政府采购合同

项目名称：2026 年度物业管理服务

项目编号：JSZC-320500-JZCG-G2025-0657

甲方：**苏州市教育考试院**

地址：苏州市姑苏区劳动路 359 号

电话:0512-68289994

传真：/

乙方：**常州中房物业有限公司**

地址：常州市关河西路 40 号

电话：13063966668

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苏州市教育考试院 2026 年度物业管理服务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 苏州市教育考试院 2026 年度物业管理 的服务工作。

服务人员配置要求

本项目须配备服务人员共 19 人，项目经理 1 名，消控兼保安人员 8 人，保安人员 4 人，保洁人员 2 人，系统保养与维修服务人员 3 人，会务人员 1 人，总计 19 人。工作时间每天 8：00-17：00，每周五天工作制，工作日全部上班。 周六、周日遇有考试或报名等工作时需安排保洁 1～2 人。保安、消控人员 24 小时值班，三班三运转。

序号	岗位设置	人数	性别和年龄	工作时间	专业能力要求
1	项目经理	1	男性或女性、50 周岁及以下	上五休二；紧急情况及时到达现场处理。	大专及以上学历； 3 年及以上物业管理经验，综合素质高； 懂消防知识，有急救能力； 能适应周末值班； 负责项目总的运营管理与甲方沟通工作； 落实甲方工作安排，突击事务的处理等； 具备相关管理经验和处理突发事件能力； ★持有公安部门颁发的《保安员证》； ★持有消防设施操作员或建（构）筑物消防员证书（中级及以上）； 具备相关管理经验和处理突发事件能力； 负责整个项目安全保卫、消防培训等工作。
2	消控兼保安人员	8	男性、50 周岁及以下	24 小时值班制。	★持有公安部门颁发的《保安员证》； 身体健康，具备保安工作经验； 有较高的政治思想素养，有较强的组

					织协调能力； 熟知甲方的管理规定，严格履行岗位职责，沟通能力强，会说普通话； 退伍军人优先； ★持有消防设施操作员或建（构）筑物消防员证书。
3	保安人员	4	男性、50 周岁及以下	24 小时值班制。	★持有公安部门颁发的《保安员证》； 身体健康，吃苦耐劳，服从管理，责任心强。 需熟悉掌握相关急救知识，遇到紧急情况能开展救护。
4	保洁人员	2	女性、50 周岁及以下或 男性、55 周岁及以下	上 五 休二。	说普通话，有沟通能力； 工作认真负责、吃苦耐劳； 能适应双休天临时值班； 按照分工负责甲方保洁工作。
5	系统保养与维修服务人员	3	男性、60 周岁及以下	上 五 休二；紧急情况及时到达现场处理。	其中 1 人具备 ★特种作业操作证（准操项目：高压电工作业）以及特种作业操作证（准操项目：低压电工作业）； 具有本工种 3 年以上工作经验； 有较强的维修能力，与维保单位沟通能力强； 认真负责，吃苦耐劳； 能适应双休天临时值班； 负责给排水、强弱电、空调、绿化等保养维修工作；

					维修人员年龄可适当放宽。
6	会务人员	1	女性、45 周岁及以下	上五休二，紧急情况及时到达现场处理。	★持有有效期内的健康证明； 熟悉接待礼仪礼节，举止大方，会说普通话，有较强沟通能力，有本岗位 1 年以上工作经验。 需熟悉掌握相关急救知识，遇到紧急情况能开展救护。 能适应双休天临时值班； 高中及以上学历。

说明：服务人员配置要求表中带★项的岗位要求中所涉及的证书为实质性响应条款，投标文件中需提供以下人员的证书复印件并加盖单位公章，未提供视为非实质性响应。

项目经理：公安部门颁发的《保安员证》、消防设施操作员或建（构）筑物消防员证书；

消控兼保安人员：公安部门颁发的《保安员证》、消防设施操作员或建（构）筑物消防员证书；

保安人员：公安部门颁发的《保安员证》；

系统保养与维修服务人员：特种作业操作证（准操项目：高压电工作业）以及特种作业操作证（准操项目：低压电工作业）；

会务人员：持有有效期内的健康证明。

其余人员上岗前中标供应商需将人员配置要求中的相关材料提供给采购人核查，待采购人确认后方可上岗。上岗后所有人员调整必须书面报告采购人，新进人员需符合岗位配置等采购需求，并经采购人书面同意后方可进行调整。

2.2 服务期限：2026.1.1 至 2026.12.31

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 玖拾陆万玖仟陆佰 元整，小写￥ 969600.00 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）合同签订生效后，在服务期内按进度及考核结果分期支付，每月考核，按季支付，甲方每季度支付合同当季金额(合同总金额/4)并按考核结果扣减费用。

（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。如乙方在履约过程中产生额外的收益，归甲方所有。

3.账户信息

乙方开户名称：常州中房物业有限公司

开户银行：中国农业银行股份有限公司常州新闸支行

银行账号：10613101040005055

数字人民币账户（数币钱包 ID）：0022501052363588

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。

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，包括投标人之间串通，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，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：2025.12.29

乙方（公章）：

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：

签约日期：2025.12.29

合同签订地：苏州市教育考试院