合　同

采购人：太仓港经济技术开发区管理委员会　　（以下称甲方）

供应商：江信（苏州）物业管理有限公司　　（以下称乙方）

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》等法律法规的规定，甲、乙双方按照苏州市公共资源交易中心太仓分中心组织的2025年北上海机电五金城物业服务项目（**项目编号：JSZC-320585-JZCG-G2025-0165**）的招标结果，签订本合同。

第一条 服务范围

甲方聘请乙方提供以下服务：

（1）本合同项下的服务指：

本项目为北上海机电五金城物业管理服务项目，保安、保洁、客服、绿化、宿舍管理、接待活动（含商业）及工程维护等物业管理服务。北上海机电五金城位于苏州市太仓市牌楼镇新港中路1号，建筑面积82659.21平方米，是一个集住宅与商业运营为一体的商城集中区，总产证户数586户，其中4幢4层商铺114户，2幢3层商铺10户，37幢3层门店298户，宿舍（住宅）164套间。

服务期限为：2026年1月20日至2027年1月19日。

（2）服务内容：

1、做好本物业范围内的公共秩序维护、安全防范等事项的管理。包括但不限于商城区安全监控、巡视、门岗执勤、商城区内交通与车辆秩序的管理、商城区矛盾纠纷的协调处理及商城区各种突发情况的处置等。

2、公共环境的清洁卫生、垃圾的收集清运、消杀及雨污水管道的疏通、污物吸取处理等。包括但不限于商城区公共环境清洁卫生，商城区共用部位、公共卫生间、公共门窗、道路、走廊、楼梯、庭院、屋顶平台的清洁及垃圾的收集工作。

3、商城区的日常管理、接待活动工作,处理好商城区承租户的正常诉求,解决承租户间的矛盾,按照规定做好商城区甲方资产的管理工作。

4、商城区建筑物、构筑物等共用部位的维护和管理,包括但不限于楼宇基础、楼外墙面、楼梯间、走廊通道、门厅、设备机房、道路等，商城区共用设施设备的运行维护和管理,包括但不限于共用的上下水管道、化粪池、污水井、雨水井、落水管、共用照明、配电系统、供水系统、监控系统、消防设施设备、门禁系统等(月维修费用在1万元及以下的不另行结算)。

(3)服务标准:

乙方人员应严格按甲方的长效管理考核细则要求执行为甲方提供优质服务。

具体要求如下:

1、基础管理:

(1)有完善的物业管理方案,质量管理,财务管理,应急预案,档案管理等制度健全。

(2)设有物业紧急事务联系人员,突发事件、紧急事件等1小时内到达现场并立即与甲方及有关部门取得沟通联系,现场制定处理方案,事前有完善的事件处理预案,事后有详细的事件处理记录。

(3)物业使用人对物业服务的满意率须达到85%含以上。

(4)配合政府做好疫情防控等工作。

2、公共秩序维护:

(1)商城区内配备的安全监控设施有效运行,门岗24小时执勤,巡逻岗按指定位置定时巡逻。

(2)对进出车辆实施智能化管理,引导车辆有序通行、停放。

(3)对火灾、治安等公共性突发事件有应急预案,事发时及时报告有关部门,并协助采取相应措施。

(4)做好商城区内大型活动或上级检查等秩序维护工作，物业公司应及时配备相应服务能力和素质的人员，以保证工作正常的开展。

3、环境卫生管理:

(1)商城区内公共部位的清洁卫生工作包括但不限于道路、停车场、绿地、上人屋面、楼道、楼梯扶手、共用部位玻璃、路灯、楼道灯的清洁卫生工作。

(2)商城区内的雨、污水管道每半年疏通1次;雨、污水井每月检查1次,视检查情况及时清掏;化粪池每月检查1次,每半年清掏1次,发现异常及时清掏处理，并做好检查和实施的相关记录。

4、商城区入住业主的装修施工管理工作：

商城区内企业装修施工中,从事前、事中、事后全程监管并做好书面记录，杜绝一切可能发生的危害甲方及商城区内各方的事件。

5、共用部位、共用设施设备的设备运行、维护、管理：

(1)对房屋共用部位和共用设施设备进行日常管理和维修养护,有详细的维修保养和巡查计划,检查记录和保养记录齐全。

(2)设施设备标识齐全、规范,责任人明确。操作维护人员严格执行设施设备操作规程及保养规范,确保设施设备运行正常，检查记录和保养记录齐全。

6、设施设备改造：

对卫生设施改造、消防改造、社区氛围改造、车辆停放区改造、公共堆放区规划改造、物业用房装修等有详细的改造推进计划及改造费用明细。

7、垃圾清运：

垃圾每天至少清运两次。

7.1、日常管理标准

（1）机驾人员及运输车辆遵守各转运站、管理制度，作业人员行为举止文明，无拾荒行为。

（2）作业车辆遵守交通法规，无闯红灯、超速、超载现象。

（3）作业文明，采取有效措施减少道路扬尘、噪音、占道停放等作业扰民问题。

（4）车辆发生安全事故，须在1小时内口头向采购人报告，12小时内书面向采购人报告。

（5）运输车辆不得从事与垃圾运输作业无关的其他运输活动。

7.2、作业时间及质量要求

（1）运输作业车辆保持容貌整洁、标志清晰、车况良好、停放遵章有序；车辆外表无垃圾乱挂放、污物、灰垢，车内工具摆放整齐。外表和垃圾箱体完好无损，有损坏的，应及时维修。

（2）运输作业车辆严格遵守转运站管理规定，按照各转运车操作规程操作，配合作业人员装载垃圾。

（3）运输垃圾应密闭，在运输过程中无垃圾扬、洒、拖挂和污水滴漏。

对于服务标准，本协议或招标、投标文件中未明确规定或约定的，均以合理期望的对同一业务在相同或类似情况下熟练和有经验的承包商或者运营商的技能、勤勉、谨慎和预见能力的惯例标准。

（4）交付时间、地点：甲方指定。

第二条 组成本合同的有关文件

下列与本次采购活动有关的文件及有关附件是本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力，这些文件包括但不限于：

（1） 招标采购文件（**编号：JSZC-320585-JZCG-G2025-0165**）

（2） 乙方提供的投标文件和投标报价表；

（3） 乙方在投标过程中所作的其他承诺、声明、书面澄清等；

（4） 中标通知书；

（5） 甲乙双方商定的其他文件等。

第三条 合同总价款

合同价格按此次成交价格执行，合同总金额为人民币（大写）**壹佰叁拾万元整（¥1300000 元）**。

合同总价款包括完成本项目所需的所有服务内容、相关劳务支出及其配套的工具耗材、人员培训发生的所有含税费用、支付给员工的

工资和国家强制缴纳的各种社会保障资金，以及投标人认为需要的其他费用等。

除非合同条款中另有规定，本合同执行期间合同总价款不变。

第四条 合同款支付

1、本合同项下所有款项均以人民币支付。

2、本合同项下的采购资金由甲方自行支付，乙方向甲方开具发票。

3、根据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。

4、付款步骤、方式：

甲方依据物业服务合同对乙方服务内容进行月度考核（详见物业管理服务检查考核表），按照以下方式进行物业管理服务费的支付：

（1）乙方当月最终得分在90分或以上的，甲方全额支付乙方当月物业管理服务费。

（2）乙方当月最终得分在75分（包括75分）以上、90分以下的，每下降1分，扣除当月物业管理服务费的1%。

（3）乙方当月最终得分在60分（包括60分）以上、75分以下的，每下降1分，扣除当月物业管理服务费的2%。

（4）乙方当月最终得分低于60分的，则甲方认为乙方未能完成当月的物业管理服务工作，不予以支付当月物业管理服务费，同时扣除履约保证金。

（5）乙方连续3个月考核得分低于60分，甲方有权终止合同，乙方须无条件按甲方要求办理移交、退场手续。

2、甲方支付此项费用外不再承担其它任何费用，服务人员的薪金、福利、休假日补贴、服装费等由乙方承担，与甲方无关。

上述物业管理服务费按月支付，甲方凭乙方开具的有效发票，在每月25日前将上月服务费用以银行汇款或转账支票方式支付到乙方指定账户，每月末中标单位根据采购人对当月内的考核结果得出实际支付金额开具发票，发票必须背书中标单位的收款银行和帐号，并在备注栏中注明合同编号。由采购人汇入中标单位开户银行（付款方式如有变更，按财务部门相关要求执行）

第五条 服务质量、成果要求

1、项目完成后甲方将组织人员进行项目的验收工作，如存在问题，乙方应进行改进，直至验收合格为止；

2、验收标准：按采购文件要求、乙方的投标承诺或国家相关标准。

第六条 甲、乙双方权利义务

1、甲方应当为保证项目服务的完成，给予乙方积极支持，为乙方提供项目实施的必要条件；

2、甲方应当按照本合同约定按时支付合同金额。

3、乙方提交的服务成果未经甲方书面许可，不得向任何第三方泄露。

4、 乙方提供必要的技术培训，协助甲方完成其他需要中标单位配合的服务。

5、乙方根据国家标准、行业标准和规范要求及标书规定的服务质量标准和有关要求，保质保量地完成服务工作。

第七条 知识产权

1、在合同履行过程中，由甲方向乙方提供的资料——包括但不限于程序、文件、报告、说明、图表等均归甲方所有。

2、在合同履行完毕后，乙方依据本合同及本合同附件向甲方提供的任何程序、文件、报告、说明、图表等的知识产权均归甲方所有（但属于乙方或第三方的除外），乙方不得以任何形式使用或向第三方透露。

第八条 保密条款

甲乙双方对在本合同签订、履行过程中知悉的对方资料和信息，除该方作相反的书面说明外，均应视为该方的商业秘密，未经该方书面同意，不得向任何第三方泄露。任何一方因违反保密义务而给另一方造成损失的，应负相应的赔偿责任。无论合同是否变更、解除或终止，合同的保密条款不受其限制而继续有效，双方都应继续承担保密条款约定的保密义务。

第九条 风险责任

根据甲乙双方协商确定。乙方在项目服务期间应制定项目安全实施管理措施，并严格遵守安全管理要求，乙方在项目服务过程中因管

理不当、维护措施不当等因素或不按安全管理要求，造成人员安全或财产损失事故的，其责任均由乙方承担，甲方不承担责任。

第十条 履约保证金（本项目不涉及）

1、乙方应按招标文件的约定要求提供相应的履约保证金。

2、履约保证金的有效期为合同生效之日起至合同主要义务履行完毕止。

3、如乙方未能履行合同规定的义务，或因乙方责任应由乙方承担的赔偿未完成，甲方有权从履约保证金中取得补偿。

4、履约保证金待合同主要义务全部履行完毕后全额退回（不计息）。

第十一条 合同的变更和终止

1、本合同一经签订，甲乙双方不得擅自变更、中止或终止合同。

2、除发生法律规定的不能预见、不能避免并不能克服的客观情况外，甲乙双方不得放弃或拒绝履行合同。乙方放弃或拒绝履行合同，保证金不予退还；且甲方有权停止支付合同价款。

第十二条 合同的转让

1、乙方不得擅自部分或全部转让其应履行的合同义务。

2、乙方在履行合同过程中，不得擅自将服务项目委托给第三方。

第十三条 违约责任

1、在合同生效后，甲方无理由要求终止服务的，应向乙方偿付合同总价款的5%，作为违约金。

2、甲方逾期付款的，应按照逾期付款金额的每天万分之一支付逾期付款违约金。

3、乙方不能按时提供服务（逾期超过十五天视为不能服务），或服务不合格从而影响甲方按期正常使用的，甲方有权解除合同，乙方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。

4、乙方项目组成员须按招标文件承诺人员配备，未经甲方同意不得擅自更换；如更换需向甲方支付赔偿金。

5、乙方在承担上述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。

6、其他未尽事宜，以《民法典》和《政府采购法》等有关法律法规规定为准，无相关规定的，双方协商解决。

第十四条 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10个工作日内提供相应证明。未履行完合同部分是否继续履行、如何履行等问题，可由双方初步协商，并向主管部门和政府采购管理部门报告。确定为不可抗力原因造成的损失，可以部分或全部免除责任。

因合同一方迟延履行后发生不可抗力的，不能免除责任。

第十五条 索赔

如在项目服务提供、使用过程中，甲方发现项目质量与合同内容有不符或不满足国家标准或行业标准，有权向乙方提出索赔，乙方在收到甲方索赔通知后（90）天内应免费进行补救或弥补相应的缺陷。如果乙方在收到通知后(90)天内没有弥补缺陷，或不能弥补缺陷，甲方可采取必要的补救措施，但风险和费用将由乙方承担，同时甲方对乙方行使的其它权利不受影响。甲方因补救措施所承担的应由乙方承担的费用，有权在甲方应支付给乙方的款项中直接扣除。

第十六条 争议的解决

1、因服务的质量问题发生争议的，应当邀请国家认可的质量检测机构对服务项目质量进行鉴定。项目符合标准的，鉴定费由甲方承担；项目不符合质量标准的，鉴定费由乙方承担。

2、因履行本合同引起的或与本合同有关的争议，甲、乙双方应首先通过友好协商解决，如果协商不能解决争议，则向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼；

3、在法院审理期间，除有争议部分外，本合同其他部分应继续履行。

第十七条 诚实信用

乙方应诚实信用，严格按照招标文件要求和投标承诺履行合同，不向甲方进行商业贿赂或者提供不正当利益。

第十八条 合同生效及其他

1、本合同自甲乙双方授权代表签订并加盖公章后，自签订之日起生效。

2、本合同一式 伍 份，甲乙双方各执 贰 份，苏州公共资源交易中心太仓分中心执 壹 份存档，具有同等法律效力。

3、本合同应按照中华人民共和国的现行法律进行解释。

甲方（采购人）：（盖章）　　乙方（供应商）：（盖章）

代表人：　　代表人：

日期：2026 年 1 月 20 日　　日期：2026 年 1 月 20 日