

博士后公寓委托管理服务费的合同

合同统一编号： 11N42520298620261

合同内部编号：

合同各方：

甲方：上海市人才发展服务中心

乙方：上海创兆圆物业管理有限责任公司

地址：伊犁南路 215 号

地址：上海市静安区灵石路 1181 号

101-25 室

邮政编码：

邮政编码： 200436

电话： 021-32511556

电话： 18321184389

传真：

传真：

联系人： 机构管理员

联系人： 张毅飞

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》之规定，本合同当事人在平等、自愿的基础上，经协商一致，同意按下述条款和条件签署本合同：

第一章、总则

第一条、根据《中华人民共和国民法典》、《上海市房屋租赁条例》及其它有关规定，参照国内和上海市的通行惯例，经双方协商一致，就甲方委托乙方管理上海博士后公寓事宜，签订《委托管理合同》（以下称本合同）。

第二条、甲乙双方必须遵守中华人民共和国和上海市的有关法律、法规、规章及本合同。

第二章、双方法律地位

第三条、甲方系经上海市人才发展服务中心。

第四条、乙方系经中国政府批准成立，有从事本项目管理服务单位实体，具有中国法人资格。

第三章、房屋面积及租期

第五条、甲方委托乙方经营管理上海博士后公寓碧波路942弄(以下简称“房屋”)，占地面积10000平方米，房屋建筑面积为11813.05平方米，委托管理标的物如下：委托管理标的130户公寓，明细如下：

一室一厅41户，每户面积：大约65平米；

两室一厅77户，每户面积：大约83平米；

三室二厅4户，每户面积：大约140平米；

四室二厅8户，每户面积：大约155平米。

本条所定房屋主要用于解决上海在站博士后宿舍紧缺问题，为了提高该房屋对外服务水平以进一步提升房屋住户的满意度，同时也为了延长房屋及设备的使用寿命，确保公寓的安全，尤其是防火安全及公寓的经济效益。

第六条、本合同期限为：2026年1月1日至2026年12月31日。

第四章、有关费用及付款方式

第七条、每年委托管理费金额为1964463.2元整（壹佰玖拾陆万肆仟肆佰陆拾叁元贰角），付款节点如下：

合同签订后，乙方及时开具发票，甲方立即支付总金额____的服务费；当年6月30日半年度验收通过，乙方及时开具发票，甲方支付总金额____的服务费；当年年度验收通过，乙方及时开具发票，甲方支付总金额____的服务费。

2026年1月1日至本项目合同签订之日期间的服务费用,由本次的中标单位按比例支付给现有管理单位。

第五章、房屋管理要求

第八条、乙方为入住户提供物业服务,勤勉尽责;须尽最大可能为入住客户提供专业化服务以及完善的生活配套环境、设施;维修、维护、检测等须及时有效完成,包括:共用部位的维护和管理;房屋内外设施设备与其运行的维护和管理;协助公安部门维护区域内的公共秩序;管理区域内的交通秩序和车辆停放;装饰装修管理;绿地的养护、整理;公共区域、门前三包的卫生、垃圾清运等。

第九条、乙方必须每年投入不低于10万元的费用,用于设备设施的维修保养,维修保养项目清单及相关材料清单需月末向甲方报备。超过10万元的部分,需书面报告给甲方,答复认可后该费用由甲方承担。如甲方不能够及时安排维修,乙方可以代修,费用由甲方核定后予以报销。

第十条、乙方应当合理使用并爱护甲方提供的房屋及设施设备,如果由于乙方及入住客户原因造成设施设备损坏或故障的,乙方应负责修复,并承担相关的费用;同时,作为服务管理方,乙方需负责房屋日常维修。乙方应及时向甲方报备固定资产管控情况及设备报废情况。

第十一条、电梯、消防系统、监控系统、绿化须外包给专业单位,乙方须将外包合同报甲方审核并备案。

第十二条、乙方配合甲方出租、租赁费催收,房屋租赁合同由市人才发展服务中心与入住户签订,房屋租赁费和押金由上海市人才发展服务中心开具财政收据收款入账;出租合同须遵守《中华人民共和国民法典》、《上海市住房租赁条例》及中华人民共和国和上海市、浦东新区的有关法律、法规、规章及其它有关

规定。

第十三条、针对上海工作的在站博士后，均需由上海市人才发展服务中心及上级部门相关部门审批通过后，根据评估明确的价格进行房屋出租。

第十四条、乙方每月应向上海市人才发展服务中心提交出租情况汇总，包括出租的承租人、期限、租赁费及押金金额、到期终止、解约及其他甲方要求了解的情况；需将签订的租赁合同在合同签订之日起十五个工作日内提供给甲方。每月末及时将欠缴租赁费情况统计表及催缴情况及时上报，现金方式收取的房租和押金须当日缴存甲方银行账户，收款收据入账联签字后及时上交；退房押金按月汇总后，连同付款收据入账联，向甲方支款。

第十五条、所有人员必须经市人才发展服务中心确认后方可入住。

第十六条、乙方不得以房屋地址注册公司。房屋不得作为办公、研发等其他用途。乙方在未征得甲方同意情况下，不得改变其所租用房屋用途。乙方不得将房屋的产权及租赁经营权进行转让、赠与、投资、合作、作价抵押、质押等其他用途，不利用房屋进行非法活动，如有上述违约行为，一经发现，甲方有权单方面终止本合同，并有权追究受托管理方的法律责任，给甲方造成损失的，由乙方承担赔偿责任。

第六章、房屋使用

第十七条、乙方应制订完善安全管理制度和突发事件应急办法，特别是防火、防盗安全制度，责任到人，并切实执行。安全信息需向甲方及时报备；乙方为上海博士后公寓安全运行的第一责任人，应遵守国家及地方的法律、法规和政策规定，履行有关防火、防盗等安全治安方面的管理规定，管理中必须贯彻执行有关防火、防盗措施，全权负责保障上海博士后公寓的安全。在上海博士后公寓内发

生的任何人身伤害、财产损失，由乙方承担全部责任。

第十八条、乙方如需申请开通直通电话、宽带网接入、有线电视等，签约后由乙方自行办理，并承担相关费用和责任。如果乙方办理上述事宜遇到问题时，甲方给予必要的协助。合同到期或合同解除的，由乙方恢复原状或继续保留相关设施，但乙方不能因此而向甲方收取任何费用。

第十九条、不得以房屋地址注册公司。房屋不得作为办公、研发等其他用途。乙方在未征得博士后公寓同意情况下，不得改变其所租用房屋用途。乙方不得将房屋的产权及租赁经营权进行转让、赠与、投资、合作、作价抵押、质押等其他用途，不利用房屋进行非法活动，如有上述违约行为，一经发现，博士后公寓有权单方面终止本合同，并有权追究乙方的法律责任，给博士后公寓造成损失的，由乙方承担赔偿责任。

第二十条、配套设施包括供电、供水、电讯、雨水排放、污水排放管线及管线的接口、室内装修、室内设施设备及配置物品、停车场所、区内道路、楼梯过道等。乙方不可以任何方式损坏配套设施；如有损坏，乙方应负责修复，并承担全部费用。同时乙方必须正确使用室内水、电设备，注意设备故障及隐患，若乙方疏忽违规操作造成的事故，责任由乙方承担。按博士后公寓的移交清单移交，按移交清单进行维护工作。

第二十一条、乙方须保证乙方及入住客户遵守如下规定：

- (1) 房屋的外墙和屋顶不得擅自搭建任何附加建(构)筑物。
- (2) 不得改变房屋建筑结构。
- (3) 不得对房屋进行分隔、装修和/或局部改建，以及安装设备、管道等设施。
- (4) 不得将易燃、易爆、有毒、放射性等危险物品带入或存放在房屋中，不

得私自接、拉电线违章使用取暖设施。

(5)不得在房屋内饲养家禽、家畜及宠物。

第二十二條、在管理期滿或因任何原因導致提前終止管理時，乙方應當將其財產搬離房屋，並將本合同所述房屋以委託交房時的狀態返還給甲方。甲乙雙方在管理期滿之日後的七天內正式辦理房屋的退租交接。交接時甲乙雙方共同核查查室內設施設備及配置物品是否完好，如有正常損耗外的損壞須照價賠償。若乙方拒絕將房屋恢復至委託交房時的狀態，甲方有權自行恢復或者委託其他單位將房屋恢復原狀，相應的工程費用由乙方承擔。

第二十三條、若乙方未能按照本合同約定向甲方返還該房屋，在甲方給予乙方合理的 1 個月的搬離期（在搬離期內乙方支付本合同的承諾費用及其他相關費用）後，每逾期一天，應按第八條約定租金的 2 倍支付占用費以及按照第二十六條約定支付違約金，而且，甲方有權進入該房屋並對該房屋內的物品做如下處理後，將該房屋收回：該房屋內乙方遺留的不可移動的添附物或移動後價值會受損的添附物歸甲方所有，甲方可自行進行處置。由此產生的一切費用，應由乙方承擔。

第七章、违约

第二十四條、任一方違反本合同約定的，應向守約方承擔違約責任，違約方應向守約方支付違約金。違約金按日違約金計算，除本合同另有約定外，違約金將用以下計算方法得出的金額：

1. 日違約金為 1.5 萬元人民幣；
2. 違約天數 = 違約事實發生之日起至糾正違約之日止的日曆天數；
3. 違約金金額 = 日違約金 × 違約天數。

第二十五条、违约造成的另一方经济损失超过违约金的，违约方还应支付超过违约金部分的赔偿金。赔偿金由双方根据经济损失的程度据实计算，共同协商确定，也可由双方共同委托具有专业权威的第三方核定。

第二十六条、如乙方违约，甲方有权扣减应付乙方的委托管理费；不足部分，乙方仍应按本合同规定向甲方支付，甲方可向乙方发出书面《催款通知单》，乙方除按第二十六条每日支付违约金 1.5 万元之外，每逾期一日还应按未付金额千分之一的比例支付滞纳金；超过 15 天还未支付的，甲方还有权对乙方采取停水、停电等停用措施，由此造成的一切损失由乙方自行承担；超过 30 天仍未支付的，甲方还可以立即解除合同。本条款适用于本案项下的全部租赁客户。

第八章、其它

第二十七条、委托管理期限内，由于不可抗力致使本合同不能按约定的条件履行时，遇有不可抗力的一方，应立即通知另一方，并应在十五天内提供不可抗力详情及合同不能履行，或者部分不能履行，或者需要延期履行的理由的有效证明文件。双方可按不可抗力对履行合同影响的程度，协商决定是否解除合同，或者部分免除履行合同，或者延期履行合同。

第二十八条、本合同在履行过程中发生争议的，由双方协商解决。协商不能解决的，可向上海博士后公寓建设管理有限公司所在地人民法院提起诉讼。

第二十九条、本合同如有未尽事宜，经双方协商一致，可另行达成书面协议作为本合同的组成部分，经双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章后与本合同具有同等效力。

第三十条、本合同用中文书就，一式四份，甲、乙双方各执二份，双方盖章后即生效

签约各方：

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

法定代表人或授权委托人（签章）：

法定代表人或授权委托人（签章）：

日期：

2026年04月17日

日期：

2026年04月20日

合同签订点：网上签约