物业管理服务合同书

合同编号：2026-00125

项目名称：上海大学宝山校区东区综合物业服务项目

合同双方：

甲方（委托人）：上海大学

地址：上海市上大路 99 号

邮政编码：200444

电话：021-66133971

传真：

联系人：**俞江**

乙方（受托人）：上海生乐物业管理有限公司

地址：上海市黄浦区瞿溪路 350 号 1501 室

邮政编码：200011

电 021-36337509

传真：

联系人：**徐越琦**

开户银行：建设银行交通路支行

帐号：31001548110052500065

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”系指根据合同约定，中标（成交）供应商在完全履行合同项下全部义务后，采购人应支付给中标（成交）供应商的服务对价；

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

2.1.1 物业管理服务内容：本项目为上海大学宝山校区东区综合物业管理服务，包括建筑物管理，设施设备管理，保安，保洁，绿化等内容。

乙方根据本合同的规定向甲方提供物业管理服务：具体服务内容和要求详见项目招标文件和乙方的投标文件。

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：本合同为第 1 年合同，金额为人民币 10999595.28 元（大写壹仟零玖拾玖万玖仟伍佰玖拾伍元贰角捌分元）。

2.3 服务期限：

2.3.1 项目服务期限自合同签订之日起期限三年，采取一次招标三年沿用、分三个年度分别签订合同的方式实施。本次合同服务期限自 2026 年 2 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日，期限 11 个月。

2.3.2 本合同到期前一个月，甲方对乙方的履约情况进行考核。考核通过的，在合同服务内容不变的条件下，甲方与乙方就下一年度服务价格进行协商，协商一致后双方续签下一年度合同。在服务内容、要求不变的情况下，第二和第三年度合同总价原则上不得高于招标时所确定的第一年度合同价格。如乙方年度考核未通过，或者第二和第三年度因服务内容、人工成本变化等原因导致合同价格变动较大、价格变动幅度超过招标时所确定的第一年度合同总金额 10%的，则本合同到期后，双方不再续签下一年度合同。此种情况下甲乙双方均不承担任何违约责任。

2.4 服务地点：上海市宝山区南陈路 333 号

2.5 履约保证金：不收取

2.6 其它：

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 乙方的本项目投标文件或响应文件；

3.5 本项目招标文件或采购文件中的采购需求；

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招标文件（采购文件）中提出的、乙方在投标文件（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 招标文件（采购文件）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招标文件（采购文件）规定的规范及要求，且应不低于国家强制性标准。

4.1.3 招标文件（采购文件）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投标文件（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 检查和验收

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服务进行履约检查，以确保乙方所提供的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，乙方应予积极配合。

4.3.2 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。

4.3.3 针对本合同项下乙方需提供的所有服务，甲方将根据本合同附件《履约验收方案》明确的时间、方式、程序、内容和验收标准等事项进行验收。

4.3.4 甲方将依据上述验收方案，在约定的时间内组织验收工作。甲方应在验收开始前至少5个工作日，书面通知乙方验收的具体时间、地点及验收人员名单，以便乙方做好相应准备。乙方应积极配合验收工作，提供必要的协助和文件资料。

4.3.5 甲方应在验收完成后15日内向乙方出具《履约验收书》。若验收结论为合格，则视为乙方已完全履行相关合同义务；若验收结论为不合格，则甲方应在《履约验收书》中详细说明不合格项，乙方应在15日内进行整改或重新提供，整改或重新提供产生的所有费用由乙方承担，甲方有权自乙方提供的履约保证金（如有）中予以抵扣所受到的损失直至没收全部履约保证金并依据合同条款要求乙方支付违约金。乙方整改或重新提供后仍不符合验收标准的，或乙方未能在约定时间内完成整改或重新提供的，甲方有权解除合同，并要求乙方返还已支付的全部或部分款项，同时保留根据本合同约定及法律法规规定的其他补救措施的权利。

4.3.6 甲方在约定的验收时间到期、且经乙方书面催告15日后，仍无正当理由拖延验收或不验收的，则视为其已验收通过。

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：

双方约定物业管理服务费按季度支付，支付时间为考核完成满足付款条件10个工作日内。采购人对中标供应商每季度组织物业管理服务考核（考核办法见《采购需求》 五、物业考核办法），考核成绩80分（含）及以上，全额支付该季度服务费；考核成绩为60分(含)到80分，暂停支付当季度费用，待半月后再次复查合格的，补发该季度服务费。

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

不收取履约保证金。

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 根据招标文件要求及投标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标准要求，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 400 平方米，位于南大路 333 号。以上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；乙方延迟履行超过 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 合同履约过程中，未经甲方同意，乙方自行对投标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适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 在甲方针对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）如果乙方未能按约定提供履约保证金，且经催告后在合理期限内仍未提供。

（2）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。

（3）如果乙方的行为构成根本违约。

（4）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未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，或延迟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 若根据招标文件（采购文件）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，乙方在其投标文件（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 可以分包的情形下，则：

13.3.1 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。

13.3.2 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相应质量标准不得低于本合同的质量标准，并对分包单位的质量瑕疵向甲方承担连带责任。分包单位不得将分包项目再次转包。

分包单位名单：上海诚译环境服务有限公司（虫害治理）、 上海科勤工程技术有限公司（暖通系统维保维修（含维修材料费））、南通四建电梯工程有限公司上海分公司（电梯维保维修（含维修材料费））。

13.3.3 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。甲方有权根据该等违约或疏忽，依照本合同的约定追究乙方违约责任。

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：上海大学

（盖章）

法定代表人或其授权委托人（签章）

合同签订地点：

2026年01月29日

乙方：上海生东物业管理有限公司

（盖章）

法定代表人或其授权委托人（签章）

合同签订地点：

2026年01月30日

附件：

履约验收方案

<table>
<tr><td colspan="6">一、验收组织</td></tr>
<tr><td>验收组织方式</td><td colspan="5">☑自行组织/☐委托第三方</td></tr>
<tr><td>验收主体</td><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td colspan="6">二、验收方式与程序</td></tr>
<tr><td>邀请本项目的其他供应商参加验收</td><td colspan="2">☐是/☑否</td><td>邀请专家参加验收</td><td colspan="2">☐是/☑否</td></tr>
<tr><td>邀请服务对象参加验收</td><td colspan="2">☑是/☐否</td><td>第三方检测机构参加验收</td><td colspan="2">☐是/☑否</td></tr>
<tr><td rowspan="2">参加抽查检测</td><td colspan="2">☐是/☑否</td><td rowspan="2">存在破坏性检测</td><td colspan="2">☐是/☑否</td></tr>
<tr><td>抽查比例</td><td></td><td>被破坏的检测产品处理方式</td><td></td></tr>
<tr><td>履约验收方式</td><td colspan="2">☐一次性验收/☑分期验收</td><td>履约验收时间</td><td colspan="2">4 月、7 月、10 月、12 月</td></tr>
<tr><td>验收程序</td><td colspan="5">采购人根据合同规定的标准对中标单位的服务情况进行季度考核，考核完成满足付款条件后 10 个工作日内支付该季度服务费。其中第四季度付款时间为 12 月考核合格后付款。考核要求及办法详见合同正文。</td></tr>
<tr><td colspan="6">三、验收内容与标准</td></tr>
<tr><td>序号</td><td>验收环节</td><td colspan="2">验收内容</td><td colspan="2">验收标准</td></tr>
<tr><td>1</td><td>三校区组建考评组，于约定时间进行现场考核。</td><td colspan="2">根据考核表内容，逐项考核整改措施的落实情况、现场效果及管理制度相关内容等，验收每季度综合物业工作质量。</td><td colspan="2">以甲方年度考核办法中季度考核考评等级要求为标准。</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td></tr>
</table>

十三、 分包意向协议书

(一) 我司具备安保费用、给排水系统维保维修（含维修材料费）、中小修维修要求资质条件

1. 我司经营范围中具备中小修维修工程管理相关资质（故中小修维修不对外分包）



统一社会信用代码
91310109631418163L
证照编号：01000000202509020012

营业执照
（副 本）

名 称 上海生乐物业管理有限公司
类 型 其他有限责任公司
法定代表人 虞宏峰
经营范围 一般项目：物业管理，餐饮管理，停车场服务，会议及展览服务，技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；工程管理服务，合同能源管理，普通机械设备安装服务，通用设备修理，专用设备修理，城市绿化管理，园林绿化工程施工，日用百货销售，五金产品零售，建筑材料销售，环保咨询服务，酒店管理，商业综合体管理服务，城市公园管理，城乡市容管理，单位后勤管理服务，专业保洁、清洗、消毒服务，国内货物运输代理，外卖递送服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
许可项目：建设工程施工；施工专业作业；食品销售；餐饮服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

注册资本 人民币1000.0000万元整
成立日期 1999年05月19日
住 所 上海市黄浦区瞿溪路350号1501室

登记机关 上海市黄浦区市场监督管理局
2025 年 09 月 02 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn
国家市场监督管理总局监制

2. 我司具备《自行招用保安员单位备案证明》资质要求（故安保服务不对外分包）



自行招用保安员单位备案证明

（编号：沪普B201100065）

单位名称：上海生乐物业管理有限公司

法定代表人（负责人）姓名：庹宏峰

单位地址：交通路4621弄10号7楼

保安服务类型：国内合资

保安服务范围：在物业管理区域内

备案日期：2017年1月22日

2023年度审验合格

发证单位：上海市公安局普陀分局

二〇一七年一月二十二日

3. 我司具备《上海市二次供水设施清洗消毒卫生备案证明》及《上海市消毒服务机构卫生备案证明》（故公示系统维保不对外分包）



上海市消毒服务机构卫生备案证明

黄卫消服备字（2023）第 001 号

单位名称 上海生乐物业管理有限公司

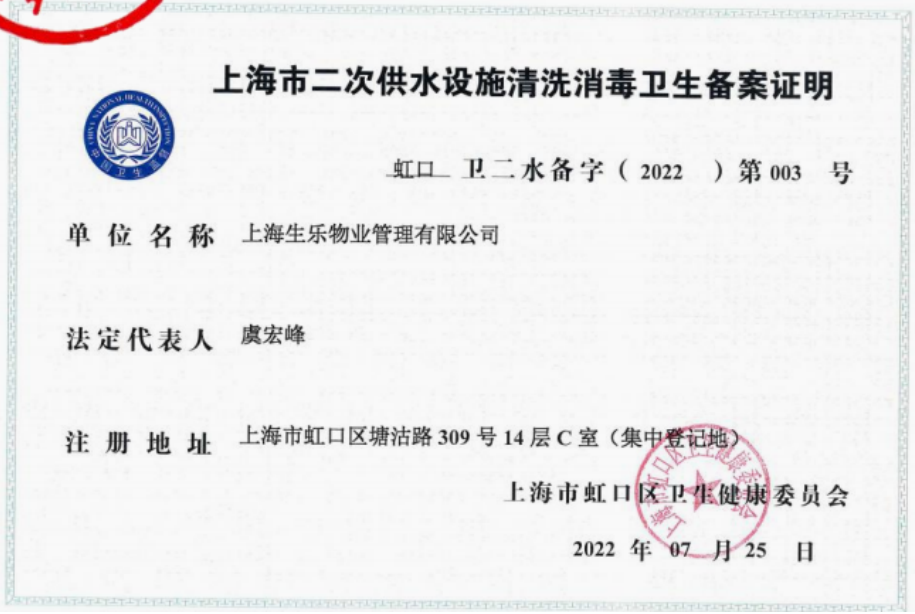
注册地址 上海市黄浦区翟溪路 350 号 1501 室

生产地址 无

消毒服务范围 二次供水设施清洗消毒。

备案部门：黄浦区卫生健康委员会

2023 年 11 月 08 日



上海市二次供水设施清洗消毒卫生备案证明

虹口 卫二水备字（2022）第 003 号

单位名称 上海生乐物业管理有限公司

法定代表人 虞宏峰

注册地址 上海市虹口区塘沽路 309 号 14 层 C 室（集中登记地）

上海市虹口区卫生健康委员会

2022 年 07 月 25 日

(二) 虫害治理分包意向协议书

分包意向协议书

甲方：上海生乐物业管理有限公司

乙方：上海诚译环境服务有限公司

鉴于：

1. 上海大学宝山校区东区综合物业服务项目、3100000002509251385l0-0029800（项目名称、项目编号）（以下简称“本项目”）采购文件中明确本次采购中虫害治理部分允许中标（成交）供应商分包给其他供应商完成；

2. 甲方参与本项目的投标（响应）活动，拟在中标（成交）后就本次采购中允许分包的虫害治理部分寻求具有较强专业能力与资质的分包人合作；

3. 乙方在上述分包部分方面具有相当的业务经验与专业优势，且具备相应的资质条件，有意承接甲方的业务分包，以自身能力及资源完成相关方面工作，并向甲方交付相应工作成果。

为明确各方权利义务以及业务分包合作的顺利展开，依据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》及相关法律法规之规定，甲乙双方在平等、自愿的基础上，经双方协商一致，达成如下协议：

一、分包意向

甲乙双方签订本协议且甲方中标（成交）本项目后，甲方拟将本项目的采购文件、投标（响应）文件以及有关分包部分的需求、内容、标准等告知乙方，由乙方按照采购项目合同及甲方的具体要求，按时、保质保量地完成分包部分工作，并向甲方交付工作成果，并由甲方按本协议约定向乙方支付分包费用。

二、分包概况

1.项目名称：上海大学宝山校区东区综合物业服务项目

2.分包内容：虫害治理

3.分包金额：人民币36660元，为乙方完成以上分包部分甲方所应支付的全部对价（包括税费）。

三、双方的权利和义务

1. 甲方的权利和义务

(1)甲方有权及时了解和监督乙方工作的进展情况。

(2)甲方应向乙方提供完成本协议所涉分包部分工作所必需的资料和工作条件，包括负责为保障乙方完成其分包的业务需要由甲方与相关方面的沟通、接洽等。

(3)甲方应按本协议约定及时向乙方支付相应的分包费用。

(4)甲方的权利和义务还包括本项目政府采购合同约定的相应内容。

2. 乙方的权利和义务

(1)乙方有权按照本协议约定收取相应的分包费用。

(2)乙方有权要求甲方提供完成本协议所涉分包部分工作所必需的资料和支持。

(3)乙方保证所交付的工作成果是完整的，并在性能、质量等方面满足本项目采购文件的全部要求。

(4)如果乙方交付的工作成果有缺陷，或性能和质量不符采购项目合同要求时，乙方应[illegible]地排除缺陷、替换或更换所交付工作成果。因乙方交付的工作成果存在缺陷，或性[illegible]不符合采购项目合同约定而给采购人、甲方造成损失或者工作障碍的，乙方应承担[illegible]责任。赔偿范围将包括采购人因寻求替代履行所产生的费用和损失。以及由此给甲方造成的[illegible]失。

(5)乙方不得将其所负责的分包部分再行分包给任何其他第三方。

(6)乙方的权利和义务还包括本项目政府采购合同约定的相应内容。

四、保密责任

甲、乙双方保证本协议所涉及的投标（响应）文件资料、投标（响应）过程性文件等不得透露给第三方。对于履行本协议及政府采购合同过程中所知悉、掌握的采购人、甲方尚未公开的信息，均附有保密义务，直至该未公开信息由相关权利方授权公布进入公有领域。本条款保密义务为独立条款，不因为本协议解除、终止而失效。

五、其它事项

1. 本协议由双方签字盖章，协议生效的前提为甲方中标（成交）本项目并与采购人签订政府采购合同。本协议壹式叁份，甲、乙双方各持壹份，壹份作为本项目政府采购合同的组成部分。

2. 本协议未尽事宜，双方[illegible]中标（成交）后另订立补充协议约定，但不得违反本项目政府采购合同约定的[illegible]协议[illegible]件为本协议组成[illegible]同等效力。

甲方：（公章）

法定代表人：

委托代理人：

2026 年 1 月 19 日

乙方：（公章）

法定代表人：

委托代理人：

2026 年 1 月 19 日

(三) 虫害治理分包企业资质



统一社会信用代码
91310115MA1K39868P

营业执照

证照编号：410000002020121500 64

（副 本）

中国（上海）自由贸易试验区

名 称 上海诚评环境服务有限公司

注册资本 人民币100.0000万元整

类 型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2016年03月21日

法定代表人 黄朝晖

营业期限 2016年03月21日 至 2046年03月20日

经营范围 一般项目：专业保洁、清洗、消毒服务，室内卫生杀虫剂销售，室内空气污染治理，环境应急治理服务，会议及展览服务，园林绿化工程施工，汽车租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

住 所 中国（上海）自由贸易试验区孙桥路527号5幢103室

登记机关

2020 年 12 月 15 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



SHPA

上海市有害生物防制服务机构资质证书（副本）

The Qualification Credentials for Shanghai Pest Control Operator

证书编号：252701025

Certificate Number: 252701025

兹证明 上海诚评环境服务有限公司

经审核，你单位达到了《上海市有害生物防制服务机构服务能力资质评定标准》 一星 标准的要求。

法 人： 黄朝晖

地 址： 上海浦东新区川沙新镇城丰路650号海立商务楼A座502室

服务内容： 有害生物预防和控制

有效期限： 2025年1月至2027年12月

This is to certify that Shanghai Chengyi Environmental Services co.,LTD qualifies as a One-Star operator according to the assessment criteria of "Qualification Rating Standards for Shanghai Pest Control Operator".

Legal Representative : Huang chao hui

Adress : Room 502,Centra A,Hall Building,650 Chengliog Road,Pudong New District,Shanghai

Certified Service : General Pest Control Service

Expiry Date : From January,2025 to December,2027

上海市健康促进协会

2024年11月

Issuing authorith : Shanghai Health Promotion Association

Date of Issurance : November, 2024

有害生物防制服务机构服务水平分为一星、二星、三星、四星、五星，五星为最高级，级别越高，表示服务水平与防制能力越高。

扫描二维码验证证书的真实性

Based on the service quality, pest control operators are classified into one- star, two-star, three-star, four-star and five star, and five-star is the highest grading. a greater number of stars indicating greater service and capabilities on pest control.

Please scan the QR code to verify this qualification.

SHPA

SHPA

SHPA

(四) 暖通系统维保维修（含维修材料费）分包意向协议书

分包意向协议书

甲方：上海生乐物业管理有限公司

乙方：上海科勤工程技术有限公司

鉴于：

1. 上海大学宝山校区东区综合物业服务项目、31000000025092513851O-00298007 项目（项目名称、项目编号）（以下简称“本项目”）采购文件中明确本次采购中暖通系统维保维修（含维修材料费）部分允许中标（成交）供应商分包给其他供应商完成；

2. 甲方参与本项目的投标（响应）活动，拟在中标（成交）后就本次采购中允许分包的暖通系统维保维修（含维修材料费）部分寻求具有较强专业能力与资质的分包人合作；

3. 乙方在上述分包部分方面具有相当的业务经验与专业优势，且具备相应的资质条件，有意承接甲方的业务分包，以自身能力及资源完成相关方面工作，并向甲方交付相应工作成果。

为明确各方权利义务以及业务分包合作的顺利展开，依据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》及相关法律法规之规定，甲乙双方在平等、自愿的基础上，经双方协商一致，达成如下协议：

一、分包意向

甲乙双方签订本协议且甲方中标（成交）本项目后，甲方拟将本项目的采购文件、投标（响应）文件以及有关分包部分的需求、内容、标准等告知乙方，由乙方按照采购项目合同及甲方的具体要求，按时、保质保量地完成分包部分工作，并向甲方交付工作成果，并由甲方按本协议约定向乙方支付分包费用。

二、分包概况

1.项目名称：上海大学宝山校区东区综合物业服务项目

2.分包内容：暖通系统维保维修（含维修材料费）

3.分包金额：人民币 697500 元，为乙方完成以上分包部分甲方所应支付的全部对价（包括税费）。

三、双方的权利和义务

1. 甲方的权利和义务

(1) 甲方有权及时了解和监督乙方工作的进展情况。

(2) 甲方应向乙方提供完成本协议所涉分包部分工作所必需的资料和工作条件，包括负责为保障乙方完成其分包的业务需要由甲方与相关方面的沟通、接洽等。

(3) 甲方应按本协议约定及时向乙方支付相应的分包费用。

(4)甲方的权利和义务还包括本项目政府采购合同约定的相应内容。

2. 乙方的权利和义务

(1)乙方有权按照本协议约定收取相应的分包费用。

(2)乙方有权要求甲方提供完成本协议所涉分包部分工作所必需的资料和支持。

(3)乙方保证所交付的工作成果是完整的，并在性能、质量等方面满足本项目采购文件的全部要求。

(4)如果乙方交付的工作成果有缺陷，或性能和质量不符采购项目合同要求时，乙方应负责无偿地排除缺陷、替换或更换所交付工作成果。因乙方交付的工作成果存在缺陷，或性能和质量不符合采购项目合同约定而给采购人、甲方造成损失或者工作障碍的，乙方应承担赔偿责任。赔偿范围将包括采购人因寻求替代履行所产生的费用和损失，以及由此给甲方造成的损失。

(5)乙方不得将其所负责的分包部分再行分包给任何其他第三方。

(6)乙方的权利和义务还包括本项目政府采购合同约定的相应内容。

四、保密责任

甲、乙双方保证本协议所涉及的投标（响应）文件资料、投标（响应）过程性文件等不得透露给第三方。对于履行本协议及政府采购合同过程中所知悉、掌握的采购人、甲方尚未公开的信息，均附有保密义务，直至该未公开信息由相关权利方授权公布进入公有领域。本条款保密义务为独立条款，不因为本协议解除、终止而失效。

五、其它事项

1. 本协议由双方签字盖章，协议生效的前提为甲方中标（成交）本项目并与采购人签订政府采购合同，本协议壹式叁份，甲、乙双方各持壹份，壹份作为本项目政府采购合同的组成部分。

2. 本协议未尽事宜，双方可在甲方中标（成交）后另订立补充协议约定，但不得违反本项目政府采购合同约定的实质性内容。协议[illegible]并为本协议组成部分，具有同等效力。

甲方：（公章）

法定代表人：

委托代理人：

2026年1月15日

乙方：（公章）

法定代表人：

委托代理人：

2026年1月15日

(五) 暖通系统维保维修（含维修材料费）分包企业资质



统一社会信用代码
91310114133672783U
证照编号：140000000202106070567

营业执照

名　　称　上海科勤工程技术有限公司
类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人　滕忆文
经营范围　一般项目：从事制冷暖通工程技术领域内的技术服务、技术咨询、技术开发、技术转让、机电设备安装及维修（除特种设备）、空调的安装及维修、家用电器修理、保洁服务、物业管理、机械设备租赁、办公设备租赁服务、五金交电、建材、文具用品、办公用品、日用百货、金属材料、劳防用品、服装服饰、空调的销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
许可项目：各类工程建设活动。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

注册资本　人民币1000.0000万元整
成立日期　19[illegible]12日
营业期限　[illegible]至 2054年10月22日
住　　所　上海市[illegible]定区嘉罗公路1661弄8号102室

登记机关
2021 年 06 月 07 日

国家市场监督管理总局监制

复印无效



统一社会信用代码：91310114133672783U

安全生产许可证

编号：(沪) JZ安许证字[2017]141121

企业名称：上海科勤工程技术有限公司
法定代表人：滕忆文
单位地址：上海市嘉定区嘉罗公路1661弄8号102室
经济类型：有限责任公司(自然人投资或控股)
许可范围：建筑施工
有效期：2024年04月08日　至 2027年04月07日

使用期限2025年12月09日至2026年03月09日
本使用件仅用于：投标用

发证机关：上海市住房和城乡建设管理委员会
发证日期：2024 年 4 月 8 日

中华人民共和国住房和城乡建设部 监制

(六) 电梯维保维修（含维修材料费）分包意向协议书

分包意向协议书

甲方：上海生乐物业管理有限公司

乙方：南通四建电梯工程有限公司上海分公司

鉴于：

1. 上海大学宝山校区东区综合物业服务项目、3100000002509251385l0-00298007 项目（项目名称、项目编号）（以下简称“本项目”）采购文件中明确本次采购中电梯维保维修（含维修材料费）部分允许中标（成交）供应商分包给其他供应商完成；

2. 甲方参与本项目的投标（响应）活动，拟在中标（成交）后就本次采购中允许分包的电梯维保维修（含维修材料费）部分寻求具有较强专业能力与资质的分包人合作；

3. 乙方在上述分包部分方面具有相当的业务经验与专业优势，且具备相应的资质条件，有意承接甲方的业务分包，以自身能力及资源完成相关方面工作，并向甲方交付相应工作成果。

为明确各方权利义务以及业务分包合作的顺利展开，依据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》及相关法律法规之规定，甲乙双方在平等、自愿的基础上，经双方协商一致，达成如下协议：

一、分包意向

甲乙双方签订本协议且甲方中标（成交）本项目后，甲方拟将本项目的采购文件、投标（响应）文件以及有关分包部分的需求、内容、标准等告知乙方，由乙方按照采购项目合同及甲方的具体要求，按时、保质保量地完成分包部分工作，并向甲方交付工作成果，并由甲方按本协议约定向乙方支付分包费用。

二、分包概况

1.项目名称：上海大学宝山校区东区综合物业服务项目

2.分包内容：电梯维保维修（含维修材料费）

3.分包金额：人民币 300000 元，为乙方完成以上分包部分甲方所应支付的全部对价（包括税费）。

三、双方的权利和义务

1. 甲方的权利和义务

(1)甲方有权及时了解和监督乙方工作的进展情况。

(2)甲方应向乙方提供完成本协议所涉分包部分工作所必需的资料和工作条件，包括负责为保障乙方完成其分包的业务需要由甲方与相关方面的沟通、接洽等。

(3)甲方应按本协议约定及时向乙方支付相应的分包费用。

(4)甲方的权利和义务还包括本项目政府采购合同约定的相应内容。

乙方的权利和义务

(1)乙方有权按照本协议约定收取相应的分包费用。

(2)乙方有权要求甲方提供完成本协议所涉分包部分工作所必需的资料和支持。

(3)乙方保证所交付的工作成果是完整的，并在性能、质量等方面满足本项目采购文件的公示要求。

(4)如果乙方交付的工作成果有缺陷，或性能和质量不符采购项目合同要求时，乙方应负责无偿地排除缺陷、替换或更换所交付工作成果。因乙方交付的工作成果存在缺陷，或性能和质量不符合采购项目合同约定而给采购人、甲方造成损失或者工作障碍的，乙方应承担赔偿责任，赔偿范围将包括采购人因寻求替代履行所产生的费用和损失，以及由此给甲方造成的损失。

(5)乙方不得将其所负责的分包部分再行分包给任何其他第三方。

(6)乙方的权利和义务还包括本项目政府采购合同约定的相应内容。

四、保密责任

甲、乙双方保证本协议所涉及的投标（响应）文件资料、投标（响应）过程性文件等不得透露给第三方。对于履行本协议及政府采购合同过程中所知悉、掌握的采购人、甲方尚未公开的信息，均附有保密义务，直至该未公开信息由相关权利方授权公布进入公有领域。本条款保密义务为独立条款，不因为本协议解除、终止而失效。

五、其它事项

1.本协议由双方签字盖章。协议生效的前提为甲方中标（成交）本项目并与采购人签订政府采购合同。本协议壹式叁份，甲、乙双方各持壹份，壹份作为本项目政府采购合同的组成部分。

2.本协议未尽事宜，双方可在甲方中标（成交）后另订立补充协议，但不得违反本项目政府采购合同约定的有关内容。补充协议作为本协议组成部分，具有同等效力。

甲方：（公章）

法定代表人：

委托代理人：

2026年1月20日

乙方：（公章）

法定代表人：

委托代理人：

2026年1月20日

(七) 电梯维保维修（含维修材料费）分包企业资质



营业执照

统一社会信用代码
91310110677887950U

证照编号：090000002021112600 79

名　　称　南通四建电梯工程有限公司上海分公司
类　　型　有限责任公司分公司(自然人投资或控股)
负 责 人　张圣林
经营范围　接受集团企业委托办理相关业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

成立日期　2008年08月07日
营业期限
营业场所　上海市虹口区塘沽路309号14层C室（集中登记地）

登记机关　2021 年 11 月 26 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

中华人民共和国
特种设备生产许可证

Production License of Special Equipment
People's Republic of China

编号：TS3331108-2029

单位名称：南通四建电梯工程有限公司上海分公司

住　所：上海市虹口区塘沽路309号14层C室（集中登记地）

办公地址：上海市杨浦区佳木斯路353号环保广场2301室

经审查，获准从事以下特种设备生产活动：

许可项目	许可子项目	许可参数	备注
电梯安装（含修理）	曳引驱动乘客电梯（含消防员电梯）	V≤6.0m/s	/
电梯安装（含修理）	曳引驱动载货电梯和强制驱动载货电梯（含防爆电梯中的载货电梯）	-	/
电梯安装（含修理）	自动扶梯与自动人行道	-	/
电梯安装（含修理）	杂物电梯（含防爆电梯中的杂物电梯）	-	/

发证机关：上海市市场监督管理局　　（发证机关公章）

有效期至：2029年01月09日　　2025年01月06日

(八) 对外分包专项服务情况表

项目名称：上海大学宝山校区东区综合物业服务项目

序号	分包专项服务名称	接受分包企业名称	接受分包企业资质	接受分包企业规模类型	专项服务主要工作内容和频次	每年分包专项服务金额	备注
1	安保费用	不分包	我司具备自行招用保安员单位备案证明	我司为小型企业	主要内容：负责校区 2 个车辆出入口、3 个人行出入口（含教师公寓小门）24 小时值守，管控人车通行，外来车辆严格执行报备放行制度；对公共道路、绿地、设备用房、各办公楼楼层及地下空间等区域巡逻，重点关注教师公寓安全；维护防盗、防火报警及监控设备正常运行，配合公安部门开展工作，制止不文明及违法行为，开展防盗防火宣传；保障大型活动安保工作，高效处置突发事件，确保建筑物内通道畅通，严禁违规堆放物品。 频次：24 小时在岗值守，监控记录全程完整，突发事件即时响应处置。	2178000 元	不超过 217.8 万元（11 个月）
2	虫害治理	上海诚译环境服务有限公司	上海市有害生物防制服务机构资质证书	微型企业	主要内容：针对校区办公区、教室、图书馆、教师公寓、食堂、绿地等公共区域，开展灭鼠、灭蚊、灭蝇、灭蟑“四害”防治工作；采用科学消毒方式，选用高效低毒合规药剂，避免影响师生健康，生活区消杀前提前告知；配合保洁工作，防止虫害滋生，确保符合全国及上海市爱国卫生运动委员会规定标准。 频次：常态化每月定期消杀不少于 2 次，夏季等高发季加密至每月 3-4 次，特殊时段（如重大活动前）按需增加，全程做好用药及消杀记录。	36660 元	不超过 3.666 万元（11 个月）

生乐物业|校园物业管理专家

序号	分包专项服务名称	接受分包企业名称	接受分包企业资质	接受分包企业规模类型	专项服务主要工作内容和频次	每年分包专项服务金额	备注
3	暖通系统维保维修（含维修材料费）	上海科勤工程技术有限公司	安全生产许可证	微型企业	主要内容：负责集中空调系统及冷水机组、新风机组、水泵、风机盘管、管道、阀门、风口等设备的日常运行管理与养护；制定年度节能计划，定期检查设备运行参数，测试控制功能，分析运行数据；处理设备故障，更换损坏配件（如滤网、阀门、电机等），做好预防性及应急维修；供冷供热交替前，对管道、电气控制、隔热保温等设施全面检查、清洗、调试。 频次：每日巡查设备运行状态并记录，每月全面检查 1 次，每年对冷却塔、循环泵等设备维护保养 1 次，每 2 年对管道、阀门除锈刷漆 1 次	697500 元	不超过 79.75 万元（11 个月）
4	给排水系统维保维修（含维修材料费）	不分包	我司具备上海市消毒服务机构卫生备案证明、上海市二次供水设施清洗消毒卫生备案证明	我司为小型企业	主要内容：建立用水、供水、排水管理制度及年度节能计划，维护供水管道、水泵、水箱（含 S316L、SUS304 材质装配式水箱）、阀门、水表等设施，防止跑冒滴漏及二次污染；定期疏通污水管（长 5625 米）、雨水管（长 7400 米）及 487 座污水检查井、526 座雨水检查井等，保障排水畅通；二次供水水箱每半年由具备资质的专业公司清洗消毒，留存卫生许可证、水质化验单；处理爆管、堵塞等故障，计划停水提前通知用户。 频次：每日巡查 1 次给水系统，每月保养管道、水泵等设施 1 次，每半年清洗消毒水箱 1 次，每 2 个月清理地下管井 1 次、每季度彻底疏通 1 次，故障 10 分钟内到场抢修，一般事故不过夜。	45800 元	不超过 4.58 万元（11 个月）

序号	分包专项服务名称	接受分包企业名称	接受分包企业资质	接受分包企业规模类型	专业服务主要工作内容和频次	每年分包专项服务金额	备注
5	电梯维保维修（含维修材料费）	南通四建电梯工程有限公司上海分公司	特种设备生产许可证	微型企业	主要内容：对校区 5 台电梯（三菱、东芝、日立等品牌）进行运行管理，涵盖机房设备、井道系统、轿厢设备的日常养护；定期清洁轿厢、井道、底坑及控制柜，校验警铃、称重装置等安全设施，维护照明、层楼显示、内选外呼功能；健全设备档案及修理记录，安排年度安全年检，处理电梯困人、运行异常等故障，更换损坏配件（如导轨、门机、变频器等）。 频次：每日巡视电梯运行状态，专业单位定期维保（每月不少于 2 次），机房环境每日检查，故障接报后 10 分钟内到场抢修	300000 元	不超过 41.25 万元（11 个月）
6	中小修维修	不分包	我司具有工程管理服务经营范围	我司为小型企业	主要内容：负责楼宇屋面、地面、外墙面（含玻璃幕墙）、承重墙体、门窗、走廊、楼梯、通风道等公共部位的零星维修；维护公共区域水电设施及家具五金件，配合大修、装修施工的水电使用及安全管理；及时处理墙面砖、地坪、地砖碎裂、门窗损坏、水电故障等问题，留存完整维修记录。 频次：24 小时内响应维修需求	850000 元	不超过 91.66 万（11 个月）

(九) 有关分包及分包资质的声明函

鉴于本项目采购文件中明确本次采购中部分专业内容允许中标供应商分包给其他供应商完成；若允许分包的部分须具有国家或行业主管部门颁发的准入性资格方可履行，本单位郑重承诺：

本单位不予分包的，自身具有相应资格;若予以分包，确保接受分包的企业具有相应资格。

本单位对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

供应商名称（公章）上海生乐物业管理有限公司

日期：2026 年 1 月 26 日