2026年度储备地块年度管护项目合同

项目编号：JSZC-320508-TOPS-G2026-0005

甲　方：苏州市自然资源和规划局苏州国家历史文化名城保护区（姑苏）分局

地　址：苏州市姑苏区竹辉路289号

联系人：徐凌晨

电　话：0512-65228029

乙　方：苏州凯美物业管理有限公司

地　址：苏州市彩香路6号金阊科技产业园3号楼3509室

联系人：陈静

电　话：13915564919

根据苏州市政府采购招标编号 JSZC-320508-TOPS-G2026-0005 号招标文件及该文件的投标文件和中标通知书，甲乙双方就此次中标的 2026年度储备地块年度管护项目 项目事宜，签订本合同书。

一、合同内容：

1、乙方负责提供甲方所需的2026年度储备地块管护项目（标段二）；

2、下列文件为本合同不可分割部分：

（1）中标通知书；

（2）乙方的投标文件；

（3）乙方在招投标过程中所作的其它承诺、声明、书面澄清等；

（4）招标文件及其附件；

（5）合同附件。

3、服务期限：合同签订之日起一年。

自 2026 年 4 月 27 日（具体以甲方通知进场日为准）至 2027 年 4 月 26 日。

地块管护服务管理期间内，甲方有权根据需要提前收回全部或部分委托管理的土地，乙方须在接到甲方通知一个月内无条件完成清场工作，并办理好场地交接手续。管护费用按实际管护时间及面积进行结算。此项合同需终止或续签，应在合同期内提前半个月通知对方。乙方逾期未完成清场工作的，甲方根据实际需要另行委托其他第三方清场的，因此产生费用的，该笔费用甲方有权在合同价款中直接扣除或承担后向乙方追偿。

二、合同价格及费用结算：

1、**暂定合同总价（人民币）：大写：壹佰零壹万捌仟肆佰陆拾肆元整 ，小写：1018464.00 元**。合同单价限价固定，服务费按实际发生甲方向乙方结算，**服务费=管护单价限价*（1-优惠率 4%）*管护服务期限**。乙方的报价包括完成本项工作所需的人工费（含工资、奖金、社会保障金、人身意外险、加班费等）及其它在管理过程中发生的一切费用，还包括设备、车辆、耗材、劳保、各种税费及政策性文件规定及合同包含的所有风险、责任、代理服务费等各项应有费用。同时，除非合同条款中另有规定，否则，合同单价在合同实施期间不因市场变化因素而变动。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。

2、管护单价限价如下：

2.1 驻点管护

每个驻点地块管护费用单价限价为 22 万元/年。

2.2 巡视管护

巡视地块管护费用按月计算。地块面积 50 亩(含)以下的，按 50 亩计费，管护费用单价限价为 0.14 元/平方米，50 亩以上、100 亩(含) 以下的，管护费用单价限价为 0.12 元/平方米。

3、付款方式：

（1）合同签订后，甲方向乙方支付 30%的合同价款作为预付款（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。具体实施要求按苏财购【2020】52 号：一、建立政府采购资金预付款制度的相关规定）。

（2）每季度支付管护费用。从第二季度开始，在每季度结束后的 15 个工作日

之内支付上一季度的价款，甲方将根据每季度考核检查情况调整每季度实际支付金额。

（3）申请付款时需提供以下资料：

a、合格的发票。

b、由甲乙双方及招标代理机构签章的《苏州市政府采购合同履行验收报告》。

c、其他（按照甲方要求）。

（4）本项目付款方式采用数字人民币银行转账。

乙方账号名称：苏州凯美物业管理有限公司

数字人民币账号：0042001913200612

3、如乙方对服务缺陷不予更正，甲方有权另请其他单位更正，所发生的费用在服务费中扣除。

4、若因财政资金拨付延迟导致未及时支付款项，甲方不构成违约，乙方不得以此追究甲方违约责任。

三、乙方工作职责

1、乙方负责 吴门桥街道（南）、虎丘街道、白洋湾街道 的地块所有出入口车辆、人员进出的管理；

2、地块的管护、巡视、驻点、管理工作；

3、地块上围墙的维护；

4、地块上的基础设施、建（构）筑物以及其他附着物等管理和保护；

5、清理地块内闲杂人员，对地块内的案件及时报警，并协助相关部门进行处理；

6、地块卫生的清理、杂草的清除、小水塘的平整和大水塘的看护，禁止在地块内发生地沟油加工、违章搭建、建筑垃圾偷倒等情况，切实做好管理、巡视等工作；

7、甲方委托的其他突发管理工作；

8、甲方安排的其他日常管理任务；

9、乙方须按照本合同及附件的要求对该采购项目进行地块管护服务工作，必须满足且不限于合同附件 1、附件 2、附件 3、附件 4、附件 5、附件 6 条款的要求；

10、地块管护服务履行期间将按照附件 2《地块管护工作考核办法》对该招标项目地块管护服务进行检查考核；

11、地块管护人员上岗执勤， 必须身着统一的保安或物业服装，佩戴统一的标志符号；保安或物业服装、标志符号和“证件”的设计、制作和供应，按国家规定执行；

12、投入地块管护人员要求：按附件 5《劳动组织》规定；

13、**根据实际设置足够的人员保障，24 小时安排巡逻。**

14、地块管护必须配备巡更系统、巡逻车和对讲工具。

15、地块管护服务管理期间内，甲方有权根据需要提前收回全部或部分委托管理的土地乙方在一个月内完成清场工作。

四、甲、乙双方的责任

（一）甲方责任：

1、甲方向乙方移交的土地，原则上以实心围墙围合；

2、甲方根据实际情况提供驻点管护用房，有条件的设置出入口升降防护栏；

3、合同管理期间，甲方须按合同要求及时支付管理费用。

4、甲方指定专人作为联系人予以协调工作。加强与乙方沟通，交流情况，互通信息。尊重乙方工作人员的劳动成果，积极配合乙方工作人员履行好合同所规定的职责和义务。

（二）乙方责任：

1、合同签订时乙方提供具体管护（包括夜间巡逻）方案，指定项目负责人，并在日常管护工作过程中建立管护台账，定期报甲方备案考核。

2、乙方在从事地块管护服务工作中应当做到文明工作、安全管护，采取必要的防火、防电等安全防范措施，乙方在服务过程中，发生自身及第三方人员包括但不限于人身伤害、伤亡事故等一切纠纷、争议，均由乙方负责处理并承担经济和法律上的责任，甲方对此不承担任何责任。如甲方因上述情形向第三方承担责任的，有权向乙方追偿。

3、乙方应按投标文件中承诺的人员投入工作，在服务过程应保持人员的相对稳定。甲方与服务人员不发生任何劳动和雇佣关系，乙方负有对服务人员的全部管理

和安全责任，甲方不承担任何相关责任。乙方应及时调整不适应工作需求的管护服务人员及其员工。如甲方认为该负责人或员工不能胜任本职工作的，必须调整。

4、乙方应经常对员工进行岗位职责和安全教育，加强岗位责任考核。甲方有权要求更换不合格的地块管护人员。因管理不当发生设备设施损坏、被盗等安全事故对甲方造成一定损失的，乙方需承担相应的赔偿责任。

5、在委托管理期内，乙方不得擅自改变土地现状，不得擅自搭建房屋及其他附着物。乙方未按合同约定履行义务，致使地块内的设施造成损坏的，乙方须在破损后48小时内予以修复；对于委托管理土地内有挖石取土、倾倒淤泥渣土、垃圾行为的，乙方应负责整治，恢复原貌，并承担所有费用。

6、在委托管理期内，乙方若发现地块围墙出现破损乙方应及时通知甲方，并由乙方负责维修和重建；发现重大破坏和刑事案件，乙方应及时报警立案并及时通知甲方。因自然灾害等不可抗力造成损失、损坏的，由甲方负责维修和重建。

7、贯彻执行国家、省、市疫情防控政策，落实防控措施，配备防疫物资，配合相关部门做好疫情防控相关工作；及时按照甲方要求完成各项管护工作。

五、违约责任

1、因乙方管护不善，造成地块管护范围内的财产设施等损坏的，或出现问题并造成损失的，甲方有权要求乙方赔偿损失，并有权在合同价款中直接扣除。

2、每季度中，地块管护范围内出现寒山闻钟、12345热线反映、媒体等公众平台投诉和市民信访投诉、未能及时发现问题等现象，经甲方核实为有效投诉的，且为乙方工作不力造成的，则甲方在乙方季度最终考评得分的基础上，每1次有效投诉直接扣除5-10分。

3、季度考核中，地块管护范围内出现非法侵占、非法经营、破坏环境、损坏丢失财产设施、不服从甲方合理的工作安排、甲方安排的其他突击性管理任务完成不好、违反相关法律法规和相关行政执法部门规定行为等，每发现一次有上述情况之一的，经查实确实为乙方工作不力造成的，在季度考核得分的基础上每1次直接扣除20分；情节严重的，造成直接经济损失超过季度看护费总额的，直接扣除季度管护费用，并保留进一步追究乙方责任的权利。乙方逾期未完成清场工作的，甲方根据实际需要另行委托其他第三方清场的，由此产生的费用，甲方有权在合同价

款中直接扣除或承担后向乙方追偿。

4、季度考核中，地块管护范围内因乙方原因发生重大责任事故或致人伤亡事故等，直接扣除季度管护费用，并保留进一步追究乙方责任的权利。

5、乙方将承包的管护服务转包或分包他人，甲方有权解除管护服务合同，并由乙方承担合同总价款20%的违约金。造成其他损失的，甲方有权一并追究赔偿。

6、乙方需认真遵守合同附件1-附件6的各项要求，积极配合甲方的季度考核检查，并落实甲方的整改要求。

六、不可抗力

1、因不可抗力（或甲、乙双方不能控制的原因）不能履行合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任。但合同一方迟延履行后发生不可抗力的，不能免除责任。

2、合同一方因不可抗力不能履行合同的，应当及时通知对方，以减轻可能给对方造成的损失，并应当在合理期限内提供证明。不可抗力因素消除后，双方均应采取措施积极履行合同义务。如一方在不可抗力因素消除后仍怠于履行合同义务，则应承担相应违约责任。

七、合同生效及其它

合同经甲乙双方代表签字并加盖公章可生效。合同须经政府采购管理部门备案。

八、合同的解除和转让

1、甲方和乙方协商一致，可以解除合同。

2、有下列情形之一，合同一方可以解除合同：

（1）因不可抗力致使不能实现合同目的，甲乙双方有权解除合同；

（2）因合同一方违约导致合同不能履行，另一方有权解除合同。

3、有权解除合同的一方，应当在违约事实或不可抗力发生之后三十天内书面通知对方提出解除合同，合同在书面通知到达对方时解除。

4、合同的部分和全部都不得转让。

九、其它

乙方除应为地块管护人员等相关人员提供必要的劳动保护条件外，还应为其办理作业时的人身安全保险和意外伤害险。一切安全责任事故均由乙方负责（保险种

类由乙方自行选择）。

十、附则

1、 合同份数：本合同一式陆份，甲乙双方各执贰份，招标代理机构壹份，政府监管部门壹份。

2、 本合同文件使用中文书写、解释和说明。

3、 本合同履行过程中产生的纪要、协议以及中标通知书、中标的投标文件和招标文件为本合同的附件，与合同具有同等效力。

4、 未尽事宜

本合同未尽事宜应按照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》以及其他相关法律、法规之规定解释，在执行过程中双方在不违背本合同和招标文件的原则下协商解决，协商结果以书面形式盖章记录在案，作为本合同的附件，与本合同具有同等效力，但须提交招标代理机构一份备存。

1、在履行合同过程中，由于客观原因确需调整合同金额的，根据追加的采购计划签订补充合同，但全部补充合同的采购金额不得超过原合同金额的 10%。

本合同首部所载明的双方地址为甲乙双方认可的相关文件、法律文书送达地址，任何一方如更换通信地址应于【3】个自然日内书面通知另一方，未通知的自行承担法院不能送达等不利后果。

甲方签章：

法人或授权代理人：

2026年4月21日

乙方签章：

法人或授权代理人：

2026年4月21日

附件

附件 1　检查与付款

一、检查与考核

甲方每季度要及时对乙方管护服务工作进行检查和考核。检查和考核采取明查与暗查相结合，定期检查与不定期检查相结合。

甲方在检查中发现的问题应及时通知乙方，乙方需立即整改，同时乙方在工作中须与甲方保持密切联系，及时沟通，并上报情况。

二、评分办法

甲方每季度(按三个月计算)对乙方进行考核评分，评分分为季度检查考核评分和平时考核扣分。季度考核总得分为季度检查考核平均分扣除平时考核扣分的总分值。

1、季度考核评分按招标文件附件 2 的内容进行。季度中有 2 次及 2 次以上检查和考核的，以考核得分的平均分值，作为季度考核的最终得分。

2、平时考核评分按以下情节进行：

（1）每季度中，地块管护范围内出现寒山闻钟、12345 热线反映、媒体等公众平台投诉和市民信访投诉、未能及时发现问题等现象，经甲方核实为有效投诉的，，且为乙方工作不力造成的，则甲方在乙方季度最终考评得分的基础上，每 1 次有效投诉直接扣除 5-10 分。

（2）季度考核中，地块管护范围内出现非法侵占、非法经营、破坏环境、损坏丢失财产设施；同时，乙方在履职过程中不服从甲方合理的工作安排、未能够及时完成甲方安排的其他突击性管理任务、违反相关法律法规和相关行政执法部门规定行为等，每发现一次有上述情况之一的，经查实确实为乙方工作不力造成的，在季度考核得分的基础上每 1 次直接扣除 20 分；情节严重、造成直接经济损失超过季度看护费总额的，直接扣除季度管护费用，并保留进一步追究乙方责任的权力。

（3）季度考核中，地块管护范围内发生重大责任事故或致人伤亡事故等，直接扣除季度管护费用，并保留进一步追究乙方责任的权力。

三、付款

乙方季度考核总分值在 85 分(含)或以上的，甲方全额支付乙方当季管护服务

费用。

乙方季度考核总分值在80(含)- 84(含)分的，扣除当季实际管护服务费5%的费用；

乙方季度考核总分值在75(含)-79(含)分的，扣除当季实际管护服务费8%的费用；

乙方季度考核总分值在70含)-74(含)分的，扣除当季实际管护服务费10%的费用；

乙方季度考核总分值在65(含)-69(含)分的，扣除当季实际管护服务费15%的费用；

乙方季度考核总分值在45(含)-64(含)分的，扣除当季实际管护服务费30%的费用；

乙方季度考核总分值在45分以下的，全部扣除当季管护费用。

乙方季度考核总分值连续2个季度考核得分在65分以下或一次在45分以下的，甲方有权终止合同（或协议），并扣除年度管护费用的10%，乙方须无条件按甲方要求办理移交、退场手续。

附件 2　地块看护现场管理季度常规考核打分表

地块管护现场管理季度检查考核打分表

□明查□暗查

序号	考核内容	检查考核扣分项目	考核得分
1	平时考核（30 分）	□人员履职情况不到位的（扣 2-5 分）；□管护设施设备配备不足的（扣 2-5 分）；□管护巡查力度不够，未能及时发现问题的（扣 2-5 分）；□管护地块现状不符合要求的(扣 2-5 分)；£管护地块发生问题，未能及时上报处理产生严重后果的（扣 5-10 分）；£其他甲方认为需要扣分的情况。	
2	人员履职情况（10 分）	□未按招标文件配足管护人员,不按规定统一着装的(扣 1 分)；□驻点管护人员脱岗离岗或工作时间睡觉、打牌等与看护无关行为的(扣 2 分)；□巡查管护人员未按规定的次数、时间巡查的(扣 1 分)；□管护人员不熟悉地块情况的(扣 1 分)；□地块管护范围巡视不深入、检查不到位、发现不及时的(扣 2 分)；□对发现的问题不能有效处置或不及时的(扣 3 分)；□其他甲方认为需要扣分的情况。	
3	管护设施设备情况（10 分）	五）□未按要求做好巡察台账(扣 1 分)；□未按要求定期上报巡查情况(扣 1 分)；□未按要求配备巡更系统的(扣 1 分)；□未配足有效的巡查、交通等工具的(扣 1 分)；□未按要求配备地块管控设施（如栏杆警灯等）的(2 分)；□看护岗亭维护不到位的(扣 2 分)；□驻点岗亭（房屋）安全措施不到位的(扣 2 分)；□其他甲方认为需要扣分的情况。	
4	作用发挥情况（10 分）	□未服从中心工作人员管理，落实工作任务的派遣和安排情况的(扣 2 分)；□未结合标段地块管护现状，开展针对性的地块清理整治情况的(扣 3 分)；□未响应管护地块环境综合整治或突击性整治活动的贯彻落实情况的(扣 3 分)；□未发挥主动能动性，管理地块缺乏有针对性的管护措施办法和对策手段的(扣 2 分)；□其他甲方认为需要扣分的情况。	
5	地块管护现状（40 分）	□管护地块内存在积存垃圾、暴露垃圾不能有效处置的（扣 2-4 分）；□管护地块内存在历史遗留问题不能有效遏制，有所回潮抬头的（扣 2 分）；□管护标段地块内，被经常投诉、重复投诉又得不到有效解决的（扣 2-4 分）；□管护地	

序号	考核内容	检查考核扣分项目	考核得分
		块内有新增建筑垃圾的(扣 2-4 分)；□管护地块内有新增生活垃圾的(扣 2 分)；□管护地块内有新增淤泥（泥浆）的(扣 2-4 分)；□管护地块内有新增土方的(扣 2-4 分)；□管护地块内有新增乱搭乱建现象的(扣 2-4 分)；□管护地块内有新增开荒种菜等现象的(扣 2 分)；□管护地块内有新增垃圾收购点的(扣 2-4 分)；□临时借用地块跟踪管理，若有擅自扩大范围、改变用途、转借他人出租出借的（扣 2 分)；□地块安全隐患排查，对地块内存在隐患的水塘、水沟、围墙未作好警示警线标志，因人为管理不当、措施不力造成一定影响和损失（不含人身财产损失）的（扣 2-4 分)；£其他甲方认为需要扣分的情况。 注：1、以上情节严重的，检查人员有权加倍扣分； 2、同一标段内不同地块有同样问题重复出现的，检查人员有权重复扣分。	
6	综合管理	寒山闻钟、12345 热线反映、公众平台投诉和市民信访等有效投诉，查明为乙方工作不力未能及时发现问题造成的，在季度考核得分的基础上每 1 次有效投诉直接扣除 5-10 分。 地块管护范围内出现非法侵占、非法经营、破坏环境、损坏丢失财产设施、不服从甲方合理的工作安排、甲方安排的其他突击性管理任务完成不好、违反相关法律法规和相关行政执法部门规定行为等，经查实确实为乙方工作不力造成的，在季度考核得分的基础上每 1 次直接扣除 20 分；情节严重的，造成直接经济损失超过季度看护费总额的，直接扣除季度管护费用，并保留进一步追究乙方责任的权力。 季度考核中，地块管护范围内发生重大责任事故或致人伤亡事故等，直接扣除季度管护费用，并保留进一步追究乙方责任的权力。	
得分小计：			
备注			

考核标段及位置：

考核人：　　考核时间：

附件 3　地块管护管理内容及要求

1、交通管制：禁止无关的机动车（看管地块未搬迁的企业及居民用车除外）进入管护管辖区域内部。

2、地块的管护、巡视、管理：加强对地块的管护巡逻，一旦发现地块出现问题要及时进行处理。

3、围墙的维护：保证围墙的完整性，发现破损要及时维修，如有重大损坏应及时报警并通知甲方；

4、设施管理：看管管辖区域内的市政设施、建（构）筑物以及其他附着物等，避免人为偷盗、破坏和污染。

5、治安管理：禁止闲杂无关人员进入地块，维护好地块的治安秩序。

6、问题处理速度：发现问题应及时处理，提高工作效率。

7、甲方委托的其他突发管理任务：配合甲方要求，做好积极应对处理工作。

8、完成甲方安排的各项任务情况：是否能不折不扣完成。

附件 4　地块管护操作标准及劳动纪律

1、地块管护人员须按照国家规定穿戴统一的保安或物业服装、佩带统一的地块管护标志并佩带胸卡，着装必须整洁、整齐，注意仪表、仪容，不得留胡须、蓄长发，上岗时不得戴墨镜；

2、地块管护人员的车辆应按甲方要求在指定地点整齐停放；

3、地块管护人员在工作期间严格遵守作息制度，不得迟到、早退，不得脱岗、旷工；应坚守岗位、尽职尽责，不得擅离职守，不得闲聊、打闹，不得干私活，不得看书、看报，不得下棋、打牌，不得会私客，不得酗酒、抽烟、打瞌睡；地块管护人员相互之间应和睦相处，杜绝争吵、打骂等违纪现象；

4、地块管护人员在工作期间应坚持文明服务、礼貌用语，处理问题要分清是非、坚持原则、实事求是、以理服人、态度和蔼，不讲污言秽语、不刁难群众，严禁打人、骂人、侮辱人格等侵权行为；

5、地块管护人员应遵纪守法、秉公办事，不得侵犯群众的合法权益，严禁以权谋私、徇私舞弊；

6、地块管护人员应认真维护好管护管辖区域内的治安秩序，发现破坏、恶意污染或其它可疑情况以及发生的治安、刑事等案件要及时汇报、妥善处置，配合相关部门调查处理；

7、地块管护人员应做好详细的交接班记录、值班巡逻记录，以备检查；上岗时未经许可不得擅自换岗，有事不能上岗者应提前一天向乙方管理人员请假，经批准并办理登记手续后方可换岗、离岗；

8、未经甲方批准不得在地块进行随意搭建；

9、不得在管护管辖区域内明火操作，不得使用大功率电器（电器使用须报甲方批准），节约用水用电；

10、不折不扣完成甲方安排的各项任务。

附件 5　劳动组织

1、年龄：男性 20-58 周岁，要求政审合格，形体无明显缺陷，外貌端正；

2、乙方应在地块管护合同签定时将现场地块管护人员组织结构、班组分配情况以书面形式汇报甲方，未经甲方同意，乙方不得擅自进行人员调动，同时甲方有权要求乙方对不胜任工作的地块管护人员进行更换；

3、乙方应在工作上保持与甲方的紧密联系，同时乙方管理层必须 24 小时通讯畅通。

附件 6　乙方管理职责

1、乙方派驻甲方执行地块管护任务的地块管护人员是经过乙方岗位培训、政审合格并登记制册的人员，这些地块管护人员的行为规范必须同时严格遵守甲方相关的规章制度、地块管护制度（如保密责任等）；

2、合同有效期内，乙方对派驻的地块管护人员应时刻管理、教育、集训，以提高其队伍素质而适应甲方地块管护工作的需要。乙方要不定期协助甲方实施“四防”检查，经常调查、了解、检查值班情况。乙方根据具体情况对不称职或玩忽职守的地块管护人员进行处理或诉之于法；

3、坚决禁止地块管护人员在管护管辖区域内进行破坏、偷盗等违法乱纪行为，

一经发现，严肃处理；

4、乙方派驻的当班地块管护人数不得低于甲方规定的最低人数要求。