南京市政府采购合同（服务）

合同编号：JSZC-320100-JZCG-G2026-0200001
项目名称：**南京市公安局栖霞分局派出机构 2026 年度物业管理服务**
项目编号：JSZC-320100-JZCG-G2026-0200

甲方（买方）：南京市公安局栖霞分局

乙方（卖方）：江苏宁建物业管理有限公司

甲、乙双方根据南京市公共资源交易中心组织的南京市公安局栖霞分局派出机构 2026 年度物业管理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：南京市公安局栖霞分局派出机构 2026 年度物业管理服务，包括安保服务、保洁服务、工程服务、会务服务等。
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）：按招标文件及投标文件执行。
1.4 履行时间（期限）：自合同签订之日起一年，自 2026 年 9 月 1 日起至 2027 年 8 月 31 日止。
1.5 履行地点：甲方指定地点。
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 4308768.82 元，（大写：肆佰叁拾万捌仟柒佰陆拾捌元捌角贰分）。

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年度合同款的 30%作为预付款，该预付款在支付合同款时分次扣回。合同款按☑季或☐月考核合格后支付，考核扣除的费用从应支付的款项中扣除。
8.1.2 满足合同约定支付条件的，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 5% 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 5% 向甲方支付违约金，由甲方从待付合同款中扣除。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、合同生效及其他

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 本合同正本一式两份，具有同等法律效力，甲方、乙方各执一份。

甲方：（公章）南京市公安局栖霞分局

地址：南京市栖霞区尧化门街 141 号

法定代表人或授权代表：

联系电话：

乙方：（公章）江苏宁建物业管有限公司

地址：南京市建邺区南湖东路 67 号 301-134 室

法定代表人或授权代表：

联系电话：

签订日期：2026 年 8 月 24 日

《*******合同》补充协议（合同附件）

如遇招标文件及合同未约定事项，双方可友好协商签订补充协议。

附件：

1.考核细则

考核细则

按合同约定季度考核95 分以上，结付季度款的 100%；考核95 分以下，每少 1 分扣 1000 元；低于 90 分，物业服务合同自动解除。

总分：_____

考核日期_____至_____ 考核时间：_____

（一）考核内容及标准：

采购人对中标供应商的考核内容为：物业服务内容

考核人：采购人以表格的形式对物业的工作情况进行打分考核。

中标供应商在响应文件中的所有承诺将纳入考核规定，未达承诺的将参照标准扣除相应的分数。

（二）考核规定：

（1）违反以下规定，或未达到以下标准、要求的，每次扣 1 分：

1、仪容仪表：值勤时要仪表端正，精神饱满。不准留长头发、大鬓角和胡须。

2、举止： 精神饱满，姿态端正，动作规范，举止文明。不得饮酒后上岗，工作时，不准袖手或将手插入衣袋，不准搭肩、挽臂，跷腿、看报、玩手机，吃东西，嬉笑打闹，不准随地吐痰、乱扔废弃物，不做与工作无关的事情。

3、语言：在工作中使用语言要简洁准确，文明规范，接触外来人员时，说话要有礼有节，并讲普通话。

4、保洁人员上岗时着装统一、规范，工作服整洁干净，不大声喧哗，按标准完成各项任务。

5、保洁人员必须经专业培训，技术合格后，方能上岗。对达不到工作要求的员工，物业公司必须及时调换。

6、辖区的公共场所保洁（包括大厅、地下室、走廊、栏杆、通道、电梯、楼梯、卫生间、杂物间等）。地面干爽洁净，无污渍、积水、杂物等，楼道、扶手和栏杆干净无灰尘，公共门框和墙壁无积尘和蜘蛛网。

7、路灯、楼道灯等照明设备外观整洁、无脱落、无蜘蛛网、无积尘，完好率及维修更换率 100%，并按规定时间定时开关。

8、维护院落公共环境卫生，即公用设施和附属建筑物的保洁（包括主次干道、广场、草坪、停车场、垃圾桶、路灯、信箱、消防栓、电闸箱、室外标志等）。户外公共场所保持清洁，地面无纸屑、烟头、杂物等废弃物。

9、停车场水沟通畅，地面无积水，停车场保持干净整洁。

10、卫生间需制定保洁巡视制度，随时清扫做到地面清洁，无污迹、无积水、无异味，下水道畅通。

11、办公楼大厅玻璃窗无积尘污迹，厅内饮用水具、沙发等设施干净整洁，大厅立柱、墙壁、灯具、顶部无积尘污迹。

12、垃圾日清，每天上午 8:00 前，晚上 21:00 前清理干净。

13、垃圾实行分类管理，垃圾桶、箱表面干净、无异味、无污渍。

14、定期对所管理区域实施消毒和灭“四害”工作。

15、消毒灭害：每月采取先进消杀技术，对窨井、明沟、垃圾桶、卫生间喷洒无毒留药水一次，夏季每月喷洒无毒留药水两次。
16、在下雨或下雪时，应在大厅出入门口放置踏垫，以防止行人滑跌，并定期对踏垫拍打或洗涤。
17、各种指示牌、标识完好、清洁。
18、负责做好公共设施的损坏记录，及时上报。
19、水电零修、急修及时率 100%。
20、水电零修工程合格率 100%。
21、协助做好供水、供电等设施设备正常运转的保障工作。
22、做好供水、供电等设备运行，实行 24 小时报修制度，急修能及时到达现场。
23、完成其他临时性工作。

（2）违反以下规定，或未达到以下标准、要求的，每次扣2 分：

1、物业管理范围内不得有任何违章建筑。
2、维修过程的组织、安全和规范应达到国标。
3、设备台账、图纸档案、运行记录、检查记录、维修记录、保养记录完整，保证运行正常。
4、供水、供电设备严格按国家规范管理，符合国家标准，运行状况良好，有可行的应急方案，确保供水、供电系统的正常运行。
5、禁止工作场所吸烟。
6、中标供应商接到采购人及采购人工作人员关于排除妨碍、故障维修、紧急求助等情况的指令或电话时应当及时响应，未派员到达现场或者到达现场时间超过 5 分钟的，每次扣 2 分。

（3）违反以下规定，或未达到以下标准、要求的，每次扣 3 分：

1、中标供应商安排在采购人物业的工作人员，一律要经过采购人的政审，合格后才能上岗。
2、遵守服务单位内部的各项规章制度，对服务单位内部的机密事项，不准随意打听、记录、传播。有重要情况要妥善处理并及时上报，不准迟报、漏报、隐瞒不报。
3、严格遵守保密协议。
4、若发生零配件更换的，须得到采购人认可，并将更换的设施、配件归还采购人。维保期间如因维修保养工作不到位，相关设备不能正常工作发生故障的，所造成的责任事故及经济损失全部由物业公司承担，并承担相应法律责任。

（4）违反以下规定，或未达到以下标准、要求的，每次扣6 分：

中标供应商内部员工出现偷盗、泄密行为的。

（5）出现以下情形，中标供应商考核结果为不合格，采购人可以解除合同：

1、合同前一个月为试用期，试用期内采购人对中标供应商的考核扣分累计达到 20 分及以上的。
2、合同服务期内，采购人对中标供应商的考核扣分累计达到 40 分及以上的。
3、在履行合同过程中发生有影响的安全责任事故，具体如下：
（1）因中标供应商履职不到位造成采购人的水电气、消防等相关设备不能正常运转；
（2）因中标供应商责任造成采购人被上级机关通报批评或被媒体恶意炒作。
4、在履行合同过程中，若出现本合同未明确列举的其他问题，但经采购人合理判断，造成严重后果或者严重不良影响的。