政府采购合同

甲方：苏州市吴中区角直镇人民政府

地址：苏州市吴中区角直镇鸣市路 21 号

联系人：徐君

电话：0512-65131050

乙方：苏州城市建设项目管理有限公司

地址：苏州吴中经济技术开发区吴中大道 2588 号 C8-2 栋

联系人：蒋琪

电话：13646206887

依据甲方委托江苏沃咨咨询管理有限公司进行本政府采购项目角直镇农村宅基地建设第三方监管服务的采购结果，确定乙方为本次中标供应商，现依照采购文件、乙方的投标（响应）文件及相关文件的内容，签订本合同书。

一、下列文件为本合同不可分割部分：

①成交通知书；

②磋商文件；

③乙方的响应文件；

④乙方在响应过程中所作的其他承诺、声明、书面澄清等；

⑤合同附件（如有）；

二、合同价格：

1.合同价格（大写）人民币捌拾伍万捌仟元整（¥：858000 元），按实际工程量（农房户数）结算，每户监管服务费：4988.37 元。合同价格包括人工、交通、办公、管理、维护、保险、代理服务费、利润、税金及合同包含的所有风险、责任等各项应有费用。

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。

三、服务内容：

甲方聘请乙方提供以下服务：

（1）本合同项下的服务指：角直镇农村宅基地建设第三方监管服务。（2）项目概况：根据《角直镇农村村民宅基地房屋翻建移建管理实施细则》（角政农发〔2023〕1 号）、《苏州市吴中区国有土地城镇居民私有住房翻建管理规定（试行）》（吴政办发〔2021〕23 号）要求，角直镇政府需要做好农房建设监管工作。因考虑到角直镇农村房屋监管工作面广量多等实际情况，选聘第三方监管单位

开展此项工作，主要做好农房及城镇私房质量、安全和进度监管工作，确保按图施工不变样，杜绝各类违法违规现象的发生。

（3）服务期限：合同签订后两年。若提前完成172户农房建设监管服务合同将自动终止。

（4）服务地点：甲方指定地点。

（5）服务范围：角直镇范围内不超过172户农房建设监管服务。

四、服务要求：

1.根据建房户确认的图纸进行项目管理咨询：

（1）参与房屋定位放样；定位放样成果须经现场各方签字确认，相应记录及时录入农房翻建审批网上系统（自备安卓手机安装APP）。

（2）组织阶段性验收，共分为五步，分别为房屋四至验线、基础浇筑前验收、首层浇筑前验收、二层浇筑前验收、屋面浇筑前验收；阶段性验收不合格或有违规建设责令立即停工整改，并同步在农房建设管理平台存档。农户有权要求承建施工企业及时整改，整改完成后由施工企业上传农房管理平台经相关部门复查验收合格后方可进入下道施工工序。

（3）参与房屋竣工联合验收。

2.参与现场管理，对施工现场脚手架、井架、临边防护、个人安全防护、临时用电用水、搅拌机，吊装作业等机械设备进行监督管理；对房屋质量、安全文明、环境影响、施工队伍等进行全程跟踪管理，施工过程中不得侵占道路、绿化、河道，不得破坏已建成的周边建（构）筑物和公共基础设施，现场建筑材料须有序堆放，施工过程中产生和遗留的建筑垃圾、建筑材料等，由施工方和建房户负责自行清理，建筑垃圾须及时清运到指定地点，不得破坏村庄环境。

3.对现场施工材料的质量控制：现场施工材料须符合相关建筑标准，并要求施工方提供建材合格证明，对主材进行送检。基础、一层主体、二层主体、屋面每个阶段验收前，抽取2～3个构件进行混凝土强度回弹检测，如发现强度异常，须及时上报给甲方。

4.对房屋风貌的管控：满足《角直镇农村村民宅基地房屋翻建移建管理实施细则》的要求。

5.遇到雨雪冰冻、台风季节、汛期等恶劣天气，应提前提醒施工方做好安全防范措施。

6.配合建设主管部门做好各类专项检查。

7.每周五下班前向建设局上报本周管理情况报告，包括在建房屋的进度情况以及阶段验收时间、内容等。

8.根据建设局对施工方的管理处罚细则，做好日常检查登记，并提供处罚依据。

9.收集并登记建房户对施工方的各类投诉，并及时上报建设局。

10.编制第三方管理方案，经委托单位批准后进行全面落实。

11.熟悉合同文件、了解工作现场、实施项目监管工作交底，填写监管工作交底记录。

12. 审核施工单位的人员资质，特殊工种上岗证，督促施工单位建立质量保证体系，通过检查，落实质保体系的良好运转。

13. 建立现场的试验、检测工作体系，按照规范规定的项目和频率，独立开展试验、检测工作。

14. 审查施工单位拟用于工程的原材料、设备、控制外构成品件或半成品件及混合料的质量。

15. 审查施工单位拟用于工程的机械装备的有效证件、性能和数量。

16. 审查施工单位实施工程的方案及主要方法或工艺。

17. 审查施工单位的安全、环保措施的有效性和实际落实情况。

18. 对施工单位在施工过程中出现的违约行为，及时签发通知单并报业主。在施工单位质保体系失效、质量服务不到位、监管程序落实不力等违约行为出现时，监管单位有责任建议业主督促施工单位及时整改。

19. 做好农房翻建咨询管理服务项目设施完善施工过程中的技术质量、安全控制，对施工图及竣工图进行复核，对施工存在的潜在的风险进行预判并提出修改建议。

20. 做好农房翻建咨询管理服务项目的日常巡视检查。

21. 加强施工过程监督，要求做好现场照片、建房公示牌、浇筑验收、录像、照片等凭证。

22. 按照规定的格式、内容、要求和期限，编制月报或其他报表，并按时上报业主单位。

23. 编制上墙图表和工作台账，并实施动态管理，包括建立组织机构框图、项目组各岗位职责等。对于监管过程中产生的各种文件、指令、记录或资料，要认真做好签发登记和统计分析，并建立控制性台账。

24. 按照有关要求负责检查施工单位竣工资料的管理与编制，使其达到业主要求的竣工文件标准，对完善项目进行验收。

25. 针对管理性工作（如防汛、数字化城管及民生110等热线报修的快速处置等），按照业主要求，做好相关工作，组织检查、巡查等。遇节假日及重大保障活动，配合做好保障工作检查。

26. 检查频次：服务人员应对所负责片区内所有农房翻建项目每日开展基本检查，基本检查为对项目表象，如脚手架、脚手板、安全网小型起重机械等。每周至少对负责片区所有项目完成1次深入检查。深入检查为针对该项目所有细部检查，检查标准为我镇《角直镇农村村民宅基地房屋翻建移建管理实施细则》。

27. 配合甲方完成其他相关管理性工作。

五、考核要求：

1. 检查频次：服务人员应对所负责片区内所有农房翻建项目每日开展基本检查，每日深度检查不少于5户。服务人员未发现项目表面显而易见的安全隐患（如脚手架、临边防护、安全网、脚手板等），或发现后未签发整改单的，建设局在同一天内检查后发现上述问题时，在月绩效考核评分表中予以扣分。

2.材料上报：服务人员应每日上报日报，每周上报周报，每月上报月报。检查整改单及时闭合并归纳上报。经提醒未及时上交材料的，超出整改期限未整改到位且未上报的，在月绩效考核评分表中予以扣分。

3.检查情况：服务人员应对较大安全隐患应及时开具停工整改单并及时上报。存在弄虚作假，包庇施工单位等情况，每次罚2000元，在月绩效考核评分表中予以扣分。

5.工作纪律：服务人员应正确穿戴防护用品开展检查，不得存在酒后上工等行为。违反工作纪律，在月绩效考核评分表中予以扣分。

6.验收工作：服务人员应及时对所负责片区所有项目开展基础、标高、层高、廊高、脊高等验收，对超出规定误差值的、未验收已开展下一道施工工序的房屋应及时制止，签发整改单并上报。如未及时上报，每次罚1000元，在月绩效考核评分表中予以扣分。

7.绩效考核：每月按《服务单位考核评分表》对监管工作履职绩效考核，合同总费用的20%按月考评结果相应核减服务报酬。同时设定失职熔断机制，每月考评得分低于85分的，处罚的同时要求更换不称职人员。项目组人员连续更换两次仍不符合要求的，第三方管理公司按违约处理并退场。

检查项		评分细项	分值标准	得分	得分说明
合同诚信（30分）	服务单位组成质量	服务人员是否穿戴防护用品开展检查，是否存在酒后上工等行为	10分		
		每日检查情况	20分		
监管工作程序（70分）	工程质量	整改单闭合归纳上报情况	10分		
		周报、月报资料、工作总结等齐全、内容符合要求	10分		
		服务人员应对较大安全隐患排查情况，是否存在弄虚作假，包庇施工单位等情况	5分		
		审核施工单位的人员资质，特殊工种上岗证	5分		
		周例会以及做好相关记录情况	5分		
		工程存在质量问题（每个分项不合格扣2分）	2分/项		此项扣分，其余未注明为加分
		对进场材料检查、见证取样情况	5分		
	安全文明	工程吊装设备拆除、安装和验收的把控情况	5分		
		工程存在安全文明问题（每个分项不合格扣2分）	2分/项		此项扣分，其余未注明为

					加分
		脚手架、井架、临边防护、卸料平台拆除、安装和验收的把控情况	5 分		
		临时用电用水、搅拌机使用情况	5 分		
		侵占道路、绿化、河道，破坏已建成的周边建（构）筑物和公共基础设施情况	5 分		
		质量、安全事故或发现质量安全事故上报情况	5 分		
		现场建材堆放以及建筑垃圾处理情况	5 分		
加分项		配合委托人制定的日常专项检查工作情况	2 分		加至满分为止
		配合委托方协调处理投诉纠纷等情况	2 分		
		整改单等资料上传 APP 情况	2 分		
		配合建设主管部门做好各类专项检查情况	2 分		
总分		100 分			
检查部门					
意见		（签章）			
		年　　月　　日			

注：针对服务总费用的 20%按月考评结果相应核减服务报酬的计算说明：

总合同费用*20%/12*月绩效考核评分/100，为每月核减报酬。再加上处罚条款的处罚金额，组成每月罚款总和。

六、款项支付：

1. 支付步骤：合同签订后，每月考核绩效，服务费用跟考核结果挂钩，每季度支付当季度应付金额的 70%，余款服务结束后 1 年内付清，不计利息。

2. 乙方提供以下材料：

A：合格的发票

B：经甲方盖章认可的考核表

C：付款申请

七、违约责任：

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。

2. 甲方违约责任

（1）在合同生效后，甲方要求解除合同的，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。

（2）如因甲方原因，造成乙方未完成规定管理目标或直接造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方相应补偿；乙方有权要求甲方限期整改，并有权终止协议。

（3）因甲方向乙方提供中心房屋建筑或设施设备质量或安装技术等原因，造成重大事故的，由甲方承担责任并负责善后处理（不可抗力因素除外）。

3.乙方违约责任

（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，乙方向甲方偿付采购预算价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。

（2）所有本项目服务人员均要求雇员制聘用。在所有服务期限内，乙方需保持所有本项目服务人员劳动合同并缴纳社保的有效性，并于服务期的下一个月向甲方提供所有本项目服务人员上月的社保证明原件（并提供身份证复印件及社保编号），如不能提供，则甲方有权终止合同。

（3）中标后，所有本项目服务人员在服务期间原则上不允许更换，如确实需要更换的，必须至少提前一个月跟甲方报备，更换后的人员同样需要在服务期限内具有有效的劳动合同并缴纳社保证明。提交社保原件时间为服务的下一个月。如不能提供，则甲方有权终止合同。

（4）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。

（5）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补偿；甲方有权要求乙方限期整改，并有权终止协议。

（6）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）。

（7）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。

八、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。但合同一方迟延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。

九、合同的解除和转让：

1.合同的解除

（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）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.合同的转让：本合同权利和义务全部不得转让。

十、争议的解决：

合同签订后甲乙双方即直接产生权利与义务的关系，合同执行过程中出现的问题应按照《中华人民共和国民法典》的规定办理，在合同履行过程中，双方如有争议，经协商无效，任何一方可以向甲方所在地人民法院提起诉讼。

十一、合同生效及其他：

1.本合同经招标代理机构加盖骑缝章，并在甲乙双方签字盖章后生效。

2.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磋商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。

十二、附则：

1.合同份数

本合同一式伍份，甲、乙双方各执贰份，采购代理机构壹份。

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。

甲方（盖章）：

法定代表人或代理人：

（签名或盖章）：

签订日期：2026年1月13日

乙方（盖章）：

法定代表人或代理人：

（签名或盖章）：

签订日期：2026年1月13日