

上海市政府采购物业管理服务合同

合同编号： 11N42500068X20261001

合同项目名称： 关于物业管理服务的框架协议合同

合同双方：

甲方（委托人）： 中国共产党第一次全国代表大会纪念馆

地址： 上海市黄浦区黄陂南路374号

邮政编码：

电话： 13671627249

传真：

联系人： 何老师

乙方（受托人）： 上海浦东北蔡绿化工程有限责任公司

地址： 上海上海市浦东新区上海市浦东新区沪南路2157弄2号1312室

邮政编码：

电话： 021-58918182

传真：

联系人： 张继红

开户银行： 上海浦东发展银行北蔡支行

帐号： 0765384122202434

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》《公共机构节能条例》《上海市生活垃圾管理条例》及其他有关法律法规之规定，本合同当事人遵循平等、自愿、公平和诚实信用原则，在本项目经过政府采购的基础上，经协商一致，同意按下述条款和条件签署本合同：

一、定义

本合同中的下列词语应按以下内容进行解释：

- 1.1 “合同”系指采购人和中标（成交）供应商签订的载明双方当事人所达成的协议，并包括所有的附件、附录和构成合同的其他文件。
- 1.2 “合同金额”系指（1）根据合同约定，成交供应商在完全履行合同项下全部义务后，采购人应支付给成交供应商的服务对价。（2）根据成交供应商按照合同实际完成的服務工作量，以其响应文件中的单价为基准计算的，采购人应当支付的服务对价。
- 1.3 “物业管理服务”系指中标（成交）供应商根据合同约定应向采购人履行对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护相关区域内的环境卫生和秩序的活动。
- 1.4 “甲方”系指与中标（成交）供应商签署合同的采购人。
- 1.5 “乙方”系指根据合同约定提供物业管理服务的中标（成交）供应商；两个以上的自然人、法人或者其他组织组成一个联合体，以一个供应商的身份共同参加政府采购的，联合体各方均应为乙方或者与乙方相同地位的合同当事人，并就合同约定的事项对甲方承担连带责任。

二、合同主要要素

2.1 项目服务内容及范围

序号	采购编号	货物名称	规格描述	数量	单价(元)	合计(元)
1	0026-00035674	上海浦东东北蔡绿化工程有限责任公司绿化养护服务	-	1(件)	0.00	0.00
2	-	【服务项】管理人员	-	1(人*月)	6688.00	6688.00
3	-	【服务项】不足45岁	-	53(人*月)	6300.00	333900.00
4	-	【服务项】45岁及以上	-	55(人*月)	6500.00	357500.00
5	-	【服务项】管理人员	-	17(人*月)	6800.00	115600.00
总价(元)		813688.00				
其中国库资金支付(元)		813688.00				
自筹资金支付(元)		0.00				

2.1.1物业管理服务内容:

乙方根据本合同的规定向甲方提供: 具体服务内容和要求详见项目征集文件和乙方的响应文件。

除上述约定的物业管理服务内容外, 甲方因机关正常运营需要, 需委托乙方提供其它服务(合同文件服务范围以外的服务, 如通讯、理发、送水、洗衣、自行车免费租赁、物品搬移等服务, 以及甲乙双方协商约定的突击性、临时性服务等)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。

2.1.2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。具体详见合同附件。

物业竣工图纸及物业构成明细应作为合同附件, 物业构成明细以甲乙双方实际验收交接清单为准。

2.2合同金额: 人民币 捌拾壹万叁仟陆佰捌拾捌元整 元整(¥ 813688 元整)。

2.3服务期限: 2026年1月1日至2026年12月31日

2.4服务地点:

中共一大会议旧址、中共一大纪念馆(管辖范围内)、中共一大代表宿舍旧址(博文女校)、黄陂南路363号、373号、周公馆、武康大楼。

2.5履约保证金: 无

2.6其它:

序号	项目名称	数量	单位	工作内容	地点
一、全年绿化础养护费					
1	一咖啡绿化养护	1	年	室外绿植养护(包括清理垃圾), 面积70平方米	
2	一大纪念馆绿化养护	1	年	室外绿植养护(包括清理垃圾), 面积3600平方米	
3	一大纪念馆常态化养护花卉调整及湖滨路花卉季节性更换	1	年	220平方米/年	
4	周公馆绿化养护	1	年	室外绿植养护(包括清理垃圾), 面积1200平方米	

二、	全年季节性草花更换	1	年	平均116平米/次，一年4次	
三、	全年垃圾外运	1	年	每天两至三次（确保无生活垃圾遗留），平均每天12桶以上	一咖啡、文创、博文女校、一大会议址、一大纪念馆、周公馆
四、	室内花卉摆放及布置	1	年		
1	室内花卉摆放	1	年	做好日常维护、植物更换、应急调整	宣誓大厅；初心教室；纪念馆一楼、负一楼、博文女校
2	临展绿植布置	1	年	6次/年	
五、	草皮更换	1	年	700平方米，7月份左右更换一次，入冬前播撒黑麦草草籽一次	
六、	珍贵树木养护	1	年	罗汉松1株，紫薇6株，浙江楠4棵，爬山虎1株，雪松1株，女贞2株。	备注：周公馆雪松养护从2026年6月20日起至2026年12月31日。
七、	灭鼠、灭蚊蝇	1	年	5月-11月：2次/周；1-4月及12月：1次/周	一大纪念馆、一大会议址、思南路71、73号园内、太仓路127号、淮海中路1834号（武康大楼）

3. 质量标准和要求

3. 1 服务要求如下：

（一）绿化养护质量要求

1、养护技术规范

《园林绿化养护标准》（DG/TJ08-19-2023）

《园林植物保护技术规程》（DBJ08-35-2014）

《花坛、花境技术规程》（DG/TJ08-66-2016）

《园林植物栽植技术规程》DG/TJ08-18-2011

《园林绿化养护技术等级标准》DG/TJ08-702-2011

《园林绿化工程施工及验收规范》DB11/T 212-2024

《行道树栽植与养护管理技术规范》DB11/T 839-2025

《大树移植技术规程》DB51/T 2132-2016

《园林绿化栽植土质量标准》DG/TJ08-231-2013

《园林绿化草坪建植和养护技术规程》DG/TJ08-67-2015

《上海市园林工程预算定额（2016）》

《立体绿化技术规程》DG/TJ 08-75-2022

《植物铭牌设置规范》DB31/T1233-2020

上述标准如被修订，则以修订后的最新标准为准。

3. 2 质量要求如下：

（1）室外绿化养护质量要求

①总体要求:

一大广场及周边绿植、花镜植物长势良好,植株健壮、无明显病虫害、无枯枝黄叶、无杂草,整体景观效果整洁美观、层次分明、色彩协调。

根据季节及植物生长特性,规范完成浇水、施肥、修剪、松土、补植、防寒、抗旱等养护作业,确保植物存活率高、观赏效果稳定。

绿地整洁无杂物、无裸露土地,绿化边界清晰,符合纪念馆庄重、整洁、优美的环境要求。

②施肥

为确保园林植物正常生长发育,定期对树木、花卉、草坪等进行施肥。施肥应根据植物种类、树龄、立地条件、生长情况及肥料种类等具体情况而定。施肥次数分别为:乔木每年施基肥1次,追肥1次;灌木每年施基肥1次,追肥2次;色块灌木和绿篱每年施基肥2次,追肥4次;草坪每年结合打孔施基肥2次,追肥不少于9次;草花以施叶面肥为主,每半月1次。

③修剪

根据树种习性、设计意图、养护季节、景观效果对绿化进行修剪,达到均衡树势、调节生长、姿态优美、花繁叶茂的目的。修剪包括除芽、去蘖、摘心摘芽、疏枝、短截、整形、更冠等技术。

A、灌木修剪

一般以保持其自然姿态为原则,疏剪过密枝条,保持内膛通风透光。对丛生灌木的衰老主枝,应本着“留新去老”的原则培养徒长枝或分期短截老枝进行更新。观花灌木和观花小乔木的修剪应掌握花芽发育规律,对当年新梢上开花的花木应于早春萌发前修剪,短截上年的已花枝条,促使新枝萌发。对当年形成花芽,次年早春开花的花木,应在开花后适度修剪,对着花率低的老枝要进行逐年更新。在多年生枝上开花的花木,应保持培养老枝,剪去过密新枝。灌木修剪不少于2次/年。

B、绿篱和造型灌木(含色块灌木)修剪

一般按造型修剪的方法进行,按照规定的形状和高度修剪。每次修剪应保持形状轮廓线条清晰、表面平整、圆滑。修剪后新梢生长超过10cm时,应进行第二次修剪。若生长过密影响通风透光时,要进行内膛疏剪。当生长高度影响景观效果时要进行强度修剪,强度修剪宜在休眠期进行。绿篱、造型灌木修剪不少于6次/年,色块灌木修剪不少于6次/年。

C、草花修剪

要掌握各种花卉的生长开花习性,用剪梢、摘心等方法促使侧芽生长,增多开花枝数。要不断摘除花后残花、黄叶、病虫叶,增强花繁叶茂的观赏效果。

D、草坪修剪

草坪的修剪高度应保持在6-8cm,当草高超过12cm时必须进行修剪。混播草坪修剪次数不少于6次/年。

④病虫害防治

以全面贯彻“预防为主,综合防治”的方针为原则,掌握园林植物病虫害的发生规律,在预测预报的指导下对可能发生的病虫害做好预防。已经发生的病虫害要及时治理、防止蔓延成灾。病虫害发生率应控制在10%以下。

病虫害的药物防治要根据不同的树种、病虫害种类和具体环境条件,正确选用农药种类、剂型、浓度和施用方法,使之既能充分发挥药效,又不产生药害,减少对环境的污染。

妥善保管农药。施药人员应注意自身安全,须按规定穿戴工作服、工作帽、戴好风镜、口罩、手套及其他防护用具等。

⑤补栽

保持绿地植物的种植量,缺株断行应适时补栽。补栽应使用同品种、基本同规格的苗木,保证补栽后的景观效果。草坪秃斑应随缺随补,保证草坪的覆盖度和致密度。补草可采用点栽、播种和铺设等不同方法。

⑥防汛防讯

中标养护单位须全面负责本项目范围内绿化植被、园林设施的**防汛防讯、隐患排查、应急抢险及灾后恢复**全部工作。须建立专项防汛防讯工作预案与24小时值班值守制度,密切关注气象预警信息,提前开展全域绿化安全隐患排查;对大乔、新植苗木、风口及临水低洼区域植株,及时实施疏枝修剪、立柱支撑、绑扎加固、培土固根等防风防护措施,全面疏通绿地排水沟渠、清理积水点位,确保排水通畅。

台风、暴雨预警发布期间,须落实专人巡查值守、保持通讯全天候畅通;灾害天气过后第一时间开展现场抢险处置,及时清理

断枝落叶、倒伏树木，扶正倾斜苗木、补植受损绿植，修复损坏园林附属设施，做到清理及时、场地整洁、恢复迅速。养护单位须承担防台防汛期间及灾后树木倒伏、断枝坠落引发的人身伤害、财产损失及第三方安全责任，所有应急处置、隐患整改、灾后恢复相关费用均包含在合同综合单价内，招标人不另行增补费用。

(2) 景观面貌要求

①乔木

枝条分布均匀，疏密度合适；无明显枯枝；主干无萌蘖枝；无明显的病虫害危害症状；无倾斜、倒伏植株；无黄化现象；无死亡植株。

②灌木

花灌木：花期和果期正常，一致性高；株型完整饱满，无明显偏冠、空缺；无明显病虫害危害症状；无残花，无徒长枝；无倾斜、倒伏植株；无死亡植株。

片植灌木：植株整体高度基本一致，无高低落差超过10厘米的现象；片植灌木丛内无杂物（砖块、塑料、纸张等）；无明显枯枝；无缺株、死亡植株；无明显的病虫害危害症状。

整形灌木：表面平整，无漏洞，无缺刻；平面型绿篱三面平整，直线处笔直，球、弧型绿篱球形圆整、弧面圆润；无缺失、死亡植株；无明显的病虫害危害症。

③地被

生长季覆盖率高，黄土不裸露；花期正常，一致性高，同一品种花期间隔不超过5天；生长季无空秃、死亡植株；无残花，无黄叶、枯叶；无超过地被高度的杂草；无明显的病虫害危害症状。

④草坪

色泽正常，高度一致，生长期无发黄现象；边缘清晰整齐，无生长至硬质景观上的现象发生；无双子叶杂草，无明显的单子叶杂草发生；无草屑残留，无明显枯枝、落叶覆盖；无明显的病虫害危害症状；无空秃超过0.5m²的现象。

⑤树穴

树穴大小适度，形状圆整，覆土厚度在植株最表层根系上的5cm以内；表面无杂草、草根、石块和其他杂物；表面土壤粒径不超过2cm；切边宽度、深度不超过5cm；树穴范围内无积水。

(3) 室内绿植维护质量要求

室内绿植摆放整齐、造型美观，植株健康、叶色鲜亮，无病虫害、无枯萎、无黄叶。

定期进行浇水、清洁、修剪、换盆、补苗等维护，保持室内环境整洁雅致，符合纪念馆公共空间展示标准。

绿植容器干净无污渍、无积水、无异味，不影响参观环境。

(4) 病媒生物防治（灭蚊蝇、灭鼠）质量要求

按照国家及地方相关卫生防疫标准，科学、规范、安全开展蚊、蝇、鼠等病媒生物防治工作。

防治措施安全环保，优先使用低毒、低残留药剂，不危害人员健康、不污染环境、不损伤植物与建筑设施。

服务区域内无明显蚊蝇滋生、无鼠迹、无鼠害活动痕迹，满足纪念馆公共卫生安全要求。

(5) 生活垃圾外运质量要求

负责服务范围内生活垃圾的日常收集、分类、密闭清运，做到日产日清，无堆积、无散落、无异味。

垃圾收集容器保持完好、干净、整洁，清运过程规范，运输路线及时间符合管理规定，不影响纪念馆正常开放与参观秩序。

严格按照环卫部门要求规范处置，杜绝乱倒、乱卸等违规行为。

(6) 临时展览布置服务质量要求

根据纪念馆临时展览工作安排，按时、保质完成临展相关环境布置、绿植摆放、场景营造等工作。

布置效果美观、规范、安全，符合展览主题与纪念馆整体形象，施工及布置过程文明有序。

临展结束后及时拆除、清理、恢复原状，确保场地整洁完好。

(7) 特殊活动景观布置质量要求

针对重大活动、重要接待、纪念日等特殊任务，按要求完成国旗广场及重点区域景观花卉布置、氛围营造、绿植造型调整等工作。

布置方案庄重得体、主题鲜明、效果突出，确保活动期间景观效果完好、整洁、有序。

接到任务后响应及时、组织高效，服从现场统一调度与管理。

(8) 技术措施要求

①松土

裸露地土壤必须保持疏松；地被植物和小型灌木丛松土须用小型锄头，避免伤害植物；灌溉后、雨后、被踩踏后必须及时松土。

②杂草清除

及时清除杂草，必须连根拔除或挑除；作业时小心谨慎，避免伤害到植物；有地被、花境、花坛等植物的种植区，作业时严禁坐在小凳子上操作；作业后产生的坑洼及时整平；全园禁止使用化学除草剂。

③施肥

叶面肥：根据植物生长要求，每年对植物喷施2次以上叶面肥；叶面肥以氮肥为主，合理施肥；肥料要在水中充分溶解后进行喷施；施肥时要喷洒到位，叶面和叶背均要淋到。

生长期复合肥：施肥时间在5月中下旬；乔灌木施在树冠垂直投影外围，按比例挖深约20cm洞把复合肥平均埋入，平均用量为0.5kg/株；片植型灌木、地被以撒施颗粒复合肥为主，用量为10g/m²，撒施复合肥前要确认土壤处于湿润的状态，且撒在植株的株行距间，严禁株叶片上复合肥选用40%的中浓度产品。

基肥：植物在冬季休眠后至冰冻前施一次基肥，基肥需用腐熟的有机肥；乔灌木施肥范围在树冠垂直投影外围，开环状或半环状沟，深度30cm，平均用量为50kg/株；片植灌木、地被用量为5kg/m²，有条件的区域开小型沟穴埋入，其他的可撒施表面。

草坪施肥：暖季型草坪每年施肥3次，4-5月一次，6月底一次，9月一次，4-5月使用速效氮肥，6、9月使用缓释氮肥，用量5克/m²；冷季型草坪展叶后施2次氮肥，用量5克/m²；施肥要在清除杂草后进行，施肥前要进行割草；使用施肥机均匀施在草坪表面，施肥后要进行喷淋；施肥后的一周内禁止割草；施肥宜在晴天的下午3点以后或阴天进行，严禁在雨天、高温烈日下施肥。

④浇水和保湿

新种植物、地被和小型非片植型灌木进行浇水时必须控制水流压力，并选择管材口径在20-25mm之间的产品；浇灌大型乔木，大面积木本灌木时禁止使用直流型水枪；禁止长时间冲淋同一地点，浇水后植株不倒伏；对只需要喷雾保湿的植物，必须选择有半雾状功能的小型水枪；生长季节内的植物，除雨天外，乔灌木每周至少浇1次水，草本、地被等浅根系植物至少每周浇3次，旱季须每天早晚进行喷雾；无降雨的情况下，草坪每周必须浇水1次；高温季节禁止在上午9点至下午4点之间的时间段进行浇水；浇水后无积水现象。

⑤病虫害防治

严格按照甲方的要求配置药剂种类和保管领用农药，禁止使用有害剧毒农药；严格遵守药剂使用比例，配置时须使用有刻度标记的量杯；机械喷撒理论扬程达到20m；每次病虫害防治后必须提供防治记录表。

⑥植物调整和补充

植物调整和补充须根据绿化部要求进行；调整和补充前须提供方案和详细的种植记录；起挖树苗的土球规格符合树木移植规定；外来苗木须备齐检疫证明。

⑦ 修剪

乔木每年春季进行一次疏芽理枝，修剪后无明显大于5cm的短桩留存；一级分叉上无萌蘖枝；观花植物花后修剪；多次开花的草本植物随花期跟踪修剪，确保能多次开花，植株丰满健康；花灌木花后必须修剪，修剪部位准确，无大量修剪掉开花枝条的现象；观果植物除外；根据绿化部要求，部分水生植物花后须进行一次整株修剪；水生植物冬季修剪的留茬高度在离水面15cm处；沉水植物的整体高度控制在水下10cm；需要强修剪或回缩修剪的植物，作业前必须告知绿化部，得到允许后方可进行操作；根据绿化部要求，部分具冬态观赏效果的草本和水生植物的修剪随植株状态而定；根据绿化部要求，对部分植物进行更新修剪。

⑧草坪修剪

割草前必须对作业环境进行清理，捡去石块、树枝和其他杂物；修剪草坪的机械必须配置集草器；结缕草成坪高度不低于5cm，最高不超过8cm；百慕大成坪高度不低于4cm，最高不超过8cm，冷季型草坪控制在6-8cm；草坪边缘和硬质景观之间的距离不超过2cm。

⑨支撑与绑扎

每年必须对支撑物进行检查更新；每年对绑扎部位进行更换，无铁丝嵌入树身的现象；桩底部必须有地桩支撑，无外露的铁丝头；支撑物无松动现象。

⑩工完场清

养护废弃物随时清运，无留置超过2小时的现象；遇大型活动时养护产生的废弃物必须直接装车，无堆放现象；遗落在路面的废弃物及时清理，保证路面整洁。

⑪ 养护废弃物处理

养护产生的废弃物根据园区垃圾要求分类堆放，保证废弃物堆放有序；绿化垃圾应及时驳运到绿化垃圾场地，绿化垃圾长度控制在1米内便于清运。

（9）综合管理与服务要求

作业人员着装统一、言行文明、操作规范，自觉维护纪念馆形象。

建立日常巡查、问题上报、应急处置机制，确保各项服务及时、连续、稳定。

严格遵守纪念馆各项管理规定，做到安全作业、文明作业、高效作业。

（二）人员要求

1、项目负责人：具备园林绿化相关专业资质或职称，拥有2 年及以上绿化养护管理经验，熟悉场馆服务规范，负责项目统筹、质量管控与对接协调。

2、服务团队：配备满足服务需求的绿化工、植保工、花艺布置、清运等人员，持证上岗、技能熟练，能规范完成各项作业。

3、人员管理：团队人员相对稳定，统一着装、文明施工，遵守场馆管理规定；核心人员未经招标人同意不得随意更换。

4、服务保障：人员配置满足日常养护、应急处置及重大活动保障要求，服从现场统一调度。

5、岗位素质要求：严格履行考勤制度，着装标识统一规范，语言举止文明得体，安全措施落实到位；禁止赤膊、穿拖鞋等不雅行为发生；禁止在园内的各种桌椅上用餐、睡觉；绿化养护人员在工作期间不得随意打闹、大声喧哗，草坪除养护作业外不得停留。

3. 3 乙方所提供的服务的质量标准按照国家标准、行业标准或制造厂家企业标准确定，上述标准不一致的，以严格的标准为准。没有国家标准、行业标准和企业标准的，按照通常标准或者符合合同目的的特定标准确定。

3. 4 乙方所交付的服务还应符合国家和上海市有关安全、环保、卫生之规定。

4. 权利瑕疵担保

4. 1 乙方保证对其交付的服务享有合法的权利。

4. 2 乙方保证在服务上不存在任何未曾向甲方透露的担保物权，如抵押权、质押权、留置权等。

4. 3 乙方保证其所交付的服务没有侵犯任何第三人的知识产权和商业秘密等权利。

4. 4 如甲方使用该服务构成上述侵权的，则由乙方承担全部责任。

5. 验收

5. 1 服务根据合同的规定完成后，甲方应及时进行根据合同的规定进行服务验收。

6. 保密

6. 1如果甲方或乙方提供的内容属于保密的，应签订保密协议，甲乙双方均有保密义务。

补充条款：本合同期限届满后，若甲方尚未完成新一轮招标及中标单位选定工作，原中标服务商应继续按照本合同约定标准提供同等质量的服务，服务延续至甲方完成新一轮招标并确定合作单位、正式交接完毕之日止。

延续服务期间的服务费用，按照甲方下一年度对应项目整体预算标准执行，具体结算单价、总价及付款方式由甲乙双方根据实际服务时长另行协商确定。

三、合同文件的组成和解释顺序如下

- 3.1 本合同执行中双方共同签署的补充与修正文件及双方确认的明确双方权利、义务的会谈纪要；
- 3.2 本合同书；
- 3.3. 本项目中标或成交通知书；
- 3.4 乙方的本项目响应文件；
- 3.5 本项目征集文件或征集文件中的采购需求；
- 3.6 其他合同文件（需列明）。

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。

四、管理服务的质量标准、权利瑕疵担保、检查与考核

4.1 管理服务的质量标准

4.1.1 乙方应在本合同履行期限内，按合同约定的质量标准和要求为甲方提供物业管理服务，对本物业的管理服务达到甲方在征集文件中提出的、乙方在响应文件中承诺的以及在管理服务方案中具体表明的质量标准，并接受甲方监督及检查、考核。

4.1.2 征集文件规定的规范及要求明确的，乙方所提供的服务标准及质量要求应当符合征集文件规定的规范及要求，且应不低于国家强制性标准。

4.1.3 征集文件规定的规范及要求不明确的，乙方的服务标准及质量要求应按照最新的国家、地方标准或行业标准或企业标准确定，均有标准的以高者（严格者）为准。没有国家、地方标准、行业标准或企业标准的，按照通常标准或者符合合同目的的特定标准确定。

4.1.4 乙方所提供的物业管理服务还应符合上海市之有关规定。

4.1.5 乙方应建立和完善履行合同的内部质量保证体系，并依照甲方要求提供其相关内部规章制度，便于甲方的监督检查。

4.1.6 乙方应保证履行合同的人员数量和素质、软件和硬件设备的配置等符合其在响应文件中所作的响应及承诺，并应接受甲方的监督检查。

4.2 权利瑕疵担保

4.2.1 乙方保证对其提供的服务享有合法的权利，甲方接受乙方服务不会因此而侵犯任何人的合法权益。

4.2.2 乙方保证其提供服务没有侵犯任何第三人的物权、知识产权和商业秘密等权利。

4.2.3 如所提供服务构成上述侵权的，则由乙方承担全部责任。

4.3 检查与考核

4.3.1 甲方有权在其认为必要时，对乙方是否能够按照合同约定提供物业管理服务进行履约检查，以确保乙方所提供的物业管理服务能够依约满足甲方之项目需求，但不得因履约检查妨碍乙方的正常工作，乙方应予以积极配合。

4.3.2 乙方按照合同文件中的约定，定期向甲方提交服务报告，甲方按照合同文件中的相关约定进行定期考核，甲方将根据考核结果决定是否支付费用及续签合同。

4.3.3 合同履行期间，甲方有权将履行过程中出现的问题反馈给乙方，双方当事人应以书面形式约定需要完善和改进的内容。

4.3.4 合同期满或者履行完毕后，甲方有权（包括依法邀请国家认可的质量检测机构参加）按照合同约定的标准，组织对乙方履约情况的考核。

五、物业管理服务费的支付

5.1合同金额

本合同项目物业管理服务费用金额见本合同主要要素，除按合同文件规定的暂列金额部分按实际发生情况进行结算外，与达到本合同文件规定要求与标准完成本物业服务项目有关的所有费用应包含在合同金额中，委托人不再另行支付任何费用。

5.2付款方式：

按季度验收合格后支付

5.3税费

与合同有关的一切税费，均已包含在上述合同金额中。

六、履约保证金

6.1在签署本合同之前，乙方应向甲方提交一笔合同第2.5条规定的履约保证金。履约保证金可以采用支票、汇票、本票或者甲方认可的银行出具的履约保函，前述相应票据及保函的期限应覆盖自出具之日起至完成服务且验收合格之日止的期间，如未覆盖需重新按合同规定提交。乙方提交履约保证金所需的有关费用均由其自行承担。

6.2如乙方未能履行本合同规定的任何义务，则甲方有权从履约保证金中得到补偿。履约保证金不足弥补甲方损失的，乙方仍需承担赔偿责任。

6.3履约保证金（全额或扣减后剩余金额部分）在按本合同规定验收合格后15日内退还乙方。上述履约保证金的“退还”是指：履约保证金采用支票、汇票、本票形式出具的，票据已兑付（或贴现或背书转让）的，退还方式为甲方将相应金额的钱款以银行转账方式无息退还至乙方账户，未兑付（或贴现或背书转让）的则将相应票据原件退还乙方；采用银行保函形式出具的，则甲方在前述期间内退还乙方提交的银行保函原件。

6.4除合同规定情形外，如果因甲方自身原因未能按照前述规定期间向乙方退还相应履约保证金，甲方应以应退还履约保证金数额按人民银行同期存款基准利率按日向乙方承担利息损失，直至上述履约保证金退还乙方。

七、双方权利义务

7.1甲方的权利义务

7.1.1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。

7.1.2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。

7.1.3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、公共秩序和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。

7.1.4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。

7.1.5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。

7.1.6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。

7.1.7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、垃圾分类处理等工作。

7.1.8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，组织实施第三方物业管理服务满意度测评，配合乙方提升本物业的服务质量。

7.1.9加强对机关工作人员的安全教育，并遵守有关安全规定。

7.2乙方的权利义务

7.2.1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。

7.2.2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。

7.2.3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。

7.2.4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。

7.2.5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。

7.2.6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,对相关责任人员应按甲方要求及时撤换。

7.2.7协助甲方做好物业管理区域内各项节能、环保、垃圾分类等管理工作,对物业管理服务人员进行节能、环保、垃圾分类等管理专业培训,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。

7.2.8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。

7.2.9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。

7.2.10根据征集文件要求及响应文件的承诺投保相关保险。

7.2.11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。

八、守法及保密、廉洁条款

8.1遵守法律

8.1.1甲乙双方在履行合同期间需遵守国家和本市有关法律法规和行业规范要求,对法律法规文件规定的物业管理服务单位需要获得的许可证、执照、证件、批件等,乙方需依法取得,并且在合同期间保证前述许可、证照的有效性,及相应的资质等级不降低。

8.1.2乙方应按时向所雇用人员发放工资,并按照规定缴纳社会保险及办理有关保险(如雇主责任险、公众责任险等),依法缴纳相应税费。

8.2保密责任

8.2.1甲乙双方在履行本合同过程中,所提供、接触、知悉的对方相关仍处于不为公众所知悉或尚未主动对外公开的信息(包括但不限于有关人员、技术、经营、管理等方面的各类信息),均为本条款项下双方所应恪守保密义务所针对的对象,即使该等信息未能在本保密条款的约定中穷尽。

8.2.2甲乙双方在合同中专辟本保密条款及签订保密协议作为合同附件,视为双方已就相关需保密信息采取了必要、适当的保密措施。在履行本合同的过程中,除须配合司法调查的情形外,在未征得对方书面同意之前,甲乙双方均负有保密义务,不得向第三方泄露、披露、透露或促使第三方获得前述应当保密的信息。

8.2.3违反保密义务的,视为严重的根本违约行为,除应按合同约定承担有关违约责任外,还应当承担由此导致的行政乃至刑事法律责任,并应承担损失赔偿责任。

8.2.4保密的内容包括但不限于书面、电子数据等承载保密信息的各种形式。

8.2.5前述保密义务条款为独立条款,不因本协议的解除、终止而失效。

8.3廉政责任

8.3.1甲乙双方在物业项目招投标和履约过程中应严格遵守相关廉政建设法律法规和工作纪律要求,严格履行合同义务。双方签订的廉政协议作为合同附件。

8.3.2乙方应当守法诚信,保证服务能力及服务质量,不得与甲方恶意串通操纵政府采购活动。

8.3.3甲方不得接受乙方组织的宴请、旅游、娱乐,不得收受礼品、现金、有价证券等,乙方亦不得向甲方提供或报销前述费用以及其他应当由个人承担的费用。若甲方工作人员要求乙方给予其任何形式的不正当利益,或发现甲方工作人员违反前述原则的行为,乙方应当及时向甲方举报的,并提供相关证据给甲方,甲方经查实后作出处理,并为乙方保密。

8.3.4乙方承诺并且确认,违背本条款的廉洁及诚信义务,将被视为严重的根本违约行为,应按合同约定承担相应的违约责任,并对造成的损失承担赔偿责任。

九、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建筑面积为 平方米，位于 。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。

十、违约责任

10.1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，应当按照未付服务费用的千分之一（1%）按日计收延迟付款滞纳金，直至足额支付服务费用时止。但延迟付款滞纳金的最高限额不超过合同价的百分之五（5 %）。一旦达到延迟付款滞纳金的最高限额，乙方有权提前终止合同，并有权就由此造成损失向甲方主张赔偿或补偿。

10.2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或第三方评估机构认定的管理服务质量标准后，甲方应支付相应的管理服务费用；乙方迟延履行超过30日的，甲方有权解除本合同。

10.3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，乙方应按实赔偿，并向甲方支付违约金，违约金最高为合同金额的5%；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根据情况向乙方追回已付合同款项及追索最高为合同金额5%的违约金。

10.4因乙方原因导致重大火灾、失窃等事件或其他违反法律、法规和规章规定的行为的，甲方有权解除合同，并要求乙方按合同10.3条承担违约金并赔偿相关损失。

10.5合同履行过程中，未经甲方同意，乙方自行对响应时及合同中承诺的主要管理人员安排情况进行变动的、就合同项下的全部或部分义务进行转让或未按合同约定分包的、擅自中止合同履行的、履约过程侵害了包括甲方在内任何人合法权益及其他不当履行本合同的违约情形，将按照合同10.4条的违约责任处理，情况严重者（如：未按甲方要求限期改正的），甲方有权终止合同。

十一、不可抗力

11.1如果合同各方因不可抗力而导致合同实施延误或不能履行合同义务的话，不应该承担误期赔偿或不能履行合同义务的责任。

11.2本条所述的“不可抗力”系指那些双方不可预见、不可避免、不可克服的事件，但不包括双方的违约或疏忽。这些事件包括但不限于：战争、严重火灾、洪水、台风、地震、国家政策的重大变化（如突发应急事件，政府采取应急措施的），以及其它双方商定的其他事件（如黑客攻击、系统崩溃、互联网灾难等）。

11.3在不可抗力事件发生后，当事方应尽快以书面形式将不可抗力的情况和原因通知对方，并在15日内将有关当局出具的不可抗力证明文件发送给另一方确认。合同各方应尽实际可能继续履行合同义务，并积极寻求采取合理的方案履行不受不可抗力影响的其他事项。合同各方应通过友好协商在合理的时间内达成进一步履行合同的协议。

11.4当不可抗力情形终止或消除后，受影响的一方应尽快以电话或传真通知对方，并以EMS证实；

11.5受不可抗力影响方应尽一切努力减少因不可抗力而产生的损失，否则应对扩大的损失承担责任；

11.6如不可抗力延续超过45日以上（含本数）时，双方应通过友好协商解决本合同的执行问题，并应尽快达成协议。

十二、合同终止、中止、变更

12.1合同终止

12.1.1违约终止合同

12.1.1.1在甲方向乙方违约行为而采取的任何补救措施不受影响的情况下，甲方可在下列情况下向乙方发出书面通知书，提出终止部分或全部合同：

（1）如果乙方未能在合同规定的限期或甲方同意延长的限期内提供服务。

（2）如果乙方的行为构成根本违约。

（3）如果乙方未能履行合同规定的其它任何义务。

12.1.1.2如果甲方根据上述的规定，终止了全部或部分合同，甲方可以依其认为适当的条件和方法另行购买与为提供服务类似的服务，乙方应对甲方另行购买类似服务所超出的那部分费用负责。但是，乙方应继续执行合同中未终止的部分。

12.1.1.3如果乙方在履行合同过程中有不正当竞争行为，甲方有权解除合同，并按《中华人民共和国反不正当竞争法》之规定向有关部门举报，追究其法律责任。

12.1.2破产终止合同

如果乙方破产、进入解散或清算程序，或丧失清偿能力（包括但不限于被有关部门列入执行黑名单、失信被执行人名录等情形），视为乙方已无法履行本合同项下义务，甲方可在任何时候以书面形式通知乙方终止合同而不给乙方赔偿与补偿。该终止合同将不损害或影响甲方已经采取或将要采取的任何向乙方追究违约责任及追讨损失的行动或补救措施的权利。

12.1.3不可抗力终止合同

如因发生不可抗力事件导致合同无法履行的，或迟延履行会给一方或双方造成严重利益损害的，双方可协商终止本合同履行，双方互不承担违约及赔偿责任，但仍应就已履行部分进行费用结算。

12.2合同中止

12.2.1除合同继续履行将损害国家利益和社会公共利益的情形外，双方当事人不得擅自中止合同。

12.2.2若发生不可抗力事件，但合同仍有继续履行可能的，双方当事人可协商中止履行本合同全部或部分内容。

12.3合同的补充、变更

12.3.1甲方需追加与合同标的相同服务的，在不改变合同其他条款的前提下，可以与乙方协商签订补充合同，但所有补充合同的采购金额不得超过本合同采购金额的百分之十。

12.3.2除合同规定情形外，双方不得擅自变更合同。合同继续履行将损害国家利益和社会公共利益的，双方应当变更。有过错的一方应当承担赔偿责任，双方都有过错的，各自承担相应的责任。

十三、合同转让和分包

13.1乙方应完全、适当履行本合同项下义务，乙方不得转让或部分转让其应履行的合同义务。

13.2若根据征集文件规定可以采用分包方式履行本合同项下非主要部分合同义务的，乙方在其响应文件中明确说明分包并载明分包承担主体的，可进行分包，除了前述情形外，乙方一律不得进行对外分包。

13.3乙方应书面通知甲方本合同项下所授予的所有分包合同。乙方与分包单位签订分包合同前，应将副本送甲方认可。分包合同签订后，应将副本留存甲方处备案。若分包合同与本合同发生抵触，则以本合同为准。

13.4乙方所选定的分包单位，必须具有相应的专业资质。乙方所签订的分包合同的服务标准不得低于本合同的服务标准，并对分包单位的服务行为向甲方承担连带责任。分包单位不得将分包项目再次转包。

13.5分包合同不能解除乙方在本合同中应承担的任何义务和责任。乙方应对分包项目派驻相应监督管理人员，保证合同的履行。分包单位的任何违约或疏忽，均视为乙方的违约或疏忽。

十四、争议解决方式

14.1双方发生争议的，可协商解决，或向有关部门申请调解；也可（请在选择项中打“√”）

☐ 提请上海仲裁委员会仲裁。

☐ 向甲方所在地法院提起诉讼。

14.2在仲裁或诉讼期间，除正在进行仲裁或诉讼的部分外，本合同的其它部分应继续执行。败诉一方应当承担包括但不限于诉讼费用、律师费用、公证费用等。

14.3本合同中双方的地址、传真等联系方式为各自文书、信息送达地址。以专人传送的，受送达人签收即构成送达；以邮件或快递形式送达的，对方签收、拒签、退回之日视为送达；如以传真形式送达，则以传真信息发送确认之日视为送达。前述地址同时也作为双方争议发生时的各自法律文书送达地址（包括原审、二审、再审、执行及仲裁等），变更须提前书面通知对方，原送达地址在收到变更通知之前仍为有效送达地址。

十五、其他

15.1本合同于双方在上海市政府采购云平台通过数字证书签订采购合同或纸质合同经双方签字、盖章，并且甲方收到乙方提供的履约保证金（如有）后生效。

15.2本合同壹式贰份，甲乙双方各执壹份，并通过上海市政府采购云平台报上海市财政局备案。

15.3本合同附件与合同具有同等效力。

签约各方：

甲方： 中国共产党第一次全国代表大会纪念馆

乙方： 上海浦东北蔡绿化工程有限责任公司

(盖章)

(盖章)

法定代表人或其授权委托人 (签章)：

法定代表人或其授权委托人 (签章)：

何老师

张继红

签约时间： 2026年6月22日

2026年06月22日

2026年06月22日