沈巷地区 13 个小区及多幢零散楼房物业管理服务项目的合同

合同统一编号： 11N00247752320263801

合同内部编号：

合同各方：

甲方：上海市青浦区朱家角镇人民政府

地址：上海市青浦区沙家埭路 18 号

邮政编码：

电话：13917451943

传真：021-59249281

联系人：王彩萍

乙方：上海鑫臣实业有限公司

地址：青浦区沪青平公路 3841 弄 5 号 67 宗地 29 幢二层 H 区 281 室

邮政编号：

电话：021-39278866

传真：

联系人：濮燕春

开户银行：中国建设银行股份有限公司上海青浦新城支行

账号：31050183470000000424

为加强沈巷地区 13 个小区及多幢零散楼房的物业管理，根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》、《物业管理条例》、《公共机构节能条例》等法律法规的规定以及项目招标投标结果，甲乙双方遵循平等、自愿、公平、诚实信用的原则就关于朱家角镇沈巷地区 13 个小区及多幢零散楼房的合同事宜，经双方协商一致，订立本合同。

一、 服务区域

1、物业名称：泖溪苑、桂馨苑、福田东区、福田东东区、福田西区、福田公寓、万步南区、万步北区、后浜 36 弄、后浜 9 弄、后浜 8 弄、长浜小区、福田西区 1-3、三号街 9 号房、沈巷路 170 弄、沈巷支路 16 号房、沈巷路 173 号、沈巷路 163 号、后浜路 84 号、沈巷路 38 弄 16-19 号、沈巷路 109 弄 7 号、沈巷路 100-116 号、沈巷路 206 号。

2、物业类型：多层、独栋、联排别墅。

3、项目坐落地址：泖溪路 58 弄、泖溪路 65 弄、沈巷路 335 弄、泖溪路 345 弄、沈砖公路 660 弄、泖溪路 350 弄、万步路 48 号、沈砖公路 621 弄、后浜 36 弄、后浜 9 弄、后浜 8 弄、朱枫公路 1442 弄、三号街 9 号房、沈巷路 170 弄、沈巷支路 16 号房、沈巷路 173 号、沈巷路 163 号、后浜路 84 号、沈巷路 38 弄 16-19 号、沈巷路 109 弄 7 号、沈巷路 100-116 号、沈巷路 206 号。

4、项目面积 242984.389 ㎡，绿化服务面积 57615 ㎡。

5、建筑物门栋数：349 栋。

二、委托管理服务事项及服务内容与质量

1、根据乙方《物业管理服务投标文件》相关响应内容，提供不低于甲方《招标公告》、《公开招标采购文件》有关条款标准的物业管理服务。

2、乙方不得随意变更投标文件上标注的聘用人员数量，或降低服务标准。各岗位从业人员应持证上岗。

3、乙方将物业服务区域内的部分专项服务事项委托给专业性服务组织或者其他第三人的，应当经甲方书面同意。

乙方不得将其应当提供的全部物业服务转委托给第三人，或者将全部物业服务支解后分

别转委托给第三人。

4、乙方应当按照约定和物业的使用性质，妥善维修、养护、清洁、绿化和经营管理物业服务区域内的业主共有部分，维护物业服务区域内的基本秩序,采取合理措施保护业主的人身、财产安全。

对物业服务区域内违反有关治安、环保、消防等法律法规的行为，乙方应当及时采取合理措施制止、向有关行政主管部门报告并协助处理。

5、乙方应当定期将服务的事项、负责人员、质量要求、收费项目、收费标准、履行情况,以及维修资金使用情况、业主共有部分的经营与收益情况等以合理方式向业主公开并向甲方报告。

三、合同价款及支付方式

1、本合同价格为 4276888 元整（**肆佰贰拾柒万陆仟捌佰捌拾捌元整**）。

2、付款方法：双方约定物业管理服务费按季支付。每季度末结算项目的总额为年度管理费的 25%。

3、资金支付与考核分数挂钩，原则上考核成绩 90 分以上，支付季度全额费用，得分 85-89 分，支付 90%季度经费，得分 80-84 分，支付 80%季度费用，得分 80 分以下的，支付 70%季度费用，连续两次考核得分低于 80 分的，将直接终止服务协议。

四、维修资金的使用

无

五、服务用房的管理和使用

甲方提供物业管理用房，供乙方用于办公、保洁更衣等。

六、服务期限

自合同签订起 1 年。本服务的服务期限：自合同签订起 1 年

七、服务交接

1、物业服务合同终止的,乙方应当在约定期限或者合理期限内退出物业服务区域,将物业服务用房、相关设施、物业服务所必需的相关资料等交还给甲方，配合新物业服务人做好交接工作,并如实告知物业的使用和管理状况。

乙方违反前款规定的,不得请求甲方支付物业服务合同终止后的物业费;造成甲方或业主损失的,应当赔偿损失。

2、物业服务合同终止后,新物业服务人接管之前,乙方应当继续处理物业服务事项,并可以请求甲方支付该期间的物业费。

八、违约责任

1、若由于乙方原因而造成所管区域损失的，经责任认定后，由乙方按责任对损失部分作相应比例的赔偿。

2、甲方若逾期三十天仍未向乙方支付费用的，乙方书面催讨十五天后无果的，有权解除本

合同，并有权要求甲方承担应付管理费三十天的滞纳金。

3、对物业管理服务质量进行监督检查和考核，对不符合质量标准的管理服务要求乙方整改落实。

4、乙方未按合同约定的质量标准履行管理服务职责，但未给甲方造成损失的，甲方可要求乙方整改，乙方在双方协定期限内达到甲方或第三方评估机构认定的管理服务质量标准后，甲方应支付相应的管理服务费用；乙方延迟履行超过 30 日的，甲方有权解除本合同。

5、乙方未按合同约定的质量标准履行管理服务职责，给甲方造成损失的，甲方可要求乙方按实赔偿；因乙方管理服务质量问题导致甲方无法实现合同目的的，甲方有权解除合同。

6、因乙方原因导致重大火灾、失窃等事件，甲方有权解除合同，并要求乙方按责任赔偿相关损失。

九、争议解决方式

甲方《招标公告》、《公开招标采购文件》、乙方《物业管理服务投标文件》相关内容、本合同附件均是本合同的重要组成部分。本合同在履行中如发生争议，甲乙双方可通过协商方式解决，协商不成的可向人民法院提起诉讼。

十、合同附件

1. 本合同执行中双方共同签署的补充与修正文件及双方确认的明确双方权利、义务的会谈纪要；

2. 本合同书；

3. 本项目成交通知书；

4. 乙方的本项目响应文件；

5. 本项目采购文件中的合同条款；

6. 本项目采购文件中的采购需求；

7. 其他合同文件（需列明）。

上述文件互相补充和解释，如有不明确或不一致之处，按照上述文件次序在先者为准。同一层次合同文件有矛盾的，以时间较后的为准。

十一、本合同经双方签字盖章后生效。

本合同一式四份，甲方和乙方各执二份。

签约各方：

甲方（盖章）：

2026年10月09日

法定代表人或授权委托人（签章）：

乙方（签章控件）：

法定代表人：金喜（男）

2026年10月09日

合同签订点:网上签约