徐泾镇西郊一区、西郊二区物业管理项目的合同

合同统一编号： 11N563106511202612O2

合同内部编号：

合同各方：

甲方：上海市青浦区徐泾镇城市建设管理事务中心

地址：徐泾镇

邮政编码：

电话：021-59761528

传真：

联系人：王卫荣

乙方：上海新徐泾物业有限公司

法定代表人：孙文亮（男）

地址：上海市青浦区徐泾镇崧泽大道 2088 号二层 K 区 272 室

邮政编码：201702

电话：13681832858

传真：

联系人：孙文亮

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徐泾镇京华三村物业管理服务项目招标投标结果，经甲乙双方在平等自愿的基础上友好协商，现就“西郊一区、西郊二区”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、 服务区域

1、物业服务小区名称：“西郊一区”、“西郊二区”小区。

2、项目坐落地址：

西郊一区：上海市青浦区徐泾镇盈港东路 1785、1885、1915 弄；物业管理区域四至范围:东至华伦公寓围墙，西至明珠路围墙，南至骑龙港，北至盈港东路围墙。

西郊二区：上海市青浦区徐泾镇盈港东路 2015、2075、2165、2235 弄；物业管理区域四至范围:东至明珠路围墙，西至西向阳河，南至骑龙港，北至盈港东路围墙。

3、具体功能区域及设施设备详见《招标文件（采购需求）》。

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》、《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、 乙方不得分包、不得转包合同。

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、本项目管理区域物业服务费总价为人民币 2785107.62 元（大写：贰佰柒拾捌万伍仟壹佰零柒元陆角贰分元），该区域物业服务费由甲方承担并根据考核结果向乙方支付，考核办法及支付方式具体细则详见附件 1、附件 2。

1.1、该物业服务费的支付金额及支付方式见下表:

序号	评价周期	评价标准	支付比例
1	合同起签后第 4 个月按第 1、2、3 月的服务情况评价	≥95 分，全额支付这 3 个月物业管理费； 85≤实际得分＜95，每低于 95 分，1 分扣减 1%来计算这 3 个月支付评价资金（0.1 分扣减 0.1%）； ＜85 分，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	最高 20%
2	合同起签后第 7 个月按第 4、5、6 月的服务情况评价		最高 20%
3	合同起签后第 10 个月按第 7、8、9 月的服务情况评价		最高 20%
4	合同起签后第 13 个月按第 10、11、12 月的服务情况评价		最高 20%
5	委托第三方在合同起签一年内进行一次评价	第三方评价标准	最高 20%
	总计		最高 100%

2、在乙方完成物业管理服务各项工作，经甲方考核符合要求并确认无误后，由甲方组织向乙方支付。如乙方的物业管理服务工作未达到所承诺的服务标准和要求，必须经整改达标后，方可支付当期的物业管理服务费用。如经整改仍不合格，甲方有权终止物业管理服务合同。

四、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，不得改变其用途。

五、服务期限

自合同签订之日起一年

六、甲方的权利义务

1、审定乙方编制的物业管理服务方案、年度管理服务计划、年度维修计划和有关费用预算等，监督乙方管理服务工作的实施。甲方有权按照合同约定和法律规定的标准规范，对乙方实施的物业管理服务提出修改和变更建议。

2、负责协调、处理、解决本合同生效前发生的遗留问题，便于乙方开展工作。

3、制定、审议、修改物业管理区域共用部位和共用设施设备使用、公共秩序和环境卫生维护等方面的规章制度。审核涉及本物业公共部位固定资产配置、绿化和设备改造等事项，并根据批准的方案委托乙方实施。

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

5、为乙方的管理服务提供必要的工作条件，包括办公用房、设备工具库房(包含合同文件规定应由甲方提供的相关工具、物料)等，以及甲方掌握物业管理服务所必需的图、档、卡、册等资料。

6、对乙方的节能工作进行指导，下达有关物业年度节能指标，督促乙方加大节能管理力度，提高用能设施设备的能源利用效率。

7、根据有关部门的要求，指导、协调乙方妥善处理与物业管理服务相关的控烟、爱国卫生等工作。

8、定期召开协调会议，与乙方沟通协调物业管理服务相关事宜，组织实施物业管理服务满意度测评，配合乙方提升本物业的服务质量。

9、加强对相关工作人员的安全教育，并遵守有关安全规定。

七、乙方的权利义务

1、在承接物业时，对物业工程技术档案资料、共用部位、设施设备等进行查验，并做好书面确认工作；对所有图、档、卡、册等资料应做好建档工作。

2、在本物业管理服务区域设立专门机构负责物业的日常管理工作，并按要求委派符合岗位资格要求的人员履行本合同。

3、根据法律法规的规定及本物业的实际情况开展物业管理服务，编制物业管理服务方案、年度管理服务计划、年度维修养护计划和相关费用预算，报送甲方审定。

4、保证从事本物业管理服务项目的人员具备相应的职业资格和应有的素质，做好从业人员有关政治素养方面的审核。如需调整主要管理人员及技术骨干应事先通报甲方，对甲方提出认为不适合的在岗人员，乙方应在接到甲方变更在岗人员要求后及时作出调整。

5、非经甲方书面许可，不得改变物业管理区域内共用部位、共用设施设备的用途；不得占用、挖掘物业管理区域内道路和场地；确因工作需要，乙方应事前以书面形式向甲方提出申请并经同意后，方可实施，施工不得影响甲方工作秩序。

6、对有违反或影响本合同执行，包括影响甲方正常办公秩序的行为，乙方应及时整改。7、协助甲方做好物业管理区域内各项节能管理工作，对物业管理服务人员进行节能管理专业培训，加大节能管理力度，完成甲方下达的物业公共部位年度节能指标。

8、乙方应协助甲方做好本物业管理区域的安全生产和事故防范工作，对从事本物业的从业人员应进行安全操作培训；遵守有关环境保护和职业健康管理职责要求。根据甲方要求，采取详细的事故防范措施，制定应急预案，并组织演练，避免发生安全事故。发生安全事故时，乙方在采取应急措施的同时，及时向甲方报告，保护好现场、协助做好处置工作。

9、按要求组织成立服务质量监督检查部门，定期对物业管理服务质量进行内部监督检查，及时向甲方通报本物业管理服务区域有关物业管理服务的重大事项，稳步提升物业管理服务质量。

10、投保物业公众责任险。

11、乙方应在年底前向甲方提交物业管理服务年度总结报告；合同期限届满前，乙方应向甲方提交物业管理服务总结报告；合同期限届满且不再续签新合同时，乙方应向甲方移交房屋、物料、设备、工具、档案和图纸资料，并填写移交清单，由双方签收；全部手续完成后签署物业移交确认书。

12、乙方应重视物业节能工作，配备专门人员从事节能管理，建立能源资源消耗统计台账和主要用能设施设备台账，积极实施用电需求侧平衡管理，完成市节能监察部门布置的各项节能监察工作。

八、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。

九、违约责任

1、乙方按合同约定的质量标准履行管理服务职责而甲方无正当理由逾期支付管理服务费用。

2、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。

3、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。

4、因乙方原因导致重大火灾、失窃等事件或其他违反法律、法规和规章规定的行为的，甲方有权解除合同，并要求乙方赔偿相关损失。

5、乙方对投标时及合同中承诺的主要管理人员安排情况自行变动而未经招标人同意的，将按照违约处理，情况严重的，甲方有权解除合同。

十、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。

十二、 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。

签约各方：

甲方（盖章）：

2026年10月21日

乙方（盖章）：

2026年10月21日

法定代表人或授权委托人（签章）：　　法定代表人或授权委托人（签章）：

日期:　　日期:

合同签订点:网上签约