

第四章 企业报价折扣证明

第一节 企业报价折扣证明

中小微企业声明函（服务类项目）（采购包号：1）

本公司南京珈欣物业管理有限公司（联合体）郑重声明，根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库[2020]46号）的规定，本公司（联合体）参加江苏省政府采购中心组织的项目编号为JSZC-320000-**SCZX-K2024-0729**，（项目名称：2025年度江苏省省级及南京市党政机关、事业单位及团体组织物业管理服务框架协议采购）（采购包号：1）封闭式框架协议采购活动，服务全部由符合政策的中小微企业承接。相关企业（含联合体中的中小微企业、签订采购包意向协议的中小微企业）的具体情况如下：

1. 2025年度江苏省省级及南京市党政机关、事业单位及团体组织物业管理服务框架协议采购（标的名称），属于物业管理（供应商填写征集文件中明确的所属行业）行业；承接企业为南京珈欣物业管理有限公司（企业名称），业人员44人，营业收入为372.16万元，资产总额为533.96万元，属于（中型企业 小型企业 微型企业）；

以上企业，不属于大企业的分支机构，不存在控股股东为大企业的情形，也不存在与大企业的负责人为同一人的情形。

本企业对上述声明内容的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任

企业名称（加盖CA电子公章）：南京珈欣物业管理有限公司

日期：2025年1月14日

备注：

1. 从业人员、营业收入、资产总额填报上一年度（2024年）数据，无上一年度数据的新成立企业可不填报。

2. 专门面向中小微型企业采购的项目，供应商如不提供此声明函，则不能通过资格审查；非专门面向中小微型企业采购的项目，供应商如不提供此声明函，价格将不做相应扣除。

3. 供应商应对照《工业和信息化部、国家统计局、国家发展和改革委员会、财政部

关于印发中小企业划型标准规定的通知》（工信部联企业[2011]300号）《国家统计局关于印发〈统计上大中小微型企业划分办法（2017）〉的通知》（国统字〔2017〕213号）的规定，供应商自行勾选承接企业的企业规模类型。

4、物业管理。从业人员 1000 人以下或营业收入 5000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 300 人及以上，且营业收入 1000 万元及以上的为中型企业；从业人员 100 人及以上，且营业收入 500 万元及以上的为小型企业；从业人员 100 人以下或营业收入 500 万元以下的为微型企业。

请响应供应商认真据实填写，如有虚假的，按照政府采购相关规定处理。

第一节 企业其他资料证明

一、企业简介

公司概况



公司简介

一、基本情况

南京珈欣物业管理有限公司成立于 2018 年，注册资金 1500 万，坐落于南京市江北新区邻里服务中心。是一家专业的物业服务机构，为企事业单位、社会提供劳务服务、企业管理咨询等专业服务。

2018 年公司成立南京珈欣物业管理有限公司。主营业务扩展到物业管理、保洁服务、会务服务等方面。伴随业务的快速发展，目前物业托管面积已有 30 余万多平方米。

公司秉承作风严谨，态度诚恳，形式多样，价格实惠的服务理念；开发人力资源库，筛选素质优良人员，按照岗位需求，严格选派服务技能等级高的人员为客户提供覆盖面广的职业服务。公司以良好的信誉，为社会提供保洁、门卫、厨师、驾驶员、水电（维修）工、

护工、消防监控及绿化养护工等一切所需后勤辅助人员，赢得了客户的一致好评。

公司依法管理，通过专业化的管理，不仅按照国家法律法规的规定给工作人员提供缴纳养老保险和医疗保险等保障，还通过完善公司制度为员工提供更多的福利和发展空间。公司力行“用好现有人才、稳住关键人才、吸引急需人才、储备未来人才”的人才理念，引领全体员工为美好的未来共同开拓。

二、企业文化

- 1、企业宗旨：服务客户、赢得客户、留住客户。
- 2、企业价值观：敬人、敬业、创新、高效、求实、奉献。
- 3、企业精神：诚信为本、创新为魂。
- 4、企业目标：以诚为德，以和为贵，以仁为本。
- 5、企业人才理念：用好现有人才、稳住关键人才、吸引急需人才、储备未来人才。

三、企业发展规划

1、公司定位

公司为企事业单位的提供物业管理、单项保洁、人力资源服务；旗下公司分工明确、相互协作，为公司的发展共同努力：

- 1) 物业公司专注于商务写字楼、住宅、商铺等场所的物业服务。
- 2) 家政公司专注于各企事业单位、商业项目、公共场所的保洁单项服务，提供开荒保洁、外墙清洗等各项服务。
- 3) 人力资源公司立足人力资源服务开发，为企事业单位提供派遣、

包干、外包服务

2、公司优势

公司具有全委托物业项目、大型单项保洁项目、人力资源外包、派遣项目、长期外墙清洗服务经验，能满足客户各种需求。公司拥有专业的管理团队，能充分保证服务质量，使服务达至既定目标；旗下公司配合紧密、互补互助，能为客户提供全方位的专业服务。公司能够以先进的管理模式、科学的管理方案，有效地提高管理服务效率，降低管理成本，创造盈利的空间。

二、企业资质

（一）注册资本与实缴

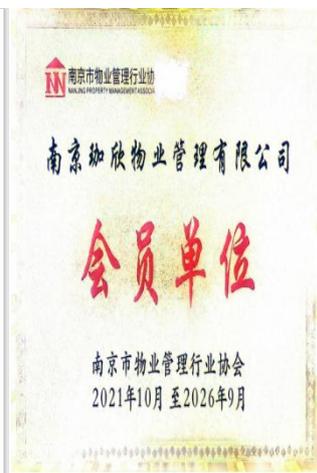
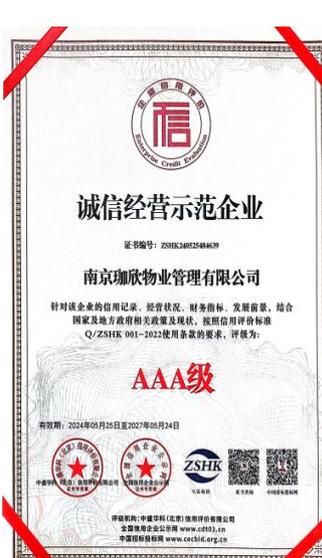
为向甲方提供**服务保障**，我司特意增加注册资本，目前注册资产**1500 万**，实缴**500 万**。

注册资本

(二)、三体系认证证书及营业执照



(三)、AAA级认证证书、南京物业管理会员单位



(四)、行政权力事项办结通知书

南京市公安局 行政权力事项办结通知书

宁公(行)权结字(2022)0061号

南京瑞欣物业管理有限公司：

对你(单位)提出的 自行招用保安员单位备案
行政权力事项申请,经审查, 申请材料齐全,符合法律规定
,根据 《保安服务管理条例》(国务院564号)《中华人民共和国行政许可法》
已办结。



申请人: (签名或盖章)



2022年3月17日

本通知书一式两联,一联送申请人,一联存档。

二、企业业绩资料

(一) 供应商业绩一览表

序号	项目名称	服务单位	合同金额 (元)	合同时间	备注
1	绿色灯塔项目 物业管理合同	南京江北新区管 理委员会综合行 政执法局	70338.47	2024.7.1-2025.6.30	
	绿色灯塔项目 物业管理合同	南京江北新区文 化体育发展中心	299252.28	2024.7.1-2025.6.30	
2	物业管理服务 合同	南京江北新区产 业投资集团有限 公司	326820.6	2024.1.13- 2025.1.12	
3	劳务服务外包 协议	南京康友医疗科 技有限公司	500000	2024.4.1-2025.3.31	
4	服务外包合同	南京药石科技股 份有限公司	5000000	2025.1.1- 2027.12.31	

1、融媒体物业合同

合同编号：

甲方：南京江北新区管理委员会综合行政执法局

乙方：南京珈欣物业管理有限公司

根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》等法律法规的规定，甲乙双方经友好协商签订本合同。

第一条 物业管理范围及服务事项

1、物业管理范围

- (1) 物业类型：办公楼
- (2) 座落位置：南京市江北新区高新区宜景路10号三楼
- (3) 建筑面积：1027.19平方米

2、合同期限

本合同期限为1年，自2024年7月1日起至2025年6月30日止。

3、服务内容：综合管理、会务、安保、保洁等服务。具体以甲方《物业服务考核办法（暂行）》为准。

第二条 管理服务费用

- 1、本年度物业管理费用总计为：70338.47元人民币
- 2、本合同费用总金额包含应缴纳的税款及物业管理工作产生的相关所有费用。

3、乙方对甲方的区域内设备、设施维修与养护，及其他特约服务，采取成本核算方式，按实际发生费用计收，所需经费由甲方承担。

4、房屋建筑（本体）设施设备的维修、养护与更新改造，由甲方提出方案，经双方议定后签订《补充合同》并实施，所需经费由甲方承担。

第三条 组成本合同的有关文件

下列关于南京江北新区管理委员会综合行政执法局的《物业服务考核办法



（暂行）》是本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

第四条 双方权利义务

1、甲方有权利按本合同及相关附件的条款要求乙方提供相应的服务，甲方有权制止乙方违反《物业考核办法（暂行）》的行为，乙方应当严格按照上述文件的标准履行。

2、乙方应保证为甲方提供的服务内容任何一部分时不受第三方提出侵犯其专利权、版权、商标权或其他权利的起诉。一旦出现侵权，乙方应承担全部责任。乙方应自觉接受并配合甲方对项目资金及绩效审核活动。

3、乙方及乙方工作人员在甲方地点工作的，应当自觉遵守甲方内部规范，配合甲方日常工作活动。提供服务时应依照合同约定自觉遵守相关规定及《物业服务考核办法（暂行）》，接收甲方的监督和考核验收。

第五条 质量保证

乙方提供的服务必须全部达到合同约定及相关附件的各项要求以及法律法规以及政府文件中的强制性标准。

第六条 服务考核

物业服务考核相关事宜，以附件《物业服务考核办法（暂行）》为准。

第七条 合同款支付

1、本合同项下所有款项均以人民币支付。

2、付款条件：

(1) 甲方每半年支付一次，以合同总价的 50% 结算；

(2) 甲方依据合同及相关考核标准实施考核，并根据考核结果核定支付费用；

用；

(3) 甲方于下半年前第一个半年服务周期结束后 60 天内以及全服务周期完成后的 60 日内分别完成前、后半年的考核与结算工作。

3、甲方每次付款前，乙方均应办理相应的手续并提供相应额度的发票；若因乙方未能提供发票导致甲方不能按期付款，甲方对此不承担迟延付款责任。

4、合同价款由甲方转账至乙方指定账户，

户名：南京珈欣物业管理有限公司，

账号：541772212213，开户行：中行高新支行。

第八条 违约责任

1、甲方无正当理由拒绝验收或拒付款的，甲方向乙方偿付合同总价的5%违约金。

2、甲方未按合同规定的期限向乙方支付合同款的，每逾期1天甲方向乙方偿付欠款总额的5%滞纳金，但累计滞纳金总额不超过欠款总额的5%，甲方因财政审批迟延的除外。

3、乙方违反本合同约定的，《物业服务考核办法（暂行）》有约定的按该办法约定处理并承担违约责任。约定违约金不足以弥补甲方损失的，乙方应当补足甲方实际损失。办法没有约定的，乙方应当赔偿违约给甲方造成的实际损失。

4、乙方在承担违约责任后，仍应继续履行合同规定的义务（甲方解除合同的除外）。甲方未能及时追究乙方的任何一项违约责任并不表明甲方放弃追究乙方该项或其他违约责任。

5、乙方虚假承诺，或经权威部门检测提供的服务不能满足要求，或是由于乙方的过错造成合同无法继续履行的，乙方应向甲方支付不少于合同总价30%赔偿金。

第九条 合同的变更和终止

1、本合同一经签订，除法律规定或本合同或《物业服务考核办法（暂行）》有特别约定外，甲乙双方不得擅自变更、中止或终止合同。

2、除发生法律规定的不能预见、不能避免并不能克服的客观情况外，甲乙



双方不得放弃或拒绝履行合同。如乙方放弃或拒绝履行合同，在三年内不得参加甲方组织的采购活动。

第十条 合同的转让

乙方不得擅自转让其应履行的合同义务。

第十一条 争议的解决

1、因履行本合同引起的或与本合同有关的争议，甲、乙双方应首先通过友好协商解决，如果协商不能解决争议，则采取以下第（1）种方式解决争议：

- （1）向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼；
- （2）向南京仲裁委员会按其仲裁规则申请仲裁。

2、在诉讼期间，本合同应继续履行。

第十二条 诚实信用

乙方应诚实信用，严格按照合同及相关承诺履行，不得向甲方进行商业贿赂或者提供不正当利益。

第十三条 合同生效及其他

- 1、本合同自双方签字盖章之日起生效。
- 2、本合同一式陆份，甲方、乙方各执叁份。
- 3、若因江北新区规划、甲方职能调整、政府行政命令或其他不可归责于甲方或乙方的原因导致合同无法继续履行时，甲方可提前终止本合同，各方同意物业费按实际服务时间及面积结算。
- 4、本合同应按照中华人民共和国的现行法律进行解释。

1. 2. 3. 4. 5. 6.

(此页无正文)

甲方: _____ (盖章)

代表人: 王作文 (签字)

电 话: _____

开户银行: _____

帐 号: _____

乙 方: 南京珈欣物业管理有限公司 (盖章)

代表人: 胡 (签字)

电 话: _____

开户银行: 中行高新支行

帐 号: 541772212213

有限公司

绿色灯塔项目管理服务项目
物业管理服务合同

合同编号：_____

项目名称：绿色灯塔项目管理服务项目

采购单位：南京江北新区文化体育发展中心
（南京江北新区融媒体中心）

成交单位：南京珈欣物业管理有限公司

签订日期：_____年____月____日

合同编号：

采购人（以下简称甲方）：南京江北新区文化体育发展中心（南京江北新区融媒体中心）

成交单位（以下简称乙方）：南京珈欣物业管理有限公司

根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》等法律法规的规定，甲乙双方按照采购结果签订本合同。

第一条 物业管理范围及服务事项

1、物业管理范围

- (1) 物业类型：办公楼
- (2) 座落位置：南京市江北新区高新区宜景路10号
- (3) 建筑面积：4370.14平方米

2、合同期限

本合同期限为1年。自2024年7月1日起至2025年6月30日止。

3、服务内容：“绿色灯塔”项目综合管理、会务、安保、保洁等服务。
具体以甲方招标文件及乙方响应文件中为准。

第二条 管理服务费用

1、本年度物业管理费用总计为：小写299252.28元人民币大写贰拾玖万玖仟贰佰伍拾贰元贰角捌分

2、本合同费用总金额包含应缴纳的税款。

3、乙方对甲方的区域内设备、设施维修与养护，及其他特约服务，采取成本核算方式，按实际发生费用计收，所需经费由甲方承担。

4、房屋建筑（本体）设施设备的维修、养护与更新改造，由甲方提出方案，经双方议定后实施，所需经费由甲方承担。

第三条 组成本合同的有关文件

下列关于南京江北新区文化体育发展中心（南京江北新区融媒体中心）（甲方）采购 号采购文件和有关附件是本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

第四条 双方权利义务

1、甲方要求权利按本合同及招标文件、响应文件的条款要求乙方提供相应

的服务，乙方应当严格按照上述文件的标准履行。

2、乙方应保证为甲方提供的服务内容任何一部分时不受第三方提出侵犯其专利权、版权、商标权或其他权利的起诉。一旦出现侵权，乙方应承担全部责任。乙方应自觉接受并配合甲方对项目资金及绩效审核活动。

第五条 质量保证

- 1、乙方提供的服务必须全部达到项目采购文件的各项要求以及法律法规以及政府文件中的强制性标准。
- 2、乙方提供的服务必须符合采购文件中各项承诺要求。

第六条 服务考核

- 1、物业服务考核相关事宜，以采购文件中《物业服务考核暂行办法》为准。

第七条 合同款支付

- 1、本合同项下所有款项均以人民币支付。
- 2、本合同项下的采购资金由甲方自行支付。甲方每半年支付一次，按照最终中标价均摊到每月每平方的单价（元/m²/月）乘以使用面积结算
- 3、付款条件：
 - （1）最终中标价均摊到每月每平方的单价 5.71 元/m²/月；
 - （2）甲方依据采购文件、合同及相关考核标准实施考核，并根据考核结果核定支付费用；
 - （3）甲方于下半年前第一个半年服务周期结束后 60 天内以及全服务周期完成后的 60 日内分别完成前、后半年的考核与结算工作。详细付款条件、考核标准及保证金支付见采购文件、响应文件以及双方签订的《物业服务考核暂行办法》。
- 4、甲方每次付款前，乙方均应办理相应的手续并提供相应额度的增值税发票；若因乙方未能提供发票导致甲方不能按期付款，甲方对此不承担延迟付款责任。
- 5、合同价款由甲方转账至乙方指定账户，
户名：南京珈欣物业管理有限公司，
账号：541772212213，
开户行：中行高新支行。

【合同专用章】
【中】
【行】
【印】
【0210】

第八条 违约责任

1、甲方无正当理由拒绝验收或拒付款的，甲方向乙方偿付合同总价的5%违约金。

2、甲方未按合同规定的期限向乙方支付合同款的，每逾期1天甲方向乙方偿付欠款总额的5%滞纳金，但累计滞纳金总额不超过欠款总额的5%，甲方因财政审批迟延的除外。

3、乙方违反本合同约定的，《物业服务考核暂行办法》有约定的按该办法约定处理并承担违约责任。约定违约金不足以弥补甲方损失的，乙方应当补足甲方实际损失。办法没有约定的，乙方应当赔偿违约给甲方造成的实际损失。

4、乙方在承担违约责任后，仍应继续履行合同规定的义务（甲方解除合同的除外）。甲方未能及时追究乙方的任何一项违约责任并不表明甲方放弃追究乙方该项或其他违约责任。

5、乙方虚假承诺，或经权威部门检测提供的服务不能满足采购文件要求，或是由于乙方的过错造成合同无法继续履行的，乙方应向甲方支付不少于合同总价30%赔偿金。

第九条 合同的变更和终止

1、本合同一经签订，除法律规定或本合同、采购文件、响应文件或《物业服务考核暂行办法》有特别约定外，甲乙双方不得擅自变更、中止或终止合同。

2、除发生法律规定的不能预见、不能避免并不能克服的客观情况外，甲乙双方不得放弃或拒绝履行合同。乙方放弃或拒绝履行合同，在三年内不得参加甲方组织的采购活动。

第十条 合同的转让

乙方不得擅自转让其应履行的合同义务。

第十一条 争议的解决

1、因履行本合同引起的或与本合同有关的争议，甲、乙双方应首先通过友好协商解决，如果协商不能解决争议，则采取以下第（1）种方式解决争议：

- （1）向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼；
- （2）向南京仲裁委员会按其仲裁规则申请仲裁。

2、在仲裁期间，本合同应继续履行。

第十二条 诚实信用

乙方应诚实信用，严格按照采购文件要求和承诺履行合同，不向甲方进行商业贿赂或者提供不正当利益。

第十三条 合同生效及其他

- 1、本合同自双方签字盖章之日起生效。
- 2、本合同一式陆份，甲、乙双方各执叁份。
- 3、若因江北新区规划、甲方职能调整、政府行政命令或其他不可归责于甲方或乙方的原因导致合同无法继续履行时，甲方可提前终止本合同，各方同意物业费按实际服务时间及面积结算。
- 4、本合同应按照中华人民共和国的现行法律进行解释。

(此页无正文，签字页。)

采购人：_____ (盖章)

代表人：_____ (签字)

电 话：_____

开户银行：_____

帐 号：_____

成交单位：南京珈欣物业管理有限公司 _____ (盖章)

代表人：梅子 _____ (签字)

电 话：15380973353 _____

开户银行：中行高新支行 _____

帐 号：541772212213 _____

2、厂房物业合同

物业管理服务合同

合同编号: 2024 JBT 019

甲方(业主方): 南京江北新区产业集团投资有限公司

乙方(物业方): 南京珈欣物业管理有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、国务院《物业管理条例》、《江苏省物业管理条例》、《南京市住宅物业管理条例》和相关法律、法规规定,甲乙双方在互惠互利、平等、协商一致的基础上,就20#、28#、29#厂房物业管理服务,订立以下合同条款。

第一章 物业管理服务概况

第一条 物业基本概况

- 1、物业名称: 20#、28#、29#厂房物业管理服务项目
- 2、项目概况

(1)项目建筑面积: 本项目共5栋单体建筑,总建筑面积约19541.67 m², 12栋面积2622.67 m²、20#厂房A面积约3200 m²、20#厂房B面积约3200 m²、28#厂房面积约2175 m²、29#厂房面积约8344 m²。

(2)水电系统;

(3)其他未单列的属于本项目所属区域内的内容。

第二章 服务内容与质量

第二条 在物业管理区域内,乙方提供的物业管理服务包括以下内容:

- 1、共用部位、共用设备的日常巡查维护和管理；
- 2、水电设施的日常巡查和维护；
- 3、环境卫生保洁服务；
- 4、车辆停放管理服务及外来车辆登记；
- 5、门岗值勤及保安服务；
- 6、物业服务方案及物业管理档案、资料的保管；
- 7、法规和政策规定及授权由物业管理公司承包的其他事项。

第三条 乙方提供的物业管理服务质量按附件四中所承诺的服务质量标准执行。

第三章 收费标准

第四条 收费标准

1、物业服务费用 27235.05 元/月，2024 年 1 月 13 日 -2025 年 1 月 12 日，物业服务费用 326820.60 元，大写：叁拾贰万陆仟捌佰贰拾元陆角整；合同总价为固定价格，包括乙方履行合同所必须的所有费用，包括但不限于人员工资、加班费、奖金、管理费、服装、工具、通讯、胸卡、各种保险、利润、税金、合同内包含的所有风险、责任等各项相关费用。

在签订本合同后，因法律、法规发生变化引起该物业管理服务费用变化，以及因物价变动、规范性文件发生变化等其他因素而引起服务费用变化，不作调整。

2、从本合同生效后，乙方每季度向甲方出具增值税专用发票，经甲方审核后，结合每月考核情况，按实际发生额支付季度物业费用。

第四章 物业的承接验收

第五条 甲、乙双方承接查验时，甲方移交物业共用部位、共用设施设备和共用场地、物业管理用房。

第六条 甲方应向乙方移交下列资料：无

第七条 甲方交付使用的物业应符合国家规定的验收标准。

第五章 甲乙双方权利和义务

第八条 甲方权利和义务：

- 1、督促乙方制定并遵守本物业管理区域内各项规章制度；
- 2、甲方负责处理工程遗留问题；
- 3、提供物业管理用房给乙方在本合同期限内无偿使用，乙方不得改变用途；
- 4、对乙方的管理实施监督检查，每年全面进行一次考核评定，有权要求乙方对于管理不规范的地方进行整改。如因乙方管理不善，造成重大经济损失或管理失误，可要求乙方赔偿损失；

第九条 乙方权利和义务：

- 1、按照招标文件第四章《招标项目需求》委派具有岗位资格的人员履行本合同，负责提供物业管理服务；
- 2、根据有关法律、法规的规定和本合同的约定，向甲方收取物业服务费用；
- 3、及时向甲方汇报本区域内有关物业管理的重大事项和物业使用人违规行为；
- 4、接受甲方的监督检查，根据合同约定对不符合项及时整改并接受甲方处罚；

5、结合本物业的实际情况，编制物业管理服务方案、日常运行管理计划；建立物业管理档案并负责及时记载有关变更情况；

6、本合同终止时，乙方必须向甲方移交原委托管理的全部物业及各类管理档案、财务等材料。

7、法律、法规、规章规定的由乙方承担的责任。

第六章 违约责任

第十条 甲方违反本合同的约定，致使乙方遭受损失的，由甲方按照合同约定或协商赔偿相关损失。

第十一条 乙方的管理服务达不到本合同约定的服务内容和质量标准给甲方造成损失的，应当承担全部的赔偿责任。

第十二条 以下情况乙方不承担责任：

- 1、因不可抗力导致物业管理服务中断的；
- 2、因维修养护物业共用部位、共用设施设备需要，且事先已告知甲方，暂时停水、停电、停止共用设施设备造成损失的；
- 3、因非乙方责任出现供水、供电、供气、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍造成损失的；
- 4、因甲方未及时缴纳供水、供电、供气、通讯、有线电视等费用而导致服务中断或受到影响的。

第七章 合同期限

第十三条 本合同期限自 2024 年 1 月 13 日起至 2025 年 1 月 12 日止，本合同甲乙双方盖章后按签署日期时间生效。

第十四条 本合同期满前一个月，甲乙双方可重新商定续签合同事宜。若任何一方不愿意续签合同也应在合同到期前一个月通知对方。

第十五条 若乙方提供的物业管理服务不符合本合同约定，甲方可提前通知乙方解除本物业服务合同，乙方收到甲方解除合同的通知之日即发生合同解除的效力。本合同终止（或解除）时，乙方应将物业管理用房、物业管理相关资料等属于甲方所有的财物及时完整地移交给甲方。若因乙方的原因造成甲方损失的，乙方负责赔偿。

第八章 相关事项

第十六条 物业保安、保洁等人员服装由乙方提供。

第十七条 本合同附件视为本合同一部分，与本合同具有同样效力。

附件一：年度物业服务费用测算。

附件二：服务承诺。

附件三：物业管理服务质量考核规定。

附件四：物业管理服务质量标准。

附件五：月度考核办法

附件六：年度考核办法

第十八条 本合同未尽事宜，甲乙双方可另行以书面形式签订补充协议逐步完善，补充协议与本合同具有同等法律效力。

第十九条 合同履行期间，房产如遇政府征收拆迁等，甲方提前书面通知乙方并据实结算物业费用，乙方无条件撤离项目现场。

第二十条 本合同在履行中发生争议，由甲乙双方友好协商解决。协商不成，可交由甲方所在地法院诉讼管辖。

第二十一条 本合同正本一式肆份，各执贰份，甲乙双方盖章后立即生效。

甲方（业主方）：南京江北新区产业集团投资有限公司

经办人：赵国峰

时间：2024年11月16日



乙方（物业方）：南京珈欣物业管理有限公司

经办人：于晓

时间：2024年1月10日



3、康友物业管理合同

劳务服务外包协议

甲方：南京康友医疗科技有限公司（以下简称甲方）
乙方：南京珈欣物业管理有限公司（以下简称乙方）

经甲乙双方协商一致，甲方将：南京康友医疗科技有限公司办公楼（实验室及办公区域）的保洁服务外包给乙方，由乙方按照甲方核定给乙方的服务内容、服务质量、工作量、总定额费用，完成相关服务任务。甲乙双方本着友好协商的原则，达成如下协议：

一、保洁服务内容及服务质量标准

1、乙方需按甲方要求提供如下服务内容：公司现有办公室、卫生间及其他指定区域的桌面、地面、室内墙壁、玻璃门等清洁、保洁工作。

2、工作质量：

(1)、乙方必须每天定时对上述保洁服务的区域范围进行清洁打扫；

(2)、乙方对所保洁的公共部位必须做到地面无纸屑、灰尘、垃圾等杂物，墙壁无蜘蛛网及污渍，玻璃门、办公桌椅、办公室栏杆及隐蔽区域、卫生间等无灰尘污渍，厕所无异味；

二、劳务服务外包协议时间及地点：

本协议自 2024 年 4 月 1 日至 2025 年 3 月 31 日止。

服务地点：南京市江北新区药谷大道 11 号加速器二期 03 栋

三、劳务服务外包费用计算及支付：

1、按上述服务标准完成劳务外包工作量，工资标准参见附表 1。

2、甲方每月对乙方劳务外包服务标准进行考核，若有处罚扣款款项，从支付下月费用中扣除。

3、甲方每月对乙方劳务外包服务内容及工作量进行审核，审核后，甲方在收到乙方发票后的 2 个工作日内以银行转账形式向乙方支付费用。

四、甲方的权利和义务：

乙方不能完成劳务外包服务任务，提供的服务质量达不到甲方要求，或乙方人员违反甲方有关规定的，甲方有权采取以下措施：

1、限期要求乙方更换不称职的人员；

2、有经济处罚权；

3、因乙方过失造成甲方经济损失的，甲方有权要求乙方进行赔偿；

4、甲方负责提供必要的工具、设备等，根据甲方要求若需要乙方服务人员统一服装，则由甲方配置；

5、甲方向乙方提供保洁工具存放处；

6、协议期间，如果乙方服务人员的工资及社保（如有此项内容）遇政策性调整，甲方应对乙方服务人员的工资及社保，经核实后做出相应的调整。

7、协议期间，如有国家政策性调整税务政策时，甲方经核实后要乙方劳务外包费用做出相应的调整。

五、乙方的权利和义务：

- 1、乙方可根据劳务外包服务的工作岗位、服务标准等要求，自主选派人员到甲方提供服务，对于甲方更换人员的要求，乙方应按甲方的要求予以落实。
- 2、乙方应按照甲方要求，对安排到甲方的乙方人员就职业道德、岗位知识技能和有关规章制度等进行必要岗前培训，并要求乙方人员遵守甲方的有关规定。
- 3、乙方有权对甲方违反本协议的行为提出书面意见，进行交涉。
- 4、乙方人员在履行本职工作中，给甲方造成人身和财产损失的，由乙方负责承担相应的责任。
- 5、乙方工作人员应进行必要的业务培训和自我管理，发生安全等各类事故由乙方妥善处理。
- 6、乙方工作人员必须遵守甲方的各项规章制度，衣着整洁，需统一着装上岗的（甲方配置），维护甲方的形象。在工作时间内如发生违反甲方的规章制度，同意接受甲方处罚。
- 7、乙方应向甲方提供一份到甲方服务人员名单、身份证复印件、健康证明复印件。
- 8、乙方工作人员在履行本职工作中，发生工伤事故的均与甲方无关，乙方接到甲方通知后，按《工伤保险条例》办理申报和理赔事宜；在此期间必须安排其他合格的顶岗人员。

六、乙方应与所属人员签订劳动合同，承担所有与劳动关系相关法律责任，具体如下：

- 1、负责核发乙方人员的工资报酬；
- 2、负责乙方人员的日常管理、技能培训、考核奖惩；
- 3、依法办理劳动合同的订立、变更、终止和解除等事宜；
- 4、劳动法规定的其它义务。

乙方违反劳动法律法规，或未履行上述相关法定义务而产生的劳动纠纷，由乙方自行处理解决。

七、甲方与乙方发生的争议，双方应协商解决，协商不成而需提起诉讼的，应向甲方所在地人民法院提起。

八、如任何一方因特殊原因需变更、终止本协议，应提前 30 日书面通知对方。

九、本协议一式贰份，甲乙双方各执壹份。

甲方（盖章）：

代表（签章）：

2024 年 月 日



乙方（盖章）：

代表（签章）：

2024 年 月 日



4、药石科技物业管理

服务外包合同

合同编号：HTSP2024120012

甲方：南京药石科技股份有限公司
法定代表人：杨民民
地址：江苏省南京市高新区华盛路81号
联系人：贾来芝
联系电话：025-86918225

乙方：南京珈欣物业管理有限公司江北分公司
法定代表人：李强
地址：南京市江北新区大厂街道园西路180号B159室
联系人：梅宁
联系电话：15380973353

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规，甲、乙双方平等、自愿协商一致，就乙方向甲方提供【保洁】、【保安】服务相关事宜达成如下条款，以资信守。

第一条 服务的内容

乙方向甲方提供的服务内容如下：

1. 服务时间：

【保洁】每天工作时间自【7:00】到【16:30】，非工作日值班工作时间自【8:00】到【16:30】；如有特殊情况，以甲方通知为准，若产生相应加班费以甲方签署的加班费清单为准。

【保安】每天工作时间自为：全天24小时（轮班制）。

【成品库助理】一周工作5天，周末双休，其中2人每天工作时间【9:00-17:30】，1人每天工作时间【9:30-18:00】，其他时间根据本人意愿，以打卡时间为准。

2. 服务标准：【保洁工作范围、工作标准】等详见附件1；【保安工作范围、工作标准】等详见附件2；【成品库助理工作范围、工作标准】等详见附件3。

3. 服务地点：保洁【四期总部/中丹园/科技岛/学府路】；保安【四期总部/科技岛/学府路】；成品库助理【四期总部】
4. 服务人员：【保洁】人员名单详见附件 4，【保安】人员名单详见附件 5，【成品库助理】人员名单详见附件 6，如人员发生变动，需提交最新人员名单至甲方，并由甲方指定联系人签字确认后生效，即可作为费用支付凭证；

第二条 服务期限

乙方提供的【保洁】服务期限自【2025 年 1 月 1 日】起至【2027 年 12 月 31 日】止。

乙方提供的【保安】服务期限自【2025 年 1 月 1 日】起至【2027 年 12 月 31 日】止。

第三条 双方联系人

(1) 甲方指定【蒋乐乐】为保洁项目的联系人，双方之间关于服务事项的信息传递均通过该联系人进行。甲方联系人的联系方式为：【15951610332】。

甲方指定【李长飞】为保安项目的联系人，双方之间关于服务事项的信息传递均通过该联系人进行。甲方联系人的联系方式为：【13770884785】

甲方指定【高京】为仓库人员外包服务项目的联系人，双方之间关于服务事项的信息传递均通过该联系人进行。甲方联系人的联系方式为：【13401961879】。

(2) 乙方指定【韦萍】为保洁及成品库助理项目的联系人，双方之间关于服务事项的信息传递与交流均通过该联系人进行。乙方联系人的联系方式为：【13813037538】。

乙方指定【李如荣】为保安项目的联系人，双方之间关于服务事项的信息传递与交流均通过该联系人进行。乙方联系人的联系方式为：【13905158407】。

(3) 任意一方如需更换联系人需提前 5 个工作日书面通知对方，否则由此引发的一切责任均由违约方承担。

(4) 如果附件 1 和附件 2 工作范围及工作标准有变更，以甲方最新确认的版本为准。

第四条 服务费用及支付

1. 服务费用由甲方支付到乙方指定银行账户。

账户信息如下：

户名：南京珈欣物业管理有限公司江北分公司

账号：550877358971

开户行：中国银行南京市建邺支行

2. 服务费用按月支付，乙方应于次月 3 日将上一月的费用明细送达甲方（需同时递交纸质版及电子版）。甲方应在收到后 5 个工作日内予以确认或提出异议，如 5 个工作日内甲方没有确认或提出异议，视为已经确认。乙方应在甲方确认后开具增值税专用发票，甲方在收到发票后 5 个工作日内付款。
3. 劳务服务外包固定费用结算标准见附件 5 和附件 6。
4. 甲方承担乙方服务人员除基本工资以外的，每月发生的“加班费”、“午餐或晚餐误餐补贴”等费用，如发生，具体结算费用标准详见附件 7 和附件 8。
5. 社保费用按实际缴纳人数及金额结算，乙方每月提供社保明细单给甲方确认，同时提供未缴纳社保人员的保险证明。
6. 乙方提供在职服务人员保险证明。

第五条 双方的权利义务

1. 甲方应当遵守以下权利、义务：

- (1) 甲方为乙方提供履行本合同所需要的工具及其他物品；
- (2) 甲方有权对乙方提供服务的人员进行监督、指导，对其不规范行为有权指明并要求改正；
- (3) 甲方保证依法用工，提供安全的工作岗位；
- (4) 甲方制定出相关“日常保洁范围及保洁标准”以及“日常保安范围及保安标准”的规章制度，并明示；
- (5) 甲方根据本协议和本企业的有关规章制度要求进行管理、考核；
- (6) 甲方要对在试用期（1 个月）内的乙方上岗人员进行考察，及时提出工作意见和调换不合要求者。对有违反甲方规章制度及失职行为的，甲方可以随时提出更换服务人员；
- (7) 甲方负责提供给乙方服务人员必要的工具，负责提供必要的值班室、设备、工作器具等。根据甲方要求若需要乙方人员统一服装的，费用由甲方承担。
- (8) 甲方要求留存乙方服务人员的相关必要个人信息，以便在公司范围内对服务人员进行管理、在必要时能及时联系上相关人员，乙方在提交上述信息给甲方时应当取得服务人员本人的同意；
- (9) 协议期间，如有国家政策性调整工资标准及社保待遇时，甲方经核实后要对乙方服务人员的现行工资和社保待遇做出相应的调整；
- (10) 协议期间，如有国家政策性调整税务政策时，甲方经核实后要对乙方劳务外包费用做出

相应的调整；

2. 乙方应当遵守以下权利、义务：

- (1) 乙方应尽心尽力履行本合同义务，不得从事任何有损甲方利益的活动；
- (2) 乙方应确保乙方及其指派的服务人员不泄露甲方的商业秘密；
- (3) 未经甲方书面同意，乙方不得将本合同下的服务事项转委托给任何第三人；
- (4) 乙方应保证乙方及其指派的服务人员不从事危害甲方利益的行为，并接受甲方的监督、指导，该等监督、指导不代表该服务人员系甲方人员；
- (5) 乙方指派的保洁服务的人员：女性，年龄在 50 以下且不少于 25 人，如服务人员超过该年龄界限，但甲方认可其工作态度和工作能力，经甲方同意，可以继续从事服务工作。除此之外，乙方需严格遵守服务人员的年龄约定；
乙方指派的保安服务的人员应当为符合《保安服务管理条件》标准的男性，年龄在 60 以下且不少于 36 人，如服务人员超过该年龄界限，但甲方认可其工作态度和工作能力，经甲方同意，可以继续从事服务工作。除此之外，乙方需严格遵守服务人员的年龄约定；
- (6) 乙方应自行与其指派的服务人员签订劳动合同，支付劳动报酬，按国家规定缴纳社保；甲方与乙方指派的服务的人员之间无劳动关系；如因服务需要乙方指派的服务人员需配带甲方标志，亦不代表甲方承认该服务人员系甲方人员。因劳动合同的履行、社保缴纳、工作等原因产生的纠纷与甲方一概无关；
- (7) 甲方不对乙方工作进行具体指示，但应告知提供服务的劳动者的工作要求，乙方应自行组织其员工按约定提供服务，自行对员工进行组织、管理、培训、安全教育，自行要求员工以符合安全规范的方式提供服务；在服务过程中，乙方人员应自行保管其工具或其它财物；
- (8) 乙方工作人员在服务过程中受到人身损害或财产损失的，除非有明确证据证明甲方有故意或重大过失等责任，由乙方或乙方工作人员自行负责，甲方对此不承担任何责任；
- (9) 乙方根据本协议的要求，在甲方的审核同意下选派人员。保证提供相关人员的正确信息，并向甲方提供相关人员名单（身份证复印件）及联系方式。同时还需要提供每年一次的体检证明和员工基本信息表。有人员变动时，乙方要及时调整及告知人员更改情况；
- (10) 乙方无条件满足甲方提出更换人员的要求；
- (11) 乙方按照本协议要求，对其委派的人员就职业道德、岗位知识技能和有关规章制度等进行必要岗前培训考核。乙方负责其所管理人员的日常管理工作；
- (12) 乙方负责签订所管理的人员的劳动合同，依法办理其劳动合同的订立、变更、终止和解

除等事宜；负责所有与劳动关系相关法律责任。核发相关人员的工资报酬；

(13) 乙方每年7月给在甲方公司服务的工作人员安排健康体检，并提交体检报告复印件给甲方。

第六条 合同的终止与解除

任意一方解除合同，应当至少提前30日书面通知对方，并经对方书面同意。但有如下情形之一的，甲方可以立即解除本合同，未付服务费用不再支付，且无需承担任何违约责任：

- (1) 乙方不能依约提供服务或提供的服务达不到甲方要求；
- (2) 乙方违反合同约定给甲方造成经济或名誉损失或引起第三人向甲方主张权利；
- (3) 乙方不按实发放服务人员工资及福利；
- (4) 乙方未为甲方服务人员购买保险；
- (5) 甲方有权在乙方服务期间出现失误导致的事故、服务质量持续下降并无改进等情况下终止合同。

第七条 违约及赔偿责任

若有以下违约情形则违约方需承担赔偿责任：

- (1) 因乙方过错导致第三方追究甲方责任，甲方先行赔偿后，有权向乙方追偿，并可从应付乙方的服务费用中扣除；
- (2) 甲方未能按时付款的，应按照应付款金额的日万分三支付逾期违约金，最高不超过应付金额的5%；
- (3) 乙方提供服务延期、未达质量标准的，甲方有权在支付费用时扣除应付款金额的百分之五作为违约金。给甲方造成损失的，应赔偿由此造成的甲方一切损失。

第八条 反商业贿赂

甲乙双方愿共同遵守如下反商业贿赂条款：

1. 甲乙双方都清楚并愿意严格遵守中华人民共和国反商业贿赂的相关法律规定，双方都清楚任何形式的贿赂和贪渎行为都将触犯法律，并将受到法律的严惩。
2. 甲方或乙方均不得向对方或对方经办人或其他相关人员索要、收受、提供、给予合同约定外的任何利益，包括但不限于明扣、暗扣、现金、购物卡、实物、有价证券、旅游或其他非物质

性利益等。

3. 甲乙双方应当严格禁止经办人员、员工的任何商业贿赂行为。一方发生本条第 2 款所列示的任何一种行为，都被视为违约行为，因商业贿赂给对方造成损失的，包括但不限于商誉损失、政府调查、罚款等，违约方应支付 5 万元违约金，还应承担赔偿责任。

4. 本条所称“其他相关人员”是指甲乙双方经办人以外的与合同有直接或间接利益关系的人员，包括但不限于合同经办人的亲友。

第九条 争议解决

因履行本合同所发生的或与本合同有关的一切争议、纠纷，双方应协商解决。协商不成的，双方可依法直接向甲方所在地有管辖人民法院起诉。

第十条 合同续签

合同到期时，乙方不存在与甲方相关的未解决的事实纠纷，并未给甲方造成任何负面影响，并且在服务方案、报价及其他相关条件与其它竞争单位一致的前提下，乙方享有优先续签权。

第十一条 合同生效

1. 本合同经双方签字盖章后生效；
2. 本合同一式两份，甲乙双方各执一份，具有同等法律效力。

第十二条 合同附件

本合同附件作为合同的一部分，与本合同具有同等法律效力。

- 附件 1. 保洁工作范围、职责及纪律要求
- 附件 2. 保安工作职责、工作内容及岗位配置
- 附件 3. 成品库助理岗位职责、任职要求及综合素质
- 附件 4. 保洁服务人员名单
- 附件 5. 保安服务人员名单
- 附件 6. 成品库助理人员名单
- 附件 7. 保洁服务月度固定费用
- 附件 8. 保安服务月度固定费用
- 附件 9. 成品库助理月度固定费用
- 附件 10. 保洁服务月度可变费用
- 附件 11. 保安服务月度可变费用
- 附件 12. 成品库助理月度可变费用

甲方（盖章）：

授权代表：

签约日期：



乙方（盖章）：

授权代表：

签约日期：

