江苏省地质调查研究院物业管理服务合同

项目名称：江苏省地质调查研究院物业管理服务

甲方：（买方/采购人）江苏省地质调查研究院

乙方：（卖方/中标供应商）南京华盛物业管理有限公司

甲、乙双方根据江苏省政府采购中心 江苏省地质调查研究院物业管理服务 项目（采购编号：JSZC-320000-SCZX-G2026-0214）公开招标的结果，签署本合同。

一、合同内容

1.1 标的名称：江苏省地质调查研究院物业管理服务

1.2 标的质量：按招标文件。

1.3 标的数量（规模）：1、南京市玄武区珠江路 700 号江苏省地质调查研究院院部（含珠江路 700-1 号平房区域）：总用地面积 13800m^2，总建筑面积 32452m^2；2、南京市中山门外百水桥 99 号江苏省地质调查研究院科研基地：总用地面积 20595m^2，总建筑面积 23500m^2；3、苏州市工业园区飘逸路 15 号江苏省地质调查研究院苏锡常地面沉降监控中心：总用地面积约 944.81m^2，总建筑面积约 973m^2。

1.4 履行时间（期限）：本项目服务期为三年，自 2026 年 8 月 1 日起至 2029 年 7 月 31 日止。合同一年一签，本次合同期限为：2026 年 8 月 1 日起至 2027 年 7 月 31 日止。

1.5 履行地点：南京市玄武区珠江路 700 号、南京市栖霞区马群街道百水桥 99 号、苏州市工业园区飘逸路 15 号。

1.6 履行方式：进场服务。

二、合同金额

2.1 本合同金额为（大写）：2026 年 8 月 1 日至 2027 年 7 月 31 日物业管理费总计人民币肆佰肆拾叁万零贰佰玖拾元伍角陆分

（¥4430290.56 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，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 乙方须在合同签订后一周内，按合同年度金额交纳人民币10%（肆拾肆万叁仟零贰拾玖元零陆分，¥443029.06 元）作为本合同的履约保证金。

6.2 本合同履行结束后，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：退还至原付款账户。

6.2.2 履约保证金退还时间：本合同履行结束，验收合格后一月内无息退还。

6.2.3 履约保证金退还条件：本合同履行结束，达到甲方验收标准。

6.2.4 履约保证金不予退还的情形：本合同服务期内因乙方原因，导致发生重、特大安全责任事故。

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 乙方未经甲方同意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

8.1 合同款项的支付方式及进度安排：

1.预付款支付时间：合同签订后一个月内，甲方按合同年度总金额的 10%支付预付款，第一个季度最后一个月 15 号以后，经考核合格后支付合同总年度金额的 15%，之后每季度的最后一个月 15 号以后，由乙方出具付款申请报告及符合甲方要求的税务发票，经甲方考核合格后支付合同总年度金额的 25%。

2.甲方按季度对乙方物业服务质量进行考核与检查，发现问题予以扣分(扣分标准见附件 2《江苏省地质调查研究院物业管理服务考核检查表》)，实行季度累计扣分制。扣款按超额累进方式计算： 季度综合考核得分达 90 分（含）以上、100 分以下的，每扣 1 分扣款 200 元；季度综合考核得分低于 90 分的，每扣 1 分扣款 2000 元，上述扣款在当期季度物业管理服务费中直接扣除。乙方连续两个季度考核不合格（季度考核扣分达到 20 分及以上，视为不合格），甲方有权解除合同。

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（合同年度金额）百分之五的违约金。

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万分之五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万分之五每日向甲方支付违约金，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（合同年度金额）百分之十的违约金，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。

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 本合同正本一式两份，具有同等法律效力，甲方、乙方各执一份。

甲方：江苏省地质调查研究院

地址：江苏省南京市珠江路 700 号

法定代表人或授权代表：

联系电话：

乙方：南京华盛物业管理有限公司

地址：南京市秦淮区五老村街道洪武路 38 号 1307 室

法定代表人或授权代表：

联系电话：13915932428

签订日期：2026 年 7 月 31 日

附件 1

2026-2029 年度物业服务采购岗位人员配置表

珠江路 700 号院部				
序号	岗位类别	岗位	职务	人数
1	管理类 1 人	管理岗	项目经理	1
2	秩序维护类 17 人	北道闸岗	保安员	1
3		地质大厦门岗	保安员	3
4		34 号楼门岗	保安员	3
5		大院及 700-1 小区车管、巡逻岗	保安员	3
6		博物馆、陈列馆巡逻岗	保安员	1
7		消防监控室监控岗	消防监控值班员	6
8	保洁类 12 人	地质大厦	室内保洁员	6
14		地质大厦车库负一、二层车管保洁	地下车库车管保洁员	1
15		陈列馆	室内保洁员	1
16		34 号楼 1-6 层	室内保洁员	2
17		外场（含周六、日）	室内保洁员	2
18	工程类 5 人	安全巡察管理	安全管理员	1
19		配电房	值班电工	3
20		空调工兼水电维修工	综合维修工	1
21	客服类 6 人	会务接待	会务服务员	4
22		博物馆、陈列馆	博物馆客服	2
23	其他 1 人	室外绿化	绿化工	1
小计				42

百水桥 99 号科研基地				
序号	岗位类别	岗位	职务	人数
1	管理类 1 人	科研基地综合管理	项目经理助理	1
2	秩序维护类 13 人	马高路门岗	保安员	3
3		实验大楼	保安员	2
4		巡逻、车管岗	保安员	2
5		消防监控室监控岗（24 小时值班）	消防监控值班员	6
6	保洁类 7 人	实验大楼（共 9 层）	室内保洁员	3
7		重点实验室楼（共 6 层）	室内保洁员	2
8		职工活动之家、党员之家、地下车库及外场	室内保洁员	2
9	工程类 5 人	安全巡察管理	安全管理员	1
10		空调工兼水电维修工	综合维修工	1
11		配电房	值班电工	3
12	会务 1 人	会务接待（兼收发、前台接待）	会务服务员	1
13	其他 1 人	室外绿化	绿化工	1

小计				28
苏州苏锡常地面沉降监控中心				
序号	岗位类别	岗位	职务	人数
1	安保兼保洁类1人	苏州工业园区飘逸路15号	保安员兼保洁员	1
合计				71人

附件 2

江苏省地质调查研究院物业管理服务考核检查表

项目	评分内容	考核评分标准	单次标准扣分	考核扣分
人员管理	1.着装	未按规定着装、着装不整或未戴工号牌	1	
	2.岗位纪律	违反岗位规定，工作时脱岗、睡觉、私用工作电话聊天	1	
	3.举止行为	要求文明礼貌待人，投诉一次经核实属实	1	
	4.人员配置	人员未按标准足额配备，每缺 1 人扣 2 分。	2	
	5.诉求响应	对诉求推诿拖延、不及时处置、并造成不良影响	1-3	
	6、管理缺失	因项目管理人员管理缺失造成团队纪律松散、缺岗睡岗，公共设施设备、消防设施设备、房屋及附属设施管理维护不到位的	1-3	
收发	邮件收发	因工作不负责，以致丢失、损坏的	1	
会务及客服	1.会务服务质量	会务准备不及时充分，服务不到位，并造成不良影响	1	
	2.会议室卫生	会议室桌椅、墙面、地面、门窗及设施有污渍、积尘，清洁不及时	1	
	3.博物馆客服	服务准备不及时，服务不到位，并造成不良影响。	1	
保洁	1.大院楼宇公共卫生	大厅、公共区域、卫生间、地下车库、电动车停放区域、楼梯扶手、玻璃门窗有垃圾、污渍，清洁不及时	1-3	
	2.广场道路及雨污沟渠卫生	广场道理未打扫干净，垃圾、落叶未及时清理；雨污沟渠垃圾堵塞	1-2	
	3.垃圾清运管理	垃圾桶堆满垃圾未及时清理；垃圾桶外观有污渍、灰尘、异味散发；生活垃圾未按时清运	1-3	
	4.卫生用品更换	洗手液、卷纸等消耗用品未及时补充更换	1	
	5.重大活动卫生保障	重大会议、重要接待期间，未做好活动现场环境卫生保障、现场整洁不达标	1-3	
秩序维护	1.门岗值守	未文明上岗、未做好来客引导；来访人车登记、可疑人员物品排查上报不到位	1-2	
	2.安保巡逻	院内巡查不到位、问题未及时上报；公共设施、秩序、通道维护不力；公共区域物品失窃，安保负有责任的；公共区域的照明未按	1-3	

		要求控制的		
	3. 监控管理	监控室 24 小时值班，严禁使用设备做与监控无关的工作。不得脱岗、睡觉，持证上岗，如有违反；监控室卫生脏乱、物品摆放杂乱	1-4	
	4. 机动车管理	停车区域管控不到位、引导不力，车辆乱停放或引发事故	1-3	
	5. 安全管理	未落实每日安全巡查，重点区域 2 小时专项巡检；未排查安全隐患；特殊作业审批及监护不到位	1-3	
	6. 突发事件处置	遇突发事件无组织、处置不力、响应不及时	3	
绿化	1. 大院绿化养护	绿地、树下枯枝、杂草、杂物垃圾未及时清理；苗木长势养护不到位	1	
	2. 绿植租摆	确保绿植长势良好、健康无坏叶、色泽艳丽、无病虫害、造型美观。对枯萎、衰败的绿植及时更换，如未及时更换	1	
配电房	1. 值班	持证上岗，按时交接班，不得脱岗，如违反一次	1	
	2. 配电房日常管理	未按要求巡视、检查、记录以及维护保养设备设施，没有及时处理和报告突发情况，造成严重后果的。	1 2	
	3. 配电房卫生	保持配电房及室外走廊清洁无积尘、水、油渍，如未做到	1	
空调给排水	1. 日常维护	每天巡视检查设备运行情况，及时发现跑冒滴漏，如不及时维修和处理	1-2	
	2. 空调运行	未做好空调机组的运行记录，未定期检查、清洗过滤网	1	
	3. 消防设备	未定期巡检消防系统设备，不及时记录和报告故障的	1-2	
房屋及附属设施	日常管理	管理维护不到位的，未发现安全隐患或发现后处置不力的	1-2	
扣分合计				
考核得分				

说明：总分 100 分，上述扣分均为日常检查发现一次违规的扣分，总扣分以实际发生次数按季度累计，下个季度重新计分。