政府采购合同

项目名称：塔园路 110 号综合大楼物业管理服务(2026 年度)

项目编号：JSZC-320500-JZCG-G2026-0140

采购人（甲方）：苏州高新区（虎丘区）狮山街道办事处

供应商（乙方）：苏州嘉昌保安服务有限公司

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，为明确采购人（甲方）和供应商（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

采购人（以下称甲方）是指使用财政性资金，通过政府采购方式向供应商购买并接受服务的国家机关、事业单位、团体组织。

供应商（以下称乙方）是指参加政府采购活动并且中标（成交），向采购人提供合同约定的服务的法人、非法人组织或者自然人。

服务是指根据合同规定乙方应承担的工作和合同中规定乙方应承担的其他义务。

合同价款是指根据合同规定乙方在全面履行合同义务后甲方应支付给乙方的价款。

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、组成合同的文件

本合同与下列文件一起构成合同文件，如下述文件之间有任何抵触、矛盾或歧义，应按以下顺序解释：

1. 政府采购合同及其变更、补充协议

2. 中标（成交）通知书

3. 投标（响应）文件

4. 招标（采购）文件

5. 国家法律、行政法规和规章制度规定或合同约定的作为合同组成部分的其他文件

三、合同总价款及支付

1. 合同总价款：大写人民币 叁佰柒拾肆万捌仟贰佰壹拾陆 元整，小写¥ 3748216 元 。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。

合同总价款应与中标（成交）结果一致。乙方为履行本合同而发生的所有费用均应包含在合同价款中，甲方不再另行支付其他任何费用。

2. 付款方式：

□全额付款：（应明确一次性支付合同款项的条件）

☑分期付款：（1）物业服务费用经考核后按月支付。乙方在每月 10 号前开具上个月合格正规的物业费发票给甲方，甲方收到发票后的十天内支付到乙方公司账户。

（2）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。

（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。

3. 支付方式：银行汇票、转账支票或数字人民币支付价款。乙方账户信息如下：

开户名称：苏州嘉昌保安服务有限公司

开户银行：交通银行苏州分行吴中支行

银行账号：325325400018800046520

数字人民币账户（数币钱包 ID）：0092000824600000

四、合同履行

1. 乙方负责 塔园路 110 号综合大楼物业管理服务 的服务工作。

2. 合同履行期限：2026 年 8 月 18 日-2027 年 8 月 17 日

3. 履约地点：塔园路 110 号

4. 基本信息及服务人员配置要求表

（1）基本信息

苏州高新区分局狮山派出所前身始建于2008年，辖区总面积18.6平方公里，地处高新区发展核心板块，是全市重点商贸服务核心区之一。派出所现有在编民警59名，辅警425名。狮山派出所位于横山路南，塔园路东，用地面积：18151.6平方米，总建设面积 46976.36平方米，其中地上建筑面积31657.76平方米，地下建筑面积15318.6平方米，项目总投资36000万元。地下一层，地面五层；地面一至四层为办公用房，一层为接处警大厅、指挥中心大厅、党建馆，执法办案中心。地下一屋为车库；地面五层为执勤休息室。

（2）服务人员配置要求表

序号	岗位设置	人数	年龄	工作时间	专业能力要求
1	项目经理	1	40周岁或以下	8小时	男女不限，大专或以上学历，有非住宅物业管理工作经验三年或以上。熟悉了解急救知识，紧急情况下能够协助开展救护工作。熟练了解工程相关知识，对工程服务人员的维修技能、设备维护保养等专业技能的培训工作。熟练了解保安岗位的工作要领，对保安人员安全知识、军事化、体能、安防技防等进行培训及相关工作安排。具有建立健全的内部管理规章制度、部门岗位责任制、制定工作计划并组织实施的能力，具有宣传教育、组织各类活动及处理一般矛盾的能力，能够全面负责安保队伍各项工作，统一调度指挥，处理突发性事件。 ★需持有公安部门颁发的保安员证上岗。
2	保安主管	1	45周岁或以下	8小时	男性，高中或以上学历，复转、退伍军人优先。五官端正，身体健康。无精神病（或家族史），无生理缺陷，无传染病，无违法犯罪记录。热爱保安工作，能服从工作分配。经过相应的岗位培训，对安全保障工作熟悉。经过安全防范知识的学习，能正确使用消防器材、技防设施。普通话标准，有沟通能力，能吃苦耐劳，能适应倒班（能上夜班），思维反应快，处置能力强。保持门岗内及门岗周边卫生整洁。严格遵守服务单位相关规章制度。熟悉了解急救知识，紧急情况下能够协助开展救护工作 。 ★保安主管需持有公安部门颁发的保安员证上岗。 ★保安人员需持保安人员需持有公安部门颁发的保安员证上岗。
3	保安人员	10	50周岁或以下	24小时轮班制，8小时每班	
4	消监控室人员	8	50周岁或以下	24小时轮班制，8小时每班	男性，主要负责消控室的设备监控与操作、日常检查与维护、信息记录与报告、应急处置、安全管理等工作。 ★需持中级（国家职业资格四级）或以上建（构）筑物消防员证书或中级（国家职业资格四级）或以上消防设施操作员证书上岗。

5	保洁主管	1	50 周岁或以下	8 小时	男女不限，高中或以上学历，三年或以上工作经验。负责保洁区域工作的巡查与监督、负责物料的领用和发放、负责保洁人员考勤管理。以及甲方重大接待活动的突击工作领导。熟悉了解急救知识，紧急情况下能够协助开展救护工作 。
6	保洁人员	18	男 55 周岁或以下；女 50 周岁或以下	8 小时	男女不限，五官端正，身体健康。无精神病（或家族史），无生理缺陷，无传染病，无违法犯罪记录。能吃苦耐劳，工作认真仔细，责任心强，有良好的服务意识。严格遵守相关规章制度
7	会务服务人员	1	40 周岁或以下	8 小时	女性，主要负责会议前的场地布置、物资准备、设备调试工作。会议中的接待引导、茶水服务、设备操作、秩序维护工作。会议后的资料整理、场地清理等工作。
8	工程维修主管	1	60 周岁或以下	8 小时	男性，大专或以上学历。具有水电维修工作经验，熟悉供水、电、气、热、土木建等常识，动手能力强，敬岗爱业，责任心。有强烈的品质意识和深厚的服务意识。能够做好月度、季度和年度公共水电设施设备的检修和保养计划。做好平时水电维修台账。服从工作安排。 ★需持有特种作业操作证（准操项目：高压电工作业）或特种作业操作证（准操项目：低压电工作业）。
9	工程维修人员	1	60 周岁或以下	8 小时	男性，有水电维修工作经验，熟悉供水、电、气、热、土木建等常识，动手能力强，敬岗爱业，责任心。有强烈的品质意识和深厚的服务意识。 ★需持有特种作业操作证（准操项目：高压电工作业）或特种作业操作证（准操项目：低压电工作业）。
10	食堂厨师	3	50 周岁或以下	12 小时轮班制，8 小时每班	男性，50 周岁及以下。具备餐饮服务行业两年或以上工作经验。熟练掌握中餐和西餐糕点的制作。工作态度积极，服从甲方的工作安排。 ★需持有健康证上岗
11	帮厨	8	男 55 周岁或以下；女 50 周岁或以下	12 小时轮班制，8 小时每班	男女不限， 工作态度积极，本职岗位能够吃苦耐劳、认真负责，服从厨师的工作安排。 ★需持有健康证上岗
合计		53			

5. 履约担保：是否收取履约保证金 □是 ☑否

收取履约保证金形式：_____/_____

收取履约保证金金额：_____/_____

6. 如采购文件要求中标（成交）供应商提交履约保证金的，供应商应当以支票、汇票、本票或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式提交。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。

五、履约验收

甲方将根据《江苏省财政厅关于印发<江苏省政府采购履约验收管理办法>的通知》（苏财规〔2024〕7号）相关要求，成立验收小组，负责采购项目履约验收具体工作。

1. 验收组织方式：☑验收小组验收

2. 验收的实施主体：甲方

3. 履约验收时间：（计划于何时验收/供应商提出验收申请之日起　日内组织验收）

4. 履约验收方式：☑一次性验收

☐分期（段）验收：（应明确共分　期（段），分期（段）验收的工作安排）

5. 履约验收的内容：包括但不限于组成合同文件所要求的服务内容或承诺，具体为本项目服务质量、服务进度、人员及设备配备情况、项目需求、服务承诺等

6. 履约验收标准：严格按照采购文件、中标（成交）响应文件、双方签订的本项目合同约定条款、相关国家及行业现行规范标准、甲方确认的服务方案、供应商作出的各项服务承诺开展验收；所有服务成果、人员配置、设备配置、服务指标均须达到合同约定全部要求，满足项目实际使用需求。验收资料齐全、服务无缺项、无违约情形方可通过验收。

7. 履约验收其他事项：验收小组根据验收情况出具履约验收意见书。验收合格的，签署验收合格意见；验收不合格的，列明存在问题、整改时限，要求供应商限期完成整改并组织复验；经整改仍达不到验收标准的，甲方有权依据合同约定追究供应商违约责任。

六、甲、乙双方权利及义务

1. 甲方权利及义务：

（1）签署合同后，甲方应确定项目负责人（或项目联系人），负责与本合同有关的事务。甲方有权对乙方的履约行为进行检查，并及时确认乙方提交的事项。甲方应当配合乙方完成相

关项目实施工作。

（2）甲方有权要求乙方按时提交各阶段有关安排计划，并有权定期检查乙方提供服务的质量等内容。甲方有权督促乙方工作并要求乙方对不符合合同约定或相关法律规定的服务进行整改。

（3）甲方应当按照合同约定及时组织验收。

（4）甲方应当协助乙方进行本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。

（5）甲方应当根据合同约定及时向乙方支付合同价款，不得以内部人员变更、履行内部付款流程等为由，拒绝或迟延支付。

（6）国家法律法规规定及合同约定应由甲方承担的其他义务和责任。

2.乙方权利及义务：

（1）签署合同后，乙方应确定项目负责人（或项目联系人），负责与本合同有关的事务。

（2）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（采购）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，配合甲方的履约检查及验收，并负责项目实施过程中的所有协调工作。

（3）乙方有权根据合同约定向甲方收取合同价款。

（4）乙方在合同签订后一周内提供全部服务人员配置清单及（投标）响应文件中涉及的人员其他证明资料。若乙方在本项目中享受了《政府采购促进中小企业发展管理办法》规定的中小企业扶持政策，根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》第四条第一款第（三）项之规定，还需提供乙方依照《中华人民共和国劳动合同法》与本项目全部服务人员订立的劳动合同。

（5）国家法律法规规定及合同约定应由乙方承担的其他义务和责任。

七、知识产权保护

乙方为提供服务所使用或交付的相关产品应当享有知识产权或经权利人合法授权，保证没有侵犯任何第三人的知识产权等权利。本条款所称知识产权，包括但不限于专利、商标、著作权、商业秘密、外观设计、软件著作权、集成电路布图设计、开源代码相关权利及其他依法受保护的知识产权。

因违反前述约定对第三人构成侵权的，应当由乙方向第三人承担法律责任；甲方依法向第三人赔偿后，有权向乙方追偿。甲方有其他损失的，乙方应当赔偿。

八、保密义务

甲、乙双方对采购和合同履行过程中所获悉的国家秘密、工作秘密、商业秘密或者其他应当保密的信息，均有保密义务且不受合同有效期所限，直至该信息成为公开信息。泄露、不正当地使用国家秘密、工作秘密、商业秘密或者其他应当保密的信息，应当承担相应责任。

九、违约责任

1. 甲方违约责任：

（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。

（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：

（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）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。

（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。

（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。

（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。

十、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。

十一、合同变更、中止与终止

1. 合同的变更

政府采购合同履行中，在不改变合同其他条款的前提下，甲方可以在合同价款 10%的范围内追加与合同标的相同的服务，并就此与乙方协商一致后签订补充协议。

2. 合同的中止

（1）合同履行过程中因供应商就采购文件、采购过程或结果提起投诉的，甲方认为有必要的，可以中止合同的履行。

（2）合同履行过程中，如果乙方出现以下情形之一的：①经营状况严重恶化；②转移财产、抽逃资金，以逃避债务；③丧失商业信誉；④有丧失或者可能丧失履约能力的其他情形，乙方有义务及时告知甲方。甲方有权以书面形式通知乙方中止合同并要求乙方在合理期限内消除相关情形或者提供适当担保。乙方提供适当担保的，合同继续履行；乙方在合理期限内未恢复履约能力且未提供适当担保的，视为拒绝继续履约，甲方有权解除合同并要求乙方承担由此给甲方造成的损失。

（3）乙方分立、合并或者变更住所的，应当及时以书面形式告知甲方。乙方没有及时告知甲方，致使合同履行发生困难的，甲方可以中止合同履行并要求乙方承担由此给甲方造成的损失。

（4）甲方不得以行政区划调整、政府换届、机构或者职能调整以及相关责任人更替为由中止合同。

3. 合同的终止

（1）合同因有效期限届满而终止；

（2）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。

②如果乙方未能履行合同规定的其他任何义务。

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。

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）如果乙方破产，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利。

4. 涉及国家利益、社会公共利益的情形

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

1. 乙方不得将合同转包给其他供应商。涉及合同分包的，乙方应根据采购文件和投标（响应）文件规定进行合同分包。

2. 乙方执行政府采购政策向中小企业依法分包的，乙方应当按采购文件和投标（响应）文件签订分包意向协议，分包意向协议属于本合同组成部分。

十三、争端的解决及法律适用

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。

5. 本合同的订立、生效、解释、履行及与本合同有关的争议解决，均适用法律、行政法规。

6. 本合同条款与法律、行政法规的强制性规定不一致的，双方当事人应按照法律、行政法规的强制性规定修改本合同的相关条款。

十四、通知

1. 本合同任何一方向对方发出的通知、信件、数据电文等，应当发送至本合同中所约定的通讯地址、联系人、联系电话或电子邮箱。

2. 一方当事人变更名称、住所、联系人、联系电话或电子邮箱等信息的，应当在变更后 3 日内及时书面通知对方，对方实际收到变更通知前的送达仍为有效送达。

3. 本合同一方给另一方的通知均应采用书面形式，传真或快递送到本合同中规定的对方的地址和办理签收手续。

4. 通知以送达之日或通知书中规定的生效之日起生效，两者中以较迟之日为准。

十五、合同生效

1. 双方签约人为各自法定代表人或其委托代理人。

2. 本合同系指本文件及其附件中的所有部分，招标（采购）文件、乙方的投标（响应）文件、中标（成交）通知书、乙方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。

7.本合同签订地为：**江苏省苏州市**。

甲方（采购人）		乙方（供应商）	
单位名称 （公章或合同章）		单位名称 （公章或合同章）	
法定代表人或其委托代理人（签字或签章）		法定代表人或其委托代理人（签字或签章）	
签订日期	2026 年 8 月 18 日	签订日期	2026 年 8 月 18 日
住所	苏州高新区邓尉路 109 号 狮山街道办事处	住所	苏州市高新区文化北路 8 号 1幢 105 室
联系人	虞燕	联系人	陈焕俊
联系电话	0512-68717701	联系电话	17315550503
通信地址		通信地址	苏州市高新区文化北路 8 号 1幢 105 室
邮政编码		邮政编码	215000
电子邮箱		电子邮箱	215880417@qq.com
统一社会信用代码		统一社会信用代码	91320508MA1WULG00B
注：涉及联合体或其他合同主体的信息应按上表格式加列。			

附件 1：

物业管理考核办法

甲方将对物业服务内容进行综合考评，甲方按月进行考核，并根据每月考核汇总结果按 月支付。当月考核高于等于 80 分为达标不扣款。当月考核低于 80 分高于等于 70 分的项目 按考核扣分类别进行整改，复检合格仍可评为达标项目；如复检后还不合格，扣当月物业费 的 1%;当月考核低于 70 分扣当月物业费的 3%。考核标准详见下表。

序号	考核项目	考核内容	说明	分值
1	保安保洁食堂人员出勤	1. 岗位设置、人员数量、人员素质符合合同要求；	1. 岗位缺岗，每发现一次扣 5 分。	20
		2. 员工仪表整洁，着装统一，行为规范，文明礼貌。	2. 无超时加班，发现连续工作 12 小时以上，每人次扣 1 分。	
			3. 着装及行为不规范，每发现一次扣 0.5 分	
2	保安执勤	1. 按岗位进行规范服务，执勤中发现的问题能及时上报及处理，并由记录；	1. 由轻微违反者，每次扣 0.5 分	25
		2. 各项记录字迹清晰，详实有效。及时完成临时交办事宜。	2. 重大违反者，每次扣 2 分	
			3. 特别严重的一次扣完 15 分	
3	保洁管理	1. 办公区域卫生间打扫情况	1. 地板砖地面垃圾每天清扫，洁净干燥；走廊、立柱、过道地面等公共卫生区域地面无灰尘、痰迹、烟头、纸屑等杂物	10
			2. 卫生巾清洁，地面无污迹，无污水、污垢、痰迹、烟头、无异味，地面不打滑	
		2. 外围是否清洁	3. 巡视垃圾桶，垃圾桶满及时清倒	
			4. 垃圾道口无污渍、垃圾、无沾有物	

4	食堂管理	1. 食堂日常工作考核 2. 2. 食堂满意度调查	1. 服务质量、卫生标准 2. 伙食质量、饭菜分量	10
5	车辆管理	1. 正确指挥疏导市场内机动车或非机动车辆，防止通道阻塞，并有序停放；	1. 因管理不善导致的交通堵塞 15 分钟以上，每发生一次扣 1 分	15
		2. 加强场内车辆的安全巡查，做好安全防范，无责任性交通事故、车辆失窃。	2. 因管理不善发生的交通事故、车辆失窃，一经核实，一次扣完 10 分	
6	突发事件	对突发事件合理处置、制定相关应急预案并加以演练。治安消防管理到位无事故发生。	1. 未按应急预案规范进行有效处理的，发现一次扣 15 分	10
			2. 发生火灾及重大人身伤害事故，未能及时响应及实施有效救助的一次扣完 20 分	
7	综合评价	从服务态度、配合程度、服务及时性、安全管控能力等方面综合打分		10
总体得分				
建议				