

# 南京市政府采购合同（服务）

合同编号：JSZC-320116-JZCG-C2026-0003001

项目名称：雄州街道方州社区和凤凰社区部分老旧小区物业管理和  
垃圾分类

项目编号：JSZC-320116-JZCG-C2026-0003

甲方：（买方）南京市六合区人民政府雄州街道办事处

乙方：（卖方）江苏玖点服务管理有限责任公司

甲、乙双方根据南京市公共资源交易中心六合分中心组织的竞争性磋商结果，签署本合同。

## 一、合同内容

1.1 标的名称：雄州街道方州社区和凤凰社区部分老旧小区物业管理和垃圾分类

1.2 标的质量：

1.3 标的数量（规模）：

1.4 履行时间（期限）：自2026年3月15日起为期一年。

1.5 履行地点：

1.6 履行方式：

## 二、合同金额

2.1 本合同金额为（大写）：人民币壹佰伍拾壹万柒仟贰佰肆拾肆元  
（1517244.00元）人民币。

## 三、技术资料

3.1 乙方应按磋商文件规定的时间向甲方提供服务（包含与服务相关的货物）的有关技术资料。

3.2 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。保密期至保密内容按照相关法律法规规定，以合法方式和途径将其全部披露或本合同终止后5年为止，以两者孰长为准。

#### 四、知识产权

4.1 乙方应保证甲方在使用、接受本合同服务（包含与服务相关的货物）或其任何一部分时不受第三方提出侵犯其专利权、版权、商标权和工业设计权等知识产权的起诉。一旦出现侵权，由乙方负全部责任。

#### 五、产权担保

5.1 乙方保证所交付的服务（包含与服务相关的货物）的所有权完全属于乙方且无任何抵押、查封等产权瑕疵。

#### 六、履约保证金

6.1 本项目乙方无需缴纳履约保证金。

#### 七、合同转包或分包

7.1 乙方不得将合同标的转包给他人履行。

7.2 乙方按照采购文件中的分包意向协议执行。

7.3 乙方如有转包或未经甲方同意的分包行为，甲方有权终止合同。

#### 八、合同款项支付

8.1 合同款项的支付方式及时间

8.1.1 甲方于合同签订后根据合同款按季支付，考核扣除的费用从应支付的价款中扣除。

8.1.2 满足合同约定支付条件的，甲方收到乙方发票后10个工作日内，将资金支付到合同约定的乙方账户。

8.2 根据工业和信息化部关于印发《保障中小企业款项支付投诉处理暂行办法》的通知（工信部企业〔2021〕224号），甲方未按合同约定支

付款项的，乙方可以向有关部门投诉。

## 九、税费

9.1 本合同执行中的相关税费均由乙方负担。

## 十、项目验收

10.1 甲方依法组织履约验收工作。

10.2 甲方在组织履约验收前，将根据项目特点制定验收方案，明确验收的时间、方式、程序等内容，并可根据项目特点对服务期内的服务实施情况进行分期考核，综合考核情况和服务效果进行验收。乙方应根据验收方案做好相应配合工作。

10.3 对于实际使用人和甲方分离的项目，甲方邀请实际使用人参与验收。

10.4 如有必要，甲方可邀请参加本项目磋商的其他供应商或第三方专业机构及专家参与验收，相关意见将作为验收结论的参考。

10.5 甲方成立验收小组，按照采购合同约定对乙方的履约情况进行验收。验收时间、验收标准见磋商文件。验收时甲方按照采购合同的约定对每一项服务的履约情况进行确认。验收结束后，验收小组出具验收书，列明各项服务的验收情况及项目总体评价，由验收双方共同签署。验收结果与采购合同约定的资金支付及履约保证金退还挂钩。履约验收的各项资料存档备查。

10.6 验收合格的项目，甲方根据采购合同的约定及时向乙方支付合同款项、退还履约保证金。验收不合格的项目，甲方依法及时处理。采购合同的履行、违约责任和解决争议的方式等适用《中华人民共和国民法典》。乙方在履约过程中有政府采购法律法规规定的违法违规情形的，甲方将及时报告本级财政部门。

## 十一、违约责任

11.1 甲方无正当理由拒绝接受乙方提供服务的，应向乙方偿付拒绝接



受服务合同总额 $\%$ 的违约金。

11.2 甲方无故逾期验收和办理支付手续的，应按逾期付款总额每日向乙方支付违约金。

11.3 乙方逾期提供服务的，应按逾期提供服务合同总额每日向 $\%$ 甲方支付违约金，由甲方从待付合同款中扣除。逾期超过约定日期 10 个工作日不能提供服务的，甲方可解除本合同。乙方因逾期提供服务或因其他违约行为导致甲方解除合同的，应向甲方支付合同总额 $\%$ 的违约金。

11.4 乙方所提供服务的标准不符合合同规定及磋商文件规定标准的，甲方有权拒绝接受服务，并可单方面解除合同。

11.5 甲乙双方任何一方违反本合同约定的，除应承担上述违约责任外，违约方还应当赔偿因此给守约方造成的一切直接和间接损失，包括但不限于守约方的实际损失、预期可得利益损失以及为实现债权而产生的费用（包括但不限于诉讼费、保全费、保全担保费、律师费、公证费、鉴定费、差旅费）。

## 十二、不可抗力事件处理

12.1 在合同有效期内，任何一方因不可抗力事件导致不能履行合同，则合同履行期可延长，其延长期与不可抗力影响期相同。

12.2 不可抗力事件发生后，应立即通知对方并寄送有关权威机构出具的证明。

12.3 不可抗力事件延续 120 天以上，双方应通过友好协商，确定是否继续履行合同。

## 十三、解决争议的方法

13.1 双方在签订、履行合同中发生的一切争议，应通过友好协商解决。如协商不成的由甲方住所地人民法院管辖。

## 十四、合同生效及其它

14.1 本合同经双方加盖单位公章后生效。

有限公司  
章  
JAC

14.2 本合同未尽事宜，遵照《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国政府采购法》有关条文执行。

14.3 本合同正本一式两份，具有同等法律效力，甲方、乙方各执一份。

甲方：（公章）

地址：

法定代表人或授权代表：

联系电话：



李军

乙方：（公章）

地址：

法定代表人或授权代表：

联系电话：0518-80308333



签订日期：2026年3月5日



《雄州街道部分老旧小区物业管理服务合同》补充协议

(合同附件)

雄州街道部分老旧小区物业管理服务

二〇二六年三月

甲方：南京市六合区人民政府雄州街道办事处；

法定代表人：陈万明；

住所地：六合区雄州东路 299 号；

乙方：江苏玖点服务管理有限责任公司；

法定代表人：刘新会；

住所地：江苏省连云港市赣榆区黄海东路 0286 号；

联系电话：0518-80308333；

根据《民法典》《物业管理条例》《江苏省物业管理条例》《南京市住宅物业管理条例》和相关法律法规、规定，甲乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲方选聘乙方对方州社区和凤凰社区部分老旧小区提供物业管理服务事宜，订立本合同。

第一章 物业基本情况

第一条 物业基本情况

物业名称：扬子输油处宿舍区、龙达佳苑、银海新村、银海新寓、园林小区、方州西苑；

物业类型：住宅；

坐落地址：\_\_\_\_\_；

占地面积：\_\_\_\_\_；

建筑面积：\_\_\_\_\_。

物业管理区域四至：\_\_\_\_\_

东至：\_\_\_\_\_；

南至：\_\_\_\_\_；

西至：\_\_\_\_\_；

北至：\_\_\_\_\_。

## 第二章 服务内容与质量

### 第二条 服务内容

在物业管理区域内，乙方提供的前期物业管理服务包括以下内容：

- 1、物业管理区域公共部位、公用设施设备日常维修费（单次单项维修材料费 300 元以下的）；
- 2、物业共用部位和相关场地的清洁卫生，做好居民生活垃圾分类收集、转运工作；
- 3、公共绿化的养护服务；
- 4、车辆停放管理服务；
- 5、公共秩序维护、安全防范、消防等事项的协助管理；
- 6、装饰装修管理服务；
- 7、物业档案资料管理；
- 8、日常业主公共事务管理、协调；
- 9、负责物业范围内扫雪防冻、防台等自然灾害预防和处理工作；
- 10、配合甲方做好文明城市创建、12345 投诉处理、信访回复等工作；
- 11、其他应由物业公司负责的服务管理服务工作。

### 第三条 特约服务

在物业管理区域内，乙方接受业主委托的其他特约性服务有：

- 1、 ；
- 2、 ；
- 3、 ；
- 4、 。

### 第四条 服务质量标准

乙方提供的物业管理服务质量应达到约定的质量标准三级标准。

五五五

## 第五条 物业管理用房

甲方协调开发建设方无偿提供具有产权的、能够直接投入使用的物业管理用房（不含设备用房）。物业管理用房属全体业主共有，乙方在本合同期限内无偿使用，但不得改变其用途，不得对外出租，如有违反上述规定的，甲方可酌情核减乙方的物业管理费用；情节严重的，甲方将直接无条件终止物业管理合同。

物业管理用房位于 小区门卫。

## 第三章 服务时间和服务费用

### 第六条 合同期限

1、物业服务中标期限，合同期。

2、前三个月为试用期，自至，试用期内按照甲方的考核办法每月对乙方进行考核。考核不合格的，甲方向乙方发出书面撤场通知书，乙方需在7个工作日内无条件退场，并做好现场资料物品交接等工作。

3、试用期满并考核合格后，如甲方对乙方日常物业工作考核情况总分低于70分时，甲方有权单方面终止合同，甲方不承担任何违约责任和赔偿责任，乙方必须无条件在甲方指定期限内退场，并提供一个月的过渡期服务。新的物业公司进驻，乙方无条件撤出并完成交接。

### 第七条 物业服务费用及支付方式

本合同约定的物业管理服务费实行以下包干制方式：

1、在本合同期限内，甲方同意向乙方支付的物业管理服务费的标准为：

物业管理服务费共计：人民币（大写）壹佰伍拾壹万柒仟贰佰肆拾肆元（1517244.00元）。

2、本合同约定的物业管理服务费用主要包含以下内容：

- (1) 管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；
- (2) 物业管理区域清洁卫生费用（含垃圾分类管理）；
- (3) 物业管理区域秩序维护费用；
- (4) 物业管理区域公共部位、公用设施设备日常维修费（单次单项维修材料费300元以下的）；
- (5) 物业管理区域绿化养护费用；

- (6) 物业服务企业办公费用（包括水电费）；
- (7) 物业服务企业固定资产折旧费用（含开办物资）；
- (8) 物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；
- (9) 法定税费；
- (10) 物业服务企业的利润；
- (11) 装饰装修管理费；
- (12) 其他应由物业服务企业承担的费用。

**③不包括下列费用：**

- (1) 小区共用部位、共用设施设备大中修费用。
- (2) 公共能耗费

**3、公共设备设施维修费用约定：**根据招标文件中约定，保修期外的单项单次材料费 300 元以下的维修项目均由乙方负责维修；超过此标准的项目由甲方安排具体维修事宜。

**4、支付方式：**

(1) 支付时间：服务费按季度支付，按照先服务后付款的方式，采购人收到发票后 10 个工作日内，根据考核结果支付费用。合格的根据合同约定每次拨付 20%的年合同金额；每年剩余 20%部分年合同金额由街道、社区对物业项目业主满意度调查并结合乙方参与配合街道中心工作的情况进行综合评价，得分达到 80 分全额拨付；低于 80 分且高于 60 分的按 50%拨付；低于 60 分的不予拨付。同时按照《雄州街道老旧小区物业管理市场化实施意见》给予奖励（详见附件 3）。

(2) 付款前，乙方需按照甲方财务要求提供发票。

**第八条 履约保证金**

本项目无需缴纳履约保证金

**第四章 物业的承接验收**

**第九条** 甲方应及时通知乙方承接验收物业，移交物业共用部位、共用设施设备和共用场地、物业管理用房及有关资料。在承接验收中发现的问题，由乙方直接联系施工单位进行整改维修；维修整改后无问题的，由甲方、乙方建设方共同签字确认后由乙方接收，进行日常管理。

**第十条** 乙方承接物业时，甲方协调建设单位向乙方移交下列资料：

- 1、竣工总平面图，单体建筑、结构、设备竣工图，配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料；
- 2、共用设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；
- 3、物业质量保修文件和物业使用说明文件；
- 4、业主清册（包括业主姓名、联系地址和电话，房屋建筑面积、交付时间等）。

**第十一条** 交付使用的物业符合国家规定的验收标准，按照国家规定的保修期限和保修范围承担物业的保修责任。

如甲方委托乙方代为履行保修责任的，双方应当另行订立委托协议。

**第十二条** 甲方按下列程序，向乙方办理承接验收手续：

- 1、甲方书面通知乙方办理承接验收手续，并提交有关资料；
- 2、乙方应对提交的资料在7日内审核完毕，符合要求的，约定验收时间及有关事项；
- 3、甲方组织现场交付工作，并会同乙方对物业共用部位、共用设施设备、共用场地和物业管理用房等进行查验。查验的物业必须已取得房屋建筑工程竣工验收合格的相关材料；
- 4、查验中发现的问题，应详细记录，并签订有关协议处理解决；
- 5、经查验符合要求的，应在7日内办理有关交接手续，甲乙双方签订物业承接验收确认书。

**第十三条** 物业的承接验收，必须符合下列条件：

- 1、建设项目应按照规划、设计的要求建成并满足规划、设计的使用功能；
- 2、建设工程全部施工完毕，并经验收合格，验收资料齐全；
- 3、消防、安全、供电、供气、给水排水、卫生、绿化、道路、电信等主要设备和设施正常使用并符合相关规定；
- 4、临时设施、施工机具、建筑构件、建筑垃圾、废料等全部清运完毕，室外无架设临时管线；
- 5、施工单位及施工人员已完工退场，不再占用物业管理区域内房屋且临时施工用房已拆除；
- 6、绿化已按设计要求种植；
- 7、专用的机动车、非机动车停车场（车库、车棚）已按规定配置，物业管理区域室外道路建成并保持通畅；
- 8、共用区域垃圾中转站（箱、桶）已按规定配置；
- 9、物业管理区域入口处已设置平面示意标识；
- 10、共用部位消防设备设施及信报箱、公告栏已按规定配置；

- 11、物业管理区域内房屋的幢、户编号已经有关部门确定；
- 12、物业管理用房已按规定落实。

## 第五章 相关责任

### 第十四条 甲方相关责任：

- 1、责成乙方制定本物业管理区域内物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫  
生的维护等方面的规章制度，对乙方的管理服务进行监督检查，进行考核评定。如因乙方管理  
不善，造成重大经济损失或管理失误，甲方有权终止本合同；
- 2、监督乙方督促业主、物业使用人遵守《临时管理规约》和物业共用部位、共用设施设备  
的使用、公共秩序和环境卫  
生的维护等方面的管理制度；
- 3、及时依法督促建设单位履行对物业的保修责任；
- 4、因维修物业或者公共利益，确需临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应告知  
相关业主和乙方，共同商定施工方案；
- 5、支持和配合乙方做好物业管理工作和积极参与社区建设活动；
- 6、监督、检查乙方物业管理方案、年度管理计划、年度维修养护计划的实施及各项制度的执  
行情况；
- 7、对乙方物业维修工作进行申报管理和现场查勘、监督；
- 8、负责处理因小区遗留问题引发的物业管理纠纷；
- 9、法律法规、规章规定的由甲方承担的其他责任。

### 第十五条 乙方相关责任：

- 1、委派具有岗位资格的人员履行本合同，负责提供物业管理服务。在本合同签订前，乙  
方根据物业人员编制，提供该物业项目人员花名册、工资发放表、社会保险及住房公积金缴纳  
清册，并需企业法人签字确认，对所提交的资料真实性负责；
- 2、物业项目发生突发事件时，（包括但不限于）火灾事故、淹水事故等各类突发安全及  
公共事件，需做到十分钟内向甲方口头汇报，一个小时内向甲方书面汇报。如未按要求执行，  
第一次约谈，以后每查实一次乙方应承担 1 万元违约金，甲方有权直接在服务费中扣除。
- 3、物业项目经理更换时，须第一时间向街道物业管理办公室报备，逾期报备的扣减物业  
服务费 1 万元；
- 4、除甲方允许外，乙方不得利用物业范围内任何区域、设施进行经营性活动，且相关收  
入应按照甲方要求上交相关管理部门；也不得擅自收取业主相关费用，如政府调整收费政策，

应根据甲方书面通知内容开展相关收费工作。物业小区公共收益必须合法合规，符合物业服务合同的要求，公共收益支出须用于但不限于小区的环境改善、公共维修、设施优化、助老助残等公益服务方面，不得与应由乙方承担的服务项目重复，否则相关费用将从物业服务费用中扣除。同时需按季度将小区公共收益标准及收支台账报给甲方，并在小区公告栏明显位置向业主公示；

5、应积极配合招标人处理关于物业服务方面的 12345 投诉、信访等工单，接到投诉工单，应在 24 小时内予以答复并积极采取应对措施，如因乙方管理服务或处理不当造成的投诉或恶劣影响，甲方有权视情节严重程度单方面解除合同。如遇特殊情况（文明城市创建等），乙方应无条件全面配合属地社区做好各项工作，包括人员支援等；

6、应积极配合政府主管部门做好小区垃圾分类工作。如相关部门在专项检查中发现乙方在工作中有失责之处，乙方将接受相应经济处罚，造成严重后果或影响恶劣的，将直接终止物业服务合同；

7、全力配合街道、社区做好文明典范城市创建工作，加强小区日常管理，按照创建标准严格落实各项管理指标，发现问题及时整改。如相关部门在相关检查中发现乙方在上述专项工作中有失责之处，乙方将接受相应经济处罚，造成严重后果或影响恶劣的，将直接终止物业服务合同；

8、应做好小区的日常安全管理工作，落实各项消防安全任务，禁止电动车在小区指定位置以外的区域充电，特别是在楼道充电，严禁电动车进入电梯。如因乙方管理不到位而造成严重后果的，乙方将承担主体责任，因管理不到位出现安全事故的，每查实一次乙方应承担 5000 元违约金，甲方有权直接在服务费中扣除。

9、要严格落实《南京市消防条例》规定，禁止瓶装液化石油气或运输瓶装液化石油气进入小区，经查实发现一起有瓶装液化气违规进入高层小区或多层地下室及储藏室的，每查实一次乙方应承担 5000 元违约金，甲方有权直接在服务费中扣除。因乙方管理不到位，导致瓶装液化石油气或运输瓶装液化石油气进入小区而引发严重事故的，可立即终止物业服务合同；

10、及时向全体业主通告本物业管理区域内有关物业管理的重大事项，及时处理业主、物业使用人的投诉，接受甲方、业主、物业使用人的监督；

11、督促业主、物业使用人遵守《临时管理规约》和物业共用部位、共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的管理制度；

12、采取规劝、制止、报告、公示等必要措施，制止业主、物业使用人违反《临时管理规约》和物业管理区域内物业管理规章制度的行为；

13、应与装饰装修房屋的业主、物业使用人签订书面的装饰装修管理服务告知书或承诺书等，就允许施工的时间、废弃物的清运与处置等事项进行约定，并事先告知业主、物业使用人装饰装修中的禁止行为和注意事项。在业主、物业使用人装饰装修房屋期间，定期对施工现场进行巡查，对损坏或者擅自改变房屋承重结构、主体结构和门窗位置、将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房，或者将卫生间改在下层住户的厨房、卧室、起居室、书房的上方、违法建设建筑物、构筑物，或者破坏、擅自改变房屋外貌、擅自占用公共楼道、私自增设门窗及隔离墙等作为占用公共空间、影响消防安全等违规装修、改造、改变房屋用途、影响房屋外观，危及房屋结构安全及拆改共用管线等损害公共利益的现象及时劝阻、制止，安排人员对小区装修户进行定期查检，禁止违规装修。对于违规装修不听劝阻的，应通过限制装修人员、装修材料进入小区、限水、限电等合理合法措施进行干预。制止不到位的，每查实一次乙方应承担 5000 元违约金，甲方有权直接在服务费中扣除。情节严重的，应承担 1 万元违约金，甲方有权直接在服务费中扣除。物业公司因管理不到位，因业主违规装修引发严重事故或造成恶劣影响的，可立即终止物业服务合同。

14、结合本物业的实际情况，编制物业管理方案、年度管理计划、年度维修养护计划、年度费用概预算和决算报告。接受甲方的监督、指导和物业工作考核；

15、加强有关物业档案和资料的管理。合同到期后，按照规范要求做好和下一任物业企业档案资料的交接。自本合同终止时起 10 日内，向甲方或业主委员会移交物业管理区域、资料等，不得以合同纠纷等理由拒绝移交；如未按照甲方要求交接物业管理的相关资料档案，甲方可视情节严重程度予以扣除履约保证金。

16、法律法规、规章规定的由乙方承担的其他责任；

17、及时处理小区住户报修，对公共区域、公共设施设备损坏及时修复；

18、如受甲方委托对物业共用部位、共用设施设备大、中修和更新、改造及公共维修材料的更换的，乙方应当做到高效快捷；

19、在本合同有效期限内，乙方因操作失误、过失、管理不善、人为损坏等原因造成的设施设备损坏，由乙方负责进行维修、更换，确保各类设施设备正常运行，甲方不支付任何维修费用；

20、乙方在本合同有效期限内，配备工作所需的工具和设备，严格落实作业现场安全防护措施，保证作业安全。因维护保养、维修等工作所发生的乙方工作人员事故及任何责任均由乙方承担，与甲方无关；

21、乙方应为工作人员购买工伤、养老、医疗等有关保险，乙方工作人员因工伤、人身意外等各类原因产生的责任和纠纷，与甲方无关；

22、因乙方管理工作不到位或过失、人为失误等自身原因，造成第三者的人身伤亡或财产损失，由乙方承担一切责任并负责处理和赔偿，与甲方无关；

23、乙方应当自行负责完成本物业的管理服务工作，不得将整体管理责任及利益转让给其他个人或单位，不得将重要专项业务承包给其他个人或单位；

24、对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业内改扩建完善配套项目，须报甲方和有关部门批准后方可实施；

25、本物业的管理档案并负责及时记载有关变更情况；

26、乙方在管理中产生的水、电、燃气、网络、通讯、广电等费用由乙方自行负责，乙方在物业工作中使用的工具、线路、电器、设备等自行负责维修和更换；

27、负责处理非甲方原因而产生的各种纠纷；

28、负责处理各类人为损坏共用设施、设备的行为，进行代位追偿；

29、物业管理区域内禁止下列行为：

(1) 违反市人民政府有关房屋出租规定。

(2) 擅自占用、挖掘物业管理区域内道路、场地，损害业主共同利益。

(3) 损毁树木、绿地。

(4) 违反安全标准存放易燃、易爆、剧毒、放射性等危险性物品。

(5) 损坏或者擅自停用公共消防设施和器材，妨碍公共通道、安全出口、消防通道畅通。

(6) 任意弃置垃圾、排放污水、抛掷杂物或者露天焚烧杂物。

(7) 制造超过规定标准的噪声、振动。

(8) 在规定区域外停放车辆。

(9) 擅自在建筑物、构筑物上悬挂、张贴、涂写、刻画。

(10) 擅自架设电线、电缆等。

(11) 擅自在楼道等业主共有区域堆放物品。

(12) 法律法规、临时管理规约和管理规约禁止的其他行为。

有上述所列行为之一的，乙方应及时制止，并要求立即整改到位，如制止不到位的，应承担 1000 元违约金，甲方有权直接在服务费中扣除。造成严重后果或影响恶劣的，甲方有权终止物业服务合同。

## 第六章 违约责任

第十六条 甲方违反本合同的约定，导致乙方的管理服务无法达到本合同约定的服务内容和

质量标准的，由甲方按照合同约定或协商赔偿相关利益人的损失。

**第十七条** 乙方的管理服务达不到本合同约定的服务内容和质量标准给业主和物业使用人造成损失的，应当按照合同约定向相关利益人支付违约金。

**第十八条** 乙方违反本合同的约定，擅自收取物业服务费用的，乙方须双倍返还所收部分的物业服务费用，甲方有权酌情扣减物业服务费。

**第十九条** 乙方违反本合同的约定，拒绝或拖延履行维修养护义务的，业主、物业使用人可以自行或委托他人修复，修复费用及造成的损失由乙方承担。

**第二十条** 以下情况乙方不承担责任：

- 1、因不可抗力导致物业管理服务中断的；
- 2、乙方已履行本合同约定义务，但因物业本身固有瑕疵造成损失的；
- 3、因维修养护物业共用部位、共用设施设备需要，且事先已告知业主、物业使用人，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的；
- 4、因非乙方责任出现供水、供电、供气、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍造成损失的；
- 5、因业主、物业使用人未及时缴纳供水、供电、供气、通讯、有线电视等费用而导致服务中断或受到影响的；
- 6、业主、物业使用人违反《临时管理规约》和物业管理区域内物业管理规章制度的行为，虽经乙方采取规劝、制止、向有关部门汇报等措施后，仍未解决，其行为对其他业主、物业使用人产生妨碍和影响的。

## 第七章 其他事项

**第二十一条** 本合同中有关词语的含义是：

- 1、业主，是指房屋的所有权人，即房产权属登记册记载的权利人。
- 2、物业使用人，是指房屋的实际使用人或承租人。
- 3、物业买受人，是指房屋销售合同中确定的购买人。
- 4、物业，是指房屋及其附属设施设备和相关场地。
- 5、物业交付使用，是指物业买受人收到甲方书面入住通知并已按规定办理相应手续。
- 6、共用部位，是指物业主体承重结构部位（包括基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶等）、户外墙面、门厅、楼梯间、走廊通道等。
- 7、共用设施设备，是指物业区域内，保障房屋正常使用的，由全体业主共同拥有的上下水管道、落水管、水箱、加压水泵、电梯、天线、供电线路、共用照明、消防设施、绿地、道路、

沟渠、池井、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋等。

8、公共区域，是指一幢房屋内部，由整幢房屋的业主、物业使用人共同使用的区域以及整幢房屋外、物业管理区域内，由全体业主、物业使用人共同使用的区域。

9、专有部分，是指在构造及利用上具有独立性，由单个业主独立使用、处分的物业部位。

第二十二条 本合同终止时，乙方应将物业管理用房、物业管理相关资料等属于全体业主所有的财物及时完整地移交给业主委员会；业主委员会尚未成立的，移交给甲方代管。

第二十三条 本合同的附件为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

第二十四条 本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，各方均不承担违约责任并按有关法规政策规定及时协商处理。

第二十五条 甲乙双方可对本合同的条款进行修订更改或补充，以书面方式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

第二十六条 本合同在履行中如发生争议，各方应协商解决，协商不成时，提请物业管理主管部门调解；调解不成的，各方均有权向项目所在地人民法院提起诉讼。

第二十七条 本合同及其附件和补充协议中未规定的事项，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和政策执行。

第二十八条 本合同未尽事宜，均由甲、乙双方协商后，以补充协议方式另行约定。

第二十九条 本合同一式肆份，甲、乙双方各执贰份。本合同自双方签字盖章后生效。

甲方：

法人代表/授权代理人：  
滕州街道办事处



乙方：

法人代表/授权代理人：

合同专用章



签约时间：2026年3月5日