

江苏省政府采购合同（服务）

项目名称：2025 年同里镇富士社区（含自建房小区）物业管理服务项目

编号：JSZC-320509-JZCG-G2025-0025

甲方：（买方）苏州市吴江区同里镇人民政府（苏州市吴江区同里镇富士社区居民委员会）

乙方：（卖方）苏州市明新汇智物业管理有限公司

甲、乙双方根据苏州市公共资源交易中心吴江分中心项目公开招标的结果，签署本合同。

一、合同内容

- 1.1 标的名称：2025 年同里镇富士社区（含自建房小区）物业管理服务项目
- 1.2 标的质量：保安、保洁等服务
- 1.3 标的数量（规模）：富士社区办公楼及辖区范围 3.4 平方公里内 19 个小区
- 1.4 履行时间（期限）：2025 年 7 月 4 日至 2026 年 7 月 3 日
- 1.5 履行地点：同里镇富士社区
- 1.6 履行方式：按合同履行

二、合同金额

- 2.1 本合同金额为（大写）：陆拾玖万陆仟伍佰壹拾叁元玖角柒分（696513.97 元）人民币。

三、技术资料

- 3.1 乙方应按招标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。

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

无

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 乙方不得将合同标的分包给他人履行。
- 7.3 乙方如有转包或未经甲方同意的分包行为，甲方有权解除合同。

八、合同款项支付

- 8.1 合同款项的支付方式及进度安排

8.1.1 预付款支付时间：合同签订后 30 日内，预付款支付比例：合同金额的 10%。

8.1.2 尾款支付时间：甲方对物业管理进行日常监督；每月（自进场之日起）对物业管理进行检查，检查时邀请物业管理有关人员参加，并将检查结果以书面形式记录；考核打分作为对物业公司考核的主要依据，并与物业管理挂钩。具体如下：



(1) 物业单位当月考评得分 90 分以上（含）的，按合同约定付款额度支付服务费用。

(2) 物业单位当月考评得分 85 分（含）-89 分的，每分扣减当月 1%的物业服务费支付额度比率（即月度考评得分为 89 分，则当月的物业服务费支付额度比率为 99%；月度考评得分为 88 分，则当月的物业服务费支付额度比率为 98%；以此类推）。

(3) 物业单位当月考评得分 80 分（含）-84 分的，每分扣减当月 3%的物业服务费支付额度比率（即月度考评得分为 84 分，则当月的物业服务费支付额度比率为 92%；月度考评得分为 83 分，则当月的物业服务费支付额度比率为 88%；以此类推）。

(4) 连续两次考核低于 80 分或者当月考核低于 70 分的，被各类媒体曝光未及
时处理的该标段物业将终止合同，甲方无需支付因终止合同而产生的相关费用。
物业管理费每季度结算一次（自进场之日起每三个月为一季度），甲方按考核结果
结算，每季度应结算的管理费=（合同总价÷12 个月）×3 个月-考核扣款。

预付款在第一季度服务费中扣除。

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、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，明确履约验收的时间、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内容做好相应配合工作。

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，甲方邀请参加本项目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书的参考资料。

10.5 甲方成立验收小组，按照采购合同的约定对乙方的履约情况进行验收。验收时，甲方按照采购合同的约定对每一项技术、服务、安全标准的履约情况进行确认。验收结束后，验收小组出具验收书，列明各项标准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返还条件挂钩。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《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，甲方向乙方偿付拒绝接受服务合同价款总值的违约金。

11.2 乙方逾期提供服务的，乙方应按逾期提供服务合同总额每日千分之六向甲方支付违约金，由甲方从待付合同款项中扣除。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，乙方应向甲方支付合同价款总额的违约金，如造成甲方损失超过违约金的，超出部分由乙方继续承担赔偿责任。



11.3 乙方所提供的服务的标准不符合合同规定及招标文件规定标准的，甲方有权拒绝接受服务，并可单方面解除合同。

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、履行合同中所发生的一切争议，应通过友好协商解决。如协商不成，由甲方住所地人民法院管辖。

十四、合同生效及其它

14.1 合同经双方法定代表人或授权委托代理人签字并加盖单位公章后生效。

14.2 本合同未尽事宜，遵照《民法典》、《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，甲乙双方各执一份。

甲方：
地址：
法定代表人或授权代表：
联系电话：

乙方：
地址：
法定代表人或授权代表：
联系电话：

签订日期：2025 年 7 月 4 日



合同附件：履约验收方案、服务要求、考核办法

验收方案

一、验收单位

江苏省苏州市吴江区同里镇富士社区居民委员会（具体人员另行安排）

二、验收时间

服务人员到岗后两周内

三、验收内容、标准及程序

验收工作由项目服务范围所属的居民委员会相关工作人员参加。验收工作依据招标文件、采购合同等相关规定和要求执行。

（一）查阅资料

- 1、公司营业执照、相关资质证书等；
- 2、服务人员花名册；
- 3、服务人员身份证、文件要求的相关证书。

（二）现场检查

按要求逐项进行检查，结合招标文件、采购合同等相关规范标准执行。

- 1、根据花名册核对服务人员；
- 2、岗位工作技能胜任的检查。

（三）会签验收文件

- 1、确定会议纪要；
- 2、会签项目验收单。

四、验收标准

物业管理服务工项目验收标准				
项目	名称	验收内容	验收标准	验收方式
查阅资料	公司营业执照	中标单位信息校对	齐全、相符	查看、归案
	服务人员花名册	对人员数量、年龄等要进行校对	齐全、相符	查看、归案
	服务人员身份证、文件要求的相关证书	对人员证照信息校对核对	齐全、相符	查看、归案
现场验收	核对人员信息	姓名、年龄等	齐全、符合	现场检查
	服务设施设备工具	保安器械、保洁工具、养护工具等	齐全、符合	现场检查
	岗位工作技能胜任的检查	岗位工作知识能力的掌握与具备	达到岗位工作要求	现场检验



服务要求：

1. 项目经理（兼保安队长）及保洁主管：

工作职责和范围：除做好保安、保洁本职工作外负责本次物业管理服务保安、保洁工作的整体管理和协调工作，要求身体健康、有一定工作经验。具有一定的应急救护能力，能在社区内进行救护演练、宣传救护知识。需保持 24 小时电话通畅，遇特殊情况随叫随到。

2. 保安人员：

- （1）富土社区办公楼区域内全天候秩序维护服务；
- （2）工作时间固定岗及主要出入口值班；
- （3）工作时间不间断项目区域内巡视；
- （4）项目消防器材巡检安全检查；
- （5）做好车辆进出登记、停车场车辆管理；
- （6）正确使用保安器材消防系统及监控报警设备，确保项目所属区域内甲方及入驻单位财产安全；
- （7）负责项目内无安全隐患发生，第一时间处理突发事件，负责项目秩序维护工作；
- （8）遇突击任务及重大活动时应无条件按采购方要求完成采购方布置的工作，同时要准备好一支突击保安队伍，随时应付各种突击保安工作；
- （9）具有一定的消防及应急救护知识，有处理突发状况的能力；
- （10）保安人员上岗执勤，必须身着保安统一服装，佩戴统一的标志符号。保安服装、标志符号和证件的设计、制作和供应，需满足甲方要求。
- （11）自建房小区乱堆放整治后常态化管理，对弄堂乱堆放，绿化带、小公园种菜现象进行巡查整治。
- （12）配合好文明城市工作。
- （13）对社区范围违章建筑的巡逻。
- （14）协助甲方对自建房小区内店面占道经营、随意丢杂物，有租户流动摆摊现象进行处理。
- （15）协助甲方对自建房小区进行消防巡逻，包括但不限于违规使用煤气瓶立即拉走，有防盗窗私自上锁的立即拆除。
- （16）垃圾分类工作中居民乱扔垃圾及时劝住并上报社区上门做工作，以及外来偷倒垃圾巡查等工作
- （17）服从业主单位临时安排的其他工作，配合社区负责辖区内消防安全、文明城市、大联动工单处置等相关工作，协助社区日常综合管理，协助社区管理建筑垃圾清理以及占道经营、流动摊贩、违规广告牌。

3. 保洁人员

- （1）道路（含两侧，不限于两侧可视范围内）公共区域、绿化区域、空闲地带、广场、



停车场保洁的通用质量要求应达到路面整洁干净应见本色（无积水积泥、无土石杂草、无油污、无树叶树枝等）无各类垃圾（白色垃圾、生活垃圾、工业生产废弃物、建筑垃圾、废弃生活用品等）无杂物乱堆放、无卫生死角，行道树穴干净、边角侧石干净、窞井沟眼畅通干净。明察暗访拍摄到的照片涉及范围，均包含在作业范围内，相关可能发生的费用，投标报价须考虑到报价中。

（2）沙石、泥路应定时保洁，对道路两侧空地视野内清理白色污染物，卫生死角等。

（3）清扫必须做到遵章守纪讲安全，掌握气候顺风扫，路边阴井绕道扫，规范着装整齐，操作工具统一存放指定地点。道路及公共区域路面冲洗，视路实际情况而定。冲洗时间一般应在晚上或清晨。

（4）道路及公共区域保洁质量应达到“六无五净”，即无果皮纸屑、无土石杂草、无积水积泥、无烟蒂、无堆积物、无乱张贴（乱涂写），路面干净（无石子、杂草、树叶、竹叶）行道树穴干净、边角侧石干净、窞井沟眼畅通干净、果壳箱等环卫设施整齐干净。路面应见本色，垃圾滞留时间不超过 60 分钟。

（5）道路及公共区域应全天 8 小时动态保洁，首次普遍清扫应在清晨 8 时前结束。

（6）道路两侧绿化带、花坛带内垃圾滞留时间不超过 60 分钟。

（7）空闲地区、广场、停车场要求无杂物、生活垃圾等污物。

（8）清理保洁范围内道路两侧建筑物外墙、地面、电杆、栏杆灯箱等公共设施和树干上乱张贴、刻画、乱涂写广告、宣传品、电话号码等城市“牛皮癣”。

（9）停车场、公共场所保洁等，包括全区域内新增道路，要求无杂物、生活垃圾、建筑垃圾等污物，无焚烧垃圾现象。

（10）服务区域范围内无乱偷倒生活垃圾、建筑垃圾、工业垃圾，发现垃圾及时处置。

（12）负责社区办公楼区域保洁

①公共场所要求在工作时间以内不间断的打扫，做到“四无”，即无尘、无水、无痰、无烟头，并定期做好消杀、灭四害等工作。

②负责对项目的垃圾分类工作。

③负责排污管道、排水管道、排水沟等的定期(每月至少一次)疏通，保持各排污管道、排水管道、排水沟等的畅通。

④公共区域保持干净无水迹或污垢(地面、墙面、护栏等)，垃圾亭专人打扫每天不少于两次，无杂物、无异味。

⑤负责会议室、办公室的保洁工作。

⑥负责草坪、绿地内无生活垃圾。

（13）做好垃圾清运工作

①垃圾清运时间需配合垃圾中转站开放时间。

②垃圾清运车辆做好垃圾的收集工作，协助甲方及时转运至政府指定处理点，做到垃圾



房内垃圾不满溢。清扫、捡拾中转站周围 5 米内的零星垃圾。

③垃圾收集运输途中做到密闭运输，遵守交通规则。做到不扰民不造成二次污染。

④垃圾清运过程中，严格按照不“抛”、“冒”、“滴”、“漏”的执行标准。

⑤垃圾必须运送到转运站，在进入转运站后的污水排放、倾卸卸料等作业应严格遵守管理规定，并服从管理人员指挥，不得插队争先、态度蛮横造成争吵及肢体冲突。

⑥定期对垃圾房进行清洗及消杀工作（如小区开展垃圾分类）。



考核办法:

项目	序号	考核内容及要求	应得分	实得分
保洁卫生 (40)	1	有工作职责等管理制度、统一着装、佩证上岗、无迟到、早退、工作时不擅离岗位、不聚众闲谈、做私活	8	
	2	地面、道路、绿地、地下车库等无垃圾杂物、污迹、无积水、缝隙内无杂草、无死角等	12	
	3	垃圾箱按规定地点摆放、外观无污迹、灰尘、垃圾日产日清、无过夜垃圾、内胆干净等	8	
	4	区域内设施(包括指示牌、灯具等)无污物、污迹、无粘贴物、无蛛网、灰尘、无乱涂乱划,无斑剥等	12	
保安职责 (30)	1	有工作职责、传达室门卫等管理制度、统一着装、佩证上岗、无迟到、早退、工作时不擅离岗位、不聚众闲谈、做私活	10	
	2	坚持文明服务、礼貌用语,做好来访人员登记、引导服务	5	
	3	做好详细、交接班记录、值班记录等	5	
	4	值班人员严格执行通宵值班制度、认真按规定的作息时间履行巡视、巡视时认真检查各方位区域,并采好巡梗点、巡视时发现可疑人员须盘查,并做好笔录	10	
日常管理 (30)	1	保安、保洁等服务工作中无重大失误、重大责任事故	10	
	2	管理人员严格执行各项规章制度,无迟到、早退、工作时不擅离岗位,配合完成业主的各项要求	8	
	3	建立日常报修、投诉、回访等台账记录	4	
	4	日常管理中无重大业主投诉,无主管单位处罚	8	
合计			100	
考核人员				
			年	月 日
备注: 中标单位必须执行采购单位出台的考核管理等相关文件。				
承包人签字:				

