南京中医药大学
Nanjing University of Chinese Medicine

江苏省政府采购合同（服务）

（合同编号：JSZC-320000-SCZX-G2026-0257001）

项目名称：南京中医药大学泰州校区2026—2029年物业服务招标项目

采购编号：JSZC-320000-SCZX-G2026-0257

采购包号：1

甲方：（买方/采购人）南京中医药大学

乙方：（卖方/中标供应商）东吴服务产业集团（江苏）有限公司

甲、乙双方根据江苏省政府采购中心 南京中医药大学泰州校区2026—2029年物业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：南京中医药大学泰州校区2026—2029年物业服务

1.2 标的质量：应符合招标文件第四章采购需求第三款技术要求、第四款服务要求和第五款验收标准的内容

1.3 标的数量（规模）：泰州校区教学生活区域物业服务（教学区包括：仲景楼、时珍楼、双育楼、扁鹊楼、华佗楼、葛洪楼、沉香园3号楼配电房、二号配电房（时珍楼架空层）、双育楼地下室配电房、葛洪楼（动物房）箱式变电站、学生劳动教育实践基地以及所有公共区域（含道路、河道）的物业管理服务；生活区包括：沉香园1-7号楼、木香园1-4号楼、降香园1-3号楼、一号中心配电房（食堂北侧）、食堂三楼食品实验室、运动场、体育器材室及所有公共区域（含道路、河道、空地、荒地）的物业管理服务）、泰州校区图书馆区域物业服务，图书馆区域包括：图书馆（含配电房、广场）、天枢湖、廉洁广场及周边所有道路和公共区域。

1.4 履行时间（期限）：本项目服务期为叁年，自2026年9月9日起至2029年9月8日止。合同一年一签，经年度考核合格后才能签署下一年度合同。本合同为第一年度合同，履行期限为：自2026年9月9日起至2027年9月8日止。第一年度合同届满前，若乙方第一年度合同的履约情况经甲方考核合格的，则甲方与乙方续签第二年度合同（2027年9月9日—2028年9月8日）；第二年度合同届满前，若乙方第二年度合同履约情况经甲方考核合格的，则甲方与乙方续签第三年度合同（2028年9月9日—2029年9月8日）。年度考核不合格的，甲方有权不予续签，无需向乙方支付任何补偿或赔偿，乙方须按甲方要求做好交接和退场工作。

1.5 履行地点：南京中医药大学泰州校区（江苏省泰州市匡时路6号）

1.6 履行方式：见招标文件第四章采购需求。

二、合同金额

2.1 本项目中标金额为（大写）：人民币壹仟伍佰柒拾柒万零伍佰柒拾肆元整（¥15,770,574.00），为三年服务期总价（含税）。

本年度合同金额为（大写）：人民币伍佰贰拾伍万陆仟捌佰伍拾捌元（¥5,256,858.00），为第一年度服务费（含税）。

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 乙方交纳人民币262842.9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：甲方通过银行转账方式将履约保证金退还至乙方指定账户。

6.2.2履约保证金退还时间：本合同履行期限届满后30个工作日内，甲方将乙方向甲方缴纳的在扣除相关违约金及其他费用后的剩余履约保证金予以无息退还给乙方。若乙双方续签第二年度、第三年度合同的，则乙方依据本合同已缴纳的履约保证金继续作为第二年度、第三年度合同的履约保证金，甲方不再依据本合同向乙方退还履约保证金。待第三年度合同履行期限届满且双方无争议（包括按合同约定完成撤场和下一中标人交接完成）后30个工作日内，甲方将乙方向甲方缴纳的在扣除相关违约金及其他费用后的剩余履约保证金予以无息退还给乙方。

6.2.3履约保证金退还条件：本合同履行期限届满且双方无争议（包括按合同约定完成撤场和下一中标人交接完成）。

6.2.4履约保证金不予退还的情形：乙方未能按照法律法规及合同约定履行完毕合同约定的全部义务或双方就合同履行情况存在争议。乙方违反本合同约定或甲方有关管理规定的，甲方有权依据本合同约定直接扣除履约保证金，以用于乙方对甲方或第三方承担相应的违约、赔偿责任。甲方每次扣除履约保证金后，乙方有义务在三日内按本合同约定的全额履约保证金数额向甲方予以补足。履约保证金不足以承担全部责任和弥补全部损失的，乙方应继续承担赔偿责任。

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。

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 预付款支付时间：合同签订后/工作日内，预付款支付比例：合同金额的/%。

8.1.2 尾款支付时间：采购人收到发票后10个工作日内，尾款支付比例：合同金额的/%。

正常情况下，每年度合同履行期限内，甲方根据乙方实际已提供物业服务的区域和时间，以及考核结果结算服务费用。因泰州校区教学生活区域和泰州校区图书馆区域的物业服务费分开结算（泰州校区教学生活区域的年度标准物业服务费用为：4588487元，泰州校区图书馆区域的年度标准物业服务费用为：668371元），三年服务期内两个区域各自按下述安排分12次支付服务费用。具体支付安排如下：

前11次支付：每次付款前，均先履行考核程序。每次考核开始时间分别为2027年1月、2027年4月、2027年7月、2027年10月、2028年1月、2028年4月、2028年7月、2028年10月、2029年1月、2029年4月、2029年7月。经考核且甲方确认乙方工作达标、甲方出具考核合格证明后，乙方按甲方要求开具与当期应付款金额一致的正式发票（教学生活区域与图书馆区域分别开票），甲方在收到发票后45个工作日内向乙方付款。

第1至第11次应付款标准金额：

泰州校区教学生活区域：每次人民币【1147121.75】元（大写：【壹佰壹拾肆万柒仟壹佰贰拾壹元柒角伍分】）。

泰州校区图书馆区域：每次人民币【167092.75】元（大写：【壹拾陆万柒仟零玖拾贰元柒角伍分】）。

甲方每一笔实际付款金额可根据物业服务合同约定的考核结果作相应调整，**两个区域的调整独立计算**。

第12次支付：第12次款项支付前，乙方经考核确认已达标、双方办理验收并交接完毕且甲方出具书面证明后，甲方于乙方完成移交手续（包括相关设施设备、物业资料、台账等的清点核查和移交）并撤场后45个工作日内，分别向乙方支付两个区域的剩余全部应付款项。

乙方指定的收取本合同项下所有应收款项的银行账户信息如下：

户名：东吴服务产业集团（江苏）有限公司

开户行：中国建设银行苏州市沧浪支行

账号：32201988736050054249

甲方按本合同约定向上述乙方账号付款后即视为已付款。因乙方提供银行账户信息有误，或乙方银行账户自身问题（包括但不限于被查封、冻结），或由于银行的原因以及其他任何非甲方原因而导致乙方无法收到款项，均由乙方自行承担相应后果，甲方不承担任何责任。

双方一致确认，任何一笔款项在支付时，如遇甲方寒暑假、财务封账期间等不可控事件，则甲方办理相关支付手续的时间可以顺延，乙方认可此情况下甲方不构成违约，且乙方不主张顺延期间的利息。

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/%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/%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2%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、合同生效及其他

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 本合同正本一式肆份，具有同等法律效力，甲方执叁份，乙方执壹份。

附件：其他要求

甲方：南京中医药大学（盖章）

地址：南京市仙林大道138号

法定代表人或授权代表（签字）：

联系电话：15061067117

签订日期2026年1月8日

乙方：东吴服务产业集团（江苏）有限公司（盖章）

地址：苏州市干将东路178号

法定代表人或授权代表（签字）：

联系电话：18951893501

附件：其他要求

其 他 要 求

1.关于甲乙双方权利义务的约定：

1.1乙方同意甲方自行制定考核办法和考核标准，并组织有关部门和人员对乙方的服务进行考核，并认可、接受甲方的考核结果和处理办法。

1.2甲方有权根据招标文件、合同、乙方投标书和乙方所作的承诺以及甲方有关管理规定，对乙方提供的服务定期或不定期进行监督、指导、检查、考核、评比与奖罚等。对于不服从甲方管理、工作态度或工作技能或工作质量较差的项目负责人或其他工作人员，甲方有权要求乙方在2日内调整更换。更换人员须具备与被更换人员同等的执业资质和工作能力，且须经甲方书面确认同意后方可上岗。

1.3乙方自主开展各项管理活动，经费独立核算，自负盈亏，但不得侵害甲方、使用人及他人的合法权益，不得利用提供管理服务的便利获取不当利益，不得擅自占用或改变本物业公用设施的使用功能。

1.4乙方应自觉依据甲方有关管理规定（详见合同附件）及甲方工作要求等提供学生公寓住宿学生的生活服务保障和各项教育管理工作以及教学区域内师生员工实验、科研、办公等综合保障服务；同时，乙方应定期或不定期地将楼宇和相关设施设备的使用情况以及师生员工的有关情况报告给甲方有关部门，合力保障好学校正常办学秩序。

1.5合同履行期内的水电费由甲方承担，乙方应安全、节约使用甲方水电资源。乙方应建立节能巡查制度，杜绝长明灯、长流水等浪费现象。

1.6乙方应自觉遵守甲方的有关规章制度，文明管理，接受甲方的监督、检查和考核，对甲方提出的问题要及时进行整改，并根据甲方有关工作要求及时有效地调整其工作内容。

1.7在本合同履行期间，乙方不得将服务区域内的任何场地、房产及设施设备出借、出租或以其他任何形式转给他人使用，或利用其进行其他营利活动，也不得转让给第三方管理。乙方不得在服务区域内发生动用明火或使用煤气罐等各类危害消防安全或公共安全的行为。各类物业工作人员均不得允许亲属、朋友及其他任何人员在服务区域内留宿。

1.8乙方应按照招标文件中第四章采购需求中的人员配备要求配足配齐各类管理和服务人员，人员总数不得低于【135】人（教学生活区域【117】人+图书馆区域【18】人）。甲方有权随时抽查乙方人员到岗情况，每发现缺编一人，甲方有权按人民币【500-1000】元/次扣收违约金，依次依人累加。乙方更换现有的骨干管理员（主要指项目经理、站长）须提前征得甲方的书面同意。乙方管理人员因故请假超过1天的，须安排具备同等资质和能力的人员代班。乙方选聘的各类管理和服务人员的有关资质等证明材料每学期初须报甲方审核与备案。

1.9本合同期限届满且不再续签的，乙方应完好归还甲方所提供的一切设施设备（自然损坏的除外），配合甲方及时完成交接工作。乙方应于合同终止之日起7日内无条件撤场，逾期撤场的，每逾期一日，甲方有权按人民币【2000】元/日扣收违约金，从履约保证金或应付服务费中直接扣除。

1.10甲乙双方同时确认，若本合同履行期内，甲方就招标文件中的《南京中医药大学校园物业服务委托管理基本规范》和《南京中医药大学物业服务监督管理办法（试行）》需做修改或调整，只要不与法律法规相抵触，甲方均可单方制订和实施，甲方将相关文件送达乙方即生效。

1.11本合同附件、招标文件和投标（响应）文件；经甲乙双方协商后达成的与本合同有关的其他协议、备忘、移交清单等文件均为本合同的组成部分，互为补充，与本合同具有同等效力。本合同的解释

权归甲方所有，合同中若遇术语、条款存在不明确或含糊不清的情况，双方一致同意按最有利于甲方利益的意思进行解释。

2.关于乙方应提供的具体服务内容、服务要求、人员配置和岗位职责、验收标准见甲方南京中医药大学泰州校区2026—2029年物业服务招标项目（项目编号：JSZC-320000-SCZX-G2026-0257）的招标文件第四章采购需求。属于物业管理服务的其他工作内容和服务标准详见乙方投标书所作承诺以及经甲乙双方协商后达成的与本合同有关的其他协议、备忘等条款均为服务内容。乙方所提供的服务不得低于本合同约定及其所作的其他承诺、声明、书面澄清等要求，如遇文件中出现相关服务要求或标准不一致时，以较高标准执行。

3.关于违约责任的补充约定：

3.1乙方违反本合同的有关规定，甲方有权按照甲方的有关管理规定进行正常考核，并向乙方发出《整改通知书》，要求乙方进行限期整改；如乙方连续两次在甲方规定的时间内整改不到位，或乙方服务质量考核（含日常考核、不定期考核）结果累计3次不合格的，则构成乙方严重违约，甲方有权单方面解除合同，并追究乙方的违约责任，没收乙方履约保证金作为违约金，违约金不足以弥补甲方损失的，乙方应继续向甲方赔偿。

3.2乙方每出现一项违反合同约定的行为，均须按照甲方的有关管理规定（见本合同附件中《南京中医药大学物业服务监督管理办法（试行）》）向甲方支付数额不等的违约金，前述违约金甲方有权直接从乙方已缴纳的履约保证金中直接扣除。

3.3乙方在服务期间，如因乙方管理不善发生治安、消防等责任事故（以政府主管部门的鉴定为准），均构成乙方严重违约，除直接责任人应承担民事、刑事责任或相应的经济赔偿责任外，乙方还应承担相应的违约责任，即乙方每发生一起责任事故的违约行为，均须向甲方支付每次50000元违约金，前述违约金甲方有权从乙方已缴纳的履约保证金中直接扣除。情节严重的，造成甲方正常教学工作秩序受到影响的或甲方声誉受到影响的，则构成乙方严重违约，甲方有权单方面解除本合同，并没收乙方的履约保证金作为违约金，违约金不足以弥补甲方损失的，乙方应继续向甲方赔偿。

3.4不论任何情形导致本合同解除或终止，乙方均不得以任何理由、方式拒绝退场或拒绝配合甲方办理移交手续。即，乙方应按约及时与甲方办理移交、退场手续，实际物业服务费计算至甲方发出退场通知上载明乙方应完成退场之日，计算方式为：单年物业服务费/365*实际服务天数。若乙方违反此条款约定，迟延办理交接和退场，甲方有权延迟退还乙方的履约保证金；若乙方延迟撤场达1日的视为乙方严重违约，乙方每延迟1日撤场的，应按照每日2000元向甲方支付违约金，延迟撤场达10日及以上的，甲方有权没收乙方的全部履约保证金以作为乙方应承担的违约金。

附件一：《南京中医药大学物业服务监督管理办法（试行）》

附件二：《南京中医药大学校园物业服务委托管理基本规范》