南京市政府采购合同（服务）

项目名称：南京市东山高级中学物业管理服务

项目编号：JSZC-320115-JZCG-G2026-0052

甲方：（买方）南京市东山高级中学

乙方：（卖方）南京海升物业管理有限公司

甲、乙双方根据南京市公共资源交易中心江宁分中心南京市东山高级中学物业管理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：南京市东山高级中学物业管理服务

1.2 标的质量：按招标文件及投标文件执行。

1.3 标的数量（规模）：南京市东山高级中学南站校区和平和路校区

1.4 履行时间（期限）：2026 年 10 月 01 日-2027 年 09 月 30 日

1.5 履行地点：南京市东山高级中学南站校区和平和路校区

1.6 履行方式：按招标文件及投标文件执行。

1.7 合同组成：关于本项目的招标文件、投标文件、工作说明书（如有）、绩效目标考核方法（如有）是本合同的组成部分，本合同未约定的，双方应当按照上述文件履行，如上述文件存在冲突的，以甲方选择的解释顺序为准。

二、合同金额

2.1 本合同金额为（大写）壹佰肆拾玖万肆仟玖佰零贰元肆角贰分（1494902.42 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。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。

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 本项目乙方无需缴纳履约保证金。

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，否则甲方有权终止合同。

7.2 除招标文件允许的分包情况外，乙方不得将合同标的分包给他人履行，否则甲方有权终止合同。

八、合同款项支付

8.1 合同款项的支付方式及时间

8.1.1 合同签订后，乙方完成交接，物业服务人员到位后 5 个工作日内，甲方支付合同总价款的 10%作为预付款，该预付款在首次支付物业费时一次性扣除；后续合同款按考核合格后每三个月支付一次物业费，分四次付完，付款时间为下一季度的首月支付上一季度前三个月的费用，每次付款额为合同总额的 25%（扣除相关考核费用）。

8.1.2 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。

8.2 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。

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，应向乙方偿付拒绝接受服务合同总额 5% 的违约金。

11.2 甲方无故逾期验收和办理支付手续的，应按逾期付款总额每日 5‰ 向乙方支付违约金。

11.3 乙方逾期提供服务的，应按逾期提供服务合同总额每日 5‰ 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。

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。

11.5 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《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国政府采购法》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：南京市东山高级中学

地址：南京市江宁区淳化街道平和路 99 号

法定代表人或授权代表：王涛

联系电话：13813091273

乙方：南京海升物业管理有限公司

地址：南京市建邺区楠溪江东街 55 号 1203 室

法定代表人或授权代表：周项华

联系电话：18705199223

签订日期： 2026 年 10 月 1 日

投标分项报价表

投标人名称：（加盖电子公章）南京海升物业管理有限公司

项目名称：南京市东山高级中学物业服务

项目编号：JSZC-320115-JZCG-G2026-0052　　采购包号：/

序号	分项名称	数量	单位	单价（元）	合计（元）
1	人工成本	1	项	1480100.4	1480100.4
2	其他费用	1	项	1	1
3	税金	1	项	14801.02	14801.02
	投标总价（元）	**1494902.42**			

人工成本报价明细表

投标人名称：（加盖电子公章）南京海升物业管理有限公司

项目名称：南京市东山高级中学物业服务

项目编号：JSZC-320115-JZCG-G2026-0052　　采购包号：/

1	人员工资					
	岗位名称	人数	单位成本（元/人*月）	月数	分项小计（元）	费用计算公式
1.1	南站校区					
（1）	项目负责人	1	2660	12	31920	人数×单位成本（元/人*月）×月数
（2）	保洁主管	1	2660	12	31920	人数×单位成本（元/人*月）×月数
（3）	宿管主管	1	2660	12	31920	人数×单位成本（元/人*月）×月数
（4）	保洁员	6	2660	12	191520	人数×单位成本（元/人*月）×月数
（5）	宿管员	6	2660	12	191520	人数×单位成本（元/人*月）×月数
（6）	水电维修人员	1	2660	12	31920	人数×单位成本（元/人*月）×月数
1.2	平和路校区					
（1）	项目负责人	1	2660	12	31920	人数×单位成本（元/人*月）×月数
（2）	保洁主管	1	2660	12	31920	人数×单位成本（元/人*月）×月数
（3）	宿管主管	1	2660	12	31920	人数×单位成本（元/人*月）×月数
（4）	保洁员	6	2660	12	191520	人数×单位成本（元/人*月）×月数
（5）	宿管员	6	2660	12	191520	人数×单位成本（元/人*月）×月数
（6）	水电维修人员	1	2660	12	31920	人数×单位成本（元/人*月）×月数
合计	1021440					
2	法定节假日加班工资					

	岗位名称	人数	单位成本（元/人*天）	天数	分项小计（元）	费用计算公式（参考计算公式：人员工资÷21.75天（平均月计薪天数）×3×人数×法定节假日加班天数）
2.1	南站校区、平和路校区					
（1）	项目负责人	2	366.90	3	2201.40	人员工资÷21.75天（平均月计薪天数）×3×人数×法定节假日加班天数
（2）	保洁员	8	366.90	3	8805.60	人员工资÷21.75天（平均月计薪天数）×3×人数×法定节假日加班天数
（3）	水电维修人员	2	366.90	3	2201.40	人员工资÷21.75天（平均月计薪天数）×3×人数×法定节假日加班天数
2.2	南站校区、平和路校区					
（1）	项目负责人	2	366.90	10	7338.00	人员工资÷21.75天（平均月计薪天数）×3×人数×法定节假日加班天数
（2）	保洁员	8	366.90	10	29352.00	人员工资÷21.75天（平均月计薪天数）×3×人数×法定节假日加班天数
（3）	宿管员	12	366.90	10	44028.00	人员工资÷21.75天（平均月计薪天数）×3×人数×法定节假日加班天数
（4）	水电维修人员	2	366.90	10	7338.00	人员工资÷21.75天（平均月计薪天数）×3×人数×法定节假日加班天数
合计	101264.40					
3	社会保险					
	岗位名称	人数	单位成本（元/人*月）	月数	分项小计（元）	费用计算公式

（1）	项目负责人	2	1223.15	12	29355.60	人数×单位成本（元/人*月）×月数
（2）	保洁主管	2	1223.15	12	29355.60	人数×单位成本（元/人*月）×月数
（3）	宿管主管	2	1223.15	12	29355.60	人数×单位成本（元/人*月）×月数
（4）	宿管员	12	1223.15	12	176133.60	人数×单位成本（元/人*月）×月数
（5）	水电维修人员	2	1223.15	12	29355.60	人数×单位成本（元/人*月）×月数
合计	**293556.00**					
4	**公积金**					
	岗位名称	**人数**	**单位成本（元/人*月）**	**月数**	**分项小计（元）**	**费用计算公式**
（1）	项目负责人	2	266	12	6384	人数×单位成本（元/人*月）×月数
（2）	保洁主管	2	266	12	6384	人数×单位成本（元/人*月）×月数
（3）	宿管主管	2	266	12	6384	人数×单位成本（元/人*月）×月数
（4）	宿管员	12	266	12	38304	人数×单位成本（元/人*月）×月数
（5）	水电维修人员	2	266	12	6384	人数×单位成本（元/人*月）×月数
合计	**63840**					
总计	**1480100.4**					