政府采购合同（服务）

项目名称：苏州工业园区青少年活动中心2026年物业管理服务

项目编号：JSZC-320591-JZCG-G2025-0093

甲方（采购人）：苏州工业园区青少年活动中心

联系人：李靖

单位地址：苏州工业园区南施街288号

电话：0512-69997200转8067

乙方（中标人）：苏州城投物业管理有限公司

联系人：瞿菁夕

单位地址：苏州市姑苏区平泷路251号苏州城市生活广场A座3819室

电话：18662133973

甲方所需苏州工业园区青少年活动中心2026年物业管理服务经苏州工业园区集中采购中心以公开招标方式进行采购，并依法确定乙方为中标人。甲、乙双方根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》等相关法律以及本项目采购文件的规定，签署本合同。

一、合同文件

以下文件是构成本合同不可分割的部分：

（一）本项目采购文件；

（二）成交供应商投标文件；

（三）合同条款；

（四）成交供应商做出的有关澄清、说明或者补正文件；

（五）确定成交供应商的文件（包括但不限于中标通知书、成交通知书等）；

（六）本合同附件。

二、服务内容

本合同项下乙方所提供的服务内容为：包含客服、保安、保洁、维修等物业管理服务。

三、合同金额

合同总金额为：（大写）人民币 伍佰叁拾贰万壹仟零贰拾陆元捌角叁分，小写：5321026.83元。

合同金额包括在服务期内所需的劳务支出及其配套的工具设备、耗材、垃圾清运、通讯器材、保洁设备、保洁用品、服装、胸卡、办公设备、巡检器材、其它临时性杂项应急服务费、各种税费、保险、劳保、维护、支持与培训等工作所发生的全部费用以及企业利润、税金和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、付款约定

1、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：苏州城投物业管理有限公司

开户银行：苏州银行股份有限公司城区支行

银行账号：320501001112201710005 72

数币账号：0052201673038064

经双方协商一致同意，在本合同签订后，若因乙方办理“园采贷”信用融资的需要，本合同第四条第 1 款中约定的收款账号可作变更，变更后的账号为甲方付款时中征应收账款融资服务平台中资金提供方指定的回款账户，甲方支付至该账号的款项，亦视为已向乙方履行完毕支付义务。甲方同时应与办理“园采贷”的供应商签订变更账号的补充协议或由供应商提供账号的变更申请。乙方银行账户如需变更，应至少于付款期限届满前 10 个工作日书面通知甲方，否则产生的一切责任、因变更引起的额外费用由乙方承担。

2、预付款、付款条件和付款时间：

2.1 预付款：

☑乙方明确表示无需预付款 ；

☐有预付款：待合同签订生效后，甲方支付合同金额的 30%的预付款，预付款将在待支付的进度款款项中扣除。

2.2 进度款：按月度结算费用（结算周期），每期支付的服务费用=[（中标价-预付款）/结算期数-考核应扣费用]。

2.3 甲方按月度对服务内容进行考核（考核周期），并根据考核情况在结算周期次月十个工作日内支付相应的服务费用。

2.4 付款前，乙方需向甲方提供：

A、合格发票（发票必须备注中标单位的收款银行和账号）；

B、物业管理考核结果。

2.5 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。

五、服务履行地点、期限

1、服务履行地点：苏州工业园区青少年活动中心本部及湖东分中心、湖西分中心幼儿部、青剑湖分中心内。

2、服务期限：2026.1.1 至 2026.12.31。

六、服务要求

乙方提供的服务应符合采购文件、投标文件的服务标准及乙方做出的书面澄清及承诺。

七、考核与验收

甲方委派专门部门负责乙方日常工作的监管、协调、考核，乙方应服从甲方管理。在检查中发现礼节礼貌、仪表仪容、设备设施、卫生保洁、工作质量、服务态度、执行制度等方面存在的问题，甲方依据《苏州工业园区青少年活动中心物业管理考核办法》的要求进行考核，同时考核结果与物业费的支付进行挂钩。**本项目将根据政府采购法及相关法规，《江苏省政府采购履约验收管理办法》以及《苏州工业园区政府采购履约验收管理暂行办法》文件的规定，对供应商进行履约验收， 确认验收合格的，将出具《政府采购履约验收书》。《政府采购履约验收书》、合同是申请支付政府采购合同价款的必备资料。具体履约验收方案详见合同文本—附件 2。**

八、服务质量

1、乙方应保证提供给甲方的服务完全符合本项目采购文件规定的服务标准。

2、乙方应保证提供的服务应符合中华人民共和国相关标准及相应的技术规范、本次采购相关文件中的全部相关要求及相关标准及相应的技术规范中之较高者。

3、乙方保证提供的服务符合中华人民共和国国家及行业的安全质量标准、环保标准中之较高者。

4、乙方保证，乙方依据本合同提供的服务及相关的软件和技术资料，乙方均已得到有关知识产权的权利人的合法授权，如发生涉及到专利权、著作权、商标权等争议，乙方负责处理，并承担由此引起的全部法律及经济责任。

5、乙方应保证甲方在中国境内使用服务或服务的任何一部分时，免受第三方提出的侵犯其知识产权的诉讼。如甲方因本合同项下服务成果的知识产权原因而受到第三方的索赔请求，乙方应负责处理，并承担甲方因此发生的全部费用及损失。

6、乙方对服务缺陷不予更正，甲方有权另请其他单位更正，所发生的费用在合同金额中直接扣除。

7、因乙方管理不善，造成保安、保洁等工作范围内的设施、设备等损坏的，由直接负责人赔偿，若直接负责人因故无法赔偿的，甲方有权要求乙方负责赔偿损失，情节严重的可解除合同甚至诉讼法律。

8、甲方与派驻人员不发生任何劳动和雇佣关系，派驻人员由乙方自行管理。乙方应加强对员工的安全教育。乙方和派驻人员应遵守各项安全制度和操作规程，凡发生设备损坏和人身伤害等事故，以及派驻人员生病、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，与甲方无涉。

9、合同履行期间，甲方有权随时要求乙方提供驻场人员最新的无犯罪证明，乙方应配合在7日内予以提供；若乙方未在规定时间内提供或未能提供，甲方有权立即停止未提供无犯罪证明驻场人员的工作，乙方应在1日内对该人员进行更换，否则视为乙方未按合同约定提供服务，乙方应按照本合同第十一条承担相应违约责任。

九、售后服务

乙方应按采购文件、投标文件及乙方在采购过程中做出的书面说明或承诺提供及时、快速、优质的售后服务。

十、履约保证金

1、☑不要求提交履约保证金

2、□要求提交履约保证金：乙方交纳合同金额的__/__%（不得超过合同金额的10%），即人民币__/__元，作为本合同的履约保证金。在签订合同前，中标人应当以支票、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。联合体中标的，其履约保证金以联合体各方或者联合体中牵头人的名义提交。

3、合同履行结束后，甲方应及时退还交纳的履约保证金。采购人逾期退还的，应当根据实际逾期期限向中标供应商支付逾期利息，逾期利率：_____/_____。

4、履约保证金退还条件：_____/_____。

5、履约保证金退还时间：_____/_____。

6、履约保证金退还方式：_____/_____。

7、履约保证金不予退还的情形：_____/_____。

8、其他：中标人无故拖延或拒不提交履约保证金的，视为拒绝与采购人签订合同。

9、根据《关于在全省政府采购领域推行电子履约保函（保险）的通知（苏财购【2023】150

号）》规定，中标（成交）供应商可以自愿选择，使用以电子履约保函（保险）形式代替提供履约保证金。供应商可通过江苏省政府采购网、“苏采云”系统链接访问登录“政府采购电子履约保函（保险）平台”，选择第三方机构并提交保函（保险）申请。详见：江苏政府采购网“资料下载”栏目（网址：www.ccgp-jiangsu.gov.cn/jiangsu/zlxz）下载“政府采购电子履约保函（保险）操作手册”。

十一、违约责任

1、若乙方未按照合同约定提供服务，或乙方未能履行合同规定的任何其他义务时，甲方有权直接向乙方发出违约通知书，乙方应按照甲方选择的下列一种或多种方式承担赔偿责任及违约责任：

1）乙方未按合同约定期限提供服务的，每迟延一日，乙方应按照本合同总金额的万分之五向甲方支付违约金，延迟累计达【7】日的，甲方有权解除本合同。如甲方未选择解除合同的，乙方仍应在甲方要求的期限内履行约定的义务，并承担由此给甲方造成的损失及甲方因此产生的对第三方的责任。

2）甲方有权部分或全部解除合同，并要求乙方赔偿由此造成的损失及甲方因此产生的对第三方的责任。此时甲方可采取必要的补救措施，相关费用由乙方承担。

3）甲方为采取必要的补救措施或因防止损失扩大而支出的合理费用应由乙方承担。

2、如果乙方在收到甲方的违约通知书【7】日内未作答复也没有按照甲方选择的方式承担违约责任，则甲方有权从尚未支付的合同价款或保证金中扣回相当于甲方选择的方式计算的索赔金额。如果前述金额不足以补偿，甲方有权向乙方提出不足部分的赔偿要求。

3、当违约行为给对方造成损失时，违约方还应当赔偿对方因此所受全部损失。当构成严重违约致使不能实现合同目的时，守约方可以单方面决定解除合同，违约方同时还应当承担违约责任。

4、因乙方违约导致合同解除的，乙方应向甲方支付合同总金额 5%的违约金并承担所有费用。

5、如果出现政府采购监管部门在处理投诉事项期间，通知甲方暂停采购活动的情形，或者询问或质疑事项可能影响最终成交结果的，导致甲方中止履行合同的情形，均不视为甲方违约。

6、乙方如不符合或达不到甲方的要求，甲方书面告知乙方整改；若经整改后仍不能达到甲方要求，甲方有权解除合同，并无需支付因解除合同而产生的相关费用，乙方应按合同约定向甲方支付违约金、赔偿甲方损失。

7、乙方对任何一项违约金的承担不影响本合同约定的考核应扣费用的扣除及合同义务的履

行，违约金与考核应扣费用应分别计算。

十二、合同的解除和转让

1、有下列情形之一，合同一方可以解除合同：

（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）采购文件约定的解除合同的情形。

2、政府采购合同继续履行将损害国家利益和社会公共利益，甲方有权变更、中止或者终止、解除合同。

3、小型、微型企业不得分包或转包给大型、中型企业，中型企业不得分包或转包给大型企业。乙方不可以对本合同内容进行转包或分包、肢解分包，若乙方进行分包、转包的，无论甲方是否明知，甲方均有权单方解除合同，乙方还应承担合同总金额10%的违约金，并赔偿因此给甲方造成的全部损失。

4、合同的部分和全部都不得转让，否则甲方有权单方解除合同。

5、有权解除合同的一方，应当在其知道或者应当知道解除事由之日起【一年】内书面通知对方提出解除合同；另一方如有异议，应当在解除合同通知到达之日起【7】日内提出异议，否则视为无异议，合同自异议期满之次日起即告解除。

十三、不可抗力

1、不可抗力指下列事件：战争、动乱、瘟疫、严重火灾、洪水、地震、风暴或其他自然灾害，以及本合同各方不可预见、不可防止并不能避免或克服的一切其他因素及事件。

2、任何一方因不可抗力不能履行本合同规定的全部或部分义务，该方应尽快通知另一方，并须在不可抗力发生后15日内以书面形式向另一方提供详细情况报告及不可抗力对履行本合同的影响程度的说明。就上述不可抗力的发生须由受到不可抗力影响的一方负责同时提供由公证机关做出的公证证明。

3、发生不可抗力事件，任何一方均不对因不可抗力无法履行或迟延履行本合同义务而使另一方蒙受的任何损失承担责任。但遭受不可抗力影响的一方有责任尽可能及时采取适当或必要措施减少或消除不可抗力的影响。遭受不可抗力影响的一方对因未尽本项责任而造成的相关损失承担责任。

4、合同各方应根据不可抗力对本合同履行的影响程度，协商确定是否终止本合同，或是继续履行本合同。

十四、保密条款

1、任何一方对其获知的本合同及附件中其他各方的商业秘密和国家秘密等非公开信息负有

保密义务。

2、在下列情形下：当国家机关调查、审查、审计时，以及其他符合法律规定的情形下，无须事先征求乙方同意而可以披露关于采购过程、合同文本、签署情况的资料、乙方的名称及地址、采购内容的有关信息以及补充条款等，但应当在合理的必要范围内。对任何已经公布过的内容或与之内容相同的资料，以及乙方已经泄露或公开的，无须再承担保密责任。

3、此外的其他情形下，除非法律、法规另有规定或得到本合同之其他各方的书面许可，任何一方不得向第三人泄露前款规定的商业秘密和国家秘密等非公开信息。保密期限自任何一方获知该商业秘密和国家秘密等非公开信息之日起至本条规定的秘密成为公开信息之日止。

十五、联系方式

1、合同双方发出与本合同有关的通知或回复，应以专人送递、传真或特快专递方式发出；如果以专人送递或特快专递发送，以送达至对方的住所地或通讯联络地为送达；如果以传真方式发送，发件人在收到传真报告后视为送达；如果采用电话或电子邮件的方式，则应在发送后由对方以书面方式予以确认。

2、合同双方发出的与本合同有关的通知或回复均应发至本合同首部载明的通讯地址，一方变更通讯地址，应自变更之日起 3 个工作日内，将变更后的地址通知对方。变更方不履行通知义务的，应对此造成的一切后果承担法律责任。

3、上述发出通知、回复的费用由发出一方承担。

十六、争议的解决

与本合同有关的一切争议，双方应通过友好协商解决。如果经协商不能达成协议，可以向甲方所在地有管辖权的人民法院起诉。

十七、合同生效及其他

1、如甲乙双方通过“苏采云”系统线上签订电子合同的，则本合同自双方在“苏采云”系统中加盖电子印章之日起生效。如甲乙双方签订纸质合同的，则本合同自甲乙双方签章之日起生效。

2、如签署纸质合同，壹式肆份，甲乙双方各执贰份，具有同等法律效力。

3、本合同系指本文件及其附件中的所有部分，采购文件、中标的投标（响应）文件、中标（成交）通知书、中标（成交）人在招标（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。本合同履行过程中发生相关修改内容，须符合《中华人民共和国政府采购法》和相关法律法规规定；补充协议作为本合同不可分割的一部分。

4、本合同应按照中华人民共和国的现行法律进行解释。

5、合同附件：

附件 1：**苏州工业园区青少年活动中心物业管理考核办法**

附件 2：服务类项目履约验收方案

甲　　方：

名称（公章）：

签订日期：

乙　　方：

名称（公章）：

签订日期：2025.12.30

附件 1：

《苏州工业园区青少年活动中心物业管理考核办法》

类别	考核项目	检查情况		整改情况	备注
		发现问题	扣分情况		
Ⅰ、卫生保洁管理	1.做好公共区域的地面、墙面、设施设备、沟渠等处卫生保洁服务。发现不符合要求，情节轻微，每次扣 1 分，情节严重，扣 2 分。				
	2.做好功能性室场的卫生保洁服务，无水渍、无污渍、无垃圾、无积尘、无异味。发现一处未及时清理扣 1 分。				
	3.做好行政办公区域的卫生保洁服务。发现一处未及时清理每次扣 1 分。				
	4.卫生间保持内外光洁；地面、墙面光洁，无污迹、无脏杂物、无积水、无积尘。卫生纸、洗手液补充及时，地漏畅通。发现未及时清理或卫生消耗品未及时补充，每次扣 1 分。				
	5.车库整洁，无脏杂物、无积尘、无蜘蛛网；各类设施、各种标志牌表面无积尘、无污迹；排水沟畅通。天台无杂物、无垃圾，地漏畅通。发现未及时清理，每次扣 1 分。				
	6.按规定实施垃圾分类并配合相关部门对不同类型的垃圾进行区别处理。未按要求实施扣 2 分。				
Ⅱ、安全防范管理	1.门岗保安落实出入管理服务要求，按规定查验、登记，有效指引，文明值岗，未按要求实施，，发现一次扣减 2 分。				
	2.做好消防管理工作，巡查消防设备，记录齐全，定期进行消防培训，物业工作人员清楚安全事项，了解工作流程，懂得使用各类安全、消防设施及各种灭火器材等，不符合要求的，发现一次扣 2 分。				
	3.能够有效处理突发事件，有预防突发事件的工作预案并定期演练。当发生台风、暴雨、雪灾等灾害性天气及其他突发事件时，不积极处理的，扣 5 分，造成严重影响的，扣 10 分；当月有安全事故，每宗扣 10 分。				
	4.保安值班、巡逻执勤认真严格，无漏岗现象，登记、记载齐全，情况处理及时有效，值班室整洁。发现不符合要求的每次扣 2 分。				
	5.监控、消控业务熟悉，监控、消控 24 小时不失控，记录齐全、专人专管，情况处理及时有效，监控室整洁。发现不符合要求的，每次扣 2 分。				

	严禁未经批准，私自查阅、调阅、拍摄、下载监控录像，一经发现，扣 10 分。				
	6.做好停车场管理，指挥车辆停放有序，无乱放、乱停车辆现象，车道畅通无阻。发现不符合要求的，每次扣 2 分。				
	7.保安人员须严格遵守规章制度、工作纪律，安全值班及巡逻情况，做好相关记录。发现未按要求巡逻或巡查记录缺失，每次扣 2 分。如发现异情未及时上报的，每次扣 2 分				
Ⅲ、设施设备维修管理	1. 接到紧急需维修的通知，未能及时到达现场处理的，影响采购方教学、活动、工作的，每次扣 2 分，造成不良后果的，扣 5 分。				
	2.工程人员需做好日常水电维修工作，根据维修单及时维修处理，未及时处理的，发现一次扣 2 分。				
	3.做好零星维修工作，维护好设施设备，维修完成度达 95%以上，发现不符合的，每次扣 2 分。				
	4.工程人员需持证上岗，熟悉设施设备运行规定，按操作规程实施操作；确保正常安全运行。发现不符合者每次扣 2 分。				
	5.保持设备间的整洁卫生，无杂物堆积，发现不符合要求的，每次扣 2 分。				
	6.配合采购人做好会议接待及重要活动期间的设备安全运行。未做好服务者每次扣 2 分。				
Ⅳ、其他日常管理	1.按照采购人相关要求定期组织人员进行各类培训和演练，未组织或不符合要求，每次扣 5 分。				
	2.物业员工需统一着装，文明礼貌，热情为业主服务。发现不符合者每人每次扣 2 分。				
	3.物业员工需按合同规定配备齐全，严格考勤、考核纪录。发现缺岗、脱岗，每岗扣 2 分。				
	4.严格落实采购方的管理要求，对安排的工作事项及时落实并反馈，发现未落实或落实不到位且无反馈的情况，一次扣 3 分，造成严重影响的 5 分。				
	5.有接待会议和重大活动时，物业公司要做好配合服务工作。不符合者每次扣 5 分。				
	6.妥善保管好采购方交托使用的物资，未经采购人同意随意处置的，发现一次扣 3 分。				
	7.每月向采购方报送物业管理工作月报、排班表、考勤表及各类其他应归档材料；材料提交				

	不完整的，发现一次扣 3 分。				
	8.做好人员岗位管理，在岗期间吸烟、听耳机、电话聊天、串岗聊天、玩手机、睡觉、大声喧哗，酒后上岗。发现每人次扣 1 分。				
	9.遵守采购人的信息保密要求，未经许可，将信息泄露给其他单位或个人，一经查出，扣 10 分。				
	10.未经采购方批准，擅自更换管理人员，一经发现，扣 10 分。其他人员更换，需及时提交人员相关材料，未提交、提交不全或者不符和要求的，每人次扣 5 分。				
V、加分奖励	1. 拾金不昧，及时返还失主者，奖 2-5 分/次，数额巨大，加倍奖励。				
	2. 见义勇为，事迹突出者，给予通报表扬，奖 2-5 分/次，特别突出者，加倍奖励。				
	3. 及时制止治安、消防及其它突发事件，保护了生命财产安全，减少经济损失，奖 2-10 分/次。				
考核人：		审批人：		考核日期：	

采购人将根据考核周期的考核情况计算合同结款（考核基础分 100 分）：

1.考核分数达到 85 分及以上的，考核结果“满足要求”，按考核周期费用的 100%确定当期款项；

2.考核分数达到 80 分及以上未达 85 分的，考核结果“达标”，按考核周期费用的 95%确定当期款项，并启动整改机制；

3.考核分数达到 70 分及以上未达 80 分的，考核结果“合格”，按考核周期费用的 90%确定当期款项，并启动整改机制；

4.考核分数达到 60 分及以上未达 70 分的，考核结果“基本合格”，按考核周期费用的 85%确定当期款项，并启动整改机制；

5.考核分数未达 60 分的，考核结果“不合格”，采购人有权不予支付当期服务费用，同时有权解除合同。

6.一个年度内出现 3 次“基本合格”，或出现连续 2 次“基本合格”仍未能有效整改的，视为考核结果“不合格”， 采购人有权不予支付当期服务费用，并有权解除合同。

7.考核周期内，本部、湖东分中心、湖西分中心幼儿部一并考核，青剑湖分中心单独考核，按照本部、湖东分中心、湖西分中心幼儿部占比 65%，青剑湖分中心占比 35%，采用加权平均法得出当月考核得分，即当月考核分数=本部及含湖东分中心、湖西分中心幼儿部考核分数*65%+青剑湖分中心考核分数*35%。

8.如果发生以下情形，在月度考核的基础上，另行扣款：①如果发生缺岗现象，按300元/人/天的标准扣罚；②如果发生值班岗位离岗现象，按200元/人/次的标准扣款；③如果发生须持证上岗的相关岗位无证现象，按500元/人/次扣款；④如果发生供应商人员违反工作纪律，对中心产生影响，视情节严重程度，给予500元至2000元的扣款；⑤如果发现供应商违反招标文件、投标文件和合同条款，对中心产生影响，视情节严重程度，给予全部合同款项的0.5%至1%的扣款。

