

2026年度徐泾镇俊灿星城泾悦雅苑物 业管理服务项目的合同

合同统一编号：11N00247772620262001

合同内部编号：

合同各方：

甲方：上海市青浦区徐泾镇人民政府

地址：盈港东路 1800 号

邮政编码：

电话：59763199

传真：

联系人：蔡海斌

乙方：上海新徐泾物业有限公司

地址：上海市青浦区徐泾镇崧泽大道 2088 号二层 K 区 272 室

邮政编号：

电话：13681832858

传真：

联系人：孙文亮

开户银行：中国建设银行股份有限公司上海徐泾支行

账号：310501833380000005015

为加强徐泾镇泾悦雅苑小区的物业管理，经徐泾镇人民政府同意，通过“上海市政府采购网”公开招投标，确认乙方为中标单位。经甲乙双方在平等自愿的基础上友好协商，现就“徐泾镇泾悦雅苑小区”物业服务事宜达成一致，特订立本合同以供双方共同恪守：

一、项目概况

1、项目名称：2026 年度徐泾镇俊灿星城泾悦雅苑物业管理服务。

2、物业类型：高层住宅（动迁安置房）。

3、小区地址：徐泾镇育才路 69 弄，徐泾镇徐泰路 180 弄，徐泾镇徐泰路 199 弄。

4、物业管理区域四至范围：

徐泾镇育才路 69 弄：东至华徐公路（除规划公共绿地），西至徐泰路，南至徐泾港（除规划公共绿地），北至育才路。

徐泾镇徐泰路 180 弄：东至华徐公路（除规划公共绿地），西至徐泰路，南至育才路，北至骑龙港（除规划公共绿地）。

徐泾镇徐泰路 199 弄：东至徐泰路，西至骑龙家园、规划商办用地徐泰路，南至育才路（除规划幼儿园），北至骑龙港（除规划公共绿地）。

5、项目面积：

5.1 徐泾镇育才路 69 弄：项目总用地面积 12996.20 平方米。

项目总建筑面积 42740.01 平方米。建筑面积构成为：

地上总建筑面积 32883.66 平方米。包括：住宅建筑面积 32246.78 平方米，其他建筑面积 636.88 平方米。

地下总建筑面积 9856.35 平方米。包括：地下车库建筑面积 8046.61 平方米，地下其他建筑面积 1809.74 平方米。

5.2 徐泾镇徐泰路 180 弄：项目总用地面积 32369.40 平方米。

项目总建筑面积 113590.96 平方米。建筑面积构成为：

地上总建筑面积 85766.72 平方米。包括：住宅建筑面积 81392.55 平方米，其他建筑面积 4374.17 平方米。

地下总建筑面积 27824.24 平方米。包括：地下车库建筑面积 23598.79 平方米，地下其他建筑面积 4225.45 平方米。

5.3 徐泾镇徐泰路 199 弄：项目总用地面积 12705.30 平方米。

项目总建筑面积 42832.21 平方米。建筑面积构成为：

地上总建筑面积 32356.98 平方米。包括：住宅建筑面积 31599.50 平方米，其他建筑面积 757.48 平方米。

地下总建筑面积 10475.23 平方米。包括：地下车库建筑面积 8615.53 平方米，地下其他建筑面积 1859.70 平方米。

6、建筑物幢数：32 幢（住宅 16 幢、非住宅 16 幢），住宅套数：1712 套。

7、公建设施：

小区出入口 7 个（配有门卫室 3 个，含人、车共行出入口 3 个及车行出入口 4 个）。

综合楼一栋，共三层（含居委会办公用房、幸福社区、事务厅 1 个）、活动室 3 处。

电梯 46 部。路灯 114 盏，草坪灯 125 盏，电子围栏约 1780 米。24 小时垃圾厢房 3 处，垃

圾分类点位 7 处。

机动车停车位 1461.4 个（其中地面 362 个，地下 1099.4 个），充电桩 49 处。

非机动车地下停车位 1821 个，及充电装置 49 处。

地下停车库 B1 半层装有 16 台非机动车库排风，B1 层汽车停车库装有 22 台排风，29 台进风设备。监控摄像头 426 个。

以上物业管理区域、设施设备数量及具体分布以现场踏勘为准。

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、物业服务费用及考核办法

1、乙方的物业服务管理费实行总包干，本合同价格为 **4513515.98 元整（肆佰伍拾壹万叁仟伍佰壹拾伍元玖角捌分）**。物业服务费用分五期,按照先做后付的支付原则，其中，年度总包干费用中的 50%作为考核费用，每季具体支付金额根据实际考核结果确定。具体考核办法详见附件 1、附件 2。2、考核不合格终止合同，重新招标，且乙方不得参与本项目的再次招标。

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

服务期限自合同签订之日起 1 年。本服务的服务期限：**合同签订之日起 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(甲方书面告知终止服务的除外),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、乙方未尽完全履行义务的行为，甲方与徐泾镇城市建设管理事务中心应通过考核形式予以纠正。

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，协商不成的可向青浦区人民法院提起诉讼。

十、合同附件

合同文件相互解释，互为说明。组成本合同的文件及优先解释顺序如下：

- (1) 本合同协议书
- (2) 中标通知书
- (3) 投标文件及其澄清文件
- (4) 招标文件及其澄清或补充文件
- (5) 构成合同组成部分的其他文件

对本合同的未尽事宜，经双方协商一致后可另行签署补充协议。补充协议作为本合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。补充协议内容与本合同不一致处，从补充协议。

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。

附件：

《徐泾镇物业管理日常考核表》

泾悦雅苑物业管理日常考核细则

附件 1: 徐泾镇物业管理日常考核表

(本表供社会工作办、镇城建中心、育才路居委考核使用)

| 序号 | 评价内容 | 评价标准 | 标准分 | 得分 |
|----|----------------------|--|-----|----|
| 1 | 物业综合 管理 (55 分) | 在管理区域内设有接待窗口 (3 分); 有项目经理照片、姓名 (3 分); 有投诉电话、服务监督电话 (3 分); 有接待时间、服务电话和 24 小时报修电话 (3 分) | 12 | |
| 2 | | 物业服务窗口醒目位置设置住宅物业服务监督公示牌 (2 分); 公示物业服务合同、营业执照 (2 分); 办事制度、办事纪律、服务项目、收费标准 (2 分); 专项维修资金和公共收益按时上交 (2 分) | 8 | |
| 3 | | 按照合同配备充足的服务人员 (4 分), 保安人员年龄不高于 60 岁 (2 分), 物业工作人员上岗有统一工作服并佩戴胸牌 (2 分) | 8 | |
| 4 | | 业主报修及时处理, 有书面记录 (3 分), 一般维修在 3 日内完成, 维修完工后 24 小时予以回访 (2 分) | 5 | |
| 5 | | 12345、962121、信访件等方面投诉处置率 100%, 投 | 5 | |

| | | | | |
|----|---------------------|--|---|--|
| | | 诉率逐年下降（3分）；有业主投诉接待记录，投诉在7个工作日内予以回复（2分） | | |
| 6 | | 做好业主档案表及车辆信息档案表（3分）；小区各类应急预案完善，定期开展演练（2分） | 5 | |
| 7 | | 坚持党建引领，同居委及各相关部门配合良好，在应急处置中服从镇统一指挥调度（4分）；上级部门布置的各类检查和整改事项及时完成（3分）； | 7 | |
| 8 | | 小区居民对物业服务较为认可，满意度高（5分，每一个不满意扣0.1分，扣完为止）； | 5 | |
| 9 | | 小区出入口24小时有人值守（2分），外来人员和车辆进出有登记记录（3分） | 5 | |
| 10 | 保安服务 (15分) | 小区监控室24小时有人值守，监控设施运行正常（2分）；保安巡逻认真负责，交接班记录完整，每天巡逻不少于2次（2分）；发现情况及时上报处置以及记录（1分） | 5 | |
| 11 | | 机动车、非机动车无乱停（2分，每发现一处扣0.5分，扣完为止）；无飞线充电（3分，每发现一处扣1分，扣完为止） | 5 | |
| 12 | 保洁绿化 服务 (15分) | 垃圾房点位的各类生活垃圾及时清理，垃圾分类、清运工作处置规范（2分）；小区内保洁到位、整洁干净，地面无杂物、小袋垃圾（2分，每发现一处扣0.5 | 6 | |

| | | | | |
|----|---------------------|--|---|--|
| | | 分)；公共区域无乱张贴、无乱涂写、无乱堆物、无乱晾晒(2分，每发现一处扣0.5分，扣完为止) | | |
| 13 | | 装修前，物业与业主签订装饰装修管理协议的相关记录(2分)；小区内建筑垃圾定点堆放、及时清运(2分) | 4 | |
| 14 | | 绿化定期保养修剪、除虫，绿化无缺损无倒伏，无黄土裸露(3分，每发现一处扣0.5分，扣完为止)；无毁绿占绿、种菜情况(2分，每发现一处扣0.5分，扣完为止) | 5 | |
| 15 | 设备保养 维护 (10分) | 消防、电梯等各类设施设备24小时正常运行、养护到位，有保养维修计划和记录(3分)；楼层防火门常闭并确保启闭正常(1分) | 4 | |
| 16 | | 小区内公共部位维护良好，有日常维修保养记录(4分)；井盖无缺损、排水沟畅通；地下车库有挡水板和沙袋等防汛物资(2分) | 6 | |
| 17 | 上报处置 (5分) | 及时制止、上报处置小区内新增违法搭建、破坏承重墙、破坏房屋外貌、群租、日租房、改变物业使用性质(居改非)、非法行医、雨污混接等各类损害公共利益和他人利益的行为，并有工作记录(5分，未制止、未上报的每一起扣1分，扣完为止) | 5 | |
| 18 | 一票否决 | 小区因物业公司原因出现重大事故、重大突发事件； | | |

| | | | | |
|----|--|-----------------|--|--|
| | | 管理不力造成镇相关评价不达标的 | | |
| 合计 | | | | |

考核说明：1、三方共同评定项：序号 9-14。

2、独立评分项：序号 2、6、7 由社会工作办评分；序号 1、4、15 由镇城建中心

评分；序号 3、5、8、17 由育才路居委评分。

扣分与考核经费问题（每三个月的平均分为季度得分）

| | |
|----|---|
| 1、 | 满 95 分，全额支付当期物业管理费； |
| 2、 | 85 分（含）以上不满 95 分，每低于 95 分 1 分扣 1% 合同金额（计算方式：合同价*20%-（95-季度得分）*1%*合同价） |
| 3、 | 85 分以下，该季度评价不合格，当期仅支付全年 10% 合同金额作为管理成本，并强制不合格物业退出项目，启动重新采购流程，该物业不得参与新一轮招投标。 |

附件 2： 泾悦雅苑物业管理日常考核细则

依据徐泾镇人民政府与××公司（以下简称乙方）网签的《关于合同》（合同编号： ），青浦区徐泾镇育才路社区居民委员会（以下简称甲方）作为实际管理方代行相关权利义务，经与乙方在平等自愿的基础上友好协商，就“泾悦雅苑”物业服务考核达成一致，特订立本细则以供双方共同恪守。本细则作为主合同的有效补充，具有同等法律效力。（附：考核表样张）

一般检查及扣分流程

| | |
|----|---|
| 1、 | 考核分为定期考核（月考）和年终绩效考核，考核费用占年度管理费用的 50%。日常考核费用占年度管理费的 30%，每季度占年度管理费 7.5%，即考即扣，整改期不超过二天，整改期后可重复考核；绩效考核费用占年度管理费的 20%，由镇财政所委托第三方进行结项评价，并按评价结果 |
|----|---|

| | |
|----|---|
| | 支付相应款项，详见《青浦区徐泾镇人民政府关于政府购买服务全过程绩效管理实施细则》（徐府发 2023【17】号） |
| 2、 | 日常考核单月总分为 100 分，社工办、镇城建中心与居委会倒扣后得当月分值（一票否决项目分值另计）； |
| 3、 | 每期结束按三个月考核评分，分类汇总计算得分； |

| | |
|----|--|
| 1、 | 考核内容包含独立考核部分和联合考核部分。 |
| 2、 | 考核完毕后填写《考核单》，考核单位将书面版或电子版交有关物业公司签收确认。 |
| 3、 | 考核内容不实或存疑的，物业公司应在收到《考核单》3 个工作日内出具书面说明并加盖单位公章后报送考核单位； 物业公司对考核结果拒绝签字确认且未在规定时间内提出书面说明的，居委会可追认考核结果，同时应函告物业公司。 |
| 4、 | 当期结束，由居委会对三方考核结果予以统计。 |
| 5、 | 考核结果无误的，居委会根据考核结果、履约验收情况申请支付当期物业管理费用。 |

一般检查内容（考核标准详见附表）

| | |
|----|-----------------------|
| 1、 | 日常工作完成、制度落实情况 |
| 2、 | 物业公司工作范围内整洁、美观程度 |
| 3、 | 物业公司工作人员遵守操作规范、职业道德情况 |

特殊情况及奖惩说明（在当期总分值中操作）

| | |
|----|---|
| 1、 | 对灾害性天气（如台风、强降雨等），物业公司不能及时启动预案并造成财产损失后果的扣 20 分，有人员受伤或巨额财产损失、社会影响恶劣的扣 40 分 |
| 2、 | 对因物业管理不力造成徐泾镇相关考核不达标的，考核扣 40 分 |
| 3、 | 物业公司本项目工作人员因工作能力、职业操守等情况获得表彰嘉奖的，镇级单次单项加 2 分，区级单次单项加 5 分，市级单次单项加 15 分，国家级 30 分。注：同一事项取最高分，不累加。 |

签约各方：

甲方（盖章）：

法定代表人或授权委托人（签章）：

2026年05月27日
乙方（签章控件）：

法定代表人：孙文亮（男）

2026年05月27日

合同签订点：网上签约