# 市城管局机关物业服务及食堂劳务服务合同

合同编号：NJCG2026023
项目名称：市城管局机关2026年-2028年物业服务及食堂劳务服务
采购项目编号：JSZC-320100-JZCG-G2026-0082
签订地点：南京市
签订时间：2026年5月31日

| 甲方（采购人）：**南京市城市管理局**<br>统一社会信用代码：**11320100012947939**<br>地址：**南京市鼓楼区湛江路65号** | 乙方（中标供应商）：<br>**南京市苏邻生活服务有限公司**<br>统一社会信用代码：**91320102MA27Q3JD43**<br>地址：**南京市秦淮区水西门大街2号银都锦创广场J131室** |
|---|---|

依据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国保守国家秘密法》及本项目招标文件、乙方投标文件、中标通知书等相关文件，甲乙双方本着平等自愿、协商一致、诚实信用的原则，订立本合同。

**第一条 服务内容与服务期限**

1.服务地点：南京市鼓楼区湛江路65号办公楼及院落。

2.服务期限：自合同生效之日起三年，合同一年一签。首年合同起止时间为：2026年6月1日至2027年5月31日。首年服务期满，甲方有权根据预算调整情况、年度考核结果决定是否续签（可调整合同金额）或终止合同。

3.服务内容：

（1）综合管理、房屋及设施设备运行管理、楼宇管理、环境卫生管理、绿化服务、秩序维护、保安服务、消防监控值班；

（2）设施设备专业维保、工程维修、餐饮服务、客服服务、会务服务、视频会议系统、垃圾分类管理；

（3）突发事件应急处置、保密管理、重大活动保障等招标文件约定的全部服务内容；

（4）招标文件第四章采购需求全部内容。

**第二条 服务标准（实质性要求）**

1.环卫保洁达到星级宾馆标准，垃圾日产日清率100%；

2.工程零修、急修及时率100%，合格率100%，完好率≥98%；

3.各类设施设备完好率、合格率达到98%以上；

4.有效投诉一周内办结率99%以上，服务满意率99%以上；

5.食堂严格遵守食品卫生法律法规，执行食品留样、餐具消毒、人员健康证制度；

6.会务保障规范及时；

7.项目人员配置不少于46人，关键岗位持证上岗，所有人员无犯罪记录。

**第三条 合同金额与报价构成**

1.三年合同总价款：**￥6,939,540.00元**，大写：陆佰玖拾叁万玖仟伍佰肆拾元整；

2.每年合同价款：**￥2,313,180.00元**，大写：贰佰叁拾壹万叁仟壹佰捌拾元整。

3.价款包含：人员工资、社保公积金、法定节假日加班费、服装费、工具耗材费、外墙清洗费、垃圾清运费、会议保障消耗物品费、机关食堂加班费、办公大楼外墙清洗费、四害消杀费、管理费、利润、法定税费等全部费用。

**第四条 付款方式**

1.合同签订后，甲方支付年度合同款的25%，作为首期合同费用。之后的合同费用，经考核合格后，分别于2026年10月31日前、2027年1月31日前、2027年3月31日前按比例支付。

2.甲方在收到乙方合法有效发票后10个工作日内，将资金支付至乙方指定账户。

**第五条 保密条款**

1.保密责任主体：乙方为本项目须成立保密工作小组，项目负责人为保密第一责任人，所有上岗人员必须签订《保密责任书》。

2.保密范围：乙方及其工作人员在服务期间知悉的甲方工作秘密、内部文件、会议内容、人事信息、财务数据、未公开信息、监控数据、涉密场所信息等均属保密范围。

3.人员管理要求：乙方所有服务人员入职前必须提供无犯罪记录证明；项目负责人、局领导办公室保洁员、会务人员须通过甲方背景审查，不合格者不得上岗。

4.保密期限：保密义务自合同签订之日起生效，至涉密信息依法公开或合同终止后5年止，不因合同解除、终止、撤销而失效。

5.禁止行为：乙方及工作人员不得泄露、传播、复制、摘抄、拍摄、录音涉密信息；不得将文件、资料带离工作区域；不得向无关人员透露甲方内部信息。

6.监督与整改：甲方有权定期或不定期对乙方保密工作进行监督检查，发现违规有权要求限期整改；整改不到位或造成泄密风险的，甲方有权中止直至终止合同。

7.泄密责任：因乙方管理不善、人员泄密造成甲方损失或不良影响的，乙方承担全部法律责任与经济赔偿，甲方有权单方解除合同并追究相应责任。

**第六条 双方权利与义务**

（一）甲方权利义务

1.提供必要的物业办公用房，对乙方服务进行监督、检查、考核。

2.按合同约定及时支付服务费用。

3.根据考核细则，组织月度考核、季度满意度调查。

4.对乙方违规、不合格服务提出整改，情节严重可中止或终止合同，并依法追究乙方违约责任。。

（二）乙方权利义务

1.按照招标文件、投标文件及本合同约定提供服务，保证人员稳定，不得随意调换岗位。

2.依法为员工发放工资、缴纳社保和公积金（缴纳人数不低于35人），依法支付加班费。

3.自行承担人员工资、保险、福利、工具耗材、安全责任等全部成本与风险。

4.严格履行本合同第五条保密义务，落实保密管理要求。

5.承担因工作失职造成的消防、失窃、食物中毒、设备损坏等全部经济与法律责任。

6.服务人员统一着装、持证上岗，每年体检一次，费用由乙方承担。

7.乙方不得以任何形式转包、分包本合同。

**第七条 考核与违约责任**

1.实行百分制考核，每月至少一次全面考核：

月度考核扣20分（含）以内，采购人采用书面提醒的方式，要求物业加强服务。扣20–40分（含）的，供应商应制定书面整改方案报采购人，并在采购人的监督下完成整改。得分60分（不含）以下为不合格，采购人单位有权中止合同。

2.乙方逾期提供服务的，按逾期金额每日1‰向甲方支付违约金；逾期超过10个

工作日，甲方可解除合同。

3.乙方服务经考核不合格、发生重大安全事故、违反保密约定造成泄密的，甲方有权解除合同并追偿全部损失。

4.乙方存在转包、违规分包、虚假应标等行为的，甲方有权取消中标资格、解除合同并追究责任。

**第八条 履约保证金**

本项目不收取履约保证金。

**第九条 合同的变更、解除与终止**

1.本合同一年一签，年度考核不合格的，甲方可不予续签。

2.乙方严重违约、违反保密义务、造成重大损失或恶劣社会影响的，甲方可单方解除合同。

3.因不可抗力导致合同无法履行的，双方互不承担违约责任，据实结算。

4.合同终止后，乙方须完好移交全部资料、设备、场地，结清全部人员费用。

**第十条 争议解决**

双方因本合同产生的一切争议，应友好协商解决；协商不成的，任何一方均有权向甲方住所地人民法院提起诉讼。

**第十一条 其他**

1.本项目的招标文件、投标文件、中标通知书、澄清及承诺文件均为本合同组成部分，内容冲突时以甲方解释为准。

2.本合同一式陆份，甲方执肆份、乙方执壹份、政府采购备案壹份，具有同等法律效力。

3.本合同自双方法定代表人或授权代表签字并加盖单位公章之日起生效。

（以下无正文）

| | |
|---|---|
| 甲方（盖章）：<br>南京市城市管理局<br>法定代表人/授权代表（签字）：<br>日期：2026年5月31日 | 乙方（盖章）：<br>南京市苏邻生活服务有限公司<br>法定代表人/授权代表（签字）：<br>日期：2026年5月31日 |