

林溪家苑及花溪家苑物业服务项目（三年期）

合
同
书

包 号：	二包
采购人：	常州市武进区嘉泽镇人民政府
供应商：	江苏帅煜物业服务有限公司

二〇二三年十二月

林溪家苑及花溪家苑物业服务项目（三年期） 采购合同

甲方：常州市武进区嘉泽镇人民政府

乙方：江苏帅煜物业服务有限公司

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，甲乙双方按照武进区政府采购中心的采购结果签订本合同。

第一条 采购内容

- 1、包段名称：花溪家苑物业服务项目（三年期）。
- 2、采购内容：包括但不限于嘉泽镇花溪家苑小区内的房屋管理、设施设备管理、公共秩序维护、保洁服务、绿化养护管理、维修服务等服务。
- 3、服务范围：详见下表。

花溪家苑总体基本情况			
小区总用地面积	5.3158 公顷	总建筑面积	55595.15 m ²
地上建筑面积	55595.15 m ²	地下建筑面积	0 m ²
住宅居住区户数	366 户	住宅楼幢数	25 幢
公共绿地面积	15946.7 m ²	绿地率	30.2%
公建配套	113 m ²	变电站	50 m ²
煤调	/	机动车停车位	89 个
非机动车停车位	115 辆	封闭情况（标明主 次出入口数）	主：1
结构类型，层数：框剪结构，共 25 幢，最高为 6 层。			

- 4、服务期限：三年。

本次合同签订的作业服务期自 2024 年 1 月 1 日起至 2024 年 12 月 31 日止。

根据每月考核最终得分，年度低于合格分的扣分累计达到 36 分（含 36 分）以上，或业主满意率低于 70%，考核主体单位将提请嘉泽镇人民政府不再续签或解除与该物业公司的物业服务合同。

- 5、其他：

第二条 合同总价款

本合同人民币总价款为 1376085.93 (小写), 壹佰叁拾柒万陆仟零捌拾伍元玖角叁分 (大写)。

其中, 每年度合同价款为 458695.31 (小写), 肆拾伍万捌仟陆佰玖拾伍元叁角壹分 (大写)。

第三条 组成本合同的有关文件

下列关于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) 采购文件;
- (2) 响应文件;
- (3) 成交通知书;
- (4) 乙方在磋商、评审过程中所作其它有关承诺、声明、书面澄清;
- (5) 甲乙双方商定的其他文件等。

第四条 权利保证

乙方应保证甲方在合同履行期限内不受第三方提出侵犯其专利权、版权、商标权或其他权利的起诉。一旦出现侵权, 乙方应承担全部责任。

第五条 质量保证和售后服务

1、乙方应按采购文件规定的服务要求、技术要求、质量标准向甲方提供服务。

2、质量保证: 详见响应文件。

3、售后服务: 详见响应文件。

采购文件、响应文件、合同条款及成交通知书, 乙方在磋商、评审过程中所作其它有关承诺、声明、书面澄清等均为合同不可分割的部分, 与主合同具有同等法律效力。

第六条 验收

验收标准: 按采购文件所规定的服务标准和乙方响应文件的承诺。

第七条 付款

1、本合同项下所有款项均以人民币支付, 乙方向甲方开具发票。

2、付款方式: 合同签订后, 15 日内支付年度合同价 10%的作为预付款; 第三个月 20 号前支付扣除预付款后的前两个月应得服务费的 90%; 第三个月以后

每月 20 号前支付上个月应得服务费的 90%；剩余 10%物业服务费用，根据考核细则及考核情况每半年支付一次。乙方出具正规等额发票给甲方。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。开户行和账号以政府采购合同签订为准。

第八条 违约责任

1、甲方无正当理由拒绝验收或拒付合同款项的，应向乙方偿付合同总价 10% 的违约金。

2、甲方逾期支付合同款项的，每逾期 1 天应向乙方偿付欠款总额 0.5% 的滞纳金，但滞纳金总额累计不得超过欠款总额的 5%；一旦滞纳金总额累计达到欠款总额的 5%，乙方有权解除合同。

3、乙方无法完成项目的，应向甲方支付合同总价 10% 的违约金，同时甲方有权解除合同。

4、乙方未按规定和承诺提供伴随服务、售后服务的，应向甲方支付合同总价 5% 的违约金。

5、违约方承担违约责任并不影响其合同项下的义务(合同解除的除外)。

第九条 不可抗力

1、不可抗力，是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况，如战争、动乱、瘟疫、严重火灾、洪水、地震、风暴或其他自然灾害等。

2、任何一方因不可抗力不能履行本合同规定的全部或部分义务，应尽快以书面形式将不可抗力的情况、原因及对履行本合同的影响等及时通知另一方。同时，遭受不可抗力影响的一方有义务尽可能及时采取适当或必要措施减少或消除不可抗力的影响，因未尽本义务而造成的相关损失由其承担。

3、发生不可抗力事件，任何一方均不对因不可抗力无法履行或迟延履行本合同义务而使另一方蒙受的任何损失承担责任，法律另有规定的除外。

4、合同各方应根据不可抗力对本合同履行的影响程度，协商确定是否终止本合同或是继续履行本合同。

第十条 合同的变更和终止

1、除《政府采购法》第五十条规定的情形外，本合同一经签订，甲乙双方不得擅自变更、中止或终止合同。

2、除发生法律规定的不能预见、不能避免并不能克服的客观情况外，甲乙双方不得放弃或拒绝履行合同。

第十一条 合同的终止

本合同因下列原因而终止：

- (1) 本合同正常履行完毕；
- (2) 因不可抗力导致本合同无法履行或履行不必要；
- (3) 任何一方行使解除权解除本合同；
- (4) 合同的继续履行将损害国家利益和社会公共利益。

除上述情形外，甲乙双方不得擅自终止合同。

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) 向甲方所在地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。

第十三条 合同生效及其他

- 1、本合同由甲乙双方签字、盖章后生效。
- 2、本合同应按照中华人民共和国的现行法律进行解释。

附件 1：林溪家苑及花溪家苑物业服务项目（三年期）管理考核奖惩办法

附件 2：林溪家苑及花溪家苑物业服务项目（三年期）管理考核表



甲方（采购人）：（盖章）

乙方（供应商）：（盖章）

地址：常州市武进区嘉泽镇人民路 46 号

地址：武进区湖塘镇武宜北路 28 号 537 室

法定（授权）代表人：_____

法定（授权）代表人： 

2023 年 12 月 18 日

2023 年 12 月 18 日

附件 1:

林溪家苑及花溪家苑物业服务项目（三年期） 管理考核奖惩办法

为加强全镇住宅小区物业管理工作，规范物业服务企业服务行为，切实提高物业管理水平，保障业主的合法权益，根据镇级文件规定，结合本镇实际，特制定本考评标准及评分细则。

一、考核对象

辖区内具有物业服务企业资质、与政府签订服务合同并从事物业管理活动的物业服务企业。

二、考核主体

常州市武进区嘉泽镇物管办及项目所属村委。

三、考核原则

坚持实事求是和公开、公平、公正的原则；依据物业服务合同约定的原则；根据物业服务质价相符的原则。

四、考核内容

围绕普通住宅物业服务等级标准，即(1)基本服务标准；(2)清洁卫生标准；(3)秩序维护标准；(4)房屋公共部分管理标准；(5)公共设施设备运行、保养维修及公共区域绿化日常养护服务标准等五个方面规定，具体包括基础管理、物管机制、房屋管理与维修养护、共用设施设备管理、安全消防车辆管理、环境卫生管理、绿化养护、商铺及公建配套等设施管理、物管特色服务及创优项目 9 个考核项目（具体考核评分标准附后）。

五、考核方式、时间和相关流程

1、考核方式：考核单位统一编制《林溪家苑及花溪家苑物业服务项目（三年期）管理考核表》（附后），具体由物管办及项目所属村委负责考核（注：物管办及项目所属村委每月也将结合上级主管部门或相关职能部门对各小区考核情况，酌情测评），并且由考核单位与被考核单位人员于现场签字确认。

2、考核时间及频度：每月考核原则上不少于 2 次，一般为中旬和下旬各 1 次（也可根据实际情况而定）。

3、考核标准：每项考核根据“扣分标准”执行考核；扣分或加分项目都不能超过相应标准分。对照物业服务委托合同，当月考核得分为95分及以上为合格，剩余10%物业服务费用全部支付，不予以另外奖励；得分为90-94分，支付剩余10%物业服务费用的95%执行，得分为85-89分，支付剩余10%物业服务费用的90%执行；得分为80-84分，支付剩余10%物业服务费用的85%执行，以此类推。（注：以每月考核分为准，半年支付一次，不取半年考核分数的平均值）

4、考核程序：每月15号前由物管办及项目所属村委负责上报至镇级及分管领导同意后，方可支付90%月度物业服务费的；每半年根据考核得分情况，汇总后同样上报至镇级及分管领导同意后，支付剩余10%物业服务费用。

5、满意度调查：每年度采用业主座谈、电话、不定期检查与网络问卷调查方式，调查业主对小区物业管理的满意情况，一般为1-2次反映业主对物业管理综合满意程度，具有一定的权重和参考价值。业主对物业管理的满意率达85%及以上，不予扣款；若低于85%，每降1%扣物业费3000元。

6、意见反馈：联合考核主体单位应将每月考核情况及时反馈至被考核单位。

7、特别说明：根据每月考核最终得分，年度低于合格分的扣分累计达到36分（含36分）以上，或业主满意率低于70%，考核主体单位将提请嘉泽镇人民政府不再续签或解除与该物业公司的物业服务合同。

六、有关要求

1、各物业服务企业必须高度重视物业管理考核工作，要对照考核内容和标准，完善管理措施，规范管理行为，全面提高企业服务质量和管理水平。

2、本细则下发后，各物业服务企业要认真组织学习，并结合本企业实际，结合有关物业管理的政策法规，认真贯彻落实，在落实中抓规范，在规范中促发展。

3、本考评标准及评分细则由考核主体单位负责解释。

附件 2:

林溪家苑及花溪家苑物业服务项目（三年期）管理考核表

考核项目	考核内容	扣分标准	扣分情况	扣分情况
一、基础管理（15分）	1.按规划要求建设，住宅及配套设施投入使用。	有一项不符合要求扣1分		
	2.物业服务企业严格按照资质和招标要求接管物业项目，成立物服中心，实施统一专业化管理，已办理接管验收手续。	有一项不符合要求扣1分		
	3.建设单位在房屋销售或交付前，与选聘的物业管理企业签订物业管理合同，双方责权利明确。	有一项不符合要求扣1分		
	4.小区物业管理规章制度健全、人员岗位职责明确，记录详尽。	有一项不符合要求扣1分		
	5.房屋及建筑物清册、各类建筑及附属设施设备图纸、合同齐全。房屋使用、装饰装修管理规定及业主公约等各项公众制度完善。	有一项不符合要求扣2分		
	6.对照物业管理委托服务合同中人员构成情况，配备齐全工作人员。物业管理服务人员稳定，若有项目主管或项目经理的人员变动需提前上报至考核单位。	对照合同，缺一人扣0.5分；有一项不符合要求扣2分		
	7.物业管理企业的管理人员和专业技术人员持证上岗；员工统一着装，佩戴明显标志，工作规范，作风严谨。	有一项不符合要求扣2分		
二、物管机制（10分）	1.物业企业在收费、财务管理、会计核算、税收等方面执行国家有关规定；至少每半年公开一次物业管理服务费用收支情况。	有一项不符合要求扣2分		
	2.建立住用户档案、房屋及其配套设施权属清册；档案资料齐全，分类成册，管理完善，查阅方便。	有一项不符合要求扣2分		

	3.建立 24 小时值班制度,建立服务电话, 接受业主和使用人对物业管理服务报修、求助、建议、询问、质疑、投诉等各类信息的收集和反馈, 并及时处理, 有回访制度和记录。	有一项不符合要求扣 2 分		
	4.建立并落实便民维修服务承诺制, 零修急修及时率 100%, 返修率不高于 1%, 并有回访记录。	有一项不符合要求扣 2 分		
	5.成立物业管理矛盾调解投诉中心, 建立应急维修服务机制。业主有正当理由到上级主管部门或考核单位投诉或举报物业管理服务的或发现有网络投诉的, 经调查确实属于物业企业管理范畴的。	有一次(项)不符合要求扣 2 分		
	6.建立住宅小区各类安全管理预案和物业管理应急托管机制。	有一项不符合要求扣 2 分		
三、房屋管理与维护(10分)	1.主出入口设有小区平面示意图, 主要路口设有路标, 组团及幢、单元(门)、户门标号标志明显。	有一项不符合要求扣 1 分		
	2.无违反规划私搭乱建, 无擅自改变房屋用途现象。	有一项(处)不符合要求扣 2 分		
	3.房屋外观完好、整洁, 外墙面砖、涂料等装饰材料无脱落、无污迹。	有一项(处)不符合要求扣 1 分		
	4.室外招牌、广告牌、霓虹灯按相关部门许可后按规定或要求设置, 保持整洁统一美观、无安全隐患或破损。	有一项(处)不符合要求扣 1 分		
	5.封闭阳台统一有序, 色调一致, 不超出外墙面; 除建筑设计有要求外, 不得安装外廊及户外防盗网、晾晒架、遮阳蓬等。	有一项(处)不符合要求扣 2 分		
	6.空调安装位置统一, 支架无锈蚀。房屋装饰装修符合规定, 未发生危及房屋结构安全及拆改管线和损害他人利益的现象。	有一项(处)不符合要求扣 2 分		
四、共用设施设备管理维护	1.共用配套设施完好, 无随意改变用途。设施设备运行、使用及维护按规定要求有记录, 无事故隐患, 专业技术人员和维护人员严格遵守操作规程与保养规范。	有一项(处)不符合要求扣 2 分		
	2.室外共用管线统一入地或入公共管道, 无架空管线,无碍观瞻。排水、排污管道通畅, 无堵塞外	有一项(处)不符合要求扣 2 分		

(10分)	溢现象。			
	3.电梯运行正常，设施齐全，无安全事故；轿厢、井道保持清洁；电梯机房通风、照明良好；制定出现故障后的应急处理方案。	有一项（处）不符合要求扣2分		
	4.道路通畅，路面平整；井盖无缺损、无丢失，路面井盖不影响车辆和行人通行。	有一项（处）不符合要求扣2分		
	5.供水设备运行正常，无渗漏、无污染；二次生活用水有严格的保障措施，水质符合卫生标准；制定停水及事故处理方案。	有一项（处）不符合要求扣2分		
	6. 制定供电系统管理措施并严格执行，记录完整；供电设备运行正常，配电室管理符合规定，路灯楼道灯等公共照明设备完好。	有一项（处）不符合要求扣1分		
五、安全 消防及车 辆管理 (15分)	1.小区基本实行封闭式管理，有专业保安队伍，实行24小时值班及巡逻制度；保安人员熟悉小区的环境，文明值勤，认真负责。	有一项（处）不符合要求扣1分		
	2.危及人身安全处有明显标识和具体的防治措施。全年保障安全，无重大责任事故。若出现责任事故，有1起扣2分，重大事故扣10分。	有一项（处）不符合要求扣2分		
	3.消防设备设施完好无损，可随时起用；消防通道畅通；制订消防应急方案。	有一项（处）不符合要求扣2分		
	4.员工会正确使用安全消防器材；小区一年2次消防演练。	有一项（处）不符合要求扣2分		
	5.机动车和非机动车管理制度完善，管理责任明确，车辆进出有登记，管理有序。小区内无私拉乱接现象。	有一项（处）不符合要求扣2分		
	6.小区内规定烟花爆竹的燃放区域，管理规范，执行到位。加强对电梯、消防等维保单位的考核，做到考核监督记录完整。	有一项（处）不符合要求扣2分		
六、环境	1.环卫设备完备，设有垃圾分类箱、果皮箱、垃圾中转站或临时堆放点（注：标牌到位）、建筑垃圾	有一项（处）不符合要求扣2分		

卫生管理 (15分)	圾袋装化并实行定点堆放。			
	2.清洁卫生实行责任制，有专职的清洁人员和明确的责任范围，实行标准化保洁。垃圾日产日清，定期进行卫生消毒灭杀。	有一项（处）不符合要求扣1分		
	3.小区内道路等共用场地无纸屑、烟头等废弃物。房屋共用部位保持清洁，无蚁害、无乱贴、乱画，无擅自占用和堆放杂物现象；楼梯扶栏、天台、公共玻璃等保持洁净。	有一项（处）不符合要求扣2分		
	4.无违反规定饲养宠物、家禽、家畜。	有一项（处）不符合要求扣2分		
七、绿化 养护（10分）	1.绿地无改变使用用途和破坏、践踏、占用现象。无纸屑、烟头、石块等散在垃圾或杂物。	有一项（处）不符合要求扣1分		
	2.花草树木长势良好，修剪整齐美观，无病虫害，无折损现象，无大面积杂草、无枯树、无斑秃等现象。	有一项（处）不符合要求扣2分		
八、商铺 及公建配 套等设施 管理（15分）	1.小区商铺管理有序，符合物管、城管等部门对小区的长效管理要求及环境卫生标准；无乱设摊点、广告牌和乱贴、乱画现象，无乱堆放现象。	有一项（处）不符合要求扣2分		
	2.商铺及公建配套等设施的使用符合镇级相关管理办法或操作流程，无私自占用或出租现象。	有一项（处）不符合要求扣2分		
	3.全面负责小区商铺及公建配套等设施的物业管理工作，并积极主动配合镇资产科对商铺及公建配套等设施的管理。	有一项（处）不符合要求扣2分		
	4.做好小区商铺及公建配套等设施的租赁衔接工作（如：水、电、钥匙等移交），落实管理职责。	有一项（处）不符合要求扣2分		
	5.负责监管商铺及公建配套设施的完好，无随意改变用途，确保设施设备正常运行。如发现异常，应立即向镇资产科上报维修。	有一项（处）不符合要求扣2分		
	6.排放油烟、噪声等国家环保标准，外墙无污染。	有一项（处）不符合要求扣1分		

1.按规定程序申报成立业委会或物管会，并严格遵照章程履行职责。（经物管办及项目所属村委审核，当年成立加 5 分）	当月有同类型的加分项目只加一次分。当年项目，年底加分一次。		
2.创新性地开展小区内公共部位的美化，以及方便业主的零星服务。（经社区证明有一项加 1 分）			
3.创造条件，积极做好社区重大活动的配合工作，支持并参与社区文化建设。（经社区证明有一次加 1 分）			
4.物业企业自主开展为民利民、宣传教育等活动（经社区证明有一项加 1 分）			
5.积极开展达标创优工作。（当年物管项目评为“国优”加 5 分，“省优”加 4 分，“市优”加 3 分）			
6.主动配合社区开展商铺的招商工作，由物业公司介绍后并成功办理租赁手续的。（经社区证明有一项加 2 分）			
100 +20 分			

第一次考核时间：_____ 得分_____

第二次考核时间：_____ 得分_____

本月两次考核汇总平均分：_____

本项目合同每月考核应付金额：_____

本月考核后实际支付金额：_____

考核单位人员签名：_____ 物业服务企业负责人（或项目经理）签名：_____

项目所属村委负责人签名：_____