

# 政府采购合同（物业服务）

合同编号：PKQBYG24-001

项目名称：亭子山万寿园物业管理服务

项目编号：JSZC-320111-JZCG-C2024-0134

甲方：南京市浦口区殡仪馆（南京市浦口区殡葬管理所）

乙方：南京建宇物业有限责任公司

甲、乙双方根据南京市公共资源交易中心浦口分中心组织的亭子山万寿园物业管理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：亭子山万寿园物业管理服务

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）：按磋商文件及响应文件执行

1.4 履行时间（期限）：合同生效之日起一年。2025年1月1日至2025年12月31日

1.5 履行地点：采购人指定地点。

1.6 履行方式：按磋商文件及响应文件执行。磋商文件与响应文件为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：磋商文件、响应文件的所有组成部分。

## 二、合同金额

2.1 本合同金额为（大写）：柒拾陆万陆仟捌佰肆拾叁元肆角壹分（766843.41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 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 10%作为预付款，该预付款在首次支付物业费时一次性扣除；甲方于合同签订后每三个月的 20 号-30 号进行一次考核，考核完成后每次支付当年合同价的 25%(含预付款)。支付时间为考核次月 20 日之前（因财政关门等原因引起的推迟支付，甲方不承担任何责任）。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，甲方收到乙方乙方开具的等额有效的发票后 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 甲方每三个月的最后一个月 20 日至 30 日期间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磋商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 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 10%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 1% 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 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 10%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

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，建议若合同签订后内容发生

变更，双方应签订书面补充协议。

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。如协商不成双方均可在甲方住所地人民法院起诉。

### 十四、合同生效及其它

14.1 本合同经双方签字、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：（公章）

南京市浦口区殡仪馆  
（南京市浦口区殡葬管理所）

地址：浦口区星甸街道万寿园路 6 号

法定代表人或授权代表：

联系电话：025-58882505

乙方：（公章）

南京建宇物业有限责任公司  
开户行：南京银行新街口支行  
账号：088260201011354190

地址：南京市建邺区福园街 129 号  
1609 室

法定代表人或授权代表：

联系电话：025-83734970

签订日期：2025年1月1日

# 《亭子山万寿园物业管理服务合同》补充协议（合同附件）

## 服务需求

一、项目属性：服务类项目。

### 二、项目概况

#### （一）项目背景

亭子山万寿园物业管理服务采购项目。亭子山万寿园 1 号、3 号楼、5 号楼室内保洁、秩序维护、消防控制室管理与维护、专用设备巡检等。物业服务面积约 1.2 万平方米，服务内容包含秩序维护、维修、巡检、保洁等（其中 3、5 号楼定期保洁和巡检，每月组织不得少于一次）。

#### （二）服务标准

遵循国家、行业及地方现行的规范和标准。

### 三、项目清单

序号	名称	数量	单位	所属行业类型	属性	备注
1	物业管理服务	1	项	物业管理	服务	

### 四、拟采购标的需要满足的技术、商务要求

#### ★（一）技术要求

##### 1.服务要求

以下所有要求供应商须完全响应并提供承诺书，格式自拟，未提供或提供内容不全的将作无效响应处理。

日常物业管理：在亭子山万寿园物业管理服务区域内，物业公司提供的服务包括但不限于以下内容：

##### （一）常规清洁保洁

常规保洁项目：负责 1 号、3 号楼、5 号楼室内公共部位的所有地面、附属设施、设备、器具的保洁服务。（其中 3、5 号楼定期保洁，一般一个月一次）

1、所有楼层办公室、会议室、公厕、卫生间、开水间及其他辅助房等；

2、所有楼层楼梯、公共过道、安全楼道、扶手、楼顶、窗台、平台、空调风口、其他辅助设施及所有楼层的内外玻璃；

3、所有楼层的大厅及告别厅内座椅、电器（空调、饮水机、开水炉）、灯具及开关、电源盒、消防器材、公告栏、指示版、房间门牌、烟灰筒、地垫、洗手池、

纸盒、镜面、台面、水池、尿斗、厕位、垃圾桶（篓）；

4、所有设备机房的地板、墙面、顶面；

5、室内道路、、沟、渠、池；

6、负责清理楼顶（屋面平台）的树木落叶等垃圾；

7、按政府有关政策规定执行所有垃圾的收集、分类，施工单位产生的建筑施工垃圾除外；

8、保证各处的开水供应；

9、早班前各项全面保洁应完成，而后实施定时保洁项目；全年节假日保洁保障。

10、遇雨雪天气，主要出入门采取放置踏垫等防滑措施，并定期对踏垫拍打或洗涤。雪天必须立即组织对门前三包范围、院内道路、通道进行积雪清扫（冬季要准备不少于1吨融雪剂和扫雪工具）。

11、负责垃圾清运及费用。

#### （二）定期清洁保洁

定期保洁项目（作业前须报备，并留存书面台账）：

1、天花板掸尘除渍半年一次；

2、地毯清洗消毒每月一次；

3、消毒灭害：每月采取先进消杀技术，对窞井、明沟、垃圾桶、卫生间、喷洒无毒留药水一次，每半年灭鼠一次，夏季每月喷洒无毒留药水两次。

#### （三）秩序维护

1、负责1号、3号楼、5号楼内的安全，主楼的出入管理（主要负责业务大厅、取灰室等），维护良好的工作秩序。

2、对外来人员、物资出入实施严格的登记验证制度，有完善的交接班制度和交接班记录；

3、负责车辆的管理，引导车辆按标明车位停放，做好维持交通和车辆停放秩序的管理；

4、对管辖区域内发生的治安警、火警及争吵斗殴、群访闹访等突发事件果断处理，及时报警和报告，并与相关部门配合处理突发事件，必要时与公安部门联系；

5、遇工程维修负责现场秩序维护管理；

6、承担本物业内劳务搬运任务和其他临时性任务。

#### （四）水电维修

1、各类维修应用表单填写规范，无乱填写，无乱涂乱画，保存完好；

2、接到报修时，能够立即作出判断，并马上回复初步处理意见。对紧急情况应携带好维修工具包，30分钟内赶到现场进行应急处理，并按照报修维修的作业标准进行规范操作，并向街道办事处报告，做好记录；

3、维修工作操作应严格按照电气安全操作进行，遵守安全生产管理的各项规章制度，按检查养护的时间和质量标准，及时查验各电气设备是否处于安全使用状态；

4、维修工作中不浪费、不造成二次损坏，未经采购人批准，不得擅自更改现有设备和线路。

5、主要关注高低压配电房、水泵房、发电机房、各类监控室的设备设施检修和应急处置。

6、综合维修工负责日常门窗维护、地砖墙面维护、粉刷及防水等工程修缮工作。

#### （五）消防监控室管理与维护要求

1、24小时双人工作值班制，监控系统值班人员必须具备有效的岗位资质并已取得相应的操作证书，严格按照监控设备操作规程操作，密切注意监控屏幕和红外报警系统的情况，发现可疑情况要跟踪巡视，保留录像；并根据要求联系相关人员前去询问盘查，同时向上一级报告，做好记录。

2、每天检查各监控探头运行情况和快速检查回访记录，做好每日监控工作台账的登记，并做好值班记录保留存档。

3、监控人员发现楼内的打架、斗殴及盗窃、事故、火灾等情况，在第一时间向管理部门汇报，并对以上录像进行另存入U盘存档保留，并做好标记。

4、发现监控设备系统发生故障时，应及时报管理部门，并做好登记。未经管理部门允许，不得外泄视频监控内容。

5、采购人规定的其他工作。

#### （六）其他

1、服务期内，若因采购人物业服务需求增加，双方另行协商。

2、有关法律法规、行业规范规定应当由物业管理公司管理的其他事项。

3、工作期间完成采购单位交给的其他事项。

4、本标采购结算费用采用包干制的形式，对合同期内社会物价水平波动、劳动力价格波动作出充分必要的估计，供应商在成交后对此提出的增加费用的要求一概不予接受。

## 2.人员配备要求

物业从业人员配置最少不低于 15 人，其具体要求如下：

1、项目经理 1 人：拟派驻的项目经理年龄不超过 45 周岁，大专及以上学历，有同岗位 3 年及以上管理经验，并持有相应的物业从业人员培训证书，具有良好的组织、沟通能力及较强的综合事务处理能力；计算机操作熟练，身体健康，无不良记录。

2、综合管理员 1 人：年龄不超过 45 周岁，大专以上文化程度身体健康并持有相应的物业从业人员培训证书，熟悉物业公司各部门工作流程，有责任心，做事细致，良好的沟通协调能力，有资料管理经验，团队合作精神；计算机熟练运用，身体健康，无不良记录。

3、水电维修人员不少于 2 人：年龄不超过 60 周岁，持有低压维修电工证，熟悉弱电、冷暖管道、电梯等设备的维修，身体健康，无不良记录。

4、综合维修人员 1 人：熟悉工程相关修缮，包括日常门窗维护、地砖墙面维护、粉刷及防水等工程修缮，身体健康，无不良记录。

5、保洁人员不少于 2 人：年龄不超过 55 周岁，身体健康、遵纪守法，经过岗前培训；能吃苦耐劳，身体健康，勤劳踏实。

6、秩序维护员不少于 8 人：年龄不超过 60 周岁，安全保卫人员要求身体健康，责任心强，体态良好，接受过安全保卫或相关训练，熟悉有关法律法规，掌握基本安全保卫技能，思想品质好，作风正派，无不良记录，五官端正。其中 6 人为消防监控室值班员并具备相关消控证书。均持有户籍地或居住地公安机关开具的无违法犯罪证明。因考虑到场馆特殊性，秩序维护人员需要下午参加保洁工作。（管理员可兼职）

7、本次物业管理服务需要的各岗位服务人员工资、社保需不低于南京市最低工资标准和最低社保缴纳标准。成交供应商拟入本次物业管理服务需要的各岗位人员未经采购人同意不得随意更换。成交供应商进场后须向采购人提供所有在职人员花名册，以便采购人核查人员。采购人有权对各岗位进行合理调配。

8、所有员工应无不良记录，无刑事犯罪记录，身体健康，相貌端正，责任心强。所有人员均须提供有效期内的无犯罪记录证明和健康证明。成交供应商拟投入的服务人员须与供应商签订保密协议书，签订后统一将复印件归档，供采购人核查。

9、人员上岗前应进行培训，培训内容包括法律法规、职业道德、岗位业务知识等，培训合格后方可上岗。凡国家有关法规规定必须持证上岗的，都应具有相应的资格证书。



10、成交供应商所提供服务不满足本项目采购需求，应按照采购人要求无条件整改到位，若整改之后还不能满足要求的，采购人有权采取终止合同、索赔等措施。

11、成交供应商与投入本项目服务人员签订劳动合同，签订劳动合同时提供身份证、社保及公积金缴纳证明材料等相关证明材料等，原件供采购人核验。如未能提供以上材料，或材料虚假，取消成交资格，依法追究成交供应商法律责任。

### 3.项目实施要求

1.供应商为本项目配置的所有人员必须遵守国家的法律、法规及采购人的各项规章制度，身体健康，无传染性疾病，需经过岗前培训合格方能上岗。拟派驻的项目负责人、部门主管及其他人员不得同时在项目中兼任多职。

2.供应商须遵守相关法律法规中列明的有关消防安全及设备安全操作规范的要求。采购人有权指派代表对供应商管理范围的消防安全和卫生进行检查，因供应商违反法律法规及影响采购人工作形象所造成的一切后果由供应商承担。

3.供应商不得利用服务区域内的采购人房产、物业、水电等资源从事经营活动，不能改变其使用性质。本项目采购人提供物业用房，水电气等因项目产生的费用均由供应商自行承担，应估算后包含在本次报价中。

4.如果发生因供应商工作失职造成消防事故、失窃事件或其他财产损失和人身伤害，相关经济和法律責任均由供应商承担。若由采购人先行承担的，采购人在向供应商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）。

5.供应商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、劳动工具、劳保用品、内部管理、各类纠纷等事宜及所涉及经费均由供应商自行负责。

6.供应商负责配备用于物业管理服务的设备、机具、用具、易耗品（包括办公用品、服装、胸牌、安保器械、清洁耗材、工程维修用具）等，需满足服务实际需要以及采购人规定要求。

### 4.服务目标

(一) 供应商成交后应根据服务的范围和内容, 逐条分别确定拟达到的服务质量、目标及服务响应时间。

(二) 具体分项指标

- 1、环卫保洁室内各项物品干净、环境整洁优雅, 服务体现绿色环保要求;
  - 2、工程零修、急修及时率 100%; 零修工程合格率 100%;
  - 3、各类设施、设备完好、整洁、无污损, 完好率、合格率均达到 98%以上; 垃圾
- 圾日产日清, 清运及时率 100%;
- 4、有效投诉一周内办结率 99%以上;
  - 5、服务及时、到位, 以人为本, 凸显人性化服务, 服务满意率达 99%以上;
  - 6、安全保障稳妥、及时、有力, 无重大事故发生;

**考核标准按照招标文件执行。**

# 廉洁协议书

甲 方：南京市浦口区殡仪馆（南京市浦口区殡葬管理所）

乙 方：南京建宇物业有限责任公司

项目名称：亭子山万寿园物业管理服务

为了进一步促进党风廉政建设工作深入开展，增强双方依法经营、廉洁从业意识，规范购销行为，营造公平交易、守法诚信的工作环境，防止发生违规违纪违法行为，根据国家有关法律法规和行业行风建设有关规章制度，特订立本廉洁协议书：

## 一、甲乙双方的共同责任

1.严格遵守国家有关工程建设、物资采购、招标投标等市场经济活动的法律法规、政策以及党风廉政的规定；

2.严格履行合同约定，自觉承担合同义务；

3.业务活动坚持公平、公正、公开和诚实守信的原则（除法律法规另有规定者外），不得为获取不正当利益损害国家、集体和对方的利益，不得损害患者的利益，不得违反行业管理的各项规章制度；

4.发现对方在业务活动中有违规、违纪、违法行为的，应及时提醒对方，情节严重的，应向有关纪检监察部门举报；

5.双方承诺严格遵守本协议，自觉接受双方纪检监察部门的监督。

## 二、甲方的责任

甲方相关工作人员，在业务活动的事前、事中、事后，应遵守以下规定：

1.贯彻落实南京市浦口区有关党风廉政建设责任制及廉洁从业的规定，向供方宣传、告知甲方已建立的行风建设制度和规定；

2.按照公平、公正、公开和诚实守信的原则开展各项业务活动，为供方提供公平的竞争环境，不得营私舞弊、以权谋私，获得非法利益；

3.不参与影响相关工作正常和公正开展的其他活动；

4.不在供方和相关单位报销任何应由需方或个人支付的费用；

5.不要求、暗示及接受供方和相关单位提供承担费用的旅游、参观、学习培训等活动；

6.不收受或索取回扣、提成、礼金、购物卡、有价证券、贵重物品、感谢费

和好处费等非正当利益。

### 三、乙方的责任

1.在与甲方业务交往过程中，按照有关法律法规和程序开展工作，严格执行国家的有关方针、政策，并遵守以下规定：

2.乙方应当通过正常途径展开相关业务工作，不得为获取某些不正当利益贿赂甲方管理及业务经办人员，提供回扣、提成，赠送礼金、购物卡、有价证券、贵重物品、感谢费和好处费等；

3.不得以任何理由为甲方和相关单位报销应由对方或个人支付的费用；

4.不得为谋取私利擅自与甲方工作人员就本合同范围内的问题处理等进行私下商谈或者达成默契；

5.不得以洽谈业务、业务培训等为借口，邀请甲方工作人员旅游、参观、学习培训、参加高消费宴请及娱乐等活动，并承担相应费用。

6.不得为甲方工作人员及其家属购置或提供通讯工具、交通工具、高档办公用品和一些其他服务；

7.不得要求甲方任何部门、任何个人对设备、物品等使用情况进行统计；

8.遵守“三定一有”制度。销售代表必须按照甲方规定，在规定的地点、时间，由甲方指定人员接待，并做好接待记录；

9.发现甲方工作人员有违反本廉洁协议书规定的，应向甲方单位纪检监察部门举报。

### 四、违约责任

1.甲方及其工作人员违反本协议书规定的，按管理权限，依据有关规定给予党纪、政纪或组织处理；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；

2.乙方及其工作人员违反本协议书规定的，按管理权限，依据有关规定，给予相应处分。实施商业贿赂行为的，将被列入商业贿赂不良记录；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任。同时，甲方有权终止其业务往来；

3.乙方及其工作人员违反本协议书规定，给甲方单位造成经济损失的，应依法予以赔偿。

### 五、协议书生效及法律效力

1.本廉洁协议书作为经济合同的附件，与合同一并执行，具有同等法律效力，经双方签字盖章后生效。

2.除非甲乙双方另行签订新的廉洁协议书，否则本廉洁协议书在甲方与乙方

存在业务关系期间均对双方产生约束力。

3.本协议书一式四份，甲、乙双方各执两份。

甲方（盖章）



法人或代表

（签字）

日期：2023年1月1日

乙方（盖章）



法人或代表

（签字）

日期：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日