政府采购合同

项目名称：商城花园小区物业服务项目

项目编号：JSZC-320500-JZCG-C2025-0588

甲方：苏州市吴中区人民政府城南街道办事处

地址：吴中区东吴南路 81 号

电话：0512-68567946

传真：

乙方：苏州新康物业管理有限公司

地址：苏州市姑苏区广济南路 8 号

电话：0512-68796766

传真：

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 商城花园小区物业服务项目 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响应文件和合同规定，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 商城花园小区物业服务项目 的服务工作。

2.2 服务期限：1 年。2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日

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 伍拾万零柒佰伍拾元壹角陆分 ，小写￥ 500750.16 。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）甲方将对物业服务内容进行综合考评，甲方按月进行考核，并根据每月考核汇总结果按季支付。考核标准详见第七章。

（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。乙方在履约过程中额外产生的养护、零星维修及公共区域的改造提升费用由乙方承担;同时，在管期间乙方收取的物业费（清洁费）、停车费等合理费用归乙方所有。

3. 账户信息

乙方开户名称：苏州新康物业管理有限公司

开户银行：中国农业银行苏州国贸支行

银行账号：10553901040010506

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，乙方应按采购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，并提交甲方归档，甲方应及时对首批人员进行现场核查。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二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，不能完成合同时，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。

2.6 所有人员岗位须固定，在合同履行期间，所有人员的变更必须经甲方书面同意后方可变更，擅自更换服务人员达到三次的，甲方有权要求乙方支付合同总价款30%的违约金，并且甲方有权利解除合同。

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、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。

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。

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明）。

十四、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，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。

3. 本合同自甲乙双方签字盖章之日起生效。

4. 本合同壹式陆份，甲乙双方各执叁份，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：2025.12.18

合同签订地：东吴南路81号

乙方（公章）：

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：崔伟

签约日期：2025.12.18

附件 1

人员配置表

序号	岗位	数量	年龄	人员要求	备注
1	项目负责人	1	50 周岁以下	大专及以上学历，男女不限。具有 1 年及以上物业服务工作经验	
2	秩序主管	1	男 55 周岁及以下，女 50 周岁及以下	高中及以上文化，男女不限，形象良好，身体健康，无不良嗜好，遵纪守法，责任心强，能适应并服从公司工作调整安排，有相关工作经验 1 年及以上。需要公安部门颁发的保安员证。熟悉了解急救知识，紧急情况下能够协助开展救护工作。	
3	秩序员	4	男 60 周岁及以下，女 50 周岁及以下	初中及以上文化，男女不限，身体健康，无不良嗜好，遵纪守法，责任心强，能适应并服从公司工作调整安排，退伍军人和有相关经验者优先。需要公安部门颁发的保安员证。熟悉了解急救知识，紧急情况下能够协助开展救护工作。具有 1 年及以上相关工作经验。	
4	保洁员	4	男 60 周岁及以下，女 50 周岁及以下	1 年及以上相关工作经验。男女不限，具有本岗位所需的知识和技能；会日常清洁作业；熟悉清洁用具及药物、清洁剂的种类、用途、用法。	含垃圾分类督导员 2 名
5	工程人员	1	男 55 周岁及以下，女 50 周岁及以下	负责配电房各项管理、值班，应急倒闸操作，本区域内供电、供水等机电设备巡查管理，掌握相关设备的操作规程和应急处理措施。需有特种作业操作证（准操项目：高压电工作业）或特种作业操作证（准操项目：低压电工作业）。	
	合计	11			

附件 2

商城花园小区物业管理考评细则—(街道考评)

(2025 年)

物业企业名称：　　小区名称（□高层 □低层）：　　属地街道（盖章）：

评议内容	目标要求	分值	评分说明	得分
人员要求（30 分）	在项目实施过程中， 不得私自变动服务人员以及人员投入数量、年龄情况	30	有私自变动服务人员或人员不满足招标要求的发现一次扣 5 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	5	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	3		
	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（禁放区内）	2		
	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	3	有违规或被媒体曝光的不得分	
	12345 舆情处理；电梯、火情等安全问题及时处置及上报	3	不配合不得分	
合计		100	得分	

考评人：　　日期：

考核扣款说明：

甲方每月组织专人进行专项考核，考核总分为100分，具体说明如下：

1）当月度考核总分90分及以上，不扣款；

2）当月度考核总分80分及以上，但不满90分的，每低1分当月服务费扣款500元；

3）当月度考核总分70分及以上，但不满80分的，每低1分当月服务费扣款1000元；

4）当月度考核总分60分及以上，但不满70分的，每低1分当月度服务费扣款5000元，并要求服务单位出具书面限期整改方案；

5）当月度考核总分60分以下的，月度服务费打对折。

注：①管理考核表后续可由甲方根据实际出现的问题，随时调整考核表内容。

②在此期限内，甲方每月进行考核，乙方经甲方考核。连续3个月考核得分低于70分的为不合格，甲方有权终止合同。乙方严重失误甲方有权提出终止合同，乙方承担相关经济损失的同时扣除服务费用的5%。

③每季度应付金额=合同金额的1/4-当季度三个月的考核扣款总额

附件 3

商城花园小区物业管理考评细则—(物管会或社区考评)

(2025 年)

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	

评议内容	目标要求	分值	评分说明	得分
	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	6	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	4	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		
	配合维修工作；更换项目经理提前报备；电梯、火情及时上报	4	发现一处扣1分	
合计		100	得分	

考评人：　　日期：

考核扣款说明：

甲方每月组织专人进行专项考核，考核总分为100分，具体说明如下：

1）当月度考核总分90分及以上，不扣款；

2）当月度考核总分80分及以上，但不满90分的，每低1分当月服务费扣款500元；

3）当月度考核总分70分及以上，但不满80分的，每低1分当月服务费扣款1000元；

4）当月度考核总分60分及以上，但不满70分的，每低1分当月度服务费扣款5000元，并要求服务单位出具书面限期整改方案；

5）当月度考核总分60分以下的，月度服务费打对折。

注：①管理考核表后续可由甲方根据实际出现的问题，随时调整考核表内容。

②在此期限内，甲方每月进行考核，乙方经甲方考核。连续3个月考核得分低于70分的为不合格，甲方有权终止合同。乙方严重失误甲方有权提出终止合同，乙方承担相关经济损失的同时扣除服务费用的5%。

③每季度应付金额=合同金额的1/4-当季度三个月的考核扣款总额