政府采购合同

项目名称：虎丘街道物业服务（2 年）

项目编号：JSZC-320500-JZCG-G2025-0560

甲方：苏州市姑苏区人民政府虎丘街道办事处

地址：江苏省苏州市姑苏区虎丘路 388 号

电话：0512-65335462

传真：0512-65335462

乙方：苏州市明新汇智物业管理有限公司

地址：苏州市姑苏区三元二村 12 号

电话：0512-68290322

传真：0512-68702530

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为 1、虎丘街道办事处。位于虎丘路 388 号，总建筑面积约为 12000 ㎡，由大院（含地面停车场）、高压配电房、三幢钢混结构办公楼等建筑物组成，1 号楼五层，2 号楼三层、3 号楼二层。大院设南北门卫室两处，南门为主要出入口。

2、便民服务中心。便民服务中心位于虎丘路 198 号，总建筑面积约为 1600 ㎡，中心为二层建筑，一楼为办事大厅，二楼为中心办公室，中心南侧设有非机动车停车场。

3、执法大队办公楼。办公楼位于西园路 571 号，总建筑面积约为 5300 ㎡，办公

楼二栋，室外机动车停车场两处，机动车停车位 50 个，集中停放非机动车棚两处。城管办公楼 2 层，市场监督办公楼 5 层。

4、党群服务中心。虎丘街道党群服务中心，位于姑苏区玻纤路姑苏院子北门西侧，总建筑面积约为 800 ㎡，室外有机动车停车位、非机动车停车位。提供高品质秩序维护（保安）、环境保洁、食堂餐饮、工程、会议服务等全方位物业管理服务。能满足业主综合性物业管理服务的整体要求，确保办事处等共四处服务地点内公共秩序和环境优美。能根据业主对不同要求，完成工作餐的服务需求，做到统筹管理，确保达到业主需求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 1、保安工作。负责物业区域内日常安保工作，保证虎丘街道办事处、便民服务中心、执法大队办公楼的正常工作秩序并按要求做好相关来访登记工作。对办公区域范围内预防闲杂人员对建筑物、构筑物、绿化等破坏性侵害；维持外来人员的秩序；管理好车辆确保安全行驶及有序停放，保持院内文明、整洁、宁静的工作环境。及时有效处理突发事件、治安事件，切实做好防火、防盗等工作，履行火险、火灾的救助义务。协助处理突发事件，必要时及时与有关部门联系沟通。值班人员没有非常情况不得离岗，发现问题要及时处理。

根据工作性质的不同，设保安队长不少于 1 人，街道办事处保安岗位分：大院门岗、楼层值班岗、巡逻岗。具体：大院门岗 24 小时值班，每班不少于 2 人，三班二运转。楼层值班岗日班不少于 1 人，做五休二。巡逻由队长和门岗穿插机动不单独设岗。便民服务中心设保安不少于 1 人，日班 8 小时，工作时间周一至周五。执法大队办公楼门岗保安不少于 3 人（含班长 1 人）24 小时值班，每班不少于 1 人，三班二运转。

（1）大院门岗

①门岗应对出入人员及车辆进行严格验证，并依据机关会客制度严格履行登记手续，严禁无关人员及车辆入内。

②对出入人员及车辆所携带、装运的物品、物资进行严格检查，防止危险及违禁物品带入行政中心，或私自将机关财产夹带出门。

③疏导出入车辆和行人，清理门卫责任区内无关人员，保证车辆进出畅通，人员出入有序。

④配合有关部门做好来人来访接待工作，遇到有要事急需办理的，要及时做好上报及传达。

（2）楼层值班岗

①热情、礼貌、周到地接待来访人员,做好人员的引导、服务工作。

②确保楼层秩序井然，保持良好环境。

③分发报纸、快件等。

④与门岗联动，及时做好上访等突发事件的应急处理。

（3）巡逻岗

①对项目大楼室内外、停车区域等实施不定时巡逻,维护区域内治安及工作秩序。

②预防、发现和制止项目范围内各种违法犯罪行为。及时发现各种可疑情况，妥善处理相关问题。

③检查、发现安全防范方面的漏洞。要针对巡逻范围和特点，切实做好防火、防盗、防破坏等安全防范工作，保证巡逻范围内人、财、物的安全，维护良好的治安秩序。

④及时处理突发事件或意外事故。在巡逻范围内，一旦发生突发性事件或意外事故，巡逻人员要全力维护好现场秩序。

⑤做好项目内车辆的交通组织工作，引导车辆有序停放。及时指挥疏导车辆，纠正乱停乱放，维护车辆秩序，确保畅通无阻。做到机动车停车入位，非机动车位内车辆摆放整齐、停放有序。对停放的所有车辆，切实保证停放车辆的安全，做好车辆的防火、防盗、防撬、防破坏工作。认真履行岗位职责，提高警惕，对停放车辆的状况进行检查，检查车辆车门、车窗是否关好、车内有无贵重物品、车辆有无损伤痕迹。及时发现解决各种问题，重要情况（如车门未锁、车窗未关或车辆发生刮

蹭等），及时记录或通知车主。

2、保洁服务。负责物业区域内的保洁服务，保证虎丘街道办事处、便民服务中心、执法大队办公楼、党群服务中心的环境卫生，主要包括：室内保洁，各大楼内公共部位（大厅、走廊、消防楼梯、卫生间等）和会议室、接待室、活动室、值班室等的保洁；室外保洁，大楼内地面道路、景观、停车场以及附属建筑等的保洁；机动车停车区域、非机动车停车区域、消防及其他相关配套设施的保洁；周边保洁，大院主出入口涉及到的通道、绿化带等的保洁。

根据要求，街道办事处保洁人员工作时间为周一至周五，上午 7:00-11:00，下午 13:00-16:00。岗位要求：1 号楼及大院停车场不少于 4 人，2 号楼、3 号楼不少于 2 人。便民服务中心、党群服务中心、执法大队保洁各不少于 1 人，工作时间周一至周五，上午 7:00-11:00，下午 13:00-16:00。具体保洁内容以招标书为准。

3、食堂餐饮服务。餐饮服务主要为保障办事处内工作人员的用餐需求，提供早餐、午餐、公务接待餐及员工应急加餐，用餐人数为 140 人左右。岗位要求：厨师长不少于 1 人，厨师不少于 1 人，厨工不少于 4 人，工作时间周一至周五。严格遵守《中华人民共和国食品安全法》、《中华人民共和国食品安全法实施条例》、《餐饮服务食品安全监督管理办法》，具体的服务要求以招标书为准。

4、工程设备维护。负责物业服务内区域所属水、电等设备（设施）的正常使用、检修与维护，确保设备性能良好、运转正常，并负责好办公区域固定设备的维护及保养，包括但不限于以下：电气运行维护管理，室内外照明的运行维修管理，消防系统的运行维护保养，给排水和卫生设备系统的运行维修管理，特种设备的运行监督及与保修方联系，按采购单位要求做好配电间的运行检查，弱电系统的运维护管理，工程维修保养：门窗、地墙面、水池、道路等建筑物的小修小补，所需材料由采购单位提供。

5、会议服务。负责街道内各会议、培训教育的会议茶水服务，会议音控服务。做好街道办事处内部各类中小型会议、学习培训等活动的服务保障工作，提供切实有效人员服务支持的服务工作。

2.2 服务期限：2025 年 12 月 7 日至 2027 年 12 月 6 日

2.3 服务地点：根据甲方指定地点。

2.4 **本项目须配备服务人员 30 人，人员须全部到岗。**

序号	岗位设置		人数	年龄	基本要求
1	街道办事处	项目负责人	1人	男女不限，45周岁及以下	大专及以上学历，有物业管理经验，身体健康，工作能力强。具备应急救护知识和能力。**★须持有公安部门颁发的保安员证上岗。**
2		会议服务	1人	女，30周岁及以下	外貌端正，身体健康，高中及以上学历。普通话标准。
3		厨师长	1人	男，50周岁及以下	有厨房工作经验，精通中餐烹饪方法,熟悉相关食品卫生知识，身体健康。**★须持有健康证上岗。**
4		厨师	1人	男女不限，男55周岁及以下，女50周岁及以下	有相关食堂厨房管理和工作经验。**★持有健康证上岗。**
5		厨工	4人	男女不限，50周岁及以下	有较强的工作责任心和团队配合精神，身体健康。**★须持有健康证上岗。**
6		保安队长	1人	男，45周岁及以下	高中及以上学历，身体健康，形体无缺陷，外貌端正。有相关工作经验。具备应急救护知识和能力。**★须持有公安部门颁发的保安员证上岗。★须持有建（构）筑物消防员证书或消防设施操作员证书上岗。**
7		保安	7人	男女不限，50周岁及以下，	身体健康，形体无缺陷，外貌端正。有相关工作经验。**★须持有公安部门颁发的保安员证上岗。**
8		保洁	6人	男女不限，50周岁及以下	身体健康，有相关保洁工作经验。
9		电工	1人	男，55周岁及以下	身体健康，有相关工作经验。**★须持有特种作业操作证（准操项目：高压电工作业）。**
10	便民服务中心	保安	1人	男女不限，50周岁及以下	身体健康，形体无缺陷，外貌端正。有相关工作经验。具备应急救护知识和能力。**★须持有公安部门颁发的保安员证上岗。**
11		保洁	1人	男女不限，50周岁及以下	身体健康，有相关保洁工作经验。
12	执法大队办公楼	保安班长	1人	男女不限，50周岁及以下	身体健康，形体无缺陷，外貌端正。有相关工作经验。**★须持有公安部门颁发的保安员证上岗。★须持有建（构）筑物消防员证书或消防设施操作员证书上岗。**
13		保安	2人	男女不限，男55周岁及以下，女50周岁及以下	身体健康，形体无缺陷，外貌端正。有相关工作经验。**★须持有公安部门颁发的保安员证上岗。**
14		保洁	1人	男女不限，50周岁及以下	身体健康，有相关保洁工作经验。
15	党群服务中心	保洁	1人	男女不限，50周岁及以下	身体健康，有相关保洁工作经验。
	合计		30人		**★以上10人“保安”至少2人持有消防设施**

				操作员或建（构）筑物消防员证书

2.5 招标书中关于乙方义务的内容以及乙方投标书中承诺的内容均作为本合同附件，乙方应当严格遵守、履行。

三、合同总价款：大写人民币叁佰玖拾捌万肆仟元整，小写￥3984000.00 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、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 60 日内甲方支付乙方合同金额的 30%作为预付款。物业管理费每个季度为一个结算周期，每季度应结算的物业管理费=（合同金额-预付款金额）/8×考核成绩（按季度考核得分）；在每个结算周期的第一个月的 10 号在乙方提供合格服务发票后由甲方向乙方支付当季应结算的物业管理费的 30%，第三个月的 10 号再支付当季应结算的物业管理费的余款。考核评分标准以招标书第七章《物业考核管理办法》为准。

（2）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。

（3）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.支付方式：本次货款以数字人民币形式支付。乙方账户信息如下：

开户名称：苏州市明新汇智物业管理有限公司

开户银行：宁波银行股份有限公司苏州姑苏支行

数字人民币账户（数币钱包 ID）：0022001324980343

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：

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。

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。

2.3 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。

2.4 乙方出现以下情形的，甲方有权解除本合同，并要求乙方承担合同总价款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，且不再支付自解除之日至乙方离场之日的服务费：

（1）将承包的综合性物业管理服务转包他人；

（2）未按照国家劳动法规定聘用服务人员；

（3）服务人员的工资社保待遇低于项目所在地地区目前人均最低工资标准和社保缴费标准；

（4）因乙方员工与乙方的劳动争议或者其他纠纷引起讨薪事件或者冲突，对项目正常运行或者对甲方的办公造成影响的。

（5）以下情况累计出现 3 次以上的：在规定的时间内未按采购单位要求，调换或增配服务人员的；未经采购单位批准擅自调动、调整项目负责人、保安队长、厨师长及甲方确定为关键性岗位工作人员的；发现配置本项目人员在其他项目兼职的。

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。诉讼由合同签订地人民法院管辖。

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、破产终止合同：如果乙方破产、丧失清偿能力或者被法院纳入失信人员名单，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、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。

十一、合同转让和分包：本项目不得转让和分包。

十二、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。

甲方（公章）：

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：

签约日期：2025.12.5

乙方（公章）：

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：

签约日期：2025.12.5

合同签订地：