

2024 年度上海辰山植物园物业管理服务合同

11N79898780020253201

甲 方： 上海辰山植物园

地 址： 辰花路 3888 号

联 系 人： 杨榕

联系电话： 021-37792288

乙 方： 上海明华智慧城市运营管理有限公司

地 址： 上海上海市黄浦区

联 系 人： 陈璐

联系电话： 13341835616

根据有关法律、法规的规定，经甲、乙双方协商就有关物业管理事项订立本合同。

第一条 本合同所涉及的物业基本情况

物业名称： 上海辰山植物园

物业类型： 公众物业

座落位置： 上海市松江区辰花路 3888 号 辰山植物园

物业委托范围： 园区红线范围内

占地面积： 202 万 平方米

建筑面积： 59614 平方米

合同金额： 6952276.9 元，大写： **陆佰玖拾伍万贰仟贰佰柒拾陆元玖角**

注：由于财政预算下拨时间的原因，为保证日常工作的正常进行，在财政预算下达及项目招投标期间的工作由原服务单位负责开展。其中原服务单位服务期限（2024 年 1 月 1 日至合同签订之日）所产生的服务费用包含在本合同总价中，乙方必须无条件地根据甲方的要求，在收到 2024 年度服务费预付款后的 1 个月

内向原服务单位支付上述服务费，费用按本合同总价/365×原服务单位服务天数计算。

第二条 甲方委托乙方对物业委托区域内（包括但不限于建筑物、场地、设备、设施、器具等，下同），依据甲方需求提供综合物业管理服务，包括物业基础管理、环境管理等方面的服务。

第三条 本项目服务期限自合同签订生效之日起三年，采取一次招标三年延用，分三个年度分别签订合同。其中本合同服务期限为1年，即2024年度。本合同期内甲方依据本合同相关约定对乙方的履约情况进行考核。考核通过的，甲方与乙方就下一年度服务内容、标准、价格进行协商，协商一致后双方续签下一年度合同；本合同期间，满足终止合同约定终止合同条款的，甲方有权单方立即终止合同或不再续签下一年度合同并不承担任何违约责任。**2026-12-31**

第四条 乙方提供的物业管理服务内容应符合相应的约定标准，服务标准详见合同附件二：《委托物业管理服务内容和标准》。

第五条 本合同签订后，甲、乙双方双方应于15日内共同完成对该物业共用部位、共用设施设备的查验，甲、乙双方办理物业查验手续，对查验中发现的问题及相应解决办法应采用书面方式予以确认，接管后发现的问题及相应解决办法也采用书面方式予以确认。

第六条 甲方相关的权利义务：

（一）拥有本合同项下物业的所有权或使用收益权；本合同管理期限内，由该物业所产生的任何孳息、收益、收费均属甲方所有并归甲方支配。

（二）代表和维护业主、物业使用人的合法权益。

（三）甲方拥有物业管理服务所需的工具、设备、用品、材料、服装等物资的所有权，并享有该财物孳息、收益、收费的权利。甲方应及时提供上述物资，若因甲方提供不及时或工具、材料等不能达到使用要求而影响工作实施，乙方不承担延误责任。

（四）甲方有权监督并检查乙方从事本合同项下确认委托的管理及服务工作，依据本合同约定对乙方进行考核。

（五）甲方有权审核乙方提交的各项《阶段工作计划》、物资申用计划，以及各种预算、人员编制及其他报告等，并有权予以批准或不批准。甲方应及时审核，

并依照本合同约定及时予以答复；如不能及时答复，甲方应告知乙方原因并协商制定临时执行方案。

（六） 审核乙方制定的各项物业管理规章制度，并协助乙方落实各项制度。

（七） 甲方基于合理原因，有权要求乙方撤换甲方认为不称职的乙方委派人员，乙方须无条件配合直至甲方满意；乙方对其委派人员进行撤换或调动，应事先征得甲方的书面同意。

（八） 甲方基于合理的原因，有权在合同履行期间对委托管理界面或服务标准进行调整；在本合同项下物业内举办重大活动或有重要接待任务或依据政府指令等做出重要调整时，甲方有权临时变更或增、减乙方管理区域或管理事项，乙方应予无条件配合。

（九） 在该物业常规运行阶段，乙方负责设施、设备的日常监管、巡查，巡视结果提交甲方后由甲方负责审核，并提供维修材料，乙方具体负责维修事宜。

（十） 甲方将在其能力所及范围内尽可能为乙方从事本合同项下管理及服务工作提供便利条件。

（十一） 甲方按规定向乙方提供位于 办公楼（建筑面积 约 400 平方米）的房屋作为物业管理办公用房，在合同履行期间供乙方无偿使用，供乙方为履行本合同目的使用。

（十二） 甲方应依本合同约定按时向乙方拨付款项。

（十三） 甲方将负责归集物业管理所需的相关竣工图纸、设备设施验收交接报告、合格证、说明书等档案资料，并在备齐后及时内向乙方移交；如出现资料不全的情况，乙方向甲方提出，甲方应予积极配合并提供。

（十四） 协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动及帮助协调与行政管理部门、物业使用人的关系。

（十五） 甲方拥有依法或按惯例所享有的其他权利，以及应由甲方承担的责任。

第七条 乙方相关的权利义务：

（一） 乙方应遵守甲方在本合同订立前及订立后制定的有关物业内的管理办法及植物园区的特殊规章，根据甲方授权对本物业实施综合管理，确保实现管理目标，自觉接受甲方检查监督。

(二) 乙方应在疫情期间做好疫情常态化管理，完成甲方下达的各项疫情防控任务。

(三) 按照甲方授权委托范围内组织实施该物业管理服务的各项工作；乙方有权在合理、合法的前提下，按照行业常规、企业制度决定为履行本合同所聘用人员的职务升降、任免和报酬分配，但不得影响乙方为甲方提供的物业管理工作。

(四) 乙方有权在甲方委托范围内组织、安排管理服务工作，并对绩效负责。

(五) 有权依照甲方委托对违反物业管理规章制度的行为进行处理。

(六) 乙方应根据法律、法规及本合同约定，以行业公认的水准，勤勉、尽职地从事本合同项下的物业管理工作。

(七) 乙方应遵守甲方制定的各项与履行本合同相关之规定及规章制度，并在甲方授权权限制约下从事本合同约定的管理及服务工作。

(八) 乙方应根据本合同项下受托管理范围及事项以及管理目标、考核指标，有针对性地制定周密、详尽且切实可行的物业管理方案及各项规章制度，报甲方书面同意并备案后执行。

(九) 乙方应服从甲方就本合同项下物业的各项管理要求，建立并健全有效的物业管理体系，保持并持续改善其管理和服务的工作质量，以达到本合同项下之管理目标。

(十) 乙方应自觉接受甲方对其履行本合同项下义务行为的监督、指导，并将依甲方要求随时纠正或改进其工作。

(十一) 乙方应在该物业所在现场设立物业管理处，乙方投标承诺为本项目管理和提供服务提供_____名人员，根据本合同约定的管理和提供服务，人员以及人员素质要求，详见合同附件三：《物业管理各岗位配置及要求》。考虑到甲方的实际运行情况，乙方为甲方提供服务人员时需根据甲方景区的淡、旺季运行情况做出相应调整，具体由实际运行而定，故在乙方投标承诺的岗位设置及岗位薪资范畴内提出符合甲方实际运行情况的需求。本条约定的人数和岗位要求由乙方在本合同约定的人工综合费用中统筹包干，非经甲方书面同意，甲方不承担任何因人员配置而增加的费用。如因甲方调整本合同约定的委托管理界面或本合同约定的服务标准调整引发人员配置增加或减少的，须事先经甲方书面确认具体的岗位和人员数量，并作为本合同补充协议予以确立和实施。

(十二) 乙方应按照定岗定编为原则, 保证人力资源的应有的储备, 并保持团队的相对稳定, 未经甲方同意, 不得出现核定岗位缺岗或自行减少岗位核定、服务时间。甲方有权不时核查乙方聘用人员的到岗情况, 乙方应积极配合。如甲方发现乙方存在擅自缺岗或自行减少岗位核定、服务时间的情况, 甲方将扣除该等缺岗或自行减少岗位核定、服务时间相应的人工综合费用的两倍。

(十三) 乙方应以乙方名义自行聘用其为履行本合同义务所需各类人员, 并依法办理用工手续, 甲方有权不时核查乙方人员的用工手续, 乙方应遵循甲方要求提供相关材料; 乙方应自行承担聘用上述人员所涉法律责任, 并与甲方无涉; 乙方应对其所聘人员从事本合同项下管理及服务行为负责, 并承担全部责任。

(十四) 乙方对甲方依据本合同履行需要而向乙方提供使用的财物(包括场地、设备、设施、用具、档案资料等)负有保管、维修、养护及合理使用的义务, 按照甲方要求进行固定资产管理登记工作, 对已经办理了交接确认手续的物资负有管护责任, 乙方不得以任何形式予以擅自处分或变更用途或人为损坏、丢失, 若因此造成甲方损失的, 乙方除应赔偿甲方的实际损失外, 还应在甲方对其的考核中承担相应责任。

(十五) 乙方根据本合同约定的工作内容及标准提供受托范围内的管理服务, 并根据甲方要求向甲方提供《物业管理工作计划》、《物业管理月度预算》, 以及其他各类计划、物资申用计划、费用预算、报告等, 并在甲方书面审批后实施。

(十六) 乙方在征得甲方书面同意后可将委托范围内专业及法定作业分包由专业机构或专业公司实施。

(十七) 负责编制房屋、附属建筑物、构筑物、设施、设备、绿化等的维修保养计划和客服接待方案, 经双方议定且甲方书面同意后由乙方组织实施。

(十八) 向物业使用人告知物业使用的有关规定, 当物业使用人装修物业或布展时, 告知有关限制条件, 并负责监督。

(十九) 乙方工作人员必须按岗位要求持证上岗, 统一着装。

(二十) 本合同终止, 乙方须在本合同终止当日将甲方委托其管理及/或供其使用的任何财物, 以及乙方在本合同存续期间从事管理和服务所形成的所有文件资料, 完整地移交甲方接管; 乙方上述移交工作不应影响或阻碍本物业的正常使用。

(二十一) 其他应由乙方承担的责任。

(二十二) 由于离职、长病假等因素缺少的编制人员须在 30 日内补齐、到岗。
因上述因素缺少的人员，不得低于向甲方承诺的总编制人员的 95%。

(二十三) 乙方须将所有在本项目为甲方提供服务的工作人员的人事档案（包括外包人员）向甲方报备，出现人员变动时，须及时更新。

第八条 在物业管理服务过程中发生下列事由，乙方不承担责任。

(一) 因不可抗力导致物业管理服务中断的；

(二) 乙方已履行本合同约定义务且无过错，但因物业本身固有瑕疵造成损失的；

(三) 甲方未履行在本合同项下的义务按设施设备专业要求实施专业检测、保养、维修所引发的后果；

(四) 因维修养护物业共同部位、共用设施设备需要且事先经业主和物业使用人同意，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的；

(五) 因非乙方责任出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍造成损失的。

第九条 物业管理费用采用按实结算、酬金制模式，物业管理费用包括人工综合费用、日常物业管理行政费用、管理酬金、法定税金等分项费用，年度总预算费用为 6952276.9 元，详见附件四：《2024 年度物业管理预算明细》。

(一) 人工综合费用包括但不限于人工工资、奖金、社会统筹费、高温费、服装及洗涤费、审证费及其它与人员有关的所有费用，详见附件五：《物业管理岗位人工综合费用标准》；合同期间人工综合费用由乙方统筹包干，即乙方提供本合同约定的服务，除非甲方事先书面同意，甲方不承担任何人工综合费用的增加。甲方支付乙方人工综合费用的结算计算公式为：实际定岗定编各岗位用工人数*各岗位人工综合费用标准*月数。

(二) 日常物业行政费用是指行政相关费用，按固定费用每月 1000 元计算，乙方统筹包干使用。

(三) 其它费用

1. 设备设施维修保养检测费用，包括设施设备专业维修、专业维护、专业检测费用以及物业管理作业及服务设施设备的维修维护费用等（由甲方事先书面授权核准），相关费用按实结算，并加付乙方相应的物业管理酬

金（扣除 40%作为物业管理考核酬金，物业管理考核酬金根据本合同约定支付）及税金。

2. 环境及绿化专项外发包费用，包括外墙清洗、管道疏通、开荒保洁、绿化租摆、虫害控制等专项费用等（由甲方事先书面授权核准），相关费用按实结算，并加付乙方相应的物业管理酬金（扣除 40%作为物业管理考核酬金，物业管理考核酬金根据本合同约定支付）及税金。
3. 甲方提供日常办公用品费用包括行政办公用品费用，服务、保安、环境管理等非园区内物料消耗物品。
4. 活动保障费用包含春秋两季各类大型活动产生的人员加班费用。如有合同外新增活动或大客流期间而产生的人员费用，经甲乙双方协商确认后另行支付，具体如下：

A. 合同期内重大活动或节假日大客流期间，30000 人次 $\leq$ 日接待游客量 $<$ 50000 人次，甲方额外给予当日在岗人员每人 100 元/天的加班费用；日接待游客量 $\geq$ 50000 人次，甲方额外给予当日在岗人员每人 200 元/天的加班费用。

B. 合同期内，年游客量超过预期目标数（150 万人次/年）的 10%，甲方额外给予合同中物业管理酬金总额的 5%作为人员加班费用。

C. 合同期内，因甲方需要而增加的额外工作或活动保障所产生的人员加班费用，经双方确认后另行支付。

（四） 物业管理酬金，按以上（一）至（三）费用的 12%计提（酬金中的 40%为物业管理考核酬金），物业管理考核酬金暂扣至甲方对乙方的考核后根据本合同约定支付。

（五） 法定税金，按以上（一）至（四）费用的 6.72%计提，由甲方支付乙方。
注：合同期内基于甲方可能的增加或调整委托管理界面、提高服务标准或调整岗位，按第九条约定原则结算相关物业管理费用。合同未约定或者约定不明确的费用，由甲乙双方另行协商解决。

第十条 物业管理费用的结算：乙方于每年 3 月、6 月、9 月的第一个工作日和 11 月的最后一周上交季度《物业管理费用结算表》，甲方自收到结算表后的 3 个工作日内进行审核确认，甲方审核确认后乙方开具相应金额的发票，甲方在收到发票后 20 个工作日内支付乙方提交的季度物业管理费用。物业管理费用结算

表格式详见附件六：《物业管理费用季度结算表》；付款方式：转账。合同签订后甲方先预付合同总额 20%物业管理费，再按约定支付当季的合同总额 20%物业管理费，第四季度 11 月底，待考核合格后支付合同总额 20%物业管理费。

第十一条 管理考核

甲方按季度对乙方物业管理工作进行日常考核。根据季度考核评分及年度总评分（根据全年各季度考核评分的平均分计算）依据以下办法实施，未达标的，甲方依据考评情况根据本合同约定扣减乙方物业管理考核酬金；达到相关约定的，甲方给予乙方适当的费用补贴。

（一） 考核组织形式

1. 甲方服务管理部组织各部门长或聘请第三方对乙方进行考评；
2. 乙方项目物业管理处配合考核。

（二） 考评依据

1. 本合同中乙方的各项义务；
2. 《物业管理考核评分表》（附件七）
3. 甲方服务管理部意见；
4. 行业法律法规要求；

（三） 考评形式

甲方在每季度 5 日前完成上季度的季度考核，并将结果及时通知乙方，乙方如有异议，可在收到考核评分之日起三日内申请书面复议，乙方未在本条约定的时间内申请书面复议视为认可甲方考核评分。

1. 考核实行计分制，具体考核内容详见附件七：《物业管理考核评分表》
2. 考评以自然季为考核周期，每季举行一次。

（四） 奖惩机制

1. 合同期内年度总评分 ≥ 90 分，甲方全额支付物业管理酬金；
2. 合同期内年度总评分 < 90 分，扣减年度物业管理酬金的 20%；
3. 合同期内年度总评分 < 80 分，扣减年度物业管理酬金的 40%；
4. 合同期内年度总评分 < 60 分，扣减年度物业管理酬金的 80%，并向乙方签发《督促整改通知书》；

5. 合同期内季度考核评分低于 80 分，甲方向乙方签发《督促整改通知书》，合同期内季度考核评分连续二次低于 60 分，扣减年度全额物业管理考核酬金，甲方并有权立即单方面终止合同；

(五) 其它

1. 合同期间，季度考核评分不低于 90 分，每低 1 分则扣除年度物业管理考核酬金 2%，扣除金额在支付年度物业管理考核酬金时统一结算；
2. 合同期间，甲方每受理一起投诉且责任人确定为乙方，则甲方在支付给乙方的各项费用中扣除 1 万元；
3. 任何一个季度的考核评分在 70 分以下或连续两个季度在 70 分至 80 分之间，扣除年度物业管理考核酬金 40%，同时甲方向乙方发送告知单。
4. 合同期间，年度全市公园例行测评由于乙方物业管理责任所至低于全市前 5 名，每降低 1 名，年度总评分减 2 分；较全市第 5 名每前进 1 名年度总评分加 2 分。
5. 乙方日常游客运营服务过程中，严重损害甲方对外形象、管理过失或不当的，甲方有权向乙方开具整改通知单，乙方逾期未整改或未整改合格的，经确认，甲方每次可扣除乙方 1-5 万元的管理酬金。

第十二条 除第八条规定情况外，乙方的管理服务达不到本合同第四条、第七条约定的服务内容和标准的、或不符的，甲方有权要求乙方在一定期限内予以改正，逾期未解决，甲方有权要求乙方支付违约金计人民币 3-5 万元，违约金不足以弥补甲方经济损失的，乙方对于剩余损失仍应进行赔偿。合同期内发生三次上述行为或导致甲方重大损失的，甲方有权单方面终止本合同并要求乙方支付违约金计人民币 5-10 万元。

第十三条 未经甲方同意，乙方不得将本物业的管理责任转让给第三方，否则甲方有权终止本合同并要求乙方承担 5 万元的违约金。

第十四条 对于安全生产工作实行重大事故“一票否决”制度，全年发生一起重大安全责任事故，扣除全部管理酬金。发生有责生产安全死亡事故，或重伤 3 人以上有责生产安全事故，或经济损失 50 万元以上有责生产安全事故的，除乙方承担相应的法律责任外，甲方有权终止合同。

第十五条 乙方违反本合同的约定，擅自提高收费标准的，对超出标准的部分，业主、物业使用人有权拒绝支付；已经支付的，业主、物业使用人有权要求乙方双倍返还。

第十六条 甲方应按时支付乙方相关物业管理费用及其他应付费，逾期未付经乙方书面催告后5日内仍未支付，自逾期之日起按应付金额的每天千分之三向乙方支付违约金。

第十七条 除上述约定外，甲、乙双方在签订本合同的同时，应按照本合同附件八的样式签订的《廉洁协议》。甲、乙双方未能按照本合同规定履行相应责任，或由于一方过失给另一方造成损失的，应承担相应的赔偿责任。

第十八条 乙方在签订本合同前七日，应向甲方交纳履约保证金70万元整。本合同终止后，在乙方将管理的文件资料及设备向甲方或甲方指定的物业公司移交完毕后十天内，甲方应将上述保证金扣除乙方因在本合同期内违约应向甲方支付的违约金（如有）无息退还乙方。

第十九条 合同终止时，乙方必须向甲方或甲方指定的物业管理公司移交由其所管理的与该物业相关的全部档案资料，档案资料移交不全的，甲方保留追究乙方责任的权利。

第二十条 本合同如发生争议，甲乙双方友好协商解决；协商不成的，依法向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

第二十一条 未经甲方书面同意，乙方不得向第三方透露基于本合同知晓的关于甲方或辰山植物园的任何信息，如乙方违反本保密约定则甲方有权要求乙方赔偿因此造成的一切损失。

第二十二条 上海辰山植物园新闻信息发布工作由上海辰山植物园统一归口管理，未经上海辰山植物园书面授权或同意，乙方不得对外发布本合同及其他任何与上海辰山植物园有关的信息。

第二十三条 组成本合同的文件

- （一） 在实施过程中双方签署的补充协议
- （二） 本物业服务合同及附件
- （三） 中标通知书、询标回复与有关承诺

- (四) 招标文件及其附件
- (五) 投标书及其附件
- (六) 标准、规范及有关技术文件

以上文件应互为补充和解释，如有不清或互相矛盾之处，以上面所列顺序在前的为准。

第二十四条 本合同自双方签字盖章之日起生效。本合同连同附件一式 4 份，均具有同等效力。其中，甲方执 2 份，乙方执 2 份。

附件一：《物业构成》（详见采购需求）

附件二：《委托物业管理服务内容和标准》（详见采购需求）

附件三：《物业管理各岗位配置及要求》（详见采购需求）

附件四：《2024 年度物业管理预算明细》（详见中标人投标文件）

附件五：《物业管理岗位人工综合费用标准》（详见中标人投标文件）

附件六：《物业管理费用季度结算表》（由中标人提供）

附件七：《物业管理考核评分表》（详见采购需求）

附件八：《廉洁协议》

附件九：《物业管理服务安全生产责任书》

甲方签章：

乙方签章：

代表人：

代表人：

签订日期： 签订日期：
2025年12月26日

2025年12月26日

附件八：《廉洁协议》

甲方：上海辰山植物园

乙方：上海明华智慧城市运营管理有限公司

为规范甲乙双方的交易行为，维护公平竞争，预防商业贿赂，根据国家有关法律法规，经双方协商一致，签订本责任书。

第一条 甲乙双方共同责任

- （一）严格遵守国家有关法律法规以及廉洁从业的有关规定。
- （二）严格遵守商业道德和市场规则，共同营造公平公正的交易环境。
- （三）加强对有关人员的管理和廉洁从业教育，自觉抵制不廉洁行为；在交易过程中发现对方及其工作人员存在违规违纪违法问题，应及时向监察部门或司法机关举报。

第二条 甲方及其人员的责任

- （一）不得索要或接受乙方及其相关单位、人员提供的折扣费、中介费、佣金、礼金、有价证券、支付凭证、贵重物品等。
- （二）不得在乙方及其相关单位报销任何应由甲方或个人支付的费用。
- （三）不得违反规定在乙方及其相关单位投资入股、合伙经营，不得向乙方单位及人员借款或委托买卖股票、债券等。
- （四）不得要求、暗示和接受乙方及其相关单位和个人为其购买或装修住房、婚丧嫁娶、配偶和子女的工作安排或上学以及出国（境）、旅游等提供方便。
- （五）不得参加乙方及其相关单位、个人安排的可能影响公平交易的宴请、健身、娱乐等活动。
- （六）不得接受、占用或以明显低于市场价格购买、租用乙方及其相关单位和个人提供

的通讯工具、交通工具和高档办公用品。

(七) 不得通过乙方及其相关单位为其配偶、子女及其他特定关系人谋取不正当利益。

(八) 不得违反规定在乙方或乙方相关单位兼职和领取兼职工资及报酬;不得利用甲方的商业秘密谋取个人私利,或将其提供泄漏给乙方及其它企业和个人。

(九) 不得利用职权和工作之便向乙方提出与交易无关的事项或要求。

第三条 乙方及其人员的责任

(一) 不得向甲方及其人员提供折扣费、中介费、佣金、礼金、有价证券、支付凭证、贵重物品等。

(二) 不得为甲方及其人员报销应由甲方或个人支付的费用。

(三) 不得为甲方人员投资入股、个人借款或买卖股票、债券等提供方便。

(四) 不得为甲方人员购买或装修住房、婚丧嫁娶、配偶子女上学或工作安排以及出国(境)、旅游等提供方便。

(五) 不得为甲方人员安排有可能影响公正交易的宴请、健身、娱乐等活动。

(六) 不得为甲方及其人员购置或以明显公共低于市场价提供通讯工具、交通工具和高档办公用品。

(七) 不得为甲方工作人员的配偶、子女及其他特定关系人谋取不正当利益提供方便。

(八) 不得违反规定安排甲方人员在乙方或乙方相关企业兼职和领取兼职工资及报酬;不得向甲方人员打探涉及甲方的商业秘密。

(九) 甲方对涉嫌不廉洁的商业行为进行调查时,乙方有配合甲方提供证据、作证的义务。

(十) 未经甲方书面同意,乙方不得向任何新闻媒体、第三人述及有关甲方廉洁从业方面的评价、信息。

第四条 违约责任

(一) 甲方及其人员有违反本责任书第一条、第二条规定的,按照管理权限,依据有关法律法规和规定给予有关人员纪律处分或组织处理;涉嫌犯罪的,移交司法机关追究其刑事责任。

(二) 乙方及其人员有违反本责任书第一条、第三条规定的,根据情节和后果,甲方除有权要求乙方赔偿由此造成的甲方损失外,还将在甲方行业系统内分别给予通报、限制或禁止与其交易的处理;涉嫌犯罪的,报请司法机关追究其刑事责任。

第五条 本责任书经双方签署后生效。

甲乙双方签订交易合同的,本责任书作为交易合同附件,与交易合同具有同等法律效力;未签订交易合同的,本责任书独立有效。

第六条 甲乙双方及其人员在交易活动完成后,发生或发现违反本责任书规定的行为,按本责任书约定处理。

第七条 本责任书一式4份:其中,甲方执2份,乙方执2份,具有同等法律效力。

甲方单位(盖章): 上海辰山植物园

法定代表人(或委托人): 李涛 男

签订日期:

2025年12月26日

乙方单位(盖章): 上海明华智慧城市运营管理有限公司

法定代表人(或委托人):

2025年12月26日

签订日期:

附件九：《物业管理服务安全生产责任书》

甲方：上海辰山植物园

乙方：上海明华智慧城市运营管理有限公司

为贯彻“安全第一，预防为主”的方针，明确双方的安全生产责任，确保生产作业安全，就上海辰山植物园物业管理服务项目先行签订《安全生产协议》（以下简称《协议》）。本协议作为《上海辰山植物园物业管理服务合同》（以下简称《合同》）的附件，具有同等法律效力。

本协议所称“生产作业”指实施单位为履行《合同》所约定之义务而实施的行为和活动。

一、合同项目

- 1、项目名称：上海辰山植物园物业管理服务项目
- 2、委托范围：（与《合同》内容一致）
- 3、项目内容：（与《合同》内容一致）

二、委托期限

2024 年度。

三、协议内容

1、本协议贯彻“谁主管谁负责安全”的原则，明确生产作业安全责任。由甲方指导乙方开展各项安全生产工作。

2、甲、乙双方必须认真贯彻国家、上海市和上级劳动保护、安全生产主管部门颁发的有关安全生产、消防工作的方针、政策、严格执行有关劳动保护法规、条例、规定。

3、乙方应有安全管理组织体制，包括抓安全生产的领导、专职和兼职的安全管理人员。

4、乙方应有各工种的安全操作规程，特种作业人员的审证考核制度及各级安全生产岗

位责任制和定期安全检查制度，安全教育制度等。

5、乙方应认真勘察生产现场，制定有针对性的安全技术措施，严格按有关安全要求生产作业。乙方应按甲方的要求自行编制组织实施方案，并制定有针对性的安全技术措施，并严格按照安全技术措施实施。

6、乙方必须认真对本单位职工进行安全生产制度及安全技术知识教育，增强法制观念，提高职工的安全生产思想意识和自我保护的能力，督促职工自觉遵守安全生产纪律、制度和法规。

7、甲方应对乙方的管理、作业人员进行安全生产进场交底，介绍有关安全生产管理制度，规定、要求和现场生产作业安全注意事项，并做好书面记录。

8、乙方应定期组织召开管理、生产作业人员安全生产教育会议，做好书面记录，通知甲方委托有关人员出席会议，介绍生产作业中有关安全管理的规章制度及要求，并定期检查，督促生产作业人员严格遵守、认真执行。

9、《合同》期内，乙方指派_____同志负责本项目安全工作；甲方指派_____同志负责日常联系、检查督促乙方执行有关安全管理的规定。甲乙双方应定期召开安全联席会议，协调和沟通，杜绝安全隐患，预防事故发生。

10、乙方应具有完善的应急预案和应急人员、器材、设备，并按应急计划定期组织演练。乙方自备具有良好、有效通信功能的联络系统，并向甲方提供详细、完整、有效的乙方管理人员通讯录。乙方应确保在遇到突发事件或自然灾害等紧急情况下，能够服从甲方管理人员的指挥与安排，有在接到甲方通知后的规定时间内组织有关人员到达现场进行处理的能力。

11、乙方必须严格执行甲方的安全生产、防火、综合治理管理等各项规定，接受甲方的督促、检查和指导。对危险性大，易发生事故的作业场所、危险工序、安全控制关键点应加强检查，对检查出来的隐患形成书面记录，指定专人落实整改和复查，整改复查合格后记录

归档。

12、乙方作业人员必须遵守相关法规和操作规程，统一着装。从事室外作业时，要注意人身安全，按规定设置警示标志和防护措施。乙方违反规定所造成的后果由乙方负责，并承担由此给甲方造成的全部损失。乙方车辆必须配备足够数量的消防设备。

13、在作业操作过程中的个人防护用品，由乙方自理，乙方应督促生产作业现场人员以及现场管理人员自觉穿戴好防护用品。

14、乙方应在办公、更衣、仓库、机房等处按规定设置消防器材和消防沙箱。

15、乙方自行负责保管自己的物资材料、设施设备、工具，防止被盗，切实搞好内部治安，消防防范工作。对于生产作业中若需使用易燃易爆有毒等危险品，必须提前向甲方申报，征得甲方同意后才可带入。对危险品的使用，乙方必须执行国家、上海市及行业的有关规定，如乙方未经甲方同意而将危险品擅自带入，乙方将承担由此而引发的全部后果和责任。

16、乙方的人员，对生产作业现场内的各类安全防护设施、安全标志和警告牌以及任何其他设施，不得擅自拆除、更动。如确实需要拆除更动的，必须经乙方指派的的安全管理人员同意，并采取必要、可靠的安全措施后方能拆除。

17、乙方必须建立完整、详细、可追查的人员登记制度，外来入沪人员应有暂住证、身份证、劳务证。证件不全的人员严禁到管制区域工作。

18、乙方必须严格执行各类防火防爆制度，易燃易爆场所严禁吸烟及动用明火，消防器材不准挪作他用。乙方实施动火作业应按甲方规定办理动火审批手续，严格遵守“十不烧”规定，乙方在工作区域内使用大功率用电器必须严格遵循甲方制定的使用管理规定。冬季生产作业如必须采用明火加热的防冻措施时，应取得甲方指派人员同意，落实防火和防止中毒措施，并指派专人值班。

19、在生产作业期间造成伤亡、火警、火灾、机械等重大事故（包括甲、乙双方责任造

成对方人员、他方人员、游客伤亡等），双方应协力进行抢救伤员和保护现场，按国务院、上海市的有关事故报告规定，在事故发生后及时报告各自的上级主管部门及市、区（县）劳动保护监察等部门。事故的损失和善后处理费用，按责任解决。

20、本合同一式 4 份。其中，甲方执 2 份，乙方执 2 份。

21、本协议作为合同附件，与合同具有同等效力，甲、乙双方必须严格执行，由于违反本协议而造成伤亡事故，由违约方承担全部经济损失。

22、未尽事宜，双方根据具体情况另行协商。

甲方签章：

乙方签章：

法定代表人：

法定代表人：

(或委托人)

(或委托人)

2025年12月26日

年 月 日 2025年12月26日 年 月 日