

商贸城周边停车场、创慧园 6#楼 2025 年度物业服务项目合同

编号:

采购单位 (甲方): 杭州市钱塘区人民政府临江街道办事处

服务单位 (乙方): 杭州市磐石物业服务有限公司、浙江达观城市服务科技有限公司

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》等法律法规规定,并严格遵循国家机关、事业单位及(或)团体组织采购项目招标文件、投标文件、服务协议,就甲方委托乙方提供物业服务事宜,双方经协商一致,签订本合同,以资共同遵守。

一、物业基本情况、委托管理事项、物业管理服务质量要求

位于钱塘新区临江街道。本项目位分二个区块,第一个区块于临江商贸城周边,约 14800 m²,具体四至范围为东至商贸中路(含)东侧、西至经四路、南至纬六路、北至润东街,除商贸城主体建筑及商贸城公厕外;第二个区块位于创慧园 6#楼(该区块具体服务期根据甲方要求确定,以实际服务时间为准),整幢大楼约 3000 m²,上述范围外其他区域由甲方指定。委托管理事项为:1. 环境卫生保洁;2. 公共秩序管理和消防、监控设施管理维护;3. 绿化养护(因养护不到位致绿化枯死的,由物业服务企业负责补种相应规格的绿化);4. 给排水设备及地下管道管理维护;5. 供电设备管理维护;6. 房屋及设施日常养护维护;7. 甲方交办的其他工作。

参见招标文件要求(附:招标需求),实现管理目标。

二、委托管理期限

履行时间:服务期为 1 年,本项目合同服务期从 2025 年 7 月 1 日起至 2026 年 6 月 30 日止。如乙方在服务期内违反合同约定;甲方有权提前终止合同,责任由乙方承担。合同履行完毕后,在未找到接替物业公司前,乙方应延续 1-2 个月的服务,费用按原合同签订物业管理月度费用标准支付。

三、物业管理收费

1. 费用标准:本合同期内物业管理服务费¥: 1302000.00 元(大写: 壹佰叁拾万零贰仟元整)。

2. 创慧园 6#楼区块服务费用以时间服务时间为准,服务不足一年的,费用相应扣除。

3. 合同价格形式: 总价包干。

四、费用支付方式

合同生效以及具备实施条件且乙方提供相应的预付款保函后 1 个工作日内,甲方向乙方支付合同价 20 % 即¥: 260400.00 元(大写: 贰拾陆万零肆佰元整)的预付款。经甲方认可后,根据物业管理合同及物业管理考核办法的实际情况由甲方进行支付,每半年结算一次(即合同开始之日后每服务满六个月后支付一次,预付款在结算时予以全额抵扣)。

五、履约保证金

1. 签订合同后 3 个工作日内,乙方须向甲方交纳相当于合同总额 1 % 即¥: 13020.00 元(大写: 壹万叁仟零贰拾元整)的履约保证金。

2. 甲方认为乙方在服务期内没有涉及甲方的应付而未付金额或违约行为且服务良好,无投诉、质疑问题,甲方在服务期满后或提前终止合同后全额无息退还履约保证金,否则,甲方将在扣除乙方应付金额或违约金后无息退还履约保证

金余额。

六、 双方权利义务

1. 甲方权利义务:

- ①. 代表和维护产权人、使用人的合法权益;
- ②. 审定乙方拟定的物业管理制度;
- ③. 检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况;
- ④. 审定乙方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算;
- ⑤. 负责收集、整理物业管理所需全部图纸、档案、资料,根据管理需要向乙方提供房屋相关资料和设备、设施的安装、使用和维护保养技术资料;
- ⑥. 按期支付物业管理费用;
- ⑦. 在不可预见的情况下,如发生煤气泄漏、漏电、火灾、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件的,甲方应积极配合乙方采取必要的紧急避险措施。

2. 乙方权利义务:

- ①. 根据有关法律法规及本合同的约定,制订物业管理制度、方案,根据甲方核定的物业管理制度、方案自主开展物业日常管理服务活动;
- ②. 负责编制物业管理年度管理计划、资金使用计划及决算报告,并报甲方核定;
- ③. 按甲方要求及时如实向甲方报告物业管理服务实施情况;
- ④. 负责编制房屋、附属建筑物、构筑物、设施、设备、绿化等的年度维修养护计划和大中修方案,经甲方核定后由乙方组织实施;
- ⑤. 向物业所有权人、使用人告知物业使用的有关规定,并负责监督;
- ⑥. 建立物业档案管理制度,妥善保管和正确使用本物业相关的档案,并负责及时记载有关变更情况;
- ⑦. 对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能;
- ⑧. 因乙方在管理中的过错或违反本合同的约定进行管理造成甲方或第三人损失的,乙方应依法承担赔偿责任;
- ⑨. 无条件配合甲方,完成街道、社区要求的应急管理服务、临时交办工作、各类迎检、文明指数测评、环境整治等工作;
- ⑩. 本合同终止时,乙方必须向甲方移交全部管理用房及物业管理的全部档案资料,确保移交的资料和设备、设施完好无缺。

3. 经营制约:

①. 未经甲方同意,乙方无权在服务区域中从事任何广告活动、类似宣传,甲方有权依照广告法和甲方相关的规定责令乙方限期改正,并接受处罚;甲方有权在该区域发布广告宣传,并保证不致影响乙方的正常工作;

②. 乙方不得以甲方的名义从事任何经济活动,且由此发生的一切债权、债务与甲方无关。

③. 未经甲方同意,乙方无权在服务区域中从事盈利或非盈利性经营活动。

七、 禁止事项

1. 乙方不得以任何理由向甲方工作人员支付费用或赠送实物,违者将终止合同。乙方人员也不不得以任何形式向甲方相关人员索取小费或钱物等。

2. 不得在服务区域非法住宿或从事非法活动,也不得从事有损甲方利益的活动,同时不允许在服务区域对甲方进行滋扰性的行为。

3. 除经甲方批准进行必要的维修工程外,乙方不得损毁服务区域原有的设施

和设备,不得更改已铺设的电缆、电线等电力装置。同时,也不得安装、使用任何可能造成电缆负载过大的电器设备。

4. 未获甲方书面同意,乙方任何时候都不能在服务区域存放易燃物品、挥发性大或气味浓烈的液体等。

八、安全责任

在服务期间,乙方人员仅与乙方建立劳动合同或劳务关系,且所有人员的聘用须符合《劳动合同法》等有关规定。乙方人员与乙方发生的劳动争议以及在上下班途中、工作期间乙方人员、设备和车辆等产生的或与其他单位和个人产生的安全事故一律由乙方自行全权负责,相关费用乙方自行承担,以保证甲方在乙方人员及其他第三方人员索赔时不受任何责任的约束。

第三者责任保险:乙方应对乙方人员以及第三方全权负责(如乙方应投保第三者责任险),在乙方的责任区内由于乙方原因导致乙方人员或第三方的事故由乙方负责,甲方不承担任何责任。

员工人身意外:在服务期内,乙方人员的事由乙方自行全权负责(如乙方应对其员工投保人身意外险),以保证甲方在乙方人员索赔时不受任何责任的约束。

其他保险及费用:乙方须按《劳动合同法》和政府有关各部门规定为乙方全体人员交纳社会保险及其他相关费用,乙方对此全权负责。

九、违约责任

1. 甲方违反合同约定,使乙方未完成规定管理目标,乙方有权要求甲方在一定期限内解决,如造成乙方经济损失的,甲方应给予乙方经济补偿。

2. 乙方违反本合同的约定,未能达到约定的管理目标,甲方有权要求乙方限期整改,逾期未整改的或整改不符合合同约定的,甲方有权单方解除本合同,乙方除应返还甲方已付款外(含考核扣减费用),甲方可全额扣除履约保证金,造成的经济损失超过履约保证金的,乙方还应给予赔偿。

3. 当乙方在十二个月内月度考核低于90分累计三次或三次以上的,甲方将有权没收履约保证金并终止合同。

十、物业考核办法

甲方对乙方作业情况实行百分制考核,扣分以区域发展与治理中心等相关业务部门下发的抄告单及临江街道物业服务企业(保洁单位)考核评分表(附件一)为依据,按月累计结算,考核评分表每扣1分扣除物业服务费人民币200元;考核考评分值在90分以下的,当月费用按90分以下每扣1分扣除物业服务费1%,下不封顶;社区每周抄告、街道及区级有关部门抄告、市级及以上有关部门抄告,超期及复核不通过(复燃)的分别按社区抄告100元/次、街道及区级有关部门抄告100元/次、市级及以上有关部门抄告200元/次扣减服务费;重复抄告的相应加倍扣除服务费;以上扣款上不封顶,每半年结算款或总承包经费中扣除。

十一、乙方无正当理由提前终止合同的,应提前30天通知对方,并向甲方支付违约金¥: 13020.00元(大写: 壹万叁仟零贰拾元整),物业管理费用应按合同实际履行期限支付;给甲方造成的经济损失超过违约金的,还应给予赔偿。

十二、如果乙方在服务期内由于乙方原因造成重大责任事故或安全事故,甲方可以单方面终止本合同,并有权要求乙方向甲方赔偿因此给其造成的经济损失,以及要求乙方向其支付月度服务款五倍金额的赔偿金。

十三、自本合同生效之日起3天内,乙方根据甲方委托管理事项,办理完交接验收手续。

十四、相关物业采购项目的招标文件、投标文件及其附件、中标通知书、合同条款、附件等是本合同不可分割的组成部分，本合同未尽事宜从其规定。双方可对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

十五、本合同相关条款的具体项目，如双方认为需要进一步详细列明的，可通过附件形式列明，附件一经双方签署，即为合同有效组成部分。

十六、本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理。

十七、本合同未尽事宜，按法律和国家有关部门的规定执行；无规定的，由甲、乙双方协商解决。

十八、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，双方均可向甲方所在地人民法院提起诉讼解决。

十九、本合同一式捌份，甲方执伍份，乙方执叁份，具有同等法律效力。

二十、本合同自甲乙双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章之日起生效。

甲方（公章）：

法定代表人或授权代表（签字）：

2025年7月1日

乙方（公章）：

法定代表人或授权代表（签字）：

2025年7月1日



Handwritten signature of Gao Yang (高扬) over the red stamp.

附件一:

临江街道物业服务企业（保洁单位）考核评分表

物业服务企业（保洁单位）名称: _____

序号	基本项目	考核内容	分值	评分标准	得分
一	综合管理 (12分)	企业员工仪表整洁, 着装统一, 挂牌服务。	2	不符合不得分, 1次扣0.5分	
		服务人员行为规范, 文明礼貌。	2	不符合不得分	
		管理范围存在问题被街道相关部门抄告的。	2	每次扣0.5分	
		管理范围存在问题被区级部门抄告或未及时整改街道抄告内容的。	4	每次扣1分	
		物业服务档案资料齐全, 管理完善。	2	不符合不得分	
二	房屋管理及共用部位设施设备维护 (18分)	制定设施设备年度维修和保养计划并按计划组织实施。	3	不符合不得分, 不及时开展扣1分	
		水、电、气、电梯、消防等共用设施设备保养完好, 运行正常。运行及管理人员具备上岗证, 技能熟练。	3	发现一处不到位扣0.5分	
		各类设施设备管理值班记录完整、准确, 对可能发生的各种突发设备故障有应急预案。	3	无记录发现一处扣0.5分; 无应急预案, 发现一处扣0.5分	
		排污、排水管道畅通, 无堵塞、积水、外溢现象。	4	发现一处扣0.5分	
		地砖、墙面等破损及时修复。	2	发现一处扣0.5分	
		维护、养护制度健全并在工作场所明示, 工作标准、操作流程及岗位责任制明确。	2	不符合不得分	
		各设备房卫生整洁, 设施设备标志清楚齐全。	1	发现一处扣0.5分	
三	公共秩序维护(20分)	实行24小时巡逻, 秩序维护员按规定时间到指定区域巡逻, 并作好巡逻记录。	4	发现一处扣0.5分	
		监控系统等技防设施完好, 资料储存及时。	2	不符合不得分	
		对进出人员实行出入登记等管理。	2	不符合不得分	
		服务台工作人员态度热情, 礼貌待客; 表情自然, 语言得体;	2	发现一次扣0.5分	
		对机动车和非机动车进行管理和疏导, 车辆停放有序。	4	发现一处扣0.5分	
		对火灾、治安、交通事故等突发事件有应急预案。出现事故及时组织人员抢险、抢修。	2	不符合不得分	
		消防等设施完备, 明确专人开展日常检查, 检查记录完整、清晰。检查问题整改及时到位。	2	发现一处扣1分	

		特定公共区域设置安全提醒，防护措施到位。	2	不符合不得分	
四	清洁卫生 (26 分)	生活垃圾分类回收，日产日清。按要求做好各类垃圾的分类投放工作。分类垃圾桶标识正确规范。	5	发现一处扣 0.5 分	
		垃圾桶内垃圾无外溢现象。垃圾桶每日至少擦（冲）洗 1 次，保持外观清洁，无破损。	4	发现一处扣 0.5 分	
		保持楼道、大厅等公共区域整洁卫生。无擅自占用和堆放杂物现象。	4	发现一处扣 0.5 分	
		公厕设施完整，水箱、水阀无破损、漏水，洗手池、水龙头设施应齐全，照明正常。	3	发现一处扣 0.5 分	
		公厕内无蛛网，地面无积水。大小便槽（池）无尿碱、无粪便堆积，墙裙、隔离板、蹲位无粪迹，无明显异味。	3	发现一处扣 0.5 分	
		大楼周围无乱设广告牌和乱贴、乱画、乱堆放现象。	3	发现一处扣 0.5 分	
		有专职保洁人员和保洁制度，每日进行巡查。	3	不符合不得分	
		定期开展消杀工作，适时投放消杀药物。	1	不符合不得分	
五	绿化养护 (12 分)	绿化有专业人员管理。	3	不符合不得分	
		花卉、草坪、树木长势良好，无枯死、大面积病虫害和缺损现象。	3	发现一处扣 0.5 分	
		绿化内无杂物、垃圾，日常养护、修剪到位。	3	发现一处扣 0.5 分	
		死株、缺株及时补种到位。	3	发现一处扣 0.5 分	
六	服务质效 (12 分)	重大活动保障，满足服务需求，确保各项活动正常进行。	3	不符合不得分	
		无有责投诉（包括电话、信访、市长公开电话等），有责投诉后处置及时。	5	出现一次有责投诉扣 2 分，不及时处理的扣 3 分。	
		无新闻媒体曝光。	4	新闻媒体曝光每次扣 2-4 分，不及时处理的扣 4 分。	
总评分			100		

考评单位人员：

物业服务企业代表人：

年 月 日

注：招标人可根据条块实际对考核标准调整。



在临江街道承揽业务单位廉洁承诺书

(须法人手写填写)

工程项目	商贸城停车场. 创慧园6#楼.		
企业名称	杭州磐石物业服务有限公司. 浙江达观城市服务科技有限公司		
地 址	杭州市钱塘区义蓬街道青六中路888号义蓬科创园1703-1室		
法人代表		联系电话	18072801688
联系人	朱根献	联系电话	15967157049.

为共同营造临江街道风清气正的发展环境，严格遵守国家法律法规和大江东产业集聚区、临江街道各项制度规定，坚持廉洁诚信、合法经营，现郑重承诺：

1. 不得以任何理由向公务人员赠送礼品、礼金和各种有价证券（烟卡）；
2. 不得以任何理由安排公务人员吃请或组织旅游、娱乐等活动；
3. 不得以任何理由为公务人员报销或承担应由其个人支付的费用。

以上承诺，如有违反，本公司自愿接受严肃处理，直至终止或取消在临江街道承揽业务的资格。

单位盖章：

承 诺 人：


年 月 日