# 苏州市土地储备中心2026年度-2027年度储备土地和存量房源管护服务政府采购合同书

甲方：苏州市土地储备中心

地址：江苏省苏州市姑苏区干将西路980号

联系人：王亦黄

联系电话：0512-68666260

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

联系电话：13915564919

根据苏州景明春和工程咨询有限公司招标编号 JSZC-320500-JMCH-G2026-0001 号政府采购文件及成交单位的响应文件和成交通知书，甲乙双方就此次成交的标的物的购销事宜，签订本合同书。

一、合同内容：

1. 乙方负责提供甲方所需的 苏州市土地储备中心2026年度-2027年度储备土地和存量房源管护服务（标段二）；

| 标段 | 序号 | 管护内容 | 管护面积（亩） |
|---|---|---|---|
| 二标段：金阊街道（含虎丘湿地公园东侧）+沧浪街道 | 1 | 苏州第五人民医院周边地块 | 2.23 |
| | 2 | 韩衙庄28号及周边地块（原中街路床单厂项目剩余地块） | 0.81 |
| | 3 | 东二路南绿化地块 | 5.52 |
| | 4 | 苏州印刷总厂地块 在拆 | 14.38 |
| | 5 | 界石浜西地块 | 29.87 |
| | 6 | 田多里地块 | 26.69 |
| | 7 | 南王家庄地块 | 51.4 |
| | 8 | 原有线电一厂剩余地块 | 3.87 |
| | 9 | 干将桥东南堍、护城河东（苏地2007-B-2号地块） | 12.37 |
| | 10 | 苏州三星电子有限公司剩余地块(金门路801号南) | 8.3 |
| | 11 | 遵义新村地块 在拆 | 5 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | 12 | 原苏州泰子实业有限公司地块 | 15.1 |
| | 13 | 寒山寺停车场地块 | 4.59 |
| | 14 | 阊胥路景德桥西南堍地块（有建筑物） | 4.12 |
| | 15 | 英多光学眼镜有限公司 | 9.73 |
| | 16 | 幽兰巷地块 | 5.02 |
| | 17 | 建筑新村地块 | 7.5 |
| | 18 | 原常熟兴隆工程队地块（三香庙） | 7.55 |
| | 19 | 新兴村地块 | 16.67 |
| | 20 | 界石浜东地块 | 23.25 |
| | 21 | 虎丘湿地公园东侧地块 | 1079.22 |
| | 22 | 盘联街南北两侧（原苏州市东凌纯净水有限公司、苏州通港集团港口机械厂(胥江路 61 号) | 6.21 |
| | 23 | 非矿院三香路大楼地块 | 16.22 |
| | 24 | 劳动路胥江小学（分校）地块 | 7.5 |
| | 小计 | | 1363.12 |

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：采购合同签订后，自甲方通知进场之日起一年。

自_____年____月____日（具体以甲方通知进场日为准）至_____年____月____日。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或存量房源，乙方应无条件配合做好相关交接工作。针对管护地块，乙方须在接到甲方通知半个月内无条件完成清场工作，并办理好场地交接手续。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. 合同总价（人民币）：大写：柒拾肆万捌仟捌佰元整 小写：748800.00 元。乙方的报价包括完成本项工作所需的人工成本（含社保费用）、劳务、运输、仓储、管理、保险、利润、税金、工具、器材、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。报价为最后报价，除非因特殊原因并经甲乙双方协商同意，乙方不得再要求追加任何费用。

同时，除非合同条款中另有规定，否则，合同价格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.付款方式：

（1）合同价款按季分四期支付，每期为合同价款的25%，实际支付金额由甲方根据考核情况进行结算确定。在每季度服务结束且收到乙方提供材料齐全后 15 个工作日之内，支付上一季度的价款。

（2）申请付款时需提供以下资料：

A.合格的发票。

B.甲方要求提供的其他资料。

C.本项目付款方式为数字人民币支付。

乙方账号信息：

账号名称：苏州凯美物业管理有限公司

开户银行：中国银行股份有限公司苏州沧浪支行

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。

**三、服务内容及要求：**

**（一）总体服务要求：**

1.做好管护服务工作；

2.甲方委托的其他突发管理工作；

3.甲方安排的其他日常管理任务；

4.乙方须按照招标文件的要求对该招标项目进行管护服务工作，必须满足且不限于招标文件附件1、附件2、附件3、附件4、附件5条款的要求；

5.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；

6.管护人员要求：按附件5《劳动组织》规定；

7.乙方需配备有效的巡查、交通等工具，并按甲方要求配备地块管控设施；

8.管护服务期间内，甲方将按照附件2《管护工作季度考核表》对该招标项目地块管护服务进行检查考核；

**（二）储备土地管护服务要求：**

1.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.地块上围墙的管护，发现损坏及时上报；若发现围挡或其他简易设施损坏，应及时修复；

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；需对地块上的基础设施、建（构）筑物以及其他附着物等进行消防安全管理；

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. 地块保洁、绿化等环境管理、小水塘的平整和大水塘的管护等工作；

7. 负责地块内的杂草清理、树木修剪等工作；

**8. 每个标段须配备 1 名项目经理，并根据各标段实际情况设置足够的人员保障，至少满足采购需求中要求的人员配置，其中一标段的虎丘湿地公园西北地块和四标段的上方山地块须配备 24 小时驻点管护人员，否则视为非实质性响应；**

9. 乙方须承诺根据甲方要求，每月对其管护地块进行一次全地块视频拍摄提交甲方，并在每季度考核前向甲方汇总提交该季度视频存档；

10. 管护服务期内，甲方有权根据需要提前收回全部或部分委托管理的储备土地，乙方应在半个月内完成清场工作；

**（三）乙方的管护服务要求：**

1. 合同签订时乙方提供具体管护（包括夜间巡逻）方案，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，合同期内若发生人身伤亡、财产损失、安全事故等由乙方处理并承担相应经济损失、责任，与甲方无关；若甲方因此对第三方承担相应责任的，有权向乙方追偿。

3. 乙方须为本项目配备的所有服务人员按规定缴纳社会保险及人身意外险，若工作人员在服务期间内出现的工伤及其他意外事故，均由乙方自行负责，甲方不承担任何责任。

4. 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。如甲方认为该员工不能胜任本职工作的，必须调整。

5. 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。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。

6. 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，致使储备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出现挖石取土等行为的，乙方应负责整治，恢复原貌，并承担所有费用；对于委托管理土地内出现倾倒淤泥渣土、垃圾、土方等情形的，乙方需负责清理，外运出管护地块范围，并承担所有费用。

7. 在委托管理期内，土地管护乙方若发现地块围墙出现破损或倾倒淤泥渣土、垃圾、土方等情形的应及时处理并通知甲方；发现重大破坏和刑事案件，乙方应及时报警立案并通知

甲方。

8. 在委托管理期内，存量房源管护乙方若发现存量定销房存在有渗水、漏水、墙体开裂及门、锁、门窗等损坏、损害现象的，应及时向甲方申请维修，具体维修措施根据甲方要求组织实施；发现电线等房屋附属设备和配套设施被盗现象的，发现存量定销房存在被非法侵占或出租、出借等违规使用情况的，乙方应及时报警立案并通知甲方。

四、甲、乙双方的责任

（一）甲方责任：

1. 甲方按现状向乙方移交地块或存量房源；

2. 合同管理期间，甲方须按合同要求及时支付管理费用。

3. 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. 乙方应提供具体管护（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，合同期内若发生人身伤亡、财产损失、安全事故等由乙方处理并承担相应经济损失、责任，与甲方无关；若甲方因此对第三方承担相应责任并支出合理费用包括但不限于诉讼费、保全费、律师费等，有权向乙方进行追偿。

3. 乙方应在合同签订后 5 个工作日内向甲方提供为本项目所有服务人员缴纳社会保险及人身意外险的凭证复印件并加盖公章，并确保保险在合同期内持续有效。未提供或保险失效的，甲方有权暂停支付合同价款，直至乙方提供有效凭证。若工作人员在服务期间内出现工伤及其他意外事故，均由乙方自行负责，甲方不承担任何责任。

4. 乙方应及时调整不适应工作需求的管护服务人员。如甲方认为该员工不能胜任本职工作的，必须调整。

5. 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。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。

6. 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，致使储备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出现挖石取土等行为的，乙方应负责整治，恢复原貌，并承担所有费用；对于委托管理土地内出现倾倒淤泥渣土、垃圾、土方等情形的，乙方需负责清理，外运出管护地块范围，并承担所有费用。

7.在委托管理期内，乙方若发现地块围墙出现破损或倾倒淤泥渣土、垃圾、土方等情形的应及时处理并通知甲方；发现重大破坏和刑事案件，乙方应及时报警立案并通知甲方。

8.在委托管理期内，乙方若发现存量定销房存在有渗水、漏水、墙体开裂及门、锁、门窗等损坏、损害现象的，应及时向甲方申请维修，具体维修措施根据甲方要求组织实施；发现电线等房屋附属设备和配套设施被盗现象的，发现存量定销房存在被非法侵占或出租、出借等违规使用情况的，乙方应及时报警立案并通知甲方。

五、违约责任

1.因乙方管护不善造成损失的，甲方有权要求乙方赔偿，赔偿金额按实际损失包括但不限于修复费用、重置成本、第三方索赔金额等计算，并有权在合同价款中直接扣除。对损失金额有争议的，可由甲方委托的第三方评估机构进行评估，评估费用由乙方承担。

2.在委托管理期内，乙方擅自出售、出租、出借存量定销房或用于其他用途等严重行为的，一经查证，视情节依法追究其经济和法律责任。

3.季度考核中，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管护费总额的，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。

4.甲方需要提前收回土地或房屋的，乙方须无条件完成清场工作。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。

5.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。

6.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。

7.季度考核中，乙方被查实有如下情形之一的，甲方可在经考核后，在甲方应该支

付的季度管护费中直接扣除 5%作为违约金：

（1）乙方未在管护人员发生变更后 3 个工作日内向甲方报备管护人员更换情况；

（2）乙方投入管护人员少于招标文件要求的；

（3）乙方未给地块管护人员缴纳社会保险及人身意外险。

本条约定的违约金扣除，不影响甲方依据主合同附件 1 的考核评分办法对乙方进行考核扣分。因乙方上述违约行为造成甲方其他损失的，甲方仍有权要求乙方赔偿。

8. 乙方需认真遵守合同附件 1-附件 5 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。合同履行期内，乙方须保障乙方人员的工资发放、人身安全等问题。

9. 因乙方违约给甲方造成损失的，包括但不限于直接和间接损失、为维权支出的诉讼费、律师费、保全费、鉴定费、差旅费、评估费、公证费等，甲方均有权向乙方追偿。

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。

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。

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：本合同一式伍份，甲乙双方各执贰份，招标代理机构壹份。

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. 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%。

5. 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。

6. 因履行本合同发生争议的，双方同意提交甲方所在地法院进行裁判。

7. 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。

甲方（公章）：

法定代表人/授权代表：（签章）

2026 年 5 月 7 日

乙方（公章）：

法定代表人/授权代表：（签章）

2026 年 5 月 7 日

附件：

附件 1　检查与付款

一、检查与考核

甲方组织对乙方管护服务工作进行检查和考核。在检查中发现的问题甲方应及时通知乙方；乙方须按甲方要求立即进行整改，并将整改情况报甲方。

二、考核评分办法

甲方每季度(按三个月计算)组织对乙方进行考核评分，季度考核评分按招标文件附件 2 的内容进行。

三、付款

乙方季度考核总分值在 80 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 75(含)-79(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 70(含)-74(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 65(含)-69(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 60(含)-64(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 40(含)-59(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 40 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 60 分以下或一次在 40 分以下的，甲方有权终止合同（或协议），乙方须无条件按甲方要求办理移交、退场手续。

附件 2　地块管护现场管理季度常规考核打分表

| 序号 | 考核内容 | 检查考核项目 | 扣减分值 | 考核得分 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 人员履职及管护设施设备情况（15 分） | 管护人员未按规定统一着装(2 分) | | |
| | | 管护人员未按规定的频次及范围开展巡查(2 分) | | |
| | | 管护人员不熟悉地块情况的(2 分) | | |
| | | 台账资料不全的(3 分) | | |
| | | 未配足有效的巡查、交通等工具(3 分) | | |
| | | 未按甲方要求配备地块管控设施(3 分) | | |
| 2 | 地块管护情况（85 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(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(2 分) | | |
| | | 未响应上级和看管地块环境综合整治或突击性整治活动的贯彻落实情况(5 分) | | |
| | | 未发挥主观能动性，管理地块缺乏有针对性的管护措施办法和对策手段的(2 分) | | |
| | | 地块管护范围巡视不深入、检查不到位、工作不力未能及时发现问题造成有效投诉的，每发现一次扣 1 分，扣完为止（10 分） | | |
| | | 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，乙方未及时处理的(5 分) | | |
| | | 管护地块存在积存垃圾、暴露垃圾不能有效处置的（5 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（3 分） | | |
| | | 管护地块内有新增建筑垃圾(3 分) | | |
| | | 管护地块内有新增生活垃圾(3 分) | | |
| | | 管护地块内有新增淤泥（泥浆）(5 分) | | |
| | | 管护地块内有新增土方(5 分) | | |
| | | 管护地块内有新增乱搭乱建现象(10 分) | | |
| | | 管护地块内有新增开荒种菜等现象(5 分) | | |
| | | 管护地块内有新增垃圾收购点（10 分） | | |
| | | 临时借用地块跟踪管理，若有擅自扩大范围、改变用途，未及时发现上报甲方的（5 分） | | |
| | | 地块安全隐患排查，对地块内存在隐患的水塘、水沟、围墙做好警示警线标志，因人为管理不当、措施不力造成一定影响和损失的（不含人身财产损失）（5 分） | | |
| 3 | 其他 | 其他甲方认为需要扣分的 | | |
| 4 | 人员配备情况 | 查实有如下情形之一的，在应该支付的季度管护费中直接扣除 5%作为违约金：未在管护人员发生变更后 3 个工作日内向甲方报备管护人员更换情况；投入管护人员少于招标文件要求的；未给地块管护人员缴纳社会保险及人身意外险。 | | |
| 合计： | | | | |
| 扣分明细 | | | | |

被考核单位：　　考核标段及位置：

考核人：　　考核时间：

**附件 3　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）进入管护地块。

2. 做好管护区域内的管护、巡视、管理，一旦发现问题要及时进行处理。

3. 围墙的维护：保证围墙的完整性，若发现地块围墙出现破损或倾倒淤泥渣土、垃圾、土方等情形的应及时处理并通知甲方。

4. 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。

5. 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、存量定销房附属设施、设备(包括门窗、电线、管道)等，避免人为偷盗、破坏和污染。

6. 治安管理：禁止闲杂无关人员进入管护地块或存量房源，维护好管护区域内的治安秩序。

7. 问题处理速度：发现问题应及时处理，提高工作效率。

8. 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。

9. 按甲方要求及时完成甲方安排的各项任务。

**附件 4　管护操作标准及劳动纪律**

1. 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. 管护人员的车辆应按甲方要求在指定地点整齐停放；

3. 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，不得从事与工作无关的活动；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. 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. 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. 管护人员应认真维护好管护区域内的治安秩序，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. 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管护区域内进行随意搭建；

9. 不得在管护区域内明火操作，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。

**附件 5　劳动组织**

1. 年龄：男性 20-55 周岁，形体无明显缺陷，外貌端正。

2. 乙方应在管护合同签定时将管护人员组织结构、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；确需调整的，应在 3 个工作日内须报甲方备案；同时，甲方有权要求乙方对不胜任工作的管护人员进行更换。

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。