政府采购合同

项目名称：房产大厦物业管理服务

项目编号：JSZC-320500-JZCG-G2026-0012

甲方：苏州市房地产市场和交易管理中心

地址：苏州市人民路 1058 号

电话：0512-65211181

传真：0512-65207757

乙方：苏州市意诚房地产物业有限公司

地址：苏州市莫邪路 434 号

电话：0512-65305972

传真：0512-65305972

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__房产大厦物业管理服务__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 乙方负责房产大厦物业管理的服务工作。

2.2 服务期限：2年（2026年2月16日至2028年2月15日）

2.3 服务地点：根据甲方指定地点。

三、合同总价款：大写人民币叁佰柒拾捌万元整，小写￥3780000.00。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)合同签订后，支付为合同金额的30%作为预付款，剩余款项根据考核每季度支付一次。

(2)在签订合同时，乙方明确表示无需预付款或者主动要求降低预付款比例的，甲方可不适用上述关于预付款的规定。

(3)本合同项下物业服务费由苏州市房地产市场和交易管理中心、苏州市建设工程质量安全监督站、苏州市建筑安装管理处、苏州市建设工程招标投标办公室、苏州市物业管理中心、苏州市建设工程设计施工图审查中心、苏州市抗震办公室等七家业主单位（以下简称“各业主”）根据其独占的建筑面积占总建筑面积的比例进行分摊。该比例为固定比例，不因场地用途改变而调整。各业主的面积组成、分摊部位及对应面积详见本合同附件《2025年10月房地产大厦各单位面积确认表》。该附件为本合同不可分割的一部分。

(4)支付主体：各业主根据附件确定的比例，独立、分别向物业公司支付其应承担的部分。物业公司应向各业主分别出具相应金额有效发票。

(5)支付周期与时间：费用按季度支付。各业主应于每个服务周期结束后的10个工作日内，根据考核结果一次性付清该周期的费用。

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.账户信息

乙方开户名称：苏州市意诚房地产物业有限公司

开户银行：江苏银行苏州葑门支行

银行账号：30220188000002473

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：

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。

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 乙方必须自己完成合同内容，不得自行分包，否则，甲方有权按乙方不能完成合同处理。

2.4 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。

2.5 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。

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：本项目不得转让和分包。

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）。

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）：

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：

签约日期：2026.2.13

乙方（公章）：

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：

签约日期：2026.2.13

合同签订地：苏州市姑苏区

附件：

2025年10月房地产大厦各单位面积确认表

苏州市房地产市场和交易管理中心

区域	202区域	201区域	301区域	3楼档案馆	403区域	七楼餐厅	六楼公摊	地下车库	非机动车	合计
面积	3418.340	195.340	2372.590	1880.500	868.300	177.270	222.343	1141.910	316.820	10593.413

苏州市物业管理中心

区域	201区域	六楼餐厅	六层公摊	地下车库	非机动车					合计
面积	720.840	35.300	16.128	138.290	22.980					933.538

苏州市建设工程质量安全监督站

区域	401区域	501区域	六层603室	602活动室	六楼餐厅	五层公摊	六层公摊	地下车库	非机动车	合计
面积	1242.040	193.716	103.590	130.280	213.350	148.992	46.215	795.840	65.850	2929.873

苏州市建筑安装管理处

区域	301区域	清欠办公室	六层601室	六楼餐厅	五层公摊	六层公摊	地下车库	非机动车		合计
面积	950.446	202.100	121.880	98.050	86.086	29.347	346.060	41.820		1775.789

苏州市房地产测绘有限责任公司

区域	101区域	502区域	402区域	四楼餐厅	六层公摊	地下车库	非机动车			合计
面积	4004.400	950.060	649.870	136.980	143.675	830.420	204.720			6920.125

苏州市建设工程招标投标办公室

区域	402区域	六楼餐厅	六层公摊	地下车库	非机动车					合计
面积	429.000	45.490	11.689	104.050	16.660					606.889

苏州市建设工程设计施工图审查中心有限公司

区域	503区域	七楼餐厅	非机动车	六层公摊						合计
面积	812.990	80.580	31.410	22.047						947.027

苏州市杭办办公室

区域	503区域	七楼餐厅	非机动车	六层公摊						合计
面积	63.680	8.060	2.530	1.776						76.046