

南京市政府采购合同（服务）

项目名称：2025 年浦口区交通局办公地点物业服务项目

甲方：（买方）南京市浦口区交通运输局

乙方：（卖方）南京普草青物业管理有限公司

甲、乙双方根据南京市公共资源交易中心浦口分中心组织的2025 年浦口区交通局办公地点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：2025 年浦口区交通局办公地点物业服务
- 1.2 标的质量：按磋商文件及响应文件执行。
- 1.3 标的数量（规模）：见附件 采购需求
- 1.4 履行时间（期限）：2025 年 5 月 1 日至 2026 年 4 月 30 日。
- 1.5 履行地点：采购人指定地点。
- 1.6 履行方式：按磋商文件及响应文件执行。

二、合同金额

2.1 本合同金额为(大写)：伍拾玖万叁仟贰佰肆拾贰圆贰角捌分（593,242.28元）人民币。

三、技术资料

- 3.1 乙方应按磋商文件规定、本合同及附件约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，如违反保密义务，应当承担赔偿责任。

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。如造成甲方损失，由乙方承担全部赔偿责任。

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 合同签订 7 天内，乙方向甲方支付合同价 10%履约保证金，待合同服务期结束 14 天内无息退还，但因乙方违约，甲方依法依规要求乙方承担违约责任，不予退还保证金或用于抵扣违约金、赔偿损失的除外。如在规定期限内，乙方未按时足额交纳履约保证金，甲方有权解除合同。

七、合同解除条款

合同履行期限内，如存在以下情形的，甲方有权解除合同。

- （一）经甲乙双方协商一致解除合同，双方按照约定处理合同终止后的相关事务。
- （二）因乙方管理不善等原因，发生上访等重大维稳事件。
- （三）因乙方管理不善等原因，“12345”工单产生恶劣影响，群众反映强烈或投诉的次数达到 3 次及以上的。
- （四）因乙方管理不善等原因，发生重大安全事故造成人员伤亡或被相关执法部门进行行政处罚的。
- （五）因乙方管理不善等原因，该项目物业管理存在漏洞或疏忽造成的事故被媒体报道产生不良影响或出现人员伤亡的。
- （六）因乙方管理不善等原因，出现安全生产事故、环境污染、既有建筑装饰装修事故或矛盾等情况的，情节严重的情形。
- （七）合同服务周期内，出现两次月度考核在 80 分以下的；乙方工作人员谩骂或殴打甲方工作人员或访客的；利用甲方工作场所存放有毒有害或易燃易爆物品的；发生其他行为严重影响甲方工作场所管理秩序的。
- （八）各种创建考评期间，由于乙方不配合、整改不到位，造成恶劣影响的情况。
- （九）乙方将本物业项目分包或转包的。
- （十）本物业项目严格落实实名制管理，乙方需向甲方提供人员信息（包括但不限于有效身份证件、相关证书、社保等信息），在合同履行期间，乙方应当每季度向甲方提供人员工资发放及社保缴纳情况，若乙方未经甲方同意随意更换项目人员，出现第一次进行约谈，第二次甲方有权立即解除合同。
- （十一）乙方若不按照本项目招标文件、投标文件等材料承担相应的责任和义务，甲方有权要求乙方限期整改；若乙方拒绝整改或经整改仍不能满足甲方的要求。
- （十二）出现《中华人民共和国民法典》第五百六十三条情形之一的。
- （十三）甲乙双方约定的其他情形

八、合同款项支付

8.1 合同款项的支付方式及时间

(1) 合同经费按照约定期限和方式支付。乙方在甲方支付合同款前应当根据付款数额开具相应的发票，甲方在收到发票后通过银行用转账方式向乙方支付款项；对因乙方违约而需向甲方支付的违约金、赔偿金、垫付款，甲方有权在支付款项中扣除。

(2) 分期付款的具体约定为：分季度付款，每月对服务单位考核后确认服务费金额。

对服务本项目的成交供应商进行服务考核，采用满分 100 分计算，按月进行考核，对于得分 90 分以上的，给予合同款项的 100% 支付；对于得分 90 分（不含）—85 分的，给予合同款项的 95% 支付；对于得分 85 分（不含）—80 分的，给予合同款项的 90% 支付；对于得分在 80 分（不含）以下的，给予合同款项的 85% 支付；物业公司出现一次月评分低于 80 的情况，甲方出具整改通知书，如再遇月评分低于 80 分，采购人有权终止合同，由此对采购人造成的一切损失由己方承担。

8.2 根据工业和信息化部关于印发《保障中小企业款项支付投诉处理暂行办法》的通知（工信部企业〔2021〕224 号），甲方未按合同约定支付款项的，乙方可以向有关部门投诉，如迟延超过 60 日仍未支付的，乙方可以依法维权。

九、税费

9.1 本合同执行中的相关税费均由乙方负担。

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。

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。

10.5 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。

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，乙方有权解除合同，并依法追究甲方的违约责任。

11.2 甲方无故逾期验收和办理支付手续超过 60 日的，自宽限期届满之日起应向乙方支付违约金。

11.3 乙方逾期提供服务的，每迟延一天应按合同总额万分之三的标准向甲方支付迟延履行违约金，甲方有权从应付款或保证金中扣除。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的违约金。

11.4 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，并要求乙方按照合同款的 20%向甲方支付解约违约金。

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维权而产生的费用（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，任何一方也可以提前解除合同，双方互不承担违约责任。

十三、解决争议的方法

13.1 双方在签订、履行本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。

十四、合同生效及其它

14.1 本合同经双方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。

14.4 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。

（本页无正文，为《南京市政府采购合同（服务）》签署页）

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： 年 月 日

附件

采购需求

一、项目属性：服务类项目。

二、项目概况

（一）项目背景

2025 年浦口区交通局办公地点物业服务项目坐落于：1、城南河路 1 号办公大楼与庭院，办公大楼为 5 层独立建筑(含地下两层)，总建筑面积共计 3709.62 m²；庭院占地面积 6336.5 m²；出入大门 1 处；2、江浦街道文德东路 30 号（约 400 平方米，有 20 名执法人员在此办公）。

服务内容包含日常安全保卫、保洁服务、小型会务服务和绿化养护服务等，提供专业化、及时性的服务；配合完成甲方临时性的工作任务与要求。

（二）服务标准

遵循国家、行业及地方现行的规范和标准。

三、项目清单

序号	名称	数量	单位	所属行业类型	属性	备注
1	2025 年浦口区交通局办公地点物业服务项目	1	项	物业管理	服务	

四、拟采购标的需要满足的技术、商务要求

（一）技术要求

1. 服务要求

以下所有要求投标供应商须完全响应并提供承诺书，格式自拟，未提供或提供内容不全的将作无效投标处理。

在浦口区交通运输局区域内，物业公司提供的服务包括但不限于以下内容：

（一）客户接待：友好接待访客，提供专业的咨询服务。

（二）会务服务：做好会务预订及会务服务，明确会议时间、规格、人数、身份以及会场布置需求等。

（三）办公区巡查管理：

对办公区域楼层进行检查，发现顶、地、墙缺损及时记录汇报；巡查楼层消防通道，发现通道有堵塞、杂物及时清理。常闭防火门保持常闭，巡查楼顶排水口堵塞及时清理，日常巡查打点，对消防设施设备进行月检。

（四）园区巡查管理：

对园区地面，外玻璃幕墙，发现损坏及时记录汇报，发现垃圾及时清理。对园区环形路线进行巡查，发现违停车辆及时通知车主挪车。

（五）车辆秩序管理：

对路面及地下停车指引，发现车库顶、地、墙问题及时记录汇报；对违停车辆进行通知；常闭防火门保持常闭，发现通道有堵塞、杂物及时清理，对消防设施设备进行月检。熟悉掌握本项目车辆进出操作流程，严格核实车主身份执行登记制度、进出控制、严格遵守交通规则，以保障全区车辆进出及停放有序。

（六）人员出入管理：

对出入人员礼貌问候、外来访客认真登记确认访问企业、装修施工人员检查施工证确认人证相符，对出入物品进行检查登记。

（七）消防安全管理：

建立健全消防档案、设备设施台账，消控室管理，每月定期进行消防隐患排查、测试，建立隐患清单并形成检查报告上报甲方审核；熟悉消防设备设施、掌握各种消防器材使用方法、组建义务消防队并按甲方及法规要求每月组织消防培训/演习等活动，做好每月消防巡查记录及每月消防月检查记录及存档。

（八）保洁服务

环境保洁范围包括建筑物公共区域，包括一楼大厅、各楼层电梯厅、消防楼梯、各楼层公共走道、洗手间、开水间、强弱电井、连廊通道及会议室、地下停车场等，及外立面、室外三包区域等范围内的保洁工作。

具体部位和工作如下：

(1)所有楼层电梯厅、电梯轿厢、消防前室、楼梯间、消防楼梯、公共过道、安全通道、卫生间、开水间、清洁间、天台、地下车库、设备机房、楼外台阶踏步等。

(2)所有楼层扶手、栏杆及所有楼层公共区域的内玻璃。

(3)所有楼层的开关、电源盒、消防器材、公告栏、指示牌、房间门牌、烟灰筒、洗手池、镜面、台面水池、尿斗、厕位、垃圾桶(篓)等。

(4)做到保洁用品摆放整齐、到位，雨雪天提前将防滑垫铺好，伞套机套好伞袋并设置提醒牌。

(5)负责一楼玻璃门、窗、外墙的定期清洗。

(6)负责重大节日(活动的)环境布置及所需管理服务。

(7)公共洗手间清洁频次不低于 1 小时/次，并附清洁记录，会议室洗手间有大型或重要会议或活动时应增加清洁频次。

(8)地下车库和室外门前三包区域的日常保洁，负二楼停车场一个月两次的冲洗。

(9)文德路一日清洁两次。

(10)其他相关区域的清洁。

(九)绿化养护

对园区绿化进行巡查，发现问题及时记录汇报，定期对植物进行修剪和除草，做好园区绿化日常养护工作。

(十)工具及耗材要求

(一)用于物业服务的劳动用品、清洁用品、用具、耗材及公用部位的卫生用品、用具(包含樟脑丸、外勤用工具)等工具及耗材费用由中标人负责提供的，所需费用均列入投标报价之中。需维修或更换所需材料由招标人支付，中标人凭相关正规发票报销。漏报、忘报等均视为让利，招标人不予承担。

(二)投标人服务人员工作时应将工作洁具分开合理放置，不能混用。

(三)提供使用的清洁、洗涤剂产品，必须是通过国家相关部门审批并准予使用的优质产品。

(十一) 档案、资料管理：加强有关物业档案和资料的管理，档案和资料管理包括：招标人档案、设备设施档案、招标人投诉和意见档案、安全管理记录档案、清洁卫生管理档案、人事管理及人员培训档案。做到保存完整、管理完善、交接手续完备、检索方便准确。

(十二) 其他要求

(一) 安全责任要求

中标人须履行安全培训和教育的责任及义务，服务期内确保不发生安全责任事故。中标人及所有员工必须履行安全责任义务，按规范流程提供服务。如因中标人及其员工安全责任或义务履行不到位，引起招标人及第三方人身伤害、机器损毁或财产损失

等，由中标人承担一切后果及责任包括但不限于赔偿责任及由此对招标人、第三方造成的影响等。

在主管部门巡查、领导督查、明察暗访等满意度调查等涉及物业服务批评的，视情节严重性给予每条意见 200-1000 元之间的处罚。

（二）信息保密要求

中标人应对提供物业服务过程中获取的招标人商务、财务、技术、产品的信息或其他标明保密的文件或信息的内容（简称“保密资料”）保守秘密，未经招标人书面事先同意，不得向任何其他方披露。中标人可仅为提供物业服务目的向其确有知悉必要的雇员披露招标人提供的保密资料，但同时须指示其雇员遵守本款规定的保密及不披露义务。中标人应仅为提供物业服务目的而复制和使用保密资料。中标人若有违反上述保密规定的，应承担相应法律责任。中标人保密义务应在合同期满、解除或终止后仍然有效。

（三）投标报价说明

1、报价应包括物业管理服务人员的年度工资预算应充分考虑所有可能影响到报价的价格及政策等风险因素，一旦中标，总价将包定，一律不予调整。投标人报价除包含竞争性磋商文件中列明的项目外还应包括保障该物业服务正常运行应当具有的物资和服务，对物业服务正常运行应当具有的物资和服务理解不一致的以招标人理解为准。投标人的任何错漏、优惠、竞争性报价不得作为减轻责任、减少服务、增加收费、降低质量的理由。

2. 人员配备要求

物业从业人员配置最少不低于 12 人，其具体要求如下：

序号	岗位设置	人数	人员要求
1	项目经理	1 人	有专科及以上学历，年龄 45 周岁（不含）以下，投标人拟投入本项目的项目经理，服务过类似项目。无犯罪或不良记录。
2	项目主管	1 人	身高 160 以上，年龄 40 周岁（含）以下。体态均匀、形象良好，具有良好的沟通表达能力，有会务服务、客户服务相关管理工作经验，有团队管理经验，熟练操作电脑和常用办公软件，身体健康，无犯罪或不良记录。
4	客服专员	1 人	身高 160 以上，年龄 35 周岁（含）以下。体态均匀、形象良好，具有良好的沟通表达能力，有会务服务相关工作经验，熟练操作电脑和常用办公软件，身体健康，无犯罪或不良记录。
5	室内保洁员	3 人	女性保洁员年龄在 50 周岁（不含）以下，男性保洁员年龄在 60 周岁（不含）以下，身体健康，无任何传染性疾病。具备基础的文字读写能力和沟通表达能力。有一定的工作经验，服从工作安排。态度端正，态度亲和。无犯罪或不良记录。
6	车场、外场保洁员	1 人	女性保洁员年龄在 50 周岁（不含）以下，男性保洁员年龄在 60 周岁（不含）以下，身体健康，无任何传染性疾病。具备基础的文字读写能力和沟通表达能力。有一定的工作经验，服从工作安排。态度端正，态度亲和。无犯罪或不良记录。
7	秩序领班	1	年龄 50 周岁（含）以下，身高 170 及以上。身

			体健康，容貌端正，普通话标准，责任心强，有一定服务意识，具有培训能力，具有消防设施设备管理能力和消防事件处置能力，具有建（构）筑物消防员或消防设施操作员证书，有一定处理突发事件或紧急事件的能力，无明显纹身。无犯罪或不良记录。
8	秩序维护员	4 人	保安年龄 55 周岁（含）以下，身高 170 及以上。身体健康，容貌端正，普通话标准，责任心强，有一定服务意识，训练有素，有一定处理突发事件或紧急事件的能力，无明显纹身，退伍军人优先。无犯罪或不良记录。
合计		不少于 12 人	

3. 项目实施要求

1. 供应商为本项目配置的所有人员必须遵守国家的法律、法规及采购人的各项规章制度，身体健康，无传染性疾病，需经过岗前培训合格方能上岗。拟派驻的人员不得同时在项目中兼任多职。
2. 供应商须遵守相关法律法规中列明的有关消防安全及设备安全操作规范的要求。采购人有权指派代表对供应商管理范围的消防安全和卫生进行检查，因供应商违反法律法规及影响采购人工作形象所造成的一切后果由供应商承担。
3. 供应商不得利用服务区域内的采购人房产、物业、水电等资源从事经营活动，不能改变其使用性质。本项目采购人提供物业用房，水电气等因项目产生的费用均由供应商自行承担，应估算后包含在本次报价中。
4. 如果发生因供应商工作失职造成消防事故、失窃事件或其他财产损失和人身伤害，相关经济和法律責任均由供应商承担。若由采购人先行承担的，采购人在向供应商追偿时还可一并主张相关合理费用（如律师费、公证费、诉讼费、执行费等）。
5. 供应商工作人员的岗位职责、操作规范、人身安全、医疗、工资、各项保险、劳

动工具、劳保用品、内部管理、各类纠纷等事宜及所涉及经费均由供应商自行负责。

6. 工具及耗材要求

(1) 供应商负责配备用于物业管理服务的设备、机具、用具、易耗品（包括办公用品、服装、胸牌、安保器械、清洁耗材）等，需满足服务实际需要以及采购人规定要求。费用由成交供应商负责，所需费用均考虑在投标报价之中。漏报、忘报等均视为让利，采购人不予承担。

(2) 投标人服务人员工作时应将工作洁具分开合理放置，不能混用。

(3) 提供使用的清洁、洗涤剂产品，必须是通过国家相关部门审批并准予使用的优质产品，且使用时不得污染环境；不得损害甲方工作人员的健康。

4. 服务目标

(一) 供应商成交后应根据服务的范围和内容，逐条分别确定拟达到的服务质量、目标及服务响应时间。

(二) 具体分项指标

1、环卫保洁各项物品干净、环境整洁优雅，服务体现绿色环保要求；

、各类设施、设备完好、整洁、无污损，完好率、合格率均达到 98%以上；垃圾日产日清，清运及时率 100%；

3、有效投诉一周内办结率 99%以上；

4、服务及时、到位，以人为本，凸显人性化服务，服务满意率达 99%以上；

5、安全保障稳妥、及时、有力，无重大事故发生。

5. 其他情况说明

为本项目所有项目组成员在本单位按国家有关规定缴纳社保且工资标准不低于南京当地最低工资标准，并提供符合国家法律法规规定的相关福利；