

采购合同

项目名称：大埠小微产业园综合管理项目

甲方：宁波市奉化区锦贝建设投资有限公司

乙方：怡星（宁波）科技孵化器管理服务有限公司

签订地：奉化区

签订日期：2024 年 12 月 15 日

2024年12月4日，宁波市奉化区锦贝建设投资有限公司以公开招标的方式对大埠小微产业园综合管理项目进行了采购。经评标委员会评定，怡星（宁波）科技孵化器管理服务有限公司为该项目中标供应商。现于中标通知书发出之日起三十日内，按照采购文件确定的事项签订本合同。

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》等相关法律法规之规定，按照平等、自愿、公平、诚实信用和绿色的原则，经宁波市奉化区锦贝建设投资有限公司(以下简称：甲方)和怡星（宁波）科技孵化器管理服务有限公司(以下简称：乙方)协商一致，约定以下合同条款，以兹共同遵守、全面履行。

1 定义

本合同中的下列词语应按以下内容进行解释：

1.1 “合同”系指采购人和中标供应商签订的载明双方当事人所达成的协议，并包括所有的附件、附录和构成合同的其他文件。

1.2 “合同价”系指根据合同约定，中标供应商在完全履行合同义务后，采购人应支付给中标供应商的价格。

1.3 “服务”系指中标供应商根据合同约定应为采购人提供的一切服务。

1.4 “甲方”系指与中标供应商签署合同的采购人；采购人委托采购代理机构代表其与乙方签订合同的，采购人的授权委托书作为合同附件。

1.5 “乙方”系指根据合同约定提供服务的中标供应商；两个以上的自然人、法人或者其他组织组成一个联合体，以一个供应商的身份共同参加政府采购的，联合体各方均应为乙方或者与乙方相同地位的合同当事人，并就合同约定的事项对甲方承担连带责任。

1.6 “现场”系指合同约定乙方为甲方提供服务的地点。

2 合同组成部分

下列文件为本合同的组成部分，并构成一个整体，需综合解释、相互补充。如果下列文件内容出现不一致的情形，那么在保证按照采购文件确定的事项的前提下，组成本合同的多个文件的优先适用顺序如下：

2.1 本合同及其附件、补充合同、变更协议；

2.2 中标通知书；

2.3 投标文件（含澄清或者说明文件）；

2.4 招标文件（含澄清或者修改文件）；

2.5 其他相关采购文件。

3 服务内容（与招标文件一致）

3.1 服务内容：主要包括大埠小微产业园综合管理服务、商业管理服务、企业服务等内容；

3.2 服务要求与标准：详见招标文件第三部分“采购需求”；

3.3 服务考核标准：详见附件三。

4 价款

本合同第一年总金额为：¥1296800.00 元（大写：人民币壹佰贰拾玖万陆仟捌佰元整）。

分项价格：详见附件一

5 付款方式、时间和条件

5.1 资金支付的方式、时间和条件：

（1）第一年在合同签订后 7 个工作日内支付年度服务费的 30%，年度服务结束根据年度绩效考核结果，付清余款。

（2）第二年在第一个月内支付年度服务费的 50%作为项目预付款，年度服务结束根据年度绩效考核结果，付清余款。

（3）第三年在第一个月内支付年度服务费的 50%作为项目预付款，年度服务结束根据年度绩效考核结果，付清余款。

（4）考核方式

按年度进行打分考核，满分为 100 分

年度绩效考核结果为优（即 85 分及以上）的，年度服务费按 100%支付；

年度绩效考核结果为良（即 $85 > \text{考核分} \geq 70$ ）的，年度服务费按 80%支付；

年度绩效考核结果为合格（即 $70 > \text{考核分} \geq 60$ ）的，年度服务费按 60%支付；

年度绩效考核结果为不合格（即 $\text{考核分} < 60$ ）的，当年年度服务费余款不予支付；

合同履行期间若中标人年度考核不合格的，甲方有权终止合同。

甲方支付对应款项前，乙方需提供符合甲方要求、合法有效的增值税专用发票。

5.2 乙方收款账户：

开户银行：宁波银行股份有限公司奉化支行

开户名称：怡星（宁波）科技孵化器管理服务有限公司

开户账号：64010122001315577

6 服务期限、地点和服务人员等要求

6.1 服务期限：合同期限初步设定为三年，即自 2024 年 12 月 13 日-2027 年 12 月 12 日。在此期间，本合同将按年度进行绩效考核，第一年度即 2024 年 12 月 13 日-2025 年 12 月 12 日，若乙方在此履行期间完成考核且结果符合甲方要求，则经双方同意后，续签下一年度的合同；合同履行期间若中标人年度考核不合格的，甲方有权终止合同。

6.2 服务地点：位于萧王庙街道西岭智造产业园，甲方提供 500m²办公场所和值班宿舍 2 间给予乙方服务工作需要免费使用。

6.3 服务人员：详见附件二

6.4 代收服务：大埠小微产业园楼宇内出租后的租金、水电费等费用由乙方代收代缴，乙方有义务将出租后的租金收入、水电费缴纳按时催收。

7 技术规范

服务所应遵守的技术规范应与招标文件规定的技术规范和技术规范附件(如果有的话)及其技术规范偏差表(如果被甲方接受的话)相一致；如果招标文件中没有技术规范的相应说明，那么应以国家有关部门最新颁布的相应标准和规范为准。

8 知识产权

8.1 乙方应保证甲方在使用服务成果或其任何一部分时不受任何第三方提出的侵犯其著作权、商标权、专利权等知识产权方面的起诉；如果任何第三方提出侵权指控，那么乙方须与该第三方交涉并承担由此发生的一切责任、费用和赔偿；

8.2 具有知识产权的计算机软件等服务的知识产权归属，除合同另有规定外，归甲方所有。

9 包装和装运

9.1 乙方为履行服务合同提供的全部货物,均应采用本行业通用的方式进行包装,没有通用方式的,应当采取足以保护货物的包装方式,且该包装应符合国家有关包装的法律、法规的规定。如有必要,包装应适用于远距离运输、防潮、防震、防锈和防粗暴装卸,确保货物安全无损地运抵现场。由于包装不善所引起的货物锈蚀、损坏和损失等一切风险均由乙方承担。

9.2 乙方提供产品及相关快递服务的具体包装要求应符合《商品包装政府采购需求标准(试行)》《快递包装政府采购需求标准(试行)》,并作为履约验收的内容,必要时甲方可以要求乙方在履约验收环节出具检测报告。

10 履约保证金

10.1 招标文件要求乙方提交履约保证金的,乙方应按转账方式(可以支票、汇票、本票或者银行保函等非现金形式),在合同签订前 7 日内支付给甲方合同金额 1%的履约保证金即 12968 元。

10.2 履约保证金在中标人履行完合同规定的义务后无息退还。乙方在前述约定期间届满前能履行完合同约定义务事项的,甲方在前述约定期间届满之日起 5 个工作日内,将履约保证金无息退还乙方。

10.3 如果乙方不履行合同,履约保证金不予退还;如果乙方未能按合同约定全面履行义务,那么甲方有权从履约保证金中取得补偿或赔偿,同时不影响甲方要求乙方承担合同约定的超过履约保证金的违约责任的权利。

10.4 甲方收款账户:

开户人:宁波市奉化区锦贝建设投资有限公司

开户银行:奉化农商银行营业部

开户账号:201000220870375

11 定期考核和问题反馈

11.1 甲方有权定期对乙方提供的服务履约情况进行检查与考核(考核标准见附件),以确保乙方所提供的服务能够依约满足甲方之项目需求,但不得因履约检查妨碍乙方的正常工作,乙方应予积极配合;

11.2 合同履行期间,甲方有权将履行过程中出现的问题反馈给乙方,双方当事人应以书面形式约定需要完善和改进的内容。

12 项目服务及责任

12.1 甲方负责房屋主体结构、地基基础、外墙（外墙装饰与玻璃）、屋顶面漏水、电气管线、给排水管道、采暖制冷设施的非人为因素的维修工作并承担费用。甲方交付房屋时，房屋符合国家电能质量标准要求，达到使用条件。供水设施完善，满足房屋国家相关供水标准。房屋内外部消防设施需满足消防验收标准，满足入驻企业或人员正常使用要求。

12.2 乙方应负责项目公共区域及公共设备的日常运营维护和管理并承担费用，包括但不限于电梯、消防、楼道灯等。乙方负责其在租赁物中自行安装的设施设备的维修和保养及甲方租赁物内的全部设备设施的日常维护并承担费用。如遇重大设备更换维修时（例如消防、电梯、电力、给排水等），经乙方申请，由甲方负责维修并承担费用。甲方对租赁物及附属设施进行正常的大修、检修等活动或因突发事件对租赁物进行抢修的，乙方应给予配合。

13 技术资料和保密义务

13.1 乙方有权依据合同约定和项目需要，向甲方了解有关情况，调阅有关资料等，甲方应予积极配合；

13.2 乙方有义务妥善保管和保护由甲方提供的前款信息和资料等；

13.3 除非依照法律规定或者对方当事人的书面同意，任何一方均应保证不向任何第三方提供或披露有关合同的或者履行合同过程中知悉的对方当事人任何未公开的信息和资料，包括但不限于技术情报、技术资料、商业秘密和商业信息等，并采取一切合理和必要措施和方式防止任何第三方接触到对方当事人的上述保密信息和资料。

14 质量保证

14.1 乙方应建立和完善履行合同的内部质量保证体系，并提供相关内部规章制度给甲方，以便甲方进行监督检查；

14.2 乙方应保证履行合同的人员数量和素质、软件和硬件设备的配置、场地、环境和设施等满足全面履行合同的要求，并应接受甲方的监督检查。

15 履约的风险负担

在履行合同时，乙方服务人员及设备的相关风险均由乙方自行承担。

16 延迟交货

在合同履行过程中，如果乙方遇到不能按时完成服务的情况，应及时以书面形式将不能按时完成的理由、预期延误时间通知甲方；甲方收到乙方通知后，认为其理由正当的，可以书面形式酌情同意乙方可以延长交货的具体时间。

17 合同变更

合同继续履行将损害国家利益和社会公共利益的，双方当事人应当以书面形式变更合同。有过错的一方应当承担赔偿责任，双方当事人都有过错的，各自承担相应的责任。

18 合同转让和分包

18.1 合同的权利义务依法不得转让，但经甲方书面同意，乙方可以依法采取分包方式履行合同，即：依法可以将合同项下的部分非主体、非关键性工作分包给他人完成，接受分包的人应当具备相应的资格条件，并不得再次分包，且乙方应就分包项目向甲方负责，并与分包供应商就分包项目向甲方承担连带责任。

18.2 乙方采取分包方式履行合同的，由乙方向分包供应商支付款项，但不得因分包影响履行合同义务。

19 违约责任

19.1 除不可抗力外，如果乙方拒绝履行合同，或没有按照本合同约定的期限、标准和成果展现方式完成服务，那么甲方可要求乙方支付违约金，违约金按每日计合同总价的 0.03 %，最高限额为本合同总价的 10 %；迟延完成服务的违约金计算数额达到前述最高限额之日起，甲方有权在要求乙方支付违约金的同时，书面通知乙方解除本合同；

19.2 除不可抗力外，如果甲方没有按照本合同约定的付款方式付款，那么乙方可要求甲方支付违约金，违约金按每迟延付款一日的应付而未付款的 0.03 %计算，最高限额为本合同总价的 10 %；迟延付款的违约金计算数额达到前述最高限额之日起，乙方有权在要求甲方支付违约金的同时，书面通知甲方解除本合同；

19.3 除不可抗力外，任何一方未能履行本合同约定的其他主要义务，经催告后在合理期限内仍未履行的，或者任何一方有其他违约行为致使不能实现合同目的的，或者任何一方有腐败行为（即：提供或给予或接受或索取任何财物或其他好处或者采取其他不正当手段影响对方当事人在合同签订、履行过程中的行为）

或者欺诈行为（即：以谎报事实或者隐瞒真相的方法来影响对方当事人在合同签订、履行过程中的行为）的，对方当事人可以书面通知违约方解除本合同；

19.4 任何一方按照前述约定要求违约方支付违约金的同时，仍有权要求违约方继续履行合同、采取补救措施，并有权按照己方实际损失情况要求违约方赔偿损失；任何一方按照前述约定要求解除本合同的同时，仍有权要求违约方支付违约金和按照己方实际损失情况要求违约方赔偿损失；且守约方行使的任何权利救济方式均不视为其放弃了其他法定或者约定的权利救济方式；

19.5 除前述约定外，除不可抗力外，任何一方未能履行本合同约定的义务，对方当事人均有权要求继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等，且对方当事人行使的任何权利救济方式均不视为其放弃了其他法定或者约定的权利救济方式；

19.6 如果出现政府采购监督管理部门在处理投诉事项期间，书面通知甲方暂停采购活动的情形，或者询问或质疑事项可能影响中标结果的，导致甲方中止履行合同的情形，均不视为甲方违约。

20 不可抗力

20.1 如果任何一方遭遇法律规定的不可抗力，致使合同履行受阻时，履行合同的期限应予延长，延长的期限应相当于不可抗力所影响的时间；

20.2 因不可抗力致使不能实现合同目的的，当事人可以解除合同；

20.3 因不可抗力致使合同有变更必要的，双方当事人应在不可抗力发生后10日内以书面形式变更合同；

20.4 受不可抗力影响的一方在不可抗力发生后，应在5日内以书面形式通知对方当事人，并在15日内，将有关部门出具的证明文件送达对方当事人。

21 税费

与合同有关的一切税费，均按照中华人民共和国法律的相关规定。

22 乙方破产

如果乙方破产导致合同无法履行时，甲方可以书面形式通知乙方终止合同且不给予乙方任何补偿和赔偿，但合同的终止不损害或不影响甲方已经采取或将要采取的任何要求乙方支付违约金、赔偿损失等的行动或补救措施的权利。

23 合同争议的解决

本合同履行过程中发生的任何争议，双方当事人均可通过和解或者调解解决；

不愿和解、调解或者和解、调解不成的，可以向宁波市奉化区人民法院提起诉讼。

24 合同中止、终止

24.1 双方当事人不得擅自中止或者终止合同；

24.2 合同继续履行将损害国家利益和社会公共利益的，双方当事人应当中止或者终止合同。有过错的一方应当承担赔偿责任，双方当事人都有过错的，各自承担相应的责任。

25 通知和送达

25.1 任何一方因履行合同而以合同第一部分尾部所列明的传真或电子邮件发出的所有通知、文件、材料，均视为已向对方当事人送达；任何一方变更上述送达方式或者地址的，应于3个工作日内书面通知对方当事人，在对方当事人收到有关变更通知之前，变更前的约定送达方式或者地址仍视为有效。

25.2 以当面交付方式送达的，交付之时视为送达；以电子邮件方式送达的，发出电子邮件之时视为送达；以传真方式送达的，发出传真之时视为送达；以邮寄方式送达的，邮件挂号寄出或者交邮之日之次日视为送达。

26 计量单位

除技术规范中另有规定外，合同的计量单位均使用国家法定计量单位。

27 合同使用的文字和适用的法律

27.1 合同使用汉语书就、变更和解释；

27.2 合同适用中华人民共和国法律。

28 合同效力

本合同一式四份，甲乙双方各两份，每份均具有同等法律效力。本合同自双方当事人盖章或者签字时生效。

甲方名称（公章）：

统一社会信用代码：

地址：

法定代表人或授权代表（签字）：

联系人：

电话：

乙方名称（公章）：

统一社会信用代码：

地址：

法定代表人或授权代表（签字）：

联系人：

电话：

报价明细表

序号	名称	具体服务	单位及数量	单价（元）	合计（元）
1	大埠小微产业园综合管理服务	秩序安全服务、保洁服务、工程服务、消防控制服务	一年	968950	968950
2	大埠小微产业园商业管理服务	公寓管理服务、食堂管理服务、商铺管理服务、办公用房管理服务	一年	222800	222800
3	大埠小微产业园企业服务	企业对接、政策宣导、工商服务、人事咨询服务、法律咨询服务、知识产权服务等	一年	105050	105050
	总报价：				1296800

附件二

大埠小微产业园项目实施人员一览表

序号	职务	数量	团队成员	姓名	备注
1	总负责人	1	1	邬东兰	根据现场情况和甲方要求进行调剂更优质人员到本项目，直到甲方满意为止。
2	企服专员	1	1	蒋超	
3	公寓楼管	1	1	陈巧密	
4	综合维修工	1	1	李孟	
5	消控员	3	3	孙浩翔 范旭芬 陈铁军	
6	巡逻岗/机动岗	3	3	李孝龙 江立平 姜宏河	
7	保洁员	5	5	顾于章 何正芳 林飞雅 戴成丽 毛方银	
合计		总人数 15 人	现有团队 15 人		

大埠小微产业园年度建设目标及评分标准

类别	考核项目	分值	考核标准	评分规则
(一) 综合管理 (20分)	人员配备	10	配备1名项目负责人；切合园区实际情况配齐企服、宿管、保安、保洁、维修维护等服务人员。	未配备项目经理扣2分，未配齐其他人员扣1分/人，扣完为止。
	人员形象	5	1. 员工统一着装，精神面貌好，佩带明显标志，工作规范、作风严谨。	人员未统一着装、未佩带明显标志扣0.5分/人；作业不文明、不规范的发现扣0.5分/次；工作人员扎堆、干与工作无关的事扣0.5分/次。
	资料管理	5	1. 建立健全各项管理制度，各岗位工作标准，并制定具体的落实措施和考核办法； 2. 安全检查记录、各类设施设备档案齐全、分类成册，管理完善、查阅方便。	制度不健全，档案不齐、管理资料不规范等扣0.5分/处。
(二) 企业服务 (10分)	产业项目服务	5	做好企业咨询、走访与调研、商业配套服务等内容。	每服务1次，得1分。
	政策需求及建议	5	做好政策的宣导，政策需求或建议的搜集与梳理。	每年提供1份相关资料或台账。
(三) 保洁服务 (15分)	公共区域	10	保持路面清洁，无积水、无污物、无烟头，做到垃圾停留时间不超过2小时。	地面垃圾未及时清扫一处扣0.5分；地面有明显淤泥和积水，没及时清扫扣1分；扣完为止。
	垃圾处理	5	1. 保持垃圾箱外观整洁，垃圾不外溢，无异味。 2. 垃圾杂物堆放到指定位置，且规范有序，垃圾不焚烧，每日垃圾清运至垃圾场。	1. 垃圾箱脏，垃圾外露发现扣0.2分/处； 2. 垃圾清运不及时扣0.5分/次；垃圾焚烧扣2分/次。
(四) 秩序管理 (20分)	秩序维护	10	1. 做好相关单位举办活动的公共秩序管控。 2. 加强巡逻，发现可疑情况或治安、刑事等现象要及时报告、妥善处置，配合相关部门做好应急处理突发、重大活动安全防范等工作。 3. 做好不乱停乱放、交通安全整治等工作。	发现车辆管控不到位扣0.5分/次；相关单位组织的活动无人监管扣2分/次；发现治安、刑事案件不及时报告或妥善处置的扣2分/次，造成严重后果的扣5分/次。
	安全管理	10	1. 完善安全管理制度、各类应急预案、安全检查和巡查记录台帐等软件资料； 2. 在人、车辆通行的地方施工，设立安全标志，采取可靠的安全防护措施； 3. 对园区内施工作业加强监管，督促施工单位按安全文明施工规范作业。	1. 文件资料不完善扣0.2分/处，无文件扣1分/次。 2. 不及时做好防护措施扣0.5分/处；施工单位未按安全文明规范进行操作扣1分/次。扣完为止。
(五) 设施维护 (15分)	公共设施运行维护	15	1. 房屋和照明设施应当定期检查、维护更换。 2. 给排水、供电、弱电、消防、电梯设施等运行维护。 3. 建筑物外观完好，出现残损要及时修复或处理。	设施故障未及时处理的扣1分/次。
(六) 商业管理服务 (10分)	业态服务	5	宿舍、食堂、商铺、办公用房等商业服务，井然有序，确保其正常管理运营的。	对服务企业影响园区整体形象不处理的，扣1分/项。
	租户管理	5	商业用房及时进行招租登记，出租后的租金或管理费收缴及时、管理细致，账目清晰的。	招租登记不及时，或未发布招租信息，查处每次扣1分。 收缴率不得低于90%，每下浮5%，扣1分。 账务错误的扣1分/处。
(七) 其他 -10	投诉及处理	10	在园区管理、商业管理、企业服务等 方面每涉及一次投诉得到有效处理的	未在48小时内得到有效处理的扣1分，投诉超过1周未有效处理和反馈
附加分		≤ 10	当年获得区级及以上媒体报道。	报道1次加5分，最高奖励不超过10分。
合计		100		
备注：考核方式为按年度进行打分考核，满分为100分，85分以上为优，70分以上为良，60分及格，60以下为考核不合格，合同履行期间若中标人年度考核不合格的，采购人有权终止合同。				