

2025 年度振新佳苑、迕庵佳苑物业管理 服务的合同

合同统一编号： 11N00247772620253205

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：范春峰

乙方：上海蒙阳物业管理有限公司

地址：上海市青浦区徐泾镇崧泽大道 2088 号三层 A 区 399 室

邮政编码： 2025年07月22日

电话：39881513

传真：

联系人：韦东萍

开户银行：中国银行上海市徐泾支行

为加强徐泾镇振新佳苑、连庵佳苑小区的物业管理，经徐泾镇人民政府同意，通过“中国政府采购网”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“徐泾镇振新佳苑、连庵佳苑小区”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、服务区域

（一）振新佳苑

1、物业名称：“徐泾镇振新佳苑”小区。

2、物业类型：农民自建房、联排别墅。

3、项目坐落地址：明珠路 785 弄。

4、项目的物业管理区域四至范围：东至明珠路围墙，西至徐盈路围墙，南至诸陆西路人行道（道路不含），北至河岸围墙。

5、项目面积：项目总用地面积 200000 m²，项目总建筑面积 196200 m²，平均每户建筑面积 360 平方左右。

6、建筑物幢数：536 户。

7、共有出入口 7 处，事务厅 3 处，老人活动室 1 处，便民电动车充电点 3 处，健身点 2 处，篮球场、羽毛球场各 1 处，以及项目规划内的若干机动车停车位，配有摄像探头 60 个（不包括公安探头），门岗 7 处，垃圾厢房 1 处，垃圾分类点位 12 处（含误时投放点 2 处）。

（二）连庵佳苑

1、物业名称：“徐泾镇连庵佳苑”小区。

2、物业类型：农民自建房、联排别墅。

3、项目坐落地址：徐盈路 701 弄。

4、项目的物业管理区域四至范围：东至河岸（含河岸东道闸），西至新泾江河岸（大豪山林别墅门岗），南至大豪山林别墅北围墙，北至河岸。

5、项目面积：项目总用地面积 65825 m²，项目总建筑面积 61920 m²，平均每户建筑面积 360 平方左右。

6、建筑物幢数：170 户。

7、共有出入口 2 处，事务厅 1 处，便民电动车充电点 2 处，健身点 1 处，以及项目规划内的若干机动车停车位，配有摄像探头 16 个（不包括公安探头），门岗 2 处，垃圾厢房 1 处，垃圾分类点位 4 处（含误时投放点 1 处）。

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、甲方对乙方的物业服务管理费实行总包干，年度包干费用为 5657173 元（大写：伍佰陆拾伍万柒仟壹佰柒拾叁元整 元）。物业服务费用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。

2、考核不合格终止合同，重新招标。

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。

五、服务期限

服务期限自合同签订之日起1年。

六、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。

七、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，甲方与徐泾镇社区建设办公室应通过考核形式予以纠正。

八、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。

九、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、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。

附件 1：徐泾镇物业管理日常考核表

徐泾镇物业管理日常考核表

序号	考核内容	考核标准	考核分值	考核结果(轻微不符合扣1分,严重不符合全扣)	备注
1	物业综合管理	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	5分		
2		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	5分		

3		公共收益按时结转并公布（每季度第一个月）	5分		
4		业主投诉、报修及时处理，有书面记录。	5分		
5		物业服务人员及各项服务内容按照合同配置	5分		
6	保安服务	小区出入口、监控室24小时有人值守，外来人员和车辆进出有记录	5分		
7		机动车、非机动车停放整齐有序，无飞线充电、无乱停车	5分		
8		保安巡逻认真负责，发现情况及时上报处置	5分		
9	保洁绿化服务	小区内各类垃圾及时清理，垃圾分类、清运工作处置规范，建筑垃圾定点堆放、及时清运	5分		
10		公共部位保洁到位、整洁干净，无乱张贴、乱涂写、乱堆物、乱晾晒	5分		
11		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	5分		
12	设备保养维护	各类公共设施设备齐全，运行正常，有保养维修记录	5分		
13		各类防汛、消防设施设备完好，有保养维修记录	5分		
14	上报处置	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（	5分		

		居改非）、非法行医、雨污混管等各类损害公共利益和他人利益的行为			
15	一票否决	1、小区因物业公司原因出现重大事故、重大群体事件。2、管理不力造成镇相关考核不达标的	30分		
合计			100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90分，全额支付当期物业管理费；
2、	80（含）以上不满90，考核费用减半后支付，即年度管理费的16.25%；
3、	70（含）以上不满80，考核费用全扣后支付，即年度管理费的12.5%；
4、	60（含）以上不满70，当季支付年度管理费的12.5%。可继续履约；
5、	不满60分，考核不合格，启动重新采购流程

签约各方：

甲方（盖章）：

法定代表人或授权委托人（签章）：

2025年07月21日

乙方（签章控件）：

法定代表人：王中华（男）

2025年07月22日 7

合同签订点:网上签约

