南京市政府采购合同（服务）

合同编号：

项目名称：南京晓庄学院方山校区学生公寓（F、G 区）、北操场看台和实验实训大楼物业服务

项目编号：JSZC-320100-JZCG-G2026-0126

甲方（买方）：南京晓庄学院

乙方（卖方）：南京旭之升物业有限公司

甲、乙双方根据南京市公共资源交易中心组织的南京晓庄学院方山校区学生公寓（F、G 区）、北操场看台和实验实训大楼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：南京晓庄学院方山校区学生公寓（F、G 区）、北操场看台和实验实训大楼物业服务

1.2 标的质量：学生公寓、北操场看台和实验实训大楼的安全保卫、消防、疾病防控、安全设施的日常维护、卫生保洁（垃圾清扫、清收、清运，室外下水道的定期疏通，灭四害等）、零星维修（水电供给、照明、空调、电开水器、门窗、家具等）、设施设备的日常维护、绿化养护等按招标文件及投标文件执行。

1.3 标的数量（规模）：提供以下区域内的安全秩序维护、环境保洁、工程维修、客服服务、绿化养护、场馆服务、楼宇服务、学生公寓管理、垃圾清运等服务。

F 区学生公寓（女生）（34、35 幢）紧邻北操场、学校东门。其建筑工程为一栋高层建筑，包括南北两排 16 层的条形高层和连接南北的 4 层裙房以及配建地下室组成，各功能分区有序、有机联系，流线清晰合理。地下室为非机动车库、设备用房局部设人防，战时为二等人员掩蔽部。总建筑面积 44055.49 ㎡，建筑基底面积 3458.18 ㎡。含地下 1 层，地上 16 层，其中地下一层层高 3.6m，首层层高 3.9m，其余层高均为 3.5m，最高建筑高度 59.50m（室外地面至檐口与屋脊的平均高度）。该大楼共有 8 部电梯，6 部客梯，2 部货梯。宿舍共 747 间，每间容纳学生 4 人，可容纳学生约 2958 人，床位数 2958 张。

G 区学生公寓（女生）（36~39 幢）共有 4 幢组团，建筑面积 45894.81 平方米，电梯 11 台，共有 969 间宿舍，其中普通宿舍 936 间（3796 床位），无障碍房间 20 间（40 个床位）。设置多个出入口，共有四个管理站。

北操场看台建筑面积 10382.28 平方米，占地面积 5863.98 平方米，三层楼，有功能用房，户外操场、篮球场。

实验实训大楼采用 4 栋教学单元围合共享中庭的布局，包含地上 8 层，地下 1 层。总建筑面积 57892.69 平方米，其中地上建筑面积 45323.72 平方米，地下建筑面积 12568.97 平方米。是以教学实训为主导的校园综合教学主楼，主要功能为实训教室、普通教室、数据中心等相应的教学及配套用房。每个单元两部垂直电梯，共设有电梯 8 台，其中 3 台为消防电梯。地下室功能平时为机动车停车库及设备用房，战时功能为核六级常六级二等人员掩蔽部、移动电站。该大楼为新建楼宇，物业进场后需完成开荒保洁工作并配合学校完成验收交接工作。

1.4 履行时间（期限）：2026 年 8 月 1 日至 2029 年 7 月 31 日。

服务期限：合同生效之日起三年，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。

1.5 履行地点：南京市江宁区弘景大道 3601 号。

1.6 履行方式：按招标文件及投标文件执行。

1.7 合同组成：关于本项目的招标文件、投标文件、工作说明书（如有）、绩效目标考核方法（如有）是本合同的组成部分，本合同未约定的，双方应当按照上述文件履行，如上述文件存在冲突的，以甲方选择的解释顺序为准。

二、合同金额

2.1 本合同金额为：人民币 11246761.79 元，（大写：壹仟壹佰贰拾肆万陆仟柒佰陆拾壹元柒角玖分）。

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。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。

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 本项目乙方无需缴纳履约保证金。

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。

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合同款的10%作为预付款，该预付款在支付合同款时分12次扣回，合同款按季度考核合格后支付。

8.1.2 满足合同约定支付条件的，中标供应商应向采购人开具合规增值税发票，中标供应商分公司不得代为开具本项目发票。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。

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，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合同总额5%的违约金。

11.2 甲方无故逾期验收和办理支付手续的，应按逾期付款总额每日万分之五向乙方支付违约金，但违约金最高不得超过合同总价的5%。

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五向甲方支付违约金，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5%的违约金。

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。

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）。

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。如协商不成的由甲方住所地人民法院管辖。

十四、合同生效及其它

14.1 本合同经双方加盖单位公章后生效。

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

14.3 本合同正本一式六份，具有同等法律效力，甲方、乙方各执三份。

甲方：南京晓庄学院（公章）

地址：南京市江宁区弘景大道 3601 号

法定代表人或授权代表：

联系电话： 025-86178559

乙方：南京旭之升物业有限公司（公章）

地址：南京市秦淮区应天大街越城天地 C3 栋 3 楼

法定代表人或授权代表：

联系电话：13913038652

签订日期：2026年7月23日