中国共产党昆山市纪律检查委员会关于物业管理服务项目合同

甲方：中国共产党昆山市纪律检查委员会

地址：昆山市青阳南路 158 号

乙方：江苏卉友物业服务有限公司

地址：昆山市玉山镇联邦国际商务花园 28 号楼 14 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。

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：中国共产党昆山市纪律检查委员会物业管理服务项目；

2. 项目编号：JSZC-320583-JZCG-G2026-0057；

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 11 月 1 日起至 2028 年 10 月 31 日止）；

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：

序号	岗位名称	姓名	性别	年龄	身份证号	专业能力
1	项目经理（高温岗位）	蒋赟	女	38	320583********0421	具有两年及以上公共物业项目经理的工作经验、本科学历、物业项目经理证、初级应急救援员国家职业资格证书、三级保安员证、中级消控员证、红十字会救护培训证
2	项目助理兼秩序维护队长（高温岗位）	苏诚开	男	35	320583********9415	本科学历、物业项目经理证、初级应急救援员国家职业资格证书、三级保安员证、中级消控员证、红十字会救护培训证
3	客服兼统计（非高温岗位）	王舒悦	女	24	320583********0028	本科学历、物业项目经理证、普通话水平测试二级甲等等级证书、红十字会救护培训证
4	设施设备维护员（非高温岗位）	薛文韬	男	33	622722********4413	高低压电工证、特种设备安全管理和作业人员证书(A 证)、中级消控员证、五级应急救援员证、红十字会救护培训证
5	秩序维护员（高温岗位）	徐震	男	50	510215********7110	保安员证、五级应急救援员证、安全培训合格证、中级消控员证、红十字会救护培训证
6	秩序维护员（高温岗位）	徐超	男	31	320583********5113	保安员证、五级应急救援员证、五级消控员证、红十字会救护培训证
7	秩序维护员（高温岗位）	严菁	女	41	320583********2146	保安员证、五级应急救援员证、红十字会救护培训证
8	秩序维护员（高温岗位）	陈进	男	43	320981********6993	高级保安员证、五级应急救援员证、五级消控员证、红十字会救护培训证
9	秩序维护员（高温岗位）	陆昊	男	41	320583********9418	高级保安员证
10	秩序维护员（高温岗位）	丁常林	男	49	342425********0535	保安员证、红十字会救护培训证
11	主厨（高温岗位）	王荣	男	48	320583********7130	高级中式烹调师、健康证

12	副厨 （高温岗位）	陈小龙	男	30	320583********251X	中级中式烹调师、健康证

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 叁佰伍拾肆万壹仟叁佰捌拾伍元陆角叁分 ，（小写）¥ 3,541,385.63 。

合同总价款按此次成交价格执行，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

（一）甲方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：江苏卉友物业服务有限公司

开户银行：昆山农村商业银行玉山支行

银行账号：706650049112010027377O

（二）付款方式

1.预付款：待合同签订生效后，甲方支付合同总金额的 10%作为预付款，预付款将在待支付的进度款款项中扣除；

2.进度款：按季度结算费用，每期支付的服务费用=[（成交价-预付款）/8-考核应扣费用]；

3.甲方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。

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。

（三）考核办法

1.检查与考核

1.1 甲方每周对乙方物业管理工作的检查采取抽查与日常巡查相结合；抽查每月至少 1 次，由乙方管理人员陪同甲方检查人员一起对乙方工作进行检查、考核、评分；日常巡查由甲方派专人会同乙方管理人员进行督促检查、评分。

1.2 甲方在检查中发现的问题及时通知乙方，乙方及时整改，同时乙方须主动联系甲方，在物

业管理服务考核表上签字确认，如若乙方不及时签字确认，甲方一律视为乙方默认甲方的考核评分。

2. 考核评分办法

2.1 甲方每月不定期抽查，同时每月汇总最终考核得分表；

2.2 乙方每月最终考评得分为该月抽查考评得分和日常巡查得分的平均值。

3. 考核付款

3.1 每 3 个月为 1 个考核季，该 3 个月考核得分的平均分作为支付当季物业服务费的计算依据。

3.2 乙方当季度最终得分（3 月平均值）在 90 分或以上的，甲方全额支付乙方当季度物业管理服务费。

3.3 乙方当季度最终得分在 75 分（包括 75 分）以上、90 分以下的，每下降 1 分，扣除季度酬金部分的 1%。

3.4 乙方当季度最终得分在 60 分（包括 60 分）以上、75 分以下的，每下降 1 分，扣除季度酬金部分的 2%。

3.5 乙方当季度得分低于 60 分的，则甲方认为乙方未能完成当季度的物业管理服务工作，不予以支付当季度酬金 。

3.6 乙方连续 2 个季度考核得分低于 60 分或合同（或协议）期内累计 3 次考核得分低于 60 分的，甲方有权终止合同，乙方须无条件按甲方要求办理移交、退场手续。

第五条 履约验收

为加强物业管理服务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、有序的良性互动，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. 根据服务考核办法，对乙方提供的服务及履行本合同情况进行检查评分。

2. 根据对乙方检查评分的月度综合成绩支付服务费用。

3. 对乙方制定的服务计划、管理制度等进行审定。

4. 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。

5. 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。

6. 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. 主动积极地接受行业管理主管部门、有关政府部门和甲方的检查监督，配合甲方共同做好相关工作，对相关工作负有相关责任；接受并积极配合甲方组织考核、满意度调查等工作，并按甲方提出的意见及时进行整改。

4. 乙方应及时调整不适应工作需求的服务人员，如甲方认为该员工不能胜任其本职工作的，必须调整。

5. 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。

6. 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。

7. 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。

8. 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。

9. 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。

10. 确保有关工作人员按国家规定具备相关工种的上岗证和健康体检证条件，并按国家有关部门规定，定期组织体检且有年审合格记录。

11. 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。

12. 本合同终止时，如双方不再续签合同或者本合同解除时，乙方必须在规定期限内撤回全部服

务人员，向甲方及其指定的管理服务公司移交全部档案资料和甲方购置的固定资产与工具，自然损耗除外。移交的资料档案应具备完整性，如不配合甲方进行移交的，将扣除其服务费并追究相关责任，若乙方未在规定的时间内撤场，则乙方遗留在甲方场所的所有物品均视为乙方丢弃物，甲方有权任意处置。

13. 乙方在投标文件中提出的其他服务承诺。

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. 甲方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，甲方应付费用拖欠六十日后，乙方有权终止合同，并向甲方索赔。但因财政审批流程、乙方未按期开具合规发票造成付款延迟的，不视为甲方违约，甲方无需承担逾期滞纳金。

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、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。

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，本合同的其它部分应继续执行。

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。

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：2026.10.28