江苏省政府采购合同

项目名称：江苏省水利厅机关办公区物业服务

采购编号：JSZC-320000-SCZX-G2026-0174

甲方：（买方/采购人）江苏省水利厅机关后勤服务中心

乙方：（卖方/中标供应商）南京芳草青物业管理有限公司

甲、乙双方根据江苏省政府采购中心江苏省水利厅机关办公区物业服务项目公开招标的结果，签署本合同。

下列关于江苏省政府采购 JSZC-320000-SCZX-G2026-0174 号江苏省水利厅机关办公区物业服务项目的招标文件和乙方的投标文件是构成本合同不可分割的部分：

（一）招标文件

（二）乙方提交的投标文件和澄清材料

（三）合同条款及其前附表

（四）中标通知书

（五）资格证明文件

（六）甲方、乙方商定的其他必要文件

一、合同内容

1.1 标的名称：江苏省水利厅机关办公区物业服务

1.2 标的质量：物业管理服务包括基本服务、房屋维护服务、公用设施设备维护服务、工程维修服务、配电值班服务、消防监控服务、保洁服务、绿化服务、保安服务、客服及视频视讯会议保障服务等。

1.3 标的数量（规模）：

物业名称	物业地址	建筑面积
物业名称 1：水利大厦	南京市鼓楼区上海路 5 号	20836.55 ㎡
物业名称 2：水务楼	南京市鼓楼区上海路 7 号	14249 ㎡
物业名称 3：小白楼	南京市鼓楼区上海路 3 号	2746.11 ㎡
物业名称 4：建设局办公楼	南京市秦淮区莫愁路 357-9 号	2526.86 ㎡
物业名称 5：上海路 12 号综合楼	南京市鼓楼区上海路 12 号	631.94 ㎡

1.4 履行时间（期限）：服务期 3 年，2026 年 7 月 1 日至 2029 年 6 月 30 日，一年一签，本轮合同服务期限为 2026 年 7 月 1 日至 2027 年 6 月 30 日。

1.5 履行地点：

物业名称	物业地址
物业名称 1：水利大厦	南京市鼓楼区上海路 5 号
物业名称 2：水务楼	南京市鼓楼区上海路 7 号
物业名称 3：小白楼	南京市鼓楼区上海路 3 号
物业名称 4：建设局办公楼	南京市秦淮区莫愁路 357-9 号
物业名称 5：上海路 12 号综合楼	南京市鼓楼区上海路 12 号

1.6 履行方式：按招标文件及投标文件执行

二、合同金额

2.1 本合同金额为人民币（大写）：肆佰肆拾玖万捌仟贰佰伍拾肆圆捌角肆分（4498254.84 元）。

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 220000 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。

6.2.1 履约保证金退还方式：原路退还

6.2.2 履约保证金退还时间：项目验收合格并出具书面报告

6.2.3 履约保证金退还条件：按招标文件及投标文件执行

6.2.4 履约保证金不予退还的情形：未按招标文件及投标文件执行

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

1.采取预付和每季度对物业服务进行考核，根据考核情况按季结付季度款，综合考核得分达 90 分及以上的，季度物业费全额支付（全年物业费 4498254.84 元÷4）；低于 90 分的每少 1 分，扣 10000 元。

2.合同到期进行交接手续时，暂扣本年度最后一个月的管理服务费作为风险担保金。合同结束交接顺利完成后十五天内，买方付清全部尾款（含

风险担保金）。

3.结算时间：次季度第一周由乙方提出书面付款申请经审定后7日内甲方付清乙方费用。

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《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1%的违约金

11.2 乙方按合同履约，甲方按期付款，若甲方违约应向乙方支付违约

金，每逾期一天，按合同价格的千分之一支付违约金。

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。由此造成乙方的直接损失和间接损失甲方不给予补偿，造成甲方损失时，甲方有权要求乙方赔偿，赔偿经费可从余款中直接扣除，不足部分向乙方追索。有下列情况之一的，可随时终止合同:

（1）因管理不善，发生事故（造成负面舆论或影响正常办公秩序）和火灾的;

（2）连续两次考核不合格（考核评分低于80分）;

（3）乙方未按投标文件配备人员及到岗的，经甲方督促（书面形式2次）后仍未履行的;

（4）乙方执行合同不力，技术岗位（持证上岗）人员缺岗（5个工作日）累计达3次;

（5）物业管理人员无故殴打业主的;

（6）乙方擅自分包项目的;

（7）乙方擅自更换管理主任的;

（8）其他终止合同的。

2.下述条款中，2.1情况每季度出现6次、2.2情况每季度出现3次、2.3情况只要出现，季度考核不合格。

2.1出现下列情况:

（1）保洁漏项的;

（2）保洁有污尘没有整改的;

（3）值班人员擅离岗位的；

（4）保安人员守卫、巡逻不到位的；

（5）消防监控人员当班睡觉的；

（6）维修人员不按时、不到位的；

（7）未实施巡视保洁的；

（8）其他不文明行为的。

2.2 出现下列情况：

（1）物管人员配备不足的；

（2）消防通道堵塞的；

（3）厅领导和机关批评属实的；

（4）不服从业主管理的。

2.3 出现下列情况：

（1）被省、市相关部门通报的；

（2）物管人员内部矛盾影响办公秩序的；

（3）物管人员发生监守自盗的；

（4）信息化、智能化物业管理软件不能正常使用运行的（软件出现故障，维修期除外），对甲方日常管理造成影响的。

3.由于乙方管理不善或重大失误，造成甲方或第三方财产损失或人身伤害的，乙方应承担一切责任（为此所需的保险由乙方自行承担）。

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 本合同正本一式四份，具有同等法律效力，甲方三份，乙方一份。

甲方：江苏省水利厅机关后勤服务中心

地址：

法定代表人或授权代表：

联系电话：

乙方：南京芳草青物业管理有限公司

地址：

法定代表人或授权代表：

联系电话：15250982268

签订日期：2026 年 6 月 29 日