

南京市政府采购合同（服务）

合同编号：

项目名称：南京交通大厦 2026 年度物业服务 项目编号：JSZC-320100-JZCG-C2025-0499

甲方（买方）：南京市交通运输局

乙方（卖方）：南京交控万物城市运营服务有限公司

甲、乙双方根据南京市公共资源交易中心组织的南京交通大厦 2026 年度物业服务项目竞争性磋商结果，签署本合同。

一、合同内容

1.1 标的名称：南京交通大厦 2026 年度物业服务

1.2 标的质量：按磋商文件及响应文件执行。

1.3 标的数量（规模）

1.3.1 项目背景

（1）坐落位置

南京市交通运输局位于南京市玄武区珠江路 63-1 号。

（2）使用面积

项目总建筑面积：24300 m²；办公面积：21200 m²，地下室及附属面积：3100 m²；地上 26 层；地下 2 层。

（3）办公用房

甲方免费提供必要的物业办公用房，该房屋不得从事任何与本物业服务无关活动，产权归甲方所有，甲方有权对该房屋用途进行调整与变更。

（4）配套设施

中央空调系统、供配电系统、照明系统、给排水系统、消防报警系统、停车场设施管理。

1.3.2 服务要求

（一）服务范围

1. 卫生保洁：

1.1 外场及楼宇保洁服务：

（1）院内进出口、道路、场地、地下排水管道等公共区域的清洁保洁；

（2）地下车库的清洁保洁；

（3）办公楼内公共区域地面、墙面、顶面的清洁保洁；

（4）各楼层会议室、接待室和部分办公室的桌椅、地面、墙面、顶面清洁保洁。

1.2 保洁服务的具体内容：

（1）上述楼层会议室、电梯厅、电梯轿厢、卫生间、开水间，及其他辅助房等；

（2）上述楼层楼梯、公共过道、安全楼道、扶手、楼顶、窗台、屋顶花园、空调风口、其他辅助设施及所有楼层的内玻璃；

（3）上述楼宇楼层的会议座椅、电器（空调、饮水机、开水炉）、灯具及开关、电源盒、消防器材、房间门牌、电梯厅垃圾桶、电梯地垫、洗手池、烘手机、纸盒、镜面、台面、水池、尿斗、厕位、垃圾桶（篓）；

（4）保洁日用耗材（注：卷纸、擦手纸、垃圾桶、垃圾袋、消毒液、洁厕灵、扫把等保洁耗材由乙方提供）摆放到位，及时更换；

（5）所有设备机房的地面、墙面、顶面每年一次大扫除。

（6）所有垃圾清运：所有垃圾分类处理，日产日清。其中厨余垃圾封闭转运至环保部门指定地点，杜绝二次污染。

2. 客服和会务服务:

(1) 会务保障及来访接待服务工作。

(2) 重大活动配合服务, 根据要求做好与后勤保障相关的工作。

3. 保安服务: 大厅: 外来人员管控。前门: 外来车辆管控。后门: 外出车辆疏导。车库: 引导车辆有序停放。机动: 巡逻打点及突发事件处理, 微型消防站队员按消防要求到岗。

4. 工程服务: 公共区域设施设备日常运行和巡查, 办公区域内的日常零星维修、配电房 24 小时值班; 空调工 (负责大楼空调设备正常运行, 坚守岗位、定期巡查本系统设备, 发现问题及时上报)。(日常零星维修耗材由甲方提供)

5. 大厦全年度设施设备维保和物资采购包括以下内容 (费用包含在报价中):

(1) 绿植养护: 对盆栽观赏植物进行摆放及养护。对 7 楼和 27 楼平台绿植按绿地养护规范要求根据不同季节安排专业技术人员和工人对甲方的屋顶绿地进行浇水、修剪、剥芽、除草、治虫等一系列工作。12 间办公室约 12 盆绿植, 乙方负责养护。一楼大厅及会场约 120 盆绿植, 乙方负责养护。在上述所有绿植养护范围内, 若出现绿植枯萎、死亡或生长状态严重不佳 (如叶片大面积枯黄、枝干腐烂等), 乙方需及时排查原因, 并更换为同品种、同规格且生长健壮的健康绿植, 确保绿植景观效果持续稳定。

(2) 卷纸面纸抽纸供应: 乙方每年需提供纸巾不少于: 双层大盘纸 300 米 180 箱、双层擦手纸 200 张 110 箱、抽纸绒触感 3 层 6 包装 100 抽 80 箱、3 层 136 抽/3 盒装 50 箱。

(3) 中央空调水处理服务: 对大厦中央空调冷却水系统和冷冻水系统进行水处理全服务过程 (除锈去垢、杀菌灭藻、钝化预膜和缓蚀阻垢、杀菌灭藻质保)。

(4) 中控消防设施维保服务: 为以下消防设施提供维保: 火灾自动报警系统; 消防供水设施; 消火栓 (消防炮) 灭火系统; 自动喷水灭火系统; 气体灭火系统; 防排烟系统 (消防送风排烟系统); 火灾应急照明和疏散指示标志; 应急广播系统; 消防专用电话; 消防电梯; 电气火灾监控系统。

(5) 大厦灭鼠灭蟑螂服务: 乙方进行有效的综合灭鼠、灭蟑螂各 12 次。

(6) 排水排污排油系统疏通清理: 对甲方办公楼下水道排水排污系统进行及时疏通, 食堂内部烟罩, 烟道, 灶台清洗每 2 个月 1 次, 一年共 6 次, 对污水池进行专业清理除污每月 1 次。

(7) 中央空调机房设备维保: 提供机组定期维护保养、联网监控、协调节能诊断、处理突发故障等技术服务。定期保养次数: 每年 4 次, 每次间隔不少于 2 个月, 不超过 4 个月。

(8) 环卫清淤: 负责甲方化粪池的清理及外运处理 (包括一个大池及一个小池) 和疏通。每月 1 次。

(9) 垃圾 (生活和厨余) 清运: 根据甲方实际产生的生活垃圾量, 收运生活和厨余垃圾到环卫部门指定场所。日产日清。

(10) 饮水机滤芯更换: 根据现有产品, 对 19 台净水机提供原装过滤器滤芯更换安装及水垢清洗和维保。

(11) 配电房维保: 对配电系统的高压、低压部分进行维护保养。

(12) 杂物传送电梯维保: 由物业委托专业公司按照《电梯使用管理与维护保养规则》(TSG T5002-2017) 规定对 1 台电梯 (1 楼-5 楼) 进行设备年检、维保。

(二) 物业管理各分项目标

1. 保洁及时率、垃圾处理及时率 100%

1.1 制定保洁作业工作计划与操作流程。

1.2 所有垃圾分类处理, 日产日清。其中厨余垃圾封闭转运至环保部门指定地点, 杜绝二次污染。

1.3 定期进行消杀。

- 1.4 每日巡视检查卫生保洁情况，发现问题及时协调处理。
- 1.5 加强环保建设的宣传工作。
- 1.6 确保 24 小时大厦办公秩序正常，做好大厦的防火防盗防突发事件安全巡逻工作，及时处置突发事件。
2. 设备设施及房屋零修、急修及时率 100%
 - 2.1 24 小时受理业主或使用人的报修，急修半小时内到达现场查看处理，小修二天内修复。有完整的报修、维修和回访记录。
 - 2.2 加强对维修技工的专业培训，所有技术人员严格按照操作规程进行维修。
 - 2.3 维修工程实行使用人、用户质量签验制度。
 - 2.4 较为复杂的维修工程，事先应制订详细的工作方案。
3. 有效投诉处理率、回访率 100%。
 - 3.1 接待人员应以规范、礼貌、文明的语言，亲切、热情的语气接听客户的报修电话。
 - 3.2 接到客户投诉报修，接单客服人员根据记录情况 10 分钟内将情况转交责任部门，并签字确认，接单部门根据时限规定落实具体工作。
4. 物业管理服务满意率 90%以上。
 - 4.1 定期做满意度调查，进行统计分析，及时采取预防措施和纠正，调整服务中心的相关运作。
 - 4.2 物业服务中心经理每周主持召开工作例会，总结经验教训，不断提高服务水平。
5. 管理档案完善率 95%以上
专人负责，科学系统分类，应用计算机规范化管理。
6. 物业人员专业培训合格率 100%
员工分别进行入职、岗前培训，在职培训，并予以考核，不合格者予以淘汰，确保培训合格率达到 100%，以保障员工的素质。
7. 相关人员按照有关规定取得上岗证。

1.3.3 项目实施要求

1. 工具及耗材要求
用于大楼楼内公共区域的服务项目所用劳动用品、清洁用品、用具、耗材等工具，卫生间配备的卷纸、擦手纸、办公室用的抽纸、垃圾桶、垃圾袋、消毒液、洁厕灵、扫把等保洁耗材及耗材费用由乙方负责提供。
2. 档案、资料管理要求
加强有关物业档案和资料的管理，档案和资料管理包括：甲方档案、设备设施档案、甲方投诉和意见档案、消控管理记录档案、清洁卫生管理档案、维修和保洁耗材领用记录、人事管理及人员培训档案。做到保存完整、管理完善、交接手续完备、检索方便准确。
3. 安全责任要求
 - (1) 如果发生因乙方工作失职造成物业服务范围内的财产损失和人身伤害，均由乙方承担相关经济 and 法律责任。若相关经济和法律责任由甲方先行承担的，甲方在向乙方追偿时还可一并主张相关合理费用（如律师费、公证费、诉讼费、执行费等）。
 - (2) 乙方所用全体工作人员的岗位职责、操作规范、人身安全、医疗、工资、各项保险、工程机械、劳动工具、劳保用品、内部管理、各类纠纷等各项事宜及所涉及经费均由乙方自行负责，甲方概不负责。
4. 信息保密要求
乙方应对提供物业服务过程中获取的甲方商务、财务、技术、产品的信息或其他标明保密的文件或信息的内容（简称“保密资料”）保守秘密，未经甲方书面事先同意，不得向任何其他方披露。乙方可仅为提供物业管理服务目的向其确有知悉必要的雇员披露甲方提供的保密

资料，但同时须指示其雇员遵守本款规定的保密及不披露义务。乙方应仅为提供物业管理服务目的而复制和使用保密资料。乙方若有违反上述保密规定的，应承担相应法律责任。乙方保密义务应在合同期满、解除或终止后仍然有效。

1.4 履行时间（期限）：合同生效之日起 396 天（其中保安服务自 2026 年 1 月 1 日起至 2027 年 1 月 31 日，其他物业服务自 2026 年 2 月 1 日起至 2027 年 1 月 31 日。）

1.5 履行地点：甲方指定地点。

1.6 履行方式：按磋商文件及响应文件执行。

二、合同金额

2.1 本合同金额为（大写）：贰佰捌拾柒万伍仟柒佰叁拾贰元壹角贰分（2875732.12 元）人民币。

三、技术资料

3.1 乙方应按磋商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 本项目乙方无需缴纳履约保证金。

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 除磋商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 30 日内支付合同款的 30%作为预付款，2026 年 7 月 31 日前，支付合同款的 50%，2026 年 12 月 31 日前，支付合同款的 20%。乙方应在本合同全款支付完毕后，继续按合同约定标准持续、足额提供服务至合同履行期限届满。若乙方未通过甲方阶段性或最终服务考核，或未按约定履行服务义务，需按本合同违约责任条款支付违约金；情节严重的，甲方有权解除合同，上报财政主管部门，将其认定为政府采购失信主体。合同履行期间，如遇最低工资、社保和公积金等政策调整，乙方与甲方可以就合同费用进行协商。

8.1.2 满足合同约定支付条件的，且满足甲方收到乙方发票后 10 个工作日，将资金支付到合同约定的乙方账户。

乙方收款账户：

收款人：南京交控万物城市运营服务有限公司

银行账号：

开户行:

甲方开票信息:

发票抬头: 南京市交通运输局

税号: 1132010001294771X7

8.2 根据《保障中小企业款项支付条例》规定,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、验收标准见磋商文件。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 在合同履行期间,甲方要求终止或解除合同(但仅指非乙方原因造成),甲方应按乙方完成的实际工作量支付费用,甲方无需承担其他违约责任。但因乙方违约导致甲方解除合同的,乙方无权要求支付费用,并应向甲方支付合同费用总额的10%作为违约金,前述违约金与“乙方的违约”中约定的其他违约责任可同时适用。

11.2 甲方无故逾期验收和办理支付手续的,应偿付逾期的违约金,每逾期一天,以未付款为基数,按照未付款时的贷款市场报价日利率(LPR)向乙方支付违约金。但违约金累计最高不超过本合同费用总额【3】%。因相关部门必要的审批手续和拨款程序造成支付拖延,乙方不计取任何利息,也不视同甲方违约。

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1%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。

11.4 乙方所提供服务的标准不符合合同规定及磋商文件规定标准的,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

3.0 甲方支付

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 本合同正本一式肆份，具有同等法律效力，甲方、乙方各执一份。

十五、通知及送达

本合同所载通讯地址均为有效送达方式，任何一方发生变化应及时通知对方，否则，由此引起无法送达的后果，由未履行通知义务的一方自行承担，即视为送达成功。（本约定通讯条款使用范围包括但不限于合同履行和通知解除、诉讼、仲裁和执行等法律程序中的法律文书的送达）

甲方：南京市交通运输局
(公章)

地址：南京市玄武区珠江路63-1号
室

法定代表人或授权代表：

联系电话：

签订日期：2025年12月20日

乙方：南京交控万物城市运营服务有限公司
(公章)

地址：南京市建邺区梦都大街1号7幢2层201-26

法定代表人或授权代表：

联系电话：