# 采购合同

甲方（招标方）：如皋市城北街道城北社区股份经济合作社

证件类型及编号：N2320682MF40570258

乙方（投标方）：南通市新邦物业有限公司 证件类型及编号：

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律规定，为了明确甲、乙双方的权利、义务，经双方共同协商，本着平等、自愿、有偿的原则，特签订本合同，以便双方共同遵守。

一、项目概况

项目名称：城北社区新网格3（城北市场南大门向南至如泰河）的物业管理服务项目

项目地点：城北社区

项目内容：城北社区新网格3（城北市场南大门向南至如泰河）的物业管理服务项目，面积约20万平方米左右（经甲乙双方确认为准），每平方米每月约0.08元，一年预算金额192000元。

资金来源：自筹资金

二、服务时间：2025年1月1日-2025年12月31日。

三、管理服务相关要求

（1）小区环境卫生管理标准及要求：做到有专职的保洁人员和明确的责任范围，确保小区无暴露垃圾、无漏扫；不得将清扫的垃圾就地倒入绿化带或者焚烧；垃圾做到日产日清，垃圾桶保持整洁、干净；小区楼道内保持无乱堆乱放、无乱画乱贴、无私拉乱接现象；小区内公益广告发现破损、脏污、缺失及时上报网格员进行更换；小区单元楼梯（包括扶手）每周打扫一次、公共玻璃等其他公共部位保持洁净。社区网格员巡查时发现上述问题必须在一天内整改到位，如未整改到位每处扣100元。

（2）小区绿化管理标准及要求：确保辖区绿化带内无杂草、无漂浮物、无烟头、无毁绿种植、无蔬菜种植、无大面积焚烧、无堆放杂物、无晾晒衣服现象及对绿化及时组织全覆盖修剪（一年至少2次分别4月份和10月份进行修剪）。社区网格员巡查时发现上述问题必须在一天内整改到位，如未整改到位每处扣100元。

（3）小区内维修管理要求：确保小区楼道灯、开关、均分器正常使用，如有损坏，需在两日内更换及维修到位；雨污管网在汛期之前进行集中清理，发现公共水管脱节、堵塞及路面破损（一平方米以内）等问题及时维修；对小区内窨井盖等公共设施进行巡查，发现问题及时进行维修，若问题较大及时上报开发区物管科和社区；对安全隐患处采取安全防范警示措施（包括灭火器的安放和每月点检）；督促小区业主及时清理建筑垃圾，如业主不清理则由物业公司及时清理；及时回复居民所反映的物业服务相关问题并及时解决，做好来电来访的接待工作，确保与居民关系融洽，报修事件有记录。

（4）小区秩序维护标准及要求：有门卫的小区（海阳公寓 1 人）值班人员要在岗、在状态并随时接收网格员的检查；指导车辆停放位置并排列整齐；发现违章搭建及时上门制止同时上报社区，并做好前期拆除相关工作；小区内禁止饲养家禽、农畜，发现流浪犬、猫等及时报犬类管理部门，做好入户宣传文明养犬。

（5）遇有重大活动，及时完成社区临时交办的事项。

四、乙方负责海北新村、海阳公寓、海北别墅及通粪路自建别墅居民户保洁费的征收（包括沿街店铺）。收缴时间必须在 2025 年 6 月底结束,每户收费标准由社区确定，收取的保洁费用缴入社区村级账户。保洁费用的收取参与每月考核打分机制，达不到约定的金额逐月扣分同时扣除管理服务费用。保洁费总金额以 9 万元为标准， 超过 9 万元的列为乙方收缴补贴费用（服务期间结束后一次性支付给乙方）。

五、管理服务费用：全年管理服务费用为 185000 元；履约保证金 19000 元，待合同服务期满后一次性支付。本合同总价款包括服务期间必须的日常易耗品、工具、调试费、培训费及意外伤害保险等相关费用。本合同执行期内因工作量变化而引起的服务费用的变动，在双方事先协商一致的前提下签订补充合同，但因此而增加的服务费用不得超过原中标金额的 10%。

六、保洁区域人员要求：所用保洁人员和养护人员由乙方聘请，所聘人员需缴纳意外伤害保险，在服务期间一切劳务纠纷及安全责任均由中标方负责解决，与本社区无关。

七、考核标准：按照外包服务要求，由社区干部采取不定期、不定时随机抽查的办法，发现问题按照考核标准扣除相应分值，累计分值上不封顶。乙方每月有 10 分免计分值，超出部分按每 1 分人民币 50 元从服务费中扣款，每月服务费结算时予以扣除。乙方如出现连续两个月考核扣分达 40 分及以上的，合同自动解除，且扣除当月费用的 50%。具体考核细则如下：

城北社区新网格 3（城北市场南大门向南至如泰河）物业管理服务考核分值表

| 序号 | 项目 | 分值 |
| --- | --- | --- |
| 1 | 小区环境卫生管理标准及要求：做到有专职的清洁人员和明确的责任范围，确保小区无暴露垃圾、无漏扫；无将清扫的垃圾就地倒入绿化带或者焚烧；垃圾做到日产日清，垃圾桶保持整洁、干净；小区楼道内保持无乱堆乱放、无乱画乱贴、无私拉乱接现象；小区内公益广告发现破损、脏污、缺失及时上报网格员进行更换；小区单元楼梯（包括扶手）每周打扫一次、公共玻璃等其他公共部位保持洁净。社区网格员抽查时对发现的问题必须一天内整改到位，如未整改到位每处扣100元。 | 20 |
| 2 | 小区绿化管理标准及要求：确保辖区绿化带内无杂草、无漂浮物、无烟头、无毁绿种植、无蔬菜种植、无大面积焚烧、无堆放杂物、无晾晒衣服现象及对绿化及时组织全覆盖修剪（一年至少2次分别在4月份和10月份进行修剪）。社区网格员抽查时对发现的问题必须一天内整改到位，如未整改到位每处扣100元。 | 20 |
| 3 | 小区内维修管理要求：确保小区楼道灯、开关、均分器，如有损坏，需在两日内更换及维修到位；雨污管网在汛期之前进行集中清理，发现公共水管脱节、堵塞及路面破损（一平方米以内）等问题及时维修；对小区内窨井盖等公共设施进行巡查，发现问题及时进行维修，若问题较大及时上报开发区物业公司和社区；对安全隐患处采取安全防范警示措施（包括灭火器的安放和每月点检）；督促小区业主及时清理建筑垃圾，如业主不清理由物业公司及时清理；及时回复居民所反映的物业服务相关问题并及时解决，做好来电来访的接待工作，确保与居民关系融洽，报修事件有记录。 | 20 |
| 4 | 小区秩序维护标准及要求：有门卫的小区值班人员要在岗、在状态并随时接收网格员的检查；指导车辆停放位置并排列整齐；发现违章搭建及时上门制止同时上报有关部门，并做好前期拆除相关工作；小区内禁止饲养家禽、农畜，发现流浪犬、猫等及时驱赶，家养宠物要上门宣传文明养犬。 | 10 |
| 5 | 每月收缴老小区保洁费用并转入社区账户情况。 | 20 |
| 6 | 遇有重大活动，及时完成社区临时交办的事项情况。 | 10 |
| 合　　计 | | 100 |

注：出现下列情形之一，甲方可单方面解除合同：

1. 合同期内，连续两个月考核扣分达40分及以上的；

2. 社区交办任务不履行或不服从管理的；

八、付款方式

1. 本合同项下所有款项均以人民币支付。

2. 乙方向甲方提交下列文件材料，经甲方审核无误后支付采购资金：

（1）经甲方确认的发票；

（2）依据甲方每月分片网格员考核分值表。

3. 款项的支付进度以招标采购文件的有关规定为准。如招标采购文件未作特别规定，则付款进度应符合如下约定：

甲方根据社区网格员每月考核打分的结果，每季度兑付服务费。标准如下：考核打分在 90 分（含）时全额支付服务费用；如考核分在 85（含）-90 分之间，服务费按 95%结算；如考核分在 80（含）-85 分之间，服务费按 90%结算；如考核分在 80 分以下，社区限期要求成交方整改，整改后双方经协商决定结算服务费用且付款比例最多不超过 90%。每次支付前，乙方提供相应金额的正式发票。

如乙方履约不到位，甲方有权自行安排或委托第三方代为服务，所产生费用由乙方承担。

九、违约责任

1. 乙方所提供的服务成果不符合本合同规定的，甲方有权拒收，乙方在得到甲方通知之日起 1 个工作日内采取补救措施，逾期仍未采取有效措施的，甲方有权要求乙方赔偿因此造成的损失或扣留履约保证金；同时乙方应向甲方支付合同总价 1 %的违约金。

2. 甲方无正当理由拒绝接收服务，甲方应向乙方偿付拒付服务费用 1 %的违约金。

3. 乙方无正当理由逾期提供服务的，每逾期 1 天，乙方向甲方偿付合同总额的 1 ‰的违约金。如乙方逾期达 3 天，甲方有权解除合同，甲方解除合同的通知自到达乙方时生效。在此情况下，乙方给甲方造成的实际损失高于违约金的，对高出违约金的部分乙方应予以赔偿。

4. 甲方未按合同规定的期限向乙方支付合同款的，每逾期 1 天甲方向乙方偿付欠款总额的 0.5 ‰违约金，但累计违约金总额不超过欠款总额的 0.5 ‰。

5. 其它未尽事宜，以《中华人民共和国民法典》等有关法律法规规定为准，无相关规定的，双方协商解决。

十、不可抗力

甲、乙方中任何一方，因不可抗力不能按时或完全履行合同的，应及时通知对方，并在 3 个工作日内提供相应证明，结算服务费用。未履行的部分是否继续履行、如何履行等问题，可由双方初步协商，并向主管部门报告。确定为不

可抗力原因造成的损失，免予承担责任。

十一、争议解决方式

本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决；协商不成的，□提请当地仲裁机构仲裁；☑向在项目发生地有权管理的人民法院提起诉讼。

十二、合同生效及其他事项

1、本合同自签订之日起生效，合同履行期间任何一方不得擅自变更或终止。如需变更或终止，须经双方协商一致。

2、合同履行中的未尽事宜，须在平等互利的条件下，双方协商后签订补充协议。补充协议与本合同具有同等法律效力。

3、本合同一式三份，甲方执两份、乙方执一份。

甲方（招标方）签名：

盖章：

2025年1月6日

乙方（投标方）签名：

盖章：

2025年1月6日

# 补充合同

甲方（招标方）：如皋市城北街道城北社区股份经济合作社

证件类型及编号：N2320682MF40570258

乙方（投标方）：南通市新邦物业有限公司 证件类型及编号：

城北社区新网格 3（城北市场南大门向南至如泰河）的物业管理服务项目，2025 年 1 月签订的采购合同与采购磋商文件及实际情况存在部分不一致，为理清关系，现签订该补充协议予以完善：

一、背景情况

1、本项目上期服务由南通市新邦物业有限公司承包，到 2024 年 12 月 31 日止；本期服务于 2024 年 12 月底发布采购文件，开标时间为 2025 年 1 月 6 日，并于 1 月 6 日网上公示中标结果，1 月 7 日晚公示结束。中标单位为南通市新邦物业有限公司，实际本期服务期间是从 1 月 8 日开始。

2、2024 年 12 月底发布的采购文件，第三章第七条约定：2025 年 1 月 1 日至新外包方招标到位期间的外包服务仍由原外包方提供，该时间段的外包服务费包含在本合同内，届时由社区方按新合同单价结算给新外包方，新外包方在外包费到账后一周内转账给原外包方，不得拖欠。

3、为了确保项目服务不脱节，在 2025 年新的服务单位未到位时仍由 2024 年的服务单位继续进行服务。

二、双方协商

双方协商 2025 年 1 月 1 日至 1 月 7 日服务费用，甲方按新旧两个合同中最低价结算给乙方，乙方按旧合同价和原服务单位进行结算。2024 年合同价折算为每天服务费约 411 元，2025 年合同折算为每天服务费约 507 元。现方双方协商 2025 年 1 月 1 日至 1 月 7 日服务费用按 411 元/天的价格计算。

三、结算：2025 年 1 月 1 日至 1 月 7 日的服务费用：411*7=2877 元，实际甲方于 2025 年 4 月已经支付 507*7=3549 元，差额 672 元将于 2025 年 7 月份结账时由乙方缴入甲方账户。

四、其他内容：其他事项全部按照原采购合同要求执行。

五、本合同一式三份，即甲方执两份、乙方执一份。

甲方签名：　　乙方签名：

盖　　章：　　盖　　章：

时　　间：2025 年 6 月 5 日　　时　　间：2025 年 6 月 5 日