政府采购合同书

汾湖高新区城市管家项目（第二标段 芦苇大道西（含芦苇大道）区域城市管家服务）

采购编号：JSZC-320509-CJZB-G2025-0223

甲方（采购单位）：江苏省汾湖高新技术产业开发区管理委员会

联 系 人：顾立君

联系电话：0512-63135790

地　址：江苏省苏州市吴江区黎里镇芦苇大道 1118 号

乙方（中标单位）：江苏吴郡物业管理有限公司

联系人：傅云飞

电　话：18896792022

地　址：苏州工业园区苏桐路 112 号 1#A303 单元

根据苏州市政府采购招标编号 JSZC-320509-CJZB-G2025-0223 号汾湖高新区城市管家项目的招标采购结果，确定乙方为本次【第二标段 芦苇大道西（含芦苇大道）区域城市管家服务】项目的中标单位，现依照甲方招标文件、乙方的投标（响应）文件及相关文件的内容，遵照《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》相关规定，签订本合同书。

一、合同内容

1、乙方负责提供本次中标的【第二标段 芦苇大道西（含芦苇大道）区域城市管家服务】项目，具体工作内容及要求按照招标文件及考核规定。

2、合同履约期限（服务期限）：三年，计划进场时间为 2026 年 1 月 1 日，合同具体履行期限根据实际进退场时间为准，相应未开展月份的服务费按照中标综合单价及实际月数进行扣除。乙方接到甲方通知进场时间以后，与原服务相关单位之间应无缝交接、平稳过渡，确保各标段区域的综合管理服务工作如期顺利开展。

3、下列文件为本合同不可分割部分，其中的有关约定双方均应执行的依据（以下文件适用自上而下的优先顺序，按照排序顺序执行，例如①优先于②，并且同一序位的文件以签订时间在后的为准）：

①本合同书及合同附件（包括但不限于合同附件一合同承诺书、合同附件二股东协议、合同附件三承继合同、合同附件四履约考核管理办法、合同附件五进场履约验收方案）；

②中标通知书；

③招标文件及其附件；

④乙方的投标文件；

⑤乙方在招投标过程中所作的其它承诺、声明、书面澄清等；

⑥其他。

以上与本合同具有同等法律效力。

乙方针对本项目【第二标段 芦苇大道西（含芦苇大道）区域城市管家服务】配置服务总人数为【344】人。

4、为提高汾湖高新区城市精细化管理水平，形成城市管理“一张网”，汾湖高新区计划推行城市管家服务项目，故要求本项目乙方必须与项目所在地 苏州汾湖物业管理有限公司（简称汾湖物业）成立项目公司，占股比例按（江苏吴都物业管理有限公司）：苏州汾湖物业管理有限公司 =70 %：30 %，项目公司成立后，由项目公司按照《承继合同》约定承继本合同（即项目合同）项下的乙方义务。本项目要求乙方在中标公示之日起15日内签署完成项目合同、合作协议、股东协议，签署之日起5日内完成项目公司的设立取得营业执照并按股东协议的规定时间注资到位（项目公司的注册资本为人民币1000万元，汾湖物业及乙方须以货币形式出资，采用认缴制，汾湖物业在项目公司中的股权占比为30%，乙方在项目公司中的股权占比为70%。），取得营业执照后立即与甲方签署承继合同，上述需确保在2025年12月30日前全部完成。

二、费用及结算

1、合同金额暂按中标金额，为人民币陆仟玖佰肆拾陆万捌仟柒佰壹拾伍元整肆角肆分（¥69468715.44），结合考核办法结算支付费用。合同总价包括全部服务所需的人员费用（包括但不限于人员工资、社保<非超龄人员>、加班费<如涉及>、高温费、春节慰问金、意外险、人员培训费、劳保费、工具费、服装、防暑降温物品费等所有费用），所有作业车辆使用费（保险费、保养费、油费/电费、车辆维修费、轮胎更换费用及其他易损件更换、车辆折旧、车辆智能化使用费等所有费用），通讯费、胸卡、办公设备、巡检器材、垃圾清运费、环卫信息化费用及相关的维护技术支持、船只和所有设备及场地使用费、耗材、管理、利润、税金、政策性文件规定等在服务过程中发生的一切费用及合同包含的所有风险、责任等完成本项目的各项应有费用。本项目为总价包干服务，招标暂定面积数据为报价参考数据，实际服务均以现场实际情况为准，在本项目招标区域范围内后期如有新增服务工作量或其他相关新增工作任务的，所需费用均含在合同总价之内，乙方自行承担风险责任。服务期内如有综合管理面积减少的，则按照减少面积核减服务费用。作业期内服务工作时间如有调整具体根据甲方要求。

2、结算与支付（付款步骤）：本项目先服务后付款。

2.1 付款步骤：

（1）按月考核，按季度付款。乙方每完成一个月工作服务内容后，甲方于次月考核结果出来后计算考核得分，根据月度考核得分计算出当月的管理作业经费（月度管理作业经费=月度理论作业服务费（以甲方书面确认为准）×（专项考核得分+上级考核和社会监督考核+重点工作推进得分）/100），然后每服务满三个月（一个季度）后，甲方支付一次季度费用（即三个月的月度管理作业经费之和）。

（2）在合同到期并完成移交，新服务单位接收并签订移交单[illegible]个月后，支付最后[illegible]月的费用。如移交过程中发现存在缺陷未整改的，可指定第三方公司进行整改，相关费用在[illegible]款时扣除，如果相关费用超过最后一笔应当支付的费用的，乙方应就超出部分向甲方承担赔偿责任。

2.2 甲方付款前乙方须提供合格的发票及相关考核材料等付款凭证资料，否则甲方有权延期付款，且不视为甲方违约。鉴于甲方向政府财政部门申请资金等因素，具体付款进度视财政拨付情况而定。若因此甲方未能遵照上述支付期付款的，不视为甲方逾期支付。

2.3 如乙方对服务缺陷不予更正，甲方有权另请其他单位更正，所发生的费用在合同金额中扣除。

2.4 甲方支付此项费用外不再承担其它任何费用（包括个人），服务人员的薪金（含国家或地方政府政策性调整基础工资、社保）、福利、保险、休假日补贴等所有工资福利待遇由乙方付给，与甲方无关。

2.5 确因甲方工作需要，乙方应无条件配合甲方完成一些突击工作。如：安排服务人员（内部）临时加班。

3、付款方式：银行转账或甲乙双方约定的其他合法形式。

4、合同履约保证金：

4.1□不要求提交履约保证金。

4.2☑要求提交履约保证金：乙方交纳合同金额的【5】%，即人民币叁佰肆拾柒万叁仟肆佰叁拾伍元柒角柒分【¥3473435.77 】，作为本合同的履约保证金。中标公示之日起 15 日内，乙方应当以支票、汇票、本票或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式提交。

4.3 合同履行结束后，甲方应及时退还交纳的履约保证金（无息）。甲方无正当理由逾期退还的，应当根据实际逾期期限向乙方支付逾期利息。

4.4 履约保证金退还条件：保证金（无息）在服务期满且项目服务缺陷更正完毕经甲方书面确认合格，并配合甲方和新中标单位办理移交手续后一个月内由收取部门退还（无息）。

4.5 履约保证金退还时间：见上述序号 4.4 约定。

4.6 履约保证金退还方式：见上述序号 4.4 约定。

4.7 履约保证金不予退还的情形：根据招标文件约定。

4.8 其他：乙方无故拖延或拒不提交履约保证金的，视为拒绝与甲方签订合同。

4.9 根据《关于在全省政府采购领域推行电子履约保函（保险）的通知》（苏财购〔2023〕150 号）规定，中标（成交）供应商可以自愿选择，使用以电子履约保函（保险）形式代替提供履约保证金。供应商可通过江苏省政府采购网、“苏采云”系统链接访问登录“政府采购电子履约保函（保险）平台”，选择第三方机构并提交保函（保险）申请。详见：江苏政府采购网“资料下载”栏目（网址：www.ccgp-jiangsu.gov.cn/jiangsu/zlxz）下载“政府采购电子履约保函（保险）操作手册”。

三、考核、验收：

1、考核办法：本项目每个月采用考核方式进行服务质量验收，具体根据考核得分进行付款。考核办法详见合同附件四履约考核管理办法。

2、验收说明：进场验收根据合同附件五进场履约验收方案。

3、验收标准：招标文件、中标单位投标文件、最终的合同及考核标准相关约定为依据。

四、其它说明

1、乙方除应为相关人员提供必要的劳动保护条件并支付员工工资和缴纳正常的社会保险外（具体根据采购需求规定），还应为其办理作业时的意外险，乙方在合同期限内发生的一切安全事故赔偿款均由乙方自行负责（保险种类由乙方自行选择）。

2、乙方应做好职工的安全生产教育，并配备一定的劳动保护必需品以供职工使用。

3、乙方服务人员需遵守有关保密规定。

4、乙方服务人员需遵守甲方管理规定。

5、考核办法：见招标文件第七章。

6、针对本项目的工作安排具体根据甲方的要求，实施过程中如有调整，乙方应予以配合调整。

7、甲方有权视情况对乙方进行约谈，乙方需按要求在规定时间内进行书面答复并加盖公章，根据约谈事项的严重性额外每次扣款2万元～10万元，如未在规定时间内进行书面答复且实际未落实甲方约谈要求的，直接扣款10万元/次。

五、双方的责任

1、甲方责任：

1.1 协助乙方完成服务交接工作，并指定专人作为甲方联系人予以协调工作。加强与乙方沟通，交流情况，互通信息。

1.2 甲方应教育所属人员尊重乙方工作人员的劳动成果，积极配合乙方工作人员履行好合同所规定的职责和义务。

1.3 甲方对乙方的工作依据招标文件、投标承诺、服务合同和服务管理考核办法的相关规定每月实行考核，对工作中的不足将以书面形式汇总至乙方，要求乙方根据要求限期整改并在相应支付的款额中进行抵扣。

2、乙方责任：

2.1 乙方在从事工作中应当做到文明工作、安全生产，采取必要的安全防范措施，合同期内若发生安全事故由乙方承担，与甲方无关。

2.2 乙方应及时调整不适应工作需求的人员，如甲方认为该员工不能胜任本职工作、违反劳动法等相关法律法规的，必须按甲方规定调整。

2.3 乙方应经常对员工进行岗位职责和安全教育，加强岗位责任考核。因管理不当、违规操作发生设备损坏、被盗等安全事故对甲方造成一定损失的，乙方需承担相应的赔偿责任。

2.4 根据招标要求、招标文件中的考核办法和乙方投标文件中所作的承诺自觉开展各项服务工作。

2.5 接受甲方及各级管理部门的监督检查及考核，并按规定时间响应整改要求。

2.6 为保证本项目服务工作正常有效开展，乙方须根据《中华人民共和国劳动法》《中华人民共和国劳动合同法》等法律法规规定，组建固定的服务队伍，按要求将从业人员资料、作业计划（含作业设备、工具）和各项服务预案，报甲方备案。

2.7 乙方应按甲方要求制定和建立本项目各项服务管理相关制度和台账记录，报甲方备案。

2.8 乙方按招标规定配备车辆船只等工具，所有人员统一着装上岗，并承担人员、车辆、船只等相关的安全责任。

2.9 在任何情况下（灾害天气期间或重大活动期间），乙方均应按照合同约定的服务范畴服从甲方要求和安排，做好本项目各项服务工作。

2.10 接受社会监督，对群众提出的合理要求和存在的问题必须在甲方规定时间内进行整改，并将整改结果报甲方。

2.11 乙方独立承担服务作业中的各类责任（安全责任、用工责任和经济责任、交通安全责任等）。乙方在从事人员外包服务工作中应当做到文明工作、安全生产，采取必要的安全防范措施，合同期内若发生消防事故、安全事故、治安案件、刑事案件的，乙方依法应承担全部责任，并负责赔偿由此造成的损失，与甲方无关。

2.12 乙方的工作人员在岗履行职责期间（包括上下班途中），发生自身或第三方的人身伤害、伤亡，均由乙方负责处理并承担经济和道义上的责任，甲方不承担任何责任。

2.13 乙方应执行国家有关规定（如苏州市吴江区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。

2.14 乙方必须将所投入本项目的车辆、船只行驶证及产权证复印件交给甲方备案，针对本项目配置使用的车辆、船只只能在本项目使用，不得与其他项目重复使用。

2.15 车辆、船只在作业期间发生车祸或其他相关安全问题，均由乙方全权负责，甲方不承担任何责任。

2.16 乙方管理人员应按甲方规定准时参加甲方召开的本项目各类会议。

3、乙方违约责任

3.1 除本合同及附件另有约定外，在合同生效后，乙方无故要求解除合同或因乙方具有违约情形而解除合同的，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。本合同项下（包括附件）乙方应向甲方支付的违约金及赔偿款等各类款项，甲方有权在余款、合同履约保证金及其他应付乙方的任何款项中予以扣除，不足部分，乙方予以补足。

3.2 乙方不能完成合同的（包括但不限于逾期未进场，未按合同规定的时间、质量要求提供服务，不能按甲方要求完成合同并经甲方书面督促仍未整改完成等），甲方有权解除合同，由此造成乙方的直接损失和间接损失甲方不给予补偿和赔偿；造成甲方损失时，甲方有权要求乙方赔偿，可从余款、合同履约保证金中扣除并可提出索赔要求。

3.3 乙方必须自己完成合同内容，不得分包、转包，否则，甲方有权按乙方不能完成合同处理。

3.4 乙方应执行国家有关规定（如地方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。

3.5 乙方在服务过程中无法满足甲方服务要求的，应自行补足相关人员设备直至满足甲方服务要求，甲方不再支付任何费用，并保留追究乙方相关责任的权利。

3.6 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。

3.7 乙方无法有效开展服务的其它行为。

3.8 甲方因乙方的违约行为向乙方或者第三方主张任何权益，或者遭受第三方主张任何权益所支出的全部费用（包括但不限于诉讼费、律师费、调查费、举证费、差旅费等）均由乙方承担。

4、不可抗力

4.1 因不可抗力不能履行合同的，根据不可抗力的影响，部分或全部免除责任。但合同一方延迟履行后发生不可抗力的，不能免除责任。

4.2 合同一方因不可抗力不能履行合同的，应当及时通知对方，以减轻可能给对方造成的损失，并应当在合理期限内提供证明。

六、合同的解除和转让：

1、甲方和乙方协商一致，可以解除合同。

2、有下列情形之一，合同一方可以解除合同：

（1）因不可抗力致使不能实现合同目的，任何一方均有权解除合同；

（2）因合同一方违约导致合同不能履行，另一方有权解除合同。

（3）有权解除合同的一方，应当在违约事实或不可抗力发生之后三十天内书面通知对方以主张解除合同，合同在书面通知到达对方时解除。乙方发生违约事实后，甲方逾期未向乙方主张解除合同的，不视为甲方放弃单方解除权，也不视为甲方放弃追究乙方的违约责任。

（4）在合同履行期限内，甲方视情况约谈乙方的次数满三次的，或者一个作业服务年度内累计书面记满 3 次落实不力的，视为乙方违约，甲方有权解除合同，并扣除乙方所缴纳的合同履约保证金。

（5）因乙方在合同履行期限内如果累计两次经甲方考核不合格的（考评得分＜85 分为不合格），甲方有权直接解除合同，并扣除乙方所缴纳的合同履约保证金。

（6）因乙方管理失职造成恶劣社会影响、安全事故或导致各级（含县区级、地市级、省级）管理部门被追责的，或出现与本项目相关重大违法责任事件的，甲方有权直接解除合同，当月服务费不予支付，并扣除乙方所缴纳的合同履约保证金。

（7）因乙方管理失职而严重损害国家声誉的情形，甲方有权直接解除合同，当月服务费不予支付，并扣除乙方所缴纳的合同履约保证金。

（8）招标要求或者考核要求中声明的其他属于合同解除的行为的。

七、争议的解决：

因本合同或与本合同有关的一切事项发生争议，由双方友好协商解决，协商不成的，任何一方均应向甲方所在地的人民法院起诉。

八、合同份数：

1、本合同在招标代理机构加盖骑缝章，甲乙双方签字盖章后生效，生效合同需在合同签订后 2 个工作日内上传系统网上公示。

2、合同签订后双方即直接产生权利与义务的关系，合同执行过程中出现的问题应按照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》等的规定办理。

3、合同在执行过程中出现的未尽事宜，双方在不违背本合同和招标文件的原则下协商解决，协商结果以书面形式盖章记录在案，作为本合同的附件，与本合同具有同等效力，但需提交时效力。

4、本合同项下乙方提供的联系方式系其接收涉讼文书（如有）以及甲方向其发送的书面文件（包括但不限于催告函、通知函等）的真实有效联系方式，如有变更，应立即通知甲方，否则，自行承担不利后果。

5、合同份数：本合同一式 捌 份，甲乙双方各执 叁 份，招标机构 贰 份。

（以下无正文）

甲方（盖章）：

法定代表人或委托代理人（签字或盖章）：

签订日期： 2025.12.23

乙方（盖章）：

法定代表人或委托代理人（签字或盖章）：

签订日期： 2025.12.23