卫生中心物业管理服务项目的合同

合同统一编号： 11N00247654720253601

合同内部编号：

合同各方：

甲方：上海市青浦区机关事务管理局（本部）

地址：青浦区公园路 100 号

电话：59728379

联系人：机构管理员

乙方：上海新臣物业管理有限公司

地址：青浦区公园路 99 号舜浦大厦二层 B 区 229 室

邮政编号：

电话：021-59716090

传真：

联系人：蔡懿超

开户银行：浦发银行青浦支行

账号：98190154740006115

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》、《物业

管理条例》等法律法规的规定以及 卫生中心物业管理服务 项目招标投标结果，甲乙双方遵循平等、自愿、公平、诚实信用的原则，经双方协商一致，订立本合同。

第一条　物业基本情况

物业名称： 卫生中心物业 （以下简称本物业）

物业类型： 机关事业单位用房

座落位置： 上海市青浦区华科路 550 号

总建筑面积： 23253 ㎡

第二条　物业管理服务范围

乙方所接受的物业管理服务范围是物业建筑产权标注区域，及其配套设施设备等资产在内的管理服务，不涉及资产的所有权。

第三条　物业管理服务的内容

1、综合管理服务

（1）每天客户服务需求及投诉受理。

（2）物业档案资料、客户档案资料的收集、管理。

（3）物业管理区域内装饰、装修物业的配套管理。

（4）物业管理法律法规及常识向住户的宣传。

（5）物业管理区域内的消防安全宣传和防范。

（6）物业管理区域内突发事件的处理。

2、建筑物及设备设施管理

（1）物业管理区域内公用设施设备、场所、屋顶的使用管理及维护保养。

（2）物业管理区域内配电、空调、消防、水泵等设施设备的运行服务。

（3）物业管理区域内每天受理业主房屋、设备、设施的报修。

（4）物业管理区域内供水、供电、电信等专业单位在物业管理区域内对相关管线、设施维修保养时，进行必要的协调和管理。

（5）设备人员每天不少于三次巡查。巡查范围应当包括配电间、强弱电间、管道井、水泵房、电梯机房及公共机房等重点设备设施，并要求逐个房间开门检查。

3、环境保洁与绿化服务

（1）物业管理区域内每天公用设施设备和相关场地的保洁服务、生活垃圾收集等环境卫生维护工作。

（2）物业管理区域内公共绿化、绿化摆放的管理。

除上述约定的物业管理服务内容和采购文件要求、投标文件响应内容外，甲方因机关正常运营需要，需委托乙方提供其它服务的，视为延伸服务，延伸服务的内容、标准和服务费用由双方另行约定。

第四条　物业管理服务的质量标准

乙方应在本合同履行期限内，对本物业的管理服务达到甲方在招标书中提出的、乙方在投标书中承诺的以及在管理服务方案中具体表明的质量标准。

第五条　合同期限

本合同服务期限为 2026 年 1 月 29 日起至 2027 年 1 月 28 日止。

第六条　合同价款

1、本合同价款按招标文件内容、范围合计：大写人民币 壹佰零贰万柒仟捌佰陆拾叁元壹角贰分 元整（￥ 1027863.12 元）（含税）。（合同总费用的 10%为甲方对乙方的考核费，分四次平均支付，每季度考核达合格后与当季服务费一并发放。）乙方为履行本合同而发生的所有费用均包含在合同价中，甲方不再另行支付其它任何费用。

2、如果该项目因服务场所发生变化导致物业服务需求发生变化的，按照实际需求调整合同金额。

第七条　支付方式

1、本合同以人民币付款（单位：元）。

2、本合同款项按照以下方式支付。

3、付款内容：分期付款，分四次支付完成，每次支付合同总费用 25%，其中合同总费用的 10%作为季度考核费，分四次平均支付，每季度考核后与当季服务费一并发放。

4、付款条件：甲方每三个月对乙方进行一次考核，考核 90 分以上（含 90 分）支付总费用 25%（含当季度考核费用），考核 60 分以下的，当季度考核费用不予支付，乙方不得以任何理由主张该部分考核费用，总费用分四次支付完成。考核费用具体支付要求如下：

1. 考核分数 90 分以上（含 90 分），全额享受当季度考核费用；

2. 考核分数 80—89 分，扣减当季度考核费用 10%；

3. 考核分数 70—79 分，扣减当季度考核费用 30%；

4. 考核分数 60—69 分，扣减当季度考核费用 60%；

5.考核分数 0—59 分，扣减当季度考核费用 100%。

5、付款程序：在乙方完成当季物业管理服务各项工作，经甲方确认无误后，由乙方在下季度首月开具物业管理服务费增值税发票，甲方收到发票后将物业管理服务费支付给乙方。如乙方的物业管理服务工作未达到所承诺的服务标准和要求，必须经整改达标后，方可支付当季的物业管理服务费用。

第八条　甲方的权利义务

1、审定乙方编制的物业管理服务方案、年度管理服务计划、年度维修计划和有关费用预算等，监督乙方管理服务工作的实施。甲方有权按照合同约定和法律规定的标准规范，对乙方实施的物业管理服务提出修改和变更建议。

2、负责协调、处理、解决本合同生效前发生的遗留问题，便于乙方开展工作。

3、制定、审议、修改物业管理区域共用部位和共用设施设备使用、环境卫生维护等方面的规章制度。审核涉及本物业公共部位固定资产配置、绿化和设备改造等事项，并根据批准的方案委托乙方实施。

4、对物业管理服务质量进行监督检查和考核，对不符合质量标准的管理服务要求乙方整改落实。

5、为乙方的管理服务提供合同文件规定的工作条件，包括办公用房、设备工具库房（包含合同文件规定应由甲方提供的相关工具、物料）、员工更衣及休息场所等，以及甲方掌握的物业管理服务所必需的图、档、卡、册等资料。

6、对乙方的节能工作进行指导，下达有关物业年度节能指标，督促乙方加大节能管理力度，提高用能设施设备的能源利用效率。

7、根据有关部门的要求，指导、协调乙方妥善处理与物业管理服务相关的控烟、爱国卫生等工作。

8、定期召开协调会议，与乙方沟通协调物业管理服务相关事宜，配合乙方提升本物业的服务质量。

9、加强对物业工作人员的安全教育，并遵守有关安全规定。

第九条　乙方的权利义务

1、在承接物业时，对物业工程技术档案资料、共用部位、设施设备等进行查验，并做好书面确认工作；对所有图、档、卡、册等资料应做好管理和建档工作。

2、在本物业管理服务区域设立专门机构负责物业的日常管理工作，并按要求委派符合岗位资格要求的人员履行本合同。

3、根据法律法规的规定及本物业的实际情况开展物业管理服务，编制物业管理服务方案、年度管理服务计划、年度维修养护计划和合同文件规定应由甲方承担的相关费用预算，报送甲方审定。

4、保证从事本物业管理服务项目的人员具备相应的职业资格和应有的素质，做好从业人员有关政治素养方面的审核。如需调整主要管理人员及技术骨干应事先通报甲方，对甲方提出认为不适合的在岗人员，乙方应在接到甲方变更在岗人员要求后及时作出调整。

5、非经甲方书面许可，不得改变物业管理区域内共用部位、共用设施设备的用途；不得占用、挖掘物业管理区域内道路和场地；确因工作需要，乙方应事前以书面形式向甲方提出申请并经同意后方可实施，施工不得影响机关工作秩序。

6、对有违反或影响本合同执行，包括影响机关正常办公秩序的行为，乙方应及时整改。

7、协助甲方做好物业管理区域内各项节能管理工作，对物业管理服务人员进行节能管理专业培训，加大节能管理力度，完成甲方下达的物业公共部位年度节能指标。

8、乙方应协助甲方做好本物业管理区域的安全生产和事故防范工作，对从事本物业的从业人员应进行安全操作培训;遵守有关环境保护和职业健康管理职责要求。根据甲方要求，采取详细的事故防范措施，制定应急预案，并组织演练，避免发生安全事故。发生安全事故时，乙方在采取应急措施的同时，及时向甲方报告，保护好现场、协助做好处置工作。

9、按要求组织成立服务质量监督检查部门，定期对物业管理服务质量进行内部监督检查，及时向甲方通报本物业管理服务区域有关物业管理服务的重大事项，稳步提升物业管理服务质量。

10、投保物业公众责任险。

11、乙方应在年底前向甲方提交物业管理服务年度总结报告；合同期限届满前，乙方应向甲方提交物业管理服务总结报告；合同期限届满且不再续签新合同时，乙方应向甲方移交房屋、物料、设备、工具、档案和图纸资料，并填写移交清单，由双方签收；全部手续完成后签署物业移交确认书。

12、乙方作为用人单位应当与派驻甲方的物业服务人员签订劳动合同，并缴纳社保、工伤保险等，乙方人员在工作期间出现劳动争议或发生人身伤害的与甲方无关，由乙方依照劳

动法进行妥善处理，乙方人员发生工伤事故的，由乙方按照《工伤保险条例》自行处理，与甲方无关。

13、乙方应严格落实安全管理责任（包括消防安全、用电安全、设备设施安全、灾害预防等等），按照有关规定，认真履行安全管理义务。对从事本项目的从业人员应进行安全操作培训；遵守有关环境保护和职业健康管理职责要求。根据甲方要求，采取详细的安全管理措施，加强巡查检查，及时发现、消除安全隐患；制定应急预案，并组织演练，避免发生安全事故。发生安全事故时，乙方在采取应急措施的同时，及时向甲方报告，保护好现场、协助做好处置工作。

第十条　物业管理用房

甲方根据相关要求向乙方提供的物业管理用房。物业管理用房属业主所有，供乙方在本合同期限内使用，但不得改变其用途。

第十一条　违约责任

1、乙方按合同约定的质量标准履行物业管理服务职责而甲方逾期支付物业管理服务费用的，每逾期一天按未付物业费用金额的 0.3 %向乙方支付违约金。

2、乙方未按合同约定的质量标准履行管理服务职责，但未给甲方造成损失的，甲方可要求乙方整改，乙方在双方协定期限内达到甲方的管理服务质量标准后，甲方应支付相应的管理服务费用；乙方延迟履行超过 30 日的，甲方有权解除合同并要求乙方承担本合同项下物业管理服务费用的 20%作为违约金。

3、乙方未按合同约定的质量标准履行管理服务职责，给甲方造成损失的，甲方可要求乙方按实赔偿；因乙方管理服务质量问题导致甲方无法实现合同目的的，甲方有权解除合同并要求乙方承担本合同项下物业管理服务费用的 20%作为违约金。

4、因乙方原因导致重大火灾、失窃等事件，甲方有权解除合同，并要求乙方赔偿相关损失。

第十二条　争议解决方式

双方发生争议的，尽可能通过协商解决；协商不成的，可向有关部门申请调解，或者按以下第 2 种方式解决：

（1）提请上海市仲裁委员会仲裁。

（2）向甲方所在地法院提起诉讼。

第十三条　合同生效

1、对本合同的未尽事宜，经双方协商一致后可另行签署补充协议。补充协议作为本合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。补充协议内容与合同不一致处，从补充协议。

2、本合同经双方加盖单位公章后生效。

3、本合同正本一式三份，具有同等法律效力，甲方、乙方及政府采购监管部门各执一份。

第十四条 合同附件

合同文件相互解释，互为说明。组成本合同的文件及优先解释顺序如下：

（1）本合同协议书

（2）中标通知书

（3）投标文件及其澄清文件

（4）招标文件及其澄清或补充文件

（5）构成合同组成部分的其他文件

上述文件互相补充和解释，如有不明确或不一致之处，按照上述文件次序在先者为准。同一层次合同文件有矛盾的，以时间较后的为准。

签约各方：

甲方：　　乙方：

（盖章）　　（盖章）

法定代表人或授权委托人（签字）　　法定代表人或授权委托人（签字）

合同签订地点：

年　月　日

合同签订地点：

年　月　日

签约各方：

甲方（盖章）：

法定代表人或授权委托人（签章）：

2026年01月09日

乙方（签章控件）：

法定代表人：张盛超（男）

2026年01月12日

合同签订点:网上签约