

萧山区益农区块安置房一期（柏丽晓和苑）
物业服务合同

合同编号：

签订地点：萧山

签订时间：2025 年 5 月 1 日

项目名称：萧山区益农区块安置房一期物业服务政府采购项目

甲方（需方）：杭州市萧山区益农镇人民政府

乙方（供方）：浙江卓越物业服务有限公司

供、需双方根据 杭州市萧山区益农区块安置房一期物业服务政府采购项目
（招标编号：XZCG2025-GK-ZCY025）招标结果和招标文件的要求，并经双方
协调一致，订立本采购合同。

一、合同文件：

- 1、合同条款（同下）。
- 2、中标通知书（附件 1）。
- 3、招标文件。
- 4、更正公告。
- 5、中标单位投标文件。
- 6、其他。

二、合同金额：合同总价（大写）：壹仟零捌拾柒万柒仟零陆拾叁元整
（¥10877063 元），本合同金额为（大写）：伍佰肆拾叁万捌仟伍佰叁拾壹元伍
角（¥5438531.5 元）人民币附：

《采购项目清单内容》

序号	采购项目	中标内容	中标单价 （元）	数量	中标总价 （元）
1	杭州市萧山区益农区块安置房一期物业服务政府采购项目	杭州市萧山区益农区块安置房一期（柏丽晓和苑）物业服务	5438531.5	2 年	10877063

费用组成：

序号	名称	数量	单价（元）	总价（元）	备注
1	未装修安置房 建筑垃圾及装 修垃圾清运费	327 套	600 元/套	196200	以实际套数 乘以每套单 价结算
2	地下室空置车 位管理费	472 个	50 元/个/月	566400	后期如未使 用，以 35 元/ 个/月，按实 结算
3	高层空置管理 费和空置配套 商业用房物业 管理费	40393.83 m ²	2 元/m ² /月	1938904	后期如未入 住或出租，以 1.4 元/平方/ 月，按实际面 积乘以每平 方单价结算
4	已入住高层物 业管理费	134695.54 m ²	2 元/m ² /月	6465386	
5	已分配地下车 位管理费	1428 个	49.9 元/个/月	1710173	

三、技术资料

1、项目概况：益农区块安置房一期（柏丽晓和苑）位于萧山区益农镇益农大道与东联路交叉口东北侧（夹灶新村北面），总建筑面积 277579.93 m²（其中架空层建筑面积 6524.59 m²），地下建筑面积为 83890.05 m²，地上建筑面积为 187165.29 m²，其中高层住宅建筑面积为 166891.12 m²，住宅配套用房建筑面积为 17978.86 m²（其中社区管理服务用房 1104.96 m²，社区养老用房 647.79 m²，物业办公用房 588.72 m²，物业经营用房 774.03 m²（由物业代为出租，需开设

独立账户经审批后方可使用），金融邮电快递用房 78.5 m²，消控室 78.5 m²，公共厕所 85.51 m²，垃圾收集房 87.1 m²，红馆 3959.71 m²，配套商业网点 8417.86 m²，开闭所 171.52 m²，配电用房 1984.66 m²），共 15 栋住宅及配套用房组成。项目建有 1489 套住宅 5 个户型（460 套 70 m²，230 套 90 m²，229 套 120 m²，502 套 140 m²，68 套 190 m²），层高 2.9 米；机动车位 2000 个（其中地上 100 个），非机动车位 3399 个（地上 600 个，地下夹层 2799 个）。机动车位 2000 个（其中地上 100 个），非机动车位 3399 个（地上 600 个，地下夹层 2799 个）。

目前本小区未交付的 59 套 70 m²，44 套 120 m²，面积为 9628.86 m²。已分配未入住的 45 套 70 m²，36 套 90 m²，23 套 120 m²，76 套 140 m²，12 套 180 m²，面积为 22566.72 m²。未分配地下车位 472 个，空置配套商业用房面积为 8198.25 m²。

2. ▲小区物业管理常驻队伍总数不得少于 58 人（人员不得兼职），物业服务人员按劳动法规定的 8 小时做五休二工作制配置。

3、服务内容及具体要求：

3.1、本次招标包括以下几方面的内容：

保洁、保安、环境卫生、绿化、水电及房屋养护维修和采购单位交办的其他工作等。

3.2、项目技术范围和服务要求：

小区住宅房屋和公共配套设施的养护，小区内的公共场所的照明、摄像监控系统与中心及消防设备的管理和维修养护，服务设备、文化娱乐、体育活动场所的管理及维修，小区内的清洁卫生。

小区内的公共秩序的维护和管理，对小区的各种车辆（包括机动和非机动车辆）的统一管理，协助公安部门对小区进行治安防范工作，对违章违法行为进行制止并及时报告，小区内住户装修活动进行监督和管理，社区文化活动，小区档案资料管理，小区内公建水电费用交纳，公共车位、商业用房出租管理和收费上缴，法律政策及合同规定的其他事项。

物业公司遇到问题及时沟通，不能因各种理由从而影响物业服务质量。

1) 环境卫生管理

①服务内容：整个小区内公共部位，包括大门口、各楼梯、公共厕所等区域的日常保洁、保养、幕墙清洗以及垃圾、废弃物清理及自行清运和灭“四害”

工作。

②服务质量标准:

a、保持值班室、大门口和院子清洁、环境整洁,有序、道路畅通。

b、围墙内的道路、停车场和门前“三包”及所有公共区域的地面(包括电梯及电梯前室、架空层、楼道、夹层、地下车库),无有形垃圾和建筑垃圾、无堆积杂物、无积灰、无积水和淤泥、无阻塞等。做到每12小时清扫,巡回保洁。

c、对垃圾、废弃物每天进行清除、外运,做到日产日清;化粪池及时清掏,保持常年干净、清洁,无积水、无异味。

d、建立“四害”消杀工作管理制度,根据实际情况定期开展消杀工作,有效控制鼠、蟑、蝇、蚊等害虫孳生,定期对各类病虫害进行预防控制,适时投放消杀药物和设施。

③物业公司需确保整个小区区域范围内的清洁卫生,管理好用户的生活垃圾、建筑垃圾、装修垃圾及装修原材料的堆放及清运工作。

2)公共秩序管理和消防、监控设施维护

①服务内容:外来人员进入小区证件核验、登记、报刊信件收发等;维护公共秩序;处理治安及其他突发事件;负责小区内道路交通管理、机动车和非机动车停放管理;负责防盗、防火报警监控设备运行管理和维护、修理等。

②服务质量标准:

a、门卫值班

主出入口安排24小时值班,建立传达、保安、车辆、道路及公共秩序管理等制度。用语规范,礼貌待客,文明工作。严格验证、登记制度,杜绝闲杂人员进入小区,维护小区安全、正常的生活环境。实行物品进出审验制度。

b、巡查。

规划红线范围以内安排24小时巡查。明确巡查工作职责,规范巡视工作流程,制定相对固定的巡视路线,对重要区域、部位进行重点巡视并记录巡视情况,及时发现和处理各种安全和事故隐患。巡视时应使用巡更设备。监控室应保存巡更记录。在接到监控室发出的指令后,巡视人员应及时到达事发现场,采取相应措施妥善处理;如巡视中发现异常情况,应立即通知有关部门并在现场采取必要措施,随时准备启动并执行相应的应急预案。

c、消控、监控室值班。

消控、监控设施应保持 24 小时开通，并保持完整的监控记录，保证对各出入口、内部重点区域的安全监控、录像及协助布警。监控室收到火情、险情及其他异常情况报警信号后，应及时报警，并派专人赶到现场进行前期处理。

d、停车管理及室外电瓶车充电桩收费及日常维护。

在管辖区域设置行车指示标志，规定车辆行驶路线，指定车辆停放区域，非机动车应实行定点停放。对进出小区的各类车辆进行管理，维护交通秩序，保证车辆有序通行、有序停放。车库应保持良好通风，无易燃、易爆等物品存放，车库内配置道闸和监视系统，地面、墙面按要求设立明显指示牌和地标。

e、突发事件处理。

按照要求制订物业突发事件应急预案，并将预案内容在物业办公室、监控室等处张榜悬挂。当发生台风、暴雨等灾害性天气及其他突发事件时，应采取应急措施：对停车场、广告牌、电线杆等露天设施进行检查和加固。各岗位人员必须按规定实行岗位警戒，根据不同突发事件的现场情况进行应变处理，在有关部门到达现场前，确保人身安全，减少财产损失，并全力协助处理相关事宜。

f、消防、监控设施维护及微型消防站的建制。

定期对消防、监控主机及各消防、监控点的设备进行巡查，确保运行无故障；定期对室外的消防栓、消防水带、消防水箱等设备进行检查，是否有埋压或损坏和失效等情况；定期对消防栓进行检查，设施是否齐全；定期对喷淋头、感烟探测器、感温探测器、其他形式的消防设施、设备进行检查，是否有遮挡或损坏等情况；定期对灭火器进行检查更换，是否有压力不足或缺少等情况；定期对排烟通风口、消防通道进行检查，是否有遮挡或堵塞。同时负责上述检查缺陷的修复和复原。

微型消防站的建制按消防部门相关要求执行。

3)绿化管理

①服务内容：围墙内树木、花草、色块等的日常养护和管理。

②服务质量标准：

a、草坪。夏季高温时做好草坪防晒降温工作，保持常年翠绿，无杂草、无干枯坏死和病虫害。

b、树木和色块。植株修剪及时，做到枝叶紧密、圆整、无脱节、无枯枝。及时防治、灭治病虫害，主要病虫害发生率低于 5%，无倾斜、缺枝、空档。

c、花坛和花景。及时清除枯萎的花蒂、黄叶、杂草、垃圾，做好病虫害防治。花坛和花景做到造型新颖、色彩鲜艳、植物长势好。

③做好区域范围所有绿化内卫生清洁工作。

4) 给排水设备运行维护

①服务内容：对小区内给排水系统的设备、设施，如水泵、消火栓、管道、管件、阀门、水嘴、卫生洁具、室外排水管及附属构筑物等进行日常养护维修，保持正常运行。

②服务质量标准：

a、定期对给排水系统进行维护、润滑。

b、保证各种管道阀门完好，仪表显示正常，无跑、冒、滴、漏现象。

c、用户末端的水压及流量满足使用要求。

d、每季对楼宇排水总管进行检查，每半年对水泵、管道进行防锈处理。

5) 供电设备管理维护

①服务内容：对小区供电系统高、低压电器设备、电线电缆、电气照明装置等设备进行日常管理和维修，保持正常运行，同时配合供电部门对供电设备的维修工作。

②服务质量标准：

a、建立严格的高配供电室岗位责任制，高低配交接班制度、高低配室操作规程制度、高配倒闸操作制度、高低配及维修巡回检查等制度、供电故障报修制度。

b、按照规定周期对变配电设备设施进行检查、维护、清洁，并做好记录，确保高(低)压变(配)电柜操作运行正常，各计量检测表计显示正常。

c、变(配)电柜、低压配电柜运行正常，符合工作要求，各类表计显示正常。

d、变(配)电系统联络切换正常。

e、负责各类照明灯具、供用电设备设施的日常管理和维护修理。

f、通过有效的管理措施及技术措施，积极开展节能管理工作。

6) 电梯管理

①、服务内容：除专业维保外的日常管理。

②、服务质量标准:

a、建立电梯运行安全管理制度,引导乘客安全用梯,确保电梯按规定时间运行。

b、管辖区域内所有电梯有效运行,电梯按时开启和关闭。轿厢内、外按钮及灯具等配件保持完好,维持轿厢整洁。

c、从业人员对电梯保养工作进行监督,并对电梯运行进行管理。

d、电梯发生一般故障时,应立即通知专业维保单位。发生电梯困人或其他重大事件时,应立即通知专业维保单位,并在专业维保单位的指导下做好现场的应急处理。

7)房屋及设施日常养护维修

①服务内容:房屋日常养护和维修。

②服务质量标准:

a、做好施工单位工程保修期外的非主体结构维修工作,确保业主正常生活。

b、粉刷无明显剥落开裂,墙面砖、地坪、地砖、地板平整不起壳、无遗缺,吊顶无污(水)渍、开缝和破损。否则应及时修复或更换。

c、屋面排水沟、室内室外排水管保障畅通;雨前及时巡查,排除隐患。发现过滤网及管道破损及时修复或更换。

d、保修期后发现屋面或其他防水层有气鼓、破裂,隔热板有断裂、缺损的,屋面、墙面有渗漏的,应在3个工作日内安排专项修理。

e、及时完成各项零星维修任务,一般维修任务确保不超过24小时,确保维修合格率达到100%。

8)弱电系统管理

①服务内容:楼宇可视对讲系统、防盗监控系统、消防报警系统、电话通讯系统、小区广播系统的日常运行、维修保养和巡视检查等工作。

②服务质量标准:

a、按照规定周期对弱电系统设施进行检查、维护,并做好记录,确保各弱电系统运行正常。

b、每月应检查可视对讲系统的功能,对业主提出的故障及时维修。

c、每日应检查火灾报警控制器的功能,并填写系统运行和控制器日检登记表,发现故障及时排除。每季度应检查和试验消防系统/设备的功能并填写季度

登记表。

4. 乙方应按招标文件规定的时间向甲方提供有关技术资料。

5. 没有甲方事先书面同意，乙方不得将由甲方提供的有关合同或任何合同条文、规格、计划、图纸、样品或资料提供给与履行本合同无关的任何其他人。即使向履行本合同有关的人员提供，也应注意保密并限于履行合同的必需范围。

四、知识产权

乙方应保证提供服务过程中不会侵犯任何第三方的知识产权。

五、履约保证金

履约保证金：不收取。

六、转包或分包

1. 本合同范围的服务，应由乙方直接供应，不得转让他人供应；

2. 除非得到甲方的书面同意，乙方不得将本合同范围的服务全部或部分分包给他人供应；

3. 如有转让和未经甲方同意的分包行为，甲方有权解除合同，没收履约保证金并追究乙方的违约责任。

七、服务质量保证期

1. 服务质量保证期二年。（自验收合格之日起计）

八、合同履行时间、履行方式及履行地点

1. 本物业服务期限：2年，合同一年一签，本合同服务期履行时间 2025年5月1日至2026年4月30日。

合同履行完毕后，在未找到接替物业公司前，乙方应延续一段时间的服务，费用按原合同签订的物业管理月度费用标准支付。

2. 履行方式：按招标文件。

3. 履行地点：益农区块安置房一期（柏丽晓和苑）。

九、款项支付

1. 付款方式：合同签订后，甲方向乙方支付合同金额的40%作为预付款（乙方提供预付款保函），其余费用分两次支付，每半年支付一次，支付时间为下半年度首月月中，最后一次支付时间为合同期满并通过考核以后。

高层及地下车库物业费包含需从事正常物业活动的所有各项费用，并含电梯年检、电梯日常维保（含相关配件损耗）、公共能耗（含楼道公共能耗、照

明、弱电设备能耗、自来水设备能耗等）（水泵房自来水设备维修保养由水务公司负责）、电梯能耗等，今后物业将不再向业主收取公共能耗费用。物业办公用房的物业管理费由乙方自行承担物业费用。

乙方需确保整个小区区域范围内的清洁卫生，配合相关部门落实垃圾分类工作，管理好用户的生活垃圾、建筑垃圾、装修垃圾及装修原材料的堆放及清运工作。（建筑垃圾及装修垃圾的清运由中标单位负责，并落实消纳场地外运。益农区块一期未装修安置房屋 327 套，每套 600.00 元计，按实结算。费用含在项目总预算内，结算参照投标报价，根据合同约定按装修时间为准按实结算。）装修垃圾需统一清运到杭州萧山城市运营管理有限公司。

2. 合同履行完毕，需方根据合同进行验收，验收合格后供应商按财政结算要求办理货款结算手续。

十、税费

本合同执行中相关的一切税费均由乙方负担。

十一、质量保证及后续服务

1. 乙方应按招标文件规定向甲方提供服务。

2. 乙方提供的服务成果在服务质量保证期内发生故障，乙方应负责免费提供后续服务。对达不到要求者，根据实际情况，经双方协商，可按以下办法处理：

(1)重做：由乙方承担所发生的全部费用。

(2)贬值处理：由甲乙双方协议定价。

(3)解除合同。

3. 如在使用过程中发生问题，乙方在接到甲方通知后在 1 小时内到达甲方现场。

4. 在服务质量保证期内，乙方应对出现的质量及安全问题负责处理解决并承担一切费用。

十二、违约责任

1. 甲方无正当理由拒绝接收服务的，甲方向乙方偿付合同款项百分之 五 作为违约金。

2. 甲方无故逾期验收和办理款项支付手续的，甲方应按逾期付款总额每日万分之 五 向乙方支付违约金。

3. 乙方未能如期提供服务的, 每日向甲方支付合同款项的千分之六作为违约金。乙方超过约定日期 10 个工作日仍不能提供服务的, 甲方可解除本合同, 不予退还履约保证金, 如造成甲方损失超过履约保证金的, 超出部分由乙方继续承担赔偿责任。

4. 供方在服务项目验收合格之日起保修期内违反本合同有关承诺保证的, 损失由乙方承担赔偿责任。

5. 如发现乙方违反招标文件和合同的有关规定, 甲方有权根据约定和《杭州市政府采购供应商合同履行和售后服务考核暂行办法》, 对乙方进行处罚, 并有权提前终止合同。

十三、争议的解决

因本合同引起的或与本合同有关的任何争议, 合同双方应首先通过协商解决, 达成书面协议, 如协商不成, 可选择下列第(2)种方式解决。

(1) 提请杭州仲裁委员会按照该会仲裁规则进行仲裁, 仲裁裁决是终局的, 对合同双方均有约束力。

(2) 向有管辖权的人民法院提起诉讼。

十四、合同生效

1. 中标方持中标通知书作为与需方签订合同的凭证。

2. 本合同经需、供双方法定代表人(符合浙财采监【2013】24号第六条规定的为负责人)或其授权委托人签字并加盖单位公章后生效。

3. 本合同未尽事宜, 按招标文件执行。

4. 本合同一式四份, 甲乙双方各二份。

需方(盖章):

地址:



法定代表人(或委托代理人)签名:

[Handwritten signature]

供方(盖章): 浙江卓越物业服务有限

地址: 杭州市萧山区国丰大厦 A 座



法定代表人(或委托代理人)签名:

[Handwritten signature]

联系电话：

联系电话：0571-82698928

邮政编码：

邮政编码：311200

开户银行：

开户银行：萧山农商银行闻堰支行

帐号：

帐号：201000109436894