江苏省政府采购合同（服务）

项目名称：江苏省南京工程高等职业学校校园物业服务

项目编号：JSZC-320000-SCZX-G2025-0350

甲方：（买方/采购人）江苏省南京工程高等职业学校

乙方：（卖方/中标供应商）南京正玖安物业有限公司

甲、乙双方根据江苏省政府采购中心江苏省南京工程高等职业学校校园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：江苏省南京工程高等职业学校校园物业服务

1.2 标的质量：参照招标文件

1.3 标的数量（规模）：参照招标文件

1.4 履行时间（期限）：2025 年 9 月 1 日至 2026 年 8 月 31 日

1.5 履行地点：江苏省南京工程高等职业学校，南京市江宁区麒西路 68 号

1.6 履行方式：参照招标文件

二、合同金额

2.1 本合同金额为每年(大写)：壹佰肆拾万零陆佰叁拾捌 圆(￥1400638 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。

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__合同金额的10%__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：退还至乙方打款账户。

6.2.2 履约保证金退还时间：合同履行结束后贰个月内退还。

6.2.3 履约保证金退还条件：退场交接顺利完成。

6.2.4 履约保证金不予退还的情形：见专用条款部分。

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全部分包给他人履行，甲方同意除外。

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 根据考核，按月度结算。

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 20% 的违约金。

11.2 甲方无故逾期支付合同款项的，自逾期之日起甲方每日按合同总额的千分之五向乙方支付违约金。

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五向甲方支付违约金，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 5% 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，且符合专用条款中，甲方解除条件的，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 双方在履行合同中发生争议的，应先协商解决；协商不成的，任何一方可向合同履行地人民法院（即南京市江宁区人民法院）提起诉讼。

13.2 双方应在本合同签订后 15 日内共同制定《物业服务考核管理办法》（作为合同附件），明确考核指标、评分标准、申诉流程等。若 15 日内未达成一致，按乙方投标文件中的服务承诺及招标文件要求执行，甲方不得单方面增设考核条款。

13.3 本合同文件解释顺序为：专用条款 > 通用条款 > 中标通知书 > 乙方投标文件 > 甲方招标文件。若专用条款与通用条款约定不一致，优先适用专用条款；专用条款未尽事宜，按通用条款执行。

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现行法律法规有关条文执行。

14.3 本合同正本一式捌份，具有同等法律效力，甲方执伍份、乙方执贰份及财政监管部门壹份。

甲方：江苏省南京工程高等职业学校　　乙方：南京正玖安物业有限公司

地址：　　地址：

法定代表人或授权代表：

联系电话：

合同专用章

法定代表人或授权代表：

联系电话：13851667322

签订日期：2025年9月1日

合同专用条款

江苏省南京工程高等职业学校校园物业服务项目合同

项目名称：江苏省南京工程高等职业学校校园物业服务

项目编号：JSZC-320000-SCZX-G2025-0350

甲方：（买方）江苏省南京工程高等职业学校

乙方：（卖方）南京正玖安物业有限公司

甲、乙双方根据江苏省政府采购中心 江苏省南京工程高等职业学校校园物业服务 项目公开招标的结果，签署本合同。

一、产品内容

1.1 产品：江苏省南京工程高等职业学校校园物业服务项目，按招标文件要求、乙方投标响应文件。乙方成立 江苏省南京工程高等职业学校物业项目部 ，乙方投入项目工作人员 35 人。驻点项目经理工作时间：工作日上午 07:00-11:00，13:30-17:30，寒暑假正常上班。在服务期限内未经甲方同意，无特殊情况（如离职及疾病或其他类似情况等）不得更换驻点项目经理。

1.2 服务内容：

1.3 服务期限：（自合同签订之日起，即：2025 年 9 月 1 日至 2026 年 8 月 31 日）共 12 个月。

1.4 补充条款：组成本合同的文件还包括：甲方的招标文件、乙方的投标文件；中标通知书；甲乙双方商定的其他必要文件。上述合同文件内容互为补充，如有约定不一致或不明确之处，按照《中华人民共和国民法典》及政府采购相关法律法规的规定解释；无相关规定的，由双方协商一致后书面确定，协商不成的，按照合同目的及公平原则解释。

二、合同金额

2.1 本合同金额为每年（大写）：壹佰肆拾万零陆佰叁拾捌 圆（￥1400638 元）人民币。本合同价款包含所有乙方提供合同约定产品和服务的报酬及乙方提供合同中产品和服务所支出的必要费用，甲方在上述合同价款之外不再向乙方支

付其他任何费用。

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使用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、接受本合同货物和服务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 140063.8 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（无息）。

6.2.1 履约保证金退还方式：退还至乙方打款账户。

6.2.2 履约保证金退还时间：合同履行结束后贰个月内。

6.2.3 履约保证金退还条件：退场交接顺利完成。

6.2.4 履约保证金因下列情形导致合同被解除时，甲方有权不予退还：

（1）连续 3 个季度考评不合格，且乙方未在收到考核结果后 30 日内完成整改的；（2）因乙方原因导致合同核心义务未履行，经甲方书面催告后 30 日内仍未纠正的；（3）因乙方原因造成物业管理工作未顺利交接的；（4）因乙方管理过错导致发生《生产安全事故报告和调查处理条例》定义的‘一般及以上安全事故’（造成 3 人以上死亡或 10 人以上重伤或 1000 万元以上直接经济损失）的。”

七、转包或分包

7.1 本合同范围的货物，应由乙方直接供应，不得转让他人供应；

7.2 除非得到甲方的书面同意，乙方不得部分分包给他人供应。

7.3 如有转让和未经甲方同意的分包行为，甲方有权给予终止合同。

八、合同款项支付

8.1 合同款项的支付方式、时间及条件： 甲方按合同金额分年按月支付，并根据综合考核情况（项目经理考核、人数考核、目标任务考核完成情况）支付服务费，分别于次月初支付上月服务费（不计利息）。

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、考核与验收

10.1 甲方对乙方驻点项目经理考核内容包括：管理组织能力、协调能力、工作日出勤率等。甲方按月对乙方驻点项目经理进行考核，每月缺勤率超过 3 个工作日视为本月考核不合格，缺勤率超过 7 个工作日核减项目经理本月服务费，从服务费中扣除，累计考核缺勤率超过 3 个月不合格的视为整个服务项目季度考核不合格。季度考核累计达到 3 个季度不合格的甲方有权解除合同。

10.2 甲方对乙方项目人员数量按月进行考核，在考核中如发现出勤人数达不到招标文件要求、乙方投标响应文件承诺人员数量，按实际缺勤人员数量核减当月服务费，从服务费用中扣除。

10.3 甲方对项目目标任务考核按招标文件要求、乙方投标响应文件承诺进行考核。双方应在本合同签订后 15 日内共同制定《物业服务考核管理办法》（作为合同附件一），明确考核指标、评分标准、申诉流程等；考核办法未达成一致前，甲方不得单方面开展考核

十一、违约责任

11.1 甲方无正当理由单方面终止物业服务合同的，甲方向乙方偿付年度物业服务费总值的 20%违约金。

11.2 甲方无故逾期支付合同款项的，自逾期之日起甲方每日按合同总额的千分之五向乙方支付违约金。

11.3 乙方无正当理由终止提供物业服务的，乙方应按当期物业服务费总额每千分之五向甲方支付违约金，由甲方从待付服务费中扣除。乙方逾期提供的核心物业服务达 60 个工作日或连续三个季度考核不合格的，甲方有权单方面解除本合同。因乙方违约行为导致甲方解除合同的，乙方应向甲方支付合同总值 5% 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 乙方提供物业服务不符合合同规定及招标文件规定标准的，甲方有权根据甲方制定的考核办法扣减乙方应得的物业服务费，构成严重违约达到解除条件的，甲方可单方面解除合同。

11.5 如出现乙方根本违约（6.2.4 不予退还履约保证金的情形），导致甲方解除合同后履约保证金不予退还时，乙方不再另行支付违约金。

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、诉讼

13.1 双方在履行合同中发生争议的，应先协商解决；协商不成的，任何一方可向合同履行地人民法院（即南京市江宁区人民法院）提起诉讼。违约方应承担守约方因维护自身合法权益而产生的一切直接或间接费用，包括但不限于诉讼费、律师代理费、保全费、差旅费等全部实现债权的费用。

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》有关条文执行。本合同为物业服务合同，不涉及货物交付及质保期，合同中与货物的相关条款不适用。

14.3 本合同正本一式捌份，具有同等法律效力，甲方执伍份、乙方执贰份及财政监管部门壹份。

甲方：江苏省南京工程高等职业学校

地址：

法定代表人或授权代表：

联系电话：

乙方：南京正玖安物业有限公司

地址：

法定代表人或授权代表：

联系电话：

签订日期：2025年 9月 1日

附件：

（一）人员配备要求

投标单位须具有一套较完善的物业管理服务的规章制度和素质较高的管理队伍，投标单位选派的项目经理应有大专以上学历水平、且具备较高政治思想素质和物业管理工作经验，其他主要管理人员学历水平应在高中以上且具备较高政治思想素质和物业管理服务水平。

所有工作人员必须遵守国家的法律、法规及采购人的各项规章制度；具有上岗资质，无犯罪记录，无不良嗜好；具有良好素养，爱岗敬业，责任心强，工作勤快，礼貌待人，和蔼处事；相貌端正，着装统一，身材适中，身体健康（无传染性疾病）。

1.项目经理：55周岁以下，大学专科（含）以上学历，具有五年（含）以上相应工作管理经验，具有物业项目经理相关培训等证书。身体健康，作风正派，品行端正，党员优先。

2.保洁员：男性，58周岁以下，女性53周岁以下，有责任心。

3.水电工：男性，58周岁以下，具有电工证，有从事电、水维修工作经验，需参与学校水电值班。**其中至少2人需具备高压电工证。**

4、木工：男性，58周岁以下，有责任心。

5、驾驶员：男性，58周岁以下，高中及以上学历，**持有A1驾照。**主要完成工作日、节假日大客车和小型车出车任务。每月完成学校安排的值班工作。**驾驶员的工资、保险、加班费、出差补贴、值班费、公里费等所有费用由中标方承担。**

(二)服务承诺

1.投标人承诺为本项目员工办理意外伤害保险。

2.投标人承诺如遇突发情况，30分钟内能到达现场的。

3.投标人承诺如果中标，供应商针对本项目提供的设备和机械专为本项目使用，在服务期限内不挪作他用

4.保密承诺:遵守采购方保密规定、对员工进行安全教育和政审的承诺。

(三)履行时间

江苏省南京工程高等职业学校校园物业服务履行时间:2025年9月1日至2028年7月31日，总服务时长为35个月。合同每年一签。

南京正玖安物业-工程学校项目人员花名册

序号	姓名	性别	电话	身份证号	在宁住址
1	李加勇	男	13770710205	320722197712302617	南京市玄武湖街道聚宝山庄杜英街区12栋205
2	乔彬	男	13062567088	320825197703295739	南京市江宁区麒麟镇麒麟紫荆城丁林苑5-2306
3	王秀花	女	13776540595	371100197511134142	南京市江宁区麒麟街道麒西路68号
4	马昌忠	男	13951025401	320121197001034311	南京市麒麟街道东流村
5	胡伟	男	13814129267	320121196905294330	南京市江宁区麒麟镇青西苑3-2906
6	王永春	男	15261475932	320121197102104331	南京市江宁区麒麟街道紫园翠景苑
7	杨伟松	男	18952012286	320722196009081619	南京工程高等职业学校校内
8	杨从华	男	13196680331	320828196901061436	南京市江宁区东郊小镇银亿东城12街区1-806
9	胡兴双	男	15905146004	320825197512165915	南京市栖霞区钟山学院11-2209
10	胡家爱	男	13404103047	320121196209044311	南京市江宁区麒麟街道悦民小区3-401
11	孙友树	男	17312375979	320121196012184118	南京市江宁区汤山街道龙尚孟家塘
12	韩承珠	男	15205163485	320825196108045714	南京市江宁区东山街道东城金茂悦
13	张文敏	男	13451844191	320828195912202033	南京市江宁区麒麟街道麒麟紫荆城
14	陈玉梅	女	13951728953	320825196308145760	南京市栖霞区白水家园21-101
15	刘远红	男	13461864886	412827196209190052	南京市江宁区麒麟街道麒麟山庄
16	张新明	男	19582031614	320705196605023515	南京市泉水社区新保弘领东苑
17	刘金龙	男	15651897868	320828196008272636	南京工程高等职业学校校内
18	朱月光	男	13776625037	320113196802092410	南京市江宁区麒麟街道青西苑

南京正玖安物业-工程学校项目人员花名册

序号	姓名	性别	电话	身份证号	在宁住址
19	刘 梅	女	17701597912	320722196210281663	南京工程高等职业学校校内
20	时春兰	女	13347966191	320828196202132629	南京工程高等职业学校校内
21	张照凤	女	15895945516	320121196803154345	南京市汤山街道汤水雅居东苑8栋502
22	刘志香	女	15365038266	320121196209184322	南京工程高等职业学校校内
23	王长平	女	15051833610	320121197307223429	南京市江宁区麒麟街道定林苑2803
24	张跃俊	女	13236517112	320121196301103142	南京市江宁区麒麟街道银河湾花园
25	陈爱香	女	15156362248	342521196701127220	南京市江宁区麒麟镇麒麟山庄1-4-612
26	李爱玲	女	15251811176	320121196503184323	南京市江宁区麒麟街道锁石34号
27	郭文静	女	15189800870	320121197212284329	南京市江宁区麒麟门麟麟紫荆城定林苑2幢2604室
28	袁素美	女	18626492019	320882196711091229	南京市江宁区天麒路170号7-2408
29	皇甫桂红	女	18914497024	320121196807134747	南京市江宁区麒麟街道长城苑2幢
30	陈正玲	女	18905143412	320121197211064340	南京市江宁区麒麟街道紫荆城长城苑
31	王保荣	女	17312241559	342122196304072486	南京市江宁区麒麟街道东方红郡
32	潘学香	女	13851740815	321081197405081829	南京市江宁区麒麟街道悦民小区
33	陈平霞	女	15077821702	320121196508044346	南京市江宁区麒麟街道定林苑5-2203
34	肖素红	女	18118805615	320826196507073487	南京市江宁区麒麟镇青西苑3-2802
35	王魁武	男	15655829131	342122196304032513	南京市江宁区麒麟街道67号