

二联馨苑物业管理项目的合同

合同统一编号： 11N00247772620254601

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

电话：59763199

联系人：蔡海斌

乙方：上海新臣物业管理有限公司

地址：青浦区公园路 99 号舜浦大厦二层 B 区 229 室

邮政编号：

电话：021-59716090

传真：

联系人：蔡懿超

开户银行：浦发银行青浦支行

账号：98190154740006115

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 二联馨苑物业管理服务项目 项目采购结果，甲乙双方遵循平等、自愿、公平、诚实信用的原则，就物业管理服务事宜经双方协商一致，订立本合同。

第一条 物业基本情况

物业名称：二联馨苑物业管理服务项目

座落位置：徐泾镇徐灵路 300 弄

建筑面积：106704.38m²

第二条 物业管理服务范围

乙方所接受的物业管理服务范围是物业建筑产权标注区域，及其配套设施设备等资产在内的管理服务，不涉及资产的所有权。

第三条 物业管理服务的内容和要求

1、综合管理服务

物业信息公开，物业管理档案健全完善。上墙公布办事制度、收费标准、营业执照、物业合同等材料。

物业监管平台按时维护，有小区各项应急预案，上级部门布置的各类检查和整改事项及时完成。

严格按照合同的标准配置服务人员，保障配置人员的队伍稳定与工作积极性。周一至周日每日提供不少于 8 小时的业务接待服务；全天 24 小时受理居民报修，全年每日提供维修服务。

按照物业管理服务规范与日常考核标准，每月对服务质量进行测评，确保管理服务质量达到约定的标准。

物业公司需认真做好业主投诉、保修及 12345 热线的分析处理，物业公司必须高度重视并及时妥善处理，并有书面记录。

物业公司需认真落实保密措施，保证管理服务过程的各类档案资料完整。

服务内容、服务标准、收费标准应向业主、使用人进行公示。

2、秩序维护服务

小区主出入口、监控室实行 365 天 24 小时专人值守，应对进出车辆进行管理和疏导，严格做好外来车辆及外来人员进入的询问和登记工作，保持出入口环境整洁、有序、畅通；对大型物件搬出进行记录；阻止小商小贩、外来人员随意进入物业管理区域。

按照管理服务需求与合同约定进行每日巡查，每日巡查公共秩序维护情况应不少于 5 次，对巡查中发现的及居委会、业委会和业主反映的公共秩序维护相关问题，应及时处置各类应急情况，维护业主方生活环境的安全与有序。

负责区域内道路交通指挥，督促车主将车辆按秩序停放，保持区域内道路交通畅通。制定住宅物业的车辆管理方案，明确临时停车规定、停车场管理制度及使用守则、货运车辆进出规定、收费标准等；

物业管理方应巡视检查住宅小区公共区域，巡视线路至少应包括小区道路、单元出入口和地下车库，并保存巡视记录。维护小区公共秩序，并对前来办事人员做好引导工作。

物业管理方应定期开展管理区域内共用部位的防火巡查、检查，消除火灾隐患，保障疏散通道、安全出口、消防车通道畅通，消防车作业场地不被占用；定期进行管理区域内共用消防设施、器材及消防安全标志的维护管理，确保完好有效；制定灭火和应急疏散预案，定期开展消防演练。

遇物业管理区域内的违章违规行为，物业工作人员应当及时制止；制止无效的，应予报告；属违法犯罪行为的，应予报警，同时采取措施保护现场；发现火灾及时报警，积极组织扑救，并保护火灾现场，协助火灾事故调查。

3、设备设施维护保养

对建筑与物业附属设备设施进行预防性保养，确保建筑与物业设备设施的完好与正常运行。接待小区业主报修，在约定的时间内完成修复。对外委的专养设备做好配合与监督服务质量。配合业主方做好建筑与物业附属设备设施维修并配合施工管理与监督施工质量。

4、共用区域保洁服务

物业管理公司应制订日常保洁管理工作计划，配备专职保洁人员负责公共区域的环境清洁工作，如道路、绿化带、楼梯间的保洁、垃圾的收集与处理等，做好维护环境清洁措施及各类巡查台账记录，保洁人员上岗时应着统一工作服并佩戴胸卡（胸牌）。小区公共区域无乱张贴、乱涂写、乱堆物、乱晾晒等问题；做好事务厅清洁工作，事务厅使用过后产生的垃圾及时清理（干湿分离），保持桌面、地面、厨房的清洁和消毒工作。

5、人口服务

全面摸清辖区实际居住的人口信息，掌握辖区各类人员的变动情况和居住情况，并建立完善人口底数档案，小区人口登记信息率达到95%。

6、绿化服务

按照需要对灌、乔木，草坪进行松、培土，浇水与施肥，保持绿化生长良好。按照要求对庭院灌、乔木进行修剪，保持枝型美观。定期对草坪进行挑处杂草、割剪，保持草坪生长良好与高度、与斑秃不超过规定标准。绿化定期保养修剪、绿化无缺损、无倒伏，无黄土裸露、无毁绿占绿，大规模修剪每年不少于1次。

7、垃圾箱房垃圾的分拣

按照上海市生活垃圾管理条例的要求将垃圾进行细致的分拣。分拣员在分拣垃圾时尽量不要将垃圾散落在地上，确保日产日清，保持垃圾厢房内环境卫生整洁。垃圾厢房应定期清洗、冲刷，无污水、垃圾溢出。临时垃圾应每日清理，建筑装修垃圾应定点有序堆放。

8、收运与核算

项目物业管理费由政府财政支出，不向业主收费。
本项目地面、地下停车实行收支二条线管理，本小区所有公共收益的70%收入上缴财政，公共收益按时结转并公布（每季度第一个月）；投标企业必须做到账目清楚，收缴及时。

9、风险管控和突发事件应对

物业服务方应按照应急预案，落实应急指挥体系、应急救援队伍、建立应急物资、装备的配备及其使用档案，并对应急物资、装备进行定期检测和维护，使其处于适用状态。

10、其他委托事项：

除上述约定的物业管理服务内容外，甲方因正常运营需要，需委托乙方提供其它服务的，视为延伸服务，延伸服务的内容、标准和服务费用由双方另行约定。

第四条 管理服务的质量标准

乙方应在本合同履行期限内，对本物业的管理服务达到甲方在服务需求中提出的、乙方在管理服务方案中承诺和具体表明的质量标准。

第五条 合同期限

自2025年11月1日起至2026年10月31日止。

第六条 合同价款

1、本合同价款合计：大写人民币 贰佰叁拾陆万叁仟伍佰叁拾贰元壹角贰分 元整，
(¥ 2363532.12 元)。

2、除根据合同约定在物业管理服务过程中需进行增减款项外，合同价款不作调整。

第七条 支付方式

1、付款方法：双方约定物业管理服务费按季支付。每季度未结算项目的总额为年度管理费的 20%，根据日常考核结果支付。年度管理费的 20%为期末绩效考核费用，待合同期满后，根据绩效考核结果支付。

2、资金支付与考核分数挂钩，详情参照徐泾镇镇管小区物业支付周期及比例表。

3、付款程序：在乙方完成物业管理服务各项工作，经甲方确认无误后，由乙方开具物业管理服务费发票，甲方收到发票后 10 个工作日内将物业管理服务费支付给乙方。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。

第八条 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定制度。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和考核，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合同文件规定的工作条件，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）、员工更衣及休息场所等，以及甲方掌握的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，组织实施第三方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、加强对物业工作人员的安全教育，并遵守有关安全规定。

第九条 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、册等资料应做好管理和建档工作。

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合同文件规定应由甲方承担的相关费用预算，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，施工不得影响机关工作秩序。

6、对有违反或影响本合同执行，包括影响机关正常办公秩序的行为，乙方应及时整改。

7、乙方可对专业性强，技术要求高的管理服务项目，可进行专业分包，但不得将物业管理服务合同约定的全部事项一并委托给他人。非经甲方事先书面同意，乙方不得进行对外专业分包。专业分包的单位必须具有相应专业资质。乙方所签订的分包合同的服务标准不得低于本合同的服务标准，并对专业服务企业的服务行为承担连带责任。专业分包单位不得将专业分包项目再次转包。分包合同不能免除乙方在本合同中应承担的任何义务和责任。乙方应对分包服务项目进行相应监督管理，保证合同的履行。

8、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。

9、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。

10、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。

11、投保物业公众责任险。

12、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。

第十条 物业管理用房

甲方根据相关要求向乙方提供的物业管理用房。物业管理用房属业主所有，供乙方在本合同期限内使用，但不得改变其用途。

第十一条 违约责任

1、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，甲方有权单方面解除合同。

2、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，甲方有权单方面解除合同。

3、因乙方原因导致重大火灾、失窃等事件，甲方有权单方面解除合同，并要求乙方赔偿相关损失。

4、因乙方管理不力造成镇相关考核不达标的，甲方有权单方面解除合同，并要求乙方赔偿相关损失。

第十二条 争议解决方式

双方发生争议的，尽可能通过协商解决；协商不成的，可向有关部门申请调解，或者以下第 (2) 种方式解决：

(1) 提请上海市仲裁委员会仲裁。

(2) 向甲方所在地法院提起诉讼。

第十三条 合同生效

- 1、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。补充协议内容与合同不一致处，从补充协议。
- 2、本合同经双方法定代表人或委托代理人签字并加盖单位公章后生效。
- 3、本合同正本一式三份，具有同等法律效力，甲方、乙方及政府采购监管部门各执一份。

第十四条 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）：

法定代表人或授权委托人（签章）：

乙方（签章控件）：

法定代表人：蔡懿超（男）

2025年10月23日

合同签订点：网上签约