

合同文本

以下为本项目的合同条款，合同双方不得对招标、投标文件内容作实质性修改。

南京市政府采购合同（服务）

合同编号：

项目名称：南京市职业病防治院 2025 年物业服务

项目编号：JSZC-320100-JZCG-G2025-0145

甲方：（买方）南京市职业病防治院

乙方：（卖方）南京仟博物业服务有限公司

甲、乙双方根据南京市公共资源交易中心组织的南京市职业病防治院 2025 年物业服务项目公开招标结果，签署本合同。

一、合同内容

- 1.1 标的名称：南京市职业病防治院 2025 年物业服务
- 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）：1 项
- 1.4 履行时间（期限）：合同签订之日起一年。
- 1.5 履行地点：采购人指定地点。
- 1.6 履行方式：按招标文件及投标文件执行。

二、合同金额

- 2.1 本合同金额为（大写）：壹佰捌拾玖万壹仟贰佰肆拾贰元陆角贰分（1891242.62 元/年）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 签订合同时，乙方按照合同金额 5 % 缴纳履约保证金。合同履行结束后，甲方按以下约定退还：
 - 6.1.1 退还时间及条件：验收合格且合同履行期结束后 5 个工作日内。
 - 6.1.2 退还方式：扣除违约费用后一次性无息退还。
 - 6.1.3 不予退还的情形：合同约定的交付期内未履约完成、验收不合格、整改不到位等情形。

6.1.4 逾期退还履约保证金责任：甲方逾期退还履约保证金的，除应当退还履约保证金本金外，还应当按照每日万分之五的利率支付逾期利息，但因乙方自身原因导致无法及时退还的除外。

6.2 乙方可以采用银行、保险公司、担保公司等第三方机构出具的履约保函（保险）代替缴纳履约保证金，保函（保险）有效期届满且担保人按照约定履行了担保责任后自动失效。如乙方未按要求履行合同义务，由担保人按照合同约定对甲方承担赔偿责任。

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 除招标文件接受分包并经甲方同意，乙方可按分包意向协议分包情况外，乙方不得将合同标的分包给他人履行。

7.3 乙方如有转包或未经甲方同意的分包行为，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 甲方于合同签订后支付年度合同总价款的 30%作为预付款，该预付款在首次支付物业费时扣除，如有结余的在后期支付时扣除；甲方于合同签订后每个月进行一次考核，而后按季度付款。考核扣除的费用从应支付的价款中扣除。

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。

8.3 每年因政府财政结算原因，年度第四季度的付款改在 11 月初进行。如后期因考核不符合要求，乙方应无条件退还已支付款项或在下一付款周期中扣除。

九、税费

9.1 本合同执行中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投标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、验收标准见招标文件。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，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 10%向甲方支付违约金，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或合同专用章后生效。

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 本合同正本一式伍份，具有同等法律效力，甲方执叁份、乙方执贰份。

甲方：（盖章）



地址：南京市玄武区花园路 4 号

法定代表人或授权代表：

经办人：

签订日期：2025.7.1

乙方：（盖章）



地址：南京市江北新区沿江街道兰新路 19 号 111-2 室

法定代表人或授权代表：



经办人：

签订日期：2025.7.1

《物业服务考核标准》

	细则要求	扣分标准	分值	扣分内容	实得分
基本要求 (30分) (本项可以倒扣分)	管理人员按照服务标准及招标文件要求上岗, 并认真履行管理职责。	管理人员每一人不符合要求扣 5 分, 可倒扣分。按履行职责情况酌情扣分, 每缺失一项扣 5 分。	5		
	按要求报送管理人员双休、节假日值班表、员工考勤表、工作计划及上月度落实、工作总结、培训计划和落实记录、社保缴纳等。	没有及时报送, 每少一项扣 1 分。工作计划和落实、培训计划和落实, 一项不符扣 1 分。	5		
	对于检查发现的问题、采购人建议及时做出整改, 不得多次反复出现同一问题。	整改不及时一次扣 1 分, 反复出现扣 2 分。	5		
	必须按院方认可的人数安排工作人员	少 1 人次扣 4 分	4		
	统一服装, 举止文明、主动服务, 佩戴胸牌上岗, 在岗在位, 不得串岗、扎堆聊天、长时间看手机、严禁在医疗工作区域大声说话或争吵。	发现 1 人次不符合要求扣 1 分, 2 人以上视情节扣 2-5 分。此条如情节极为恶劣、粗鄙, 一次性扣总分 10 分。	5		
	遵守单位节能降耗管理制度 (夜间关闭公用区域照明等)。	违规 1 次扣 2 分	6		
保洁 (30 分)	PVC、大理石、瓷砖等地面干净、有光泽	发现一处扣 1 分, 大面积不整洁扣 2 分	3		
	墙壁、墙砖、踢脚线清洁无污迹, 灯具、标识标牌无浮灰, 内外玻璃洁净光亮, 窗框窗槽清洁无烟灰。	发现一处扣 1 分	3		
	门窗、玻璃、天花板、出风口洁净无吊灰、蜘蛛网、无黑斑霉点。	发现一处扣 1 分	3		
	各种器具表面干净整洁, 没有灰尘。会议桌椅等隐蔽区域打扫到位, 边角没有污渍。	发现一处扣 1 分	3		
	台盆、镜子、龙头、马桶、淋浴房等擦拭洁净光亮, 无黑斑、霉点, 垃圾桶 (篓) 外观清洁, 垃圾袋及时更换, 无垃圾外溢。	发现一处扣 1 分	3		

	公共区域卫生间洁净无异味、便池便坑内外及隔板、墙面无污迹、坐便器清洁。	发现一处扣 1 分	3		
	保洁员按要求做好垃圾分类及收集	发现一处扣 1 分	2		
	电梯轿厢清洁，内外不锈钢门头洁净光亮、电梯厅地面清洁。	发现一处不干净扣 1 分	2		
	大门头、室外路灯、指示牌、垃圾桶等公共设施清洁无灰尘、污迹。	发现 1 处扣 1 分	3		
	室外路面无垃圾、烟头、杂物、痰渍、积水等，路牙清洁无尘土，绿化带、花盆内无烟头、塑料袋等杂物(中心其他检查计入)。	发现 1 处扣 2 分	3		
	室内外(含楼顶、平台、屋檐等)排水通畅，排水沟内无烟头、枯枝树叶等杂物堵塞。	发现 1 处扣 1 分	2		
安保、配电房、消防监控 (40 分)	设备维护确保消防设备的使用和完好率，履行防火职责，不定期检查消防设备，每月不少于一次，并认真做好记录。一次扣 2 分	发现 1 处不符合要求一次扣 2 分	10		
	车辆管理当班人员应认真观察车辆、人员进出我院情况，严格执行探视时间规定，认真做好登记，并指导车辆停放位置。	发现 1 例不符合要求一项一次扣 2 分	5		
	信函管理认真做好各种信函、报刊的收发工作，并履行登记手续。隐私保密严禁私拆各类信函，造成后果依据相关法律处理。	发现 1 例不符合要求一项一次扣 1 分	5		
	巡视单位电梯设备，每日、每周、每月做好巡视检查记录	发现 1 例不符合要求一项一次扣 1 分	5		
	夜间巡逻保安要按时上岗，巡逻保安要按当天的巡逻路线对全中心的各个角落进行认真巡查，保证一夜至少巡查四圈。巡逻保安遇到突发事件，要沉着冷静，如发现安全状况或发现火灾等，视情况立即向上级领导、公安部门、消防部门报警。	发现 1 例不符合要求一次扣 5 分	10		
	保持配电室内外卫生，定期进行清扫，做到配电柜无积尘，室内无堆物、积水	发现 1 例不符合要求一次扣 5 分	5		