张家港市政府采购合同

项目名称：2025-2027年度长防处办公用房维修养护服务

项目编号：JSZC-320582-ZZHX-T2025-0028

甲方：（买方）张家港市长江防洪工程管理处

乙方：（卖方）张家港市宝能物业管理有限公司

甲、乙双方根据苏州政合信咨询管理服务有限公司2025-2027年度长防处办公用房维修养护服务项目公开招标的结果，签署本合同。

一、服务内容

项目名称	优惠率（%）	服务内容
2025-2027年度长防处办公用房维修养护服务	40	主要负责长防处机关大楼，沿江、城区及内河所有闸站管理用房、附属用房的零星水电、电气设备、下水道清理等维修养护工作。

二、合同金额

2.1 成交优惠率为综合报价，应包括但不限于人员费用（工资、福利、培训、社会保险等）、服务所用设备工具购置及维修费用、服务所用材料消耗费用、管理费用、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。

三、技术资料

3.1 乙方应按谈判文件规定的时间向甲方提供服务的有关技术资料。

3.2 没有甲方事先书面同意，乙方不得将由甲方提供的有关合同或任何合同条文、规格、计划、图纸、样品或资料提供给与履行本合同无关的任何其他人。即使向履行本合同有关的人员提供，也应注意保密并限于履行合同的必需范围。

四、知识产权

4.1 乙方保证所提供服务涉及到的知识产权和所提供的软件、技术资料是合法取得，并享有完整的知识产权，不会因为甲方的使用而被责令停止使用、追偿或要求赔偿损失，如出现此情况，一切经济和法律责任均由乙方承担。

五、转包或分包

5.1 本合同范围的服务，应由乙方直接提供，不得转让他人提供；

5.2 如有转包和分包行为，甲方有权给予终止合同。

六、服务期限及服务地点

6.1 服务期限：自合同签订之日起20个月（或累计合同发生金额达到预算数额为止）。

6.2 服务地点：长防处机关大楼，沿江、城区及内河所有闸站管理用房、附属用房等地方。

七、支付方式

7.1 结付程序：乙方按合同内容合格地履行服务义务后，凭验收报告、销售发票到甲方办理合同款结算手续。

7.2 结付期限：

（1）合同签订生效后，乙方可以向甲方申请合同金额（即预算金额*60%）的15%作为预付款。如在签订合同时，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；

（2）最终结算价=经工程造价咨询方审计的审定金额×60%；

（3）服务期内，甲方根据考核评价结果结算，每年度按已完成项目工程量经审计之后最终结算价的50%支付作为进度款。服务期满，甲方结合考核评价结果支付至最终结算价的90%（考核细则详见附件，因考核检查有失分，实际支付金额与基准价格存在差异）。服务期满一年后无遗留问题，甲方支付余款；

（4）实际支付日期以财政拨款日期为准。

7.3 乙方收款账户：中国农业银行股份有限公司张家港分行 10525801040072321。

7.4 甲方合同款支付方式：公对公转账。（若乙方为中小企业，不得强制其接受非现金支付方式）。

八、税

8.1 本合同执行中相关的一切税费均由乙方负担。

九、管理事项

9.1 按谈判内容要求以及响应单位的承诺项目阐述。

十、双方权利义务

10.1 甲方的权利和义务

(1)甲方制定的委托乙方承担的项目管理内容（详见项目需求）。

(2)检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况。

(3)审定乙方提出的项目实施计划。

(4)乙方有违约行为的，甲方有权解除合同及向乙方支付实际合同期内扣除扣款后的全部余款。

(5)甲方有权对成交后再转包或分包的乙方终止承包合同。

10.2 乙方的权利和义务

(1)根据有关法律、法规及本合同的约定，制订项目管理制度。

(2)乙方应严格遵循谈判文件确定的采购内容开展工作并按合同约定，履行项目管理职责。

(3)乙方必须规范用工，签订用工合同。服务团队人员具有相关上岗证(如电工证或高空作业证)，乙方每次委派的维修人员需提供相关上岗证，经甲方查验后方可进场维修。

(4)乙方对提供给甲方的各类报告的真实性、合法性负责，并承担相应责任。

(5)乙方应根据有关法律、法规、规章、政策和本项目合同的规定在服务区域内开展工作，不得损害国家、集体及第三人的合法权益，不得获取不当利益。由此所产生的一切法律责任由乙方承担，如因此导致甲方承担相应的法律责任和经济责任的，甲方可依法向乙方追偿。

(6)本合同终止时，乙方须向甲方移交项目管理全部档案资料，并对前述档案资料、协议内容等履行本协议过程中获取或知悉的甲方任何未对外公开的信息负有保密义务，不向第三方披露或者用于本协议之外的目的。

十一、服务质量

11.1 乙方提供的管理服务应达到响应文件所约定的目标。对达标的理解有异议的，由双方共同认可的第三方予以评定。

11.2 服务缺陷更正措施

（1）若乙方出现以下任一情形，视为当次维修服务无效：

①拒绝履行修正义务：在甲方书面指出的服务缺陷后，乙方未在约定时限内采取有效整改措施；

②技术能力不足：因维修人员技术原因导致同一故障经 2 次及以上维修仍无法确定根本原因或修复；

③违反合理维修规范：同一设备单次故障维修中重复更换相同零件 2 次及以上并重复计费；

维修方案或费用显著偏离行业惯例或设备制造商技术标准。

（2）针对上述问题甲方有权采取以下措施：

①书面通知乙方宣告当次维修无效；

②委托第三方单位进行更正，优先通过比价/询价方式确定第三方单位；

③要求乙方直接向第三方单位支付实际发生的合理费用。

（3）补充说明：

①当次维修费用（无论是否支付）甲方不再承担，已支付部分有权追偿；

②第三方维修费用需附明细及市场公允性证明，超出合理范围部分乙方可申诉；

③若上述情况反复发生，累计达到3次或严重损害服务质量的，甲方可依据合同约定解除服务合同，并扣除相应服务费或追究其他违约责任。

11.3 乙方须按照谈判文件的要求对该项目进行服务工作，因乙方原因造成项目延误，按500元一天处罚。

十二、违约责任

12.1 甲方违反合同的约定，使乙方未完成规定管理目标，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决的，乙方有权终止合同，造成乙方经济损失的，甲方给予乙方经济赔偿。

12.2 甲方逾期办理合同款支付的，应当支付逾期利息，且逾期利息的利率不得低于合同订立时1年期贷款市场报价利率。

12.3 乙方违反合同的约定，未能达到约定的管理目标，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改的，甲方有权终止合同，造成甲方经济损失的，乙方给予甲方赔偿。

12.4 本合同生效后，甲乙双方任何一方无正当理由要求终止合同的，除双方签订补充协议外，责任方须按本合同及其补充协议的有关条款之规定承担违约责任，并应向对方支付合同金额10%的违约金。

十三、不可抗力事件处理

13.1 在合同有效期内，任何一方因不可抗力事件导致不能履行合同，则合同履行期可延长，其延长期与不可抗力影响期相同。

13.2 不可抗力事件发生后，应立即通知对方，并寄送有关权威机构出具的证明。

13.3 不可抗力事件延续120天以上，双方应通过友好协商，确定是否继续履行合同。

十四、诉讼

14.1 双方在执行合同中所发生的一切争议，应通过协商解决。如协商不成，可向合同签订地法院起诉，合同签订地在此约定为张家港市。

十五、合同其他文件

15.1 下列文件为本合同不可分割部份，与本合同具有同等效力。

（1）成交通知书；

（2）乙方成交的谈判响应文件；

（3）谈判文件；

（4）乙方在谈判过程中所作的其他承诺、声明、书面澄清等。

十六、合同生效及其它

16.1 合同经双方法定代表人（或负责人）或授权委托代表人签字（或签章）并加盖单位公章（或合同章）后生效，生效后至张家港市政府采购管理中心备案。

16.2 本合同未尽事宜，遵照《民法典》合同编有关条文执行。

16.3 本合同正本一式六份，具有同等法律效力，甲方执三份，乙方、苏州政合信咨询管理服务有限公司、张家港市政府采购管理中心各执一份。

甲方：张家港市长江防洪工程管理处

地址：张家港市锦丰镇店岸一干河水利枢纽

法定代表人（或负责人）或授权代表：

联系电话：0512-58952719

签订日期：2025 年 11 月 10 日

乙方：张家港市宝能物业管理有限公司

地址：江苏省苏州市张家港市杨舍镇东方新天地 8 幢 B2005 室

法定代表人（或负责人）或授权代表：

联系电话：13358030820

签订日期：2025 年 11 月 10 日

附件：考核细则

2025-2027年度长防处办公用房维修养护服务考核细则

序号	考评项目	考核细则	考核标准	分值	扣分情况	备注
1	人员管理15分	1.1 持证上岗	乙方派出的维修人员需现场出示有效证件，无证上岗的每次扣2分。	5分		
		1.2 团队稳定	乙方派出关键人员未经甲方批准不得更换，擅自更换每次扣3分。	5分		
		1.3 专业能力	乙方派出的人员能独立解决专业问题，维修后返工的每次扣2分。	5分		
2	响应时效10分	2.1 电话畅通	乙方需保证24小时接修电话畅通，无人接听每次扣2分。	2分		
		2.2 响应速度	乙方接到维修电话后，0.5小时响应，2小时到场，超时每次扣3分。	3分		
		2.3 应急处理	乙方遇紧急情况应及时处置，按甲方要求增加人员或延长工作时间，延误处置每次扣5分。	5分		
3	维修质量25分	3.1 维修效果	乙方需保证单次维修项目保修期内无重复问题出现，2年内无重复报修，出现复发每次扣5分。	5分		
		3.2 工期控制	乙方需按时完成维修任务，存在无故拖延工期现象的，每天扣2分。	5分		
		3.3 现场清理	乙方完成维修后做到工完场清，未清理发现一次扣1分。	5分		
		3.4 质量缺陷	若乙方出现以下任一情况：对服务缺陷不予更正；因维修人员技术不足导致反复维修却无法找到原因；超出市场正常维修范畴，如同一设备多次维修、重复更换零件并重复计费，或始终未能修复，则当次维修作废。甲方有权另行委托其他单位进行更正，由此产生的费用由乙方支付给相关更正单位，甲方不承担任何费用，并扣10分。	10分		
4	工程资料15分	4.1 资料完整	乙方的维修记录、验收单齐全，所有维修项目需填写《维修工单》，注明：开始/结束时间、工作人员姓名、使用材料清单、现场负责人签字；建立维修效率数据库，对同类维修项目进行工时对标管理，发现缺项每份扣2分。	5分		

		4.2 影像记录	乙方需采用水印相机拍摄关键节点，照片缺失每次扣 2 分。	5 分		
		4.3 档案规范	乙方需及时将资料分类归档，延迟归档扣 1 分/天。	5 分		
5	成本效率 15 分	5.1 方案合理	乙方提供的书面维修方案应完整，较为复杂重要的工程有相关的安全设计，未提供的扣 3-5 分。	5 分		
		5.2 价格控制	乙方维修时提供的配件，费用不超市场价的 20%，超价扣 5 分。	5 分		
		5.3 维修效率	简单维修任务乙方需在 2 小时内完成，发生拖延扣 5 分。	5 分		
6	安全管理 10 分	6.1 车辆工具	乙方配备的专用车辆工具需齐全，并与响应文件中一致，发现缺失或不一致每次扣 3 分。	5 分		
		6.2 安全操作	乙方需安全用工，符合安全规范，出现违规扣 5 分。	5 分		
7	服务规范 10 分	7.1 服务态度	乙方服务态度良好，无有效投诉，投诉一次扣 2 分。	5 分		
		7.2 工作纪律	工作时间内不得出现打闹、聚集闲聊、瞌睡、消极怠工及做其他与工作无关的事项，出现一次每人每次扣 2 分。	5 分		
考核人员签名				**总得分：**		
被考核公司签名：						

1．本评分标准采取百分制，各项目分数累加后得出总分，用于评估整体服务质量。

2．季度考核采用定期与不定期相结合的方式，包括现场检查、抽查、等多种形式。

3．对于未达到最低要求的项目，将根据实际情况给予扣分，并要求限期整改。

4．根据考核内容综合给予考核分值（满分为 100 分），根据考核分值核算最终结算价的发放：对乙方的服务实行季度考核，季度分在 90 分及以上全额支付款项，低于 90 分，每低一分扣除 1000 元，扣款在最终结算价中直接扣除。

5．乙方应每季度召开一次质控会，对考核中存在问题进行持续质量改进，并以书面形式向甲方反馈整改措施及效果；一年累计有 2 个季度考核得分低于 70 分，视为乙方不符合甲方考核要求，甲方有权依法解除合同。

6．甲方有权在服务期内根据实际情况提出修改考核细则，乙方须按照新的考核细则执行。