政府采购合同

项目名称：JSZC-320500-JZCG-G2025-0652

项目编号：2026 年度苏州市第三中学校物业管理服务

甲方：苏州市第三中学校

地址：苏州市姑苏区谢衙前 14 号

电话：0512-87771313

传真：/

乙方：苏州市姑苏新汇智物业管理有限公司

地址：苏州市姑苏区三元二村 12 号

电话：0512-68350322

传真：0512-58702530

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 2026 年度苏州市第三中学校物业管理服务 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 2026 年度苏州市第三中学校物业管理服务（保安服务、消防控制服务、保洁服务、宿舍管理服务、维修服务、其他采购人合理要求的内容）的服务工作。

2.2 服务期限：2026 年 2 月 1 日至 2027 年 1 月 31 日（一年）

2.3 服务地点：根据甲方指定地点：苏州市第三中学校创办于 1906 年，前身是晏成中学与慧灵女中两所教会学校。学校位于苏州古城区的北寺塔下、平江路旁、狮子林边、善耕桥畔，被桃花坞历史街区、拙政园—狮子林景区、平江路历史街区所环抱。孙中山先生曾于 1911 年为晏成中学题写“其道大光”匾额。1953 人民政府接管后两校合并为公校，并定名为“苏州市第三中学校”；1998 年正式恢复“江苏省重点中学”称号；2004 年晋升为江苏省四星级高中。目前，学校占地面积 33224.64㎡，现有 51 个教学班，学生 1746 人，教职员工 322 人。

三、合同总价款：大写人民币贰佰叁拾万零壹仟陆佰捌拾肆元整，小写￥2301684.00 元 。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）合同签订后分三次付款，合同签订后的第一个月支付合同金额 50%的预付款，在 2026 年 8 月 15 日前支付 40%合同金额，2026 年 12 月 15 日前支付尾款。

注：月度考核 90 分（含）以上为优秀；当月月度款项不扣除；75 分（含）-90 分（不含）为良好，扣除当月月度款项 2%；60 分（含）-75 分（不含）为合格，扣除当月月度款项 5%；60 分以下为不合格，扣除当月月度款项 10%。

单月扣款额 = 扣款比例 × （合同金额/12），累计应扣款项为各月扣款额之总和。所有月度考核产生的扣款将在各支付节点统一累计结算。

在支付合同金额第二笔款项（40%）前，甲方将汇总自合同开始后至该付款节点止的所有月度考核结果，并计算出累计应扣款项，从当期应付金额中一次性

扣除。

在支付合同金额第三笔款项（10%）前，甲方将汇总自支付第二笔款项后至该付款节点止的所有月度考核结果，并计算出累计应扣款项，从当期应付金额中一次性扣除。

（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：苏州市明新汇智物业管理有限公司

开户银行：宁波银行股份有限公司苏州姑苏支行

数字人民币账户（数币钱包 ID）：0022001324980343

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：

乙方（公章）：

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：

签约日期：

合同签订地：

附件：

第七章 物业管理考核办法

考核项目	考核具体内容	标准分	评分细则	考核办法	考核扣分情况	备注
环境保洁卫生(20分)	1．清洁卫生实行责任制，清洁人员有明确的责任范围，实行标准化清洁保洁，保洁人员年龄为50周岁以下。	10分	做到得10分，没做到一次扣0.5分。	看资料看现场		
	2．垃圾日产日清，定期进行卫生消毒灭杀，校园共有部位实行全天候保洁，道路地面无积水、无污垢、无白色垃圾、无瓜皮果壳。对楼梯、扶栏、门窗等按各类标准，每周擦拭1-3次，保持洁净。垃圾桶、垃圾箱等保洁设备，要定期清洗，确保各类设施卫生整洁、美观。校园内宣传栏、各类标牌等定期擦拭，保持整洁，无污迹。	10分	做到得10分，没做到有1项扣1分。	看现场		
保安管理（30分）	1.保安人员足额按时到位，无缺勤、脱岗、漏岗、无证上岗、擅自换岗、顶岗现象。保安人员年龄为50周岁以下，并持保安证上岗。	10分	做到得10分，发现一处未达标扣0.5分。	看资料看现场		
	2.保安全天候落实安全保卫工作，实行24小时值班看守，双人双岗制，并在学生上午、下午放学高峰期时，同值班教师人员一同维护学生秩序。保安夜间做好每2小时巡逻，杜绝夜间睡岗现象，确保无安全责任事故。	10分	做到得10分，发现一处未达标扣0.5分。	看现场		
	3.门岗室人员做好外来人员、车辆进出登记，出入按规定查验，指挥车辆停放有序，无乱放、乱停车辆现象。门岗室配备以上物品二套，包括警棍、抓捕器、辣椒水、盾牌、头盔、防刺马甲、防割手套等安保器材。	10分	做到得10分，发现一处未达标扣0.5分。	看现场		
综合管理(50分)	1.保洁保安人员遵章守纪，工作作风正派、遵章守纪、遵守职业道德，文明服务，服从学校安排。更换物业人员必须及时向校方报备，并提供录用人员基本信息。	4分	不缺少得4分，缺少一项的扣0.5分	查台账听反映看现场		
	2.保洁人员上岗按规定着装，佩戴工作证或胸牌，保安统一着保卫服装，佩戴有效证件，配带规定的保卫器械，要求配备的设施设备应配足配全。	4分	不缺少得4分，缺少一项的扣0.5分	查台账听反映看现场		

	3.制订完善的维修和管理计划，配备专业维修人员，建立维修人员岗位责任制度。	4 分	做到得 4 分，没做到每项扣 0.5 分。	查台账看资料		
	4.工程人员持证上岗，具备相关从业经验，确保证件复印件上墙，做好设备日常检查工作，发现问题及时处理，始终保持设备处于良好状态，确保设备的正常使用，做到无安全事故，报修服务记录齐全。	6 分	服务维修不及时记录不全一次扣 0.5 分，	看现场看资料		
	5.加强校园内设施的日常监管，对损坏的设备和设施要及时发现、及时处理。日常除维修，要对各类设施设备加强保养，保持正常运转与整洁。	6 分	做到得 6 分，没做到一次扣 0.5 分。	看现场听反馈		
	6.每月请专业人员按维保要求对火灾自动报警系统、消防供水系统、消火栓灭火系统、自动喷水灭火系统、防排烟系统、火灾应急照明和疏散指示标志、应急广播系统、消防专用电话、防火分隔设施、电气火灾监控系统及其他建筑消防设施进行维修及保养。	8 分	做到得 10 分，维保工作不全按实际扣分	查台帐看资料		
	7.每月对学校的花草树木按养护要求进行养护服务。	6 分	全部做到得 8 分，养护不全面按实际情况扣分	看现场		
	8.建立员工培训制度，每半年至少开展一次消防、防恐演练；保安各岗位有交接班记录、有值岗工作记录；记录完备,保存完好。	6 分	做到得 6 分，没做到一次扣 0.5 分。	看资料听意见		
	9.在考核检查中，提出存在的问题，需及时整改。	6 分	没有及时整改或整改不到位，每一项扣 0.5 分。如反复出现的，按整改不到位次数加倍扣分。	看现场听反映查台帐		
总分		100 分	得分			