

## 物业管理服务合同书

合同编号：2025-01644

合同项目名称：上海社会科学院三地大楼物业管理服务

合同双方：

**甲方（委托人）：**上海社会科学院

地址：上海市黄浦区淮海中路 622 弄 7 号

邮政编码：

电话：021-33165572

传真：

联系人：**刘钦阳**

**乙方（受托人）：**上海东湖物业管理有限公司

地址：上海市静安区威海路 755 号 12 楼

邮政编码：200041

电话：021-52921718

传真：4008266163\*98811

联系人：**马娴静**

开户银行：上海银行股份有限公司思南支行

帐号：31625600006752265

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：

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、物品搬运等服务，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：本合同金额为人民币 22318245.00 元（大写贰仟贰佰叁拾壹万捌仟贰佰肆拾伍元整）。

#### 2.3 服务期限：

2.3.1 本项目服务期限为三年，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 1 月起，期限一年。

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：淮海中路院区、中山西路院区、顺昌路院区

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支付（次季度首月内支付上季度物业管理服务费），乙方在完成一个季度的服务工作后，采购人根据合同规定的标准对乙方的服务情况进行考核，考核合格后 10 个工作日内支付该季度服务费。

### **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**

本项目不收取履约保证金。

## **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 / 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 合同履行过程中，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: \_\_\_\_\_

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：

乙方：

（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）

合同签订地点：

合同签订地点：

2025年12月29日

2025年12月30日

附件：

履约验收方案

一、验收组织					
验收组织方式		<input checked="" type="checkbox"/> 自行组织/ <input type="checkbox"/> 委托第三方			
验收主体					
二、验收方式与程序					
邀请本项目的其他供应商参加验收		<input type="checkbox"/> 是/ <input checked="" type="checkbox"/> 否		邀请专家参加验收	
				<input type="checkbox"/> 是/ <input checked="" type="checkbox"/> 否	
邀请服务对象参加验收		<input type="checkbox"/> 是/ <input checked="" type="checkbox"/> 否		第三方检测机构参加验收	
				<input type="checkbox"/> 是/ <input checked="" type="checkbox"/> 否	
参加抽查检测		<input type="checkbox"/> 是/ <input checked="" type="checkbox"/> 否		存在破坏性检测	
		抽查比例			
履约验收方式		<input type="checkbox"/> 一次性验收/ <input checked="" type="checkbox"/> 分期验收		履约验收时间	
				自供应商提出验收申请之日起 30 日内验收	
验收程序		根据验收内容和验收标准进行打分验收。			
三、验收内容与标准					

序号	验收环节	验收内容	验收标准
1	建筑物日常维修、养护、管理	1、办公楼（区）房屋地面、墙台面及吊顶、门窗、楼梯、通风道等日常养护维修。规定的时间及时维修。水电管理、安全管理、配合施工。	2
2		2、根据房屋使用情况定期进行安全使用检查，做好检查记录。发现问题及时向业主报告，遇紧急情况，应采取必要的措施。	2
3		3、及时完成各项日常维修任务。零星维修时间不超过 24 小时，合格率应为 100%。对房屋内维修、养护记录完整。	2
4	公共设备维护、保养	1、每日一次对给水系统进行检查巡视，仪表压力符合要求，保证给排水系统正常运行使用。	2
5		2、健全供水管理制度，防止跑、冒、滴、漏，对供水系统管路、水泵、水箱、阀门、机电设备等日常维护，每月检查、保养、维护、清洁一次。	2

6	3、二次供水水箱保持清洁卫生，水箱每半年由具备资质条件的专业清洁公司清洗消毒；二次供水卫生许可证、水质化验单、操作人员健康合格证齐全。	2
7	4、生活水箱、热水器检修口封闭、加锁，通气口需设隔离网，定期对水泵房及机电设备进行检查、保养、维修、清洁，设备及机房环境整洁，无杂物。	2
8	5、给排水系统发生事故时，维修人员在 30 分钟内到达现场抢修，一般事故的抢修不过夜；一年内无重大管理责任事故；制定事故应急处理方案；做好节约用水工作。	2
9	6、强化电梯运行管理、设备管理、安全管理制度，严格执行国家有关电梯管理规定和安全规程。	2
10	7、物业配合督促电梯维修保养单位定期进行维修保养，轿厢、井道保持清洁；警铃或其它救助设备功能完备。	2
11	8、对供电范围内的电气设备、仪器仪表定期巡视维护和重点检测，按照规定周期对变配电设施设备进行检查、维护、清洁，并做好记录。	2
12	9、建立各项设备档案、台账、维修记录，做到安全、合理、节约用电；建立严格的配电运行制度、电器维修制度和配电房管理制度。	2
13	10、供电运行和维修人员必须持证上岗；全天候运行维修制度，及时排除故障，一般故障排除时间不超过 2 小时；加强日常维护检修，确保公共使用的照明、线路、用电安全。	2
14	11、制定突发事件应急处理程序和临时用电管理措施，供电设备完好率达到 99%、弱电设备完好率达到 98%。	2
15	12、每季度对强、弱电井、设备间内的机电设备、配电柜接地装置进行检查，每月对变配电设备接地装置、避雷器进行检查，保证所有机电设备、配电柜(箱)、管道、金属构筑物接地良好。无重大管理责任事故。	2
16	13、严格执行消防法规，加强消防安全管理制度，搞好消防管理工作，确保整个系统处于良好的状态；定期检查保养消防设备，维保质量达到消防要求。	2
17	14、安全出口、疏散指示灯，引路标志完好，紧急疏散通道畅通；消防水带每半年检查一次。	2
18	15、联动控制台工作正常、显示正确；监督维保单位对消防泵、栓按照规定的年月进行保养；保持消火栓箱内配件完好，阀杆每年加注润滑油并放水检查一次；控制探测器至少每三年进行一次清洗除尘；消防管道、阀门每二年进行一次除锈刷漆。	2
19	16、保证消防用水的基本储备，确保火灾险情时的应急灭火用水；每月对消防设备定期检查一次，重大节日增加检查次数，有故障时，配合维保人员及时维修；并协助维保单位顺利通过消防部门的消防年检，取得年检合格证。	2
20	17、消防监控系统运行人员必须有消防部门核发的上岗证书；有突发火灾应急方案，经常组织义务消防员的培训。	2
21	18、中控室实行 24 小时人员值班、监控；无关人员不得进入中控室；保证各控制箱、显示屏、信号灯、控制线路等的运作始终处于良好状态，各类操作按钮、手柄在自动位置；每班检查一次各类信号是否正常并做记录；出现报警信号后，必须立即到现场进行处理；值班人员负责室内清洁。	2
22	19、定期巡查空调主机，运行控制情况，检查空调电机、变速箱及附属设备清洗，维护冷却塔，督促维修维保。	2

23		20、定期检查循环泵、冷却泵电机及泵体，根据规定和要求添加更换润滑脂、清洁叶轮、基础紧固、除锈刷漆等维护保养；定期对空气处理单元、新风处理单元、风机盘管、滤网、加(除)湿器、风阀、积水盘、冷凝水管、膨胀水箱、集水器分水器、风机表冷器进行检查、清洗和保养。	2
24		21、定期对空调系统电源柜、控制柜进行检查，测试绝缘，保证系统的用电安全；管道、阀门无锈蚀，保温层完好无破损，无跑、冒、滴、漏现象；做好供冷期和供热期交替检查和确认。	2
25	安保管理	1、安保管理建立办公楼（区域）传达、保安、公共秩序等管理制度并认真落实，确保办公楼（区域）安全和正常的工作环境，严格证件登记，杜绝闲杂人员进入办公楼（区域）。	3
26		2、对办公区域安全状况进行 24 小时监控，监控记录保持完整，监控中心收到火情、险情及其他异常情况报警信号后应及时报警，并通知相关人员及时赶到现场进行处理。	3
27		3、做好安全防范日常巡视工作，及时发现和处理各种安全事故隐患，迅速有效处置突发事件。重点、要害部位每 2 小时至少巡逻 1 次，发现违法违章行为应及时制止。	3
28	车辆管理	1、完善停车使用条例，停车管理规定。外来车辆进出辖区项办理登记日期、车牌号码、进出时间。进入辖区停放的车辆，必须停放的划定的车位、车棚内。行车通道、消防通道及非停车位禁止停车。	2
29		2、进入辖区的车辆严禁鸣笛；保安队员严格执行车辆出入规定；保安队员若发现车辆门、窗没关好，速找车主提醒注意；负责停车系统的日常运行管理，不得未经我方同意收取停车费。	2
30		3、确保车辆进出有记录、停放进出井然有序、车道通畅。凡装有易燃、易爆、剧毒物品或有污染性物品的车辆及其他来历不明车辆严禁驶入管理区内。	2
31	公共绿地和室内绿化、摆花的养护和管理	1、花草树木生长正常，修剪及时，叶面干净，具有光泽，无积尘，无枯枝败叶，无病虫害，无杂草；盆器及托盘完好干净，托盘无积土。室外绿化养护应达到绿地及花坛内各种植物存活率 100%。	1
32		2、草皮无病斑，植物枝叶无虫害咬口、排泄物、无悬挂或依附在植物上的虫茧、休眠虫体及越冬虫蛹；绿地内无垃圾，乔木无树挂；绿地无破坏、践踏及随意占用现象。	1
33		3、室内时花、苗木、盆栽及室内摆花等应按浇水养护，清理、擦拭，保证其鲜亮、造型美观、无枯枝败叶。有专业或资质要求的工作岗位，其从业人员必须符合国家与上海市相关要求。	1
34		4、外围及周边道路地面干净无杂物、无积水，无明显污迹、油渍；明沟、窨井内无杂物、无异味；各种标示标牌表面干净无积尘、无水印；路灯表面干净无污渍。	1
35		5、绿化带及水池绿地内无杂物，花台表面干净无污渍，水池内水质清澈，池内无漂浮物，池壁无青苔等污垢，水池无异味。	1
36	环境卫生与保洁管理	1、大厅、楼内，公共通道地面干净、无污渍，保持地面材质原貌；门框、窗框、窗台、无灰尘、无污渍；门窗玻璃干净无尘，无明显印迹；各种金属件表面干净，无污渍，定时消毒。	1
37		2、公共卫生间地面干净，无污渍、无积水，大小便器表面干净，无污渍，有光泽；各种隔断表面干净，无乱写乱画，表面干净，无污迹，壁墙表面干净；无灰尘。	1
38		3、停车场地面干净，无杂物，无明显油污渍；顶部各种管网、灯具表面干净无积尘、蛛网；墙面干净无积尘，各种指示牌表面干净；消防器材干净。	1

39		4、开水间及清洁间地面干净，无杂物、无积水，地垫摆放整齐干净，天花板干净无蛛网，灯罩表面无积尘、蛛网，墙面干净无污渍，各种物品表面干净无渍。	1
40		5、电梯及电梯厅电梯轿厢四壁光洁明亮，操作面板无污迹、无灰尘、无印迹，地面干净，按钮表面干净无印迹；扶梯踏步表面干净，扶手表面干净无灰尘、污渍，玻璃表面干净，厅内地面干净有光泽。	1
41		6、电器设施 灯泡、灯管、灯罩无积尘、无污迹；开关、插座、配电箱无积尘、无明显污迹。垃圾桶及果皮箱 桶、箱按指定位置摆放，桶身表面干净无污渍无痕迹；垃圾不应超过 2 / 3。	1
42	垃圾清运、污水、卫生管理	1、垃圾中转房 中转房应专人管理定时开放，袋装垃圾摆放整齐，地面无明显垃圾，无污水外溢，房内应无明显异味，垃圾日产日清。设备机房、管道，无卫生死角、无垃圾堆积，无积尘、目视无蜘蛛网、无明显无污渍。	1
43		2、垃圾的清运、处理，监督四周无散积垃圾、无异味，经常喷洒药水，防止发生虫害。所有垃圾必须日产日清，清洁人员每天定时到各点收集废纸及可再生废弃物进行回收、处理。	1
44		3、每日一次对排水系统进行检查巡视，定期对排水管进行疏通、养护及清除污垢，保证室内外排水系统畅通，保证汛期道路、地下室、设备间无积水和浸泡的现象发生；化粪池每年清理 1 次，每季巡查 1 次。	1
45		4、出入口畅通，井内无积物浮于面上，池盖无污渍、污物，清理后及时清洁现场；楼面落水管落水口等保持完好。开裂、破损等及时更换，定期检查；每 2 个月对地下管井清理 1 次，捞起井内泥沙和悬浮物。	1
46		5、每季度对地下管井彻底疏通 1 次，清理结束地面冲洗干净。清理时地面竖警示牌，必要时加护栏。清理后达到目视管道内壁无粘附物，井底无沉淀物，水面无漂浮物，水流畅通，井盖上无污渍、污物。	1
47		6、污水排放管道（沟渠）应做到无异味、无杂物、不堵塞。无淤积、无蚊蝇繁殖。	1
48		7、每年二次进行灭鼠、灭蚊、灭苍蝇、灭蟑螂等工作。达到全国爱卫委员会及上海市爱卫委员会规定的标准；定期科学有效地对办公区进行卫生消毒。在化学防治中注重科学合理用药，不使用国家禁用药品。	1
49	总台接待、话务问询、邮件、报刊收发	1、礼貌待人，热情服务，讲文明、讲礼貌，，转接电话做到迅速、准确、耐心，无有效投诉。	1
50		2、按时接收各种报刊和邮件等，认真清点登记、不出差错。	1
51		3、规范工作程序，收件、分发各环节落实到人，明确职责。	1
52	档案管理	1、建立物业管理人事档案和各类行政文件、合同的存档工作。健全所有建筑物、公用设施、设备的图纸资料，及时增加修改资料。建立设备、设施、保安、保洁、车辆等日常运作管理档案。	1
53	教管宿管管理	1、保质保量完成工作任务，工作积极主动，能及时完成领导安排的工作，并协助领导完成重要的临时性工作，处理本岗位常规性工作无误差，能解决应急突发问题，在上级或专业检查中发现问题。	1
54		2、服务态度积极主动热情耐心，认认真真地为研究生办好每件事，无论事情大小，均要给学生一个圆满的结果或答复，面带笑容，态度和蔼，语言亲切，热情诚恳。	1

55		3、上岗期间不随意离岗办私事，迟到、早退、离岗、串岗，使用文明用语，履行岗位职责，工作积极有热情，出色完成各项工作任务，无任何理由不服从工作安排，无各类事故（工作、安全生产、人身伤害等），上班时间不做与工作无关的事。	1
56		4、有无因工作失误造成对学生教室、宿舍的管理造成影响，引起研究生院的投诉情况发生。	1
57		5、认真详细做好台账登记记录，签名、并妥善保管。	1
58	会场管理	1、身着标准衣履，穿戴规范，不挽袖、不卷裤腿，衣履清洁、制服平整，无破损、无污迹、无明显皱褶，胸牌佩戴位置准确，端正完好，男士面容洁净，不留胡须；女士化淡妆，男士不留长发、不剃光头、不做怪异发型；女士不长发披肩、不染彩色头发。	1
59		2、是否主动向与自己目光相遇的客人颌首微笑，员工在接待宾客来访、解答宾客询问、与宾客交谈等情景下始终面带微笑，是否面对客人进行服务工作的过程中保持微笑，员工在店内任何场合与宾客迎面相逢时，主动用敬语问候客人，问候客人时声音、语速适中。	1
60		3、有无因工作失误造成我院方和租借方投诉情况发生。	1
61		4、认真做好合同，台账登记，签名、并妥善保管。	1
62		5、会场内没有异味，会场门及其配件完好，有效；无灰尘、无污迹。	1
63		6、会场地面保养良好、平整、无破损、无卷边、无变形、无污迹、保持洁净。	1
64		7、所有会议桌、椅清洁，稳固、完好、无灰尘、无污迹、无变形、无破损，窗帘清洁平整，无破损、无脱落、遮光效果良好。	1
65		8、灯具及各种电器清洁无浮尘，工作正常，各种音响、投影设备工作正常。	1
66		9、盖杯、水杯洁净，并放在杯垫上，是否摆放规定的位置。	1
67		10、空调出风口与回风口的网罩清洁完好、无积灰，工作正常。	1