政府采购合同

项目名称：物业管理服务

项目编号：JSZC-320500-JZCG-G2025-0727

甲方：苏州市姑苏区人民法院

地址：苏州市金储街 298 号

联系人：林成

电话：13771944027

建筑面积：35761 平方米

乙方：苏州书香服务股份有限公司

地址：苏州市道前街 100 号

联系人：曹蒙蒙

电话：15210321097

根据《中华人民共和国民法典》和《中华人民共和国政府采购法》等有关法律法规，为明确采购单位（甲方）和供应单位（乙方）购销过程中的权利、义务和经济责任，双方遵循平等、自愿、公平和诚实信用原则，经友好协商，同意按照下面的条款和条件订立本合同，以资共同遵守。

一、定义

以下术语有特定的含义：

服务是指根据合同规定乙方应承担公共秩序维护（保安）、环境保洁、日常工作用餐及接待用餐的供应和服务工作、会务及日常接待等综合性客户服务，重要会议及各种活动的服务工作、强电、弱电、空调、电梯、供水、消防等所有设备的日常管理、维护保养及一般设备维修、抢修工作等工作和合同中规定乙方应承担的其它义务。

合同价款是指根据成交单位的投标文件和合同规定，乙方在正确地履行合同义务后甲方应支付给乙方的价款。

甲方是指合同中明确规定的实际购买和接受服务的单位。

乙方是指合同中规定的提供服务的单位。

损失是指合同一方因不履行合同义务而导致另一方及第三方的各种损失的费用，还包括守约方为减轻损失或维护权利而需支付的各种调查费用、车旅费用、律师费用等。

二、合同项目及期限

2.1 乙方负责公共秩序维护（保安）、环境保洁、日常工作用餐及接待用餐的供应和服务工作、会务及日常接待等综合性客户服务，重要会议及各种活动的服务工作、强电、弱电、空调、电梯、供水、消防等所有设备的日常管理、维护保养及一般设备维修、抢修工作的服务工作。

2.2 服务期限：2026 年 2 月 1 日-2029 年 1 月 31 日

2.3 服务地点：姑苏区人民法院位于苏州市姑苏区金储街 298 号

三、合同总价款：大写人民币壹仟肆佰零玖万捌仟捌佰捌拾贰元叁角贰分整，小写￥14098882.32。合同总价款包括在承包期内综合服务的需要的服务管理内容、各类人员的工资、加班费、服装、福利、意外险、高温费、节假日补贴以及国家规定的社会保险、管理费、人员培训费、通讯、服装、胸卡、各种税费、保险、劳保、利润、税金、政策性文件规定及合同包含的所有风险、责任等各项应有费用。

四、付款方式

1.付款步骤：

（1）甲方将根据每三个月考核检查情况调整每三个月实际支付金额，实际支付金额可能与合同金额有差异（考核办法和标准详见采购文件第七章）。

（2）付款方式：合同签订后，

1）第一年 2026 年 2 月 1 日-2027 年 1 月 31 日，甲方支付乙方第一年合同金额的 30%的预付款，物业服务费每三个月支付，每三个月实际支付金额=（第一年合同金额-预付款）/4-此三个月所有扣款。

2）后两年 2027 年 2 月 1 日-2029 年 1 月 31 日，甲方不支付预付款，物业服务费每三个月支付，每三个月实际支付金额=后两年合同金额/8-此三个月

所有扣款。

（3）甲方以每三个月支付物业服务费的形式，三个月满后即第四个月的15日之前凭乙方发票付款汇入乙方开户银行。

（4）甲方支付此项费用外不再承担其它任何费用（包括个人），服务人员的薪金、福利、休假日补贴等由乙方付给，与甲方无关。

（5）确因甲方工作需要，乙方应无条件配合甲方完成一些突击工作。如：安排服务人员（内部）临时加班。

（2）按照《江苏省财政厅 国家金融监管总局江苏监管局 江苏省地方金融监督管理局关于在全省政府采购领域推行电子履约保函(保险)的通知》和相关法律法规规定，采购人如向中标(成交)供应商收取履约保证金的，供应商可以以履约保函(保险)的形式代替提供履约保证金。

2.根据国家现行税法对甲方征收的与本合同有关的税费均由甲方承担；根据国家现行税法对乙方征收的与本合同有关的一切税费均由乙方承担。如乙方在履约过程中产生额外的收益，归甲方所有。

3.支付方式：**本次货款以数字人民币形式支付。**

乙方账户信息如下：

开户名称：苏州书香服务股份有限公司

开户银行：中国银行股份有限公司苏州姑苏支行

开户账号：466358193431

数字人民币账户（数币钱包ID）：0042000017770652

五、甲、乙双方的责任

1.甲方责任：

1.1 依本合同约定按期支付合同款项；

1.2 依本合同约定及时组织验收；

1.3 协助乙方进行项目的相关协调工作及约定期限内提供相关资料以利于开展项目。

2.乙方责任：

2.1 乙方负责完成本次采购要求的全部服务工作，乙方应按招标文件以及合同约定的技术规范、标准进行实施，并保证按期、保质保量完成项目的实施工作，对提交的项目质量负责。

2.2 乙方在合同签订后一周内提供全部服务人员配置清单及投标文件中涉及的人员其他证明资料。若乙方在本项目中享受了《政府采购促进中小企业发展管理办法》规定的中小企业扶持政策，根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》第四条第一款第（三）项之规定，还需提供乙方依照《中华人民共和国劳动合同法》与本项目全部服务人员订立的劳动合同。

六、违约责任

1.甲方违约责任：

1.1 在合同生效后，甲方无故要求解除合同的，应向乙方偿付合同总价款 5%的违约金，违约金不足以补偿损失的，乙方有权要求甲方补足。

1.2 甲方逾期付款的应按照逾期付款金额的每天万分之四支付逾期付款违约金，总额不超总价款的 5%。

2.乙方的违约责任：

2.1 在合同生效后，乙方无故要求解除合同的，应向甲方偿付合同总价款 5%的违约金，违约金不足以补偿损失的，甲方有权要求乙方补足。

2.2 乙方未按合同规定的质量要求提供服务，不能完成合同时，甲方有权解除合同，乙方向甲方偿付合同总价款 5%的违约金，违约金不足以补偿损失的甲方有权要求乙方补足。

2.3 乙方应执行国家有关规定（如苏州最低工资标准和其他规定），负责乙方员工的生病、事故、伤残、死亡和劳务纠纷，甲方不承担任何相关责任。

2.4 乙方负有对自己员工的安全责任，甲方不承担任何相关责任。

七、不可抗力

1.如果乙方和甲方因不可抗力而导致合同实施延误或不能履行合同义务，不应该承担误期赔偿或不能履行合同义务的责任。因乙方或甲方先延误或不能履行合同而后遇不可抗力的情形除外。

2.本条所述的“不可抗力”系指那些双方无法控制，不可预见的事件，但不

包括双方的违约或疏忽。这些事件包括但不限于：战争、严重火灾、洪水、台风、地震以及其它双方商定的事件。

3. 在不可抗力事件发生后，当事方应在十五日内以书面形式将不可抗力的情况和原因通知对方。双方应尽实际可能继续履行合同义务，并积极寻求采取合理的方案履行不受不可抗力影响的其他事项。双方应通过友好协商在合理的时间内达成进一步履行合同的协议。

八、争端的解决

1. 甲方和乙方应通过友好协商，解决在执行本合同过程中所发生的或与本合同有关的一切争端。如从协商开始十天内仍不能解决，可向有关合同管理部门提请调解。

2. 如果调解不成，双方中的任何一方可向人民法院提起诉讼。诉讼由合同签订地人民法院管辖。

3. 诉讼费由败诉方负担。

4. 因合同部分履行引发诉讼的，在诉讼期间，除正在进行诉讼的部分外，本合同的其它部分应继续执行。

九、违约终止合同

1. 在甲方因乙方违约而按合同约定采取的任何补救措施不受影响的情况下，甲方可在下列情况下向乙方发出书面通知，提出终止部分或全部合同。

1.1 如果乙方未能在合同规定的限期或甲方同意延长的限期内提供部分或全部服务。

1.2 如果乙方未能履行合同规定的其它任何义务。

1.3 如果乙方在本合同的竞争或实施中有腐败和欺诈行为。为此，定义如下："腐败行为"是指提供、给予、接受或索取任何有价值的东西来影响采购人员在采购过程或合同实施过程中的行为；"欺诈行为"是指为了影响采购过程或合同实施过程而谎报事实，损害甲方的利益，包括投标人之间串通，人为地使采购活动丧失竞争性，损害甲方所能获得的权益。

1.4 若乙方在物业管理管理期间，违反下列规定将被终止物业管理合同：

1.4.1 未按照国家劳动法规定聘用服务人员。

1.4.2 服务人员的工资社保待遇不得低于项目所在地最新政策规定的人均最低工资标准和社保缴费标准。

1.4.3 乙方必须依法用工，拖欠员工工资引起讨薪事件或对项目正常运行造成严重影响的。

1.4.4 在规定的时间内未按甲方要求，调换或增配服务人员的；未经甲方批准擅自调动、调整项目经理及甲方确定为关键性岗位工作人员的；发现配置本项目人员在其他项目兼职的；上述 1 种情况出现 3 次以上的，且拒不改正的。

2. 如果甲方根据以上的规定，终止了全部或部分合同，甲方可以依其认为适当的条件和方法购买与未提供服务类似的服务，乙方应对购买类似服务所超出的那部分费用负责。并且，乙方应继续履行合同中未终止的部分。

3. 如果甲方违约，应承担相应的违约责任。

十、破产终止合同：如果乙方破产或丧失清偿能力，甲方可在任何时候以书面形式通知乙方终止合同而不给乙方补偿。该终止合同将不损害或影响甲方已经采取或将要采取任何补救措施的权力。

十一、政府采购法对政府采购合同变更终止的规定：政府采购合同的双方当事人（指甲乙双方）不得擅自变更、中止或者终止合同。政府采购合同继续履行将损害国家利益和社会公共利益的，双方当事人应当变更、中止或者终止合同。有过错的一方应当承担赔偿责任，双方都有过错的，各自承担相应的责任。

十二、合同转让和分包：本项目不得转让。

十三、需要补充的合同条款：（根据评审过程中或者商务谈判时商定的条款和条件在订立合同时标明）。

1. 服务标准：详见招标文件、投标文件及投标过程中的相关承诺、澄清等有关内容。

2. 在协议有效期内一方不得擅自变更或中止此项协议，如未经双方同意，擅

自变更或中止此项的一方要负违约责任。此项协议需终止，应在协议期内提前半个月以书面形式通知对方。

十四、合同生效

1. 双方签约人为各自法定代表人或被授权代表。

2. 本合同系指本文件及其附件中的所有部分，招标文件、成交单位的投标文件、中标通知书、中标人在采购过程中的澄清和承诺等为本合同不可缺少的组成部分。

3. 本合同自甲乙双方签字盖章之日起生效。

4. 本合同壹式肆份，甲乙双方各执贰份，各份具有同等法律效力。

5. 本合同应按照中华人民共和国的现行法律进行解释。

6. 合同修改：除甲乙双方签署书面修改、补充协议，并成为本合同不可分割的一部分之外，本合同条件不得有任何变化或修改。

甲方（公章）：苏州市姑苏区人民法院

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：

签约日期：2026.1.31

乙方（公章）：苏州书香服务股份有限公司

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：

签约日期：2026.1.31

合同签订地：