

# 合同书

根据《中华人民共和国政府采购法》及相关法规、《中华人民共和国民法典》，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，甲乙双方就项目（项目编号：JSZC-320205-JZCG-G2025-0009）实施及有关事宜协商一致，共同达成如下协议：

甲方(采购人)： 无锡市锡山区市场监督管理局

乙方(中标人)： 无锡市民园物业管理有限公司

一、政府采购编号： JSZC-320205-JZCG-G2025-0009

二、采购内容： 2025年无锡市锡山区市场监督管理局物业管理服务

三、中标总金额（含税）：人民币(大写) 捌拾捌万叁仟零肆拾叁元柒角；  
人民币(小写) 883043.7元

四、质量要求及验收标准： 详见合同条款

五、服务期： 1年，具体以合同签订日期为准

六、服务地点： 锡山区东亭街道锡沪中路80号

七、合同款支付步骤和办法： 详见合同条款

八、违约责任： 详见合同条款

九、解决争议的方式： 详见合同条款

十、其它事项： 详见合同条款

十一、合同不可分割部分：招标文件、投标文件、合同条款及中标通知书，乙方在投标、评标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。

十三、合同备案：合同一式伍份，甲乙双方各执贰份，在无锡市公共资源交易中心锡山分中心备案壹份。

十四、本合同由甲乙双方法定(授权)代表人签字、盖章后生效。

甲方(采购人)：(盖章)

乙方(中标人)：(盖章)

法定(授权)代表人：

法定(授权)代表人：

2025年3月7日

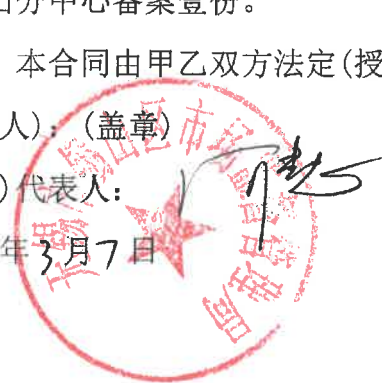
年 月

合同专用章

乙方户名：无锡市民园物业管理有限公司

乙方开户银行：江苏银行无锡黄巷支行

乙方账号：20350188000006522



- ★备注：1. 甲方按照招标文件和中标人投标文件的规定，与中标人签订书面合同。  
所签订的合同不得对招标文件确定的事项和中标人投标文件作实质性修改。
2. 本项目不收取履约保证金。

## 合同条款

根据无锡市公共资源交易中心锡山分中心编号：JSZC-320205-JZCG-G2025-0009 的招标文件和该文件的中标通知书及供方投标文件，甲乙双方就 2025 年无锡市锡山区市场监督管理局物业管理服务 及相关问题，同意按下列条款规定执行。

甲 方：无锡市锡山区市场监督管理局

乙 方：无锡市民园物业管理有限公司

根据《物业管理条例》及有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方将 2025 年无锡市锡山区市场监督管理局物业管理服务 有关物业委托乙方进行管理，现就物业管理中的有关事宜达成如下协议：

### 一、物业基本情况

物业名称：2025 年无锡市锡山区市场监督管理局物业管理服务

服务范围：无锡市锡山区市场监督管理局

### 二、物业管理服务期限

物业管理服务期限为 1 年。自 2025 年 4 月 1 日起至 2026 年 4 月 1 日止。

### 三、物业管理服务费用的支付及使用

1、合同生效后按季度付款，合同价的 80% 每季度平均直接支付，合同价的 20% 根据每季度考核结果支付。乙方应在甲方付款前开具对应金额的增值税发票，否则甲方有权拒绝付款。（考核细则详见附件。）

2、乙方应按本合同约定的服务内容和质量标准提供服务，盈余或亏损由乙方自行承担。

3、物业管理服务费于本合同约定的服务期限开始服务并经无锡市锡山区市场监督管理局确认之日起计收。

### 四、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、负责处理非乙方原因而产生的各种纠纷；
- 4、审定乙方撰写的物业管理服务管理制度；
- 5、检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况；
- 6、审定乙方提出的物业管理服务年度计划及财务预决算；
- 7、在物业管理公司管理期间，甲方免费提供物业管理办公用房若干，提供给物业管理公司使用，产权归业主所有；
- 8、提供乙方进行物业管理服务所必须的水、电供应，提供涉及公用设施设备维护维修的材料、工具；
- 9、协助乙方做好无锡市锡山区市场监督管理局物业服务管理工作；
- 10、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、资金使用计划及决算报告等工作目标；
- 2、定期向甲方公布物业服务管理费用收支帐目；
- 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管理工作，并委派有岗位资质的人员履行本合同；
- 4、负责所有日常物业材料、用品及易耗品的更新，玻璃刮、洁厕液、尘推、大扫帚、塑料簸箕套装等易耗品由乙方承担， ；
- 5、自主开展物业管理活动，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；
- 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，通过合法有效方式解决拖欠物业服务费的问题；
- 7、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；
- 8、合同终止时，向甲方移交全部物业管理用房、档案资料和注明应属甲方所有的其他资产和物资（含开办费），并办理交接手续；
- 9、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、因甲方或第三者之故意、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、合同履行过程中发生下列情形的，甲方有权变更、中止或终止合同，乙方应当予以配合，但甲方应当在发生相应情形后及时通知乙方，并组织双方协商确定解决方案，甲方应当按约支付乙方已经完成的服务对应的合同价款：

- (1) 甲方内部工作安排、计划调整等自身原因；
- (2) 中央、省、市、区级政策变动，以及规划、计划调整等外部原因；
- (3) 其他甲方原因。

本合同对合同变更、中止或终止合同有其他特殊约定的，按该特殊约定执行。

## 五、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、物业管理服务逐步达到接受创优评审条件。
- 3、各项承诺指标及所采取的措施详见“招标文件”。
- 4、其他物业管理服务质量要求按无锡市有关标准执行。

## 六、款项支付

- 1、本合同项下所有款项均以人民币支付。
- 2、本合同项下的采购资金系甲方支付。
- 3、以上款项按约定向乙方支付。

#### 七、违约责任

1、乙方无正当理由，违反本合同的有关规定，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，乙方赔偿甲方所有经济损失，并且乙方应向甲方支付合同总价 5%的违约金。

2、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。

3、乙方在承担上述 1、2 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。

#### 八、合同的变更和终止

1、除《政府采购法》第 49 条、第 50 条第二款规定的情形及本合同另有约定外，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，协助甲方作好无锡市锡山区市场监督管理局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。

#### 九、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。

#### 十、合同生效及其他

1、合同签订后甲乙双方即直接产生权利与义务的关系，合同执行过程中出现的问题应按照合同约定、法律法规的规定办理，在合同履行过程中，双方如有

争议，由无锡市锡山区采购中心协调解决。如协商不能解决，双方可向无锡仲裁委员会申请仲裁，仲裁期间，除仲裁委员会要求停止履行合同或出现一方确实无法继续履行合同的情形外，本合同应继续履行。

2、合同在执行过程中出现的未尽事宜，双方在不违背本合同和招标文件的原则下协商解决，协商结果以书面形式签订补充协议，且补充协议与本合同具有同等效力。

3、甲乙双方确认：对本合同条款及后果均已知悉，一致确认不存在欺诈、胁迫、乘人之危、重大误解、显失公平等任何可能导致合同无效或被撤销的情形。

甲方（采购人）：（签章）  
法定（授权）代表人：  
地址：  
2025年 3 月 7 日

乙方（中标人）：（签章）  
法定（授权）代表人：  
地址：  
年 月 日  
合同专用章  
南周印福

乙方户名：无锡市民园物业管理有限公司  
乙方开户银行：江苏银行无锡黄巷支行  
乙方账号：20350188000006522

附件：考核细则

本项目合同价款的 20%作为绩效考核部分，根据考核细则采购人每季度考核一次，每季度考核后支付相应的费用。每季度考核平均分 90 分及以上的不扣钱，90 分以下的根据以下方式进行付款：绩效考核部分=合同价款\*20%\*考核平均得分%。

内容	明细	分值	评分
综合管理 15分	工作人员仪表仪容整洁，统一服务和标志，挂牌上岗	3分	
	各岗位职责明确、服务规范，作息考勤制度、岗位责任制度严格执行	3分	
	接待主动热情、周到文明，能妥善处理来访人的咨询服务	4分	
	各项工作有计划、有记录、有检查、有考核、有档案	4分	
	负责落实各类突发事件应急预案措施，定期组织职工演练；发生突发事件和意外事件时，采取措施及时有效	1分	
安全管理 22分	合理安排秩序维护和消防监控各岗位工作，做好巡逻、消防、安全监控等各项管理工作，按照要求，规范服务，严格管理	8分	
	巡逻保安每天 24 小时进行不间断巡查，以维持秩序，保证道路畅通	4分	
	杜绝刑事、治安事件发生	4分	



	消防设施设备器材每月定期检查，确保能正常运行和使用；采取各种措施杜绝火灾隐患，确保无火警发生	3分	
	物业人员熟悉和掌握各类消防、技防设备，并能安全操作、正确使用	3分	
环境管理 20分	根据甲方要求做好基本的保洁工作	10分	
	专项保洁消杀灭害工作按服务要求定期实施并组织检查	3分	
	实际作业严格按照保洁行业规范要求实施，保证员工的工作安全	2分	
	全面负责大型活动和重要接待任务制定的保洁工作	2分	
	保证顺利通过业主方上级领导部门对环境卫生方面的检查考核	3分	
房屋建筑、 设施设备管理 25分	对房屋、设施设备定期检查，制定实施切实有效的维护养护计划，保证房屋、公共设施设备的完好和正常运行	5分	
	安全运行和监视各种设施设备，按规定要求做好定期巡查和记录工作，发现问题，及时解决	4分	
	各系统设施设备管理运行过程中，严格遵守各项安全操作规范，无操作安全事故	4分	
	室内给水系统漏水的应立即修理，零件残缺的应予以补齐，无跑、冒、漏、滴现象，能正常使用	4分	
	组织建立建筑、设施、设备档案，收集整理技术资料及维修保养记录，做好设备台账工作	4分	

	闸具、电源插头、开关、灯头导线，配电柜、配电箱、配电盘等元器件齐全，安全可靠，使用正常	4分	
配合协作 10分	积极主动与甲方沟通，汇报情况、反馈信息； 能根据甲方要求及时整改工作、完善服务管理	5分	
	能按时保质量地完成甲方交办的临时任务和 指定工作	5分	
社会监督情况 8分	社会对锡山区市场监督管理局及周围道路保 洁情况评价良好，无投诉、新闻曝光等负面信 息	8分	

公司印章