

技术服务合同

合同统一编号： 11N6915718642026602

项目名称： 全区住宅小区满意度和物业达标测评

委托人（甲方）： 静安区住房保障和房屋管理局(本部)

受托方（乙方）： 上海凡方企业管理咨询有限公司

签订地点：上海市 静安区

签订日期：

有效期限： 自合同签订之日起至 2026 年 11 月底

依据《中华人民共和国民法典》的规定，合同双方就全区住宅小区满意度和物业达标测评的技术服务（该项目属 / 计划※），经协商一致，签订本合同。

一、※服务内容、方式和要求：

1、项目概况：

1.1 本次测评的主要对象为：上海市静安区住宅小区综合治理及物业管理情况调研工作。

1.2 本次调查涉及静安区 14 个街镇，分别是静安寺、曹家渡、江宁路、南西西路、石门二路、天目西路、北站、宝山路、芷江西路、共和新路、大宁路、彭浦镇、彭浦新村、临汾路，共计约 800 多个住宅小区。

1.3 本项目所涉住宅小区综合治理满意度调查范围应覆盖全区 14 个街镇，以每个街镇已经完成旧住房修缮改造、住宅小区雨污混接改造，老旧小区加装电梯等综合治理工作的小区数为基数，采用科学的抽样方式按比例抽选调查居委会和小区。

1.4 对静安区 14 个街镇的 800 多个住宅小区实施全覆盖物业管理服务达标检查，检查标准应参照《上海市住宅物业管理规定》以及相关政策法规制定，检查维度应包含但不限于基本的物业服务内容（综合管理、秩序维护、保洁服务、工程维修、绿化养护）。

1.5 全部测评项目均需要实地踏勘、实施面对面访问，现场如实记录《住宅小区综合治理满意度调查问卷》。测评人员不得弄虚作假，不得以任何形式索要或收取所在小区物业企业、所在街镇、房管办提供的好处。服务期内，完成 1 次综合治理满意度调查，每个街镇抽取的居委数量应不少于 3 个，抽取的小区数量不少于 8 个，抽取到的小区 and 居委会需关联，如抽选到居委，则所在小区必须列入抽选名额。调查样本的数量应综合考虑调查置信度及小区住户规模限制，每个小区调查样本数量不少于 30 份；完成 2 次物业管理服务检查，每次需达到街镇小区全覆盖，现场需要查阅物业日常台账、实地检查设备设施运行情况及相关维保记录、踏勘小区公共区域管理情况等。

2、项目时间要求：

2.1 评价报告分为综合治理满意度调查分析报告以及物业管理服务测评分析报告。综合治理满意度报告应于 2026 年 10 月底前提交，物业管理服务分析报告（两次）应于 2026 年 7 月以及 10 月底前提交。

3、项目成果要求：

3.1 受托方应按委托人要求制定测评方案和工作计划；

3.2 受托方应按照招标方要求，针对住宅小区制作物业管理满意度测评问卷以及管理服务测评表。

3.3 测评的抽样方法、样本量确定、征询方式、统计分析应符合统计学要求；

3.4 受托方按委托人的要求，提交报告并装订成册。

二、※工作条件和协作事项：

委托方需提供如下配合：进行协调，以便工作的顺利开展。

三、履行期限、地点和方式：

在 上海市（地点）履行。

本合同的履行方式：报告书。

四、验收标准和方式

委托人对受托方递交的报告，在 7 天内进行确认并提出口头或书面意见。如报告不符合委托人要求，受托方应在 3 天之内对报告进行修改、补充或更正，直至符合委托人的要求。

五、报酬及其支付方式：

(一) 合同总金额（小写）：1190732 元，（大写）壹佰壹拾玖万零柒佰叁拾贰元整 元整

(二) 支付方式：（采用以下第2种方式）

1. 一次总付： 元，时间：

2. （**分期付款**）分期支付：合同签订后一个月内支付合同总金额的 50% ；提交第二次报告且符合相关要求后 60 日内支付剩余的 50%。

3. 其它方式： /

六、违约金或者损失赔偿额的计算方法：

违反本合同约定，违约方应当按照《中华人民共和国民法典》有关条款的规定，承担违约责任。

(一) 违反本合同第2、3条约定，乙方应承担以下违约责任：需承担合同金额 30%的违约责任。

(二) 违反本合同第 / 条约定， / 方应承担以下违约责任：

(三) 其它: _____ /

若甲乙双方中的任何一方违反本合同约定而给对方造成损失的, 则根据《民法典》相关规定承担相应的法律责任。

七、※合同争议的解决方式:

在履行本合同过程中发生的争议, 当事人双方可以通过和解或者调解解决。当事人不愿和解、调解或者和解、调解不成的, 采用以下第(二)种方式解决。

(一) 双方同意由 上海 仲裁委员会仲裁。

(二) 向人民法院起诉, 约定 ③ 人民法院管辖。

①被告住所地 ②合同履行地 ③合同签订地

④原告住所地 ⑤标的物所在地

八、※其它(上述条款未尽事宜, 如中介方的权利、义务、服务费及其支付方式、定金、财产抵押及担保等):

说明：

一、“合同登记编号”的填写方法：

合同登记编号由各合同登记处填写。

二、技术服务合同是指当事人一方以技术知识为另一方解决特定技术问题所订立的合同。技术服务合同中包括技术培训合同和技术中介合同。

技术培训合同是指当事人一方委托另一方对指定的专业技术人员进行特定项目的技术指导和专业训练所订立的合同。

技术中介合同是指当事人一方以知识、技术、经验和信息为另一方与第三方订立技术合同进行联系、介绍、组织工业化开发并对履行合同提供服务所订立的合同。

三、计划内项目应填写国务院部委、省、自治区、直辖市、计划单列市、地、市（县）级计划的项目此栏划（/）表示。

四、服务内容、方式和要求。

包括技术服务的特征、标的范围及效益情况；特定技术问题的难度、主要技术经济指标；具体的做法、手段、程序以及交付成果的形式。

属技术培训合同的，此条款填写培训内容和要求，以及培训计划、进度。

属技术中介合同，此条款填写中介内容和要求。

五、工作条件和协作事项：

包括甲方为乙方提供的资料、文件及它条件，双方协作的具体事项。

属技术培训合同，此条款填写培训所需必要场地、设施和试验条件，以及当事人各方应当约定提供和管理有关场地、设施和试验条件的责任。

六、合同争议的解决方式：

《中华人民共和国仲裁法》规定了或裁或审的制度，合同当事人一旦选择了仲裁，即放弃向法院起诉的权利；如果合同当事人选择了诉讼，即放弃仲裁，因此合同当事人应当对合同争议的解决方式进行约定。

七、其它：

合同如果是通过中介机构介绍签订的，应将中介合同作为本合同的附件。如果双方当事人约定定金、财产抵押担保的，应将给付定金、财产抵押及担保手续的复印件作为本合同的附件。

八、委托代理人签订本合同时，应出具委托证书。

九、本合同书中，凡是当事人约定认为无需填写的条款，应在该填写的空白处划（/）表示。

十、本合同正本一式贰份，双方各执壹份。

填 表 说 明

一、“合同登记编号”的填写方法：

合同登记编号由各合同登记处填写。

二、技术服务合同是指当事人一方以技术知识为另一方解决特定技术问题所订立的合同。技术服务合同中包括技术培训合同和技术中介合同。

技术培训合同是指当事人一方委托另一方对指定的专业技术人员进行特定项目的技术指导和专业训练所订立的合同。

技术中介合同是指当事人一方以知识、技术、经验和信息为另一方与第三方订立技术合同进行联系、介绍、组织工业化开发并对履行合同提供服务所订立的合同。

三、计划内项目应填写国务院部委、省、自治区、直辖市、计划单列市、地、市(县)级计划，不属于上述计划的项目此栏划(/)表示。

四、服务内容、方式和要求。

包括技术服务的特征、标的范围及效益情况；特定技术问题的难度、主要技术经济指标；具体的做法、手段、程序以及交付成果的形式。

属技术培训合同的，此条款填写培训内容和要求，以及培训计划、进度。

属技术中介合同，此条款填写中介内容和要求。

五、工作条件和协作事项：

包括甲方为乙方提供的资料、文件及其它条件，双方协作的具体事项。

属技术培训合同，此条款填写培训所需必要场地、设施和试验条件，以及当事人各方应当约定提供和管理有关场地、设施和试验条件的责任。

六、其它：

合同如果是通过中介机构介绍签订的，应将中介合同作为本合同的附件。如果双方当事人约定定金、财产抵押担保的，应将给付定金、财产抵押及担保手续的复印件作为本合同的附件。

七、委托代理人签订本合同书时，应出具委托证书。

八、本合同书中，凡是当事人约定认为无需填写的条款，应在该填写的空白处划（/）表示。

九、本合同正本一式贰份，甲方壹份，乙方壹份，合同副本不限，其中留存技术合同登记处一份。

(本页无正文)

签约各方:

甲方: 静安区住房保障和房屋管理局(本部)

地址: 大统路1051号
2026年05月12日

邮政编码:

电话: 13761031987

传真:

联系人: 物业科

乙方: 上海凡方企业管理咨询有限公司

2026年05月12日
地址: 上海市嘉定区众仁路399号1幢12层B区J4331室

邮政编码: 201802

电话: 021-60950596

传真: 60950596

联系人: 陆燕

合同签订点: 网上签约