政府采购合同

项目名称：2026年相城经开区公园养护管理(北桥片区)

项目编号：JSZC-320500-JZCG-G2026-0047

甲方：苏州相城经济技术开发区管理委员会

地址：蠡塘河路900号

电话：15862330507

传真：

乙方：苏州淇誉物业管理有限公司

地址：吴中区东吴南路79号致远大厦

电话：13701418692

传真：

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苏州市相城区北桥街道办事处管辖的相城区成美公园、盛北公园、觉林公园、新北公园、蓝和风冶长文旅产业园北侧无名公园和冶长泾生态文化长廊的综合养护服务（包含综合服务，公共秩序维护与安全管理，保洁服务，绿化养护，公共设施及特种设备的管理）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 乙方负责相城经开区公园养护管理(北桥片区)的服务工作。

2.2 服务期限：一年（根据甲方通知进场）

2.3 服务地点：根据甲方指定地点。

三、合同总价款：大写人民币壹佰陆拾玖万柒仟贰佰捌拾元整，小写￥1697280 。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）支付步骤：按季付款，季度考核结束后，根据考核情况，在考核服务期内按考核结果季度分期支付，考核合格后每季度付款:合同金额/4-考核扣除金额。

每季度总服务费用=（合同价/4 个季度）；

考核后的季度服务费用=（合同价/4 个季度）-该季度考核所扣除的服务费用；

①按照季度考核。根据每季度考核的汇总得分支付相应金额的管理费用。乙方凭合格的发票和考核单位的考核得分汇总表向甲方申请支付相应费用。

②在服务过程中，如中标单位出现两个季度考核得分在 70 分以下，采购人有权终止合同，不视为违约情形，如中标单位对服务缺陷不予更正，招标人有权另请其他单位更正。

③甲方支付此项费用外不再承担其它任何费用（不含小区内重大维修、设备更换及设施改造费用），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。

④确因甲方工作需要，乙方应无条件配合甲方完成一些突击工作。如：安排服务人员（内部）临时加班。

（2）考核办法：

本项目考核为属地街道考核，考核周期为一季度一次，考核总分为 100 分。考核细则按照附件物业管理工作评价标准。物业服务质量评价，评价工作以现场检查为主，评分以百分制计算，每季度评价一次。根据考核得分情况扣除季度服务费，季度得分在 90（含）以上的不扣除费用，季度得分在 90 分以下的，每扣除 1 分，扣除季度服务费用的 1%，不足部分按相应扣分比例扣除。季度付款按照考核情况进行支付。

（3）本物业管理服务合同价款经考核后按照实际进行支付（最终实际的支付金额可能与合同价有偏差）

（4）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.账户信息

乙方开户名称：苏州淇誉物业管理有限公司

开户银行：中国建设银行股份有限公司苏州市东苑支行

银行账号：32201997593051513402

数字人民币：0052223406980313

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：2026.5.28

合同签订地：

乙方（公章）：

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：

签约日期：2026.5.28

物业管理考核办法

采购人定期和不定期地对提供成交供应商的服务进行检查和抽查，检查记录和整改时限反馈成交供应商。并每月对 “清卫保洁及绿化养护”、“公共秩序管理”、“工程维修”、“房屋维护”、 “人员管理”等内容的检查结果进行考核（详见考核表）。

本项目考核分为属地街道考核，考核周期为一季度一次，考核总分为 100 分。考核细则按照附件物业管理工作评价标准。物业服务质量评价，评价工作以现场检查为主，评分以百分制计算，每季度评价一次。根据考核得分情况扣除季度服务费，季度得分在 90（含）以上的不扣除费用，季度得分在 90 分以下的，每扣除 1 分，扣除季度服务费用的 1%，不足部分按相应扣分比例扣除。季度付款按照考核情况进行支付。

附件：物业考核明细表（采购人根据项目实际内容调整考核内容和扣分分值）

序号	考 核 内 容	分值	扣分说明	考核得分
一	综合管理服务	10		
1	建立健全各项管理制度和各岗位工作标准，在醒目位置公示，并制定具体落实措施、考核办法；有关检查有书面记录，设备、设施档案资料齐全分类成册，查阅方便。	2		
2	建立前台、维保、消控室等电话专线，值班员负责接听和管理，负责物业管理范围内服务项目的受理工作；对受理的服务内容进行登记、交办。	2		
3	建立投诉登记回访制度，各岗位有效投诉处理率达 100%，有效投诉次数每月≤3 次；突发事件处理的及时率 100%；各种投诉处理、回复率 100%。	4		
4	员工有责任心、吃苦耐劳、工作规范，遵守各项管理规定，无打架斗殴、吵闹等现象。	1		
5	加强企业文化建设，提升员工工作技能，提高员工队伍稳定性。	1		
二	公共秩序维护与安全管理	20		
1	按规定做好人员、车辆进入区域的规范管理，维护区域安全、正常的环境；对物品进出进行监管，杜绝危险物品进入区域内。	3		
2	对外来施工流动人员管理、巡逻管理、处理突发事件等秩序维护有方案，人员职责明确，方案合理适用；重点区域、部位应每两小时进行一次巡视、检查并记录。	3		
3	管理区域内的监控设备应 24 小时开通，保持完整的监控记录，保证对区域各出入口、内部重点区域的安全监控、录像；做好电梯和消防报警设备（消防报警主机）监控工作。	3		
4	做好车辆引导工作，加强地面停车位的管理，保持停放有序，杜绝乱停乱放现象。严格按照相关要求预留停车位。	3		

5	制定物业突发公共事件的应急预案，并在物业相关办公室予以公布。每年应组织不少于1次的突发公共事件应急演习。	2		
6	消防管理制度健全，建立消防责任制，完善相关标识，专人定期维护消防器材；消防档案齐全、资料更新及时；	2		
7	消防系统设施设备齐全、完好无损，运行正常，巡检、点检、点动记录齐全；有突发火灾应急方案，每年至少进行一次消防宣传和消防演习，无火灾安全隐患。	2		
8	杜绝火灾等责任事故和治安、刑事案件	2		
三	环境保洁服务	15		
1	每月有保洁工作计划，制定检查登记表，落实检查并记录。	1		
2	所有公共区域，做到每日至少清扫两次，巡回保洁，保证环境卫生。	3		
3	公共服务区域内的地面、地毯、扶手、门窗玻璃、玻璃幕墙，沙发、桌子、各类宣传牌、橱窗，天花板、栏杆、楼梯、电梯等，及时清除各种垃圾等杂物，无积灰、印迹、污渍。	2		
4	公共区域内绿化摆放整齐，保持清洁，定期做好洒水等基础保养。	2		
5	公共区域、卫生间无堆积垃圾。	2		
6	服务区域内垃圾桶的存量不超过上缘，垃圾不在筒箱内过夜。垃圾存量不超过三分之二且做到日产日清，定期清洗，每周消毒一次，无明显积水，无蚊蝇。	3		
7	积极推进垃圾分类工作，督促入驻单位精准投放垃圾，做好服务区域垃圾“二次分拣”工作，并负责分类垃圾的集中收运投放。	2		
四	绿化养护服务	25		
1	绿地及道路内树木无死株、半截子树、断枝及明显枯枝，树木生长期无大片光秃落叶，灌木色块草坪基本无空缺。	2		
2	高大乔木应采取防倒有效措施，因台风等灾害天气造成树木倒伏时，应及时扶正同时支撑倒伏树木。	2		
3	乔木修剪定期、整齐，整枝合理均匀；根据树木习性及时剥芽，修剪符合要求，树木通风透光良好，花灌木根据特性修剪及时、准确。	2		
4	草坪要适时进行修剪，保持一定高度，修剪面平整，边角无遗留，草屑及时扫尽运出。	2		
5	绿地及时松土除杂草，保持土壤疏松，松土深度不伤根系。树穴整修，草坪内树穴与绿篱及时切边，草坪与树木、绿篱、草花应有分隔沟。	2		
6	根据实际，对绿化树木及草坪进行适期适量浇水、喷水，连续两周无降雨必须启动抗旱应急预案，确保各类植物无干旱致死情况发生。雨季绿地内无积水，坑坑洼洼必须及时填平，确保雨后积水及时排除，道路景观林带	3		

	内沟渠畅通无堵塞现象。			
7	造型植物适时修剪，常绿品种单片修剪为半馒头型，边缘清晰，休眠季节及时疏枝；松类造型植物每年冬季必须全面造型一次，造型工具及材料选择合理，不破坏树体，伤口处理及时、科学，造型叶片无重大失误。	3		
8	乔灌木、草坪、地被植物按要求及时施肥，施肥后及时覆盖。施肥方法适当，用量合理，不产生肥害。公园绿地大乔木及开花花灌木必须开环形沟进行肥料深施。	3		
9	发现病虫害应主动及时汇报，积极防治。	3		
10	结合冬季树木涂白，及时清理消灭越冬虫蛹、虫茧及有关病原体。及时修补树洞。	3		
五	**公共设施、特种设备及采购内容中的设备设施日常巡检、维护及维修**	**15**		
1	按规定编制年度保养、点检计划和月度工作计划并执行；每日监测设备运行正常，定期校验并记录；设施设备保养良好，无明显锈蚀，无重大管理责任事故。	2		
2	按标书规定时间排除故障，保证各弱电系统正常工作；安防系统等智能化设施设备运行正常，巡检及时记录完整。	2		
3	建立严格的高配供电室岗位责任制，高低配交接班制度、高低配室操作规程制度、高配倒闸操作制度、工作票制度、高低配及维修巡回检查等制度；高配变电房 24 小时双人双岗值班，夜间能应急维修；变（配）电柜、低压配电柜运行正常，符合工作要求，各类表计显示正常。	1		
4	严格执行用电安全规范，确保用电安全；制订停电应急处理预案；应急照明设施完好，有编号、有点检记录。	1		
5	确保风机等系统通畅，各种管道阀门完好，仪表显示正常，无跑、冒、滴、漏现象。	1		
6	按月度工作计划，完成相关任务，推进设备间标准化建设。	1		
7	设施设备做到安全运行和节能操作，发现故障立即报告并及时排除，调整各通道公共照明模式，节约用电；公共照明、水电设施每天检查一遍。	1		
8	水、电设备、门锁维修不过夜；遇电路故障断电，水管爆裂、水龙头漏水、门锁开不了、门窗便池毁坏及墙面破损，要随时修复；排水管、排污管要保持畅通，如有堵塞应立即疏通，厕所堵塞应当天疏通（需换厕盆的除外）。	2		
9	日常维修接到报修信息后，必须 15 分钟内赶到现场进行处理。若无能力修复，立即报告相关部门的有关人员及领导；配合专业单位进行保养及维修工作。	2		
10	工程综合维修人员日常工作，实行定期巡查维修制；巡查内容包括配电设	2		

	施、照明及供电设施、空调设施、消防设施、通风设施、给排水设施、房屋及装修设施、室外构筑设施、其他公用设施；每天对所有公共区域和房间进行巡查，并随时记录和处理；每天检查各个电热水器。			
六	**人员配备、管理**	15		
1	服务区域内各岗位人员按要求配备，无缺人顶岗现象；其中工程人员专业资质中级工占比 50%以上，高级工占比 20%以上，技师占比 5%。	2		
2	所有员工资质不得低于招标书规定，所有相关人员要求政治上可靠，身体素质好，无不良行为记录，知晓本岗位的服务礼仪；重要岗位人员必须经采购单位人事部门考核、政治审查通过后方可录用。	2		
3	保持人员的稳定，管理及工程人员年流动率不超过 10%，普通服务人员的年流动率不超过 20%。遇调动或辞职时，管理主管和工程综合维修人员提前 20 天、保安提前 10 天、保洁提前 7 天告知业主并得到同意后才能更换，按要求及时补充相应人员，提前做好交接班，新到人员档案信息及时备案到采购单位。对业主认为无能力、工作失职或不合适人员，应立即更换。	3		
4	资金使用按要求实施。	2		
5	利用公园公共部位开展活动等需属地街道同意后实施	2		
6	保安年轻 40 岁以下不少于 5 人的	2		
7	为所有员工购买工伤险，及意外险的	2		
合计	注：考核办法为集中检查结合日常巡查的方式进行，每发现一处不合格项，扣 0.1—3 分/次，以上项目情况严重、影响较大的加倍扣分。	100		