南京市政府采购合同（服务）

合同编号：

项目名称：南京市清凉山体育运动学校物业服务

项目编号：JSZC-320100-JZCG-G2025-0414

甲方（买方）：南京市清凉山体育运动学校

乙方（卖方）：南京春满园物业管理有限公司

甲、乙双方根据南京市公共资源交易中心组织的南京市清凉山体育运动学校物业服务项目公开招标结 果，签署本合同。

一、合同内容

1.1 标的名称：南京市清凉山体育运动学校物业管理服务，包含：安保及保洁服务、安全设施设备维保、绿化养护、餐饮等服务。（详细内容见招标文件第四章）

1.2 标的质量：按招标文件及投标文件执行。乙方需严格按照招标文件采购需求的全部要求执行。

1.3 标的数量（规模）：按招标文件及投标文件执行。

1.4 履行时间（期限）：合同生效之日起约三年，合同一年一签，每年服务期满，采购人有权根据预算调整或考核情况决定继续履行合同（可能根据预算调整压缩合同金额）或终止合同。（2026 年为 3 月 1

日至 12 月 31 日。2027、2028 年为 1 月 1 日至 12 月 31 日）

1.5 履行地点：南京市鼓楼区虎踞路 97 号。

1.6 履行方式：采购标的除了必须遵循国家、行业及地方现行的规范和标准，还必须严格按照按招标文件第四章“采购需求”满足服务要求、人员配备要求、项目实施要求等。具体要求按招标文件及投标文件执行。

1.7 人员配备要求：

1.7.1 乙方每日在岗人员数量不少于 35 人，服务人数每少于合同人数一人扣除服务费 50000 元并有权终止合同并追究法律责任。

1.7.2 乙方人员应符合招标文件及下列要求：

（1）项目经理：男性 1 人，24 小时单人岗，8 小时坐班，24 小时电话值班。大学专科或以上学历。

（2）保安队长：男性 1 人，8 小时单人岗，高中或学历以上。

（3）门岗保安员：男性 4 人，24 小单人岗，四班三运转。

（4）办公楼保安员：男性 2 人，24 小时单人岗，早 8:00-晚 8:00，晚 8:00-早 8:00。

（5）保洁员：3 人，12 小时单人岗，早 8:00-晚 8:00。

（6）场馆保安：男性 1 人，8 小时单人岗，早 8:00-晚 8:00。

（7）保安机动岗：男性 3 人，8 小时单人岗，负责协助其他岗位人员工作，当其他岗位人员请假或遇到学校大型活动、疫情防控工作升级、消防检查及其他突发事件时，应当能立即到位处理相关工作。

（8）水电维修人员：男性，2 人，24 小时单人岗，早 8:00-晚 8:00，晚 8:00-早 8:00。

（9）足球场管理员+绿化：男性 1 人，8 小时单人岗，早 10:00-晚 6:00。

（10）外场保洁：1 人，8 小时单人岗，早 6:00-10:00，下午 13:00-17:00。

（11）宿舍管理员：2 人，24 小时单人岗，早 8:00-晚 8:00，晚 8:00-早 8:00。

（12）浴室管理员：1 人，12 小时单人岗，早 8:00-晚 8:00。

（13）健身房管理员：男性 1 人，24 小时单人岗，8 小时坐班，24 小时电话值班。

（14）设备设施管理员：1 人，负责全校所有设备设施管理工作等，大专学历及以上，工作日 9:00 到 17:00，会电脑基本操作。

（15）餐厅经理：1 人，大专及以上学历，具有三年及以上酒店或机关事业单位或国有企业餐饮管理岗位工作经验，组织、协调能力强，善于沟通，勇于开拓和创新。

（16）红案主厨：2 人，身体健康，具有一定的沟通协调能力，责任心强。

（17）面点师：2 人，中专（或高中）及以上学历，有面点师证，具有两年及以上相关工作经验，能单独熟练地制作面包、蛋糕等点心。

（18）食堂服务人员：3 人，用餐时段负责食堂服务工作，用餐时段以外负责打扫、整理、消毒及食堂的卫生清洁等工作。

（19）厨房后勤人员：3 人，满足日常厨房工作需求，熟悉餐饮行业操作规程。

（20）所有服务人员均需身体健康无疾病、无违法犯罪记录，法定退休年龄以下。

1.7.3 服务人员待遇要求：

（1）乙方要确保所有服务人员员工月最低工资不得低于南京市最低标准；

（2）乙方应按照《中华人民共和国社会保险法》等相关法律法规规定为员工缴纳养老、工伤、失业、生育、医疗等社会保险，缴费基数不得低于省级人社部门现行文件规定；乙方应按照《住房公积金管理条例》等相关法律法规规定为员工缴存住房公积金，缴存基数不得低于本市关于住房公积金缴存基数的相关规定。

（3）乙方为投入本项目服务人员缴纳社保和公积金的人数不得低于 35 人（不包含享受社保公积金减免政策人员、退休返聘人员等）。

二、合同金额

2.1 本合同总金额为（大写）：伍佰叁拾柒万贰仟捌佰贰拾捌元陆角贰分整（5372828.62 元）人民币。

其中，2026 年度合同金额为人民币壹佰伍拾捌万陆仟肆佰柒拾玖元玖角整（1586479.9 元），

2027 年度合同金额为人民币壹佰捌拾玖万叁仟壹佰柒拾肆圆叁角陆分（1893174.36 元），

2028 年度合同金额为人民币壹佰捌拾玖万叁仟壹佰柒拾肆圆叁角陆分（1893174.36 元），

三年合同总金额按实际服务年限结算（若合同提前终止，按实际服务时间折算）。

三、技术资料

3.1 乙方应按招标文件规定的时间向甲方提供服务（包含与服务相关的货物）的有关技术资 料，甲方有权对资料的完整性、合规性进行审核，审核不合格的，乙方需在甲方要求的期限内（最长不超过 5 个工作日）修改补充，直至符合要求。

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。保密期至保密内容按照相关法律法规规定，以合法方式和途径将其全部披露或本合同终止后 5 年为止，以两者孰长为准。

四、知识产权

4.1 乙方应保证甲方在使用、接受本合同服务（包含与服务相关的货物）或其任何一部分时不受第三方提出侵犯其专利权、版权、商标权和工业设计权等知识产权的起诉。一旦出现侵权，由乙方负全部责任（包括但不限于诉讼费、仲裁费、保全费、诉讼财产保全责任保险费、公证费、律师费、鉴定费、差旅费等）。

五、产权担保

5.1 乙方保证所交付的服务（包含与服务相关的货物）的所有权完全属于乙方且无任何抵押、查封等产权瑕疵。如存在产权瑕疵，乙方应在 10 日内进行更改，逾期未完成更改，甲方有权单方解除合同，并要求乙方按照合同总额 10%标准承担违约责任。

六、履约保证金

6.1 签订合同时，乙方按照年度合同金额 10 %缴纳履约保证金。合同履行结束后，甲方按以下约定退还：

6.1.1 退还时间及条件：验收合格且合同履行期结束后 5 个工作日内。

6.1.2 退还方式：扣除违约费用后一次性无息退还。

6.1.3 不予退还的情形：合同约定的交付期内未履约完成、验收不合格、整改不到位等情形。

6.1.4 逾期退还履约保证金责任：甲方逾期退还履约保证金的，除应当退还履约保证金本金外，还应当按照同期全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）支付逾期利息，但因乙方自身原因（如未提供有效账户信息、存在未处理违约事项等）导致无法及时退还的除外。

6.2 乙方可以采用银行、保险公司、担保公司等第三方机构出具的履约保函（保险）代替缴纳履约保证金，保函（保险）有效期届满且担保人按照约定履行了担保责任后自动失效。如乙方未按要求履行合同

义务，由担保人按照合同约定对甲方承担赔偿责任。

七、合同转包或分包

7.1 乙方不得将合同标的转包给他人履行。

7.2 除招标文件接受分包并经甲方同意，乙方可按分包意向协议分包情况外，乙方不得将合同标的分包给他人履行。

7.3 乙方如有转包或未经甲方同意的分包行为，甲方有权终止合同，并要求乙方按照合同总额 20%标准承担违约责任。

八、合同款项支付

8.1 合同款项的支付方式及时间

8.1.1 甲方于合同签订后支付年度合同款的 30%作为预付款，该预付款在支付合同款时分次扣回。合同款按季支付，每季度服务结束后，甲方完成考核且确认合格后，支付当季服务款（每季度支付年度合同款的 25%），若考核不合格，扣除相应比例服务费用（扣除比例按考核结果确定）后，支付剩余款项。

8.1.2 满足合同约定支付条件的，甲方收到乙方发票后 10 个工作日内，将资金支付到合同约定的乙方账户。

8.2 根据《保障中小企业款项支付条例》规定，甲方未按合同约定支付款项的，乙方可以向有关部门投诉。

九、税费

9.1 本合同执行中的相关税费均由乙方负担。

十、项目验收

10.1 甲方依法组织履约验收工作。

10.2 甲方在组织履约验收前，将根据项目特点制定验收方案，明确验收的时间、方式、程序等内容，并可根据项目特点对服务期内的服务实施情况进行分期考核，综合考核情况和服务效果进行验收。乙方应根据验收方案做好相应配合工作，无条件配合甲方检查、提供相关佐证材料。

10.3 对于实际使用人和甲方分离的项目，甲方邀请实际使用人参与验收。

10.4 如有必要，甲方可邀请参加本项目投标的其他供应商或第三方专业机构及专家参与验收，相关意见将作为验收结论的参考。

10.5 甲方成立验收小组，按照采购合同约定对乙方的履约情况进行验收。验收时间、验收标准见招标文件。验收时甲方按照采购合同的约定对每一项服务的履约情况进行确认。验收结束后，验收小组出具验收书，列明各项服务的验收情况及项目总体评价，由验收双方共同签署。验收结果与采购合同约定的资金支付及履约保证金退还挂钩。履约验收的各项资料存档备查。

10.6 验收合格的项目，甲方根据采购合同的约定及时向乙方支付合同款项、退还履约保证金。验收不合格的项目，乙方需在 10 个工作

日内完成整改，整改后仍不合格的，甲方有权终止合同并追究乙方违约责任。甲方依法及时处理。采购合同的履行、违约责任和解决争议的方式等适用《中华人民共和国民法典》。乙方在履约过程中有政府采购法律法规规定的违法违规情形的，甲方将及时报告本级财政部门。

十一、违约责任

11.1 甲方无正当理由拒绝接受乙方提供服务的，应向乙方偿付拒绝接受服务对应部分合同总额10%的违约金。

11.2 甲方无故逾期验收和办理支付手续的，应按逾期付款总额以同期全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）向乙方支付违约金，但因乙方服务未达标、未按要求提供发票或验收资料等原因导致逾期的除外。

11.3 乙方逾期提供服务的，应按逾期提供服务合同总额每日万分之三向甲方支付违约金，由甲方从待付合同款中扣除。逾期超过约定日期 10 个工作日不能提供服务的，甲方可单方解除本合同。乙方因逾期提供服务或因其他违约行为导致甲方解除合同的，应向甲方支付合同总额10%的违约金，同时赔偿甲方因此造成的损失。

11.4 乙方所提供服务的标准不符合合同规定及招标文件规定标准的，甲方有权拒绝接受服务、要求乙方限期（最长不超过 10 个工作日）整改，整改期间甲方有权扣除相应比例的服务费用；若整改后仍不符合标准，甲方可单方面解除合同，乙方应承担由此产生的一切损

失。

11.5 甲乙双方任何一方违反本合同约定的，除应承担上述违约责任外，违约方还应当赔偿因此给守约方造成的一切直接和间接损失，包括但不限于守约方的实际损失、预期可得利益损失以及为实现债权而产生的费用（包括但不限于诉讼费、保全费、保全担保费、律师费、公证费、鉴定费、差旅费）。

11.6 甲方不定期对乙方的服务质量进行巡查，对保安、保洁等人员，出现违反岗位服务标准的不文明情况，每发现一次，扣减物业服务费1000 元。

11.7 如果发生因工作失职造成消防事故、失窃事件或其他财产损失和人身伤害，均由乙方承担相关经济和法律责任。

11.8 乙方应严格遵守甲方的全部规章制度和管理制度的规定。

十二、合同解除

12.1 合同一年一签，每年服务期满，甲方有权根据预算调整或考核情况决定继续履行合同（可能根据预算调整压缩合同金额）或终止合同。

12.2 甲方就履行本合同所派遣人员必须是全职人员，不得与其他单位或服务对象合用或交叉使用，一经发现甲方有权立即终止合同。

12.3 如果发生因乙方工作失职造成消防事故、失窃事件或其他财产损失和人身伤害，均由乙方承担相关经济和法律责任。如在服务期间

发生物业员工盗窃、打架及因工作疏忽对学校财务造成重大损失等，甲方有权立即终止服务合同。

12.4 乙方人员未经甲方同意发生人员变动，每变动一人扣减物业服务费 1000 元；因乙方责任导致物业工作人员的年龄、学历、技能、工作经历、薪酬等条件违反服务标准要求，每发现一起人扣减物业服务费 5000 元。乙方服务人数每少于合同人数一人扣除服务费 50000 元并有权终止合同并追究法律责任。

12.5 甲方在每个合同期间内对乙方的服务质量开展多次满意度调查，通过对总体服务质量、客服人员服务质量、秩序维护工作、车辆停放秩序、外来车辆及外来人员管理、道路卫生、大楼内部公共区域卫生、设施维护及时性、设施维护质量、特殊事件应急处理（消防演练等）十个维度进行满意度调查，每个维度 10 分，由学校组织教练员及运动员代表进行评分并进行平均分计算。平均分不低于 90 分（含），每低 1 分扣减服务费 10000 元，平均分低于 85 分的，甲方有权终止采购合同。

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。

十三、解决争议的方法

14.1 双方在签订、履行合同中所发生的一切争议，应通过友好协商解决。如协商不成的由甲 方住所地人民法院管辖。

十四、合同生效及其它

15.1 本合同经双方加盖单位公章后生效。

15.2 本合同未尽事宜，遵照《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国政府采购法》有关条文执行。

15.3 本合同正本一式两份，具有同等法律效力，甲方、乙方各执一份。

甲方：（公章）

地址：

法定代表人或授权代表：

联系电话：

签订日期：2026.2.25

乙方：（公章）

地址：

法定代表人或授权代表：

联系电话：13002532772

签订日期：2026.2.25