# 国家税务总局太仓市税务局2026-2028年上海路办公区、城厢分局和农村分局物业管理服务合同

甲方：国家税务总局太仓市税务局

地址：太仓市县府东街97号

电话：0512-53721829

乙方：苏州市康鑫物业管理有限公司

地址：昆山市张浦镇新吴街24号

电话：0512-57888568

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》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国家税务总局太仓市税务局关于太仓市税务局2026-2028年上海路办公区、城厢分局和农村分局物业管理服务项目（编号：JSZC-320585-JZCG-G2026-0041 ）的招标结果，签订本合同。

一、合同所涉及的物业基本情况及范围

1.服务对象：太仓市税务局上海东路办公区、城厢分局、沙溪分局、璜泾分局、浏河分局。

2.物业类型：办公类物业管理服务。

3.服务内容：物业管理内容包括提供保洁、公共秩序维护及消防安全、设备设施维护修理（除空调、电梯、消防设备）、食堂餐饮服务、会务服务等综合性服务。

4.服务地点：太仓市税务局上海东路办公区、城厢分局、沙溪分局、璜泾分局、浏河分局办公地点。

5.物业服务范围、内容以招标文件规定为准。

二、合同总额

本合同总价款人民币 肆佰贰拾伍万捌仟壹佰贰拾玖元贰角（大写）：（￥：4258129.2元 ）（含税）。合同金额包含了乙方履行本合同项下服务所需的一切费用，包含但不限于完成该项工作所需的服务内容、管理要求、各种费用、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。

三、合同期限

本合同自 2026 年 7 月 1 日至 2028 年 6 月 30 日（24 个月）

四、价格与支付

1. 合同基准价格按此次中标价格执行，月度合同金额=合同总金额/24。甲方将根据《月度考核表》检查情况调整每月实际支付金额，实际总金额可能与合同总基准金额有差异。

2. 付款方式

2.1 付款步骤：合同签订后，中标方完成进场和交接手续并实际提供服务满 10 日后，结算合同金额的 10%作为预付款，预付款部分中标方应单独开具发票，甲方在收到发票后的 10 个工作日内支付，服务费按月支付，考核得分为 90 以上的（含 90 分）不扣款，考核得分低于 90 分高于 85 分（含 85 分）扣除月度合同金额的 5%，考核得分低于 85 分高于 80 分（含 80 分）扣除月度合同金额的 10%，考核得分低于 80 分的扣除月度合同金额的 20%。所有扣分项目物业公司均应在限期内整改到位，整改不到位的每一项惩罚性加扣物业管理费 1000 元。每月应付金额=月度合同金额*（1-扣款比例）-整改加扣（四舍五入至分位）-预付款余额（本合同项下应付金额始终计为非负数，若经核算出现负值，则当期应付金额按零执行，预付款余额结转至下一结算周期参与计算）；服务全程无扣款的，最后一个月支付时补足或扣除因四舍五入产生的与合同总金额的差额。

如发生连续二个月考核得分低于 80 分的，采购人有权终止合同，中标方无条件按采购人要求办理移交、退场手续。

2.2 付款方式:在收到乙方开具的真实有效的发票后以转帐方式直接转入乙方的账户。

2.3 付款时间：根据每月综合考核情况支付考核当月的物业管理费用。原则上自收到乙方开具的真实有效的发票后 10 个工作日内将资金支付到合同约定的乙方账户上。

2.4 乙方在实际服务中，若服务期限有增减（增减需以甲乙双方书面签署的确认文件为准），按实结算。

3. 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。

4. 在甲方临时主办的大型会议、接待等公务活动时，如物业管理岗位原配置的人数不能满足需要，乙方应随时抽调具备相应服务能力和素质的人员加强力量，以保证正常业务的开展，此相关费用包含在中标金额中，不另行结算。

**五、服务标准：**见中标单位（乙方）报价文件及本技术服务文件及招标过程中的相关承诺、澄清等有关内容。

**六、检查**

1. 检查标准:（投标文件及本招标文件的有关内容）。

2. 考核方法:（投标文件及本招标文件的有关内容）。

3. 有关服务工种的人员，必须按国家规定具备相关工种的上岗证条件，并按国家有关部门规定，定期体检且有年审合格记录，体检费由乙方承担。

**七、合同双方的权利和义务**

（一）甲方的权利和义务

1. 审批乙方拟定的物业管理规章制度和实施细则。

2. 审批乙方拟订的物业管理服务年度、季度、月度计划。

3. 检查监督乙方管理工作的实施及制度和计划的执行情况；检查人员配备和设施设备配置情况（人员配备和设备设施配置要求详见招投标文件）。

4. 有权要求乙方对违反合同规定的行为和未能达到合同约定的服务标准或工作细则的行为进行限期整改，整改无效的，以政府有关部门鉴定为准，甲方有权延迟支付管理服务费用，要求乙方赔偿经济损失并可追究乙方违约责任后果。

5. 有权对乙方的工作提出合理建议并要求乙方认真对待并及时处理。

6. 有权对甲方认为不称职的人员提出撤换的要求，乙方须根据甲方要求及时完成人员的替换。

7. 有权要求乙方使用符合有关质量和安全标准的工具、物品及消耗材料等，对所使用的品种、品牌有知情权和建议权。

8. 对乙方在物业管理服务时投入配置的设备、设施、工具以及相关用品的数量、质量及使用状况有监督权利。

9. 有权要求乙方按双方约定的管理标准提供物业管理报告等管理信息。

10. 委托乙方对违反物业管理法规政策的行为进行处理，包括责令停止违法违规行为，要求赔偿经济损失及支付违约金。

11. 不得无故干涉乙方依法或依本合同规定所进行的管理服务活动。

12. 协调处理合同生效前发生的管理遗留问题。

13. 按合同规定及时支付管理服务费用。

14. 协助乙方做好物业管理服务工作。

15. 承担在本招标文件中标明收费另协商和其他应由招标单位承担的费用。

16. 法规政策规定的甲方应有的其它权利和义务。

(二) 乙方的权利和义务

1. 拟订物业管理规章制度和实施细则，经甲方书面审批同意后予以实施。

2. 拟订物业管理服务年度、季度、月度计划，经甲方书面审批同意后予以实施。

3. 接受物业管理主管部门、有关政府部门和甲方的检查监督。

4. 乙方要保证按照招标文件规定配备的人员和设施设备的配置。

5. 乙方有权要求甲方办公人员遵守有关物业管理制度。

6. 乙方有权对安全、消防的突发事件进行应急处理(如盗窃、火灾等)，并及时报告甲方有关人员。

7. 对大楼公用设施不得擅自占用和改变使用功能，如需改、扩建完善配套项目，须报甲方和有关部门批准后方可实施。

8. 建立本物业的物业管理档案并负责及时记载有关变更情况。

9. 及时向甲方提交各类重大和突发事件处理的报告。

10. 加强乙方员工职业道德和法制教育，做好保密工作。

11. 因乙方原因（不可抗拒因素除外）而导致发生安全责任事故或导致甲方和任何第三方出现人员或财产损失的，乙方自行承担有关责任，并作出相应赔偿，甲方有权追究乙方的违约责任。

12. 本合同解除或终止后，乙方应积极配合甲方完成清点及交接工作（以甲乙双方签署的书面交接文件为准）。

12. 乙方应在本协议签署后的【叁】日内完成物业管理所必须的准备工作并进驻大楼提供正常服务。

13. 乙方应提前向甲方提供乙方工作人员的基本信息、资质证明等甲方要求提供的资料，由甲方审核确认人员信息。

14. 法规政策规定的乙方应有的其它权利和义务。

**八、违约责任：**甲、乙双方如有采取不正当竞争手段而取得管理权或致使对方失去管理权，或造成对方经济损失的，应承担全部责任。

1. 乙方的违约责任：

乙方出现下列情况之一的，甲方有权解除合同并要求乙方支付当年合同价款【5%】的违约金，违约金不足以弥补甲方实际损失的，以甲方实际损失为准：

1.1 乙方自身原因导致不能切实履行合同义务的；

1.2 乙方不能实现合同规定的管理目标和服务质量；

1.3 乙方原因导致出现重大安全责任事故的；

1.4 乙方长期（3 个月以上）不能按照合同规定配备足够人员的；

1.5 因乙方或乙方工作人员原因造成甲方直接经济损失三万元（含）以上的；

1.6 月考核联系 2 次分数低于 80 分的

1.7 月考核累计 3 次分数低于 85 分的；

1.8 未经甲方书面同意擅自转包、分包的；

1.9 未按时提交计划、报告，经甲方催要后仍拒不提交或未在规定期限内提交的；

1.10 乙方不能按时进驻大楼提供服务，且经甲方催告后仍不能在甲方规定期限内提供服务的。

2. 甲方违约责任：

2.1 如因甲方原因，直接造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方相应补偿；乙方有权要求甲方限期整改，整改无效的，有权终止合同。

2.2 因甲方房屋建筑或设施设备质量或安装技术等原因，造成重大事故的，由甲方承担责任并负责善后处理。因乙方管理不善或操作不当等原因造成重大事故或设备设施损毁的，由乙方承担责任并负责善后处理（产生事故的直接原因，以政府有关部门的鉴定结论为准）。

2.3 甲方逾期付款的，应按合同订立时 1 年期贷款市场报价利率支付逾期付款利息。

3. 任何一方存在欺诈行为（包括但不限于以谎报事实或隐瞒真相的方法来影响对方当事人在合同签订、履行过程中的行为）的，一经发现，对方当事人以书面通知违约方解除本合同。

**九、合同生效及其它：**

1. 下列文件为本合同不可分割部分：

①中标通知书；

②乙方中标的投标文件；

③采购文件。

2. 合同经甲乙双方代表签字并加盖公章（或合同章）后即生效。

3. 合同签订后双方即直接产生权利与义务的关系，合同执行过程中出现的问题应按照《民法典》的规定处理，在合同履行过程中，双方如有争议，首先应进行友好协商，协商不

成，任何一方均可向甲方所在地人民法院提起诉讼，由此产生的诉讼费、律师费、保全费、保全保函费、执行费、鉴定费等费用均由违约方承担。

4. 合同在执行过程中出现的未尽事宜，双方在不违背本合同和采购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。

5. 本合同一式四份，甲乙双方各执两份。

甲方（采购人）：（盖章）　　乙方（供应商）：（盖章）

代表人：　　代表人：

日期：2026 年 6 月 30 日　　日期：2026 年 6 月 30 日