政府采购合同

项目名称：物业管理服务（一标段）

项目编号：JSZC-320500-JZCG-G2025-0695

甲方：苏州市社会福利总院

地址：苏州市相城区新福路 700 号

联系人：赵逸菁

电话：0512-65891088-5109

乙方：苏州城投物业管理有限公司

地址：江苏省苏州市姑苏区双塔街道金秋路 39 号金秋家园 10 幢 302 室

联系人：瞿菁夕

电话：0512-68111537

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）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__物业卫生保洁服务__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投标文件和合同规定，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 苏州市社会福利总院总占地面积 6 万余平方米，总建筑面积 8 万余平方米，分 5 个主体单元楼及附属设施、地下车库等。目前服务内容包括卫生保洁、高配等，主要服务范围新福路 700 号市社会福利总院围墙范围内和门前“三包”责任区（总院大门两边、围墙外周边）等甲方要求的物业服务工作。保证各区域环境整洁卫生，院内高配电工工作、除“四害”等卫生保障的服务工作。

2.2 服务期限：12 个月（2026.2.1-2027.1.31）

2.3 服务地点：根据甲方指定地点。

三、**合同总价款：**大写人民币贰佰陆拾肆万零壹佰贰拾壹元伍角整，小写￥2640121.50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、伙食、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）合同签订后，乙方需在签订合同后7天内支付服务外包合同金额的5%作为履约保证金（无息，以银行转帐、现金形式或保函），合同履行全部服务后，凭有收据甲方在45天内无息退还，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%。服务费由甲方按月支付，每期实际付款金额与月考评结果挂钩。甲方结合当月考核得分折合的比率支付该月价款，折算的合同价款由甲方于次月向乙方支付。甲方支付此项费用外不再承担其它任何费用（包括个人），服务人员的薪金、福利、休假日补贴等由乙方付给，与甲方无关。确因甲方工作需要，乙方应无条件配合甲方完成有重大活动、节假日加班等工作。如：安排服务人员（内部）临时加班。对此，甲方不再另行支付费用。

乙方要求付款应提供以下资料：合格的发票、考核表

支付方式：银行转账。

（2）按照《江苏省财政厅 国家金融监管总局江苏监管局 江苏省地方金融监督管理局关于在全省政府采购领域推行电子履约保函(保险)的通知》和相关法律法规规定，采购人如向中标(成交)供应商收取履约保证金的，供应商可以以履约保函(保险)的形式代替提供履

约保证金。

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. 账户信息

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：320501001112017100057 2

五、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，乙方应按招标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 乙方严格遵守甲方院内规章制度，进出各部门及时关门上锁，保护服务对象的隐私，不得拍照，造成服务对象逃跑或其它恶劣影响，甲方有权立刻终止合同，所造成的损失由乙方负责。

2.3 乙方在合同签订后一周内提供全部服务人员配置清单及投标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。

六、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或不能充分履行合同时，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。

七、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。

八、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。诉讼由合同甲方所在地人民法院管辖。

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。

九、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，包括投标人之间串通，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。在第三方入场前，乙方应继续服务，并做好交接手续。

3. 如果甲方违约，应承担相应的违约责任。

十、**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。

十一、**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。

十二、**合同转让和分包**：本项目不得转让和分包。

十三、**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，标书内容和合同后附件《苏州市社会福利总院物业管理服务外包　　月份考核表》均为本合同组成部分，乙方充分理解并愿意遵守）。

十四、送达条款：

就写明的联系地址及联系方式之任何一种，就本合同有关事项向对方发送相关通知等，均视为有效送达与告知对方，上述邮寄送达地址同时作为有效司法送达地址。一方变更通知或联系地址，应自变更之日其三日内，以书面形式通知对方；否则，用原方式或地址的送达视为有效送达，送达日为寄出后的第二日。

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，招标文件、成交单位的投标文件、中标通知书、中标人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。

附：苏州市社会福利总院物业管理服务外包____月份考核表

甲方（公章）：

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：

签约日期：2026.1.28

乙方（公章）：

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：

签约日期：2026.1.28

苏州市社会福利总院物业管理服务外包____月份考核表

	序列	评定标准(可按需兼项评分)	单项满分	评定扣分	扣分依据(可以提供直接扣分依据的，另附)
服务质量	1	人员在到岗前应有效落实岗前培训、安全教育，服务操作专业、规 范，在服务过程中应规范着装，文明礼貌【违反此项扣 1-2 分/次】	35 分		
	2	人员发生睡岗、抽烟、串岗、缺岗、玩手机、扎堆聊天等玩忽职守 现象【涉及此项扣 1-3 分/次】			
	3	人员未能按招投标文件、合同、服务标准、服务方案等要求履行服 务，擅自降低作业频次【涉及此项扣 1-5 分/次】			
	4	对新进人员未提供体检报告的【涉及此项扣 1-3 分/ 次 】			
	5	未能按招投标文件、合同、服务标准、服务方案等要求及时递交服务相关工作计划、工作报告、工作小结等书面资料的【涉及此项扣 3 分/ 次 】			
	6	人员未经甲方批准占用工作时间从事其它业务的【涉及此项扣 5 分/次】			
	7	人员廉洁自律、服务过程中被投诉【涉及此项扣 2 分/次】			
		未按养老服务机构从业人员职业道德准则要求服务的【涉及此项扣 5 分/次】			
现场环境	1	人员在服务过程中应保持现场整洁、有序，不得私自占用未获授权公共区域(道路、仓库、单元、管道井、绿化带、设备间等)【违反此项 扣 1-2 分/次】	20 分		
	2	人员在服务过程中不得应自身服务导致其他供应商服务成果受损 (跑冒滴漏、转移或乱扔垃圾杂物等)【违反此项扣 1-3 分/次】			
	3	人员在服务过程中，不得在约定时间或区域之外产生明显的异味、 噪音、扬尘等环境影响【违反此项扣 1-3 分/次】			
	4	的服务过程或服务结果，整体布置、氛围、观感等环境效果不能满 足采购需求【涉及此项扣 1-3 分/次】			

	5	在服务过程中产生的垃圾、杂物、污染物等，应及时清理，不得过 夜；临时堆放的应获准并做好醒目标识。【违反此项扣 1-3 分/次】			
工程人员	1	所安排的高压电工人员须持有效期内高压电工证【违反此项扣 2-4 分/次】	10 分		
	2	现场高压电工服务不及时 【涉及此项扣 2-5 分/次】			
安全生产	1	应按招投标文件、合同、服务标准、服务方案等要求提前递交各类 药剂合格证、质量检测报告等再行使用；使用的药剂应是专用产品，不得 随意变换、不应过期、不应对现场人或物有损伤【违反此项扣 2-5 分/次】	35 分		
	2	在服务过程中应按需做好警示、标识、围挡【违反此项扣 2-3 分/ 次 】			
	3	在服务过程中相关人员做好对应劳动保护，特种作业持证上岗，无违规操作【违反此项，视具体情况扣 2-5 分/次】			
	4	服务过程中应保持现场原有设施设备或其它物品完好无损【违反此项扣 2-3 分/次】			
	5	甲方定期抽查，当月未安时支付服务公司职工工资的，一经发现，扣 10 分。			
本月扣分	本月累计扣除___ 分；质量分本月扣除 _分；环境分本月扣除_分；工程人员分本月扣除_分；安全生产分本月扣除_分				

甲方将根据考核周期的考核情况计算合同结款：

1、考核分数达到 80 分或以上的，考核结果“合格”，按考核周期费用的 100%确定当期款项；

2、考核分数达到 70 分或以上未达 80 分的，考核结果“基本合格”，按考核周期费用的 90%确定当期款项，并启动整改机制；

3、考核分数未达 70 分的，考核结果“不合格”，甲方有权不予支付当期服务费用，同时有权解除合同。

4、一个年度内出现 3 次“基本合格”，或出现连续 2 次“基本合格”，甲方有权解除合同。

注：

1、计次服务(幕墙清洗、水箱清洗、消杀等)的供应商，在服务完成当月评定；其他供应商依据请款频次评定。

2、该表单中的分值与每个结算周期应付服务费扣款金额之间的比例关系见合同约定条款。

3、合同期内，本项目因服务方人员责任引发的事故，发现一次扣 50 分并解除合同，并承担经济损失。

合计得分：_____

考核部门签字：　　物业公司签字：

年　月　日　　年　月　日

附件

廉政条款

为加强服务外包中的廉政建设及中央“八项”规定，规范服务外包中双方规范管理，防止发生各种谋取不正当利益的违法违纪行为，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，特订立本廉政责任合同。

一、甲乙双方的责任

1、严格遵守国家关于招标投标、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。

2、严格执行合同文件，自觉按合同办事。

3、必须坚持公开、公平、公正、诚信、透明的原则，不得获取不正当的利益，损害国家、集体和对方利益，不得违反各行业规章制度。

4、发现对方在服务外包中有违规、违纪、违法行为的，应及时提醒对方；情节严重的应向上级主管部门或纪检监察、司法等机关举报。

二、甲方的责任

甲方的领导和从事该项目管理的人员，在服务管理中应遵循以下规定：

1、不准向乙方和相关单位索要或接受回扣、礼金、有价证券、贵重物品和好处费、感谢费。

2、不准在乙方和相关单位报销任何由甲方或个人支付的费用。

3、不准要求、暗示或接受乙方和相关单位为个人装修住房、婚丧嫁娶、配偶子女的工作安排及以出国（境）、旅游等提供方便。

4、不准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、娱乐等活动。

5、不准向乙方介绍或配偶、子女、亲属参与同甲方项目合同有关的设备、材料、劳务等经济活动。不得以任何理由向乙方和相关单位推荐分包单位和要求乙方购买合同有关的设备、材料。

三、乙方的责任

应与甲方保持正常的服务管理沟通，按照相关法律法规和程序开展工作，严格执行相关方针、政策，严格遵守以下规定：

1、不准以任何理由向甲方、相关单位和工作人员赠送礼金、有价证券、贵重物品和回扣、好处费、感谢费等。

2、不准以任何理由为甲方和相关单位报销应由甲方或个人支付的费用。

3、不准接受或暗示为甲方、相关单位或个人装修住房、婚丧嫁娶、配偶子女的工作安排及以出国（境）、旅游等提供方便。

4、不准以任何理由为甲方、相关单位和个人有任何有可能影响公正执行公务的宴请、健身、娱乐等活动。

5、乙方须配合甲方对本协议内容的相关调查及询问，如不配合甲方有权终止与乙方合同及业务关系，相关责任及损失由乙方自行承担。