

南京市政府采购合同（服务）

合同编号：

项目名称：星甸街道 2025 年度老政府、农业农村综合楼、便民服务中心、敬老院、纪念堂物业服务

项目编号：JSZC-320111-JZCG-C2025-0006

甲方：（买方）南京市浦口区人民政府星甸街道办事处

乙方：（卖方）南京浦泉企业服务有限公司

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星甸街道 2025 年度老政府、农业农村综合楼、便民服务中心、敬老院、纪念堂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：星甸街道 2025 年度老政府、农业农村综合楼、便民服务中心、敬老院、纪念堂物业服务。

1.2 服务范围：

（1）星甸街道中心街 38 号星甸街道老政府（建筑面积 3123.25 m²）区域范围的物业服务，包括院内停车区域、绿化区域、车位及车库，其中院内车位 50 个。功能设施及分布：其中司法所 2 层、拆迁办 3 层、水务站 3 层。出入口 5 个，洗手间 9 个，项目配置机房有配电房、弱电房、监控及电话网络机房等。

（2）翠云北路 3 号星甸街道农业农村综合服务中心（建筑面积 600 m²。）区域范围内的物业服务，包括物业中心外部广场、中心内所有公共区域楼梯、过道、会议室等。

（3）娄子小区樱花苑 7 栋星甸街道便民服务中心（建筑面积 3250 m²）。区域范围内的物业服务，包括一楼大厅，1 到 4 楼电梯间、卫生间、公共走廊、会议室等。

(4) 汤集村幸福组 1 号星甸街道敬老院（建筑面积 3200 m²）区域范围大院内外场所的物业服务。

(5) 星甸街道纪念堂(石桥纪念堂、九王公益纪念堂、星甸公益纪念堂)，总建筑面积 6989.96 平方米区域范围内的物业服务，包括院外停车区域、绿化区域，功能设施及分布：石桥纪念堂 2 栋楼，九王公益纪念堂 2 栋楼，星甸公益纪念堂 3 栋楼。

1.3 履行时间（期限）：

星甸街道老政府、农业农村综合服务中心、星甸街道便民服务中心及星甸街道敬老院物业服务期为 2025 年 2 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日。

纪念堂物业：石桥纪念堂服务期为 2025 年 1 月 28 日至 2025 年 12 月 31 日。

九王公益纪念堂服务期为 2025 年 3 月 15 日至 2025 年 12 月 31 日。

星甸公益纪念堂服务期为 2025 年 3 月 14 日至 2025 年 12 月 31 日。

1.4 履行地点：南京市浦口区星甸街道

1.6 服务内容：

（一）项目经理

1 名人员要求：沈健，320122198807053619，思想觉悟高，具有物业管理实践经验。负责本项目所有服务地点的人员调配、管理等工作。从业人员必须提供无犯罪证明、健康证明、签订保密协议。

- 1) 全面协助采购人做好办公大楼的日常管理；
- 2) 具有较强的管理、沟通、处置突发事件的能力；
- 3) 拥有一定的组织协调能力、亲和力以及凝聚力，保证队伍团结、稳定；
- 4) 做好应急事件中各个岗位之间的联动及协调管理；

- 5) 经常性开展抽查、督查，能及时发现问题正确处置；
- 6) 严格做好物业耗材的采购、管理，建立工作台账；
- 7) 接受采购人监督检查，及时完成交办的相关事宜，积极改进工作，不断提高服务满意度；
- 8) 建立目标考核制、岗位责任制，加强管理档案的资料整理，定期开展回访，建立健全应急处理预案；
- 9) 满足采购人的其他临时性工作。

(二)项目主管

4 名人员要求：姜开倩：320122198604202020；朱玲：320122198306112027；刘英：510802198112042620；刘芳：320122198512262026。有相关工作经验，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。从业人员必须提供无犯罪证明、健康证明、签订保密协议。

(三)保安服务

人员要求：男性，高中及以上学历，55 周岁及以下，身高 170cm 及以上，持有保安员证书，退伍军人优先。从业人员必须提供无犯罪证明、健康证明、签订保密协议。

(1)区域实行 24 小时全天候安全管理，卖方维持区域安全有序的办公、生活环境，加强对区域环境、人员、设备设施的监视监控，做好监视监控值班记录；特殊岗位如消控室、监控室及门卫室严格执行 24 小时持证值班。

(2)卖方对区域各楼层、关键部位定时巡查、监视、安排门岗值班，并做好巡查记录。

(3)卖方对物资出入实施严格的登记验证制度，有严格的交接班制度

和完整的记录。

(4)卖方对区域内发生的治安警、火警及争吵斗殴等突发事件果断处理，及时上报，并与相关部门配合处理突发事件，必要时要与公安部门联系、沟通、协调。

(5)卖方建立完善的消控室值班制度，做好监控监视值班记录。

(6)卖方定期检查消防器材，对需更新的要及时提交书面报告。

(7)卖方定期检查安全出口、应急照明，发现问题及时报告。

(8)卖方对物业使用人违反公共设施、设备使用规定的行为，采取规劝、警告、制止等措施并做好记录工作。

(9)卖方对重要安全目标有协防义务与管理措施。

(10)卖方做好停车场的车辆管理，保障车辆的安全及停放有序，保障车辆不丢失、不碰撞，遇到问题及时协调处理。

(11)采购人安排的其他临时性任务。

(12)项目服务地点的各类停车场的日常秩序维护。

(三)清洁服务

人员要求：女性，55 周岁及以下，具备卫生证，并体检合格；具备一年以上保洁工作经验，熟悉保洁药剂和工具的使用方法(书面承诺)。从业人员必须提供无犯罪证明、健康证明、签订保密协议。

1、服务范围：

(1)包含但不限于所有楼层电梯厅、电梯轿厢、消防前室、楼梯间、消防楼梯、公共过道、安全通道、卫生间、开水间、清洁间、天台、设备机房、楼外台阶踏步等。

(2)包含但不限于所有楼层扶手、栏杆及所有楼层公共区域的玻璃。

(3)包含但不限于所有楼层的开关、电源盒、消防器材、公告栏、指示牌、房间门牌、烟灰筒、洗手池、镜面、台面、水池、尿斗、厕位、

垃圾桶(篓)等。

(4)包含但不限于所有的功能室、办公室、会议室、会客室、值班宿舍等房间。

(5)卖方做到保洁用品摆放整齐、到位，雨雪天提前将防滑垫铺好。

(6)卖方保障供水卫生安全，定期消杀，保证按照采购人实际需求每天完成消杀防疫工作。

(7)卖方收集、分类和清理外运所有的废弃物和垃圾，按照南京市垃圾分类的相关规定进行垃圾分类处理。

(8)卖方负责玻璃门、窗的定期清洗。

(9)卖方负责重大节日(活动的)环境布置及所需管理服务。

(10)洗手间清洁频次不低于4小时/次，并附清洁记录。

(11)室外门前区域的日常保洁。卖方的环境保洁服务总体做到无垃圾、无杂物、无积水、无污渍、无异味、无积灰、无污染、无破损、无践踏、无占用现象。

(12)如遇雨雪、大风等天气，卖方需及时清理雨雪、树枝树叶，做到区域内无积雪、无积水、无杂物。

(四)会务服务

(1)负责各类重大活动的保障工作。

(五)民政专项服务

(1)档案登记：做好逝者信息和家属信息材料的收集和登记，整理形成档案，并保证档案的完整齐全。因工作的特殊性，纪念馆工作人员应严守档案机密，防止档案丢失及泄密，确保档案完整和安全。

(2)骨灰安放：去世人员需将骨灰安放至本纪念馆，出殡当天家属出具相关证明，由接待人员进行登记后，帮助家属将逝者骨灰安放至选定格位，安放结束后，给家属发放安放证。

(3) 祭扫服务：做好每年清明、春节等重要节日祭扫服务工作。清明、春节等重要节日祭扫期间，纪念堂需配合街道民政科及村居，做好祭扫现场的安排、服务、接待和管理等工作；日常祭扫期间，工作人员做好接待服务、维持秩序和卫生清理等。

整体要求：(1) 派驻至本项目的服务人员均需具备国家规定的相关资质要求，并按采购人要求配备。

(2) 进场后，向采购人提供本项目服务的有效的用工人员身份证、相关岗位证的上岗证。若需更换项目经理或其他用工人员，必须得到采购人的许可。

(3) 从业人员接受过相关专业技能的培训，掌握物业管理基本法律、法规和政策，熟悉物业的基本情况，能正确使用相关专用设施设备。

(4) 从业人员着装统一、规范，佩戴标识，文明用语，举止端庄，服务主动、热情。

(5) 从业人员必须提供无犯罪证明，并对员工开展政治敏感性、思想品德考察。

(6) 所有从业人员必须提供最近一年内的医院体检报告。

(7) 签订保密协议。

二、合同金额

2.1 本合同金额为（大写）：壹佰零捌万壹仟捌佰壹拾捌元捌角捌分（1081818.88 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、著作权、商标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 乙方在中标公示期满确定中标资格后 3 个工作日内，须采用银行转账的形式向甲方缴纳中标价款的 2% 作为本项目的履约保证金，服务期满且服务经验收合格后，甲方无息退还履约保证金。

6.2 若乙方未按磋商文件及承诺函的约定交纳履约保证金，视为自动放弃中标资格。乙方凭中标通知书、履约保证金支付材料与实施单位签订采购合同。（南京市浦口区人民政府星甸街道办事处财政所，中国银行南京江北新区分行账户:463758216888）。

6.3 若乙方未按承诺函的约定全额支付履约保证金，甲方有权要求乙方在承诺期满后 30 日内无条件退出上述物业服务区域，并与甲方完成全部交接工作，乙方不得主张提前退场的任何赔偿或抗辩。

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

(1) 价款支付：

项目服务期满验收合格后，按照不超过合同价的 50%付款；

项目完成结算审计后，按照累计不超过审定金额的 85%付款；

剩余 15%资金作为绩效保证金，根据服务考核情况，审计结束后一年后支付尾款。

对浦口区审计局核查的项目，按照浦口区审计局核查结果办理工程结算；本项目采购人有权在竣工结算审计后进行复审，最终项目价款结算按竣工结算复审审定价进行支付。

(2) 考核办法及支付标准：甲方每三个月对乙方的服务质量开展考核评分，每三个月平均物业考评 90 分以上的，绩效保证金不做扣除；每三个月平均物业考评 85-89 分，扣除 5000 元绩效保证金；每三个月平均物业考评 80-85 分，扣除 10000 元绩效保证金；每三个月平均物业考评 70-79 分，扣除 30000 元绩效保证金；每三个月平均物业考评低于 70 分，扣除 50000 元绩效保证金，并书面警告乙方，连续两次每三个月平均考核低于 70 分，甲方有权单方解除合同，乙方不得有异议。

8.2 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。

8.3 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。

8.4 因乙方管理缺位或未履行合同约定义务导致发生重大安全事故及

衍生舆情事件的，由此产生的一切直接损失、间接损失及商誉损害等不利后果，均由乙方承担全部赔偿责任。

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，甲方将及时报告区级财政部门。

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/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的/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/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

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。如协商不成的向甲方所在地有管辖权的人民法院起诉。

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。

附件：1.竞争性磋商文件

2. 承诺函

甲方：南京市浦口区人民政府星甸街道办事处（公章） 乙方：南京浦泉企业服务有限公司（公章）

地址：南京市浦口区汤泉街道三泉社区泰来组66号

法定代表人或授权代表

联系电话：

联系电话：

签订日期：

签订日期：

