南京市政府采购合同(服务)

项目名称：幕燕风景区2026-2028年度物业服务

项目编号：JSZC-320100-JZCG-C2026-0206

甲方：(买方)南京市幕燕风景名胜区管理处

乙方：(卖方)南京星景润物业服务有限公司

甲、乙双方根据南京市公共资源交易中心组织的幕燕风景区2026-2028年度物业服务项目竞争性磋商结果，签署本合同。

一、合同内容

1.1 标的名称：幕燕风景区2026-2028年度物业服务

1.2 标的质量：按照招标文件第四章《采购需求》中的技术要求条款执行。

1.3标的数量(规模):1项，占地面积：5123100 m²。

1.4履行时间(期限):合同签订之日起二年，自2026年9月15日起至2028年9月14日止。第一年服务期满，甲方有权根据预算调整或考核情况（每月、每季、年度进行考核）决定继续履行合同（可能根据预算调整压缩合同金额）或终止合同。本合同签订后一个月内，双方协商制定相关考核办法。

1.5履行地点：南京市鼓楼区幕府东路31号

1.6履行方式：按约履行

二、合同金额

2.1 本合同金额为(大写):叁佰零捌万陆仟捌佰肆拾贰圆壹角陆分(3086842.16元)人民币。

三、服务内容

四、3.1 服务内容：楼宇管理、安全保卫、保安、保洁、客服、会务接待、工程维修、设施设备管理维护、消防监控值班值守管理、森林防火巡查等消防安全管理工作、防汛巡查、地质灾害点日常巡查等。

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服务(包含与服务相关的货物)的有关技术资料。

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。

五、知识产权

5.1 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。

六、产权担保

6.1 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。

七、履约保证金

7.1 签订合同时，乙方按照合同金额 5 %缴纳履约保证金。合同履行结束后，甲方按以下约定退还:

7.1.1 退还时间及条件：验收合格且合同履行期结束后5个工作日内。

7.1.2 退还方式：扣除违约费用后一次性无息退还。

7.1.3 不予退还的情形：合同约定的交付期内未履约完成、验收不合格、整改不到位等情形。

7.1.4 逾期退还履约保证金责任：甲方逾期退还履约保证金的，除应当退还履约保证金本金外，还应当按照每日万分之五的利率支付逾期利息，但因乙方自身原因导致无法及时退还的除外。

7.2 乙方可以采用银行、保险公司、担保公司等第三方机构出具的履约保函（保险）代替缴纳履约保证金，保函（保险）有效期届满且担保人按照约定履行了担保责任后自动失效。如乙方未按要求履行合同义务，由担保人按照合同约定对甲方承担赔偿责任。

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 除磋商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。

8.3 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。

九、合同款项支付

9.1合同款项的支付方式及时间

9.1.1甲方于合同签订后支付合同总价款的20%作为预付款；剩余合同款每月考核（一个季度考核3次）合格后按季度支付，考核扣除的费用从应支付的价款中扣除。

9.1.2 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。

9.2 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。

十、税费

10.1 本合同执行中的相关税费均由乙方负担。

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。

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，甲方可邀请参加本项目磋商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。

11.5 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、验收标准见磋商文件。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。

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。

十二、违约责任

12.1 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。

12.2 甲方无故逾期验收和办理支付手续的，应按逾期付总额每日万分之五向乙方支付违约金。

12.3 乙方逾期提供服务的，应按逾期提供服务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，应向甲方支付合同总额5%的违约金。

12.4 乙方所提供服务的标准不符合合同规定及磋商文件规定标准的，甲方有权拒绝接受服务，并可单方面解除合同。

12.5 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。如协商不成的由甲方住所地人民法院管辖。

十五、合同生效及其它

15.1 本合同经双方加盖单位公章后生效。

15.2 本合同未尽事宜，遵照《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国政府采购法》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。

甲方：（公章）

地址：

法定代表人或授权代表：

联系电话：

乙方：（公章）

地址：

法定代表人或授权代表：

联系电话：

签订日期：2026年 9月 15日