

江苏省政府采购合同（服务）

项目名称：南京艺术学院附属中等艺术学校物业管理服务

项目编号：JSZC-320000-SCZX-C2025-0320

甲方：（买方/采购人）南京艺术学院

乙方：（卖方/中标供应商）江苏国信物业管理有限公司

甲、乙双方根据江苏省政府采购中心南京艺术学院附属中等艺术学校物业管理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：南京艺术学院附属中等艺术学校物业管理服务

1.2 标的质量：按招标文件及投标文件执行。

1.3 标的数量（规模）：南京艺术学院附属中等艺术学校位于南京市浦口区雨山西路 100 号，占地面积约 64.71 亩，建筑面积约 61188.32 m²。现在校师生约 1200 人。

1.4 履行时间（期限）：壹年

1.5 履行地点：南京市浦口区雨山西路 100 号

乙方须指派专职项目经理常驻履行地点，负责日常服务协调，未经甲方书面同意不得更换。

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（大写）：贰佰贰拾伍万零捌佰玖拾捌圆（2250898 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，乙方除承担全部责任外，还需赔偿甲方由此产生的直接损失（包括但不限于律师费、诉讼费）。

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 在合同签订前，乙方交纳人民币 22 万元 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：乙方可在合同履行结束后向甲方申请无息退还。

- 6.2.2 履约保证金退还时间：甲方在合同期满后三十天内退还给乙方，具体退还时间按第 8.1.1 条执行。

- 6.2.3 履约保证金退还条件：乙方在合同履行期间任何阶段均无违约行为。

- 6.2.4 履约保证金不予退还的情形：乙方未按合同规定的质量、时间、方式或其他义务要求提供服务或履行合同，或存在转包、分包、逾期履约等违约行为，或季度考核得分低于 90 分累计超过两次，造成甲方损失时，甲方可不退还相应履约保证金，若还有不足部分，可向乙方追索。

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。

乙方转包或未经甲方同意分包的，除甲方有权解除合同外，乙方还应一次性支付合同价款总额 5% 的违约金，并赔偿由此造成的一切损失，包括直接和间接损失。

八、合同款项支付

8.1 合同款项的支付方式及进度安排

8.1.1 合同履行满两个季度后，经甲方考核第一、第二季度得分均在 90 分及以上，甲方向乙方支付年合同总金额的 50% 的物业费用；若任一季度得分低于 90 分但高于 80 分，甲方有权按得分比例相应扣减支付金额。合同履行满四个季度，经甲方考核第三、第四季度得分均在 90 分及以上，甲方向乙方支付年合同总金额的 40% 的物业费用。待合同履行完毕，按实结算后，合作期内最后一个季度结束，经甲方考核合格，乙方提交完整过程资料并与甲方及下家服务商交接完成、撤场后 30 个工作日，甲方向乙方付清余款。同时无息返还相应履约保证金，以转帐方式直接转入乙方的账户。甲方支付每笔合同款项前，乙方应按照甲方的要求出具相应金额的增值税发票。（上述付款时间如遇寒暑假、法定节假日，往后顺延。）

8.1.2 如因学校实际工作、人事管理需要物业人员或岗位增减，岗位增减由甲方单方决定，乙方不得异议。物业费用依据《南京艺术学院附属中等艺术学校物业管理项目用工单价明细》（见附件 1）标准按实结算，该费用涵盖所有的用工成本、管理费、利润、税金等。

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。

甲方有权在服务期间随时进行检查或考核，验收结果以甲方书面确认为准。若甲方发现乙方服务不符合标准，乙方须在甲方指定时限内整改，否则视为验收不合格。

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 1% 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 0.1% 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 个工作日内未能提供服

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 1% 的违约金，如造成甲方损失超过违约金的，超出部分（包括直接损失、间接损失及甲方追索成本）由乙方承担全部赔偿责任。

11.4 乙方所提供的服务标准不符合合同规定、招标文件规定标准或投标文件承诺的，包括但不限于质量、安全、时效等具体指标，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 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，如果协商不成，向甲方所在地人民法院提起诉讼。

13.2 在诉讼期间，合同未终止的，本合同应继续履行。

十四、合同生效及其他

14.1 合同经双方法定代表人或授权委托代理人签字并加盖单位公章后生效。

14.2 本合同正本一式捌份，具有同等法律效力，甲方持肆份，乙方持肆份。

14.3 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。

所有通知、文件或通讯应以书面形式发送至本合同所列地址，送达方式包括邮寄、电子邮件或专人递送。邮件寄出后 3 日或电子发送后 24 小时视为送达。

任何合同变更或解除须经甲方书面同意并签署补充协议；甲方可在乙方违约、不可抗力持续超 60 日或验收不合格时单方书面通知解除合同，乙方应在收到通知后 10 日内撤场

并移交资料。

14.4 双方可对本合同的条款进行补充,以书面形式签订补充协议,补充协议与本合同具有同等效力。

甲方:南京艺术学院

乙方:江苏国信物业管理有限公司

地址:南京市鼓楼区北京西路74号

地址:南京市玄武区中央路302号威

孚垠坤·创意中央17-B

法定代表人或授权代表:

法定代表人或授权代表:

联系电话:025-83498195

联系电话:025-84784984

签订日期:2025年8月15日

签订日期:2025年8月15日

南艺附中物业管理工作考核标准（试行）

序号	项目	分项检查及考核内容	分值	得分	备注
一	日常管理 5分	1、制度措施。日常管理制度规范健全，日常管理措施科学合理可行，管理责任制逐级落实且责任书已签订。	1		
		2、员工培训。员工岗位或集中专业培训定期组织，需持证上岗员工的持证上岗率达100%；具备设备规范操作、维护技能，警卫、突发事件应急处置能力和较强的安全防范意识。无违章违规操作、人为失误。	1		
		▲3、秩序管理。每日检查治理，学校严禁商贩和闲杂人员进入。确保校园及各场所秩序井然，消防通道畅通，外来人员进出必须严格履行验证登记手续。	2		
		4、巡查督促。每日指定专人对所属区内设备设施的安全运行、安全秩序、保安警卫等内容实施巡回检查，发现问题及时督促整改或立即上报相关部门并按要求按时整改落实。保持设备设施运行正常良好无故障，无人为损坏丢失，秩序井然，并且认真做好巡查记录。	1		
二	值班、管理 15分	▲1、值班、管理。安保、校园安全、消防值班、电梯管理、配电房管理、空调、空气源热泵供水系统管理及宿舍洗澡水供应、报告厅、体育馆、运动场、宿管、琴房管理员及教学保障等值班员、管理员上岗时应统一着装和配戴值班岗位服务标牌，坚守岗位，晚间值班，教室关门、关窗、关灯。认真履行岗位职责，无迟到、早退、脱岗、闲聊、喧哗等现象。值班监督员对各工作岗位的制度遵守、巡查力度、工作进展及完成质量、交接班等内容实施巡回检查，发现问题及时督促整改落实。做到大事不过夜、小事当日整改落实，无玩忽职守等现象。	6		
		▲2、行为规范。安保、校园安全、消防值班、电梯管理、配电房管理、空调、空气源热泵供水系统管理及宿舍洗澡水供应、报告厅、体育馆、运动场、宿管、琴房管理员及教学保障等值班员、管理员上岗时应着装整洁、姿态端正、用语文明、行为得体、服务规范、态度热情。对用户提出的合理性建议要求应及时安排整改落实或上报并按要求按期整改落实，暂时无法满足的应耐心细致、诚恳热情地做好说服与解释工作，无争执和吵闹等不良现象。	6		
		3、值班记录。记录认真、条理分明、内容准确规范完整，交接班双方签字确认。	3		
三	资产维护管理	1、负责管理学校水电气、设施的日常检查、保养；水泵房、消防等设备定期检查、除尘，并做好记录，确保设备运行正常。	4		
		2、负责学校所有设备、设施、水电、庭院灯的维护保养、维修。乙方需要配置的绿化养护、保洁等机械设备等配备到位。	4		
		▲3、教室内课桌椅、黑板、门锁维修和各个场所的灯具、灯泡、灯管更换、电风扇等的各项维修。保证教室内课桌椅与教室照明	4		

	20分	灯的完好率达 95%。检查多媒体设备、灯具，并及时反馈职能部门。			
		▲4、公共教室、琴房、练功房、音乐工作室、音乐活动室、电钢琴教室、视唱教室、多功能厅、报告厅、体育场、体育馆、会议室、接待室、休息室、校史馆、化妆间等场所的管理，公共场所按学校使用安排开、关门，日常加强巡视检查，根据使用时间或无人使用场所及时关闭电器设备及灯具。	4		
		▲5、所有下水道、化粪池的疏通清理、窨井盖的维护和管理。	2		
		6、巡查督促。对设施设备每日巡回督查，发现问题及时督促整改或立即上报并按要求按时整改。确保台账规范完整无差错，记录准确无疏漏。	2		
四	服务态度管理 5分	▲1、值班接待 工作联络和投诉的问题必须热情周到地接待受理并认真做好记录。	1		
		2、服务规范 面对师生服务时必须做到待人诚恳礼貌、用语文明规范、服务热情周到，迎接顾客先问候、送别顾客有致谢，出现差错或失误首先说声对不起，遇有矛盾耐心说服、克己忍让，化解及时无激化。	1		
		3、问访调查 采取问卷调查或上门走访等措施每月定期回访用户，及时掌握用户服务需求和服务工作中存在问题并及时加以整改落实，不断改进工作用风，逐步提升整体服务档次。	1		
		4、会务、大型活动保障服务 保障人员的分工及职责划分明确，具有完善的应对工作预案和准备方案，工作落实精准、及时、高效。	2		
五	卫生保洁管理 20分	▲1、办公、教学场所保洁。每天 7: 30 前完成部分办公室、公共教室、计算机机房、电钢琴教室、视唱练耳教室、练功房、多功能厅、琴房等场所卫生保洁。1) 地面无灰尘、水迹污迹、杂物、垃圾；2) 桌面、抽屉、座椅、支撑架无污迹、积尘、废纸及杂物；3) 门窗干净无灰；4) 墙壁无蜘蛛网；5) 讲台、黑板擦拭干净无积尘、粉笔灰，粉笔、黑板擦配备到位，摆放整齐；6) 各场所每天必须彻底打扫一次。每天 7: 30 前完成楼道、楼梯、厕所、门窗、玻璃等集中清扫保洁工作。其它时间指定专人巡回保洁。7) 根据实际情况，制定科学、合理、规范的保洁方案。	4		

		▲2、楼宇保洁。1) 公共区域地面干净无杂物, 天花板无蜘蛛网, 厕所无异味 2) 垃圾箱(桶) 每天清掏及擦拭二次; 3) 公共门窗、玻璃、镜子、桌椅保持洁净光亮; 4) 每天对楼道用“84 消毒液”进行消毒一次, 流行病高发期, 每天消毒两次; 对已确认有传染病的部分应按规定及时消毒; 5) 保洁工具与保洁用品要统一放在指定地点, 保证楼道、门厅的整洁; 6) 捡拾物品及时上交楼管员做失物招领, 不许私自处理; 7) 根据实际情况, 制定科学、合理、规范的保洁方案。	4		
		3、公共场所保洁。1) 会议室、接待室、活动室、报告厅、体育馆等场所桌面、地面、墙面无污渍、污迹、积尘。2) 大厅、走道、楼梯。地面、台阶、墙面、顶棚、护栏、门、门框、玻璃门窗、窗台、灯光罩、小部件保洁擦拭。3) 根据实际情况, 制定科学、合理、规范的保洁方案。	4		
		4、垃圾桶。每天及时清理垃圾桶内垃圾并清洗擦拭保洁。保持垃圾桶摆放整齐无垃圾外溢、异味, 垃圾桶外侧清洁干净无污垢, 干净无污垢, 周围环境清洁无痰迹、水迹、废纸、塑料袋等杂物。	2		
		▲5、公共区域。每日巡回保洁擦拭。1) 地面、踏步、平台整洁、无痰迹污垢杂物和死角, 扶手和栏杆干净、无灰尘污垢; 2) 门窗干净明亮无灰尘污迹, 玻璃干净明亮无灰尘污迹; 3) 墙面、窗台内外、顶棚干净, 无灰尘、蜘蛛网、“墙壁文化”等污迹。4) 根据实际情况, 制定科学、合理、规范的保洁方案。	2		
		▲6、电梯保洁。电梯每日巡回擦拭保洁, 每周用不锈钢保养液擦拭一遍。电梯内外、电梯内侧面、承台和顶部干净清洁无污迹; 电梯地垫每日更换、清洁。	2		
		▲7、厕所盥洗间、洗澡间。每日巡回保洁。1) 地面、台阶清洁干燥、无污迹和卫生死角; 2) 便器(槽)、盥洗台(盆、池)、龙头干净清洁无污垢和残渣等杂物; 3) 镜面干净无污迹; 4) 墙面、顶棚、厕所隔断干净无污迹、蜘蛛网及“墙壁厕所文化” 5) 门窗干净无灰尘污迹; 6) 保洁工具摆放整齐;	2		
六	校园外场卫生保洁管理 15 分	▲1、每日清扫两次, 8 点前完成主要干道、广场的清扫工作; 按规定时间上午 9: 00 前, 下午 2: 30 前完成大面积清扫;	3		
		2、公共场所垃圾、树叶(枝) 随扫、随检、随运、无堆放;	2		
		3、严禁将垃圾扫入下水道或倒入绿化带;	2		
		4、宣传栏、伸缩门等保洁;	1		
		5、车行道、人行道无垃圾、无杂草、无积灰等;	2		
		6、清除沿途墙面、电线杆、路灯杆上乱张贴的广告等;	1		
		7、所属范围内雨、污水井畅通无堵塞;	1		

		▲8、保洁人员遵守保洁时间，按规定统一着装，不得在工作时间拣拾可变卖的废品。	3		
七	绿化养护 10	1、草坪整齐雅观,四季常绿,覆盖率达 95%以上,杂草率低于 5%,无坑洼积水、大裸露地。	2		
		2、灌木和花卉生长良好,花繁叶茂,造型美观,具有一定的艺术感和立体感。	2		
		3、乔木生长良好、枝叶健壮、树形规则。行道树上缘线和下线整齐、修剪适度、无死树缺株、无枯枝残叶、景观效果优良。	2		
		4、病虫害防治及自然灾害防范科学、及时、方法得当。符合环境的要求和标准。发生病虫害,最严重的危害率在 8%以下。	2		
		5、绿地清洁、无垃圾杂物、无石砾砖块、无干枯枝叶、无粪便暴露,无鼠洞和蚊蝇滋生地。	2		
八	垃圾清运及外运 10分	▲1、所有垃圾桶、垃圾箱内的垃圾,做到日产日清;	2		
		2、生活垃圾实行袋装化管理,及时更换垃圾袋,垃圾桶外无垃圾堆放;零散暴露性垃圾随见随清,及时处理;	2		
		3、垃圾箱外观随脏随擦,以外观清洁为准	1		
		4、无焚烧垃圾、树叶现象;	1		
		▲5、保证转运点垃圾外运正常运转,垃圾日产日清;	1		
		6、垃圾转运点每天保洁清洗一次,场所无异味,无蚊虫、苍蝇等。	1		
		7、垃圾转运点周围堆放的杂物及时清理;	1		
		8、及时完成甲方布置的临时性垃圾清运;	1		
	合计		100		

备注：本综合考核每季度考核不少于一次，90-100 分（含 90 分）为优良，考核视为合格，不扣款。90 分以下，每低 1 分扣款 1000 元。日常检查中直接扣款项：安保人员、消防控制室值班需 24 小时有人值守，如查实，无正当理由，脱岗达 20 分钟，每次均扣款 500 元。配电房需安排人员 24 小时巡检管理，未安排管理人员、管理人员离校脱岗或管理人员未履行管理职责，每次扣款 500 元。门卫、消防控制室及配电房需对外来人员按规定登记，如不按规定登记，发现一次扣款 200 元。其它岗位人员未按合同条款到位，发现一次扣款 200 元，同一岗位一个季度发现三次的，扣款 2000 元，三次以上的扣款 5000 元，多个岗位不到位的累计计算。上表中考核点加“▲”条款出现问题，一次扣款 500 元。若合同期内，中标方未经甲方同意擅自更换项目经理，每次扣款 2 万元，扣款款项从当季度物业费中扣除。

附件 1:

南京艺术学院附属中等艺术学校物业管理项目用工单价明细

序号	工作岗位	人员数量 (人)	人员工资 (元)	社会保险费 用(元)	公积金单位 计提费用 (元)	加班费 (元)	员工福利 (元)	培训费 (元)	服装费 (元)	用工单价 (元/月/人)
1	项目经理	1	2490.00	1205.12	124.50	0.86	3.47	0.90	5.21	3830.06
2	综合教学楼管理员 及琴房管理员	1	2490.00	1205.12	124.50	0.86	3.47	0.90	5.21	3830.06
3	体育馆管理员兼 日常保洁	1	2490.00	1205.12	124.50	0.86	3.47	0.90	5.21	3830.06
4	宿舍楼管理员	1	2490.00	1205.12	124.50	0.86	3.47	0.90	5.21	3830.06
5	综合教学楼(含地 下室)保洁员	1	2490.00	0	0	0.86	3.47	0.90	5.21	2500.44
6	宿舍楼保洁员	1	2490.00	1205.12	124.50	0.86	3.47	0.90	5.21	3830.06
7	校园保洁、绿化养 护人员	1	2490.00	0	0	0.86	3.47	0.90	5.21	2500.44
8	南门门卫保安员	1	2490.00	1205.12	124.50	0.86	3.47	0.90	5.21	3830.06
9	北门门卫保安员	1	2490.00	1205.12	124.50	0.86	3.47	0.90	5.21	3830.06
10	校园巡逻保安员	1	2490.00	1205.12	124.50	0.86	3.47	0.90	5.21	3830.06
11	消防控制室值班 员	1	2490.00	1205.12	124.50	0.86	3.47	0.90	5.21	3830.06
12	工程维修人员	1	2490.00	1205.12	124.50	0.86	3.47	0.90	5.21	3830.06

江苏国信物业管理有限公司
年 月 日