2025083

# 江苏省政府采购合同

项目名称：汉中门大街145号院物业管理服务

项目编号：JSZC-320000-SCZX-G2025-0663

甲方（买方）：江苏省数据局（江苏省政务服务管理办公室）

乙方（买方）：江苏省统计局

丙方（买方）：江苏省知识产权局

丁方（卖方）：江苏省省级机关物业管理中心（江苏省省级机关资产管理中心）

甲、乙、丙、丁四方根据江苏省政府采购中心关于汉中门大街145号院物业管理服务项目（项目编号JSZC-320000-SCZX-G2025-0663）的公开招标结果，签署本合同。

一、采购标的

1.1 产品/服务内容：汉中门大街145号院物业管理服务，详见（项目编号 JSZC-320000-SCZX-G2025-0663）招标文件第四章采购需求中的相关内容。

1.2 合同期限：本次招标有效期叁年，合同一年一签。本合同期限为壹年，自2025年12月10日至2026年12月9日。

1.3 补充条款：汉中门大街145号院分一、二期大楼，其中一期大楼总建筑面积 12476.33 平方米，目前有省数据局（省政务办）、省级机关住房资金管理中心、省住建厅行政审批处、省市场监督管理局档案资料室 4 家单位共同使用；二期大楼总建



扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

筑面积 98287 平方米，目前有省数据局（省政务办）、省统计局、省知识产权局 3 家单位共同使用。丁方应按（项目编号 JSZC-320000-SCZX-G2025-0663）招标文件要求及本合同约定，为包括上述 6 家单位在内的整个一、二期大楼提供物业服务。

## 二、合同金额

2.1 根据江苏省政府采购中心签发的本项目《中标通知书》，本合同价款为人民币壹仟零贰拾陆万肆仟叁佰柒拾叁元整（￥10,264,373 元）含税。其中，一期大楼人民币壹佰叁拾贰万柒仟壹佰叁拾玖元捌角（￥1,327,139.80 元），含税及部分设施设备维保费人民币捌万叁仟壹佰捌拾元整（￥83,180 元）；二期大楼为人民币捌佰玖拾叁万柒仟贰佰叁拾叁元贰角（￥8,937,233.20 元），含税及部分设施设备维保费人民币肆拾捌万叁仟零玖拾元整（￥483,090 元）。合同价款包含所有丁方提供合同约定产品和服务的报酬及丁方提供合同中产品和服务所支出的必要费用，除本合同专门约定的条款外，甲、乙、丙方不再向丁方支付其他任何费用。丁方开户信息如下：

开户名：江苏省省级机关物业管理中心（江苏省省级机关资产管理中心）

开户行：交通银行南京鼓楼支行

账　号：320006604010149010694

2.2 一期大楼物业服务费由该楼 4 家单位按分摊比例分别向丁方支付，详见附件 1《一期大楼物业服务费分摊表》。

二期大楼物业服务费由该楼 3 家单位按分摊比例分别向丁方支付，详见附件 2《二期大楼物业服务费分摊表》。

2.3 合同金额包含的物业人员配置

2.3.1 一期大楼

| 序号 | 类别 | 岗位名称 | 人数 |
|---|---|---|---|



扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1 | 服务 | 会议服务 | 2 |
| 2 | 安保 | 北门厅 | 1 |
| 3 | | 巡逻岗 | 1 |
| 4 | | 监控室值班 | 4 |
| 5 | 维修管理 | 楼层设施设备巡查及维修 | 2 |
| 6 | | 配电房值班 | 4 |
| 7 | 保洁 | 室内外保洁 | 4 |
| | 合　计 | | 18 |

2.3.2 二期大楼

| 序号 | 类别 | 岗位名称 | | 人数 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 安保（40人） | 安保主管 | | 1 |
| | | 院区北大门岗、北广场岗 | | 4 |
| | | 院区南大门岗 | | 8 |
| | | 政务服务大厅北门厅岗、巡查岗 | | 2 |
| | | 公共交易场所开评标区秩序维护岗 | | 2 |
| | | 四楼A厅 | | 1 |
| | | 5—8层机关办公区各楼层主入口（5楼A厅白班、晚班，6—8楼B厅白班） | | 5 |
| | | 院区及楼内各楼层巡逻岗 | | 4 |
| | | 交通停车管理 | 院内道路管理，地面车位、机械车库停车引导 | 3 |
| | | | 负一、负二地下车库 | 2 |
| | | 安防、消防中控室 | | 8 |



扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 2 | 绿化保洁（43人） | 绿化主管 | | 1 |
| | | 绿化工 | | 3 |
| | | 保洁主管 | | 1 |
| | | 室外室内保洁 | | 38 |
| 3 | 会议服务（27人） | 服务部主管 | | 1 |
| | | 会议室、接待室 | 省数据局机关 | 3 |
| | | | 二期三、四楼 | 1 |
| | | | 二期一、二楼 | 1 |
| | | | 省统计局 | 3 |
| | | | 省知识产权局 | 2 |
| | | 会议室影响话筒、投影等设备保障 | | 1 |
| | | 开评标室服务保障岗位 | | 4 |
| | | 领导办公室 | 省数据局 | 1 |
| | | | 省知识产权局 | 1 |
| | | | 省统计局 | 1 |
| | | 5302会务部24小时值班 | | 4 |
| | | 机关办公区机动岗（服务前台值班、报纸期刊信件收发、值班室服务、其他辅助工作等） | | 4 |
| 4 | 设施设备管理维修（22人） | 工程部主管 | | 1 |
| | | 配电房值班电工 | | 8 |
| | | 楼层日常巡查、水电维修、用水用电管理 | | 5 |
| | | 中央空调机组、地源热泵房运行值 | | 2 |



扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | 班，包括开机关机，监测数据等 | |
| | | 电梯运行巡检管理，包括日常轿厢、层站门检查，因节能需要每日规定时间点开、关电梯等。 | 1 |
| | | 工程部休息日、节假日值班及日常报修受理、派单安排等 | 4 |
| | | 智能照明、楼宇自控、能耗监测、机动车道闸等弱电系统日常检查，发现故障对接联系专业维保单位 | 1 |
| 合计 | | | 132 |

2.3.3 一、二期共用管理人员

| 序号 | 类别 | 岗位名称 | 人数 |
|---|---|---|---|
| 1 | 管理（3人） | 项目经理 | 1 |
| | | 劳资财务综合员，资料、库房管理员 | 2 |
| | 合计 | | 3 |

## 三、技术资料

3.1 丁方应按采购文件规定的时间向甲、乙、丙方提供有关技术资料。

3.2 没有甲、乙、丙方事先书面同意，丁方不得将由甲、乙、丙方提供的有关合同或任何合同条文、规格、计划、图纸、样品、数据或资料提供给与履行本合同无关的任何第三方。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。甲、乙、丙方向丁方提供的任何资料、文件和信息，在丁方服务结束后，丁方均应及时归还甲、乙、丙方，电子文档的应从自己的电脑等存储设备上永久删除。丁方人员违反上述保密规定，丁方应承担相应法律责任。



扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

本条款为独立条款，不论本合同是否签署、变更、解除或终止等，本条款均独立且长期有效。

四、转包或分包

4.1 本合同范围内产品或服务，应由丁方直接供应，不得转让他人供应。

4.2 除非得到甲、乙、丙方的事先书面同意，丁方不得部分分包给他人供应。

4.3 如有转让和未经甲、乙、丙方事先书面同意的分包行为，甲、乙、丙方有权解除合同并追究丁方的违约责任。

五、服务承诺

5.1 服务承诺：按约定的服务项目和内容提供物业服务。

六、物业服务地点

6.1 物业服务地点：南京市建邺区汉中门大街 145 号大院。

七、合同款支付

7.1 付款方式：签订合同后首付年物业管理费的 30%，其余部分按考核情况于次年 6 月 11 日之前支付年度合同金额的 50%，12 月 10 日之前支付年度合同金额的 20%。在支付款项前，丁方需提供符合买方要求的发票，否则买方可以拒绝付款。

八、税费

8.1 本合同执行中相关的一切税费均由丁方负担。

九、合同金额说明

9.1 本合同价款已包含服务期内物业服务人员工资、五险、公积金、加班费等所有相关费用，以及市场因素和成本变化状况的风险（除政策性费用调整外），合同期内不予调整。如在合同有效期内，国家行政主管部门出台提高最低工资标准及最低社会保险缴纳基数标准的，丁方可向甲、乙、丙方以及一期大



扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

楼使用单位申请，甲、乙、丙方以及一期大楼使用单位根据部门预算情况，并经单位领导同意，可适当补偿。

9.2 本合同金额包含一期大楼电动伸缩门维保、消防设施维保及检测、安防监控维保、净水器维保、电梯维保年检、机动车道闸维保费；包括二期大楼电动伸缩门维保、消防设施维保及检测、配电房维保、人行道闸维保、电梯维保年检、机械车库年检、防雷检测、生活水箱清洗及水质检测费用。

9.3 本合同金额不含前述 9.2 以外的其他设施设备维保费、年检费；不含大楼设施设备大中修、更新、改造、增加，以及外立面幕墙玻璃自爆维修更换等；不含干挂石材外墙、玻璃幕墙外墙定期清洗。以上各类费用由一、二期大楼相关使用单位分摊支出。

9.4 本合同金额不含大楼花卉绿植租摆费用，大楼花卉绿植租摆由使用单位委托第三方专业花卉公司进行。

9.5 本合同金额不含水、电、气能耗费用，能耗费用由各使用单位分摊。

9.6 维修材料、会务用品（瓷杯、水壶、茶叶等）、保洁设备及卫生用品（扫地车、洗地机、尘推车等，卫生间卷纸、擦手纸等）、买方值班室值班用品及一次性洗漱用品、保洁耗材、大型苗木绿植等由各使用单位提供，或丁方购买后向使用单位实报实销。

9.7 若买方需要卖方提供采购服务需求清单之外的其它定制服务（包括但不限于客房服务、搬家、货运、人员外派借用等），由双方另外商定。

十、考核

10.1 考核方案及要求：甲、乙、丙方有权对丁方保安、保洁、会议服务、设备管理等各项物业服务工作进行检查考核（检查考核细则详见本项目招标文件采购需求附件《汉中门大街 145



扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

号院物业服务考核细则》）。

10.2 进场和退场交接及要求：按甲、乙、丙方时间要求进场。合同到期后，如不再续约，将在合理时间内尽快退场，并按物业管理有关规定做好交接。

## 十一、违约责任

违约责任：详见物业服务检查考核细则。

11.1 考核与费用扣减

11.1.1 考核实施与费用结算按本合同第 10.1 条执行。经履约评价考核，得分在 90 分以下的，每低 1 分，从当期应付丁方的物业管理费总额中扣除人民币伍仟元整（￥5,000.00）。扣除的物业管理费，归属于扣款发生时支付当期物业费的甲、乙、丙方，丁方对此无异议。

11.1.2 考核得分在 80 分（不含）以下的，甲、乙、丙方有权向丁方发出书面整改函。丁方应在收到整改函后 1 个月内完成整改并提请复查。若丁方未在期限内整改或整改后复查仍不合格的，甲、乙、丙方有权向丁方发出合同中止函。

11.2 在管理期内，丁方如因自身履约不到位导致发生安全生产等重大事故，甲乙丙方有权提前终止合同并依法追究丁方责任，赔偿甲乙丙方的经济损失。

11.3 服务内容及标准尚未明确的，参照甲、乙、丙方招标文件及丁方投标文件相关内容。

11.4 丁方未能按照合同约定的服务内容完成物业服务项目的，甲、乙、丙方在物业费用结算时根据报价表（见投标书）中金额扣除相应费用。

11.5 本合同中所述“损失”，包括但不限于实际损失、预期利益以及为维权所产生的律师费、保全费等一切直接和间接损失。

11.6 买方支付费用均以分摊的比例各自为限，丁方不得向



扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

任一买方要求支付其余买方的相关费用。

## 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、本合同组成文件

招投标文件或与本次采购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。除本合同另有约定外，组成本合同的文件及优先解释顺序如下：

13.1 本合同；

13.2 丁方针对本项目的投标文件；

13.3 江苏省政府采购中心签发的《中标通知书》；

13.4《汉中门大街 145 号院物业管理服务招标文件（项目编号 JSZC-320000-SCZX-G2025-0663）》；

13.5 各方商定的其他文件等。

## 十四、诉讼

14.1 各方在执行合同中所发生的一切争议，应通过协商解决。如协商不成，可向合同签订地法院起诉，合同签订地在此约定为甲、乙、丙方所在地。因违约造成的诉讼等纠纷产生的律师费、诉讼费、保全费等维权费用由违约方承担。

## 十五、合同生效及其它

15.1 合同经各方法定代表人或授权委托代表人签字并加盖



扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

单位公章或合同专用章后生效。

15.2 本合同未尽事宜，遵照《民法典》、《政府采购法》等有关条文执行。

15.3 本合同正本一式五份，具有同等法律效力，甲、乙、丙、丁方及财政监管部门各执一份。

15.4 各方确认下列通讯地址及联系人是办理本合同委托事务向对方履行通知义务、送达法律文件的通讯地址及联系人：

甲方确认其联系人为邵应冠 ，地址：南京市汉中门大街145号 ，邮编：210019 ，电话：15295757089。

乙方确认其联系人为温韬，地址：南京市汉中门大街 145号 ，邮编：210019 ，电话：18913394587。

丙方确认其联系人为沈陶平，地址：南京市汉中门大街145号 ，邮编：210019 ，电话：18112991277。

丁方确认其联系人为邢来军，地址：南京市鼓楼区龙园中路碧树园86号四楼，邮编：210003，电话：13951001028。

如果一方需要变更通讯地址或联系人，需提前七日书面通知其他方，否则，一方按原通讯地址、联系人通知其他方或向其他方邮寄法律文件的，自交邮之日起第三日或签收之日（以时间在前者为准）视为送达其他方。

附件：1. 一期大楼物业服务费分摊表

2. 二期大楼物业服务费分摊表

3.二期大楼各单位面积表

4.汉中门大街145号院物业服务考核细则



扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

甲方：江苏省数据局（省政务办）　乙方：江苏省统计局

授权代表：　　授权代表：

丙方：江苏省知识产权局　　丁方：江苏省省级机关物业管理中心

（江苏省省级机关资产管理中心）

授权代表：　　授权代表：

签订日期：2025 年 12 月 19 日

附件 1

## 一期大楼物业服务费分摊表

| 单位名称 | 使用面积+公摊面积（㎡） | 分摊比例 | 分摊金额（元/年） |
|---|---|---|---|
| 省市场监督局档案室 | 1634.40 | 13.10% | 173855.31 |
| 省住建厅行政审批处 | 2021.17 | 16.20% | 214996.65 |
| 省级机关住房资金中心 | 2021.17 | 16.20% | 214996.65 |
| 省数据局（省政务办） | 6799.60 | 54.50% | 723291.19 |
| 合计 | 12476.33 | 100% | 1327139.80 |

附件 2

## 二期大楼物业服务费分摊表

| 单位名称 | 建筑面积（含分摊面积）$m^2$ | 分摊比例 | 年物业费（元/年） |
|---|---|---|---|
| 省数据局（省政务办） | 68977 | 70.18% | 6272150.30 |
| 省统计局 | 19607 | 19.95% | 1782978.00 |
| 省知识产权局 | 9703 | 9.87% | 882104.90 |
| 合 计 | 98287 | 100% | 8937233.20 |



扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

附件 3

# 二期大楼各单位面积表

| 单位名称 | 楼层 | 所在楼层建筑面积（$m^2$） | 所占比例 | 负一、负二层建筑面积分摊（按地上各单位建筑面积比例分摊） $m^2$ | 合计建筑面积（$m^2$） |
|---|---|---|---|---|---|
| 省数据局（省政务办） | 1-5 | 44411 | 70.18% | 24566 | 68977 |
| 省统计局 | 7-8 | 12624 | 19.95% | 6983 | 19607 |
| 省知识产权局 | 6 | 6248 | 9.87% | 3455 | 9703 |
| 合　计 | | 63283 | 100% | 35004 | 98287 |



扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

附件 4

# 汉中门大街 145 号院物业服务考核细则

| 项目 | 考核标准 | 分值 | 评分细则 | 得分 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目经理在岗情况 | 项目经理对接各使用单位，服从工作安排，协助落实做好安全生产、值班值守等工作，工作期间外出未事先请假擅自脱岗情况。 | 10 分 | 未按要求落实，检查中每发现一次扣 2 分，直至分值扣完。 | |
| 基础部分 | ①落实消防安全、用电安全管理；②节电、节水、垃圾分类、院区绿植养护工作；③按招标要求，落实物业服务团队人员配备；④各项服务管理规范、制度建立；⑤建立健全日常服务管理台账。 | 20 分 | 检查中每发现一例不符合标准，扣 1 分，直至分值扣完。 | |
| 保洁服务 | ①室内外保洁责任到人，巡查记录完善，监督检查得力；②院内垃圾清扫及时，拖运及时，日产日清；③路面无泥土，无纸屑，无烟头；④化粪池、雨水井、污水管等疏通及时、沟渠通畅。 | 10 分 | 检查中每发现一例不符合标准，扣 1 分，直至分值扣完。 | |
| 设备管理维护 | ①提供 24 小时维修、接报服务，设备维修小修不过夜，急修及时率达到 95%以上；②完善设施设备的运行制度和维护保养制度，各类专业设备维修人员持证上岗；③各类配电、监控值班人员值班记录准确，职责明确，无脱岗离岗现象，值班过程中做到会使用、会操作、会排除一般故障；④各类设备巡查制度落实；⑤协助做好能源节约工作。 | 20 分 | 检查中每发现一例不符合标准，扣 1 分，直至分值扣完。 | |
| 绿化养护 | ①建立日常绿化养护制度，实行专人负责，责任到人；②室内租摆养护配合及时，措施得力；③室外绿化株形整齐、无杂草、无枯萎，确保长势良好；④制止人为践踏、损坏花草树木。 | 10 分 | 检查中每发现一例不符合标准，扣 1 分，直至分值扣完。 | |



扫描全能王
3 亿人都在用的扫描 App

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 秩序维护 | ①实行 24 小时消防及安防巡查制度，做到人防与技防相结合；<br>②制定应急预案并组织演练，确保所有消防设施处于完好状态，因管理原因造成的火灾发生率为零；<br>③因管理原因造成的治安案件发生率为零；<br>④因管理原因造成的交通事故发生率为零；<br>⑤因管理原因造成的偷盗事故发生率为零。<br>⑥工作时段地下车库有人员巡视和引导车辆停放。 | 20 分 | 检查中每发现一例不符合标准，扣 1 分，直至分值扣完。 | |
| 会议服务 | ①会前对会场检查仔细，准备充分，布置及时；<br>②会中服务周到，会议参加人员满意度高；<br>③会后场内卫生清扫及时，保密纪律落实；<br>④落实大楼管理委员会和使用单位制定的开评标室管理规定。 | 10 分 | 检查中每发现一例不符合标准，扣 1 分，直至分值扣完。 | |
| 总得分 | | | | |



扫描全能王
3亿人都在用的扫描App