

南京市政府采购合同（服务）

合同编号：

项目名称：2025年南京城墙景区物业服务项目

项目编号：JSZC-320100-JZCG-G2024-0507

甲方：（买方）南京城墙保护管理中心

乙方：（卖方）南京市弘安物业服务发展有限公司

甲、乙双方根据南京市公共资源交易中心组织的2025年南京城墙景区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：2025年南京城墙景区物业服务项目之清凉山国防园物业服务

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）：叁佰肆拾叁万柒仟捌佰壹拾柒圆陆

角肆分（3437817.6400 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。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 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 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 甲方于合同签订后每个月对各分包进行一次考核，考核完成后每次支付各分包上个月的物业服务费。甲方于合同签订后支付各分包合同总价款的 30%作为预付款，该预付款在首次支付物业费时一次性扣除，若扣除后仍有余额，则自动顺延至下一支付周期用于冲抵甲方应支付的物业费直至预付款全部冲抵完毕。

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、采购人对供应商考核内容



11.1 采购人每月对中标供应商的服务质量开展考核评分，满分 100分，月考核得分不低于 90 分，每低 1 分扣减服务费 2000 元，考核评分低于 80 分，采购人有权终止采购合同，考核详见附件“2025南京城墙物业服务考评表”。

11.2 乙方对所看护物品、设施被盗或被破坏负经济责任并修复。

11.3 在实际运行中，岗位数及人员数低于投标时的数量，每少一人扣除 1000 元 /天，连续三个日历日以上每缺一岗或一人扣除合同总价的 1%，连续十五个日历日以上缺岗或缺人视同违约并追责，采购人有权解除合同。

11.4 对于着装不整、不规范的现象每发现一次扣供应商 500 元；情节严重造成影响的，扣中标供应商 2000-3000 元不等。

11.5 凡发现不按时上下班、迟到早退 的，扣中标供应商每人每次 500 元。凡发现当班睡觉扣中标供应商每人每次2000 元、凡发现不服从采购人及主管工作安排的扣中标供应商 3000 元、凡发现旷工或脱岗扣中标供应商每人每次 2000 元，违反岗位职责的视情节严重扣中标供应商相应金额，造成损失的由中标供应商负全责。

11.6 城墙顶面、排水沟垃圾杂草清理不及时；垃圾桶不干净、有臭味；当班时看到服务区内任何地方有垃圾、脏物、杂物等不卫生现象，没有做到及时清理各扣 200 元。

11.7 多次违反工作纪律行为的人员，罚款均按照累计递增，并通报中标供应商对项目考核评分扣减，并有权解除合同。

11.8 中标供应商物业人员名单及详细信息（包括但不限于身份证、无犯罪记录证明、健康证等）需于进场前在采购人处报备，如有人员调整需第一时间登记报备。巡查中如发现未报备人员上岗，视为该岗位缺岗，并依照考核内容第三条进行处罚。

11.9 本项目不得使用六十岁（含）以上人员，巡查中如发现不合规人员，视为该岗位缺岗，并依照考核内容第三条进行处罚。

11.10 经查实，如果有未按时发放当月人员工资情况，在物业服务考核表中扣10分，累计3个月未按时发放，则甲方有权解除合同。

十二、违约责任

12.1 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。

12.2 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 1‰ 向乙方支付违约金。

12.3 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 30% 的违约金。

12.4 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。

12.5 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）。

十三、不可抗力事件处理

13.1 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。

13.2 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。

13.3 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。

十四、解决争议的方法

14.1 双方在签订、履行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。

十五、合同生效及其它

15.1 本合同经双方加盖单位公章后生效。

15.2 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。

15.3 本合同正本一式四份，具有同等法律效力，甲方、乙方各执两份。

甲方：

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：



Handwritten signature of the甲方 (Party A) representative.

签订日期：2025.12.3

2025南京城墙物业服务考核表

服务区域：服务时间：2025年x月

物业公司：

考核项目	考核内容	满分	得分
1、人员配备	岗位数、人员数低于投标时所承诺的数量，每少一人扣1分，缺1岗扣2分，当月缺岗缺人天数累计一周本项不得分。聘用人员与招标文件所规定不符的，每一人扣一分。	10	
2、文明规范	衣着不整、仪容不当，发现一人扣1分；不着工作服、不按规定佩戴相应标识，一人扣2分；发现当班吸烟、喝酒等违反招标文件规定禁止的行为，本项不得分。	10	
3、考勤纪律	不按时上下班、迟到早退、无故旷工等行为，发现一人扣1分；出现在岗睡岗、玩忽职守等不符要求行为，扣2分；因上述行为造成安全事故，本项不得分。	10	
4、环境卫生	管辖区域未及时打扫、污渍未及时清理，发现一处扣2分；杂物堆积、垃圾未及时清运、出现异味，发现一处扣2分；垃圾袋、洗手液、纸巾等办公区保洁物资未及时补充，发现一次扣2分；清洁用具未及时收纳、摆放不整齐，发现一次扣2分。	15	
5、服务保障	值班在岗未及时维持游客秩序，发现一次扣2分；门岗未起到门禁作用，发现一次扣2分；展品、藏品、装备物资未妥善看护，发现一次扣2分；节假日、重大活动未按要求提供保障，出现一次扣2分；因上述行为造成物品丢失、财产损毁、人员事故，本项不得分。	15	
6、巡逻检查	巡查不规范、区域不全面，每次扣1分；未执行巡查，每次扣2分；	10	
7、人员薪资	上月人员工资未按时发放，扣10分	10	
8、台账记录	值班记录、巡逻检查记录、消防检查记录、考勤记录等台账内容不完整、不清晰、与事实不符，每次扣1分；伪造、变造台账与未做台账记录，每次扣2分。	10	
9、舆情风评	市民、游客对物业服务登门、电话投诉，每件投诉扣1分；因物业服务出现政府工单、信访举报投诉，每件扣2分；上级单位、政府机构对该项目通报批评，本项不得分。	10	
1、本考核解释以项目招标文件、合同所规定考核项目为准，解释权归于南京城墙保护管理中心。 2、本考核满分100分，月考核低于90分，每低1分处罚2000元；考核低于80分，南京城墙保护管理中心有权解除物业服务合同。处罚从项目履约保证金中扣除，如该项目履约保证金不足以支付处罚扣款，则从处罚作出之日起物业服务费中扣除。 3、每月结束的5个工作日内由各管理部门负责执行该月考核，并报送安全应急处。 4、对考核结果有异议，上报安全应急处裁定。		该 月 得 分	

部门负责人：物业项目经理：日期：