

南京市政府采购合同（服务）

医院合同编号：NJKQ-TYFW2026

2026-006

项目名称：南京市口腔医院物业保洁（一标段）服务采购项目

项目编号：JSZC-320100-JZCG-G2025-0336

甲方（买方）：南京市口腔医院

乙方（卖方）：南京华盛物业管理有限公司

甲、乙双方根据南京市公共资源交易中心组织的南京市口腔医院物业保洁（一标段）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：南京市口腔医院物业保洁（一标段）服务采购项目

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）：按招标文件及投标文件执行。

1.4 履行时间（期限）：合同签订之日起三年；自2026年3月1日起，合同为一年一签；每年服务期满，甲方有权根据考核情况决定继续履行合同或终止合同，续签次数不超过2次，合同期限累计不得超过三年。

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。

1.7 其他

①员工工资：根据省级人社部门现行文件，员工月最低工资不得低于南京市最低标准。

②社会保险和公积金：乙方应按照国家《中华人民共和国社会保险法》等相关法律法规规定为员工缴纳养老、工伤、失业、生育、医疗等社会保险，缴费基数不得低于省级人社部门现行文件规定；乙方应按照国家《住房公积金管理条例》等相关法律法规规定为员工缴存住房公积金，缴存基数不得低于本市关于住房公积金缴存基数的相关规定。符合采购文件的需求，具体要求见招投标文件。

③法定节假日工资、超时工资和加班工资：员工工作时间和休息休假应符合《中华人民共和国劳动法》等法律法规规定，延长工作时间、休息日安排工作又不能安排补休以及法定休假日安排工作的，乙方应依法支付高于劳动者正常工作时间工资的工资报酬。符合采购文件的需求，具体要求见招投标文件。

④法定税费：乙方应依法缴纳税费。

⑤其他费用：《投标报价明细表》中乙方认为完成本项目物业管理服务可能产生的其他相关费用。

(2) 报价中还应包含以下费用，在《投标报价明细表》中列明，结算时按实支付：

①设备、机具、用具及易耗品费用（见附件）。设备、机具、用具及易耗品需满足服务实际需要以及甲方规定要求。

②服装费。所有服务人员统一服装，所有岗位各配备春秋两季两套长袖夏季两套短袖，冬季配备羽绒服一套，棉衣一套。

③大楼外墙清洗费。每年至少清洗一次。

④下水道疏通费，费用由乙方承担。

⑤厨余垃圾的处理、生活垃圾的拖运、有害垃圾、建筑垃圾以及化粪池清淤费用。费用由乙方承担。

⑥过节费：端午、中秋、春节三个传统假日乙方给前一个月当班不少于 20 天的员工发放（现金或实物）过节费。

⑦高温费：每年 6、7、8、9 四个月，乙方应给为每个月当班不少于 20 天的员工按国家相关标准发放高温费。

因乙方疏忽、计算错误，导致《投标报价明细表》中数据错误或缺漏的，自行承担相应责任

1.8 考核要求

（一）考核的方式

1、根据工作制定考核细则，本款下附，甲方对乙方履行合同情况、提供服务情况、人员工作情况进行定期或不定期考核。考核分为日常考核和终期考核，物业服务考核细则详见附件一。

2、日常考核由甲方物业管理部门负责，终期考核由甲方物业管理部门及使用部门负责。

（二）考核的结果

1、甲方每月对乙方进行日常考核，考核得分 85 分以上的为合格。考核得分为 85 分以下的视为乙方违约，乙方将向甲方支付一定数额的违约金，违约金将从甲方支付给乙方当月的物业服务费中直接扣除。详见表三：物业日常考核管理细分表

表三：物业日常考核管理细分表

第一档	80 分 ≤ 总分 < 85 分	扣除违约金 10000 元
第二档	75 分 ≤ 总分 < 80 分	扣除违约金 15000 元
第三档	70 分 ≤ 总分 < 75 分	扣除违约金 20000 元
第四档	60 分 ≤ 总分 < 70 分	扣除违约金 30000 元

2、当月考核分值低于 60 分，甲方有权停止支付物业服务费用，并有权单方面解除合同，全部责任及损失由乙方负责。

3、连续 2 个月考核分值低于 70 分或一年内累计 3 次考核分值低于 70 分的，甲方有权单方面解除合同，全部责任及损失由乙方负责。

4、物业终期考核：在合同期满前由甲方物业管理部门及使用科室对物业服务满意度及物业服务人员进行终期考核，其中物业管理部门的考核占60分，使用科室的考核占40分。考核结果与是否续签合同及其他奖励金（如果有）挂钩。

（三）其他考核内容

1、乙方配置至少1名项目管理人员，3名项目主管，管理人员由乙方自行按要求配置。本项目所需要157名工作人员，乙方应将本项目所有人员的劳务合法性证明、身份证复印件交甲方备案（原件备查）。项目经理和项目主管每周5天（周一到周五），每天8小时在项目现场，周末必须保证有2名管理人员在岗值班。

2、未按要求配备管理人员的，乙方违约，管理人员未按要求在现场的每检查发现一人/次，扣除违约金500元/人次。

3、乙方应自觉接受甲方及有关部门对合同履行情况的监督和考核，接受甲方的考核制度及奖惩制度的规定。

4、乙方因特殊原因需要更换项目管理人员的，应提前30天书面通知甲方。经甲方同意后方可更换，且更换人员要符合甲方要求，否则按违约处理。更换后的人员劳务合法性证明、身份证复印件送甲方备案（原件备查）。

5、甲方有权要求乙方更换不合格项目人员，乙方应按甲方要求在2周内完成更换，否则按违约处理。

6、岗位人员缺编处罚。乙方岗位人员缺编按以下方法扣罚：

（1）人员岗位配置表设定为157个岗位，如有人员因病事假、年假、产假等原因休息，乙方应即刻安排人员顶岗，空岗时间超过1天且不满10天的，扣除该岗位当月一半费用，空岗时间超过10天的，扣除该岗位当月费用，超过1个月的除扣除岗位费用以外，对乙方予以10000元/月的违约金扣除。如安排合同内人员顶岗，则只支付顶岗人员费用，缺岗人员费用在当月服务费中扣除。

（2）在缺编情况下，甲方于当月未予扣除并支付给乙方的物业服务管理费，须用于乙方员工额外承担工作量费用。乙方不得因此克扣该部分费用，留为公司利润。

7、所有在甲方处工作的物业工作人员，其司职的岗位必须相对固定，不得随意转岗、流动、如果变化，乙方需提前和甲方物业管理部门沟通，说明原因经甲方同意后方可调换。若发现乙方在甲方不知情的情况下随意调岗、轮转、变更各岗位（工作地点）的人员，以及甲方在检查过程中发现物业服务人员有缺岗、脱岗现象，每检查发现一人/次，处罚1000元/人次。

8、对乙方的投诉并经核实确认为有效投诉的，甲方扣除乙方服务费2000元/次。乙方若有其它违规行为，视情节轻重给予2000-10000元的经济处罚。

9、对于乙方物业服务人员出现不符合招标文件规定行为的，扣除服务费200-500元/人次；情节严重者，扣除该物业服务人员当月劳务费用，并立即调离甲方单位。乙方不符合招标文件要求的行为应立即予以整改，并视情节轻重给予2000-10000元的经济处罚。经考评为不合格，乙方无法按要求整改并经甲方沟通无效的，甲方有权单方面终止合同。

10、乙方在合同期间及服务过程中，造成损失或重大影响时，甲方有权从合同款项中直接扣除。乙方造成重大责任事故或恶劣社会影响，甲方将通过法律程序维权，甲方可无条件终止合同。

11、甲方对乙方每月服务质量的考核结果作为支付合同款项的依据，考核

所扣费用从当月的服务费中扣除。

12、对甲方检查考核出不合格，第三方满意度调查、行风暗访存在问题或扣分的。处以 300—500 元，2 次以上 1000—2000 元。

13、乙方人员在医院工作期间发生吵架、斗殴、盗窃、故意损坏甲方公物等违法违纪行为，视情况处罚 300—3000 元，甲方有权要求撤换人员，情况严重造成影响或经济损失的，一切由乙方承担，甲方有权保留追责的权利。

14、乙方人员不服从甲方管理的，不配合工作或工作推诿敷衍，处罚 300—500 元，情节严重的，书面通知乙方立即撤换。

15、对乙方人员在工作过程中，违反感控要求，处罚 200—500 元。

16、值班人员没按照甲方规定要求，脱岗的或迟到早退的，处罚 300—500 元。

17、乙方管理人员对工作中出现的问题或漏洞，或安全等问题，瞒报漏报，处罚 200—500 元。

18、在甲方上级领导检查或大型活动中，乙方人员配合不好，或工作存在失误，产生不良影响的，处罚 500—2000 元。

19、乙方招聘所有新员工入职，没经甲方审核的，处罚 500—2000 元。

二、合同金额

2.1 本合同金额为（大写）：柒佰零壹万零柒佰捌拾元陆角伍分
（7010780.65 元）人民币/年。

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 7 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 甲方于合同签订后支付年度合同款的 10%作为预付款，该预付款在支付合同款时分次扣回。合同款按月考核合格后支付，甲方在接受服务的次月起，每月根据考核结果支付上月服务费用，考核扣除的费用从应支付的款项中扣除。
- 8.1.2 满足合同约定支付条件的，甲方收到乙方发票后 15 个工作日内，将资金支付到合同约定的乙方账户。
- 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。
- 8.3 付款条件：（1）本合同项下的采购资金由甲方支付，乙方向甲方开具合法票据，通过信函或当面送达甲方，发票不得由第三方代开，乙方未提供合法票据的，甲方有权拒绝支付合同款项，产生的损失由乙方承担。（2）乙方开具的发票上的技术服务名称须与合同所列示的内容完全一致，否则甲方有权拒收发票，由此引起的一切责任由乙方负责。（3）每月物业费用的结算。合同签订后，甲方在乙方开始提供管理服务之次月 10 日之前（遇法定节假日顺延）完成考核事项，30 日之前向乙方支付上月的物业费用。物业项目服务中的人员物业服务费用，由甲方在合同人编数量范围内，按照乙方提供服务的实际员工数量，并根据不同的人工费用标准进行结算。除本合同 14.4 其他中所述价格调整因素外，在实际工作中超合同人编用工产生的费用甲方不再予以支付。（4）乙方承担费用的结算方式。由乙方承担的办公用品费用由乙方自行承担，或由甲方代购（代维、代修）后从当月应付乙方的管理服务费中扣除，包括但不限于：办公用电脑及耗材、打印设备及耗材，办公用桌椅及各类办公用品，办公场所的装饰及修缮（不包括结构性修缮），办公水电及其他。（5）甲方对乙方物业费用的审核权。甲

方有权审核乙方就本服务项目招录员工的工资性收入发放及员工社保费用缴纳的情况,包括但不限于员工工资性收入、按国家规定上缴的员工“五险一金”等,乙方须予以积极配合。

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乙方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、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 20% 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,同时甲方有权扣留全部履约保证金。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 20% 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,同时乙方应向甲方支付合同总款 20% 的违约金。

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)。

11.6 乙方响应属虚假承诺,或提供的服务不能满足投标(响应)文件要求,或是由于乙方的过错造成合同无法继续履行的,乙方履约保证金不予退还外,还应向甲方支付不少于合同总价 30%赔偿金。

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 本合同正本一式伍份,具有同等法律效力,甲方叁份、乙方贰份。

14.4 其他:

1. 合同总价包含乙方按合同完成管理及服务需要的所有费用,包括但不限于所有员工工资、员工缴纳的社会保险、津补贴、夜班费、节日福利费、各类加班费、病假人员替班工资、夏季高温费、特殊人员体检费、服务所用材料消耗费、培训费、工具、设备购置及维护费用、服装与装具费、离职补偿费、管理费、营业利润、应缴的税费、甲方各种会议服务费用、其它相关费用等。乙方员工工资、工作时间不得违反南京市对于最低工资标准、每月最作时间的相关规定,乙方员工必须按照《劳动法》、《劳动合同法》等有关法律、法规交纳相应社会保险,合法用工。乙方劳资纠纷由乙方自行处理解决,并由其按《劳动法》相关规定给予劳动者补偿,该费用由乙方承担。

2. 合同总价包括 2026 年南京市最低工资标准上调费用,第一年合同期内总价不予调整。以下情况除外:(1) 合同期内甲方如增加服务范围或项目,应在双方协商一致后签订补充协议,甲方将依据本项目乙方投标时各工种费用标准,并依据实际核定增加的人员数量支付增加部分的合同费用,但该部分金额不得超过合同总金额的百分之十。(2) 合同执行期内,除新增服务范围外,附件“物业服务人员配置数量”表中的人员数量不予调增;如遇甲方根据实际情况需要减岗的,乙方应无条件配合甲方减少相应岗位,甲方支付给乙方的合同金额也应随之做出相应调整,以反映上述变化。(3) 如果本项目第一年合同期满,经甲方考核合格后决定续签合同的,若续签合同期内南京市调整最低工资标准,导致乙方员工

社保缴费基数增加的，甲方承担企业应缴纳部分的差额（以南京市人社局公布的缴费基数调整比例为依据），乙方承担员工个人缴费部分的差额。调整后员工月工资总额（含社保个人缴费）不得低于南京市最低工资标准。

3. 如遇突发事件、医疗纠纷、重大疾病救治、灾害预防、火灾扑灭、暴雨、暴雪、重大事故的急救或安全检查时，乙方应配合有关部门执行任务，并指定专职人员协助工作，直至完成。在服务期内乙方遇到医院重大活动、各类检查（如上级部门来院检查等），乙方应无条件配合甲方，服从甲方相关安排（包括人员配置、工作要求等），除甲方指令以外，不另行支付加班费用，具体加班费用由当年度最低工资标准测算。

4. 乙方应完善安全质量保证措施，如因乙方及其员工安全责任或义务履行不到位，引起甲方、乙方或合同外其他方人身伤害、机器损毁以及财产损失等，由乙方承担一切后果及责任，包括但不限于赔偿责任及由此对甲方、乙方、合同外其他方造成的影响等。

5. 乙方保证提供的服务不存在任何法律纠纷，且甲方在使用该服务以及其中的任何一部分时，不侵犯任何的专利权、商标权、工业设计权或其他知识产权，如收到来自第三方的侵权诉讼或索赔，所有责任及由此造成的损失由乙方承担。

6. 乙方在服务期间发生物资损坏，乙方自费予以修复。如乙方保护措施不到位，造成甲方任何财产损失的，乙方负责照价赔偿及修复。

7. 乙方应依法和所招聘的劳动者签订劳动合同，乙方必须严格按照法律规定，向乙方人员及时、足额发放劳动报酬，履行办理社会保险、提供良好的工作环境。甲方与乙方所招聘的劳动者不存在劳务派遣或用工管理关系，由此发生的劳动争议一概与甲方无关。

8. 乙方发生下列违约行为，应按合同总额 20% 的比例向甲方支付违约金。（1）乙方未能对获得的甲方信息永久保密或乙方有其他不正当使用、泄露甲方信息的违约行为。（2）乙方在甲方提供相关服务的技术人员，未经甲方同意或未按甲方要求给甲方造成损失的。

9. 乙方有下列情形之一的，甲方有权单方直接解除合同，且乙方应向甲方应支付合同总金额 20% 的违约金：（1）未经甲方书面同意，将本合同约定权利义务部分或全部转让给第三方；（2）合同履行过程中出现侵犯他人合法权益的事项，包括但不限于知识产权、人身财产权益等；（3）未履行合同信息保密和使用约定的；（4）未履行本合同约定义务的，经甲方催告后 7 日内，仍未整改的；（5）乙方的物业服务考核月得分低于 60 分的或连续 2 个月考核分值低于 70 分或一年内累计 3 次考核分值低于 70 分的。

10. 乙方出现违约行为并承担违约责任时，甲方有权从应支付给乙方的合同款项中直接扣除违约金、赔偿金等所有违约责任费用；合同款项不足以扣除的，乙方应在收到甲方通知后的 7 日内予以补足，乙方每逾期一天补足相关费用的，应按每天 2000 元标准支付违约金。乙方交付的各项违约金并不影响乙方继续履行本合同的其他各项义务。

- 11、因乙方上述违约行为给甲方造成损失（包括甲方所有直接和间接损失），如果违约金不足以补偿该损失部分的，甲方有权继续要求乙方赔偿甲方所有实际损失。
- 12、未经甲方事先书面同意，乙方不得以甲方的名义开展任何活动。
- 13、如甲方依法或依照约定提前解除本合同，乙方应在接到甲方书面通知后 15 日内办理物业退场及交接手续，否则视为乙方违约。
- 14、乙方物业员工脱岗不足半个月的，扣除一半的月服务费，超过半个月以上的扣除当月的服务费。
- 15、乙方需按法律规定给员工缴纳五险一金，员工自愿放弃或者不符合缴纳条件的除外，此部分人在甲方在支付服务费时需扣除相关五险一金费用。
- 16、周日必须保证有 1 名管理人员在岗值班。
- 17、本项目经理一经确定，必须在本项目服务至少一年，未经甲方同意不得随意更换，否则甲方有权予以相应处罚。项目经理未经允许离职，对乙方处以 5000 元处罚，每缺岗 1 天，扣除 2000 元违约金，替换的项目经理需满足甲方各项要求。

甲方：（公章）

地址：中央路 30 号

法定代表人或授权代表：

联系电话：025-83620164

乙方：（公章）

地址：秦淮区洪武路 38 号 1307 室

法定代表人或授权代表：

联系电话：13915932428

签订日期：2026.2.10