

江 阴 市 财 政 局 文 件 江 阴 市 数 据 局

澄财购〔2025〕5号

关于江阴市行政事业单位 物业管理服务框架协议采购有关事项的通知

各镇（街道）财政和资产管理办公室，高新区财政局，临港经济开发区财政局，各有关单位：

根据《政府采购框架协议采购方式管理暂行办法》（财政部令第110号）《财政部关于做好政府采购框架协议采购工作有关问题的通知》（财库〔2022〕17号）精神，江阴市公共资源交易中心组织实施了2025年度江阴市物业管理服务框架协议采购项目（以下简称项目）一阶段征集工作，确定了32家一阶段入围供

应商并订立了框架协议。为切实保障采购单位物业管理服务需要，规范项目二阶段采购，现将相关事项通知如下：

一、适用范围

全市党的机关、国家机关、政协机关、民主党派机关、事业单位和群团组织（以下简称“采购单位”）在项目协议有效期内，针对预算金额在分散采购限额标准（50 万元）以下的物业管理服务，向项目入围供应商采购物业管理服务。

二、入围供应商与协议期限

各入围供应商联系人、联系方式详见附件 1。

本次物业管理服务框架协议期限为 2025 年 5 月 12 日至 2026 年 5 月 11 日。若在物业管理服务期限届满前未完成新一轮的物业管理服务采购征集活动，则采购期限顺延至新一轮物业管理服务框架协议生效之日。

三、采购程序

（一）确定供应商

采购单位采购单项（次）50 万元以下物业管理服务时，应依据入围服务价格、质量以及服务便利性、用户评价等因素，结合项目预算金额和单位内控制度要求从第一阶段入围供应商中选定成交供应商。采购人应与入围供应商进行协商议价，成交价格不得高于供应商的框架协议价格。

注：框架协议价格=征集文件中规定的各服务项目最高限制单价（详见附件 2）×入围报价系数（详见附件 1）

（二）操作流程

1. 填报实施计划。采购单位在预算管理一体化平台提交政府采购实施计划（非市级预算单位在“苏采云”平台填写临时采购计划）。

2. 直接选定下单。计划审核完成后登录“苏采云”平台“框架协议门户”，选择对应的采购计划进行下单。

四、履约管理

对供应商的服务要求与标准按照 2025 年度江阴市物业管理服务框架协议采购项目的采购需求相关内容执行，对供应商的履约情况应按照其与江阴市公共资源交易中心签订的《框架协议文本》、与采购人签订的《采购合同》（格式详见附件 3）进行监督，并执行江阴市财政局转发江苏省财政厅关于印发《江苏省政府采购履约验收管理办法》（澄财购〔2025〕1 号）相关规定。

五、监督检查

1. 江阴市公共资源交易中心按管理的要求通过系统反馈的采购人评价，配合监管部门进行满意度调查、随机抽查等方式，对框架协议入围供应商开展履约及售后服务进行监督。检查和处理结果将在框架协议系统公布。

2. 物业工作中的问题和建议，各入围供应商和各采购单位应及时以书面形式向市公共资源交易中心（电话 88027621）、市政府办（电话 86860536）或市财政局（电话 86861129）反映。

- 附件：1. 江阴市物业管理服务框架协议入围供应商名单
2. 服务项目最高限制单价及说明
3. 采购合同（格式）



附件 1

江阴市行政事业单位物业管理服务入围供应商名单

序号	供应商名称	供应商地址	联系人	联系电话	报价内容	报价系数 (%)
1	亮晶晶物业集团有限公司	江阴市砂山路98-100号商务大楼四楼	司守亮	13771001777	房屋日常维修	50
					设备日常维护	85
					环境卫生保洁	80
					安保秩序管理	
					消防监控值班	
					绿化管理	40
					电梯维保年检	20
					消防维保年检	30
2	江阴市嘉源物业管理有限公司	江阴市青果路141号	葛 骏	13585059610	房屋日常维修	45
					绿化管理	
					电梯维保年检	
					设备日常维护	65.98
					环境卫生保洁	85.45
					安保秩序管理	77.51
					消防监控值班	71.88
					消防维保年检	50

序号	供应商名称	供应商地址	联系人	联系电话	报价内容	报价系数(%)
3	江阴市永安物业管理有限公司	江阴市云亭街道云顾路7号	陆佳凯	18961629333	房屋日常维修	60
					消防监控值班	
					消防维保年检	
					设备日常维护	70
					环境卫生保洁	80
					安保秩序管理	
					绿化管理	65
					电梯维保年检	30
4	江阴市华惠物业管理有限公司	江阴市君巫路196号	苏苗	13921367320	房屋日常维修	50
					绿化管理	
					设备日常维护	70.3
					环境卫生保洁	85.45
					安保秩序管理	84.72
					消防监控值班	75.71
					电梯维保年检	45
					消防维保年检	55
5	无锡市金佳物业管理有限公司	无锡市五星家园326号	张淇栋	13400005888	房屋日常维修	57
					绿化管理	
					电梯维保年检	
					消防维保年检	
					设备日常维护	75

序号	供应商名称	供应商地址	联系人	联系电话	报价内容	报价系数(%)
5	无锡市金佳物业管理有限公司	无锡市五星家园 326 号	张淇栋	13400005888	安保秩序管理	
					环境卫生保洁	79
					消防监控值班	78
6	江苏大桥物业管理有限公司	江阴市澄江街道通渡北路 9-1, 9-2, 9-3 号	汪 庆	18651500887	房屋日常维修	57
					绿化管理	
					电梯维保年检	
					消防维保年检	
					设备日常维护	75
					安保秩序管理	
					环境卫生保洁	79
					消防监控值班	78
7	江阴市乾诚物业管理有限公司	江阴市滨江西路 2 号 1 幢 415 室	陆春风	13861609253	房屋日常维修	70
					绿化管理	
					设备日常维护	65.35
					环境卫生保洁	69.94
					安保秩序管理	70.25
					消防监控值班	71.5
					电梯维保年检	66.8
					消防维保年检	80
8	江苏大唐物业管理有限公司	江阴市中山北路 234 号	张天曦	13771270051	房屋日常维修	48
					绿化管理	

序号	供应商名称	供应商地址	联系人	联系电话	报价内容	报价系数(%)
8	江苏大唐物业管理有限公司	江阴市中山北路234号	张天曦	13771270051	设备日常维护	79.2
					环境卫生保洁	85
					安保秩序管理	80
					消防监控值班	
					电梯维保年检	54
					消防维保年检	
9	江阴市晟和物业管理有限公司	江阴市锦隆三村38幢	张伟伟	18921225810	房屋日常维修	76
					设备日常维护	
					环境卫生保洁	
					安保秩序管理	
					绿化管理	50
					电梯维保年检	
					消防监控值班	80
					消防维保年检	60
10	江阴市直属机关物业管理有限公司	江阴市澄江中路9号	周凯锋	13961656537	房屋日常维修	50
					设备日常维护	70
					消防维保年检	
					环境卫生保洁	85
					安保秩序管理	
					绿化管理	60
					消防监控值班	75
					电梯维保年检	65

序号	供应商名称	供应商地址	联系人	联系电话	报价内容	报价系数 (%)
11	江阴市众典物业管理有限公司	江阴市黄山路288号1503室	金忠华	13921221136	房屋日常维修	45.18
					设备日常维护	85.58
					环境卫生保洁	82.68
					安保秩序管理	91.78
					绿化管理	47.08
					消防监控值班	91.18
					电梯维保年检	50.08
					消防维保年检	
12	江阴兴晟城市运营管理服务有限公司	无锡市江阴青阳镇振阳路25号	高 鹏	13485029055	房屋日常维修	78
					设备日常维护	
					环境卫生保洁	
					安保秩序管理	
					绿化管理	55
					消防监控值班	88
					电梯维保年检	50
					消防维保年检	60
13	江苏祥和物业管理服务有限公司	江阴市文化西路26号1104	黄 伟	17315078305	房屋日常维修	80
					消防监控值班	
					设备日常维护	78
					安保秩序管理	
					绿化管理	

序号	供应商名称	供应商地址	联系人	联系电话	报价内容	报价系数 (%)
13	江苏祥和物业管理服务有限公司	江阴市文化西路 26 号 1104	黄 伟	17315078305	环境卫生保洁	76
					电梯维保年检	35
					消防维保年检	52
14	江苏和协物业管理有限公司	江阴市澄江中路 9 号	季君君	13812599058	房屋日常维修	90
					设备日常维护	78.47
					消防监控值班	
					环境卫生保洁	88.04
					安保秩序管理	75.35
					绿化管理	50
					电梯维保年检	
15	江阴乐佳物业管理有限公司	江阴市五星路 567 号 1202 室	徐 丹	13306167519	消防维保年检	
					房屋日常维修	80
					设备日常维护	
					环境卫生保洁	95
					安保秩序管理	75
					消防监控值班	
					绿化管理	66.67
16	江阴市华宏物业有限公司	江阴市周庄镇世纪大道 98 号	徐 杰	13338731002	电梯维保年检	33.33
					消防维保年检	41.67
					房屋日常维修	48.55
					设备日常维护	88.25

序号	供应商名称	供应商地址	联系人	联系电话	报价内容	报价系数(%)
16	江阴市华宏物业有限公司	江阴市周庄镇世纪大道98号	徐杰	13338731002	环境卫生保洁	87.65
					安保秩序管理	90.35
					绿化管理	50.35
					消防监控值班	90.15
					电梯维保年检	50.05
					消防维保年检	
17	江苏美泉物业管理有限公司	江阴市长江路218号1905室	刘少波	18360809388	房屋日常维修	70.2
					设备日常维护	72.5
					环境卫生保洁	83
					安保秩序管理	74.5
					绿化管理	73.8
					消防监控值班	75
					电梯维保年检	70.5
					消防维保年检	
18	江阴市凯顺物业管理有限公司	江阴市新桥镇大振路16号	李叶萍	13584110033	房屋日常维修	71.8
					设备日常维护	72.5
					环境卫生保洁	84.5
					安保秩序管理	73.5
					绿化管理	72
					消防监控值班	75.5
					电梯维保年检	70
					消防维保年检	70.8

序号	供应商名称	供应商地址	联系人	联系电话	报价内容	报价系数(%)
19	江苏雅康物业管理有限公司	江阴市花园三村 53 幢	江金康	13771602111	房屋日常维修	70
					绿化管理	
					电梯维保年检	
					消防维保年检	
					设备日常维护	78
					环境卫生保洁	
					安保秩序管理	
					消防监控值班	80
20	江阴市高科物业管理有限公司	江阴市滨江中路(街)216、220 号	陈 洁	15312277776	房屋日常维修	62
					绿化管理	
					电梯维保年检	
					消防维保年检	
					设备日常维护	85
					环境卫生保洁	83
					安保秩序管理	
					消防监控值班	
21	江阴市建设物业管理有限公司	江阴市滨江中路 245 号	郭 静	13861628619	房屋日常维修	77
					设备日常维护	81
					安保秩序管理	
					环境卫生保洁	82
					绿化管理	80

序号	供应商名称	供应商地址	联系人	联系电话	报价内容	报价系数 (%)
21	江阴市建设物业管理有限公司	江阴市滨江中路 245 号	郭 静	13861628619	消防监控值班	
					电梯维保年检	60
					消防维保年检	70
22	江阴好邻居物业管理有限公司	江阴市滨江西路 2 号 1 幢 508 室	赵新忠	13373608888	房屋日常维修	60
					设备日常维护	80
					消防监控值班	
					环境卫生保洁	90
					安保秩序管理	
					绿化管理	70
					电梯维保年检	
					消防维保年检	
23	江苏万邦物业服务有限公司	南京市雨花台区三鸿路 3 号	李 娟	18155039398	房屋日常维修	80
					设备日常维护	
					环境卫生保洁	
					安保秩序管理	
					绿化管理	
					消防监控值班	
					电梯维保年检	
					消防维保年检	
24	江苏华西物业管理有限公司	张家港市杨舍镇南门路 435 号	赵京华	15358068677	房屋日常维修	55.63
					设备日常维护	89.28

序号	供应商名称	供应商地址	联系人	联系电话	报价内容	报价系数(%)
24	江苏华西物业管理有限公司	张家港市杨舍镇南门路435号	赵京华	15358068677	环境卫生保洁	84.55
					安保秩序管理	91.87
					绿化管理	80
					消防监控值班	92.34
					电梯维保年检	48.33
					消防维保年检	62.5
25	江阴市大航物业管理有限公司	江阴市滨江西路2号1号楼520室	倪 霄	13961692045	房屋日常维修	85
					设备日常维护	77.74
					消防监控值班	
					环境卫生保洁	87.23
					安保秩序管理	74.65
					绿化管理	80
					消防维保年检	
					电梯维保年检	75
26	无锡明佳环境卫生管理有限公司	无锡市惠山区洛社镇福邸花园10-13	王 凯	17381423192	房屋日常维修	100
					环境卫生保洁	
					安保秩序管理	
					设备日常维护	90
					消防监控值班	
					绿化管理	20
					消防维保年检	
					电梯维保年检	50

序号	供应商名称	供应商地址	联系人	联系电话	报价内容	报价系数(%)
27	无锡汇融智慧生活服务有限公司	无锡市南湖大道 789 号 B 幢 101 室	高凤娇	15156975583	房屋日常维修	100
					设备日常维护	
					环境卫生保洁	
					安保秩序管理	
					绿化管理	10
					消防监控值班	90
					电梯维保年检	60
					消防维保年检	20
28	江苏暨之阳环保科技有限公司	江苏省江阴市五星路 418 号	张冬霞	13921207120	房屋日常维修	85
					设备日常维护	
					环境卫生保洁	89
					安保秩序管理	
					绿化管理	50
					电梯维保年检	
					消防监控值班	94
					消防维保年检	90
29	江苏泓安物业管理有限公司	江阴市澄江中路 155 号	徐 炯	15906161599	房屋日常维修	95
					设备日常维护	
					环境卫生保洁	100
					安保秩序管理	80
					消防监控值班	

序号	供应商名称	供应商地址	联系人	联系电话	报价内容	报价系数 (%)
29	江苏泓安物业管理有限公司	江阴市澄江中路 155 号	徐 炯	15906161599	绿化管理	70
					电梯维保年检	40
					消防维保年检	56
30	满意佰分物业服务(深圳)有限公司	深圳市福田区园岭街道华林社区八卦路 47 号八卦岭工业区 427 栋 559I	盛 洁	13961563959	房屋日常维修	85
					安保秩序管理	
					消防监控值班	
					电梯维保年检	
					设备日常维护	83
					环境卫生保洁	80
					绿化管理	90
					消防维保年检	70
31	江阴市扬子江物业管理有限公司	江阴市云亭街道云台路 251 号	谭 翎	13961660500	房屋日常维修	90
					绿化管理	
					电梯维保年检	
					消防维保年检	
					设备日常维护	79.92
					消防监控值班	
					环境卫生保洁	89.67
					安保秩序管理	76.74
32	江苏锦宏保安服务有限公司	常熟市新世纪大道 75 号 B 座 904 室	侍 国	15050336119	房屋日常维修	85
					设备日常维护	

序号	供应商名称	供应商地址	联系人	联系电话	报价内容	报价系数(%)
32	江苏锦宏保安服务有限公司	常熟市新世纪大道75号B座904室	侍 国	15050336119	环境卫生保洁	85
					安保秩序管理	
					绿化管理	
					消防监控值班	
					电梯维保年检	
					消防维保年检	

附件 2

各服务项目最高限制单价

序号	服务项目	最高限制单价	备注
1	房屋日常维修	0.3 元/m ² /月、 0.5/m ² /月	含人员。1-5 年建筑按照 0.3/m ² /月、6 年（含）以上建筑按照 0.5/m ² /月。 按建筑面积取费：其中办公、业务技术用房全额计算建筑面积；设备间及辅助用房、地下车库折半计算建筑面积；整栋或整层闲置建筑物的闲置部分、经营性房屋等原则上不计算建筑面积。
2	设备日常维护	7000 元/人/月	不超过法定退休年龄，持低压电工证上岗。
3	环境卫生保洁	5000 元/人/月	不超过法定退休年龄。
4	安保秩序管理	6000 元/人/月	不超过法定退休年龄，持保安员证上岗，符合《保安服务管理条例》相关规定。
5	绿化管理	0.5 元/m ² /月	含人员。按室外绿化面积取费，包括林地、草地及水系面积，不包括室外道路面积。
6	消防监控值班	6000 元/人/月、 7000 元/人/月	不超过法定退休年龄，持消防设施操作员证上岗。 初级消防设施操作员按照 6000 元/人/月，中级消防设施操作员按照 7000 元/人/月。
7	电梯维保年检	1000 元/部/月	含配件。
8	消防维保年检	0.08 元/m ² /月	按建筑面积取费：其中办公、业务技术用房全额计算建筑面积；设备间及辅助用房、地下车库折半计算建筑面积；整栋或整层闲置建筑物的闲置部分、经营性房屋等原则上不计算建筑面积。

说明：

1. 框架协议价格=各服务项目最高限制单价×入围报价系数。

例如：A 供应商安保秩序管理报价系数为 90%，绿化管理报价系数为 80%，则 A 供应商入围后的协议价格（即第二阶段最高限价）分别为安保秩序管理 5400 元/人/月（6000×90%），绿化管理 0.4 元/m²/月（0.5×80%）。

2. 最高限制单价包含了供应商的全部成本、税金和合理利润，不包括采购单位自身设备运行燃料动力费、水电费以及单次单品超过 300 元的维修

维护零配件材料费。

3. 采购单位根据工作需要和采购预算，根据上表自主选配物业管理服务种类。
4. 如涉及上表“服务项目”以外的物业管理服务种类的，由采购单位与入围供应商协商，并在合同中明确服务要求及相关费用。
5. 如采购单位需要使用退休人员，签订合同时，相应人员工资按实计价。

附件 3

采购合同（格式）

（以下为合同的通用条款，入围供应商不得提出实质性的修改，关于专用条款将由采购人与入围供应商结合本项目具体情况协商后签订）

甲方（采购人）：_____

乙方（物业入围供应商）：_____

甲、乙双方根据江阴市行政事业单位物业管理服务框架协议采购项目（JSZC-320281-JZCG-K2025-0019）的结果，根据《中华人民共和国政府采购法》和《中华人民共和国民法典》的规定，在平等、自愿、协商一致的基础上，就甲方（采购人）委托乙方（入围供应商）对_____（物业名称）实行专业化、一体化的物业管理服务订立本合同。

一、采购标的

1.1 物业名称：_____。

1.2 本合同项下物业管理服务费用总价款为人民币（小写）_____元整（人民币大写：_____元整）。

1.3 服务期限：_____（以实际签约入驻时间为准，至多 1 年）

1.4 服务地点和方式：_____

1.5 合同不可分割部分：江阴市行政事业单位物业管理服务框架协议采购项目（JSZC-320281-JZCG-K2025-0019）采购文件、响应文件、合同条款、专用条款（如果有）及入围通知书，乙方在响应、评审过程中所作其他有关承诺、声明、书面澄清等均为合同不可分割的部分，与主合同具有同等法律效力。

二、合同明细报价

2.1 本合同执行期间合同总价款不变。

价 格 表

乙方名称：_____地址：_____

联系人：_____联系电话：_____

1、服务价格

序号	服务内容	取费依据	服务单价
1	房屋日常维修 (1-5 年建筑)	建筑面积: _____m ²	_____元/m ² /月
2	房屋日常维修 (6 年 (含) 以上建筑)	建筑面积: _____m ²	_____元/m ² /月
3	设备日常维护	人数: _____人	_____元/人/月
4	环境卫生保洁	人数: _____人	_____元/人/月
5	安保秩序管理	人数: _____人	_____元/人/月
6	绿化管理	室外绿化面积: _____m ²	_____元/m ² /月
7	消防监控值班 (初级消防设施操作员)	人数: _____人	_____元/人/月
8	消防监控值班 (中级消防设施操作员)	人数: _____人	_____元/人/月
9	电梯维保年检	电梯数: _____部	_____元/部/月
10	消防维保年检	建筑面积: _____m ²	_____元/m ² /月

2、服务时间: _____

三、技术资料

3.1 乙方应按采购文件规定的时间向甲方提供有关技术资料。

3.2 未经甲方事先书面同意,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、转包或分包

4.1 乙方不得将合同标的转包给他人履行。

4.2 除非得到甲方的书面同意,乙方不得将合同标的分包给他人履行。

4.3 乙方如有转包或未经甲方同意的分包行为,甲方有权给予终止合同。

五、双方权利义务

5.1 甲方权利义务:

5.1.1 代表和维护产权人及使用人的合法权益;

5.1.2 不得干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理活动;

5.1.3 负责处理非乙方原因而产生的各种纠纷;

5.1.4 审定乙方撰写的物业管理服务管理制度;

5.1.5 检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况;

5.1.6 审定乙方提出的物业管理服务年度计划及财务预决算；

5.1.7 在乙方服务期间，提供物业管理办公用房___平方米供乙方使用，产权归业主所有；

5.1.8 提供乙方进行物业管理服务所必需的水、电供应；

5.1.9 协助乙方做好物业服务管理工作；

5.1.10 甲方的其他权利义务：_____。

5.1.11 法规、政策规定由甲方承担的其他责任。

5.2 乙方权利义务：

5.2.1 根据有关法律法规、本合同的规定及本物业的实际情况，制定物业服务管理制度及管理方案、年度管理计划、资金使用计划及决算报告等工作目标；

5.2.2 定期向甲方公布该物业服务管理费用收支情况；

5.2.3 在本物业管理区域内设立专门机构负责本物业的日常物业管理工作，并委派有岗位资质的人员履行本合同；

5.2.4 负责所有日常物业材料、用品及易耗品的更新；

5.2.5 自主开展物业管理活动，但不得侵害甲方、物业使用人及他人的合法权益，不得利用提供物业管理服务的便利获取不当利益；

5.2.6 建立、保存物业管理账目，及时向甲方公告本管理区域内的重大物业服务事项；

5.2.7 合同终止时，向甲方移交全部物业管理用房、档案资料和注明应属甲方所有的其他资产和物资，并办理交接手续；

5.2.8 乙方的其他权利义务：_____。

5.2.9 法规、政策规定由乙方承担的其他责任。

5.3 在管理过程中，因下列因素所致的损害，不论其为直接或间接，均构成对乙方的免责事由，乙方均不负赔偿之责：

5.3.1 天灾、地震等不可抗力事由所致的损害；

5.3.2 暴动、持械抢劫、破坏、爆炸、火灾、刑事犯罪等违法行为等事由所致的损害，但因乙方故意或过失所致，不在此限；

5.3.3 因本合同标的物本身固有瑕疵所致的损害；

5.3.4 因甲方或第三者之故意、过失所致的损害；

5.3.5 因甲方或物业使用人专有部分的火灾、盗窃等所致的损害；

5.3.6 因乙方书面建议甲方改善或改进物业管理措施，而甲方未采纳所致的损害；

5.3.7 因甲方或物业使用人指挥调派乙方工作人员所致的损害；

5.3.8 本合同标的物之共用部分（含共用部位、共用设备设施）自然或人为的任何损坏。但因乙方故意或过失所致的，不在此限；

5.3.9 除上述各款外，其他不可归责于乙方之事由的。

5.4 为维护公众、甲方及物业使用人的合法利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄漏、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等情况，乙方因采取紧急避险措施造成财产损失的，按有关法律规定处理。

六、服务承诺

6.1 建立质量管理体系并有效运行，物业管理服务能够接受质量审核。

6.2 物业管理服务逐步达到接受创优评审条件。

6.3 各项承诺指标及所采取的措施详见“征集文件”和“响应文件”。

6.4 其他物业管理服务质量要求按国家和江苏省、江阴市有关标准执行。

6.5 服务承诺：_____。

七、乙方人员配置

7.1 乙方总配置人员名单（附明细表）。

7.2 乙方的项目总负责人_____，有效身份证号码：_____。

7.3 乙方必须采取措施，确保乙方人员稳定，特别是骨干人员。骨干人员变动须经甲方同意，其他人员变动须甲方备案。

7.4 乙方项目总负责人及部门负责人须及时与甲方沟通，第一时间报告重大、紧急事件；每月须向甲方汇报上月工作情况，并提供相关报告。

7.5 物业人员要求：

（1）所有相关人员的配备须获得相关主管部门认证的，须配证并持证上岗，且根据不同岗位统一着装。

（2）所有相关人员要求政治可靠，身体素质好，无不良行为记录。

（3）重要岗位人员必须由甲方人事部门考核、政治审查通过方可录用。

（4）为提高物业管理水平，所有物业人员还需进行相关的培训。除乙方对服务人员的培训外，需接受甲方对服务人员的集中进行培训，培训费用由乙方承担。

八、付款方式

九、税费

9.1 本合同执行中相关的一切税费均由乙方负担。

十、考核

10.1 考核方案及要求：_____。

10.2 进场和退场交接及要求：_____。

十一、违约责任

11.1 甲方无正当理由，违反本合同第五条的有关规定，使乙方未能完成规定管理目标的，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决，造成乙方经济损失的，由甲方向乙方偿付损失的费用，或依照法律程序解除部分或全部合同。

11.2 甲方未按合同规定的期限向乙方支付款项的，每逾期 7 个工作日甲方向乙方偿付欠款总额的 1‰滞纳金，但累计滞纳金总额不超过欠款总额的 5% 。

11.3 乙方无正当理由，违反本合同第五条及第六条的有关规定，未能达到规定管理目标及质量保证的，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改，造成甲方经济损失的，同时乙方应向甲方支付合同总价 5% 的违约金。

11.4 乙方无正当理由，违反本合同的有关规定，擅自收费或擅自提高收费标准的，对擅自收费部分或超出标准的部分，甲方有权要求乙方双倍返还；造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

11.5 乙方在承担上述 3、4 款一项或多项违约责任后，仍应继续履行合同规定的义务（甲方解除合同的除外）。甲方未能及时追究乙方的任何一项违约责任并不表明甲方放弃追究乙方该项或其他违约责任。

十二、诉讼

12.1 双方在执行合同中所发生的一切争议，应通过协商解决。如协商不成，可向合同签订地法院起诉，合同签订地在此约定为江阴市。

十三、合同生效及其他

13.1 合同经甲乙双方盖章后即生效。

13.2 合同在执行过程中出现的未尽事宜，双方在不违背本合同和征集文件的原则下协商解决，协商结果以书面形式签订补充协议，且补充协议与本合同具有同等效力。

13.3 合同中未有约定的按照有关的法律法规以及国家行业标准或技术文件规定予以解决。

13.4 甲乙双方确认：对本合同条款及后果均已知悉，一致确认不存在欺诈、胁迫、乘人之危、重大误解、显失公平等任何可能导致合同无效或被撤销的情形。

13.5 合同签订后甲乙双方即直接产生权利与义务的关系，合同执行过程中出现的问

题应按照合同约定、法律法规的规定办理。在合同履行过程中，双方如有争议，由甲乙双方协商处理，若协商不成，可选择以下两种方式处理：

(1) 向需方所在地仲裁委员会申请仲裁。

(2) 向需方所在地法院提起诉讼。

13.6 本合同终止时，乙方应移交物业管理权，撤出本物业，协助甲方做好物业服务的交接和善后工作，移交或配合甲方移交管理用房和物业管理的全部档案资料等。

13.7 本物业管理合同终止后，在新的物业管理企业接管本物业前，除甲方要求乙方提前撤离外，新老物业管理公司的交接过渡期最长为 1 个月，在此期间乙方应提供过渡期物业管理服务，过渡期物业管理服务标准和服务费标准不变，由乙方收取；1 个月过渡期满后，必须按规定进行交接、撤离。

十四、 诚实信用

14.1 乙方应诚实信用，严格按照采购文件要求和承诺履行合同，不向甲方进行商业贿赂或者提供任何不正当利益。

甲方（采购人）： （盖章）

乙方（供应商）： （盖章）

代表人：

代表人：

电话：

电话：

开户银行：

开户银行：

账号：

账号：

签订日期： 年 月 日

