江苏省政府采购合同（服务）

项目名称：南京市凤凰西街 277 号科研综合楼物业管理服务采购

采购编号：JSZC-320000-SCZX-C2026-0260

采购包号：1

甲方：（买方/采购人）江苏省卫生健康发展研究中心

乙方：（卖方/成交供应商）南京好后勤物业管理有限公司

甲、乙双方根据江苏省政府采购中心 南京市凤凰西街 277 号科研综合楼物业管理服务采购项目竞争性磋商的结果，签署本合同。

一、合同内容

1.1 标的名称：南京市凤凰西街 277 号科研综合楼物业管理服务

1.2 标的质量：物业管理服务具体包括本合同第二条约定的全部委托事项以及采购文件、响应文件明确的服务内容，各项服务的质量标准均以采购文件、响应文件及本合同约定的客观指标为准。

1.3 标的数量（规模）：建筑面积 10119.22（㎡）。

1.4 履行时间（期限）：本项目服务期三年，合同签订形式为一年一签。首期合同履行时间为 2026 年 8 月 1 日至 2027 年 7 月 31 日。每次签订前，对供应商服务进行考核，考核合格后方可签订下一年。在管理期内供应商如因自身履约不到位导致发生安全生产等重大事故，采购人有权提前终止合同并依法追究供应商责任。

1.5 履行地点：江苏省南京市鼓楼区凤凰西街 277 号

1.6 履行方式：按采购文件及响应文件执行。

二、委托事项

2.1 房屋共用部位，包括房屋建筑本体部位、露台、外墙外立面和楼内装饰装修的维修、养护和管理。

2.2 公共设施设备，包括排水设备、供电系统、电梯、空调系统、安防系统、照明系统、消防系统、给排水系统、节能降耗等的运行、养护和管理。

2.3 公共区域的清洁卫生，垃圾的分类、清运以及有害生物防治。

2.4 负责公共安全秩序的维护、重点区域的安全监视、物品出入检查、外来人员的传达

登记、定点定时巡视等的安全保卫管理。

2.5 重大活动保障接待和相关的现场安全保卫。

2.6 物业服务档案、资料的管理。

2.7 结实际情况，制定各类可操作应急预案并定期进行演练。

三、合同金额

3.1 本项目金额为（大写）：叁佰叁拾柒万壹仟叁佰叁拾捌元捌角（¥3371338.8），首期合同（第一年）金额为人民币壹佰壹拾贰万叁仟柒佰柒拾玖元陆角（1123779.6 元）。后续年度合同金额以当年实际签订的合同为准。

四、技术资料

4.1 乙方应按磋商文件规定的时间向甲方提供与合同标的有关的技术资料。

4.2 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、资料及以及履行本合同过程中获取的甲方运营数据、人员信息、科研活动信息、监控记录等所有非公开信息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，也应限于履行合同的必需范围并承担同等永久保密义务。乙方基于本合同履行所产生的所有数据、服务成果、档案资料的知识产权及所有权均归甲方所有，乙方不得擅自使用、复制或向第三方泄露。

五、知识产权

5.1 乙方应保证甲方在使用、接受本合同标的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。

六、产权担保

6.1 乙方保证所交付的合同标的的所有权完全属于乙方且无任何抵押、查封等产权瑕疵。

七、履约保证金

7.1 乙方交纳人民币伍万元作为本合同的履约保证金。

7.2 履约保证金的退还应在合同履行完毕且验收合格，并且乙方完成全部退场交接、不存在任何未结清违约或其他应由乙方承担但尚未结清的款项等情形后，10 个工作日内由甲方办理履约保证金退还手续。

7.3 因乙方主动解除、终止的，履约保证金不予退还；乙方违反本合同约定的义务且未在甲方书面通知的期限内改正的，甲方有权扣除相应履约保证金，直至不予退还；乙方服务考核不合格的，甲方有权按比例扣减履约保证金。

八、合同转包或分包

8.1 乙方不得将合同标的转包给他人履行。

8.2 乙方不得将合同标的分包给他人履行。

8.3 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。

九、合同款项支付

9.1 合同款项的支付方式及进度安排

合同签订后 10 个工作日内支付合同总价的 25%，合同履行期间，第 3 个月末、第 6 个月末、第 12 个月末根据采购人对中标人的考核结果支付当期服务费用，每次支付合同总价的 25%，每次支付前乙方均需提供合规发票。

每次支付前，根据季度考核结果确定实际支付金额：若考核得分在 80 分（含）以上，则全额支付该次应付款项（即全年物业费总额的 25%）；若考核得分在 80 分以下，则支付该次应付款项的 90%（即扣除 10%罚金，实际支付全年物业费总额的 22.5%）。

9.2 乙方提出书面付款申请，并提供对应结算周期的人员工资明细、银行发放流水及以乙方为缴纳主体的人员社保缴纳证明，并开具相应金额的发票，经甲方审定后 10 日内予以结算（遇节假日顺延）。

十、税费

10.1 本合同执行中相关的一切税费均由乙方负担。

十一、项目验收

11.1 甲方依法组织履约验收工作。

11.2 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。

11.3 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。

11.4 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。

11.5 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。

11.6 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，甲方有权暂停支付相应款项，并要求乙方在甲方指定期限内整改至合格；乙方逾期未整改或整改后仍不合格的，甲方有权解除合同。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。

11.7 甲方有权对乙方的服务进行日常监督检查，发现服务不符合本合同约定标准的，有权要求乙方限期整改；乙方应当在甲方要求的期限内完成整改并提交整改报告，整改情况纳入当期考核。

十二、违约责任

12.1 甲方无正当理由拒绝接受乙方提供的合同标的的，甲方向乙方偿付拒绝接受本年度合同价款总值 20%的违约金。

12.2 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每日万分之五向乙方支付违约金。

12.3 乙方逾期交付合同标的的，乙方应按逾期交付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项中扣除。逾期超过约定日期 10 个工作日不能交付合同标的的，甲方可解除本合同。乙方因逾期交付合同标的或因其他违约行为导致甲方解除合同的，乙方应向甲方支付本年度合同价款总额 20%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。

12.4 乙方交付合同标的的标准不符合合同规定及磋商文件规定标准的，甲方有权拒绝接受合同标的，并可单方面解除合同。

12.5 乙方应在合同签订时向甲方提交经书面确认的项目核心团队（含项目经理等）名单备案，未经甲方事先书面同意不得随意更换；若确因客观原因需更换核心人员，乙方须提

前 15 日提交申请及新人员资质证明，经甲方审核同意且新旧人员完成不少于 7 日的交接过渡期后方可替换，拟任人员资质不得低于原标准，如乙方擅自更换核心团队，每发生一次须支付本年度合同价款总额 5%的违约金，甲方保留单方解除合同的权利。

12.6 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）。

12.7 乙方在提供服务过程中应严格遵守安全生产、消防及相关法律法规要求，配备必要的安全防护设施，开展安全风险排查与防控；经国家权威部门确认，由于乙方原因导致安全生产事故、人员伤亡或财产损失的，由乙方承担相应责任。

12.8 乙方负责其聘用人员的劳动用工管理，所有物业管理服务人员按法律法规规定规范用工，若因乙方的非规范用工产生的劳务纠纷，进而影响服务质量，产生的一切后果由乙方自行承担，与甲方无关。

十三、不可抗力事件处理

13.1 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。

13.2 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。

13.3 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。

十四、解决争议的方法

14.1 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。

十五、合同生效及其它

15.1 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。

15.2 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。

15.3 本合同正本一式肆份，具有同等法律效力，甲方、乙方各执贰份。

15.4 为确保本合同履行期间沟通顺畅，甲乙双方应各自指定一名联系人。负责合同履行过程中的通知送达、事项对接、异议反馈等相关事宜。一方变更联系人的，应至少提前 3

个工作日以书面形式通知另一方；在未完成书面通知前，原联系人就前述事项的签收、确认等行为对该方具有法律约束力。甲方指定联系人为：官永远 乙方指定联系人为 严慕明 。

甲方：江苏省卫生健康发展研究中心

地址：江苏省南京市鼓楼区凤凰西街 277 号

法定代表人或授权代表：官永远

联系电话：

乙方： 南京好后勤物业管理有限公司

地址： 南京市秦淮区汉中路 185 号 623 室

法定代表人或授权代表：严慕明

联系电话：

签订日期：2026 年 7 月 31 日

授权委托书

现授权委托我单位的官永远（姓名），（身份证号码）341226197805064454，办理《江苏省政府采购合同（服务）》。

代理人无转委托权。特此委托。

江苏省卫生健康发展研究中心

2026 年 7 月 31 日