南京市政府采购合同

合同编号:LCHJ20260210

项目名称:雨花台区文化大厦2026-2028年保洁服务项目

采购单位:南京市雨花台区机关事务管理服务中心

服务单位:南京乐辰居物业管理有限公司

签订日期:2026年2月

南京市市场监督管理局

南 京 市 财 政 局 监制

采购人：南京市雨花台区机关事务供应商：南京乐辰居物业管理有限管理服务中心（以下称甲方）　　公司（以下称乙方）

住所地：南京市雨花台区雨花南路住所地：南京市雨花台区西善桥街2号　　道善创文化园4层4180室

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》等法律法规的规定，甲乙双方按照本项目的招标结果签订本合同。

第一条 合同标的

雨花台区文化大厦办公楼2026-2028年保洁服务

一、项目座落位置：竹影路5号。

二、保洁服务委托管理期限：**三年（2026年2月16日—2029年2月15日），合同一年一签，本年服务期限届满、服务通过甲方验收后（月考核分数＞80分，全年10次以上），续签次年合同。**

第二条 委托管理事项

雨花台区文化大厦办公楼2026-2028年保洁服务范围包括1-3号办公大楼公共区域、地下停车场、机房以及外场等公共区域的保洁。

第三条 合同总价款及支付方式

一、本合同项下壹年管理服务费用人民币总价款为人民币（大写）**壹佰柒拾叁万捌仟零贰拾元整（¥1738020.00）**。该价款包含服务过程中的人工工资、社保、合理利润、税金、管理费等相关费用，不包含甲方依据《雨事管纪〔2017〕3号》和行政例会文件同意为服务外包人员发放的节日福利。

二、付款方式：

1、于每月15日前与甲方结算上一个月的费用，付款前乙方应按甲方的要求开具等额完税发票。

2、保洁服务实行月度考核，考核分数＞80分，全额支付服务费；考核分数≤80分，每少一分，扣减当月1%的服务费（考核细则详见附件）。

第四条 人员配置标准

1、项目主管：1人

2、保洁员：28人

合计29人

乙方配备的人员应当形象良好，若甲方认为乙方配备人员不符合要求，有权要求乙方调换，乙方应在7日内撤换；逾期撤换的，按照100元/人/天支付违约金。

乙方配备的人员特别是保洁主管，未经甲方书面同意不得擅自更换；擅自更换项目主管的，按照合同总价的1%支付违约金；擅自更换其他人员的，按照500元/人支付违约金。

第五条 组成本合同的有关文件

下列关于本项目的招投标文件或与本次招投标活动方式相适应的文件及有关附件是本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力，这些文件包括但不限于：

一、乙方提供的投标文件和报价表；

二、中标通知书；

三、甲乙双方商定的其他文件。

上述组成本合同的文件如有不一致之处，以采购人指定为准。

第六条 双方权利义务

一、甲方权利义务

（一）代表和维护产权人及使用人的合法权益；

（二）不得干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理活动；

（三）负责处理非乙方原因而产生的各种纠纷；

（四）审定乙方撰写的管理服务制度；

（五）检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况；

（六）审定乙方提出的管理服务年度计划及财务预决算；

（七）在管理公司管理期间，甲方免费提供办公用房一间（约㎡），提供给入驻企业使用，产权归甲方所有；

（八）提供乙方进行管理服务所必须的水、电供应和设施设备的维护及更新；

（九）协助乙方做好服务管理工作并提供必要的工作条件；

（十）法规、政策规定由甲方承担的其他责任。

二、乙方权利义务

（一）乙方对在工作过程中接触到的甲方的任何信息、资料、文件、数据（无论是纸质的还是电子的）等，均负有保密责任，不得向他人泄露。乙方应定期对员工进行保密教育，不该看的不看；不该听的不听；不该说的不说。重点岗位人员必须签订保密承诺书，如乙方人员违反上述保密规定，应承担相应法律责任。

（二）在本项目管理区域内设立专门机构负责本项目的日常管理工作，并委派有岗位资质的人员履行本合同；

（三）自主开展各项管理活动，但不得有任何损害、侵害政府、甲方、使用人及他人的合法权益的行为，不得利用提供管理服务的便利获取不当利益；

（四）根据有关法律、法规的规定和本合同的规定，向甲方收取管理服务费用；

（五）建立、健全本项目的台账，建立健全本项目员工花名册；

（六）合同终止时，向甲方移交全部管理用房、档案资料和属甲方所有的其他资产，并办理交接手续；

（七）乙方应规范用工，支付保洁人员的工资、社会保险、劳保福利等相关费用，因用工产生的劳资、工伤等纠纷均由乙方负责处理解决，甲方不承担任何责任和经济赔偿。

（八）根据有关法律、法规、本合同的规定及本项目的实际情况，在合同签订后5个工作日内制定服务管理制度及管理方案、年度管理计划、资金使用计划及决算报告等工作目标；逾期完成的，按照100元/天支付违约金。

（九）法规、政策规定由乙方承担的其他责任。

三、在管理过程中，因下列因素所致的损害，不论其为直接或间接，均构成对乙方的免责事由，乙方均不负赔偿之责：

（一）天灾、地震等不可抗力的事由所致的损害；

（二）暴动、持械抢劫、破坏、爆炸、火灾、刑事犯罪等违法行

为等事由所致的损害，但因乙方故意或过失所致，不在此限；

（三）因本合同标的物本身固有瑕疵所致的损害；

（四）因甲方或第三者之故意、过失所致的损害；

（五）因甲方或使用人专有部分的火灾、盗窃等所致的损害。

（六）因乙方书面建议甲方改善或改进管理措施，而甲方未采纳所致的损害；

（七）本合同标的物之共用部分（含共用部位、共用设备设施）自然或人为的任何损坏。但因乙方故意或过失所致的，不在此限；

四、为维护公众、甲方及使用人的合法利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄露、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等情况，乙方因采取紧急避险措施造成财产损失的，按有关法律规定处理。

第七条 质量保证

一、建立质量管理体系并有效运行，管理服务能够接受质量审核。

二、各项服务标准、质量和承诺指标及所采取的措施详见“采购文件及响应文件”。

三、其他管理服务质量要求按南京市有关标准执行。

第八条 违约责任

1、甲乙双方任何一方要求终止本合同时，应提前30日以书面形式通知对方，经双方协商一致后方可解除；如无正当理由突然提前终止协议的，应按照合同总价的1%向对方支付违约金；并对由此给对方造成的经济损失应给予赔偿。

2、甲方对乙方服务质量的考核连续三个月不合格，甲方约谈乙方并通知乙方整改后仍不合格视为不符合甲方使用要求，甲方有权解除合同；

3、如遇自然灾害等不可预见情况而不能履约，不追究对方违约责任。

第九条 合同的变更和终止

一、除《政府采购法》第50条第二款规定的情形外，本合同一经签订，甲乙双方不得擅自变更、中止或终止合同。

二、本合同终止时，乙方应移交管理权，撤出本项目，协助甲方作好服务的交接和善后工作，移交或配合甲方移交管理用房和管理的全部档案资料等。

三、本管理合同终止后，在新的管理企业接管本项目前，除甲方要求乙方提前撤离外，新老管理公司的交接过渡期最长为1个月，在此期间乙方应提供过渡期管理服务，过渡期管理服务标准和服务费标准不变，由乙方收取；1个月过渡期满后，必须按规定进行交接、撤离。

第十条 合同的转让

乙方不得擅自部分或全部转让其应履行的合同义务，否则甲方有权解除合同，乙方应按照合同总价的1%向甲方支付违约金。

第十一条 争议的解决

一、因履行本合同引起的或与本合同有关的争议，甲、乙双方应首先通过友好协商解决，如果协商不能解决争议，则采取以下第1种

方式解决争议：

1、向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼；

2、向南京市仲裁委员会按其仲裁规则申请仲裁。

二、在诉讼期间，本合同应继续履行。

第十二条 诚实信用

乙方应诚实信用，严格按照投标文件要求和承诺履行合同，不向甲方进行商业贿赂或者提供不正当利益。

第十三条 合同生效及其他

一、本合同自双方签字盖章后生效。

二、本合同自2026年2月16日至2027年2月15日止。

三、本合同一式四份，甲乙双方各执一份，两份报送政府相关管理部门备案。

四、投标文件作为本合同的组成部分。

五、甲方综合考虑当前市场环境尤其是用工环境，为凝聚服务队伍向心力，营造温馨、关怀、和谐的工作氛围，在相关职工收入较低的情况下，甲方依据《雨事管纪〔2017〕3号》和行政例会文件同意为服务外包人员发放节日福利。

六、为做好高温作业和高温天气作业职工劳动保护工作，高温费由甲方另行据实发放。

七、附件一、二、三为本合同的组成部分。

八、本合同应按照中华人民共和国的现行法律进行解释。

以下无正文

甲　方：（盖章）

代表人：

电话：

日　　期：2026年 2月 13日

乙　方：（盖章）

代表人：

电话：

开户银行：

账号：

日　　期：　　年　　月　　日

附件一：考核细则

甲方对乙方的检查考核分为日检、周检、月检及抽查四种：

1、甲方按本合同约定的标准对乙方服务质量进行日检、周检、月检查及抽查；

2、每月月底，甲方将根据当月每日、周、月检查考评，如当月乙方未接到甲方不合格通知，则视为乙方当月服务质量合格；

3、甲方对乙方服务质量的考核连续三个月不合格，甲方约谈乙方并通知乙方整改后仍不合格视为不符合甲方使用要求，甲方有权解除合同；

4、每发生一次客户有效投诉，乙方应向甲方支付500元违约金；

5、甲方每发现一次乙方员工行为规范及仪容仪表不符合约定标准的，乙方应向甲方支付500元违约金；

6、未及时提交合同规定的计划、物料使用情况等，每次扣除乙方100元/次。

7、未达到每月2次质检的，扣除乙方50元/次。

8、在合同约定服务范畴内未及时配合甲方工作，视情况扣除乙方100元/次。

9、未按规定合理的使用耗材，扣除当事人50元/次，造成损失的，乙方需承担全部赔偿责任。

10、甲方不定期抽查乙方人员出勤情况，脱岗人员扣除100元/人/次。

附件二：考核标准

（一）、楼内共用区域：

1、地面：

电梯前厅，每日拖擦1次；无电梯的楼内通道和楼梯，每日拖擦1次；有电梯的楼内通道 和楼梯，每周拖擦1次；大堂、门厅大理石、花岗石地面，每日拖擦2次，定期保养，保持材 质干净、有光泽。

2、墙面：

涂料材质的墙面及2米以上贴砖墙面，每月清扫1次，保持无蛛网、无明显污渍；2米以下贴砖墙面，每周抹擦1次，保持表面干净、无污渍。

3、楼梯扶手、电梯按钮、照明开关按钮，每日擦抹一次，保持表面干净、无污渍。

4、栏杆、窗台、消防栓、标识牌等共用设施，每周擦抹一次，保持表面干净、无污渍。

5、天花板、共用照明灯具，每月除尘一次，目视无污渍、无蛛网。

6、门、窗等玻璃，每月擦拭1次，其中门厅玻璃每周擦拭1次，目视洁净、光亮、无污 渍。

7、天台、屋顶，保持清洁、无垃圾。

8、电梯轿厢，每日清扫、擦拭1次；每月对电梯门壁上光一次，表面光亮、无污渍。

（二）、楼外共用区域：

1、硬化道路地面：每日清扫1次，其中广场砖地面每周拖擦或冲洗1次，目视地面干净，地面垃圾滞留时间不超过1小时。

2、绿地、明沟：每周清理1次，无杂物、无积水。

3、共用照明灯具、宣传栏、小品等：每周擦抹一次，目视无污渍、明亮清洁(2米以上部分每月擦抹、除尘一次)。

4、水景：打捞漂浮杂物，保持水体清洁，水面无漂浮物；定期对水体投放药剂或进行其它处理，保持水体无异味。

5、积水、积雪清扫及时。

6、雨污、地下管道疏通及时。

（三）、公共卫生间：每天全面清洁 4 次，保持无明显异味。

（四）、垃圾的收集与处理：

1、生活垃圾日产日清日运，垃圾袋装化，垃圾桶、果壳箱无满溢现象，保持垃圾桶清洁无异味。

2、设有垃圾中转站的，根据实际需要进行冲洗、消杀，有效控制蚊、蝇等害虫孳生。

附件三：保洁服务考核表

序号	考核项目	考核内容	分值	考核分数
1	楼内共用区域	地面	5	
		墙面	5	
		楼梯扶手、电梯按钮、照明开关按钮等	5	
		栏杆、窗台、消防栓、标识牌等共用设施	5	
		天花板、共用照明灯具等	5	
		门、窗等玻璃	5	
		天台、屋顶	5	
		电梯轿厢	5	
2	楼外共用区域	硬化道路地面	5	
		绿地、明沟	5	
		共用照明灯具、宣传栏、小品等	5	
		水景	5	
		积水、积雪清扫及时	5	
		雨污、地下管道疏通及时	5	
3	公共卫生间	每天全面清洁，保持无明显异味	10	
4	垃圾的收集与处理	生活垃圾日产日清日运，垃圾袋装化，垃圾桶、果壳箱无满溢现象，保持垃圾桶清洁无异味	10	
		设有垃圾中转站的，根据实际需要进行冲洗、消杀，有效控制蚊、蝇等害虫孳生 专业培训与考核	10	
注：依据各项考核内容服务效果进行评分，具体内容参考本项目考核标准和服务内容。			100	