物业管理服务合同

采购人（以下称甲方）：中国共产党太仓市委员会政法委员会

供应商（以下称乙方）：江苏新鑫物业管理有限公司

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关于 2026 年物业管理服务项目项目（**编号** JSZC-320585-JZCG-G2026-0023）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：

（2）服务内容：详见采购文件

（3）服务标准：详见采购文件

（4）交付时间、地点：2026 年 5 月 6 日至 2027 年 5 月 5 日，服务地点：太仓市上海东路 92 号。

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-G2026-0023）；

（2）乙方提供的投标文件和投标报价表；

（3）乙方提供的投标文件和投标报价表；

（4）乙方在投标过程中所作的其他承诺、声明、书面澄清等；

（5）中标通知书；

（6）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：贰佰叁拾玖万零伍拾叁元捌角，小写：￥：2390053.8 元整。

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：

（1）依据政府采购相关政策，甲方在本合同签订生效后【15】个工作日内，向乙方支付合同总金额的 10%作为预付款。乙方承诺专款专用，确保物业管理服务质量。后续服务费将按【季度】周期支付，预付款在第一期服务费中结算抵扣。

（2）每个季度合同价款在次季度第一个月内向成交单位支付。

季度物业费用结算根据考核得分，分区间累计结算。即考核得分为 95 分（含）到 100 分，全额支付该季度 2026 年物业管理服务费；考核得分 90 分（含）到 95 分（不含），扣减该季度总费用的 2%；考核得分 90 分（不含）以下，除扣减该季度总费用的 2%之外，每下浮一分再扣减该季度总费用的 1%。扣除的费用甲方将不再向乙方另行支付。

合同期内，如出现月度得分低于 60 分（合格线）或连续 3 个月得分在 60-70（含）分的，除考核扣除当月总承包费用以外，采购单位有权单方面终止合同而不需要承担任何责任。扣除的费用甲方将不再向乙方另行支付。

（3）承包服务期间，如有项目整体分包、转包现象的，采购单位有权单方面终止合同，因终止合同造成的所有损失由承包方承担。承包方服务过程中，采取周密的安全措施，以避免对工作人员、公众和他人人身以及财产造成损害，因承包方操作不当或管理不当，造成人身及其它财产损失，由承包方承担一切责任。中标单位服务中发生责任事故，按照一票否决制确定，考核为不合格，采购方有权单方面终止合同。

（4）中标单位提供的工作人员必须符合采购单位的要求，并将派遣人员相关资料提供给采购单位审核，审核通过后才可上岗，如采购单位认为该员工不能胜任本职工作的，中标单位需无条件配合采购单位更换人员。中标单位应根据考核情况及时整改，若在一个月后仍不整改到位，采购单位有权另请其他单位补充服务并按照所发生的费用在该季度服务费用中按实际支付的双倍费用进行扣除，扣除的费用甲方将不再向乙方另行支付。

（5）甲方支付合同项下费用外，不再承担其它任何费用（包括个人）。

第五条 服务质量、成果要求

1、项目完成后甲方将组织专业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 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。

第十一条 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，不得将服务项目委托给第三方。

第十二条 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，违约金不足以补偿损失的，乙方有权要求甲方补足。

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。

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《中华人民共和国民法典》和《中华人民共和国政府采购法》等有关法律法规规定为准，无相关规定的，双方协商解决。

第十三条 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 5 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。

第十四条 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 2-5 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 5 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。

第十五条 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、在法院审理和仲裁期间，除有争议部分外，本合同其他部分应继续履行。

第十六条 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。

第十七条 合同生效及其他

1、本合同自经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、本合同一式贰份，甲乙双方各执壹份。

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）

代表人：

电话：

日期：2026 年 5 月 6 日

乙方（供应商）：（盖章）

代表人：

电话：

日期：2026 年 5 月 6 日