

第九节 企业业绩

目录

第九节 企业业绩	410
----------------	-----

第一条 供应商自 2022 年 01 月 01 日以来承担类似项目业绩一览表	411
--	-----

第一条 业绩 1 南京中天专修学院合同复印件	412
------------------------------	-----

（一） 合同复印件	412
-----------------	-----

（二） 甲方出具的证明材料	419
---------------------	-----

第二条 业绩 2 苏城南苑综合楼物业合同复印件	420
-------------------------------	-----

（一） 中标通知书	420
-----------------	-----

（二） 合同复印件	421
-----------------	-----

（三） 甲方出具的项目验收合格证明材料	430
---------------------------	-----

第三条 业绩 3 南京市公安局交通管理局物业合同复印件	431
-----------------------------------	-----

（一） 中标通知书	431
-----------------	-----

（二） 合同复印件	432
-----------------	-----

（三） 甲方出具的证明材料	435
---------------------	-----

1. 履约评价证明	435
-----------------	-----

第四条 业绩 4 南京环北市场管理服务有限公司合同复印件	437
------------------------------------	-----

（一） 合同复印件	437
-----------------	-----

（二） 甲方出具的证明材料	442
---------------------	-----

第一条 供应商自 2022 年 01 月 01 日以来承担类似项目
业绩一览表

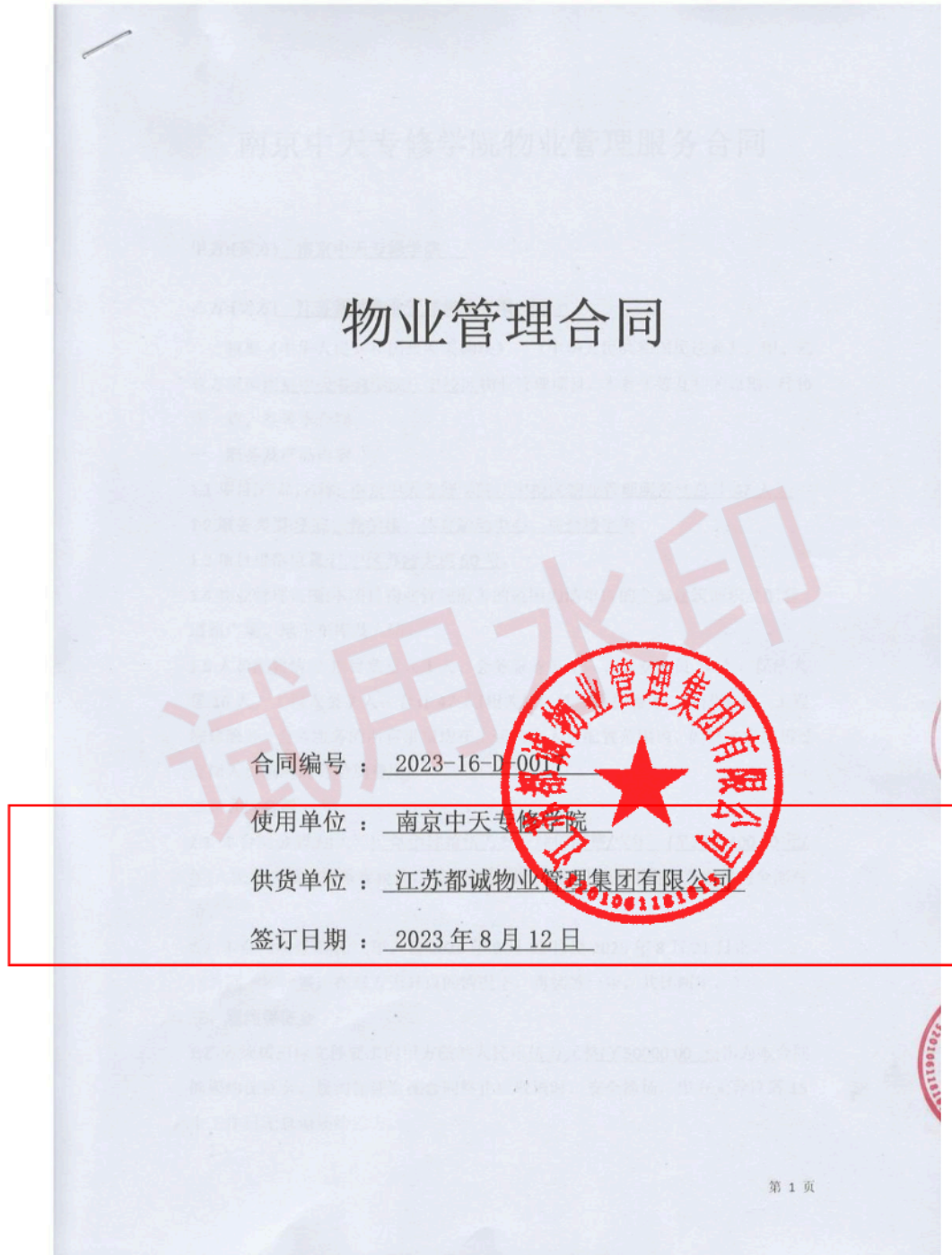
序号	项目名称	采购单位	合同金额
1.	2023 年南京中天专修学院物业管理服务	南京中天专修学院	245.34 万元/年
2.	2024 年苏城南苑综合楼物业管理项目	江苏省公安厅出入境管理局	192.00 万元/2 年
3.	2024 年南京市公安局交通管理局各大队物业	南京市公安局交通管理局	69.0682 万元/年
4.	2022 年南京环北市场管理服务有限公司	南京环北市场管理服务有限公司	189.024 元/年

注：请填写此表，并按要求上传业绩资料电子版。



第一条 业绩 1 南京中天专修学院合同复印件

(一) 合同复印件



南京中天专修学院物业管理服务合同

甲方:(买方) 南京中天专修学院

乙方:(卖方) 江苏都诚物业管理集团有限公司

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》，甲、乙双方根据南京中天专修学院江宁校区物业管理项目，本着平等互利的原则，经协商一致，签署本合同。

一、服务及产品信息

1.1 项目(产品)名称: 南京中天专修学院江宁校区物业管理服务(总计 47 人)

1.2 服务类型: 学院、教学楼、体育运动中心、宿舍楼宇等

1.3 项目坐落位置: 江宁区苏源大道 50 号。

1.4 物业管理范围: 本项目物业管理服务的范围为清单内的全部建筑面积及配套道路广场、地下车库及人防。

1.5 人员配置情况: 项目负责人 1 人、会务服务员 1 人、保安人员 22 人、保洁人员 16 人、工程人员 7 人, 合计 47 人(相关校区秩序维护服务、保洁服务、工程维修服务、会务服务的所有事项均在上述约定人员配置范围内, 如核定安排超过定岗人员编制需另增加费用)。

二、合同金额

2.1 本合同金额为(大写): 贰佰肆拾伍万叁仟玖佰圆整/壹年 (¥243400.00 元/年)人民币。该金额系含税价, 系乙方全面履行合同义务而需甲方支付的全部对价。

2.2 本合同履行期限: 二年。自 2023 年 8 月 22 日至 2025 年 8 月 21 日止。

(合同一年一签, 在双方无异议的情况下, 再续签一年, 共计两年。)

三、履约保证金

1. 乙方须按招标文件要求向甲方缴纳人民币伍万元整(¥50000.00 元)作为本合同的履约保证金。履约保证金在合同终止或取消时, 安全撤场, 甲方无异议后 15 个工作日无息退还给乙方。

第 2 页

四、合同款支付

1.乙方按照投标时的报价作为本合同的最终价,未来所有可能影响到报价的价格因素及未来的最低工资、社保标准的政策变化,合同期内不予调整。如发生漏、缺、少项,都将被认为是中标人的报价让利行为。

2.付款比例:合同签订后每月 5 日,经甲方考核合格 85 分以上(含 85 分),全额支付当月的物业服务费。

五、甲方的权利义务

1、享有学校内一切资产的所有权和使用权。

2、按本合同的约定,享受乙方所提供的各项物业管理服务产品的权利。

3、根据物业服务合同制定相应的物业管理服务《考核细则和奖罚办法》,并按《考核细则和奖罚办法》对违纪、工作不到位的事项进行处罚或对优秀、对学校工作突出贡献给予奖励。

4、对乙方的日常管理运作、人员变动、人员薪资发放情况,享有知情权、监督权和建议权。

5、参与乙方的月度工作考核,对主要管理人员的工作履职表现进行监督,对基层员工的作业表现实行甲乙双方共同考核,实施末位淘汰制,对有三次被列为末位的员工将直接淘汰。

六、甲方的义务

1、遵守、支持乙方根据法规、校规因管理服务需要而制定的各项制度,并全力配合乙方在校园内开展各项服务工作能得及时有效的实施。

2、按本合同的约定,及时向乙方给付物业管理服务费,并及时支付乙方在本合同以外所提供的劳动服务报酬(须经甲方事先认可)。

3、提供安护人员所需的专用防暴、防恐器械。

七、乙方的权利

1、按照学校相关的规定,享有对甲方校园内的公共秩序的维护、治安等安全防范、消防安全防范和进出校园的人员、车辆的管理。

2、按照学校相关管理规定,享有对甲方校园内的公共区域环境,进行清理和保洁(对保洁工具进行使用和保管)。

3、按照学校相关管理规定,享有对甲方校园内的水、电设施安全检查管理、课

桌椅等日常零星维修。

4、享有乙方内部人员的聘任权、管理权、调任权及对所派员工根据劳动法，确定工资标准，并按乙方统一规定的时间发放工资。

5、享有按本合同之约定，定期收取物业服务费以及在乙方提供本合同以外服务，经由甲方认可的其它费用收取的权利。

八、乙方的义务

(一)保洁服务管理

- 1)校区内户外道路、公共活动场地(足球场、篮球场)的环境卫生清扫;
- 2)各教学楼内的各层公共楼道、楼梯及扶手、护栏、卫生间、公共部位地面、瓷砖墙面、连廊、消防栓及箱、阶梯教室的清洁工作;
- 3)行政楼内的各层公共楼道、楼梯及扶手、护栏、校领导办公室、主任办公室、会议室、卫生间、大厅、地面、各层公共部位玻璃门窗、消防栓及箱、瓷砖墙面的清洁工作和报告厅内外地面及桌、椅、凳的清洁工作;
- 4)分季节对校园内的公共场所、卫生间、消毒、喷洒药水、杀虫水、以防病毒及虫害和垃圾的日产日清。

(二)公共秩序管理

- 1)全面负责校园门卫管理和校园防火、防盗、治安巡逻，维持校园秩序，维护校园稳定，及时发现和消除安全隐患;
- 2)在学校后勤保障处的组织和领导下，做好校园内部治安综合治理工作;
- 3)配合学校后勤保障处，及时受理校园内各类纠纷和治安案件，及时、正确处理校园内的各类突发事件;
- 4)加强校园内部安全防范，提供安全力量支援;
- 5)加强校园的消防安全巡查与监控;
- 6)随时出员，为师生提供紧急救助服务;
- 7)抽调临时保安力量，做好学校重大活动安全保卫工作;
- 8)配合公安机关，打击校园内部与周边的违法犯罪活动。

(三)工程维修

- 1)校园水、电设施安全检查管理及日常零星维修;
- 2)桌椅、门窗的日常维修;

3)疏通下水道、化粪池及不可预见突发维修工作;

4)其他临时性维修及其他任务。

(四)户外环境管理

道路、广场及地下车库的管理。地面卫生每日循环清扫,及时清理道路上的杂草,保持道路、广场干净整洁;路灯、宣传栏、桥护栏每周至少清洗一次,保持干净;路灯不亮及时更换检修,不得超过二十四小时。负责定期巡查各类雨、污下水管道(含化粪池)。

(五)消防设施管理(维保单位主要负责)

1、做好防火工作的宣传,定期开展员工的防火培训和防火安全月活动等。

2、负责中标人物业管理范围内的防火安全工作,每日巡查消防器材设备,确保其处于良好状态,消除火灾隐患,每月填写消防卡片。对于自身不能消除的消防隐患及时书面通知采购人。

3、严禁中标人,违规使用消防设施、设备,违规使用一次罚款不低于 5000 元。

(六)其他配合工作

按照学院相关规定,主动配合南京中天专修学院(采购人)开展校园文化建设,开展管理创新、服务创优工作。管理人员主动配合做好学院和相关管理部门分配的其他工作。

(七)卫生间管理

每日要求卫生间大小便池及时清理并冲洗干净,无异味、无污垢、无垢等,便池要求每月用草酸清洁一次。对于厕所内环境每日需要清洁,要求洗手池、台面无污渍无污水,镜面无污点无水渍,厕所瓷砖墙面干净,窗户细节卫生清理整洁,每日巡查厕所是否存在小广告,加强防范意识。

(八)劳动工具管理

细化劳动工具,每个不同场合的劳动工具需要标明,劳动工具不能随意摆放,划定固定摆放位置,做到井然有序。

(九)雇佣人员责任划分

中标单位的从业人员自行签订用工合同,与采购方没有任何关系,中标单位负责按照政策缴纳各项费用、依法纳税。中标单位自从业人员的经济责任和安全责

任等所有可能产生的一切风险均由中标单位自行承担。

(十)规则管理制度

中标单位要有一套完善的规章管理制度，制定打卡考勤制度，严格执行打卡上下班，员工无迟到早退、擅自离岗、脱岗情况。

九、甲方责任

1.合同签订后，如甲方无理由单方面拒绝履行合同，则乙方有权向甲方追索由此给乙方造成的一切损失。

2.若由于甲方的原因致使合同签订后乙方不能按时进场，则乙方有权向甲方追索由此造成的损失。

十、乙方责任

1.乙方未按合同规定的质量要求提供服务，甲方有权终止合同，由此造成乙方的直接损失和间接损失甲方不予补偿，造成甲方损失时，甲方有权要求乙方赔偿，赔偿款可从余款、履约保证金中直接扣除，不足部分向乙方追索。

发生下列情况之一的，甲方有权终止合同：

(1)乙方累计月度考核两次不合格(低于 60 分)、或师生满意度低，经督促整改仍未达到甲方要求的。

(2)因乙方管理不善，发生重大事故和火灾的。

(3)乙方工作人员殴打甲方师生员工，或在校园内从事其他违反《治安管理处罚法》和《刑法》等违法行为的。

(4)乙方擅自分包项目的。

(5)乙方擅自更换管理主任或擅自减少服务人员的。

(6)乙方未按投标文件配备人员及到岗的，经甲方督促仍未履行的。

(7)其他甲方有权终止合同的情况。

2.乙方的项目管理，经省、市相关部门及业主检查、考核、年审后达不到质量要求的，甲方有权扣除保证金。

3.由于乙方管理不善或重大失误，造成甲方或第三方财产损失或人身伤害的，乙方应承担一切责任(为此所需的保险由乙方自行承担)。

4.乙方如延迟履行合同、不完全履行合同，乙方需承担甲方的相应损失，并按甲方要求实际履行合同;不履行或履行合同不符合约定，甲方有权解除合同，并就

乙方违约给甲方造成的损失向乙方索赔。

十一、不可抗力事件处理

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时，应立即通知对方，并寄送有关权威机构出具的证明。双方应通过友好协商，终止本合同。

十二、争议解决

1.双方在执行合同中所发生的一切争议，应通过协商解决。如协商不成，可向合同签订地法院起诉，合同签订地在此约定为南京市。

十三、合同生效及其它

- 1.合同经双方法定代表人或授权委托代理人签字并加盖单位公章后生效。
- 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。
- 3.本合同正本一式伍份，具有同等法律效力，甲方执四份、乙方执一份。

采购人(盖章):

法定代表人或委托代理人(签字):

电话: 13

日期:

供应商(盖章):

法定代表人或委托代理人(签字):

电话: 13

日期: 2023.7.28



（二）甲方出具的证明材料

合同履行证明

江苏都诚物业管理集团有限公司在项目名称：南京中天专修学院江宁校区物业管理服务 合同编号：2023-16-D-0017 中进行了物业管理服务工作，服务内容包括：保洁、保安、会务、工程维修、绿化等，严格按照合同约定认真履行，工作认真积极负责，未发生任何违约行为，履约情况优秀。

履约项目地点：江宁区苏源大道 50 号

联系人：王主任

联系电话：

特此证明



第二条 业绩 2 苏城南苑综合楼物业合同复印件

(一) 中标通知书

成交通知书

致：江苏都诚物业管理集团有限公司

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-C2024-0056号苏城南苑综合楼物业管理项目分包1的成交供应商。

成交金额： 1920000.0000元

请贵公司(单位)在成交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

2024年06月19日

地址：南京市建邺区汉中门大街145号

电话：_____

备注：

- 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。
 - 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。



(二) 合同复印件



合同文本

以下为中标后签定本项目合同的通用条款，中标人不得提出实质性的修改。

江苏省政府采购合同（服务）（合同编号）

合同编号：

JSZC-320000-SCZX-C2024-0023

采购人（以下称甲方）：江苏省公安厅出入境管理总队

供应商（以下称乙方）：江苏都诚物业管理集团有限公司

根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》等法律法规的规定，甲乙双方按照苏城南苑综合楼项目（编号：JSZC-320000-SCZX-C2024-0023）的公开招标结果签订本合同。

第一条 合同标的

一、项目名称：苏城南苑综合楼项目物业管理服务

二、项目座落位置：鼓楼区湛江路 86 号

三、物业管理服务期限 2 年。本合同期限 1 年，自 2024 年 4 月 19 日至 2025 年 4 月 18 日；在物业管理服务期限内，本合同期满后，甲方有权根据甲方联合湛江路 86 号院内所有单位实施的物业管理服务履约评价情况，决定是否与乙方签订后续下年度服务合同。

第二条 委托管理事项

委托物业管理服务内容：湛江路 86 号院内保洁、保安、会务（客服）、工程、绿化服务等，具体服务内容、范围及要求详见招标文件及乙方投标文件。

第三条 合同总价款

一、本合同总价款（含税）为人民币 大写：玖拾陆万元 / 年（RMB 960000 元/年）。

二、本合同执行期间总价不变。

第四条 组成本合同的有关文件

下列 关于 采购 苏城南苑综合楼项目项目（编号：JSZC-320000-SCZX-C2024-0023）的招投标文件或与本次采购活动方式相适应的文件及有关附件是本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力，这些文件包括但不限于：

一、乙方提供的投标文件和报价表；

二、中标通知书；

三、甲乙双方商定的其他文件。

第五条 双方权利义务

一、甲方权利义务

（一）审定乙方编制的物业管理服务方案、年度管理服务计划、年度维修计划和有关费用预算等，监督乙方管理服务工作的实施。甲方有权按照合同约定和法律规定的标准规范，对乙方实施的物业管理服务提出修改和变更建议。

（二）审议、修改物业管理区域共用部位和共用设施设备使用、公共秩序和环境卫生、绿化维护等方面的规章制度。

（三）对物业管理服务质量进行监督检查，对不符合质量标准的物业服务要求乙方整改落实。

（四）为乙方的管理服务提供必要的场所。

（五）对乙方的节能工作进行指导和监督，提高用能设施设备的能源利用效率。

（六）根据有关部门的要求，指导和监督乙方做好控烟、爱国卫生等工作。

（七）定期与乙方沟通协调物业管理服务相关事宜，组织实施物业管理服务履约评价，指导和督促乙方提升本物业的服务质量。

（八）按照合同约定，及时支付合同款项。

二、乙方权利义务

(一) 在承接物业时,对物业工程技术档案资料、共用部位、设施设备等进行查验,并做好书面确认工作;对所有图、档、卡、册等资料应做好建档工作。

(二) 在本物业管理服务区域设立专门机构负责物业的日常管理工作,并按要求委派符合岗位资格条件及能力的人员履行本合同,保证从事本物业管理服务项目的人员具备相应的职业资格和应有的素质,做好从业人员有关政治素养方面的审核。如需调整主要管理人员及技术骨干应事先征得甲方书面同意,对甲方提出认为不适合的在岗人员,乙方应在接到甲方变更在岗人员要求后及时作出调整。

(三) 根据法律法规的规定及本物业的实际情况开展物业管理服务,编制物业管理服务方案、年度管理服务计划、年度维修养护计划和资金使用计划及决算报告,报送甲方审定。

(四) 非经甲方书面许可,不得改变物业管理区域内共用部位、共用设施设备的用途;不得占用、挖掘物业管理区域内道路和场地;确因工作需要,乙方应事前以书面形式向甲方提出申请并经同意后,方可实施,施工不得影响机关工作秩序。

(五) 对有违反或影响本合同执行,有损影响机关正常办公秩序的行为,乙方应及时整改。

(六) 协助甲方做好物业管理区域内各项节能管理工作,对物业管理服务人员进行节能管理专业培训,加大节能管理力度。

(七) 乙方应协助甲方做好本物业管理区域的安全生产和事故防范工作,对从事本物业的从业人员应进行安全操作培训;遵守有关环境保护和职业健康管理职责要求。根据甲方要求,采取详细的事故防范措施,制定应急预案,并组织演练,避免发生安全事故。发生安全事故时,乙方在采取应急措施的同时,及时向

甲方报告，保护好现场、协助做好处置工作。

（八）加强内部监督检查，至少每季度检查一次物业管理服务质量情况，及时向甲方通报本物业管理服务区域有关物业管理服务的重大事项，稳步提升物业管理服务质量。

（九）投保物业公众责任险。

（十）遵守甲方有关保密要求，不得违反保密有关规定，如因乙方原因发生泄密事件，按照相关法律法规处理。

（十一）乙方应在年底前向甲方提交物业管理服务年度总结报告；合同期限届满前，乙方应向甲方提交物业管理服务总结报告；合同期限届满且不再续签新合同时，乙方应向甲方移交房屋、设备、档案和图纸资料，以及甲方所有的工具、物料等，并填写移交清单，由双方签收；全部手续完成后签署物业移交确认书。

三、在管理过程中，因下列因素所致的损害构成乙方的免责事由，乙方均不负赔偿之责：

（一）天灾、地震等不可抗力事由所致的损害；

（二）暴动、持械抢劫、破坏、爆炸、刑事犯罪等违法行为等事由所致的损害；

（三）因甲方或第三者之故意、重大过失所致的损害；

（四）本合同标的物之共用部分（含共用部位、共用设施设备）自然或非乙方人为的任何损坏。

（五）在乙方服务过程中造成的人员受伤等，由乙方自行承担。

以上所有事项因乙方故意或过失所致，或未尽到物业管理职责的，不在此限；

四、为维护公众、甲方及物业使用人的合法利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄露、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等情况，乙方因采取紧急避险措施造成财产损失的，按有关法律规定处理。

第六条 质量保证

- 一、建立质量管理体系并有效运行，管理服务能够接受质量审核。
- 二、管理服务逐步达到接受创优评审条件。
- 三、各项承诺指标及所采取的措施详见“招标文件”及投标文件。
- 四、其他管理服务质量要求按南京市有关标准执行。

第七条 款项支付

- 一、本合同项下所有款项均以人民币支付。
- 二、甲方在收到乙方开具相应的增值税发票后按约定支付物业服务费；乙方未提供发票的，甲方有权延迟支付款项且不承担违约责任，乙方仍应继续履行本合同项下的全部义务。

三、付款方式及进度安排：

1、“合同签订后，物业服务费用每半年支付一次，每次支付年度物业服务费用（扣除 8 万元考核奖励金后）的 50%。江苏省出入境管理总队应于收到合规发票后十个工作日内付款。”

2、年物业费中 8 万元作为考核奖励金专用款项，由甲方在本项目服务人员年度考核奖金。乙方对本项目服务人员的考核结果受甲方监督，乙方按要求提交人员年度考核结果、费用发放明细表及发放签收表，经甲方批准后方可一次性支付。

3、若遇合同到期且无续签或者因乙方违约导致合同解除，最后一季度费用待乙方撤场并与新物业管理服务公司完成交接无任何问题后支付。

第八条 履约评价考核机制

- 1、经履约评价，完全符合本合同约定要求的，考核得分为 100 分；
- 2、经履约评价，年度考核达到 90 分以上（含 90 分），给予全额付款；
- 3、考核得分不满 90 分的，每低 5 分，则扣除合同中标金额 30000 元，但最多不超过剩余物业费的 10%；

4、考核得分不满 80 分的，为考核不合格；

5、经甲方合同履行评价合格的，可续签履行下一年度物业管理服务合同；
当年评价不合格，且乙方就评价不合格项目拒绝整改或未在甲方指定期限内整改合格的，甲方有权拒绝续签下年度物业管理服务合同。

第九条 违约责任

一、甲方未按合同约定向乙方支付款项的，每逾期 1 天甲方向乙方偿付欠款总额的 5%违约金，但累计违约金总额不超过欠款总额的 5%。

二、乙方违反本合同约定及招标文件规定、投标文件承诺，未能达到规定管理目标及质量保证的，未按服务管理制度及管理方案、年度管理计划、资金使用计划及决算报告内容履行物业服务合同，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改或整改不符合要求的，甲方有权解除合同并要求支付合同总价 5%的违约金。

三、乙方违反本合同约定，擅自收费或擅自提高收费标准的，对擅自收费部分或超出标准的部分，甲方有权拒绝付款；已经支付的，有权要求乙方双倍返还；造成甲方经济损失的，乙方应予赔偿。

四、因乙方原因导致重大火灾、失窃、泄密等事件的，甲方有权解除合同，并要求乙方赔偿相关损失。

五、合同到期未续签时，乙方拒绝按本合同约定及《有序撤场并交接的》，甲方有权拒付管理服务费用，并要求乙方支付物业管理服务年度总费用的 30%作为违约金；造成的损失超出前述违约金的，甲方有权要求乙方按照实际损失予以赔偿。

六、合同到期后，在新的物业公司产生以前，继续由乙方服务，所需费用由甲方按照合同价平均到每天乘以实际服务天数计价向乙方支付。”

七、乙方在承担上述一项或多项违约责任后，仍应继续履行合同规定的义务（甲方解除合同的除外）。甲方未能及时追究乙方的任何一项违约责任并不表明

甲方放弃追究乙方该项或其他违约责任。

第十条 合同的变更和终止

一、除《政府采购法》第五十条第二款规定的情形外，本合同一经签订，甲乙双方不得擅自变更、中止或终止合同。

二、本合同终止时，乙方应移交管理权，撤出本项目，协助甲方作好服务的交接和善后工作，移交或配合甲方移交管理用房和管理的全部档案资料等。

三、本合同终止后，在新的物业管理服务企业接管本目前，除甲方要求乙方提前撤离外，新老物业管理服务企业的交接过渡期最长为 1 个月，在此期间乙方应提供过渡期管理服务，过渡期管理服务标准和服务费标准不变。

第十一条 合同的转让

除甲方事先同意之外，乙方不得擅自部分或全部转让其应履行的合同义务，否则甲方有权直接解除本合同；乙方除需退还甲方支付的费用外，还应当承担给甲方造成的各项损失。

第十二条 争议的解决

双方在执行合同中所发生的一切争议，应通过协商解决。如协商不成，可向合同签订地法院起诉，合同签订地在此约定为：宿迁市宿豫区。诉讼期间，除争议事项外，本合同应继续履行。

双方确认本合同载明的地址可作为合同履行过程中往来文书、法院送达诉讼文书的地址，因载明的地址有误或未及时告知变更后的地址，导致相关文书及诉讼文书没能实际被接收的、邮寄送达的，相关文书及诉讼文书退回之日即视为送达之日；因一方拒收的，相关文书及诉讼文书退回之日即视为送达之日。

第十三条 诚实信用

乙方应诚实信用，严格按照招标文件要求和承诺履行合同，严禁向甲方进行商业贿赂或者提供不正当利益。

第十四条 合同生效及其他

- 一、本合同自签订之日起生效。
 - 二、本合同一式陆份，甲方肆份，乙方贰份。
 - 三、本合同应按照中华人民共和国的现行法律进行解释。
- (以下无正文)

甲方(采购人)盖章:

乙方(供应商)盖章:

代表人:

代表人:

电话:

电话:

开户银行:

开户银行:

帐号:

帐号:

日期: 2024 年 4 月 18 日

《*****合同》补充协议(合同附件)

如遇招标文件及合同未约定事项,双方可签订补充协议。

(三) 甲方出具的项目验收合格证明材料

DC-241-8892

项目验收报告及服务评价

项目名称	苏城南苑综合楼物业管理	项目编号	JSZC-320000-SCZX-C2024-0056 号
成交单位	江苏都诚物业管理集团有限公司	成交金额	192.00 万元/2 年
服务期限	2024 年 4 月 19 日至 2025 年 4 月 18 日	项目负责人	王少禹
验收内容	序号	项目内容	质量评价
	1	保洁服务	优
	2	安保服务	优
	3	水电维护维修服务	优
	4	绿化服务	优
	5	物业服务	优
	6	档案管理	优
采购人意见	验收意见: 经考核验收,江苏都诚物业管理集团有限公司在合同服务期内提供的物业服务质量符合合同要求,验收合格。 我单位对项目服务 <u>满意</u>, 总体评价为 <u>优秀</u>。 采购单位: (盖章) 江苏省公安厅 出入境管理局		

第三条 业绩 3 南京市公安局交通管理局物业合同复印件

(一) 中标通知书

中标通知书

致：江苏都诚物业管理集团有限公司

南京市公共资源交易中心现通知贵公司(单位)，经评标委员会评审，并报经采购人确认，贵公司(单位)已成为JSZC-320100-JZCG-G2024-0188号南京市公安局交通管理局各大队物业服务采购项目项目分包6的中标供应商。

中标金额： 690682.7600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！



地址：江苏省南京市建邺区江东中路265号

电话：025-83306666

备注：

- 1. 中标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，中标供应商可自愿使用履约保函（保险）代替履约保证金，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，导致中标结果发生变化的，本中标通知书自动作废。



(二) 合同复印件

南京市政府采购合同（服务）

合同编号：JSZC-320100-JZCG-G2024-0188006

项目名称：南京市公安局交通管理局各大队物业服务采购
JSZC-320100-JZCG-G2024-0188

项目编号：

甲方：南京市公安局交通管理局

乙方：江苏都诚物业管理集团有限公司

甲、乙双方根据南京市公共资源交易中心组织的南京市公安局交通管理局各大队物业服务采购项目公开招标结果，签署本合同。

一、合同内容

- 1.1 标的名称：分包 6 高速五大队和高速六大队物业
- 1.2 标的质量：
- 1.3 标的数量（规模）：保安、保洁、工程维修、会务。
- 1.4 履行时间（期限）：2024 年 8 月 1 日至 2025 年 7 月 31 日。

1.5 履行地点：

1.6 履行方式：

二、合同金额

- 2.1 本合同金额为（大写）：陆拾玖万零陆佰捌拾贰元柒角陆分（690682.76 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，乙方不得将乙方提供的有关合同或任何合同条款、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 乙方按照各分包合同金额10%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 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合同总价款的 10%作为预付款，剩余合同款按季支付，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。

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，但累计滞纳金总额不超过欠款总额的 5%。

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‰ 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:南京市公安局交通管理局
地址:南京市府前路 58 号
法定代表人或授权代表:胡宁
、邢建
联系电话:

乙方:江苏高睿物业管理有限公司
地址:南京市鼓楼区建宁路 1 号 02 幢
1111 室
法定代表人或授权代表:高睿
联系电话:

签订日期: 2024. 7. 30

（三）甲方出具的证明材料

1. 履约评价证明

工作经验及履约评价证明

兹证明我单位南京市公安局交通管理局高速公路六大队（甲方）

于2024年08月01日起至2025年07月31日签订的物业服务合同

合同编号：JSZC-320100-TZCG-G2024-0188006，委托江苏都诚物业管理集团有限公司（乙方）进行保安、保洁、工程维修等管理及服务。

服务类型：本项目属于办公区域物业项目(非住宅项目)；

乙方拟派项目经理为：孙萨娜，身份证：321204198；

服务评价：我公司对江苏都诚物业管理集团有限公司的服务评价为优秀。

特此证明

单位名称：南京市公安局交通管理局高速公路六大队

日期：2025年06月

工作经验及履约评价证明

兹证明我单位南京市公安局交通管理局高速公路五大队（甲方）

于2024年08月01日起至今签订的物业服务合同合同编号：

JSZC-320100-TZCG-G2024-0188006，委托江苏都诚物业管理集团有限

公司（乙方）进行保安、保洁、工程维修等管理及服务。

服务类型：本项目属于办公区域物业项目(非住宅项目)；

乙方拟派项目经理为：孙萨娜，身份证： ；

服务评价：我公司对江苏都诚物业管理集团有限公司的服务评价为优秀。

特此证明

单位名称：南京市公安局交通管理局高速公路五大队

日期：2024年12月

第四条 业绩 4 南京环北市场管理服务有限公司合同复印件

（一）合同复印件



合同编号:

采购人: (以下称甲方)

供应商: (以下称乙方)

南京环北市场管理服务有限公司

江苏都诚物业管理集团有限公司

住所地: 南京市秦淮区建康路

住所地: 南京市鼓楼区建宁路61号02幢1111室

根据《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国民法典》等法律法规的规定, 甲乙双方就物业服务协商一致, 签订本合同。

第一条 合同标的

一、项目名称: 南京环北市场管理服务有限公司物业服务。

二、项目座落位置: 南京市秦淮区建康路。

三、物业管理服务委托管理期限:

建筑管理面积: 9 层建筑, 面积约 40000 平方米。 合同期限为 叁 年, 即 2022.10.27-2025.10.26 止。

第二条 委托管理事项

1、委托物业管理服务事项: 乙方根据甲方需求提供下列物业管理服务: 保安、保洁、监控、物业维修、绿化、会务、厨师 等服务。

2、物业服务总人数定为 30 人, 其中, (项目经理 1 名、工程维修 1 名、厨房 1 名、监控 2 名、保安主管 1 名、保安 9 名、保洁主管 1 名、保洁员 12 名、会务客服 1 名、绿化 1 名)。

第三条 合同价格

1、本合同物业管理服务费(含税)价格总额为人民币 壹拾玖万零贰佰肆拾元整 /年(小写: 1890240.00 元/年)。上述价格包含乙方的物业管理服务人员的工资、福利、社会统筹以及乙方利润和相关税费等一切成本和费用。

2、本合同执行期间合同总价款不变。

第四条 组成本合同的有关文件

下列关于 1 号的招标文件或与本次采购活动方式相适应的文件及有关附件是本合同不可分割的组成部分, 与本合同具有同等法律效力, 这些文件包括但不限于:

- 1、本合同文本及附件、补充合同;
- 2、乙方提供的管理方案和报价表;
- 3、甲乙双方商定的其他文件。

第五条 双方权利义务

一、甲方权利义务

(一)代表和维护产权人及使用人的合法权益;

- (二)不得干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理活动;
- (三)负责处理非乙方原因而产生的各种纠纷;
- (四)检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况;
- (五)在管理公司管理期间,采购人免费提供管理办公用房一间(约 30 m²),提供给入住企业使用,产权归采购人所有;
- (六)提供乙方进行管理服务所必须的水、电供应和设施设备的维护及更新;
- (七)法规、政策规定由甲方承担的其他责任。

二、乙方权利义务

- (一)根据有关法律、法规、本合同的规定及本项目的实际情况,制定服务管理制度及管理方案、年度管理计划、资金使用计划及决算报告等工作目标;
 - (二)定期向甲方公布服务管理费用以及物业经营的收支帐目;
 - (三)在本项目管理区域内设立专门机构负责本项目的日常管理工作,并委派有岗位资质的人员履行本合同;
 - (四)合同终止时,向甲方移交全部管理用房、档案资料和属甲方所有的其他资产,并办理交接手续;
 - (五)法规、政策规定由乙方承担的其他责任。
- 三、在管理过程中,因下列因素所致的损害,不论其为直接或间接,均构成对乙方的免责事由,乙方均不负赔偿之责:
- (一)天灾、地震等不可抗力事由所致的损害;
 - (二)暴动、持械抢劫、破坏、爆炸、火灾、刑事犯罪等违法行为等事由所致的损害,但因乙方故意或过失所致,不在此限;
 - (三)因本合同标的物本身固有瑕疵所致的损害;
 - (四)因甲方或第三者之故意、过失所致之损害;
 - (五)因乙方书面建议甲方改善或改进管理措施,而甲方未采纳所致之损害;
 - (六)除上述各款外,其它不可归责于乙方之事由的。

第六条 质量保证

- 1、建立质量管理体系并有效运行,管理服务能够接受质量审核。
- 2、管理服务逐步达到接受创优评审条件。
- 3、各项承诺指标及所采取的措施详见乙方提供的“物业管理方案”。
- 4、其他管理服务质量要求按南京市有关标准执行。

第七条 履约保证金

- 1、乙方在签订本合同时缴纳履约保证金 贰万 元。
- 2、履约保证金的有效期为该项目免费维护期满时止。
- 3、如乙方未能履行合同规定的义务,甲方有权从履约保证金中取得补偿。

4、履约保证金扣除甲方应得的违约金、赔偿金、补偿金后的余额在本合同履行期限届满后一个月后的七个工作日内无息退还给乙方。

第八条款项支付

1、本合同项下所有款项均以人民币支付，乙方须先行向甲方开具合格的发票后，甲方再行支付。

2、付款方式:按月支付，即每月初支付上一月物业管理服务费。

第九条违约责任

1、甲方无正当理由，违反本合同第五条的有关规定，使乙方未能完成规定管理目标的，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决，乙方承担责任。

2、甲方未按合同规定的期限向乙方支付款项的，每逾期 1 天甲方向乙方偿付欠款总额的 5%滞纳金，但累计滞纳金总额不超过欠款总额的 5%。

3、乙方无正当理由，违反本合同第五条及第六条的有关规定，未能达到规定管理目标及质量保证的，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改，造成甲方损失的，甲方有权扣除乙方全部履约保证金，同时乙方应向甲方支付合同总价 5% 的违约金或实际经济损失。

4、乙方若达不到甲方提出的工作要求，甲方将下发整改通知书，通知书送达即视为生效，并约定一张整改通知书扣除乙方 1000 元合同款(季度结算时扣除)，乙方若连续 2 个月每月被下发 3 张以上(含 3 张)整改通知书，甲方有权单方面解除合同。每月经甲方考核后，根据考核情况支付乙方上月物业费。

5、合同解除或期满后，未按照规定及时撤离场所的，每日支付甲方服务费总额的千分之五违约金。

第十条合同的变更和终止

1、除《政府采购法》第 50 条第二款规定的情形外，本合同一经签订，甲乙双方不得擅自变更、中止或终止合同。

2、本合同终止时，乙方应及时撤出本合同场所，协助甲方作好服务的交接和善后工作，移交或配合甲方移交管理用房和管理的全部档案资料。

3、本管理合同终止后，在新的管理企业接管本项目前，除甲方要求乙方提前撤离外，新老管理公司的交接过渡期最长为 1 个月，在此期间乙方应提供过渡期管理服务，过渡期管理服务标准和服务费标准不变，由乙方收取;1 个月过渡期满后，必须按规定进行交接、撤离。

第十一条合同的转让

未经甲方书面同意，乙方不得擅自部分或全部转让其应履行的合同义务。

第十二条争议的解决

1、因履行本合同引起的或与本合同有关的争议，甲、乙双方应首先通过友好

协商解决，如果协商不能解决争议，则采取以下第(1)种方式解决争议：

(1)向合同履行地的人民法院提起诉讼解决：

(2)向 / 仲裁委员会按其仲裁规则申请仲裁。

2、在诉讼期间，本合同应继续履行。

第十三条 诚实信用

乙方应诚实信用，严格按照谈判文件要求和承诺履行合同，不向甲方进行商业贿赂或者提供不正当利益。

第十四条 合同生效及其他

1、本合同自双方签字并盖章之日起生效。

2、本合同中所有乙方提供的人员所产生的的一切劳动纠纷均与甲方无关。

3、本合同一式肆份，甲方贰份、乙方贰份。

采购人(盖章)：

供应商(盖章)：

法定代表人或委托代理人(签字)：

法定代表人或委托代理人(签字)：

电话：

电话：

日期：2025年5月19日

日期： 年 月 日



(二) 甲方出具的证明材料

合同履行证明

江苏都诚物业管理集团有限公司在南京环北市场管理服务有限公司保安、保洁等物业项目中按甲方要求认真履行合同协议，工作认真积极负责，未发生任何违约行为，履约情况优秀。

特此证明

南京环北市场管理服务有限公司

