2026年姑苏区房屋体检采购合同
（标段一）

合同编号：JSZC-320508-SZZZ-G2025-0027

甲方（采购单位）：苏州市姑苏区住房和建设委员会

联系人：仲磊

联系电话：0512-68723719

联系地址：苏州市姑苏区平川路510号

乙方（成交单位）：苏州市建设工程质量检测中心有限公司

联系人：苏丽芹

联系电话：18362766914

联系地址：苏州吴中经济开发区横泾街道北官渡路82号

按照《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》及有关法律规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，甲方委托乙方承担2026年姑苏区房屋体检，经双方协商一致，签订本合同，同时达成如下协议：

一、项目名称：2026年姑苏区房屋体检，标段一

二、服务内容、范围和要求：

2.1本合同所指的服务是：2026年姑苏区房屋体检服务。

2.2项目概况：为贯彻落实中央城市工作会议精神，推进城市更新行动城市建设，切实维护人民群众的生命财产安全，提升居民生活居住品质，根据住建部城镇房屋安全管理三项制度有关部署要求，按照市政府要求，以姑苏区为试点区域开展房屋定期体检试点工作。结合姑苏区房屋特点，就建立“广覆盖、可实施、保安全”的城镇房屋定期体检制度，开展姑苏区房屋定期体检。2026年对姑苏区范围内房龄25年以上，且近五年未实施老旧小区改造的约28000幢居民住宅及附属房屋（独栋独立产权房屋除外）开展房屋体检工作，并对通过“无人机多传感器巡检 + AI 智能屋面诊断”的立体化监测体系，实现古城内木质结构青瓦屋面建筑安全状态的静态感知、定量评估与预警。根据最终体检情况，建立隐患动态数据清单，压实房屋所有权人安全主体责任及属地街道安全管理责任，对风险点和隐患点进行动态更新、动态销号；深度融合智慧姑苏房屋安全管理平台，筑牢既有建筑安全管理部门动态监管前端防线。

2.3 服务内容：

通过建筑信息采集、现场安全排查和辅助检测，对既有建筑存在的安全隐患进行技术分析和综合研判，并对建筑的整体结构安全状况进行评定。

2.3.1 既有建筑信息采集

包括基本信息采集和使用信息采集。

（1）基本信息采集内容主要包括：建筑名称、详细地址、建筑类型，建造时间、面积、层数、户数、结构类型、用途，产权人、使用人、管理单位、建设五方责任主体等。

（2）使用信息采集内容主要包括：建筑的使用历史、是否遭受灾害，是否进行修缮改造，是否存在擅自改变使用用途，是否存在擅自结构改造，是否存在增大使用荷载，是否存在擅自加层改造或增加插层等情形。

2.3.2 场地与地基基础

重点体检以下内容：建筑邻近工程建设和基坑施工情况；建筑倾斜、滑移、变形等情况；建筑是否受列车、地铁、大型设备等振动源的长期影响；建筑地面和底层墙体连接处是否出现阶梯型裂缝、水平裂缝、斜裂缝等沉降裂缝；建筑地面与混凝土柱根部连接处是否出现水平裂缝、地面裂缝等。

2.3.3 上部承重结构

重点体检下列内容：

（1）砌体结构建筑方面：上部承重结构体系的完整性及传力途径的合理情况；承重墙、柱，特别是底层墙、柱出现裂缝情况；支承梁或屋架的墙出现梁（屋架）下部支撑点开裂情况；墙体出现倾斜和纵横向墙体交接处拉开情况；墙体出现严重的风化、酥碱和面层脱落情况；砖过梁中部出现竖向裂缝或端部出现水平裂缝情况。

（2）混凝土结构方面：上部承重结构体系的完整性及传力途径的合理情况；多、高层建筑的底层和空旷层的承重柱混凝土的损伤情况；结构构件出现钢筋主筋锈蚀、裂缝情况；结构构件出现腐蚀物质侵蚀情况；结构构件出现变形情况。

（3）木结构方面：结构体系、高度、层数、跨度、结构布置、支撑设置；结构节点构造及连接措施缺陷、裂缝、滑移及脱落；系杆和支撑系统变形及稳定情况；防水、防潮、防虫措施；重点检查以下部位的木材腐朽、虫蛀的情况：①埋入地下的构件接近地面部位②易积水或遭受水蒸气侵袭③受干湿交替作用的构件或节点、连接。

（4）钢结构方面：结构布置、支撑系统、结构与构件间的联系情况；钢结构构件的构造连接、变形和锈蚀、柱脚与基础连接损坏情况；钢屋架杆件弯曲、截面扭曲、节点板弯折情况；钢屋架挠度、侧向倾斜等偏差情况；排架或门式刚架厂房应检查支撑系统的完整性，连接节点和构件的腐蚀（锈蚀）情况，核对吊车

等设备荷载与设计图纸的一致性等；屋面增加荷载情况；屋面是否有积水或排水口堵塞等情况。

2.3.4 围护系统

重点体检下列内容：

（1）建筑幕墙方面：面板出现破裂、破碎、缺损、坠落等情况；主要受力骨架出现锈蚀、变形状况，与主体结构连接组件出现损坏、松动、缺失及锈蚀情况；埋件连接出现松动、脱落、开焊及锈蚀情况；密封胶出现硬化、起泡、脱胶、开裂等情况。

（2）建筑外墙保温方面：保温板出现松动、开裂、脱落情况；保温砂浆出现开裂、剥落情况。

（3）外墙饰面方面：饰面砖出现裂痕、裂缝、松动、脱落情况；外墙粉刷出现掉粉、开裂、空鼓、剥落情况；装饰线条出现开裂、破损、掉落情况。

（4）阳台、栏板以及附属悬挑构件方面：阳台与主体结构连接部位出现裂缝，阳台钢构件锈蚀、与主体结构连接节点松动；阳台板下沉变形，阳台梁、板等构件的混凝土剥落、锈胀露筋情况；混凝土栏杆（板）根部有水平裂缝或顶部有侧向挠度；金属栏杆（板）有构件裂纹、拼接变形及损伤、构件锈蚀等缺陷；附属悬挑构件变形情况；混凝土附属悬挑构件根部开裂或压碎情况以及混凝土剥落、锈胀露筋等损伤情况；钢结构附属悬挑构件根部锈蚀情况、与主体结构连接节点存在缺陷情况，焊缝、螺栓有拉开、变形、滑移、松动现象或连接焊缝有明显质量缺陷。

（5）吊顶方面：吊顶面层出现下挠、松动、脱落等情况；吊杆的锚固件出现松动、脱落、锈蚀等情况；吊杆与主龙骨的连接件出现松动、脱落、锈蚀情况；主龙骨与次龙骨的连接件出现变形、脱落情况。

2.3.5 使用情况

重点体检下列内容：

（1）检查是否按原设计使用用途进行使用，重点检查实际使用荷载是否超过原设计使用荷载，是否对结构安全造成隐患；有无将原设计没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房间等情况；

（2）查明修缮改造历史及原因，有无相关修缮改造资料，是否进行专业设计，是否进行结构拆改，拆改后是否加固，是否办理相关手续；检查修缮改造后的结构是否存在明显安全隐患；

（3）检查有无在楼面增砌墙体、擅自垫高（如多次装修、卫生间改造等）、改为仓库或档案室使用，屋面搭建加层、增加水箱或大型广告牌、增设屋面花园，非上人屋面改为上人屋面等情况；

（4）检查有无拆改的基础、墙、柱、主梁及屋架等主要承重构件，有无楼板开洞、加层、插层、增设电梯等情况，重点关注改造是否履行法定程序（专业设计、施工许可、验收备案等）。

2.3.6 古城内木质结构青瓦屋面无人机多传感器巡检 + AI 智能屋面诊断

（1）发现沉降异常或 AI 识别出的破损区域后，需通过水准仪、全站仪进行人工复核，确保数据可靠。

（2）利用图像与三维重建技术逆向建模，高精度呈现房屋屋顶真实沉降及塌陷情况并定位。

（3）采用“数据采集（含 AI 青瓦屋面破损识别）- 三维建模 - 沉降及塌陷检测 - 复检预警”全流程技术体系。

（4）算法：采用改进型 CNN，以姑苏区青瓦屋面 3 类病害（瓦片破损、塌陷、植被侵蚀）样本为训练集，结合迁移学习优化权重，NMS 算法剔除重复检测。

（5）三维模型构建：采用 3DGS（高斯泼溅技术）建模算法生成带纹理的高精度网格模型，导出数字高程模型（DEM），用于高程提取与对比。

（6）无人机数据采集质量控制方面，要求影像清晰；三维建模与测量点质量控制上，建模参数设置统一。

（7）当检测发现屋顶有沉降、塌陷或 AI 识别出疑似破损区域时，启动辅助人工复检； 水准仪用于檐口、低坡屋面等易达区域。

（8）AI 识别的破损区域与人工核查结果差异较大（误判率＞10%），需重新采集无人机数据建模，或增加测量点密度、扩大破损核查范围进行复核

2.4 服务范围：姑苏区范围内房龄 25 年以上，且近五年未实施老旧小区改造的约 28000 幢居民住宅及附属房屋（独栋独立产权房屋除外）。

2.5 服务要求：

（1）服务成果须符合本项目合同规定、采购单位有关要求及国家、省市相关标准、规范。

（2）成果内容应包括阶段性成果：根据需要提供已完成房屋体检的结果，以 word 形式为主；及最终成果提交：分析汇总体检结果后，出具房屋体检报告，以 word 形式为主。

（3）最终成果应装订成册，要求各 2 份，A4 规格；成果电子文本一份（光盘）。

2.6 服务期限、进度安排：（具体起止时间以合同签订时间为准）

（1）具体对象：姑苏区范围内房龄 25 年以上，且近五年未实施老旧小区改造的居民住宅及附属房屋（独栋独立产权房屋除外），约 28000 幢。

（2）实施计划：2025 年 12 完成采购，2026 年 1 月—2026 年 11 月开展房屋体检工作；2026 年 12 月分析汇总体检结果，出具房屋体检报告。

具体每个阶段服务内容按照甲方要求进度完成。乙方应每季度向甲方书面汇报本季度工作总结及下季度工作计划以便甲方了解乙方进度节点，乙方按照甲方对工作内容及进度提出的改进要求落实执行。

三、甲方承担的工作及责任

3.1 提供甲方认为可以提供的其他文件作为参考基础资料；

3.2 指定专人作为甲方联系人，与乙方沟通联系；

3.3 对乙方服务工作及履行合同情况进行检查监督和指导。

四、乙方承担的工作及责任

4.1 乙方应全面履行项目磋商采购文件各规定及甲方今后通知要求，按照国家及省市有关规定、标准进行房屋体检评估及策划，并参加甲方组织的有关规划论证、评审、技术审查、验收评议等活动，按合同规定时间提交服务最终成果。

4.2 无论乙方提供的服务城是否经甲方验收通过，乙方均应当对其提供的服务成果真实性、准确性、完整性、合规性和有效性负责，并保证乙方提供的服务行为及服务成果不侵犯第三方知识产权及其他合法权益，保证甲方无论在成果验收前还是成果验收后使用过程中免受因采用乙方的服务成果而在知识产权等任何方面所引起的任何第三方追责。任何时候若甲方需乙方提供证据证明其交付的服务成果真实性、准确性、完整性、合规性和有效性的，乙方应按照甲方通知及时提供履约证据材料。

4.3 乙方提供的最终成果按城市规划、建筑等法律法规、城市规划编制办法及甲方要求深度细化，并应通过甲方组织的有关规划论证、评审、技术审查或验收评议，乙方确保验收通过。

4.4 乙方对体检过程中房屋场所涉及影响安全使用的各类情形、房屋装修或改造情形以及本项目所需检查或收集的其他信息应当如实、完整记载在书面报告中。乙方在本合同约定的服务实施全过程中，应严格遵守国家及地方安全生产相关法律法规、行业安全操作规范及甲方安全管理要求，自行承担因乙方工作人员操作不当、设备故障、安全防护措施不到位等乙方原因造成的人身伤亡、财产损失、第三方索赔及相关行政处罚等全部安全责任。若因上述乙方原因引发安全问题，甲方不承担任何赔偿、补偿或连带责任，且有权就甲方因此遭受的损失向乙方追偿。

五、合同价格与支付

5.1 本合同（含税）总金额：人民币壹佰柒拾捌万捌仟元整（¥1788000.00）。合同价格为完成所有工作的最终价格，包括完成全部服务所需的人工费、通讯费、交通费、资料费、调查费、研究报告及编制费（含印刷费）、咨询费、后续服务评审费、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。除上述金额外，甲方不再向乙方另行支付其他费用。

5.2 付款步骤：

（1）合同签订后预付合同总价的30%，剩余的按季度支付。经甲方确认，首季度完成不少于对应标段25%工作量（以幢为单位）后支付合同金额的10%，第二季度完成不少于对应标段25%工作量（以幢为单位）后支付合同金额的20%，第三季度完成不少于对应标段25%工作量（以幢为单位）后支付合同金额的20%，第四季度完成对应标段全部工作量并出具房屋体检报告，经专家组评审验收后支付合同金额的20%。支付前需提交相应成果文件，经甲方确认后，乙方开具等额的发票向甲方请款。

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

5.3 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。

5.4 付款方式：数字人民币转账支付

5.5 乙方要求付款时应提供以下资料：

（1）合格的发票。

（2）甲乙双方及采购代理机构签章的《政府采购履约验收书》。

（3）其他甲方要求提供的相关证明材料。

5.6 乙方账户信息：

开户银行：工商银行苏州阊胥路支行

银行帐号：1102020619001002096

数字钱包 ID：0022500994334483

六、履约验收

6.1 甲方按采购文件要求及国家相关法律法规组织履约验收工作。

6.2 甲方按照采购文件确定的验收方案或分期考核方案(包括履约验收的时间、方式、程序、范围等内容)，综合考核情况和服务效果进行验收。乙方应根据验收方案内容做好相应配合工作。

6.3 对于实际使用人和甲方分离的项目，甲方邀请实际使用人参与验收。

6.4 如有必要，甲方邀请参加本项目的其他供应商或第三方专业机构及专家参与验收，相关意见将作为验收书的参考资料。

6.5 甲方成立验收小组，按照采购合同的约定对乙方的履约情况进行验收。验收时,甲方按照采购合同的约定对每一项技术、服务、安全标准的履约情况进行确认。验收结束后,验收小组出具验收书,列明各项标准的验收情况及项目总体评价,由验收双方共同签署。验收结果与采购合同约定的资金支付条件挂钩。履约验收的各项资料存档备查。

6.6 验收合格的项目,甲方根据采购合同的约定及时向乙方支付合同款项。验收不合格的项目，甲方依法及时处理，有权终止合同，一切损失及专家费用等由成交方承担。

七、违约责任

7.1 甲方未按合同约定的时间向乙方支付合同款项的，每逾期支付一天，应承担逾期支付金额万分之二的逾期违约金，逾期超过 30 天以上时，乙方有权暂停履行下阶段工作，并书面通知甲方。

7.2 乙方未按照本合同约定的期限或甲方通知的期限提交符合本合同规定及甲方要求的服务成果文件或履行本合同规定的其他义务，每延误一天，则乙方应按照合同总金额万分之二支付违约金。若乙方延迟履行合同任何规定超过十天未主动整改纠正的，甲方有权解除本合同。

7.3 合同生效后，乙方因自身原因单方面要求终止或解除合同，则应按照合同总金额的 20%向甲方支付

违约金。

7.4 无论服务成果是否经甲方确认，任何时候若发现服务成果存在侵犯他人知识产权等不符合本合同规定情形的，甲方有权要求乙方返还已收取的合同款项并对工作成果使用造成的损失等后果或无法使用的损失等后果承担赔偿责任，并要求乙方按合同价款的15%支付违约金。

八、合同的解除和转让：

8.1 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。

8.2 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。

8.3 合同的部分和全部都不得转让。

8.4 在合同履行期间，甲方若因自身原因，要求终止或解除合同，本合同自甲方通知送达之日提前终止，乙方未开始体检工作的，甲方与乙方不再结算付款；已开始体检工作的，甲方应根据乙方已进行的实际工作量进行结算。甲方若因乙方原因，要求终止或解除合同的，有权不向乙方支付任何款项，且有权要求乙方全额退还已收取的合同预付款。

九、其他事项

9.1 由于不可抗力因素致使合同无法履行或如合同超过有效期仍未履行完毕时，双方应根据具体情况及时协商解决。

9.2 乙方应严格履行响应采购文件规定的保密要求等各项规定，本项目最终成果所有权归属甲方，乙方及其工作人员不得将本项目资料及成果向任何第三方披露，未经甲方同意，不得将项目资料及成果文件全部或部分擅自修改、复制或向第三人转让或用于本项目外的项目，如发生上述情况，乙方应向甲方返还已收取的全部合同款项并承担一切由此引起的后果并承担赔偿责任。

9.3 本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决，协商不成的依法向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

9.4 本合同组成部分包括以下：①本合同书及附件、补充协议；②成交通知书；③政府采购文件及甲方要求或通知文件；④乙方成交的磋商响应文件及书面承诺。构成本合同的文件可视为是能相互说明的，如果合同文件存在歧义或不一致，则按如下优先次序来判断：①本合同书及附件、补充协议；②政府采购文件及甲方要求或通知文件；③成交通知书；④乙方成交的磋商响应文件及书面承诺。

十、合同生效及其它：

10.1 合同经招标代理机构加盖骑缝章，甲乙双方代表签字（或盖章）并加盖公章（或合同章）后生效，

生效合同在合同签订后 2 个工作日内上传系统网上公示及备案。

10.2 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，但需提交招标代理机构一份备存。

10.3 本合同一式捌份，甲乙双方各执叁份、苏州市姑苏区政府采购监督管理部门和招标代理机构各执一份，具备同等法律效力。

10.4 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》以及其他相关法律、法规之规定解释。

（以下无正文）

甲方（盖章）：

法定代表人或代表：

合同签订日期：

2026.1.13

乙方（盖章）：

法定代表人或代表：

附件：考核表

2026 年姑苏区房屋体检项目履约验收考核表

考核对象：_____考核日期：____年____月____日 考核人：_____

考核项	考核内容	评分标准（满分 100 分）	分值	实得分
一、服务质量	1.1 资质与人员配置	项目组人员配备数量及岗位设置符合要求，持证上岗。	20	
	1.2 体检过程规范性	体检方案科学；入户体检比例≥20%；记录完整可追溯无篡改	10	
	1.3 单幢房屋体检记录规范性	单幢体检报告完整，无遗漏；签字盖章规范无代漏签	10	
	1.4 专项体检达标率	既有建筑信息采集体检指标达标、场地与地基基础体检指标达标、上部承重结构体检指标达标、围护结构体检指标达标、使用情况体检指标达标、古城内木质结构青瓦屋面无人机巡检体检指标达标，判定准确。	20	
二、进度与安全管理	2.1 进度管控	在规定时间内完成体检工作，延误提前 3 日报备并获同意。超期未报备此项不得分。	10	
	2.2 安全应急	无安全事故及投诉；重大隐患 24 小时内报告。发生安全事故此项不得分。	10	
三、数据归档与保密	3.1 档案管理	电子及纸质档案完整并装订归档。档案缺失或未加密扣对应分值。	10	
	3.2 保密管理	无信息泄露投诉；未泄露居民及体检敏感数据。发生泄露此项不得分。	10	
扣分项（直接扣减总分）				
扣分内容		1. 漏检楼栋数≥10 栋（扣 10 分）；2. 重大隐患判定错误（扣 10 分）；3. 提供虚假资料（扣 20 分）。	40	
总分（实得分-扣分）			100	
考核等级（90 分及以上优秀；60-89 分合格；60 分以下不合格）				
注：此表为季度考核，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、季度考核 80 分 以下（不含）的，每下降 1 分，扣 20000 元； 2、全年累计两个季度考核为 80 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。				
考核结论：_____ 审批人：_____ 审批日期：_____年_____月_____日				