常州市紫薇园人防疏散基地园区物业服务项目

采购合同

项目编号：JSZC-320412-JZCG-G2026-0018

采 购 人：常州市武进区发展和改革局

投 标 人：江苏大道物业服务有限公司

采购人（以下称甲方）：常州市武进区发展和改革局　　合同编号：

投标人（以下称乙方）：江苏大道物业服务有限公司　　合同时间：2026 年 6 月 15 日

签订地点：

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，甲乙双方按照武进区政府采购中心的采购结果签订本合同。

第一条　采购内容

1、项目名称：常州市紫薇园人防疏散基地园区物业服务项目

2、采购内容：常州市紫薇园人防疏散基地园区物业服务项目（包括园容保洁、公共设施设备管理、公园安保、讲解接待客服等）

3、服务范围：物业范围除常州明都紫薇花园酒店 1、2、3 号楼、4 号楼、景观河、古屋及接待用房、蒙古包区域、顾国建大树种植区域、户外拓展区、婚纱摄影区域以外的游客集散中心、游客码头、公共厕所、喷泉、道路、停车场、绿化区等,管理面积约 214000 ㎡。

4、服务期限：二年，合同一年一签，考核合格续签下一年合同。

本次签订的服务期为 2026 年 6 月 15 日至 2027 年 6 月 14 日。

5、其他：

第二条　合同总价款

本合同人民币总价款为 1029480 元/年（小写），壹佰零贰万玖仟肆佰捌拾元/年（大写）。

第三条　组成本合同的有关文件

下列关于本次采购活动方式相适应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）采购文件；

（2）投标文件；

（3）中标通知书；

（4）中标人在投标、评标过程中所作其它有关承诺、声明、书面澄清；

（5）甲乙双方商定的其他文件等。

第四条　权利保证

乙方应保证甲方在合同履行期限内不受第三方提出侵犯其专利权、版权、商标权或其他权利的起诉。一旦出现侵权，乙方应承担全部责任。

第五条　质量保证和售后服务

1、乙方应按采购文件规定的服务要求、技术要求、质量标准向甲方提供服务。

2、质量保证：详见投标文件。

3、售后服务：详见投标文件。

采购文件、投标文件、合同条款及中标通知书，中标人在投标、评标过程中所作其它有关承诺、声明、书面澄清等均为合同不可分割的部分，与主合同具有同等法律效力。

第六条　验收

验收主体：采购人

验收时间：履约验收条件达到时，采购人应当在5个工作日内启动履约验收工作，并向供应商发出《政府采购履约验收通知单》。

验收方式：采购人应当成立验收小组，负责采购项目履约验收具体工作。（技术复杂或专业性强的政府采购项目，可以邀请有资质的第三方专业机构参加验收并出具专业意见。对于采购人和使用人分离的采购项目，采购人或其委托的采购代理机构应当邀请实际使用人参与验收。政府向社会公众提供的公共服务项目，验收时应当邀请服务对象进行公共服务项目满意度评价，评价结果作为履约验收的参考依据。）

验收内容：验收小组应当制定验收工作实施方案，按照方案开展验收，出具验收意见。

验收标准：应当符合政府采购合同约定、乙方投标文件的承诺、法律法规以及国家强制性标准等，对服务类采购项目，可以参照行业标准、专业标准等。

第七条　付款

1、本合同项下所有款项均以人民币支付，乙方向甲方开具发票。

2、付款方式：

1.乙方按要求每完成一个季度的服务后，甲方付合同价的25%（按照考核结果确定服务费）。

2.考核扣款：

（1）每月综合得分95分以上（含95分）为达标，95分以下每低1分扣1000

元，低于 90 分的每低 1 分扣 2000 元，低于 85 分的每低 1 分扣 3000 元。低于 85 分的，给予警告一次。连续有三次警告的，将扣除当年合同金额的 10%。

（2）考评分在 80 分以下即为未达到管理要求，连续 2 个月考评分在 80 分以下且不积极整改的，甲方可终止合同，同时追究责任。

（3）如有甲方发现重大问题的或媒体曝光的重大问题，当月考评扣 5 分，扣罚 10000 元，在当季度付款时直接扣除。

根据考评结果，不按规定时间整改的，该项内容双倍扣分。

第八条　违约责任

1、甲方无正当理由拒绝验收或拒付合同款项的，应向乙方偿付合同总价 10%的违约金。

2、甲方逾期支付合同款项的，每逾期 1 天应向乙方偿付欠款总额 0.5%的滞纳金，但滞纳金总额累计不得超过欠款总额的 5%；一旦滞纳金总额累计达到欠款总额的 5%，乙方有权解除合同。区财政因素除外。

3、乙方无法完成项目的，应向甲方支付合同总价 10%的违约金，同时甲方有权解除合同。

4、乙方逾期完成项目的，每逾期 1 天应向甲方偿付逾期交付合同总额 0.5%的滞纳金，但滞纳金累计不得超过逾期交付合同总额的 5%；一旦滞纳金总额累计达到逾期交付合同总额的 5%，甲方有权解除合同。逾期超过 1 年，视乙方无法完成项目，项目自动终止，甲方停止支付剩余款项并按相关条款进行处理，剩余款项包括已经申请但并未支付款项。

5、乙方完成的项目不符合要求的，应按照甲方选择的下列一种或多种方式承担赔偿责任：

(1)在甲方同意延长的期限内交付符合要求的提供服务并承担由此给甲方造成的一切损失；逾期未完成或完成的项目仍不符合要求，乙方应向甲方支付合同总价 10%的违约金，同时甲方有权解除合同。

(2)在甲方规定时间内，修正有缺陷的部分以达到合同规定的要求并承担一切费用和风险，同时承担甲方因此所遭受的全部损失；

(3)按合同规定同种货币退还甲方已付款项，同时承担由此发生的一切损失和费用，包括但不限于利息、银行手续费及所需的其他必要费用。

6、乙方未按规定和承诺提供伴随服务、售后服务的，应向甲方支付合同总价5%的违约金。

7、违约方承担违约责任并不影响其合同项下的义务(合同解除的除外)。

8、其他：

第九条　不可抗力

1、不可抗力，是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况，如战争、动乱、瘟疫、严重火灾、洪水、地震、风暴或其他自然灾害等。

2、任何一方因不可抗力不能履行本合同规定的全部或部分义务，应尽快以书面形式将不可抗力的情况、原因及对履行本合同的影响等及时通知另一方。同时，遭受不可抗力影响的一方有义务尽可能及时采取适当或必要措施减少或消除不可抗力的影响，因未尽本义务而造成的相关损失由其承担。

3、发生不可抗力事件，任何一方均不对因不可抗力无法履行或迟延履行本合同义务而使另一方蒙受的任何损失承担责任，法律另有规定的除外。

4、合同各方应根据不可抗力对本合同履行的影响程度，协商确定是否终止本合同或是继续履行本合同。

第十条　合同的变更和终止

1、除《政府采购法》第五十条规定的情形外，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　合同的终止

本合同因下列原因而终止：

(1)本合同正常履行完毕；

(2)因不可抗力导致本合同无法履行或履行不必要；

(3)任何一方行使解除权解除本合同；

(4)合同的继续履行将损害国家利益和社会公共利益。

除上述情形外，甲乙双方不得擅自终止合同。

第十二条　争议的解决

1、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，则采取以下第 （1） 种方式解决争议：

（1）向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼；

（2）向甲方所在地仲裁委员会按其仲裁规则申请仲裁。

2、在仲裁期间，本合同应继续履行。

第十三条 合同生效及其他

1、本合同由甲乙双方签字、盖章后生效，并通过“苏采云”系统在线签订。

2、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） 乙方（投标人）： （盖章）

地址： 地址：

法定（授权）代表人： 法定（授权）代表人：

年 月 日 年 月 日

★.备注：甲乙双方必须以本格式文本拟订合同。

1.常州市紫薇园人防疏散基地园区物业服务项目考核细则

常州市紫薇园人防疏散基地园区物业服务项目考核细则

序号	标准内容	规定分值	评分细则	分值
一	**基础管理**	20		
1	物业管理建立健全各项管理制度和物业人员工作标准，并制定具体的落实措施和考核办法。	5	无管理制度扣2分，无工作标准扣2分，无落实措施和考核办法扣1分。	
2	根据招标文件要求，维护服务人员数量必须配备齐全，其中项目负责人1人，设备主管及人员共2人，保洁主管及人员10人，保安10人。建立并实行24小时值班及巡逻制度，做好巡逻记录台账。做好物品入园审查工作，不得有违禁物品进入公园，时刻注意公共区域无烟蒂、无明火。	15	符合10分，项目负责人不在现场扣2分，其余人员每少一人扣0.5分。值班及巡逻记录等不规范每处扣1分，发现熄灭烟蒂每处扣0.5分，在燃烟蒂每处扣2分，明火及违禁品入园每处扣5分。	
二	**共用设备管理**	30		
3	制订设备安全运行、岗位责任制、定期巡回检查、维护保养、运行记录管理、维修档案等管理制度，并严格执行。	6	符合6分，每发现一处不符合扣1分。	
4	设备良好，运行正常，专业设备按照规范配合专业单位进行检修和维护，做好台账资料；一般设备做好日常管理维护工作，出现问题及时解决。建立健全物业服务档案。一月内无重大管理责任事故。	8	符合8分，每发现一处不符合扣1分。	
5	做好园内消防设施、排水设施的定期检查与维护，确保正常使用。	8	符合8分，每发现一处不符合扣1分。	
6	室外照明、监控、音响等设备保持良好。有损坏的，及时修复。	8	符合8分，每发现一处不符合扣1分。	
三	**园区维护**	50		
7	保持园区内地面无垃圾，无污迹。	5	符合5分，每发现一处不符合扣1分。	
8	负责园内护栏、座椅等设施的保洁工作以及护面、明沟、渠等的垃圾清理收集工作。	5	符合5分，每发现一处不符合扣1分。	
9	垃圾桶每日至少清理1次，如筒内垃圾超过容量的1/3，立即清理，并摆放整齐，外观整洁。	10	符合10分，每发现一处不符合扣2分。	
10	卫生间及管理用房的门窗、地墙面、水池、道路及侧石、桥梁、景观等园区建筑日常维护到位，保证无破损。	10	符合10分，每发现一处不符合扣1分。	
11	按要求做好其他清洁工作，遇突击任务及重大活动时应无条件按要求完成布置的工作。	5	符合5分，每发现一处不符合扣1分。	

序号	标准内容	规定分值	评分细则	分值
12	景观喷水池全年清洗不少于 6 次。水体保持清洁，不得有漂浮物。	15	全年清洗不少于 6 次，每少一次扣 3 分。水体漂浮物，每发现一处扣 2 分。	
四	**其他奖惩方面**			
13	有突出亮点工作或是出色完成甲方交办的临时任务的，可申请加分。		需提供详细资料证明。	
14	对管理范围内的物业和公用设施不得擅自占用或改变使用功能。		发现一处扣 5 分。	

甲方：　　乙方：

日期：　　日期：

2.紫薇园维护管理服务考评奖惩办法

按照常州市武进区发展和改革局的要求,结合园区实际，制订常州市紫薇园人防疏散基地园区物业服务项目奖惩办法:

（1）采取日常考核检查、不定期检查、专项检查相结合的方式，对中标人的业务进行检查考评。

（2）不定期检查每月一至二次、专项检查每季度一次，由采购人牵头，园区内酒店承租方、中标人参与，进行检查考核。

（3）日常考核、不定期检查、专项检查由采购人负责，重点对园区物业管理服务进行考核。

（4）检查考核扣分情况要求各中标人项目负责人签名确认，并落实整改，不按规定时间整改，该项内容双倍扣分。

（5）检查考核标准（详见考核细则）。

（6）每月综合得分 95 分以上（含 95 分）为达标，95 分以下每低 1 分扣 1000 元，低于 90 分的每低 1 分扣 2000 元，低于 85 分的每低 1 分扣 3000 元。低于 85 分的，给予警告一次。连续有三次警告的，将扣除当年合同金额的 10%。

（7）考评分在 80 分以下即为未达到管理要求，连续 2 个月考评分在 80 分以下且不积极整改的，采购人可终止合同，同时追究责任。

（8）如有采购人发现重大问题的或媒体曝光的重大问题，当月考评扣 5 分，扣罚 10000 元，在当季度付款时直接扣除。

根据考评结果，不按规定时间整改的，该项内容双倍扣分。