# 采 购 合 同

采购单位：苏州市姑苏区人民政府平江街道办事处

成交单位：苏州福华房产管理有限公司

代理机构：江苏维岳工程咨询有限公司

项目名称：井巷俞宅、迎晓里12号及周边房屋协议搬迁劳务服务项目

采购包号：采购包1-井巷俞宅项目

采购编号：JSZC-320508-WYJS-G2025-0018

合同编号：JSZC-320508-WYJS-G2025-0018001

签订时间：2025年12月

# 采购合同

甲方：苏州市姑苏区人民政府平江街道办事处

地址：苏州市人民路 1719 号

联系人：卢紫阳

电话：0512-67666219

乙方：苏州福华房产管理有限公司

地址：苏州市念珠街 80 号

联系人：姜燕

电话：0512-65303595

合同编号：JSZC-320508-WYJS-G2025-0018001

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国政府采购法》等有关法律法规的规定，为明确甲方和乙方在购销过程中的权利、义务和责任，就甲方向乙方采购 井巷俞宅、迎晓里 12 号及周边房屋协议搬迁劳务服务项目（采购编号：JSZC-320508-WYJS-G2025-0018）-采购包 1 井巷俞宅项目 事宜（以下简称“项目”），经双方友好协商，签订以下条款，以兹共同遵守。

**1、合同文件**

以下文件为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力：

1.1.1 本合同书及本合同书签署后各方以书面形式确认的补充协议、会议纪要等；

1.1.2 政府采购招标文件；

1.1.3 中标通知书；

1.1.4 乙方在招投标过程中所作的其他承诺、声明、书面澄清等；

1.1.5 乙方中标的投标书；

1.1.6 其他合同附件。

如上述文件与本合同内容存在歧义或上述文件之间有冲突的，以排列序位在前的文件为准，同一序位的文件以形成时间在后的为准。

**2、价格与支付**

2.1 合同价格

中标优惠率：5%（优惠率在合同履约过程中不予改动）。

合同金额暂定为：人民币叁拾肆万贰仟元整（小写：￥342000.00 元）。合同金额包括：推进费及奖励费，上述金额包括但不限于完成本项目服务工作期间所需的相关人工费、社保、食宿费、加班费、交通差旅、通讯、保险费用、第三方责任险、利润、税金、政策性文件规定及合同包含的所有风险、责任等全部费用。同时，除非合同条款中另有规定，否则，本合同价格在合同实施期间不因市场变化因素而变动。

2.2 合同价款的支付及付款方式

2.2.1 付款方式：

(1)合同签订生效后 30 日内，甲方向乙方支付合同价款的 30%预付款；

(2)推进费:签约户数完成 30%以下(仅结调查费 300 元/户 x 全部户数);签约户数完成 30%及以上（120 元/m2×腾房面积+60 元/㎡×签约未腾房面积+300 元/户×剩余未签约户数)。

(3)奖励费:

绩效奖金 15 万元,按腾房面积占总建筑面积比例支付(例:如腾房面积占总面积比例 30%则 15 万元*30%=4.5 万元)。本项目审计前，奖励费按可支付比例的 70%支付，当项目完成审计一年后且乙方无违反本合同及《廉政合同》的行为，甲方支付所有奖励费余款给乙方。

(4)合同规模如有增加，甲乙双方另行约定。

**注：甲方将根据考核情况调整实际支付金额，实际总金额可能与合同价有差异。具体考核内容详见考核标准。**

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，现甲乙双方约定无需预付款。

甲方每次付款前,乙方应按甲方要求提供相关资料及开具符合国家规定和甲方要求的发票，并将相关资料和发票提交给甲方确认，甲方在收到相关资料和发票后，对该项付款是否符合各项要求和条件进行审核，经甲方审核无误后向乙方支付款项。

2.2.2 付款方式：数字人民币支付。

2.2.3 乙方账户信息如下：

数字钱包开户银行：交通银行苏州沧浪支行

数字钱包 ID:0092 1269 0850 0004

**3、服务范围**

3.1 甲方聘请乙方提供以下服务：

（一）本合同项下的服务指：井巷俞宅、迎晓里 12 号及周边房屋协议搬迁劳务服务项目-采购包 1 号。

（二）服务期限：双方合同签署之日起至该房屋协议搬迁项目审计结束并处理完毕协议搬迁后续遗留事宜之日止。

（三）服务地点：甲方指定地点。

（四）服务内容：详见采购文件。

（五）采购范围：

| 采购包 | 标段名称 | 住宅户数 | 面积 $m^2$ |
|---|---|---|---|
| 采购包 1 | 井巷俞宅项目 | 约 24 | 约 1600 |

注：3000 ㎡以下项目按 120 元 / ㎡计算推进费；

**4、考核内容及方式：**

4.1、由采购单位与姑苏区征收办共同考核，姑苏区征收办确认最终考核结果。

4.2、考核标准详见合同附件；

**5、权利与义务**

**5.1 甲方的权利和义务**

5.1.1 提供项目征收(搬迁)工作所需的各项手续文件及资料。

5.1.2 负责审核被征收(搬迁)人的补偿安置方案。

5.1.3 负责监督、管理乙方房屋征收(搬迁)劳务服务工作的各项进程。

5.1.4 按合同约定向乙方支付劳务费用。

5.1.5 协调乙方在提供房屋征收(搬迁)劳务服务工作中涉及的相关疑难事宜。

5.1.6 根据考核办法的有关规定，甲方有权对本合同项下乙方的劳务服务质

量进行考核。

5.1.7 其他需要甲方提供或配合的协作事项，由双方协商确定。

**5.2 乙方的权利和义务**

5.2.1 乙方按照甲方的项目要求，安排专业的人员，高质、高效的履行合同各项责任和义务。

5.2.2 根据采购文件要求进行服务。严禁从事非经甲方认定或有碍甲方利益的各类业务。

5.2.3 乙方作业人员统一着装。

5.2.4 乙方应经常对项目服务人员进行岗位职责和安全教育，因管理不当、违规操作发生设备损坏、人员伤亡等安全事故对甲方造成损失的，乙方需承担全部的赔偿责任。合同履行期间所有安全事故责任由乙方负责，与甲方无关。

5.2.5 乙方须严格遵守《中华人民共和国劳动法》相关规定，按照劳动合同的约定或者国家规定每月及时足额支付劳动者劳动报酬，不得克扣或者无故拖欠劳动者的工资并对项目服务人员依法缴纳社保。乙方违反国家相关法规，与聘用人员发生纠纷，均由乙方负责调解与处理，甲方不承担责任。

5.2.6 自觉接受甲方和姑苏区征收部门的检查考核。

5.2.7 乙方按本合同、采购文件及响应文件约定按时完成本项目的征收(搬迁)劳务服务及相关工作。

5.2.8 乙方协助甲方办理申报房屋征收(搬迁)决定的相关手续。

5.2.9 乙方协助甲方对征收(搬迁)范围内的房屋进行逐户调查核实，并按甲方要求在规定期限内完成相关工作。

5.2.10 乙方协助甲方按规定办理被征收(搬迁)人的安置、补偿手续。

5.2.11 乙方协助甲方与拆房实施单位对已交出的房屋办理验房交接手续。同时乙方需待拆房实施单位签字确认后，方可办理被征收(搬迁)人的安置补偿手续。

5.2.12 对未能在签约期内自行腾房搬迁的被征收(搬迁)人，乙方应即时办理完毕申报房屋征收(搬迁)补偿决定的相关工作。

5.2.13 乙方在提供劳务服务期间应遵守国家、省、市法律法规和区政府相关规定。

5.2.14 乙方履行本合同过程中应遵循诚实信用原则，确保其统计的数据、收集的资料及相关工作真实有效。

5.2.15 项目审计报告出具之日起二年内，乙方应协助甲方处理被征收(搬迁)人的后续遗留事宜。

5.2.16 征收工作完成后，乙方配合甲方做好项目审计和决算、档案馆归档等工作；

5.2.17 其他需要乙方提供或配合的协作事项，由双方协商确定。

**6、违约责任**

6.1 违约责任

合同一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的，应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任，损失包括但不限于直接损失、间接损失、第三方的主张赔偿、为解决纠纷而产生的律师费、诉讼费等正当合理费用。

6.2 甲方违约责任

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 1%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。

6.3 乙方违约责任

6.3.1 乙方不能履行合同从而影响甲方按期实施的，甲方有权解除合同，乙方向甲方偿付合同总价款 1%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。

6.3.2 服务期间，甲方有权不定期抽查服务人员与成交单位的雇佣关系，如发现有未按时缴纳社保或停止缴纳社保或临时更换人员未报备甲方情况，甲方有权终止合同。

6.3.3 如因乙方原因，造成不能完成管理目标或直接造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方相应赔偿，甲方有权要求乙方限期整改，并有权终止协议。

6.3.4 因乙方管理不善或操作不当等原因造成重大事故的，由乙方承担责任并负责善后处理（产生事故的直接原因，以有关部门的鉴定结论为准）。因此给甲方造成损失的，乙方承担全部赔偿责任并一次扣 5000 元。

6.3.5 本项目不接受联合投标，并不得转包。一经发现，甲方有权终止合同。

6.3.6 在合同生效后，乙方无故要求解除合同，或者甲方因乙方的违约行为

依法或者依约解除、终止合同的，应向甲方偿付合同总价款1%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。

6.3.7 乙方及乙方人员应当遵守《姑苏区房屋征收劳务合作单位管理暂行办法》中的规范要求，不得采取暴力、威胁或者违反规定中断供水、供热、供气、供电和道路通行等非法方式迫使被征收（搬迁）人搬迁，被群众投诉、被媒体公开曝光造成负面影响被查实的，视为乙方严重违约，甲方可以立即解除合同并要求乙方承担全部责任。

6.4 不可抗力

6.4.1 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。但合同一方迟延履行后发生不可抗力的，不能免除责任。

6.4.2 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。

**7、合同的解除和转让**

7.1 合同的解除

7.1.1 有下列情形之一，合同一方可以解除合同：

7.1.1.1 因不可抗力或政策变化等双方不可预见的因素致使不能实现合同目的，双方有权解除合同，互不承担违约责任。

7.1.1.2 因合同一方违约导致合同不能履行，另一方有权解除合同；

7.1.1.3 乙方在甲方组织的考核中全年累计两个半年度考核为85分（不含）以下的，甲方有权立即终止服务合同。

7.1.1.4 乙方在甲方组织的考核中分值60分（不含）以下的或直接认定为不合格的，甲方有权立即终止服务合同。

7.2 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。

7.3 合同的转让：本合同权利和义务全部不得转让。

**8、合同的生效**

本合同在双方签字盖章后生效。双方产生争议无法解决时，由甲方所在地人民法院管辖。

**9、附则**

9.1、合同份数

本合同一式陆份，甲乙双方各执二份，采购代理机构、政府采购监管机构各执一份。

9.2、未尽事宜

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

**10、附件**

10.1、拟投入项目名单

10.2、考核标准

甲方：（公章）

法定代表人（授权代表）：

签约日期：2025.12.12

乙方：（公章）

法定代表人（授权代表）：

签约日期：2025.12.12

附件：

10.1、拟投入项目名单

| 序号 | 岗位 | 姓名 | 性别 | 年龄 | 学历 | 职称或专业资格证书 | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 项目负责人 | 陈前峰 | 男 | 57 | 大专 | 姑苏区房屋征收培训考核合格证 | |
| 2 | 项目组成员 | 王升 | 男 | 41 | 高中 | 姑苏区房屋征收培训考核合格证 | |
| 3 | 项目组成员 | 贾效波 | 男 | 40 | 大专 | 姑苏区房屋征收培训考核合格证 | |
| 4 | 项目组成员 | 姜燕 | 女 | 40 | 大专 | 姑苏区房屋征收培训考核合格证 | |
| 5 | 项目组成员 | 朱秋敏 | 女 | 42 | 高中 | 姑苏区房屋征收培训考核合格证 | |
| 6 | 项目组成员 | 顾静怡 | 女 | 49 | 大专 | 姑苏区房屋征收培训考核合格证 | |

10.2、考核标准

| 考核内容 | 考核内容及要求 | 标准分值 | 扣分值 |
|---|---|---|---|
| 人员要求 | 岗位人员配备不得出现缺员、考勤与实际出勤人员不符或未按规定缴纳人员社保的情况。 | 10 | 考核周期内未按要求配置，发现一次扣1分 |
| | ①严格遵守各项规章管理制度。②工作时按规定着装、佩证上岗③上班不迟到、下班不早退④工作时不擅离岗位，不私自外出。⑤上班时不饮酒。⑥工作时严禁串岗、聚众闲谈、做私活。 | 10 | 考核周期内每发现一次不达标扣1分。 |
| 总体工作要求 | 积极主动征求甲方意见，及时正确高效，整改落实甲方联系事宜和提出的问题。 | 10 | 酌情扣分 |
| 日常工作 | 提供专业服务，做好协商谈判等工作。 | 10 | 谈判过程中遭到投诉或者涉及行政复议或诉讼的，情况属实的，每发现一次扣2分 |
| | 按照甲方规定的要求和时间做好整理归档材料工作。 | 10 | 考核周期内未按要求归档，发现一次扣1分 |
| | 在材料与数据等相关工作过程中不得弄虚作假、违背诚实信用原则的。 | 10 | 每发现一次扣2分 |
| | 及时响应甲方要求的，特殊情况除外。 | 10 | 每发现一次扣1分 |
| | 按照甲方规定的时间节点完成工作任务。 | 20 | 根据实际严重情况扣分 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 突发事件响应和处理 | 制定应急预案，处理预案，突发事件处置及时，程序规范、措施得当。 | 10 | 未按规定程序处理扣 1 分一次，产生严重后果的视情况扣 10 分。表现优异酌情加分 |
| **总分** | | 100 分 | |
| 有下列情况之一的，房屋征收劳务合作单位考核等级直接认定为“不合格”：<br>（1）考核期内被区征收办约谈，且拒不配合或整改始终不到位的；<br>（2）考核期内被群众投诉或被媒体公开曝光造成负面影响被查实的；<br>（3）经核实，单位从业人员在征收服务过程中违反廉洁规范“十不准”要求的；<br>（4）单位从业人员违反《姑苏区房屋征收劳务合作单位管理暂行办法》第十八条规定要求的。<br>（5）擅自更换服务人员。 | | | |
| **考核（总分）** | | | |
| **意见：** **采购单位（盖章）：** | | | |
| **考核人员（签字）：** | | | |
| **意见：** **征收办（盖章）：** | | | |
| **考核人员（签字）：** | | | |

**注：此表为半年度考核，考核情况计入付款支付比例，结算服务费按考核结果相应扣减后支付。**

**1. 半年度考核 85 分 以下（不含）的，每下降 1 分，扣 20000 元；**

**2. 全年累计两个半年考核为 85 分 以下（不含）的，采购单位有权立即终止服务合同。**

**3. 考核分值 60 分以下（不含）或直接认定为不合格的，采购单位有权立即终止服务合同。**

# 廉 政 合 同

项目名称：井巷俞宅、迎晓里12号及周边房屋协议搬迁劳务服务项目-采购包1：井巷俞宅项目

项目地址：苏州市姑苏区，甲方指定地点；

甲方：苏州市姑苏区人民政府平江街道办事处

乙方：苏州福华房产管理有限公司

为加强廉政建设，规范房屋协议搬迁项目中的各项活动，防止发生各种谋取不正当利益的违规、违纪、违法行为，保护国家、集体和当事人的合法权益，根据国家有关法律法规和廉政建设责任制规定，特订立廉政合同。

第一条 甲乙双方的责任和义务

（一）应严格遵守房屋协议搬迁项目政府采购和市场活动等有关法律、法规，相关政策，以及廉政建设的各项规定。

（二）严格执行委托房屋协议搬迁合同文件，自觉按合同办事。

（三）双方的业务活动必须坚持公开、公平、公正、诚信、透明的原则（除法律法规另有规定者外），不得为获取不正当的利益，损害国家、集体和对方利益，不得违反相关法律、法规和规章制度。

（四）甲乙双方应加强对本方工作人员的廉政监督，开展廉政告知、廉政教育和职业道德教育，建立和健全廉政制度，认真查处本方的违规、违纪、违法行为。

（五）甲乙双方如发现对方在业务活动中有违规、违纪、违法行为的，应及时提醒对方，情节严重的，应向其上级主管部门或纪检监察、司法等有关机关举报。

第二条 甲方作如下承诺

（一）甲方及其工作人员不得索要或接受乙方的礼金，有价证券和贵重物品，不得在乙方报销任何应由甲方或个人支付的费用等。

（二）甲方工作人员不得参加有可能影响公正执行公务的乙方和相关单位的宴请和健身、娱乐等消费活动；不得接受乙方提供的通讯工具、交通工具和高档办公用品等。

（三）甲方及其工作人员不得要求、暗示或接受乙方为其住房装修、婚丧嫁娶活动、配偶子女的工作安排以及出国出境、旅游等提供方便和支付费用。

（四）不准在家里接待乙方与房屋协议搬迁项目事项有关的询访。

第三条　乙方作如下承诺

应与甲方保持正常的业务交往，按照有关法律法规和程序开展业务工作，严格执行房屋协议搬迁有关方针、政策，并遵守以下规定：

（一）不准以任何理由向甲方及其工作人员赠送礼金、有价证券、贵重物品和回扣、好处费、感谢费等。

（二）不准以任何理由为甲方和相关单位报销应由对方或个人支付的费用。

（三）不准以任何理由为甲方、相关单位或个人装修住房、婚丧嫁娶、配偶子女的工作安排以及出国（境）、旅游等提供方便和支付费用。

（四）不准以任何理由为甲方、相关单位或个人提供有可能影响公正执行公务的宴请、健身、娱乐等活动。

（五）不准以任何理由为甲方、相关单位或个人购置或提供通讯工具、交通工具、家电及高档办公用品。

（六）不准串通甲方，损害被房屋协议搬迁人利益。

（七）不准串通其它相关合作单位（部门），违反评估原则，损害国家、集体、房屋协议搬迁人利益。

（八）不准利用工作之便弄虚作假、徇私舞弊、玩忽职守、失职渎职。

（九）不准接受或索要被房屋协议搬迁对象的礼金、礼物、有价证券等。

（十）不准借补偿安置为名与被房屋协议搬迁对象进行权钱交易谋取私利。

（十一）不准接受被房屋协议搬迁对象安排的宴请、娱乐或者其他消费活动。

（十二）不准少于两人与被房屋协议搬迁对象协商补偿安置事宜。

（十三）不准违背相关政策及原则插手干预涉及本人及亲属、朋友等关系人的房屋协议搬迁事宜。

第四条　违约责任

（一）任何违反合同约定的义务和承诺，违反诚实信用原则的行为，均属于违约行为，守约方有权向有关部门举报，要求违约方限期整改，并赔偿相应的经济损失。

（二）甲方工作人员有违反本合同第一、二条责任行为的，按照管理权限，依据有关法律法规和规定给予党纪、政纪处分或组织处理；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任。

（三）乙方或其工作人员有违反本合同第一、三条责任行为的，按照管理权限，对乙方予以不良信用记录和公示，并承担违约责任；情节严重的，建议上级主管部门给予一定期限禁入市场的处罚或降低其资质等级直至吊销资质证书及个人执业资格证书；对涉及到的党员给予党纪处分或组织处理；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任。

第五条本合同作为委托房屋协议搬迁合同的附件，与委托房屋协议搬迁合同具有同等法律效力。经双方签署后生效。本合同对双方违约行为的处理，不免除该项目委托房屋协议搬迁合同中双方约定的责任和义务。

第六条本合同的有效期为双方签署之日起至该房屋协议搬迁项目审计后止。

第七条本合同一式肆份，由甲乙双方各执贰份。

甲方单位：（盖章）

法定代表人：

地址：

2025年 12月 12日

乙方单位：（盖章）

法定代表人：

地址：

2025年 12月 12日