

徐泾镇明珠家园物业管理服务项目的合同

合同统一编号：11N00247772620262803

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

为加强徐泾镇明珠家园 1-5 区的物业管理，经徐泾镇人民政府同意，通过“上海政府采购云平台”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“徐泾镇明珠家园 1-5 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、物业名称：“徐泾镇明珠家园”小区。
- 2、物业类型：联排别墅。
- 3、项目坐落地址：徐泾镇明珠路1919弄（一区），泗沙路238弄（二区），明珠路1699弄（三区），明珠路1689弄（四区），金字圩路585弄（五区）。
- 4、项目的物业管理区域四至范围：东至明珠路围墙，西至庙港，南至胡家桥港，北至北青公路围墙（含 5 区停车场；不含 1 区和5区两栋综合楼、河道及泗沙路、徐祥路、金字圩路）。
- 5、项目占地面积327199平方米；项目建筑面积228559.8平方米；项目住宅面积219076平方米。
- 6、建筑物幢数：766套。
- 7、小区出入口7处，停车场出入口1处（配有门卫室8个，含车闸8套及人闸11个）；老人活动室2处；小区内垃圾点位12个，垃圾箱房5个；路灯381盏，电子围栏3340米，河道护栏3643米，小区内规划的机动停车位（含停车场内车位）2068个，已建电瓶车充电装置9处，充电插座428个。

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、本合同价款合计：大写人民币 陆佰肆拾玖万伍仟陆佰陆拾伍元

捌角元整，（¥6495665.8元）。

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。

3、资金支付与考核分数挂钩，考核得分90分及以上全额支付，即年度管理费的20%；考核得分 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%；考核得分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%；考核得分60（含）以上不满70，当季支付年度管理费的12.5%。可继续履约；考核得分不满60分，考核不合格，启动重新采购流程。

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一年。

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、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。

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

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。

签约各方：

甲方（盖章）：

法定代表人或授权委托人（签章）：

2026年07月07日

乙方（签章控件）：

法定代表人：孙文亮（男）

2026年07月07日

合同签订点:网上签约

