临港 103 科技城保障性租赁住房一体化运营项目

合同统一编号： 11NMB2F041992026401

合同各方：

甲方：上海市临港新片区城市建设交通运输事务中心（上海市临港新片区保障性住房保障事务中心、上海市临港新片区建设工程质量安全监督站）

2026年02月13日

乙方：上海临港新城公寓管理有限公司

2026年02月13日

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：

1. 乙方根据本合同的规定向甲方提供以下服务：

1.1 服务内容：

103 科技城保租房项目红线范围内实施全方位、一体化的运营管理服务，包括但不限定于住房区域、公共区域、基础设施设备、配套商业、车位等管理维护。

1.2 服务目标：

为项目提供一体化运营管理服务，确保居住区域、公共区域、基础设施设备、配套商业、车位等正常运营；居住租赁房源出租率达到 80%，租户满意度测评不低于 90 分，且投诉率不超过 5%，信访无差评；根据住宅物业管理服务规范做好综合管理、秩序维护服务、环境卫生服务、绿化管理服务、共用部位和公共设施设备日常管理等方面；

提供安全保障服务，实施 24 小时值守，人防、技防密切配合，及时消除隐患，确保服务整个项目安全、有序、高效运转，无重大安全责任事故；配套商业招商满足住宅租户日常生活基础需求；车位系统化管理，以保障车辆与人员安全，停车资源高效利用，以及良好的停车秩序；并满足其他项目需求。以打造优质的营商环境为目标，优质服务周边学校、科创企业及研发机构工作人员的住房需求，满足新片区导入人口居住要求，促进临港新片区高质量发展。

1.3 乙方所提供的服务其来源应符合国家的有关规定，服务的内容、要求、服务质量等详见招投文件和中标文件。

2.合同价格、服务地点和服务期限

2.1 合同价格

本合同价格为 9897873 元整（**玖佰捌拾玖万柒仟捌佰柒拾叁元整**）。

乙方为履行本合同而发生的所有费用均应包含在合同价中，包含但不限于租赁运营服务费（管理人员费、办公及办公设备购置费、相关保险费、租金评估费、样板间布置费、项目推广费、房屋维修费等）、公共基础设施服务费（执行人员费、设施设备日常运行及维护费、公共能耗费、网络费、绿化养护费、车位管理费等）、审价费、企业管理费及税费等项目一体化运营产生的所有费用，甲方也不再另行支付其它任何费用。

2.2 服务地点：根据甲方指定地点。

2.3 服务期限

本服务的服务期限：**一招一年，服务期限自合同签订之日起一年**。

3．质量标准和要求

3.1 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。

3.2 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。

3.3 履行方式：

3.3.1 乙方根据甲方要求分别以书面和电子文件形式在二十个工作日内向甲方提交项目成果报告；于合同期满后提交全部项目成果报告。

3.4 沟通方式：

包括但不限于当面沟通、会议、电话、传真、电子邮件。

3.5 乙方的协作事项：

3.5.1 本合同签署后，乙方即组成专项工作团队，并将专项工作团队人员配置情况报甲方，经甲方书面认可后，即时开展工作，以确保其专业服务的质量。

3.5.2 乙方应确保其工作团队成员具有一定专业度，满足甲方要求，且不得随意更换其工作团队成员，若更换，需征得甲方书面同意。如团队人员有不尽其职或无法胜任的，甲方有权要求撤换，直至要求终止合同，由此造成的责任由乙方负责。

3.5.3 乙方需对其工作团队成员安全负责，甲方不承担乙方派驻工作团队成员在服务期间的人身伤害等一切安全责任。

3.5.4 乙方须严格按照本合同的约定及相关法律规定履行义务，因乙方原因给任何第三方造成的损失，包括但不限于侵权等，乙方须自行承担由此产生的所有责任和费用，且须赔偿甲方由此遭受的所有损失。

3.5.5 在本合同任何情形下，不得视为甲方与乙方员工存在劳动合同关系。乙方应与其派出履行本合同的人员建立合法有效的劳动/劳务关系，依法缴纳社保或购买相关商业保险，并确保相关人员具备履行本合同义务所需的相关资质。因乙方未履行前述义务导致的不利后果与甲方无关，均由乙方自行承担，如甲方因乙方履行本合同事宜而遭受任何损失或负面影响，包括但不限于因乙方劳动纠纷等，乙方须赔偿甲方由此遭受的所有损失。

3.5.6 负责完成甲方交办的其他各项项目相关的所有工作。

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．考核

5.1 成果需达到本合同第一条所列要求；

5.2 考核方法：由甲方对乙方提交的成果进行考核；

5.3 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考核。甲方有权委托第三方检测机构进行考核，对此乙方应当配合。

5.4 如果属于乙方原因未能通过考核，乙方应当排除故障，并自行承担相关费用，直至服务完全符合验收标准。

5.5 如果属于甲方原因未能通过考核，甲方应在合理时间内排除故障，再次进行考核。如果属于故障之外的原因，除本合同规定的不可抗力外，甲方不愿或未能在规定的时间内完成考核，则由乙方单方面进行考核，并将考核报告提交甲方，即视为考核通过。

5.6 甲方根据合同的规定对服务考核合格后，甲方收取发票并签署考核意见。

6．知识产权及保密

6.1 甲方委托乙方开发工作成果的知识产权归甲方所有，乙方应在项目考核前将委托开发的所有基础数据和数据成果交给甲方。

6.2 乙方向甲方交付使用的成果已享有知识产权的，甲方可在本项目范围内自主使用，如甲方使用该标的物构成侵犯第三方知识产权的，则乙方承担全部责任。

6.3 如果甲方或乙方提供的内容属于保密的，甲乙双方均有保密义务。

6.4 未经甲方书面同意，乙方不得向任何第三方公开本合同内容及各阶段工作成果（包括最终工作成果）。

6.5 乙方保证，在讨论、签订、执行本协议过程中所获悉的属于甲方的且无法自公开渠道获得的文件、信息及资料（包括商业秘密、运营活动、财务信息、技术信息以及其他商业秘密）负有保密义务。未经甲方书面同意，乙方不得向任何第三方泄露该秘密的全部或部分内容，否则应承担违约责任并赔偿由此对甲方造成的一切损失；

6.6 在双方终止合同后，本合同项下的保密义务并不随之终止，乙方仍须遵守本合同的保密条款，履行其所承诺的保密义务，直到甲方书面同意解除其此项义务，或事实上不会因违反本合同的保密条款而给甲方造成任何形式的损害为止。

6.7 违反上述约定，应返还甲方支付的合同款，并赔偿甲方由此遭受的损失。

7．付款

7.1 本合同以人民币付款（单位：元）。

7.2 本合同款项按照以下方式支付。

7.2.1 付款内容：（分期付款）

7.2.2 付款方式：银行转账。

7.2.3 付款条件：

合同签订 30 个工作日内支付合同额的 30%；乙方完成半年度工作且经甲方考核通过后 30 个工作日内甲方支付至合同金额的 50%；合同到期经甲方考核通过并完成审价后 30 个工作日内支付剩余费用。以上款项支付需在财政资金到位后，且乙方已向甲方开具合法的增值税发票后支付。

乙方银行名称：中国建行银行上海自贸试验区新片区分行

乙方银行账号：31050181420000001421

乙方法定代表人名称：冯擂天

乙方法定代表人性别：男

8．甲方（甲方）的权利义务

8.1 甲方有权在合同规定的范围内享受服务，对没有达到合同规定的服务质量或标准的服务事项，甲方有权要求乙方在规定的时间内加急提供服务，直至符合要求为止。

8.2 如果乙方无法完成合同规定的服务内容、或者服务无法达到合同规定的服务质量或标准的，造成的无法正常运行，甲方有权邀请第三方提供服务，其支付的服务费用由乙方承担；如果乙方不支付，甲方有权在支付乙方合同款项时扣除其相等的金额。

8.3 由于乙方服务质量或延误服务的原因，使甲方有关或设备损坏造成经济损失的，甲方有权要求乙方进行经济赔偿。

8.4 甲方在合同规定的服务期限内有义务为乙方创造服务工作便利，并提供适合的工作环境，协助乙方完成服务工作。

8.5 当项目或系统、设备发生故障时，甲方应及时告知乙方有关发生故障的相关信息，以便乙方及时分析故障原因，及时采取有效措施排除故障，恢复正常运行。

8.6 如果甲方因工作需要对原有进行调整，应有义务并通过有效的方式及时通知乙方涉及合同服务范围调整的，应与乙方协商解决。

9．乙方的权利与义务

9．1 乙方应根据合同的服务内容和要求及时提供相应的服务，且形成的成果需协助甲方落实。

9．2 乙方为了更好地进行服务，满足甲方对服务质量的要求，有权利要求甲方提供合适的工作环境和便利。

9．3 乙方保证在服务中，未经甲方许可不得影响系统、设备或项目的正常运作，否则，乙方应承担赔偿责任。

9．4 乙方在履行服务时，发现存在潜在缺陷或故障时，有义务及时与甲方联系，共同落实防范措施，保证正常运行。

9．5 如果乙方确实需要第三方合作才能完成合同规定的服务内容和服务质量的，应事先征得甲方的同意，并由乙方承担第三方提供服务的费用。

9．6 乙方保证服务的有效性、及时性、完整性、正确性。如果或证实服务是有缺陷的，包括潜在的缺陷或不符合要求的成果等，甲方可以根据本合同第 10 条规定以书面形式向乙方提出补救措施或索赔。

9.7 因本项目运营管理相关的一切事宜（包括但不限于日常运营安全管理、消防安全管理、设施设备安全管理、保租房全流程管理、公共秩序维护、环保合规、卫生管理等）所产生的或与之相关的全部责任、风险及损失，全部由乙方独立、足额承担。具体包括但不限于：

（1）安全管理责任（含管理失职、违规操作、未履行安全管理义务等引发的一切责任）；

（2）各类人员伤亡（乙方工作人员、租户、访客、任何第三方等人员的人身伤害、残疾、死亡及相关赔偿）；

（3）各类财产损失（甲方财产、乙方财产、租户财产、任何第三方财产的损毁、灭失、贬值及相关损失）；

（4）保租房管理相关责任（含虚报材料、违规出租、数据造假、未落实保租房政策、被主管部门通报批评等引发的责任及损失）；

（5）所有与本项目有关的行政处罚、信访投诉、法律纠纷（含诉讼、仲裁）及由此产生的全部费用（赔偿金、抚恤金、丧葬费、罚款、滞纳金、律师费、诉讼费、保全费、鉴定费、公证费、差旅费等）。

（6）其他在本项目运营过程中产生的责任、风险及经济损失。

无论前述情形是因乙方故意、过失、疏忽、未履行本合同约定义务、第三方行为或其他任何原因导致，均与甲方无任何法律关联，甲方不承担任何形式的责任（包括但不限于直接责任、连带责任、补充责任、过错责任、替代责任等）。

若甲方因前述任何情形被追索、起诉、处罚或遭受任何直接或间接损失（包括但不限于声誉损失、财产被查封冻结、政策补贴取消、项目价值贬损等），乙方应在甲方发

出书面通知后 3 个工作日内全额赔偿甲方的全部损失，同时甲方有权单方解除本合同，并要求乙方支付合同总价 20% 的违约金；若违约金不足以弥补甲方损失的，乙方应另行补足。

10．补救措施和索赔

10.1 甲方有权根据合同实际履行情况向乙方提出索赔。

10.2 在服务期限内，如果乙方对其提供服务的缺陷负有责任而甲方提出索赔，乙方应按照甲方同意的下列一种或多种方式解决索赔事宜：

（1）根据服务的质量状况以及甲方所遭受的损失，经过双方商定，降低服务的价格。

（2）除合同第 12 条规定外，如果乙方没有按照合同规定的时间提供服务，甲方可以应付的合同款项中扣除误期赔偿费而不影响合同项下的其他补救方法，赔偿费按每（天）赔偿合同总金额的百分之零点五（0.5%）计收，直至提供服务为止。一旦达到误期赔偿的 10%，甲方有权单方终止合同，乙方应当退还已收取的合同款，同时赔偿甲方由此遭受的损失。

（3）如果在甲方发出索赔通知后十天内乙方未作答复，上述索赔应视为已被乙方接受。如果乙方未能在甲方发出索赔通知后十天内或甲方同意延长的期限内采取补救措施，甲方有权从应付的合同款项中扣除索赔金额，如不足以弥补甲方损失的，甲方有权进一步要求乙方赔偿。

11．履约延误

11.1 乙方应按照合同规定的时间、地点提供服务。

11.2 如乙方无正当理由而拖延服务，甲方有权解除合同并追究乙方的违约责任。

11.3 在履行合同过程中，如果乙方可能遇到妨碍按时提供服务的情况时，应及时以书面形式将拖延的事实、可能拖延的期限和理由通知甲方。甲方在收到乙方通知后，应尽快对情况进行评价，并确定是否同意延期提供服务。

12．不可抗力

12.1 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。

12.2 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，以及双方商定的其他事件。

12.3 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。合同各方应尽可能继续履行合同义务，并积极寻求采取合理的措施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。

13．争端的解决

13.1 合同各方应通过友好协商，解决在执行本合同过程中所发生的或与本合同有关的一切争端。如从协商开始十天内仍不能解决，可以向同级政府采购监管部门提请调解。

13.2 调解不成则提交甲方所在地人民法院诉讼解决。

14．违约终止合同

14．1 在甲方对乙方违约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期限或甲方同意延长的期限内提供部分或全部服务。

（2）如果乙方未能履行合同规定的其它义务。

14．2 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》之规定由有关部门追究其法律责任。

14.3 乙方要求终止或者解除合同的，应当返还委托人支付的合同款，未支付的合同款不得再收取,造成委托人实际损失的，乙方应当赔偿。

15．破产终止合同

15.1 如果乙方丧失履约能力或被宣告破产，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任何行动或补救措施的权利。

16．合同保密和转让、分包

16．1 项目所有成果的所有权和知识产权归甲方所有。未经甲方同意，乙方不得将项目的过程、阶段性承诺、最终成果等向任何第三人透露或允许任何第三人使用。

16．2 未经甲方同意，乙方不得将本合同项目部分或者全部工作转让第三人承担。违反该约定的，甲方有权解除合同，造成甲方实际损失的，乙方应当赔偿。

17．合同生效

17．1 本合同在合同各方签字盖章后生效。

17．2 本合同一式陆份，甲方执叁份，乙方执叁份，各份具有同等法律效力。

18．合同附件

18．1 本合同附件包括： 招标(采购)文件、投标（响应）文件、中标（成交）通知书、采购需求。

18. 2 本合同附件与合同具有同等效力。

18. 3 合同文件应能相互解释，互为说明。若合同文件之间有矛盾，则以最新的文件为准。

19. 合同修改

19. 1 除了双方签署书面修改协议，并成为本合同不可分割的一部分之外，本合同条件不得有任何变化或修改。

19.2 本合同未尽事宜，经合同双方协商，签订书面的补充协议，补充协议与本合同具有同等的法律效力。

20. 补充条款

（以下无正文）

签约各方：

甲方（盖章）：**上海市临港新片区城市建设交通运输事务中心（上海市临港新片区住房保障事务中心、上海市临港新片区建设工程质量安全监督站）**

法定代表人或授权委托人（签章）：**冯文庆**

联系地址：**中国（上海）自由贸易试验区临港新片区环湖北二路 100 号 B3 栋 3 楼**

日期：2026年02月13日

乙方（盖章）：**上海临港新城公寓管理有限公司**

法定代表人或授权委托人（签章）：**冯擂天**

2026年02月13日

联系地址：**中国（上海）自由贸易试验区临港新片区环湖西二路 888 号 C 楼**

日期：

合同签订点:网上签约