政府采购合同

项目名称：苏华新村物业服务项目

项目编号：JSZC-320500-JZCG-C2026-0313

甲方：苏州高新区(虎丘区)通安镇人民政府

地址：苏州市高新区通安镇通浒路 88 号

电话：18151108619

传真：

乙方：江苏金缘企业管理（集团）有限公司

地址：中国(江苏)自由贸易试验区苏州片区苏州工业园区东平街 282 号 6010 单元-17 室

电话：18915696139

传真：

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，为明确采购单位（甲方）和供应单位（乙方）在购销过程中的权利、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

以下术语有特定的含义：

服务是指根据合同规定乙方应承担 物业管理 等工作和合同中规定乙方应承担的其它义务。

合同价款是指根据成交单位的响应文件和合同规定，乙方在正确地履行合同义务后甲方应支付给乙方的价款。

甲方是指合同中明确规定的实际购买和接受服务的单位。

乙方是指合同中规定的提供服务的单位。

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、合同项目及期限

2.1 乙方负责 苏华新村物业管理 的服务工作。

2.2 服务期限：24 个月

2.3 服务地点：根据甲方指定地点。

2.4 下列文件为本合同不可分割部分

2.4.1 中标通知书；

2.4.2 投标文件；

2.4.3 乙方在招投标过程中所作的其它承诺、声明、书面澄清等；

2.4.4 招标文件及其附件。

三、合同总价款：大写人民币 壹佰肆拾柒万陆仟零贰拾陆元陆角 元整，小写￥ 1476026.60 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。

四、付款方式

1. 付款步骤：

（1）合同签订次月起按考核结果结算，月度物业结算费用=合同金额/24*80%+合同金额/24*20%*月度考核得分/100。（考核标准详见第七章）

（2）在签订合同时，乙方明确表示无需预付款或者主动要求降低预付款比例的，甲方可不适用上述关于预付款的规定。

2. 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。如乙方在履约过程中产生额外的收益，归甲方所有。

3. 付款须提供以下材料：

（1）月度考核表；

（2）合格的发票；

3. 账户信息

乙方开户名称：江苏金缘企业管理（集团）有限公司

开户银行：中国农业银行苏州唯亭支行

银行账号：10550501040033228

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：计划于每月月底组织阶段性验收。

4.履约验收方式：□一次性验收

☑分期（段）验收：本项目共分24期（段），每月月底甲方组织人员对乙方的服务质量进行验收。

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：

7.履约验收其他事项：

六、甲、乙双方的责任

1.甲方责任：

1.1依本合同约定按期支付合同款项；

1.2依本合同约定及时组织验收；

1.3协助乙方进行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。

2.乙方责任：

2.1乙方负责完成本次采购要求的全部服务工作，乙方应按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。

2.2 乙方在合同签订后一周内提供全部服务人员配置清单及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。

七、违约责任

1.甲方违约责任：

1.1 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。

1.2 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：

2.1 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。

2.2 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。

2.3 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。

2.4 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。

2.5 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。

八、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。

九、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。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。

十、违约终止合同

1. 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。

1.1 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。

1.2 如果乙方未能履行合同规定的其它任何义务。

1.3 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。

2. 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. 如果甲方违约，应承担相应的违约责任。

4. 若乙方在服务管理期间，违反下列约定的，甲方有权解除服务合同，并不承担违约责任，且有权追究乙方的违约责任：

4.1 乙方在履行合同期间，若所提供的服务有 3 次月度考核未能达到采购文件规定的标准及其投标承诺。

4.2 乙方未按照国家劳动法规定聘用服务人员；服务人员最低工资低于国家标准；拖欠员工工资引起讨薪事件或对项目正常运行造成严重影响的。

十一、破产终止合同：如果乙方破产或丧失清偿能力，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力。

十二、政府采购法对政府采购合同变更终止的规定：政府采购合同的双方当事人（指甲乙双方）不得擅自变更、中止或者终止合同。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。

十三、合同转让和分包：本项目不得转让和分包。

十四、需要补充的合同条款：（根据评审过程中或者商务谈判时商定的条款和条件在订立合同时标明）。

1. 本次招标项目涉及公共收益资金部分，30%用于物业车辆管理、维护、保养等及包含全部税费，此费用的70%打入专用账户，用于本小区公共设施维护建设、居民便民服务等利民惠民项目。

2. 服务期间，如遇采购人重大基建等特殊情况（工作量减少或增加幅度较大时），招标人将提前两个月告知中标人，合同内容经双方协商调整。

十五、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. 本合同系指本文件及其附件中的所有部分，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。

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。

甲方（公章）：

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：

签约日期：2026年1月5日

合同签订地：

乙方（公章）：

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：

签约日期：2026年1月5日

附件

物业考核评分标准

一、考核办法：

月度物业结算费用=基础金额+考核金额*月度考核得分/100；95 分以上免扣款。95 分以下按照月度考核得分计算实际考核金额。（注：基础金额占总物业月度服务费的 80%，考核金额占总物业月度服务费的 20%）；月度考核连续两个月得分低于 80 分或月度得分低于 70 分的情况，甲方有权要求物业公司整改，并重新调整合同考核金额比例，扣除相应考核费用。

二、考核细则：

苏华新村物业服务考核细则

序号	内　容	分值	评分细则	得分
1	人员管理	10 分	1. 人员配备到位，项目经理 1 名，保安队长一名，保安员 8 名，保洁员 3 名，清运员 1 名。人员未配备到位扣 5 分。 2. 佩戴统一标志，仪表端庄大方，衣着整洁，表情自然和蔼、亲切，使用文明用语；发现一处不到位扣 0.5 分。 3. 有完善的排班制度和交接班制度，有交接班记录；无记录的发现一处扣 0.5 分。	
2	共用设施、设备维护与管理	25 分	1. 无违规私搭私建现象；房屋装修要规范，门岗要登记，并尽到告知义务，无擅自改变房屋用途现象，发现一处违规搭建、不符合装修要求的扣 3 分。 2. 停车场、充电棚，路灯、消防栓、宣传栏、标识物等设施进行日常维护，确保正常运作、无损坏，对私自使用消防水的及时进行劝阻，发现 1 处扣 0.5 分。 3. 主干道、弄堂小路保持畅通，发现乱堆乱放堵塞道路的 1 处扣 1 分。	
3	保洁管理	30 分	1. 主干道路、弄堂、停车场、充电棚、公共厕所、菜场等公用场所干净整洁无垃圾、无杂物；发现一处扣 0.5 分。 2. 绿化带进行日常养护，确保干净、无垃圾，无种菜、毁绿等现象，发现一处扣 0.5 分。 3. 雨污水井无堵塞、无垃圾、无杂物泥沙、无明显污迹等现象，路面排水畅通，发现一处扣 0.5 分。 4. 生活垃圾及时清理，垃圾桶每日清洁，无明显污迹、油污；垃圾桶周围地面无散落垃圾、无污水、无明显污迹；发现一处扣 0.5 分。 5. 建筑垃圾定点堆放，定时处理；发现乱堆放一处扣 0.5 分。	
4	安全防范	30 分	1. 门卫：主出入口 24 小时有人值班看守，按照委托合同要求进行进	

			出车辆管理、访客登记；大件物品、装修等材料进出要登记，实施交通指挥与疏导等工作；未完成一处扣0.5分。 2.巡逻：白班每4小时，夜班每6小时对小区巡视检查一次，重点部位、重点时间以及特殊情况加强巡逻，及时发现和处理安全隐患；遇到突发事件时，及时报告居委会与相关部门，发现未完成一处扣0.5分。 3.配合社区331安全检查排查工作，无不合规的合租房，无室内电动车充电，无室外飞线充电现象，发现一处扣1分。 4.规范社区木园堂搭建，无堵塞主干道现象，发现一处扣1分。	
5	档案资料	5分	1.档案资料齐全完整；分类成册，管理完善，合理分类，查阅方便；及时变更登记，账物相符；发现未完成一处扣0.5分。 2新村物业管理建立健全各项管理制度，各岗位工作标准，并制定具体的落实措施和考核办法；发现未完成一处扣0.5分。 3.建立住户档案、房屋及配套设施权属清册，发现未完成一处扣0.5分。	
总分		100分	考核得分	