物业服务合同

甲方:江苏省退役军人事务厅

乙方:江苏钟山宾馆集团物业管理有限公司



全力打造国内一流政务保障型国有企业集团

国有独资 政治过硬

钟山物业 让您放心

2026年度

物业管理合同

甲方：江苏省退役军人事务厅

乙方：江苏钟山宾馆集团物业管理有限公司

根据中华人民共和国物业管理法规及其实施细则等国家、地方有关物业管理法律法规和政策和甲方的有关管理规章制度，在平等、自愿、协商一致的基础上，就甲方委托乙方对甲方物业实施专业化、一体化的物业管理订立本合同。

第一条　物业基本情况

坐落位置：南京市鼓楼区新模范马路 90 号（苏海大厦）。

建筑面积：总面积 7998.51 平方米。

服务内容：安保、保洁、会议服务、消防监控、配电值班以及工程检修。

第二条　委托管理事项

一、安全保卫

1、物业管理区域内实行 24 小时监管、夜间巡视，24 小时的门岗及楼宇值守；

2、24 小时对所辖区域的安全警卫；

3、指挥院内电动车及汽车有序停放，始终保持进出通道畅通无阻；

4、区域内所有搬出物品，须有甲方的书面批准手续，并登记出门时间、经办人，建立相应台账；

5、对来访人员，实行询问及进出登记制度，做到快递不上楼，禁止闲杂人上门推销现象，确保外来人员管控到位，如发现异常情况第一时间上报并协助甲方及时处理；

6、严格执行消防操作规程，落实消防部门每日上报相关要求，甲方协助乙方保证消防通道畅通无阻，消防器材定期检查，保持可随时启用状态，每年组织两次消防演练，每月组织一次消防培训；

7、遇有紧急或突发事件等特殊情况，应有应急预案措施和方案，并及

时报送有关部门处理；

8、负责服务区域内 24 小时的安全管理，每日按时巡查不少于 2 次；

9、定期检查安全出口，疏散通道的应急照明是否完好，节假日前配合甲方做好安全检查，做到发现问题及时处置；

10、做好其他临时性工作。

二、环境保洁

1、标准：达到南京市环境卫生三星级标准：清洁保洁率达到 98%，垃圾清运及时率 100%。

2、保洁范围

保洁服务范围：大楼公共区域、卫生间及院落公共区域的保洁。

3、保洁管理

（1）卫生清洁实行定人定岗责任制，进行标准化清洁与保洁。确定楼层内保洁工作计划和频次，符合保洁工作要求，全方位做好各项保洁工作。

（2）始终保持楼内公共区域全方位无死角干净整洁，无灰尘、无积水、无垃圾、无异味等；楼外公共区域墙面、地面无乱涂、无乱画、无垃圾、无杂物等。

（3）根据甲方的要求，卫生间、洗手池和洗澡间所需用品由甲方提供，乙方负责摆放到位，及时更换，乙方建立管理台账，杜绝私拿乱用的情况发生。

三、工程检修

维修更换灯泡、插座、开关等；水管堵漏，更换龙头、水阀、水泵等；门窗锁具的一般修理；定期检查维护配电柜和楼层公共电器设备；协调和配合专业维保单位按合同对电梯、空调等设备维护保养，确保设备良好、安全，能正常使用。维修维护单次单品价格低于 200 元以下的材料、设备费用由乙方承担。

四、会议服务

1、服务人员均统一服装、仪容得体、姿态端正、举止大方、精神饱满、微笑服务，随叫随应、耐心细致、热情周到；

2、会前根据会议要求和参会人数布置会场，根据会议组织者的需要将指示牌、会标、签到表、座椅、席卡、毛巾、茶水等放置到位，提前一小时将会议室灯、门、空调、音响、开水等准备就绪，保证会场卫生、安全；开会时，必须按照要求在会场内服务，为参会人员提供必要的茶水供应和定时续水服务；会后关闭设备及会议室门窗并做好室内清场、保洁和安全检查。

如遇涉密会议，服务人员在完成好前期会场布置工作后自觉离场。

第三条　人员配备及要求

项目经理 1 名，客服 1 名，保安 5 名，保洁 5 名，维修工 1 名，配电值班 3 名，消防值班 3 名，合计 19 名。以上人员必须身体健康，作风正派，无犯罪记录。

第四条　服务管理费和合同期限

委托物业管理服务期限为一年，合同一年一签。本期合同自 2025 年 12 月 13 日 18:00 起至 2026 年 12 月 13 日 18:00 止。

物业管理费年费用：人民币：**壹佰壹拾肆万陆仟元整/年（小写：¥1146000.00/年）**。

合同生效期间，如遇国家政策性基本工资或社保上调，甲方须配合调整相应费用。

第五条　合同款支付方式及结算时间

采取按季付费制：第一季付款为合同签订后 10 个工作日内。其他三季甲方支付乙方款项的时间为当季度第二个月的第一周内，先开票后付款。

第六条　甲方的权利和义务

1、监督乙方制定年度管理目标，年度费用预算报甲方备案。

2、对乙方的管理实施监督检查，每季度进行一次考核评定，并建立台账。季度考核连续两次“不达标”，甲方应按季度物管费对乙方处以 1%的处罚。

3、甲方在合同生效之日起向乙方提供免费管理用房（物管办公室）及日常所需办公用品（如办公电脑、办公电话等）。

4、甲方在合同生效之三十日内按规定向乙方提供物业及物业管理档案

资料（工程建设竣工图及资料并书面移交），并在乙方管理期满时予以收回。

5、甲方不得无故干涉乙方依法或依本合同规定内容进行的管理服务，并协助乙方制止违法物业管理行为的人和事。

6、协助处理非乙方原因而产生的各种纠纷。

7、除保洁工具由乙方提供外，其余用品由甲方提供。

8、协助乙方做好物业管理工作和消防安全宣传教育。

9、季度考核连续两次“不达标”甲方应按季度物管费对乙方处以1%的处罚。

10、甲方安全设备设施不到位，乙方应以书面形式通知甲方，甲方未整改到位造成的安全事故，由甲方负责；由于乙方管理不到位造成的安全事故，由乙方负责。

11、对乙方书面提出的安全隐患问题，由甲方指派专人签收并落实，及时整改。

12、因甲方工作需要产生的日常工作时间以外的超时加班费用由甲方负责，双方在确认单上签字认可。

第七条　乙方的权利和义务

1、根据有关法律、法规政策及本合同的规定，制订物业各项规章制度、实施细则，并报甲方备案，自主开展各项管理服务工作。

2、受物业管理主管部门及有关政府部门的监督、指导，并接受甲方监督。

3、物业的公共设施不得擅自改变使用功能，如需在物业改扩建完善配套项目，须报甲方有关部门批准后方可实施。

4、建立本物业项目管理档案并负责及时记载有关变更的情况。

5、乙方负责乙方员工的日常管理工作，按国家政策合法用工，确保乙方员工工资足额按时发放，确保乙方员工社会保障办理到位，由此产生的法律责任由乙方承担。

6、乙方应切实加强能耗管理，配合甲方做好大楼的节能减排、无烟机关督查以及院内的垃圾分类管理等工作，并做好相应台账备查。

7、乙方应注重对员工的安全教育，按工作要求做好日常安全工作，并承担乙方员工的安全责任。

8、乙方应加强对员工的保密意识教育，与员工签订相应的保密协议。

9、乙方应加强对员工的素质教育，始终保持态度友好、笑容可掬的服务态度。

10、乙方负责做好安保人员的培训。

11、做好物业服务工作和宣传教育、文化活动。

12、日常检查到的安全隐患问题能处理的须及时处理，需甲方配合的，以书面形式报甲方，并跟踪整改情况。

13、本合同终止时，乙方向甲方移交原委托管理各类档案资料，移交物业的公共财产。

14、必须服从甲方的监督管理，积极配合甲方开展物业服务，对甲方的突击性工作要给予积极配合。

第八条　违约责任

1、如因甲方原因，造成乙方未完成规定管理目标或直接造成乙方损失的，乙方有权要求甲方限期整改，如甲方未能在规定时间内进行整改，甲方应给予乙方补偿全年总费用的3%。

2、如因乙方原因，造成不能完成管理目标或直接造成甲方经济损失的，甲方有权要求乙方限期整改，如乙方未能在规定时间内进行整改，乙方应给予甲方补偿全年总费用的3%。

3、因甲方房屋建筑或设施设备质量的问题，造成重大事故的，由甲方承担责任并负责善后处理，因乙方管理未到位，或乙方员工操作不当造成的重大事故，由乙方承担责任并负责善后处理。

4、乙方书面申请需甲方解决的问题，甲方一周内应给予答复。否则，造成的重大事故由甲方承担责任。

5、若一方违约，则由违约方向守约方赔偿全年总费用3%的违约金，且还应赔偿对方的损失。

第九条　其他事项

1、双方可对本合同的条款进行修订更改或补充，以及签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

2、合同规定的管理期满，本合同自然终止,服务结束，双方合作满意，可以续签合同。

3、本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方均不承担违约责任，按有关法律及时协商处理。万一需要提前解除合同，须提前三个月书面告知对方，并经过双方协商同意后方可执行，其费用按实结清；若协商未能达成一致，未执行的合同应付的价款等同于执行，所产生的费用由违约方承担。

4、本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，提请甲方所在地人民法院诉讼管辖。

5、本合同及附件一式陆份，甲乙双方各执叁份。

6、本合同自盖章之日起生效。

甲方签章：

法定代表人或其授权代表签字：

签约时间：2023年12月13日

乙方签章：

法定代表人或其授权代表签字：

签约时间：2023年12月13日

附：中标通知书

成交通知书

致：江苏钟山宾馆集团物业管理有限公司

江苏省政府采购中心通知贵公司(单位)，经评审小组评审，并报经采购人确认，贵公司（单位）已成为JSZC-320000-SCZX-C2025-0643号2026年省退役军人事务厅物业管理服务项目分包1的成交供应商。

成交金额： 1146000.0000元

请贵公司(单位）在中标通知书发出之日起三十日内，按照采购文件确定的事项签订政府采购合同。无正当理由拒不与采购人签订政府采购合同的，根据《政府采购法实施条例》第七十二条追究法律责任。

特此通知！

江苏省政府采购中心

2025年11月01日

地址：南京市建邺区汉中门大街145号

电话：025-83668526

备注：

1.成交供应商可凭政府采购合同办理融资贷款，详情请见江苏政府采购网“政采贷”专栏。

2.如项目收取履约保证金，成交供应商可自愿使用履约保函（保险）代替缴纳履约保证金，具体详见《关于在全省政府采购领域推行电子履约保函（保险）的通知》（苏财购〔2023〕150号）规定。

风险提示：如因质疑、投诉事项成立或因财政部门监督检查，导致成交结果发生变化的，本成交通知书自动作废。

忠诚/专业/创新/奉献



钟山物业

地址：南京市秦淮区太平南路305号

电话：025-85658568