浮桥、九曲、老闸、时思、牌楼、浏家港农贸市场管理服务合同

标段三

采购人（以下称甲方）:太仓市浮桥镇人民政府

地址：太仓市浮桥镇北环路 12 号

电话：0512-53700651

供应商（以下称乙方）：江苏吴郡物业管理有限公司

地址：苏州工业园区苏桐路 112 号 1#A303 单元

电话：0512-65115722

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》等法律法规的规定，甲、乙双方按照苏州市公共资源交易中心太仓分中心组织的关于浮桥、九曲、老闸、时思、牌楼、浏家港农贸市场管理服务项目（2026 年）（**编号 JSZC-320585-JZCG-G2025-0155**）标段三的招标结果，签订本合同。

第一条 服务范围

甲方聘请乙方提供以下服务：

（1）本合同项下的服务指：

1.项目总建筑面积：（标段一）浮桥农贸市场座落于浮桥镇镇中路 20-29 号，建筑占地面约 3700 平方米；九曲农贸市场座落于浮桥镇九曲石家泾路 142 号，建筑占地面积约 2800 平方米。（标段二）老闸农贸市场座落于浮桥镇老闸新华路 65 号，建筑占地面积约 1400 平方米；时思农贸市场座落于浮桥镇平江路甘林路交叉口东南 150 米，建筑占地面积约 2500 平方米。（标段三）牌楼农贸市场座落于浮桥镇牌楼幼儿园北侧 80 米，建筑占地面积 3000 平方米；浏家港农贸市场座落于浮桥镇浏家港富民新村 5 号，建筑占地面积 6200 平方米。

2.项目服务区域：农贸市场内部管理（含通道、中庭等）及外围出入口、包括非机动车停车场等公共设施设备管理（其中三标段内浏家港农贸市场包含西侧商铺、牌楼农贸市场含配套公共厕所）。

（2）服务内容：农贸市场的秩序维护与经营管理（车辆停放、经营秩序、代收摊位费等）、安全与应急管理（消防、治安、突发事件预案与处理、食品安全等）、环境卫生管理（垃圾分类清运、日常保洁、消杀等）以及设施设备维护（供配电、给排水、监控系统等）。

（3）服务标准：

1.保障市场高效平稳运行，做到安全有序

运营“零中断”：确保市场每日准点开市、安全闭市，保障水电、通风、照明等基础设施全天候正常运转，故障响应与修复及时率100%。

资产“善维护”：通过专业的日常维护与计划性保养，延缓市场建筑及设施设备老化。

2.营造安全放心消费环境，提升消费体验

安全“无死角”：实现消防、治安、食品（配合监管）三大安全底线管理，全年无重大安全责任事故。

环境“洁绿美”：打造“洁净、绿色、美观”的市场环境，严格执行垃圾分类与日产日清，无卫生死角、无异味残留，为消费者提供舒适的购物体验。

3.建立规范有序经营秩序，促进和谐共赢

秩序“规范化”：实现场内经营秩序井然、车辆停放管理有序、通道畅通无阻。与经营者建立良性互动，有效投诉处理率100%，营造公平、和谐的营商环境。

服务“有温度”：为场内经营者提供便捷、响应的物业服务（如报修、咨询），通过专业管理降低其经营干扰，助力其专注业务发展。

详见招标文件中项目需求。

（4）服务期限:2026年1月1日至2026年12月31日。

第二条 组成本合同的有关文件

下列与本次采购活动有关的文件及有关附件是本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力，这些文件包括但不限于：

（1） 招标采购文件（**编号：JSZC-320585-JZCG-G2025-0155**）

（2） 乙方提供的投标文件和投标报价表；

（3） 乙方在投标过程中所作的其他承诺、声明、书面澄清等；

（4） 中标通知书；

（5） 甲乙双方商定的其他文件等。

第三条 合同总价款

合同价格按此次成交价格执行，合同总金额为人民币 玖拾捌万元整（大写）人民币，小写：（￥：980000.00）元整。

合同总价款包括完成本项目所需的所有服务内容、相关劳务支出及其配套的工具耗材、人员培训发生的所有含税费用、支付给员工的工资和国家强制缴纳的各种社会保障资金，以及投标人认为需要的其他费用等。

除非合同条款中另有规定，本合同执行期间合同总价款不变。

第四条 合同款支付

1、本合同项下所有款项均以人民币支付。

2、本合同项下的采购资金由甲方自行支付，乙方向甲方开具发票。

3、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。

4、付款步骤、方式：农贸市场管理费分两部分，分别为基本服务费、考核费。基本服务费占合同金额的 70%（其中合同金额的 10%作为预付款，在合同签订后三十日内支付该笔费用，合同金额的 60%按季度支付）；考核费占合同金额的 30%，该笔费用为浮动式，依据每季度考核情况按合同规定款项支付。

第五条 服务质量、成果要求

1、项目完成后甲方将组织专业人员进行项目的验收工作，如存在问题，乙方应进行改进，直至验收合格为止；

2、验收标准：按采购文件要求、乙方的投标承诺或国家相关标准。

第六条 甲、乙双方权利义务

1、甲方应当为保证项目服务的完成，给予乙方积极支持，为乙方提供项目实施的必要条件；

2、甲方应当按照本合同约定按时支付合同金额。

3、甲方有权根据工作需要在合同范围内制定、修改公共秩序、保洁工作内容及标准和检查制度。

4、甲方有权对乙方的各种工作质量进行监督，发现问题及时告知乙方，并有权要求乙方改进，以达到管理的工作标准。

5、甲方有权对乙方的员工工作表现进行监督，对不符合甲方要求的，可要求乙方进行更换。

6、甲方有义务沟通协调与城管、消防、市场监督管理，水、电供应部门等工作。

7、甲方授权乙方负责与摊位租赁户签订或解除合同（合同期限原则上一年一签），收取摊位租赁费用及相应的水、电费用等。乙方与摊位租赁户签订合同后，应当将合同交至甲方进行备案，如乙方需与摊位租赁户解除合同的，解除合同前乙方应将相关事项告知甲方并经甲方同意后方可实施。

8、乙方代表甲方与摊位经营户签订《入场须知》及《市场商铺摊位租赁合约》并收取租金、保证金及其他相关费用等（相关租金乙方收取后交甲方，具体金额由甲方决定），水电费由乙方代收代付，不得营利，不足部分由乙方自行负责。

9、乙方提交的服务成果未经甲方书面许可，不得向任何第三方泄露。

10、乙方提供必要的技术培训，协助甲方完成其他需要中标单位配合的服务。

11、乙方根据国家标准、行业标准和规范、相关部门要求（包括但不限于市场监督管理部门、消防部门等）及标书规定的服务质量标准和有关要求，保质保量地完成服务工作。

第七条 知识产权

1、在合同履行过程中，由甲方向乙方提供的资料——包括但不限于程序、文件、报告、说明、图表等均归甲方所有。

2、在合同履行完毕后，乙方依据本合同及本合同附件向甲方提供的任何程序、文件、报告、说明、图表等的知识产权均归甲方所有（但属于乙方或第三方的除外），乙方不得以任何形式使用或向第三方透露。

第八条 保密条款

甲乙双方对在本合同签订、履行过程中知悉的对方资料和信息，除该方作相反的书面说明外，均应视为该方的商业秘密，未经该方书面同意，不得向任何第三方泄露。任何一方因违反保密义务而给另一方造成损失的，应负相应的赔偿责任。无论合同是否变更、解除或终止，合同的保密条款不受其限制而继续有效，双方都应继续承担保密条款约定的保密义务。

第九条 风险责任

根据甲乙双方协商确定。乙方在项目服务期间应制定项目安全实施管理措施，并严格遵守安全管理要求，乙方在项目服务过程中因管理不当、维护措施不当等因素或不按安全管理要求，造成人员安全或财产损失事故的，其责任均由乙方承担，甲方不承担责任。

第十条 履约保证金

1、履约保证金按照招标文件的要求收取 。乙方应当以支票、汇票、本票或者金融机构、担保机构出具的保函（保险）等非现金形式在本合同签订后十五个工作日内提交给甲方。

2、如果乙方未能全部履行合同约定义务，履约保证金不予退还；若造成甲方损失的，甲方有权从履约保证金中取得补偿或赔偿，且不影响甲方要求乙方承担合同约定的超过履约保证金的违约责任的权利。

3、甲方在合同全部履行完毕后十五个工作日内将履约保证金退还乙方（不计息）；逾期退还的，乙方可要求甲方支付违约金，每逾期一天违约金按照履约保证金的万分之一规定支付。件的约定要求提供相应的履约保证金。

第十一条 合同的变更和终止

1、本合同一经签订，甲乙双方不得擅自变更、中止或终止合同。

2、除发生法律规定的不能预见、不能避免并不能克服的客观情况外，甲乙双方不得放弃或拒绝履行合同。乙方放弃或拒绝履行合同，保证金不予退还。

第十二条 合同的转让

1、乙方不得擅自部分或全部转让其应履行的合同义务。

2、乙方在履行合同过程中，不得将服务项目委托给第三方。

第十三条 违约责任

1、在合同生效后，甲方无理由要求终止服务的，应向乙方偿付合同总价款的 5%，作为违约金，违约金不足以补偿损失的，乙方有权要求甲方补足。

2、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。

3、乙方不能按时提供服务（逾期超过十五天视为不能服务），或服务不合格从而影响甲方按期正常使用的，甲方有权解除合同，乙方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。

4、乙方项目组成员须按招标文件承诺人员配备，未经甲方同意不得擅自更换；如更换需向甲方支付赔偿金。

5、乙方在承担上述一项或多项违约责任后，仍应继续履行合同规定的义务（甲方解除合同的除外）。甲方未能及时追究乙方的任何一项违约责任并不表明甲方放弃追究乙方该项或其他违约责任。

6、其他未尽事宜，以《民法典》和《政府采购法》等有关法律法规规定为准，无相关规定的，双方协商解决。

第十四条 不可抗力

甲、乙方中任何一方，因不可抗力不能按时或完全履行合同的 ，应及时通知对方，并在个工作日内提供相应证明。未履行完合同部分是否继续履行、如何履行等问题，可由双方初步协商，并向主管部门和政府采购管理部门报告。确定为不可抗力原因造成的损失，可以部分或全部免除责任。

因合同一方迟延履行后发生不可抗力的，不能免除责任。

第十五条 索赔

如在项目服务提供、使用过程中，甲方发现项目质量与合同内容有不符或不满足国家标准或行业标准，有权向乙方提出索赔，乙方在收到甲方索赔通知后（10）天内应免费进行补救或弥补相应的缺陷。如果乙方在收到通知后(10)天内没有弥补缺陷，或不能弥补缺陷，甲方可采取必要的补救措施，但风险和费用将由乙方承担，同时甲方对乙方行使的其它权利不受影响。甲方因补救措施所承担的应由乙方承担的费用，有权在甲方应支付给乙方的款项中直接扣除。

第十六条 争议的解决

1、因服务的质量问题发生争议的，应当邀请国家认可的质量检测机构对服务项目质量进行鉴定。项目符合标准的，鉴定费由甲方承担；项目不符合质量标准的，鉴定费由乙方承担。

2、因履行本合同引起的或与本合同有关的争议，甲、乙双方应首先通过友好协商解决，如果协商不能解决争议，则向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼；

3、在法院审理和仲裁期间，除有争议部分外，本合同其他部分应继续履行。

第十七条 诚实信用

乙方应诚实信用，严格按照招标文件要求和投标承诺履行合同，不向甲方进行商业贿赂或者提供不正当利益。

第十八条 合同生效及其他

1、本合同自经甲乙双方授权代表签订并加盖公章后，自签订之日起生效。

2、本合同一式两份，甲乙双方各执一份。

3、本合同应按照中华人民共和国的现行法律进行解释。

甲方（采购人）：（盖章）

代表人：

电话：

开户银行：

帐号：

日期：2025年12月29日

乙方（供应商）：（盖章）

代表人：

电话：

开户银行：中国建设银行股份有限公司苏州市城中支行

帐号：32250198903600000272

日期：2025年12月24日