# 政府采购合同

**项目名称：横泾街道世泽家园安置小区物业管理服务**

**项目编号：JSZC-320500-JZCG-C2025-0647**

甲　方：苏州市吴中区人民政府横泾街道办事处

地　址：苏州市吴中区横泾街道乐园北路 8 号

联系人：高冰

电　话：13915598201

乙方：苏州吴楚物业管理有限公司

地址：苏州市吴中区胥口镇孙武路 636 号

联系人：赵海潮

电　话：18352430891

根据招标文件及该文件的投标文件和中标通知书，甲方和乙方就的中标事宜，对照《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，为明确甲乙双方的权利义务，遵循平等、自愿、公平和诚实信用原则，经友好协商后签订本合同，以资共同遵守。

## 第一部分 通用条款

第一条 物业管理服务的定义，是指根据合同规定，乙方应承担 横泾街道世泽家园安置小区物业管理服务 物业管理服务等工作和合同中约定乙方应承担的其他义务。

第二条 物业管理费的定义，是指甲方向乙方约定支付的金钱。其中：包括乙方在履行合同中，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、胸卡、各种税费、利润等；还包括小区内公共能耗：公共楼梯照明、应急指示灯、电梯动力、电梯年检及维保、路灯、草坪灯、景观灯、地下车库照明、消防、安防系统、智能化系统、消控中心、消防系统用水、公共卫生间、景观水池、绿化养护用水以及其他相关的公共能耗费用等。

第三条 基础物业管理费标准及考评

3.1 低层建筑物业服务费标准最高 1.4 元/每平方米/月；高层建筑物业服务费标准最高

扫描全能王 创建

1.8 元/每平方米/月。具体下浮比例，详见本合同第十七条 17.1。

3.2 物业管理费考评，考评方式由太湖新城管委会规建局考评、街道和物管会考评组成。第三方考评占 50%，街道考评占 30%，物管会考评占 20%。其中规建局考评每季度考评一次，街道和物管会考评每月考评一次，暂未成立物管会的由社区代替进行考评。

3.3 考评结果所对应物业管理费支付比例计算方式，详见合同第十八条 18.3。

3.4 规建局考评按照物业服务合同约定等级及对应服务内容开展考评。拆迁安置小区同时涉及低层和高层建筑的，按高层建筑标准进行考评。规建局全程参与并严格监督，留存考评相关资料。

3.5 考评标准及考评内容，标准按《吴中经济技术开发区拆迁安置小区物业管理办法》的通知（吴开管委【2022】10 号）的规定执行。

3.6 拆迁安置小区物业考评标准参照：《拆迁安置小区物业管理考评细则》（第三方考评）、《拆迁安置小区物业管理考评细则》（街道考评）《拆迁安置小区物业管理考评细则》（物管会考评），社区自管的拆迁安置小区考核参照上述标准执行。

第四条 物业管理区域内车位停放费、租金分成比例

4.1 汽车车位租金及管理费收费标准 100 元-120 元/车位/月；拆迁协议明确提供给安置户的车位，不再收取车位租金，或按规定另行约定；小区广告、活动等收益收费方案另行约定。

4.2 乙方对上述汽车车位租金及管理费收入中，承担的所有税费等。

4.3 以上公共收益 30%归乙方，70%归甲方，由甲方按规定进行管理。

第五条 涉及物业管理服务的其他收费标准

第六条 乙方自行负责收取物业管理费的房屋

6.1 已出售且变更不动产登记权证的房屋；小区内的工抵房；街道（村、社区）自行开发的房屋；国有土地拆迁安置房。前述四类性质房屋，由乙方自行负责收取。

6.2 以上房屋数据按每季更新一次。

第七条 甲方的义务

7.1 在规建局主导下，在完成物业管理费考评结果后，甲方应依本合同约定，按期支付物业管理费。

7.2 依本合同约定及时组织验收。

7.3 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。

第八条 乙方的义务

扫描全能王 创建

8.1 乙方在合同签订后一周内提供全部服务人员配置清单及响应文件中涉及的人员其他证明资料。如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》。

8.2 乙方负责完成本次采购要求的全部管理服务工作，乙方应按采购文件以及本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。

第九条 物业管理服务事项

9.1 物业共用部位、共用设施设备的使用管理和维护；

9.2 共有部分绿化的养护、管理；

9.3 共有部分的保洁；

9.4 加强日常安全巡查，维护物业管理区域内的基本秩序，采取合理措施保护业主的人身、财产安全；

9.5 共有部分的经营和管理；

9.6 共有部分的病媒生物预防控制；

9.7 车辆的停放管理；

9.8 物业使用中对禁止性行为的管理措施；

9.9 物业维修、更新、改造和养护费用的账务管理；

9.10 物业档案资料的保管；

9.11 与物业管理有关的其他服务。

第十条 物业管理服务质量，根据《普通住宅物业公共分类分项分级标准》（苏价服字【2014】86号）执行，低层建筑等级为“三、三、三、三、三”，高层建筑等级为“三、四、三、三、三”。

第十一条 不可抗力

11.1 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。

11.2 本条所述的“不可抗力”系指双方无法控制，不可预见的事件，但不包括单方的违约或疏忽。这些事件包括但不限于：战争、严重火灾、洪水、台风、地震等事件，但根据

扫描全能王 创建

合同约定，属于乙方应当履行物业管理服务范围的除外。

11.3 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。

第十二条 违约责任

12.1 如果甲方违约的，应承担相应的违约责任。

12.2 发生下列情形之一的，甲方有权限期纠正违约行为、或直接提前解除合同，并有权在遭受损失时要求乙方全额赔偿。

（1）如果乙方未能在合同规定的期限或甲方同意延长的期限内提供部分或全部服务，经限期纠正无效的；

（2）如果乙方存在将本项目物业管理事项进行转让、分包、或其他形式改变履行合同义务主体的，甲方有权按乙方不能完成合同处理；

（3）如果乙方在本合同的竞争或实施中，有腐败和欺诈行为的。为此，定义如下：“腐败行为”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，损害甲方利益，包括响应单位之间串通，人为地使采购活动丧失竞争性，损害甲方所能获得的权益。

12.3 乙方未按合同规定的质量要求提供服务的，甲方有权解除本合同，乙方向甲方赔偿按合同总价款 5%的违约金，违约金不足以补偿损失的，甲方有权要求不足，该损失还包括甲方另行招标费用、法院诉讼费、律师费等费用。

12.4 如果甲方根据 12.2 或 12.3 约定提出解除合同的，在甲方未另行选聘新物业公司接管之前，依照物业管理的有关规定，乙方仍应继续履行合同义务。甲方也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。

第十三条 送达条款

13.1 双方确认将在本合同中记载的送达地址作为本合同项下合同履行、争议解决等相关的法律文书的送达地址。

13.2 送达地址或方式需要变更的，应书面通知另一方。

13.3 因各方提供的送达地址或方式不准确、不真实，或者送达地址变更后未及时通知另一方的，或者拒绝签收的，自行承担由此产生的法律后果。

## 第二部分 特别条款

特别条款用于确定前述通用条款的相关内容。各方当事人承诺严格遵守以下约定内容：

扫描全能王 创建

第十四条 项目概况：横泾街道世泽家园用地面积46473.10平方米，总建筑面积132522.18平方米，住宅建筑面积83218.96平方米，绿地面积17510.36平方米。小区有两个出入口，主出入口位于西侧木东路上，次出入口位于东侧道路上。住宅10幢，配套用房1幢。小区总户数768户。住宅电梯共26台。消监控室位于配套用房一层。小区机动车位共1015个，其中地下车位801个。非机动车位共920个 。

第十五条 服务期限：24 个月，具体合同日期为：2026 年 1 月 12 日至 2028 年 1 月 11 日止。

第十六条 服务地点： 世泽家园 。

第十七条 物业管理费收费标准

17.1 低层建筑物业服务费标准按 / 元/每平方米/月；高层建筑物业服务费标准按 1.716 元/每平方米/月。

第十八条 物业管理费结算

18.1 本合同物业管理费总金额为 3427200.00 元（暂按收费标准测算），该总金额中，已包含通用条款第六条乙方自行负责收取的部分物业管理费，在结算中应予以扣除；如涉及空置房屋的，物业管理费按减半计算。

18.2 物业管理费具体支付时间以太湖新城管委会财政部门实际下拨经费时间为准，根据考核结果由乙方开具物业管理服务费发票，甲方在收到发票后15日内支付。

18.3 考评结果所对应物业管理费支付比例计算方式：物业管理补贴按季度拨付，每季度70%用于管理基本补贴，其余30%作为物业管理考核经费。物业管理考核经费与考核挂钩，在下季度根据汇总的考核结果兑现支付上季度的考核金额。对于考评综合得分达到95分(含95分)的小区，物业管理费用按照当季度金额全额支付；对于综合考评得分为70（不含70分）—95分（不含95分）的小区，物业管理考核经费按照“（30%-（1-考核分数%））*当季度补贴金额”拨付；对于综合考评得分低于70分（含70分）的小区，物业管理考核经费全部扣除。若连续两次考评得分低于70分（不含70分）的小区，物业服务企业必须无条件撤出，街道办事处重新进行市场公开招投标，选聘新的物业服务企业。

18.4 季度物业管理费计算公式为：季度物业管理费=基础服务费+季度考核结果。

18.5 付款方式

1.付款步骤：

（1）签订合同后支付预付款30%，剩余70%按季度考核后付款，具体支付时间以上级财政部门下拨经费时间为准。

扫描全能王 创建

（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。

第十九条 账户信息

支付方式：本次货款以数字人民币形式支付。

乙方开户名称：苏州吴楚物业管理有限公司

开户银行：苏州银行胥口支行

银行账号：7066601821120169003095

数字人民币账户（数币钱包 ID）：0042001940560566

第二十条 争议解决

在执行本合同中所发生的一切争议，双方应通过友好协商的办法进行解决，如协商不能解决的，提交甲方所在地人民法院裁决。

第二十一条 与合同有关的文件

21.1 本合同有关的采购文件、成交单位的响应文件、成交通知书、成交单位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。

21.2 本合同一式六份，甲乙双方各执贰份，主管部门备案贰份。

（以下无正文）

甲方（公章）：

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：

签约日期：2026.1.8

乙方（公章）：

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：

签约日期：2026.1.8

合同签定地：苏州市吴中区人民政府横泾街道

扫描全能王 创建

拆迁安置小区物业管理考评细则—(第三方考评-高层建筑)

(　　年第　　季度)

专项考评（100分）

物业企业名称：　　小区名称：　　属地街道：　　日期：

| 评议内容 | 目标要求 | 分值 | 评分说明 | 得分 |
|---|---|---|---|---|
| 安全管理（25分） | 安全、消防制度规范健全，基础档案齐全；中控室、消控室有专门值班人员，特殊工种人员必须具备相应的专业资质，持证上岗,熟练操作 | 10 | 无证上岗扣5分；其余不符合每处扣2分 | |
| | 对突发事件具备应急预案，能够及时处理紧急情况 | 5 | 每发现一处不符合扣2分 | |
| | 设施设备资料台帐、标识卡及维修记录齐全 | 10 | | |
| 设施维保（75分） | 小区内强弱电、管道燃气、给排水、安防（监控、门禁、道闸）等设备能正常使用 | 15 | 每发现一处不符合扣2分 | |
| | 建立供配电管理维护制度，保持配电间干净整洁，配电设施按规定进行安检，巡检记录完整 | 15 | | |
| | 消防设备正常运行、消防设施无缺失；消防泵房干净整齐、管网压力值无异常；现场的手报、消防电话，手动启泵、高位水箱运营良好；设备无生锈、漏水现象，顶楼末端水压力正常 | 15 | 系统瘫痪扣5分；顶楼末端放水测试无水扣5分；其余每发现1处不符合扣2分 | |
| | 建立电梯管理维护制度，每日巡查、记录电梯使用安全状况；电梯内紧急呼叫等安全设施每月定期检查保养并建档备案,并张贴96333标贴；电梯每年进行综合调整测试，每两年进行1次负荷校调试验，保障全年电梯安全运行 | 15 | 超期未年检扣5分；其余不符合每处扣2分 | |
| | 房屋及各项公共设施维护保养到位，维修及时；路灯、楼道灯、公共玻璃窗等完好无损；容易危及人身安全的设施设备有明显警示标志和防范措施 | 15 | 每发现一处不符合扣2分 | |
| 合计 | | 100 | 得分 | |

项目负责人签字：　　专家签字：

项目负责人签字：　　专家签字

扫描全能王 创建

拆迁安置小区物业管理考评细则—(街道考评)

(　　年第　　季度)

物业企业名称：　　小区名称（□商层 □低层）：　　属地街道（盖章）：

| 评议内容 | 目标要求 | 分值 | 评分说明 | 得分 |
|---|---|---|---|---|
| 环境绿化卫生管理（30分） | 有专职绿化养护人员，按合同标准，制定小区绿化养护计划，保持小区绿化良好生长 | 10 | 无绿化养护计划及实施记录扣3分；未修剪、未清理杂草、枯死等，每处扣1分 | |
| | 对小区生活垃圾、装修垃圾制定专项清洁处理方案，始终保持垃圾丢放点周围卫生整洁 | 10 | 无垃圾处理方案的扣3分，存在不整洁现象每处扣1分 | |
| | 针对小区共用部位、设施设备、道路、绿地、小区内道路、绿化带、停车场（地下车库）等共用场地有清扫保洁方案，有专职清洁人员，明确职责范围，按合同实行标准化保洁 | 10 | 无小区保洁方案的扣3分，共用场地保洁不到位的每处扣1分 | |
| 区域秩序车辆管理（30分） | 建立小区机动车、非机动车管理制度，车辆按规停放，管理有效，责任明确，保证消防通道畅通，按规定收取车位管理费、租金 | 10 | 无车辆管理制度扣3分；其余每处不符扣1分 | |
| | 无乱搭乱建、擅自破墙开门（窗）的行为，危及人身安全处有明显标识和具体的防范措施 | 10 | 发现1处不符合扣1分 | |
| | 根据合同服务标准，实行保安值班及巡逻，发现违规行为及时劝阻，并记录 | 10 | | |
| 安全管理（20分） | 有效管理，维护小区住户的人身和一般财产安全，偷盗派出所报案率低，及时上报发生的违纪违法案件 | 6 | 发现1处不符合扣1分 | |
| | 保证房屋供水、供电、供气、电梯等主要共用设施设备的安全，维护业主和使用人正常生活 | 7 | | |
| | 小区监控、安保设备运行正常 | 7 | | |
| 配合管理纠纷处理（20分） | 尽职尽责做好小区物业的各项管理工作，积极响应政府号召，配合政府创建各项荣誉称号，受属地街道办事处的监督和指导，积极配合协助小区开展的各项工作 | 4 | 不配合不得分 | |
| | 对住建、消防、派出所、城管等相关行政主管部门的工作要求能按时完成 | 4 | | |
| | 对住建部门物业管理考核检查中提出的整改意见，在限期内整改到位 | 4 | | |
| | 积极开展限放烟花爆竹的宣传，对发生小区第一时间上报相关部门 | 4 | | |
| | 物业管理服务应遵守各项规定和约定，无因违规违约而被主要新闻媒体曝光的 | 4 | 有违规或被媒体曝光的不得分 | |
| 合计 | | 100 | 得分 | |

日期：

扫描全能王 创建

拆迁安置小区物业管理考评细则—(物管会或社区考评)

(　　年第　季度)

物业企业名称：　　小区名称（□高层 □低层）：　　物管会或社区（盖章）：

| 评议内容 | 目标要求 | 分值 | 评分说明 | 得分 |
|---|---|---|---|---|
| 环境绿化卫生管理（30分） | 生活垃圾日产日清；已实行垃圾分类的按规定分类；装修垃圾定点堆放，环卫设施完好，无破损、脏污 | 6 | 每发现一处不符合扣1分； | |
| | 小区内路灯、楼道灯等公共照明设备完好；道路、绿化带、停车场（地下车库）等共用场地无垃圾、杂物及大块乱石，干净、整洁、无死角 | 6 | | |
| | 标识标牌无污渍、无乱贴乱画小广告，景观、娱乐设施表面基本干净，无污渍、锈迹 | 6 | | |
| | 绿化长势良好，修剪整齐美观，无病虫害，无折损等现象 | 6 | 无绿化养护计划及实施记录扣2分；其余每处扣1分 | |
| | 绿地无改变使用用途和破坏、践踏、占用现象。对违反规定的及时有效阻止或报送管理部门请求处理 | 6 | 未有效阻止，报送相关管理部门请求处理记录的，每处扣1分；未报送相关管理部门请求处理扣2分 | |
| 区域秩序车辆管理（40分） | 有秩序维护队伍，服装统一，佩戴明显标志，熟悉小区的环境，文明值勤，训练有素，言语规范，认真负责，专人值班，定时巡逻 | 10 | 未统一服装，管理人员不熟悉工作内容扣2分,其余每处不符合扣1分 | |
| | 机动车按规定位置停放，无乱停乱放现象，外来机动车进出有登记，对搬运大件物品有询问记录或实行通行管理 | 10 | 每发现1辆车乱停乱放扣1分；无车辆管理制度扣3分 | |
| | 无乱搭乱建、擅自破墙开门（窗）的行为，危及人身安全处有明显标识和具体的防范措施 | 10 | 发现1处不符合扣1分 | |
| | 划定非机动车停放位置，按序停放，管理责任明确，保证公共充电设施安全，无业主私拉电线 | 10 | 未划定扣3分，私拉电线每处扣1分 | |
| 安全管理（10分） | 小区室内消防柜干净整洁有巡检记录卡，无生锈、漏水、器械缺损 | 5 | 发现1处不符合扣1分 | |
| | 电梯正常运行，干净整洁，按照服务标准定期维护保养 | 5 | | |
| 配合管理纠纷处理（20分） | 积极响应政府号召，配合政府创建各项荣誉称号，受属地街道办事处的监督和指导，配合协助小区开展的各项工作 | 8 | 不配合不得分 | |
| | 积极妥善处置各项纠纷事宜，无业主群访造成不良影响 | 6 | 发现1处不符合扣1分 | |
| | 及时有效地解决业主或使用人多次有效投诉 | 6 | | |
| 合计 | | 100 | 得分 | |

日期：

扫描全能王 创建