政府采购合同

项目名称：溪翔新村二区物业服务

项目编号：JSZC-320500-JZCG-G2026-0218

甲方（采购单位）：苏州市吴中区人民政府越溪街道办事处

送达地址：苏州市吴中区越溪街道吴山街西2号

联系电话：0512-66551507

乙方（供应单位）：江苏城郡保安服务有限公司

送达地址：苏州工业园区利达路8号中博科技园2幢605室

联系电话：0512-67904475

根据本项目的招标文件、投标文件和中标通知书，甲方和乙方就中标事宜，依照《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，为明确甲乙双方的权利义务，遵循平等、自愿、公平和诚实信用原则，经友好协商后签订本合同，以资共同遵守。

第一部分通用条款

第一条 物业管理服务的定义

物业管理服务是指根据本合同规定，乙方应承担物业管理服务等工作和合同中约定的乙方应承担的其他义务。

第二条 物业服务管理费的范围

本合同约定的物业服务管理费，既包括乙方在履行合同过程中，各类人员的工资、加班费、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、办公费用、人员培训费、通讯、服装、胸卡、各种税费、保险、劳保、利润、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；也包括小区公共能耗费、生活垃圾清运费、小区公用设施设备专项维保检测费、属于物业公司责任的日常维修费用等。

其中，属于乙方的维修项目以附件 1《经开区拆迁安置小区物业服务企业维修项目清单》为准，其他未列明的部分由甲、乙双方另行协商处理。

第三条 物业项目概况

3.1安置小区名称：溪翔新村二区

3.2安置小区位置：庄马路与溪翔路交叉口

3.3安置小区基本情况：别墅78336.77平方米 多层3355.8平方米

3.4物业管理收费面积为81692.57平方米。物业管理收费面积以不动产权证书登记或实际测绘的房屋建筑面积为准；未经登记及测绘的房屋，以甲方核实为准。配套用房、车库、架空层及本合同第16.1条约定的四类性质房屋所涉面积不计入物业管理收费面积范围。

3.5 物业服务期限：24个月，从2026年10月1日至2028年9月30日止。

第四条 物业管理服务费的核定及拨付

甲方根据吴中经开区相应文件规定以及本合同特别条款的约定核定物业管理服务费并向乙方拨付。

第五条 公共收益管理及分配

5.1 小区公共收益包括小区公共场地停车费，电梯轿厢、建筑外立面等区域的广告收益，快递柜、售卖机等设施的场地租赁费，通信基站、电动自行车及汽车充电场所的场地占用费等利用小区公共场所、公共设施设备等共有资源进行经营活动所获取的收益。

5.2公共收益单独列账、独立核算，由乙方统一代收，所涉所有税费及发票开具责任由乙方承担。

公共收益按吴中经开区相应文件管理及处置。公共收益 25%（含税费）归乙方，作为管理成本与报酬；75%支付至甲方指定账户，由甲方按规定进行管理。乙方应当每月向甲方提交详细的公共收益报告，包括但不限于收入门类、金额、收支明细等，并接受甲方的监督和审核。乙方应每半年一次，及时足额支付上述公共收益至甲方指定账户。

第六条 物业管理服务内容

6.1物业共用部分、公共设施设备的使用管理和维护；

6.2共有部分绿化的养护、管理；

6.3共有部分的保洁；

6.4加强日常安全巡查，维护物业管理区域内的基本秩序，采取合理措施保护业主的人身、财产安全；

6.5共有部分的管理，包括电动自行车、电动汽车充电场所等租赁点位的管理；

6.6共有部分的病媒生物预防控制；

6.7车辆的停放管理；

6.8物业使用中对禁止性行为的管理措施；

6.9物业维修、更新、改造和养护费用的账务管理；

6.10物业档案资料的保管；

6.11与物业管理有关的其他服务，如通知公示服务等；

6.12物业合同约定的其他服务；

6.13 因甲方工作需要，乙方需要无条件配合完成的其他突击工作。

第七条 物业管理服务标准和质量

物业管理服务标准和质量根据采购文件要求，结合《普通住宅物业公共分类分项分级标准》（苏价服字〔2014〕86号），低层建筑按“三、三、三、三、三”、高层建筑按“三、四、三、三、三”等级标准和项目实际需求确定，详见附件。

第八条 甲方的义务

8.1 在吴中经开区主导下，在完成物业管理费考评、审核后，甲方根据本合同约定及吴中经开区财政拨付情况支付物业管理费。

8.2依据本合同约定及时组织验收。

8.3协助乙方进行项目的相关协调工作及在约定期限内提供相关资料以利于开展项目。

8.4组织确认停车费（租金及管理费）、小区广告、场地租金等收费标准。

第九条 乙方的义务

9.1 乙方负责完成本次采购要求的全部管理服务工作，乙方应按采购文件以及本合同约定的技术规范、标准实施，并保证按期、保质保量完成项目的实施工作，对提交的项目质量和安全负责。

9.2 乙方在合同签订后一个月内或物业进驻一个月前提供物业项目管理团队人员配置清单（清单中必须明确项目经理、秩序维护主管、秩序维护人员、保洁主管、保洁人员、工程维修人员、巡逻岗、消监控室人员、绿化员、垃圾分类员）及上述人员隶属于乙方的证明资料（包括但不限于劳动合同、社保关系、工资流水等）。上述项目管理团队人员必须为乙方人员。

9.3 乙方专业分包行为须符合上级相应规定，并将专业分包事项第一时间向甲方报备。专业分包后，乙方仍需对服务质量和安全负责，不得以分包为由推责。

9.4 乙方除应为本项目服务相关人员提供必要的劳动保护条件外，还应为其办理作业时的人身安全保险和意外伤害险。一切安全责任事故均由乙方负责（保险种类由乙方自行选择）。

9.5 乙方提供的服务人员应当属于乙方聘用的劳动者，乙方应执行国家有关规定（如苏州市最低工资标

准和其他规定），按时发放员工工资和代扣代缴个人所得税，负责员工的生病、事故、伤残、死亡和劳动纠纷，并承担其他依法应由用人单位对劳动者承担的义务。同时，甲乙双方确认，在任何情况下，乙方服务人员与甲方均不构成劳动关系、劳务关系或劳务派遣关系或其他类似法律关系，甲方不承担任何相关责任。

9.6 乙方负责处理与乙方服务人员有关的劳动争议和其他纠纷等事宜，不得以任何方式影响甲方或其他任何第三方的正常秩序，造成甲方损失，还应承担赔偿责任。

第十条 履约保证金

乙方签订合同后一个月内需向甲方缴纳中标总金额2%的履约保证金（履约保证金可以以支票、汇票、本票或者金融机构、担保机构出具的履约保函等非现金形式提交。），履约保证金用于保障乙方按照合同约定完成物业服务管理。项目结束后，剩余履约保证金无息退还。履约保证金（无息）在合同期满后由甲方在七个工作日内退还乙方。若甲方超期未退还，则按照银行同期贷款利率支付利息。

第十一条 承诺

乙方承诺在合同期内使用不低于中标总金额的 5%资金用于小区维修。其中日常维修方面不低于 2%，主要用于消防、电梯、智能化、供电、供水、雨污水、安防等公用系统限价内的设施设备的维修更换；公共区域内照明、开关插座、门窗、玻璃的维修更换，公共区域顶墙地面、室外步道、停车位、井盖等的破损维修，灭火器的充装更换，绿化修复补种等。应急维修方面不低于3%，主要用于消防、电梯、智能化、供电、供水、雨污水、安防等公用系统的应急维修；屋顶外墙渗水漏水的应急维修等。若合同期内应急维修资金未全额使用，其结余部分可用于小区的综合提升项目。合同期满后，甲乙双方对上述维修金额进行核算，若乙方实际投入的维修资金未达到中标总金额的 5%，剩余资金将划入属地社区/小区物管会指定的公共维修资金账户，用于后续小区维修。

第十二条 不可抗力

12.1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。

12.2本条所述的“不可抗力”系指双方无法控制，不可预见的事件，但不包括单方的违约或疏忽。这些事件包括但不限于：战争、严重火灾、洪水、台风、地震等事件，但根据合同约定，属于乙方应当履行物业管理服务范围的除外。

12.3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。

第十三条 违约责任

13.1 甲方违约的，应承担相应的违约责任。

13.2发生下列情形之一的，视为乙方根本性违约，甲方有权扣除履约保证金，提前解除合同并要求乙方承担违约责任及赔偿甲方相应损失，该损失包括但不限于甲方另行招标费用、法院诉讼费、律师费、差旅费、保全费、担保费等费用：

（1）乙方存在将本项目物业管理事项进行整体转包或者将全部物业服务支解后分别转委托给第三人或者项目管理团队为非乙方人员等改变履行合同义务主体行为的，甲方有权责令乙方限期改正，乙方仍未改正或改正不到位的，甲方有权扣除履约保证金并启动清退程序，同时将乙方上述严重违约行为上报市级物业服务企业信用系统，并上报上级行政主管部门。

（2）乙方在本合同的竞争或实施中，有腐败和欺诈行为的。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，损害甲方利益，包括响应单位之间串通，人为地使采购活动丧失竞争性，损害甲方所能获得的权益。

13.3 因服务期限届满、甲方依法依约解除本合同等原因，甲方将书面通知乙方撤离本合同约定的物业管理服务区域，乙方应在收到甲方通知后3 日内向甲方或业主委员会/物业管理委员会移交全部物业服务用房、物业档案资料和属甲方或业主委员会所有的其他资产，并办理交接手续。

13.4 如果甲方根据 13.2 约定提出解除合同，在甲方未另行选聘新物业公司接管之前，依照物业管理的有关规定，乙方仍应继续履行合同义务。乙方应积极配合做好物业服务交接工作，确保小区正常运转。

13.5在合同履行期间，如因乙方履职不到位等原因导致出现重大舆情、重大不稳定事件或重大安全事故的，乙方应当积极配合妥善处理前述事宜，同时，甲方有权采取扣除履约保证金、上报市级物业服务企业信用系统等措施。

13.6在合同履行期间，除以上明确列举的违约责任，乙方任何不履行、迟延履行或不完全履行本合同义务的行为，在甲方通知乙方限期改正后，乙方仍拒不整改的，甲方有权追究乙方违约责任并要求乙方赔偿损失。

第十四条 送达条款

14.1双方确认将在本合同中记载的送达地址作为本合同项下合同履行、争议解决等相关的法律文书的送达地址。

14.2送达地址或方式需要变更的，应书面通知另一方。

14.3 因各方提供的送达地址或方式不准确、不真实，或者送达地址变更后未及时通知另一方的，或者拒绝签收的，自行承担由此产生的法律后果。

第二部分 特别条款

特别条款用于确定前述通用条款的相关内容。各方当事人承诺严格遵守以下约定内容：

第十五条物业管理费收费标准

双方确定中标单价为_____1.3478_____元/每平方米/月。

第十六条物业管理费结算

16.1本合同物业管理费总金额为 2642543.8500 元（大写：人民币贰佰陆拾肆万贰仟伍佰肆拾叁元捌角伍分），该总金额中，已包含乙方应自行负责收取的物业管理费，在结算中应予以扣除；如涉及空置房屋的，物业管理费按减半计算。

注：对于以下四类性质房屋，乙方应按照不高于本合同约定中标单价的标准向业主收取物业管理费：（1）已出售且完成不动产权证书变更的房屋；（2）用于抵扣工程款的房屋；（3）街道（社区）自行投资开发的房屋；（4）土地使用权性质（类型）为出让的商品房拆迁获得的安置房屋。以上房屋数据按每季度更新一次。

16.2 物业管理费原则上按季度结算。物业管理费支付具体为：由乙方开具相应季度物业管理服务费发票，最终拨付时间以经开区财政拨付后一个月内进行支付。乙方不提供发票的，甲方有权拒绝付款且不构成违约。

第十七条 其他费用

17.1停车费：乙方负责物业区域内的汽车停放管理，负责收取停车费（租金及管理费），汽车费标准为：符合规定的业主可以月租汽车露天车位，月租费用为 100元/月/个；其他：不符合规定的业主及租户都是临停汽车露天车位。

17.2广告收入、场地租金等收费标准由甲方与乙方协商确定，乙方与第三方签订的相关租赁合同应报甲方备案。

17.3新建安置小区物业服务前期开办费用、前期介入费用、建筑垃圾清运费用等按吴中经开区相应文件处理。

第十八条 账户信息

乙方开户名称：江苏城郡保安服务有限公司

开户银行：中国民生银行苏州工业园区支行

银行账号：632646751

第十九条 争议解决

在执行本合同中所发生的一切争议，双方应通过友好协商的办法进行解决，如协商不能解决的，提交甲方所在地人民法院裁决。

第二十条 与合同有关的文件

20.1 本合同中，有关合同附件为本合同的组成部分。

20.2 本合同有关的采购文件、成交单位的响应文件、成交通知书、成交单位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。

20.3 本合同一式六份，甲、乙双方各执2份，主管部门备案2份，自甲、乙双方签字盖章之日起生效。

甲方（签章）：

乙方（签章）：

本合同签订于2026年1月18

2026.1.18