江苏省政府采购合同（服务）

项目名称：江苏省产品质量监督检验研究院物业服务

项目编号：JSZC-320000-SCZX-G2026-0045

采购包号：/

甲方：（买方/采购人） 江苏省产品质量监督检验研究院

乙方：（卖方/中标供应商）招商局物业管理有限公司

甲、乙双方根据江苏省政府采购中心 江苏省产品质量监督检验研究院物业服务项目公开招标的结果，签署本合同。

一、合同内容

1.1 标的名称：江苏省产品质量监督检验研究院物业服务项目

1.2 标的质量：满足招标文件需求

1.3 标的数量（规模）：合同额叁佰柒拾万玖仟叁佰玖拾柒圆零五分（3709397.05元）

1.4 履行时间（期限）：一年，2026年3月15日至2027年3月14日

1.5 履行地点：江苏省产品质量监督检验研究院（南京市秦淮区光华东街5号、3号，南京市江宁滨江开发区天成路36号，苏州市吴中区吴中大道1368号D楼，苏州市高新区雁荡山路8号）。

1.6 履行方式：

二、合同金额

2.1 本合同金额为（大写）：叁佰柒拾万玖仟叁佰玖拾柒圆零五分（3709397.05元）人民币。

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。

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。

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。

六、履约保证金

6.1 乙方交纳人民币__/____元作为本合同的履约保证金。（不得超过合同金额的 10%）

6.2 合同履行结束后，甲方应及时退还交纳的履约保证金（无息）。

6.2.1 履约保证金退还方式：甲方通过银行转账方式退还至乙方以下指定账户，乙方需在合同终止后 5 个工作日内提供合法有效的收款凭证及账户信息。

- 开户名：_____/_____
- 开户行：_____/_____
- 银行账号：_____/_____

6.2.2 履约保证金退还时间：若乙方无违约情形，甲方在合同履行完毕且双方完成最终结算、物业交接手续办理完毕后 30 个工作日内退还全部履约保证金；若存在需扣除部分保证金的情形，甲方在扣除相应款项后 15 个工作日内退还剩余保证金，并向乙方出具书面扣除说明及依据。

6.2.3 履约保证金退还条件：乙方已按合同约定完成全部物业服务义务，包括但不限于设施设备维护、环境卫生保洁、安全秩序维护等，经甲方验收合格；乙方已结清所有应向甲方支付的费用（如违约金、损害赔偿金等）；乙方已完成与甲方或后续物业服务企业的物业资料、设施设备、场地等交接工作，无遗留问题。

6.2.4 履约保证金不予退还的情形：合同履行期间，乙方单方面解除合同或擅自终止服务，导致甲方产生损失的；乙方未按合同约定提供符合标准的物业服务，经甲方书面通知后逾期 10 日仍未整改到位，或累计 3 次以上整改不合格的；乙方因违约行为给甲方或业主造成直接经济损失，且损失金额超过履约保证金数额，或拒不承担赔偿责任的；乙方擅自将本合同项下的物业服务义务转包、分包给第三方的；合同终止后，乙方未按约定办理交接手续，或遗留问题未在指定期限内解决，影响甲方正常运营或正常使用的；乙方存在其他严重违反合同约定或法律法规规定的行为，导致合同目的无法实现的。存在上述情形之一的履约保证金不予退还。

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 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，甲方有权解除合同。

八、合同款项支付

8.1 合同款项的支付方式及进度安排

付款方式：服务费按月支付，先服务经履约验收合格后付款，甲方每月 30 日前向乙方支付上月度的物业服务费用；物业服务费用分 12 期按月支付，第一期至第十一期每期费用为 307880 元/月，第十二期费用为 322717.05 元/月；乙方提供增值税专用发票。

九、税费

9.1 本合同执行中相关的一切税费均由乙方负担。

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，明确履约验收的时间、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内容做好相应配合工作。

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，甲方邀请参加本项目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书的参考资料。

10.5 甲方成立验收小组，按照采购合同的约定对乙方的履约情况进行验收。验收时，甲方按照采购合同的约定对每一项技术、服务、安全标准的履约情况进行确认。验收结束后，验收小组出具验收书，列明各项标准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返还条件挂钩。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，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《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，甲方向乙方偿付拒绝接受服务合同价款总值 5% 的违约金。

11.2 甲方无故逾期验收和办理合同款项支付手续的，甲方应按逾期付款总额 / 每日向乙方支付违约金。

11.3 乙方逾期提供服务的，乙方应按逾期提供服务合同总额每日千分之六向甲方支付违约金，由甲方从待付合同款项中扣除。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，乙方应向甲方支付合同价款总额 5% 的违约金，如造成甲方损失超过违约金的，超出部分由乙方继续承担赔偿责任。

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，并可单方面解除合同。

十二、不可抗力事件处理

12.1 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。

12.2 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。

12.3 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

13.1 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，由甲方住所地人民法院管辖。

十四、合同生效及其它

14.1 合同经双方法定代表人或授权委托代表人签字并加盖单位公章后生效。

14.2 本合同未尽事宜，遵照中华人民共和国现行法律法规有关条文执行。

14.3 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：江苏省产品质量监督检验研究院

地址：南京秦淮区光华东街5号

法定代表人或授权代表：

联系电话：

乙方：招商局物业管理有限公司

地址：深圳市南山区招商路招商大厦

法定代表人或授权代表：

联系电话：

签订日期：2026年3月15日

附件1：物业管理服务人员需求

项目地点	部门职能	岗位	同时在岗人数	岗位所需总人数	备注（岗位所需服务时长或时段、需具备的上岗资格证、人员学历、工作经验等要求）
秦淮区光华东街5号、3号	服务中心	项目经理	1	1	专科及以上学历，责任心强，素质好，有丰富的项目管理经验和较强的组织协调能力，持物业管理相关培训证书，负责消控的检查管理，具有建（构）筑物消防员或消防设施操作员证的优先；经采购人面试合格后方可上岗。
	公用设施设备维护服务	高配工（配电房值班电工）	1	4	全年24小时值守，持有特种作业操作证（高压电工作业）
	保洁服务	保洁员（领班）	1	1	女性，五官端正，体态匀称，手脚勤快。
		保洁员	12	12	仪表端庄、五官端正，身体健康，责任心强，吃苦耐劳，具有保洁服务工作经历。
		生活垃圾清运工	1	1	

	保安服务	保安人员（领班）	1	1	男性，专科及以上学历。
		保安员（含巡逻岗）	24小时，工作日白班3人在岗，需立岗，其余所有时间段全年至少2人在岗	8	全年24小时职守，工作日白班3名安保，需立岗，其他时间每班至少2名安保，3小时一次巡逻，配合收发快递大宗物品搬运。需持保安员证，五官端正，形象良好，身体健康，男性。
		消控岗	1	4	全年24小时，持有建（构）筑物消防员或消防设施操作员证。
	会议服务	会务	1	1	女性，仪表端庄、五官端正，身体健康，有会务工作经验。经采购人面试合格后方可上岗。
		收发兼会务	1	1	女性，仪表端庄、五官端正，身体健康，有会务工作经验。配合采购人办公室做好邮件、报刊收发。经采购人面试合格后方可上岗。
江宁滨江开发区天成路36号	服务中心	综合主管	1	1	专科及以上学历，有较强的组织领导能力和协调能力。
	公用设施设备维护服务	高配工（配电房值班电工）	1	3	全年24小时值守，持有特种作业操作证（高压电工作业）
	保洁服务	保洁员	4	4	仪表端庄、五官端正，身体健康，责任心强，吃苦耐劳，具有保洁服务工作经历。
	保安服务	保安员（含巡逻岗）	2	5	全年24小时职守，每班2名安保，白班需立岗，3小时一次巡逻。需持保安员证，五官端正，形象良好，身体健康，男性。
		消控岗	1	3	全年24小时。持有建（构）筑物消防员或消防设施操作员证。
信网中心（苏州市吴中区吴中大	保洁服务	保洁员	2	2	仪表端庄、五官端正，身体健康，责任心强，吃苦耐劳，具有保洁服务工作经历，女性。
	保安服务	保安员（含巡逻岗）	1	1	负责园区内本部门的安保，白班，需持保安员证，五官端正，形象良好，身体健康，男性。

道1368号D楼）					
信网中心（苏州市高新区雁荡山路）	保洁服务	保洁员	1	1	仪表端庄、五官端正，身体健康，责任心强，吃苦耐劳，具有保洁服务工作经历，女性。
	保安服务	保安员（含巡逻岗）	1	1	负责园区内本部门的安保，白班，需持保安员证，五官端正，形象良好，身体健康，男性。
共计55人，其中光华东街34人；滨江开发区16人；苏州信网中心5人。					

乙方须按投标文件所列人员全部上岗，乙方为本项目服务的团队人员更换后，须符合投标文件上对该岗位的配置要求。甲方认为需要更换的人员，乙方应在甲方规定的时间内进行更换，且符合投标文件的要求。