政府采购合同书

甲方（采购方）：苏州高新区（虎丘区）枫桥街道办事处
联系人：朱丽莉
联系电话：0512-66652623
地址：苏州市高新区华山路158 号

乙方（服务方）：苏州天元物业管理有限公司
项目负责人：苏沛豪
联系电话：17761716295
地址：江苏省苏州市高新区玉山路55号2幢906室

根据马涧生态园北部地区日常管理市场化运营服务项目（采购编号JSZC-320505-RHZH-C2026-0050号）的采购结果，确定乙方为本次成交单位。现依照《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，以及采购文件、乙方的响应文件及相关文件的内容，遵循平等、自愿、公平和诚实信用原则，签订本合同书。

一、合同金额：

1. 合同价格人民币壹佰肆拾柒万贰仟柒佰元整（￥1472700.00）。费用包括但不限于完成项目工作涉及的一切人员工资（不得低于苏州市最低工资标准）、社保、交通费、办公费用、垃圾清运、设备工具费、通讯、劳保、维护、利润、税金及代理服务费、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。费用明细为：

序号	项目	数量	单位	单价(元)	服务期限(月)	总价(元)	备注
1	项目经理	1	人	6700.00	12	80400.00	人员工资包含社保及意外险等
2	秩序管理人员	4	人	4576.00	12	219648.00	
3	沟渠维护人员	4	人	4576.00	12	219648.00	
4	水面管理人员	3	人	4576.00	12	164736.00	
5	维修清理人员	2	人	4980.00	12	119520.00	
6	绿化养护人员	8	人	4380.00	12	420480.00	

序号	项目	数量	单位	单价(元)	服务期限(月)	总价(元)	备注
7	篱笆安装及维护 (含部分新做)	2954	米	此项按米/元	12	89206.13	竹艺篱笆，含工具及耗材
8	**小计**					**1313638.13**	
9	管理费					65681.91	5%
10	税金					93379.97	6.77%
11	**总计**					**1472700.00**	

2．根据现行税法对甲方征收的与本合同有关的一切税费均由甲方承担；根据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。

二、合同价格支付及履约验收：

1．支付步骤：

1.1 预付款事宜在签订合同时，按照《关于做好政府采购支持企业发展有关事项的通知》（苏财购〔2020〕52 号）要求协商明确。如乙方明确表示无需预付款的，甲方可不支付预付款。

1.2 合同签订生效后，待整个服务项目所需设备、人员全部到位，按季结算费用，每季度结束后 10 个工作日内支付上季度服务费。合同季度金额=成交价/季度数。

1.3 季度支付的服务费用=[合同季度金额-季度考核应扣费用]

1.4 采购人按照“工作考核表”的有关规定对成交单位进行月度考核，月度考核得分达到 90 分及以上的，则无考核扣款。成交单位月度考核得分低于 90 分的，按当月度考核得分率计算考核扣款（月度考核扣款=月度服务费总额×（90-月度考核得分）/100）。（采购文件及合同中规定的其他扣款约定继续有效）

2．乙方在申请付款时向甲方提供以下凭据：

（1）合格发票；（2）最后一笔款项需提供由乙方提供的经甲乙双方及招标代理机构签章的《政府采购合同履行验收报告》

3．支付方式：银行转账等。

4．履约验收：

（1）实施主体：甲方组织验收。

（2）验收时间：服务期满总验收。

（3）验收方式：按甲方要求。

（4）验收内容：按磋商文件。

（5）验收标准：按采购合同约定的标准组织验收，并出具验收报告。

三、服务要求及时间：

1．乙方负责提供马涧生态园北部地区日常管理市场化运营服务；

2．服务内容及要求：

（一）项目情况：为有效管控白马涧生态园区域秩序和生态环境，进一步规范日常管理工作，实现精细化管理目标，提升整体环境面貌，对白马涧生态园北部地区开展日常管理服务，为市民创造一个舒适的休闲环境。

（二）管理范围：马涧生态园北部地区日常管养范围东至龙池东路，南至龙池风景区，西至龙池西路，北至华山路，管理范围111.7万平方米。

（三）人员配备：服务人员22人（含项目经理），上五休二，每日在岗人员不少于16人。人员身体健康，工作认真负责、吃苦耐劳。

项目经理具备大专及以上学历优先，有较高的政治思想素养和业务水平，有较强的组织协调能力。

（四）工作内容：

本项目为马涧生态园北部地区日常管理市场化运营服务，基本内容包括：

（1）市容秩序综合治理

常态化开展生态园周边道路、绿化沿线秩序管控，重点管控绿化带及道路沿线违规停车、占道洗车、非法营运、流动摊贩等乱象，持续维护该片区整体市容环境秩序；

（2）严管水域筑牢安全

严格落实临水区域安全管控，严禁违规垂钓、野泳等危险行为；常态化巡查、维护水域安全警示标识及防护设施；

（3）常态巡护严抓消防

全面排查整治该片区周边绿化带露天烧烤、私搭乱建等隐患，严控明火风险，筑牢山体、绿地消防安全防线；

（4）绿化管护维护秩序

实地劝导制止居民毁绿种菜、破坏植被等不文明行为，及时清理复绿、整改到位，保护绿化景观；

（5）设施精管提升市容

做好沿线景观防护围栏的日常巡检、维修养护，有效防范车辆违停碾压绿化带、车轮带泥上路等问题，保障道路及绿地景观完好；

（6）垃圾乱象专项管控

全天候巡查管控片区偷倒、乱倒生活垃圾、建筑垃圾、装修垃圾等行为，及时发现、及时处置；

（7）文明巡查劝导规范

实行全天候动态巡查机制，对毁绿损物、破坏公共设施、不文明等行为开展常态化劝阻、教育和管控；

（8）全域安全巡逻防控

对该片区道路、绿地、山体、临水区域开展常态化安全排查与秩序巡逻，全面压实日常安全防护与隐患整改工作；

（9）口袋公园专项管养

负责 4.8 万平方米山云轩口袋公园的常态化绿化管养、环境保洁、秩序维护、设施管护等日常管养工作；

（10）林地管护纠治乱象

开展钟家山宕口约 300 亩林地、原建林村约 75 亩林地管护范围（涧溪路西侧、龙池路南、花山景区两侧地块）日常管养，常态化开展巡查管控，严厉整治毁绿种菜、偷倒垃圾、侵占林地等违规行为；及时清理枯枝杂草、清理散落垃圾，保持林地整洁有序；

（11）水域有害生物治理

针对性开展生态园外围山体排水沟内福寿螺等有害生物排查与清理工作，保护区域生态环境；

（12）沟渠清淤筑牢防汛

负责该片区重点排水沟渠日常清淤、疏通养护，管护范围包含：蚕种场排水沟 414 米、花山（龙池西路）排水沟 630 米，龙池东路排水沟 2294 米、龙池西路排水沟 1448 米、涧溪路西侧排水渠 816 米、山云轩南侧排水渠 472 米、寒山路南侧排水渠 226 米、鹿山雅苑南区南侧排水渠 450 米、团山路排水渠 1346 米，保障排水系统畅通稳定运行；汛期落实专人值守、巡查排查，做好防汛应急保障工作；

（13）闲置绿地长效运维

针对闲置绿化地块开展常态化管护、巡查、保洁、简易养护及乱象整治，重点防范开

荒种菜、偷倒垃圾、毁绿破坏等问题，提升居住区周边景观环境。具体地块如下：景粼天著与山云庭北区之间绿地约 4240 ㎡、山云轩与山云庭南区之间绿地约 7200 ㎡；山云庭北区东侧绿地约 5420 ㎡；山云轩东侧原售楼处绿地约 3275 ㎡；景粼天著北侧绿地约 15500 ㎡；山云庭北区北侧绿地约 23980 ㎡；龙池西路隧道出口东南侧地块约 108915 ㎡；龙池路原工棚区域地块约 18186 ㎡；

（14）山域除治外来物种

开展街道全域山体一枝黄花排查清除工作，持续巩固生态治理成效；

（15）长效管理应急处置

严格落实该片区长效管理机制，开展日常管护各项工作，保质保量完成上级交办的各类突击性工作任务。

（五）人员要求：

5.1 项目经理要求：

（1）男性，45 周岁及以下（须在响应文件中提供身份证），具备大专及以上学历优先，形体无明显缺陷，外貌端正，身体健康；无不良记录；服从采购人管理，有工作责任心和爱岗敬业精神，举止文明、礼貌待人。

（2）带头执行各项规章制度及其有关规定，并组织贯彻实施工作，对各职能岗位的具体工作方案进行决策，并对实施过程进行监控。

（3）合理的组织和调度工作，实施日常工作中的组织、计划、指挥、协调、控制、鼓励的职责，保证项目质量、安全文明和效益的目标得以实现。

（4）协调解决处理好与安保服务对象及对象有关系群体，确保项目正常进行。

（5）负责现场管理，严格控制项目的成本。

（6）以身作则，不得擅自离岗，不消极怠工，注意文明礼貌，保持服装整洁。

（7）对项目员工进行考核，并据实进行奖罚；

（8）根据国家、市及公司的决定，制定并批准本项目的管理运作制度，计划周密安排得体；

（9）检查和组织相关部门人员进行业务培训并定期考核存档；

（10）突发事件或意外事故的处理。

（11）完成采购单位交办的其他工作任务。

5.2 服务人员要求：

（1）非法定退休人员，形体无明显缺陷，外貌端正，身体健康；无不良记录；服从采购人管理，有工作责任心和爱岗敬业精神，举止文明、礼貌待人。

（2）衣冠整洁，胸佩工作卡，身体健康，会普通话，有沟通能力，能吃苦耐劳，责任心强，形象良好，所有人员在工作场所或工作时间内不允许抽烟。

（3）配备通信联络工具（对讲机），工作取证所需的视频纪录仪，安保防护用具，以及巡逻电动车。

（4）应严格遵守公司各项规章制度。

（5）阻止乱搭建、偷倒垃圾现象。

（6）无脱岗现象，及时发现和处理不安全隐患，在职权范围内及时解决。

（7）秩序管理员当班期间每隔 1 小时对项目公共区域巡视 1 次。巡检队员须按照规定的巡检路线，每个巡更点都做好记录。

（8）每次检查、巡视均应做好文字记录，并有检查人员签字，注明检查时间、部位、参加人员、查出的问题、整改意见、被检查部门或部位负责人签字认可、落实情况等内容；

（9）发现可疑情况 及时汇报；

（10）检查各类消防、防盗设施是否完好无损，及时发现和消除各种隐患；

（11）能操作消防设施；

（12）服从领导的安排，认真完成上级采购单位交办的其他工作。

3．服务时间：2026 年 10 月 23 日至 2027 年 10 月 22 日止；

4．服务地点：甲方指定地点。

四、甲方的权利和义务：

1．甲方可以指定专职人员负责管理乙方服务人员的工作，向服务人员指定工作、责任区域和主要场所，明确具体工作任务和岗位职责要求等；

2．甲方有权自己或委托第三方对乙方定期不定期进行考核，乙方必须配合甲方或第三方完成考核。

3．甲方如发现不合格服务人员，有权向乙方提出调换，乙方应及时派员到位。如果必要时甲方可要求乙方于 48 小时内迅速处理并更换其他符合履行合同约定服务的人员并在到岗时提供相应资料；

4．甲方应按合同约定的时间和方式向乙方支付服务费。

5．甲方有权要求乙方根据具体服务需要增加具备相应素质和水平的服务人员人数。

五、乙方的权利和义务：

1．乙方提供的服务人员应有良好的素质，穿着规范，能与甲方人员及其他与项目服务有关的人员和睦相处，通力合作，做好服务工作；

2．乙方及乙方服务人员应当具备相应的资质，乙方必须确保所派驻的服务人员人数及素质符合合同约定的标准并按合同规定上岗，不得出现漏岗现象；

3．乙方结合本项目的实际情况,编制服务计划方案、管理计划并报甲方审核通过并备案；乙方应制订约束其内部工作人员的管理办法和操作规程及岗位职责等规章制度、计划方案，并报备甲方。

4．乙方不得将本合同约定的服务委托给第三方或与第三方进行劳务外包（包括但不限于乙方子公司、分公司或其他组织及人员）；为甲方服务人员必须为乙方工作人员。乙方自合同签订之日起每三个月之前将与上述人员的所签订的劳动合同、社保缴费记录、工资发放明细、资质证书（如岗位必须）等报备甲方以供核查。

5．合同终止或解除时,按照限定的时间向甲方或甲方指定的第三方移交全部管理用房、档案资料和其他资产,并办理交接手续；

6．服务人员应严格履行规定的岗位职责要求，并遵守规章制度，对甲方或第三方配置提供的办公用品、设置需妥善保管，因保管不善而造成损坏或丢失应照价赔偿；

7．服务人员值班期间不得脱岗、睡岗，必须按合同约定做好服务工作。乙方管理部门应加强对服务人员的巡视、抽查、监督管理；

8．未经甲方书面同意，乙方不得随意调换服务人员；

9．乙方及乙方人员应当遵守相应的职业道德，具有爱心，做好服务工作。如乙方人员存在工作不认真细致，发生嘲讽、虐待、殴打服务对象行为的，由此所发生的损害赔偿责任及其他法律责任均由乙方及乙方人员承担。

10．乙方服务人员应听从甲方或甲方指定人员的调动和安排，服从甲方的管理。有紧急事情应配合甲方人员予以解决并维护甲方利益。

11．乙方服务人员如在上下班期间发生人身意外事故，责任由乙方承担；上班期间如因抢救甲方财产或被服务人员而产生的人身意外事故，由甲乙双方协商处理。

六、违约责任

1．除本合同约定的合同解除或终止情形外，甲乙双方均不得提前解除本合同，否

则解约方应当承担合同总价款1%的违约金；造成损失的，解约方应当承担相应的赔偿责任。

2．发生下列情形之一，甲方可以单方面解除合同，另行组织招聘服务公司，乙方该月考核得分按60分计算，并据此计算该月考核扣款：

（1）乙方违反本合同约定，未履行合同义务，或者履行合同义务不符合约定的；

（2）因乙方管理失责，导致出现重大治安、消防、交通等责任事故的；

（3）乙方未按照本合同约定的服务标准、服务质量提供服务，或未按合同约定向甲方提供并报备相关资料、方案，甲方可以要求乙方限期及时整改，整改到期仍达不到相应标准的；

（4）乙方未按照本合同约定配备符合约定条件的服务人员。

（5）乙方人员存在工作不认真细致，发生嘲讽、虐待、殴打服务对象行为。

3．乙方在合同终止或解除后，无论以任何事由（包括但不限于认为程序错误、存在纠纷未解决、无法定或约定理由等）拒不移交资产，不撤出服务场所等，每逾期一日应向甲方支付伍仟元的违约金。

在本合同履行过程中，甲方的实际经济损失超过乙方支付的违约金时，实际经济损失与违约金的差额部分仍由乙方据实赔偿。

4．本项目不接受联合体响应，并不得分包或转包。一经发现，甲方有权终止合同。

七、不可抗力：

1．因不可抗力不能履行合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任。但合同一方延迟履行后发生不可抗力的，不能免除责任。

2．合同一方因不可抗力不能履行合同的，应当及时通知对方，以减轻可能给对方造成的损失，并应当在合理期限内提供证明。

八、合同的解除和转让：

1．甲方和乙方协商一致，可以解除合同。

2．有下列情形之一，合同一方可以解除合同：

2.1 因不可抗力致使不能实现合同目的，未受不可抗力影响的一方有权解除合同；

2.2 因合同一方违约导致合同不能履行，另一方有权解除合同；

2.3 有权解除合同的一方，应当在违约事实或不可抗力发生之后三十天内书面通知对方以主张解除合同，合同在书面通知到达对方时解除；

2.4 乙方进场服务与磋商采购文件内容不一致的，甲方可书面警告并责令限期改正；逾期未改正的，甲方有权终止合同。

3. 合同的部分和全部都不得转让。

九、争议解决办法：

因本合同或与本合同有关的一切事项发生争议，由双方友好协商解决。协商不成的，任何一方均可选择以下解决：

方式一：双方达成仲裁协议，向约定的仲裁委员会申请仲裁，本合同约定的仲裁委员会是苏州仲裁委员会；

方式二：向有管辖权的人民法院起诉。

十、合同生效及其他：

1. 本合同经双方法定（授权）代表人签字（或盖章）并加盖单位公章（合同章）后生效，由采购代理机构或采购人向财政部门申请完成备案工作。

2. 下列文件为本合同不可分割部分：

（1）成交通知书；

（2）乙方成交的响应文件；

（3）采购文件；

（4）乙方在谈判过程中所作的其他承诺、声明、书面澄清等。

3. 合同在执行过程中出现的未尽事宜，双方在不违背本合同和采购文件的原则下协商解决，协商结果以书面形式盖章记录在案，作为本合同的附件，与本合同具有同等效力，但需要向采购代理方提交一份备存。

十一、未尽事宜：

本合同未尽事宜应按照《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国政府采购法》之规定解释。

十二、附则：

合同份数：本合同一式 伍 份，甲乙双方各执 贰 份，政府采购监督管理部门及招标代理机构 壹 份，具有同等法律效力。

（此页为签章页）

甲方（公章）：

甲方代表人（签字或盖章）：

签约日期：

乙方（公章）：

乙方代表人（签字或盖章）：

签约日期：

附件：

考核工作

1、考核小组：本次服务项目政府采购及合同管理由市政管理股负责，日常考核工作由社会治理办、建设管理股、农林水利股、综合行政执法办、交警中队联合开展。考核小组负责对成交单位开展日常督查、月度考核及季度汇总，并负责重大事项的联合处置。

2、考核办法：考核采取日常督查与月度考核相结合的方式。（1）日常督查：由考核小组各成员单位按职责分工开展不定期检查，发现问题现场记录并反馈成交单位限期整改，整改结果计入月度考核。（2）月度考核：按照“工作考核表”的有关规定对成交单位进行月度考核，月度考核得分达到90分及以上的，则无考核扣款。成交单位月度考核得分低于90分的，按当月度考核得分率计算考核扣款（月度考核扣款=月度服务费总额×（90-月度考核得分）/100）。（采购文件及合同中规定的其他扣款约定继续有效）

年　　月　　日（考核小组组织综合考核）

类别	考核内容	考核情况	扣分原因	考核得分
安全管理（15分）	1、安全台账完整（含消防、防汛、巡视等记录）：每缺一项扣1分，最高扣5分。			
	2、人员安全事故：发生一般安全事故扣5分，重大安全事故扣10分，最高扣10分。			
日常巡视（10分）	1、巡视人员到岗情况：每发现一次缺岗（含未按时到岗、擅自离岗）扣1分，最高扣4分。			
	2、巡视记录不全：每发现一次扣1分，最高扣3分。			
	3、投诉处理不及时：每出现一次有效投诉扣1分，最高扣3分。			

市容综合治理（15分）	1、车辆违停、非法营运及占道洗车：未及时制止一次扣1分，最高扣8分。2、景区沿线占道经营、流动摊贩、沿街叫卖等乱象：未及时劝阻、整治一次扣1分，最高扣7分。			
绿化管护与广场管控（15分）	1、绿化（草坪）内车辆停放：未及时制止一次扣1分，最高扣8分。2、山云轩口袋公园（4.8万㎡）专项管养（绿化、保洁、秩序、设施）：未按要求落实一次扣1分，最高扣7分。			
水域与防汛安全（10分）	1、临水区域违规垂钓、野泳等危险行为：未及时制止一次扣1分，最高扣5分。2、临水安全警示标识及防护设施巡查维护：未按要求落实一次扣1分，最高扣5分。			
林地与闲置绿地管护（10分）	1、钟家山宕口约300亩、原建林村约75亩林地管护（毁绿种菜、偷倒垃圾、侵占林地）：未及时制止、整治一次扣1分，最高扣6分。2、闲置绿地（含龙池西路隧道东南侧约10.89万㎡、景粼天著北侧约1.55万㎡等）长效运维及山域一枝黄花除治：未按要求落实一次扣1分，最高扣4分。			
市容与防火管控（10分）	1、占绿、露天烧烤、无证摊点：未及时制止一次扣1分，最高扣5分。2、绿化带私搭乱建、明火隐患：未及时排查整治一次扣1分，最高扣5分。			

垃圾与市政设施管控（10 分）	1、偷倒、乱倒生活垃圾、建筑垃圾、装修垃圾：未及时发现、处置一次扣 1 分，最高扣 5 分。2、沿线景观防护围栏、市政设施巡检维修不到位：未及时处置一次扣 1 分，最高扣 5 分。			
应急处置与综合配合（5 分）	1、配合街道防火工作：发生火情未及时发现、上报一次扣 3 分。2、突发事件（山体跌水、险情）及突击性、临时性交办工作响应：未按要求完成一次扣 2 分。			
综合考核得分（满分 100 分）				

考核小组成员签字（由社会治理办、建设管理股、农林水利股、综合行政执法办、交警中队联合开展；考核日期：　　年　　月　　日）：

社会治理办：

建设管理股：

农林水利股：

综合行政执法办：

交警中队：