

江苏昆山经济技术开发区管理委员会（昆山经济技术开发区社会事业管理局）关于昆山开发区各社区卫生服务中心物业服务统一采购项目的合同

甲方：江苏昆山经济技术开发区管理委员会（昆山经济技术开发区社会事业管理局）

地址：昆山市前进东路 369 号

乙方：苏州城投物业管理有限公司

地址：江苏省苏州市姑苏区双塔街道金秋路 39 号金秋家园 10 幢 302 室

本项目依据采购结果，决定将采购合同授予乙方。为进一步明确采购人（甲方）和供应商（乙方）采购过程中的权利、义务和经济责任，根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国政府采购法实施条例》之规定及本项目采购文件、乙方的投标（响应）文件等相关资料，经甲乙双方充分协商，遵循平等、自愿、公平和诚实信用原则，特订立本合同，以资共同遵守。中标单位与江苏昆山经济技术开发区管理委员会（昆山开发区社会事业管理局）签订主合同后，需分别与本项目中四个社区卫生服务中心签订物业服务合同进行实际服务和结算。

第一条 合同文件

下列与本次采购活动有关的文件及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. 采购文件及相关函件；
2. 乙方的投标（响应）文件；
3. 乙方在采购活动中的书面澄清及承诺；
4. 中标（成交）通知书；
5. 合同补充条款；
6. 相关附件、图纸及电子版资料。

第二条 合同标的

1. 项目名称：昆山开发区各社区卫生服务中心物业服务统一采购项目；

2. 项目编号：JSZC-320583-JZCG-G2026-0026；

3. 服务范围、标准及要求：乙方提供的服务应符合投标（响应）文件的服务范围、标准及要求、以及乙方做出的书面澄清及承诺；

4. 合同履行期限：合同签订后贰年（2026年07月15日起至2028年07月14日止）。

合同终止条件为服务期限截止或合同签订后按实算合同金额达到中标金额（万元），二者中以先到者为准；

5. 履约地点：详见本项目采购文件；

6. 岗位配置表：详见本项目采购文件；

7. 关键岗位人员信息表：

关键岗位人员						
序号	岗位名称	姓名	性别	年龄	身份证号	专业能力
1	物业经理	李刚	男	42 岁	340822198409090213	持有 C1 及以上驾驶证、具备）医疗卫生机构物业项目管理工作服务工作经验
2	消控值班室 1	蒋雨晴	男	28 岁	341223199805304315	持有四级(中级)消防设施操作员证书
3	消控值班室 2	王云笼	男	23 岁	410328200310112514	持有四级(中级)消防设施操作员证书
4	消控值班室 3	严伟	男	27 岁	320511199912232253	持有四级(中级)消防设施操作员证书
5	消控值班室 4	蒋晶晶	女	22 岁	341621200407024347	持有四级(中级)消防设施操作员证书
6	消控值班室 5	沈宇锋	男	42 岁	320581199601260213	持有四级(中级)消防设施操作员证书
7	消控值班室 6	杜元帅	男	41 岁	411282198502067037	持有四级(中级)消防设施操作员证书
8	消控值班室 7	邵明明	男	35 岁	320502199112053517	持有四级(中级)消防设施操作员证书

9	消控值班室 8	田敏	男	33 岁	320882199304172615	持有四级(中级)消防设施操作员证书
10	消控值班室 9	徐志豪	男	34 岁	320502199211043517	持有四级(中级)消防设施操作员证书
11	消控值班室 10	吴康	男	48 岁	320723197812012453	持有四级(中级)消防设施操作员证书
12	消控值班室 11	陈盛龙	男	36 岁	320504198809273753	持有四级(中级)消防设施操作员证书
13	消控值班室 12	胡晓迎	男	46 岁	320502198601282252	持有四级(中级)消防设施操作员证书
14	消控值班室 13	莫芸芳	女	45 岁	320586198109178821	持有四级(中级)消防设施操作员证书
15	消控值班室 14	孙怡祎	女	37 岁	320502198901271029	持有四级(中级)消防设施操作员证书
16	消控值班室 15	周嫻嫻	女	40 岁	320826198505296424	持有四级(中级)消防设施操作员证书
17	消控值班室 16	赵俊	男	55 岁	320502197103253016	持有四级(中级)消防设施操作员证书
18	消控值班室 17	柴雁	男	40 岁	320586198604041515	持有四级(中级)消防设施操作员证书
19	消控值班室 18	杨春浩	男	36 岁	120224199011225919	持有四级(中级)消防设施操作员证书
20	消控值班室 19	王永杰	男	31 岁	320586199502155815	持有四级(中级)消防设施操作员证书
21	消控值班室 20	周弘毅	男	32 岁	320502199410152257	持有四级(中级)消防设施操作员证书
22	消控值班室 21	文云霞	女	43 岁	620503198305116425	持有四级(中级)消防设施操作员证书
23	消控值班室 22	谭会洋	男	35 岁	412824199105163118	持有四级(中级)消防设施操作员证书
24	消控值班室 23	焦玉刚	男	55 岁	530123197105033972	持有四级(中级)消防设施操作员证书

						作业人员证书
25	消控值班室 24	薛冰阳	男	23 岁	411123200311170052	持有四级(中级)消防设施操作人员证书
26	秩序维护主管 1	宋操	男	34 岁	320911199203310310	持公安部门颁发的保安员证书 +C1 及以上驾驶证)
27	秩序维护主管 2	马中彬	男	31 岁	32032119951108401X	持公安部门颁发的保安员证书 +C1 及以上驾驶证)
28	秩序维护主管 3	朱昀昊	女	36 岁	320502199012201025	持公安部门颁发的保安员证书 +C1 及以上驾驶证)
29	秩序维护主管 4	陆静芳	女	44 岁	320504198208133026	持公安部门颁发的保安员证书 +C1 及以上驾驶证)
30	秩序维护员 1	吕荣烨	男	25 岁	320586200101106831	持有应急管理部门颁发的特种 作业操作证（低压电工作业） +持公安部门颁发的保安员证 书
31	秩序维护员 2	解光春	男	45 岁	342401198107267632	持有应急管理部门颁发的特种 作业操作证（低压电工作业） +持公安部门颁发的保安员证 书
32	秩序维护员 3	寇鸥	男	37 岁	320882198908036038	持有应急管理部门颁发的特种 作业操作证（低压电工作业） +持公安部门颁发的保安员证 书
33	秩序维护员 4	李强	男	37 岁	320511198608270752	持有应急管理部门颁发的特种 作业操作证（低压电工作业） +持公安部门颁发的保安员证 书
34	秩序维护员 5	须辰杰	男	25 岁	320586200105139411	持有应急管理部门颁发的特种 作业操作证（高压电工作业） +持公安部门颁发的保安员证 书
35	秩序维护员 6	李想	男	29 岁	371329199701250331	持有四级(中级)消防设施操 作员证书+退伍军人证书+持公 安部门颁发的保安员证书

36	秩序维护员 7	胡云祥	男	29 岁	340122198401106614	五级（初级）建（构）筑物消防员国家职业资格证书+退伍军人证书+持公安部门颁发的保安员证书
37	秩序维护员 8	吴智骏	男	36 岁	320586199011149218	五级（初级）建（构）筑物消防员国家职业资格证书+退伍军人证书+持公安部门颁发的保安员证书
38	秩序维护员 9	张强	男	33 岁	320924199303074118	五级（初级）建（构）筑物消防员国家职业资格证书+持公安部门颁发的保安员证书
39	秩序维护员 10	齐卓羿	男	34 岁	140106199209202574	退伍军人证书+持公安部门颁发的保安员证书
40	秩序维护员 11	黄刚	男	42 岁	320481198405175433	退伍军人证书+持公安部门颁发的保安员证书
41	秩序维护员 12	王伟	男	54 岁	320502197210040075	持公安部门颁发的保安员证书
42	秩序维护员 13	舒静维	女	42 岁	32058619840303612X	持公安部门颁发的保安员证书
43	秩序维护员 14	罗璇	女	40 岁	340111198604191549	持公安部门颁发的保安员证书
44	秩序维护员 15	陈丽	女	37 岁	320922198912151724	持公安部门颁发的保安员证书
45	秩序维护员 16	俞妍	女	38 岁	320502198810062264	持公安部门颁发的保安员证书
46	秩序维护员 17	褚萍	女	43 岁	320504198306170023	持公安部门颁发的保安员证书
47	秩序维护员 18	胡国红	男	51 岁	320524197511137039	持公安部门颁发的保安员证书
48	秩序维护员 19	张星	男	30 岁	61240119950211277X	持公安部门颁发的保安员证书
49	秩序维护员 20	刘引	女	33 岁	37082619930806252	持公安部门颁发的保安员证书
50	秩序维护员 21	张燕	女	46 岁	32050119800329576X	持公安部门颁发的保安员证书
51	秩序维护员 22	卞桂芹	女	33 岁	341221199312271321	持公安部门颁发的保安员证书
52	秩序维护员 23	潘斯频	女	28 岁	320502199811163547	持公安部门颁发的保安员证书
53	秩序维护员 24	郁姗姗	女	25 岁	320506200101298026	持公安部门颁发的保安员证书

54	秩序维护员 25	杭爽	女	29 岁	152202199702190427	持公安部门颁发的保安员证书
55	秩序维护员 26	丁泽雄	男	28 岁	320504199804233757	持公安部门颁发的保安员证书
56	秩序维护员 27	单静亚	女	46 岁	320504198010023024	持公安部门颁发的保安员证书
57	秩序维护员 28	高芸	女	24 岁	320504200208021761	持公安部门颁发的保安员证书
其他岗位人员						
序号	岗位名称	性别	年龄	数量	专业能力	
1	保洁（保洁主管）	性别不限	非退休人员	4	具备多年保洁项目管理经验	
2	保洁（保洁员）	性别不限	65 周岁以下	38	具备多年保洁项目服务经验	
.....						

注：专业能力为采购需求或投标（响应）文件中提供的人员证书情况。

第三条 合同总价款

合同总价款（含税）：（大写）人民币壹仟贰佰叁拾伍万陆仟零玖元陆角肆分，（小写）¥12356009.64。

其中：消控室值班员工时费用为 25.48 元/人/小时；秩序维护员工时费用为 25.48 元/人/小时；保洁员工时费用为 17.55 元/人/小时。

合同总价款按此次中标价格执行，包括完成本合同的全部内容所需的费用、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。

第四条 付款约定

1. 乙方在与甲方签订本合同后，凭合同与甲方下属蓬朗、青阳、震川和兵希社区卫生服务中心签订具体执行合同，明确招标文件当中关于付款的约定。

2. 各社区卫生服务中心根据乙方在本合同中所提供银行开户信息转账支付

乙方开户名称：苏州城投物业管理有限公司

开户银行：苏州银行股份有限公司城区支行

银行账号：3205010011120171000572

3. 付款方式

3.1 预付款：待合同签订生效后，由各社区卫生服务中心支付合同总金额的 10%作为预付款，预付款将在待支付的进度款款项中扣除。

3.2 进度款：按月度结算费用，每月度支付的服务费用=（当月各岗位工工时费用-预付款/24-考核应扣费用+智能化补助金额。结算总额不超过合同签约总价。考核应扣费用的基准额为合同总金额/24，扣款方式详见附件考核办法。

3.3 余款根据每月考核结果按月进行结算，各社区卫生服务中心按月度对服务内容进行考核，并根据考核情况在结算周期次月支付相应的服务费用。降本增效分成金额按照《降本增效实施细则》的约定。

3.4 月度工时核算以双方确认的排班表和电子打卡记录为主，以经双方现场管理人员签字确认的电子/纸质工单为辅。服务人员因工作产生的在途时间，可视为出勤工作，但需通过工单预先申请或事后经采购人确认。工时按日进行加和后按小时向上取整。

3.5 采购人按实际发生的工时支付费用，为完成规定的服务，采购人可自行确定通过加班、增加人手等方案实施，采购人不进行干涉。如供应商自行安排职工加班以完成工作，加班费用由供应商自行承担，不得通过任何方式向采购人另外主张。

3.6 供应商应建立主要服务过程的电子/纸质工单系统，并与采购人管理平台对接（如有）。所有计划外任务、跨区域支援等正常工时外任务均应通过工单发起、流转和确认。

3.7 供应商或其职工如故意消极怠工以增加工时或者无故缺岗，采购人（各中心）有权在核算阶段扣除不合理的工时。如双方就岗位工时扣除发生争议，可以申请由医共体片区联席会议开展核查评估，核查评估结论作为最终工时认定结果。工时确认及争议处理指引详见招标文件。

3.8 各中心各岗位的累计结算工时费用，在任何情况下均不得超过本表所列该中心该岗位的年工时上限。此上限为本合同项下采购人支付招标文件内明确的所有服务费用的绝对最高限额。

3.9 若因采购人需求变更（包括增加各《社区卫生服务中心岗位年工时需求明细表》内服务的频次或增加全新的、非合同定义的服务项目）导致实际所需工时可能超出对应年工时上限，采购人应提前书面通知供应商。双方应就超出的服务内容、工时及费用进行协商，并签订补充协议后实施。

3.10 若因供应商在不允许的岗位聘用退休人员或超出允许数量，在应付费中产生社保、公积金差额的，采购方有权在后续结算时，按员工实际收入（不低于苏州市当期最低缴费基数）核算差额，该部分差额采购人（各中心）有权不予支付。

4. 付款前，乙方需向甲方提供：

4.1 合格发票（发票必须备注乙方的收款银行和账号）；

4.2 经甲乙双方签字确认的物业管理考核结果。

第五条 履约验收

为加强物业管理项目合同履行情况及服务质量的有效监控，完善物业管理规范化、标准化、制度化运行机制，形成甲乙双方务实、高效、有序的良好互动，从而持续提升物业管理满意度，甲方特制定物业管理服务考核办法对乙方提供的物业服务履行情况及服务质量进行考核，考核结果与物业服务费用进行挂钩，具体考核办法详见本项目采购文件。

第六条 权利和义务

（一）甲方的权利和义务：

1. 向乙方提供履行合同所需的项目资料，并指定专人作为甲方联系人予以协调工作。
加强与乙方沟通，交流情况，互通信息。

2. 应尊重乙方的劳动成果，积极配合乙方工作人员履行好合同所规定的职责和义务。

3. 按照合同的约定，及时考核乙方的履约工作，并按照考核结果及时支付合同价款。

（二）乙方的权利和义务：

1. 对于甲方在采购文件中所要求的及乙方在投标（响应）文件中所承诺提供的服务，乙方应无条件提供，乙方在签订合同时已充分考虑了合同履行期间的所有风险，在项目实施过程中及项目实施完成后，乙方承诺不得以任何理由向甲方提出增加费用的要求。

2. 建立各类管理规章制度和工作计划等管理档案资料，按照采购文件及响应文件的内容认真履约，定期向甲方书面报告履约情况。

3. 接受并积极配合甲方和相应社区卫生服务中心组织考核、满意度调查等工作，并按甲方和相应社区卫生服务中心提出的意见及时整改。

4. 不得向履约无关的其他人透露采购项目的信息，应指定专人负责本项目管理、协调工作。

5. 乙方保证所提供的服务不会侵犯任何第三方的知识产权和商业秘密。一旦出现侵权、

索赔或诉讼，乙方应承担全部责任。

6. 乙方在履约工作中应当做到文明工作、安全生产，加强对员工进行岗位职责和安全教育，工作中采取必要的安全防范措施。合同期内若发生因乙方管理不当、违规操作导致的安全责任事故，由乙方承担全部责任。如对甲方造成一定经济损失的，乙方需承担相应的经济赔偿责任。

7. 乙方在履约过程中，因自身原因造成甲方或第三人的人身或财产损失的，由乙方自行承担全部责任。

8. 因乙方过错导致物业共用部位、共用设施设备损坏的，乙方应承担相应的赔偿责任。

9. 认真执行国家有关规定（如苏州市最低工资标准和其他规定），严格遵守各项安全制度和操作规程，加强对员工的安全教育，凡发生设备损坏和人员损伤等事故，以及员工生病、事故、伤残、死亡和劳务（劳资问题、工资拖欠问题）纠纷等，均由乙方负责和赔偿。

第七条 违约责任及合同终止

1. 甲乙双方任何一方违反合同，造成对方经济损失的，应给予对方经济赔偿。在合同服务期限内一方不得擅自变更或终止合同，合同需终止或续签，应在合同服务期限内提前一个月以书面形式通知对方。

2. 乙方提供的履约工作无法达到合同规定的服务质量标准的或者乙方延误履约，甲方可向乙方提出限期整改，整改期内，乙方应按每日合同总价款的万分之四向甲方支付赔偿金，另外甲方有权邀请第三方提供服务，费用由乙方承担或从乙方合同款中扣除。乙方整改后仍无法达到合同相应要求的，甲方有权停止支付合同款并终止合同，并向乙方索要违约损失赔偿，违约金原则上不高于合同总金额的百分之二十。违约金不足以弥补损失的，甲方有权继续追偿。

3. 乙方实际履约过程中提供人员持证情况低于中标（成交）的投标（响应）文件中相应标准的，甲方有权终止合同并追究乙方违约责任

4. 甲方以及各社区卫生服务中心无正当理由不配合或者阻挠乙方正常履约的，乙方积极沟通仍无效的，乙方有权终止合同并向甲方以及各社区卫生服务中心索要违约损失赔偿，违约金原则上不高于合同总金额的百分之二十。违约金不足以弥补损失的，乙方有权继续追偿。

5. 各社区卫生服务中心不能及时按合同付款，则应当付款逾期第五日起，每日按合同总价款的万分之四向乙方支付滞纳金，各社区卫生服务中心应付费用拖欠六十日后，乙方有权终止合同，并向各社区卫生服务中心索赔。

6. 乙方或乙方工作人员违反保密义务，泄漏甲方信息的，甲方有权立即解除合同，并要求乙方承担合同总价款百分之二十的违约金。违约金不足以弥补损失的，甲方有权继续追偿。

7. 双方提出索赔通知后十五日内或双方允许的更长时间内未能予以答复，该索赔应视为已经被对方接受。甲方有权从未付款项中扣除索赔金额，并拥有对赔偿不足部分进一步索赔的权利。

第八条 分包

未经甲方书面同意，乙方不得将本项目服务内容以任何形式分包，否则甲方有权解除合同，并要求乙方承担不高于合同总金额百分之二十的违约金。违约金不足以弥补损失的，甲方有权继续追偿。

第九条 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、国家政策的重大变化，以及双方商定的其他事件。

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。

第十条 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。

2. 调解不成，双方中的任何一方可向甲方所在地的人民法院提起诉讼。诉讼费、律师费由败诉方负担。

3. 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，本合同的其他部分应继续执行。



第十一条 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. 本合同壹式肆份，甲乙双方各执贰份，各份具有同等法律效力。
3. 本合同应按照中华人民共和国的现行法律进行解释。
4. 合同修改：除甲乙双方签署书面修改、补充条款，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。

（以下无正文）

甲方（公章）：

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：

签订日期：

乙方（公章）：

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：

签订日期：

