修、违章搭建应及时劝阻并上报社区等相关部门，有记录。建筑垃圾临时堆放点符合要求，清运及时。	发现1次扣0.5分		
现场管理服务考核 50分	楼内、楼外公共区域保洁 20分	楼内： 楼梯台阶每7日保洁1次，保洁后无明显垃圾与积灰；楼梯栏杆、开关盒、单元门保洁后无积尘；公共灯具无明显蜘蛛网。	发现1处扣0.1分		

		蛛网与积尘：单元楼道无垃圾堆放及及时处理乱张贴、乱涂写。 楼外 ：单元玻璃雨篷、门、窗等玻璃无明显灰尘，消火栓、信报箱无污迹（已实施一体化保洁的项目除外）；无处理乱张贴、乱涂写、乱堆放。			
绿化养护及保洁 10分		乔、灌木保存率85%以上。如低于85%保存率，需有补种计划，补种率不低于10%。长势良好。无空秃、死株，无业主种菜。	未在规定时间内整改的，发现1处扣0.2分		
		绿化带目视基本无纸屑、果皮、烟头、枯枝败叶、罐类物品和其他杂物等（已实施一体化保洁的项目除外）。	发现1处扣0.2分		
公共秩序维护 10分		主出入口24小时值班看守，无脱岗（仅指全封闭管理项目）；对进出小区的车辆进行引导、管理。	发现1次扣0.5分		
		地面机动车、非机动车（车库）车辆划线停放有序，无乱停放。消防、监控设备完好，标识明显、完整。	发现1处扣0.5分		
水电系统维护 10分		每周清扫1次排水明沟；排水设施完好，明沟内无堆积垃圾和杂草（已实施一体化保洁的项目除外），有台账、有记录。	发现1处扣0.5分		
		楼道照明设施每周全面检查及时维修，有记录，楼道灯报修完成率95%以上	发现1处未在规定时间内修复扣0.2分		
_____小区_____年_____月_____日			考核得分_____		
社区考核人员签名：_____			被考核项目负责人签名：_____		

7、在项目实施过程中因重大事件、会议活动、上级检查等情况临时额外增加工作人员的，乙方必须无条件按甲方需求进行临时增配协助，该情况费用应考虑在投标报价之内，甲方不另行支付该部分费用。乙方未按甲方要求进行增配的，甲方有权按5000元/次的标准在相应付款期内进行扣除；造成重大不良影响的，视为年度考核不合格，甲方停止支付剩余服务费用，乙方承担由此造成的一切经济 and 法律责任，甲方不再与其续签合同。

★8、乙方应当承诺接收本项目原有所有服务人员，并承担人员的各项费用（包括但不限于劳动报酬、福利待遇、加班工资、社会保险、公积金、劳动保护、工伤抚恤、经济补偿金、赔偿金等），以及承担未正确执行劳动法用工规定所产生的法律责任，应维护和保障员工的合法权益。服务期间按乙方的人员考核标准进行考核，原则上6个月内无正当理由不得任意辞退，确保项目平稳过渡。服务期间如有上述人员考核不合格的，向甲方提供相关考核不合格情况或其他正当理由后，经甲方确认后按有关用工政策作出辞退。

第八条 考核管理

为充分体现五星街道老旧小区物业管理服务的整体形象，突出五星街道高效管理、服务一流的管理理念，进一步明确责任、完善机制、规范管理，从而提升老旧小区整体居住环境、人文环境，现对老旧小区物业管理实施如下考核：

一、考核内容

具体见附件，在合同履行期间，采购人有权根据政策调整及项目实际等情况对考核方式及考核内容作出细化、优化

等调整变更，中标企业必须无条件接受。

二、考核方法

1、社区考核小区：每月主要由社区负责，考核本项目物业管理工作，根据物业服务合同内容和小区的实际情况进行考核。

2、考核为即时扣分，次月5号前社区将考核结果电子版、纸质版（加盖公章）交至街道建设局。

3、各级考核：包括但不限于文明城市、长效管理检查，按各级政府部门对文明城市检查标准，长效管理考核要求进行全面考核。

三、五星街道老旧小区综合管理服务考核表

四、考核结果运用

考核扣款、付款

序号	考评得分	付款	备注
1	100（含）—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*90%÷12
2	90（不含）—80分（含）	扣除当月物业费的3%	计算公式：月实际付款金额=合同价*90%÷12-[合同价*90%÷12×3%]
3	80（不含）—70分（含）	扣除当月物业费的10%	计算公式：月实际付款金额=合同价*90%÷12-[合同价*90%÷12×10%]
4	70（不含）—60分（含）	当月物业费扣减20%	计算公式：月实际付款金额=合同价*90%÷12-[合同价*90%÷12×20%]
5	60分以下为不合格	当月物业费扣减50%	计算公式：月实际付款金额=合同价*90%÷12-[合同价*90%÷12×50%]；连续3个月考核低于60分解除合同

第九条 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、负责处理非乙方原因而产生的各种纠纷；
- 3、审定乙方撰写的物业管理服务管理制度；
- 4、检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况；
- 5、审定乙方提出的物业管理服务年度计划及财务预决算；
- 6、在合同生效之日起向乙方提供管理用房（产权属甲方），由乙方无偿使用，具体位置和面积根据实际情况

商定：

- 7、提供乙方进行物业管理服务所必须的水、电供应；
- 8、协助乙方做好物业服务管理工作；
- 9、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、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；

4、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；建立、保存物业管理帐目，及时向甲方公告本管理区域内的重大物业服务事项；

5、不得将本物业的整体物业管理及责任转嫁给第三方；

6、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；

7、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；

8、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；

4、因甲方或第三方之故意、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、因甲方或物业使用人指挥调派乙方工作人员所致的损害；

8、本合同标的物之共用部分（含共用部位、共用设备设施）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；

9、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利益，在不可预见情况下，如发生燃气泄露、漏电、火灾、水灾、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，按有关法律的规定处理。

第十条 质量保证

一、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。

二、各项承诺指标及所采取的措施满足本项目采购文件要求及乙方承诺（标准及要求判定以“孰高原则”确定）。

三、其他物业管理服务质量要求按常州市有关标准执行（如有标准不一的，以“孰高原则”确定）。

四、乙方必须根据采购文件提供各项管理标准，岗位职责及工作程序，自查考核和服务承诺；必须遵守甲方各项制度和管理规定，并服从甲方的管理。

五、如出现乙方自身管理或沟通不利使员工通过各类渠道或以其他方式对甲方的声誉造成不利影响，以及因乙方服务质量或员工素质等原因有损甲方的社会公众形象、口碑等情况，乙方必须第一时间负责将不利影响降到最低并及时妥善处理，同时承担由此造成的声誉损失后果。甲方保留从经济、法律或其他形式向乙方追究责任的权利。

第十一条 违约责任

一、甲方无正当理由，违反本合同有关规定，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。

二、甲方未按合同规定的期限向乙方支付款项的，每逾期 1 天甲方向乙方偿付按当月欠款总额的 5% 滞纳金，但累计滞纳金总额不超过欠款总额的 5%。

三、乙方无正当理由，违反本合同有关规定，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，乙方向甲方弥补全部经济损失，同时乙方应向甲方支付合同总价 10% 的违约金。

四、乙方无正当理由，违反本合同有关规定，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。

五、乙方在承担上述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。

六、乙方若违反采购文件中所要求的用工年龄将扣除相关费用。

七、相关违约金数额如有标准不一致的，以采购文件、乙方投标承诺及本合同条款中采用“金额孰高原则”执行。

第十二条 合同的变更和终止

一、除《政府采购法》第 49 条、第 50 条第二款规定的情形外，本合同一经签订，甲乙双方不得擅自变更、中止或终止合同。如遇政策、法规调整等因素、需变更或终止本合同时，甲方不承担任何违约责任。

二、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。

第十三条 税费

根据现行税法所征收的一切税费均由各缴税责任方独立承担。在中国境外发生的与本合同相关的一切税费及不可预见费均由乙方负担。

第十四条 合同的转让

乙方不得擅自部分或全部转让其应履行的合同义务。

第十五条 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(2)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、在仲裁期间，本合同应继续履行。

第十六条 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。

第十七条 合同生效及其他

- 1、本合同自签订之日起生效。
- 2、本合同一式陆份，甲方执肆份，乙方执贰份，具有同等法律效力。
- 3、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。



开户银行：
 账号：
 单位地址：
 签订地点：
 签订日期：2022年 7月 17日



廉 政 合 约

协议单位:

甲方: 常州市钟楼区五星街道办事处

乙方: 常州市五星物业服务有限公司

为进一步加强零星工程的廉政建设,特订立如下协议。

一、甲、乙双方的权利和义务

1. 甲乙双方应严格遵守党的政策规定和国家有关法律法规,坚持公开、公平、公正、诚信、透明的原则,严格执行项目的合同文件,自觉按合同办事。

2. 乙方不得以任何理由向甲方工作人员行贿或馈赠礼金、有价证券、贵重礼品、消费卡等,甲方不得在乙方报销任何应由个人支付的费用。

3. 甲乙双方不得以任何理由违反廉洁自律的有关规定。如甲乙双方发现对方严重违反本协议条款的行为,有及时提醒对方、向其上级有关部门举报、建议给予处理并要求告知处理结果的权利。

二、违约责任

1. 甲、乙双方及其工作人员违反本协议有关规定的,按管理权限,依据有关规定给予经济处罚或追究党纪政纪责任;涉嫌犯罪的,移交司法机关追究刑事责任;给双方单位造成经济损失的,应予以赔偿。乙方有违反廉政合约情况并经有关职能部门核实的,保证金将予以没收并上缴国库。

2. 本协议一式三份,由甲、乙双方各执一份,送交甲方的监督单位一份。

甲方单位(盖章):

法定代表人:

日期:2023年7月17日



乙方单位(盖章):

法定代表人:

日期:2023年7月17日



安全协议

协议单位:

甲方: 常州市钟楼区五星街道办事处

乙方: 常州市五星物业服务有限公司

为贯彻“安全第一、预防为主”的方针,根据国家有关法规,明确双方的安全生产责任,确保五星街道老旧小区综合管理服务项目作业安全,双方在签订工程合同的同时签订本安全生产协议。

一、承包工程项目

1. 项目名称: 五星街道老旧小区综合管理服务项目

2. 项目地址: 五星街道

二、协议内容

1. 甲乙双方必须认真贯彻国家、省市和上级劳动保护、安全生产主管部门颁发的有关安全生产、消防工作的方针、政策,严格执行有关劳动保护法规、条例、规定。

2. 乙方应按甲方要求自行编制施工组织设计,并制定针对性的安全技术措施计划、严格按施工组织设计和有关安全要求施工。

3. 乙方应有安全管理组织体制,有专职安全干部,应有各工种的安全操作规程,特种作业人员的审证考核制度及各级安全生产岗位责任制、定期安全检查制度,安全教育制度等。

4. 乙方安全生产的分管领导必须重视安全生产的管理,加强本单位员工安全生产责任制度及安全技术知识培训教育,增强员工的法制观念,提高员工的安全生产意识和自我保护能力,督促员工自觉遵守安全生产法律法规和规章制度。

5. 作业前,乙方应做好安全技术交底。作业期间,乙方指派_____负责本工程项目的有关安全、防火等工作;甲方指派_____负责联系、检查督促乙方执行有关安全、防火等规定。甲乙双方应经常联系,相互协助检查处理工程项目作业中有关的安全、防火工作,共同预防事故发生。

6. 易燃易爆场所及作业区严禁吸烟、动用明火。

7. 在作业过程中的个人安全防护用品,由各方自理,甲乙双方都应督促现场作业人员自觉穿戴好安全防护用品。

8. 作业现场必须设立安全警示牌等安全设施,现场作业时,作业人员必须维护好现场,防止非相关人员进入。

9. 乙方应对施工产生的噪音及扬尘进行控制,防止产生噪音扰民,扬尘污染环境;施工人员不得乱堆、乱放、乱扔废弃物;乙方应保持施工现场的整洁卫生,乙方负责施工场地周边的交通安全,不得扰民。

10. 乙方严格按照规范要求作业,如果发生安全事故,一切责任由乙方承担。

11. 贯彻谁作业谁负责安全的原则,乙方人员在作业期间造成伤亡、火警、火灾、机械等重大事故,由乙方负责。

12. 本协议订的各项规定适用于立协单位双方，如遇有同国家和省市的有关法规不符合者按国家和省市的有关规定执行。

13. 本协议同工程合同同日生效，甲乙双方必须严格执行，由于违反本协议而造成伤亡事故，由违约方承担一切经济损失。

14. 本协议一式陆份，甲方执叁份，乙方执贰份，送交甲方的监督单位壹份。

甲方(盖章):

法定代表人或委托

代理人(签名) **孙立峰**

日期: 2023年 7月 17日

乙方(盖章):

法定代表人或委托

代理人(签名) **张军**

日期: 2023年 7月 17日

