

项目：物业管理费的合同

合同编号：11N42509131520261

本合同为中小企业预留合同

第一部分 合同协议书

甲方（采购人）：上海市浦东新区河道管理事务中心

乙方（物业服务企业）：上海浦发有家物业管理有限公司

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》等法律法规的规定，甲乙双方遵循平等、自愿、公平、诚实信用的原则，就物业管理服务事宜经双方协商一致，订立本合同。

第1条 物业基本情况

本项目采购内容为浦东新区河道管理事务中心物业管理费。其中，浦东新区河道管理事务中心有本部及各分中心等8个点位，浦东新区河长办有1个点位，共计9处点位，具体服务点位以实际为准。

第2条 物业管理服务范围

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。

第3条 服务质量标准

依据相关法律规定以及本合同的约定。

第4条 合同期限

本合同的期限为服务期1年，服务期限暂定自2026年3月1日起至2027年2月28日止，具体以合同签订为准。

第5条 合同价款

合同价款为人民币2329554元（大写：贰佰叁拾贰万玖仟伍佰伍拾肆元整）。除根据合同约定在物业管理服务过程中需进行增减款项外，合同价款不作调整。

第6条 支付方式

本项目合同金额采用分期付款方式，在采购人和中标人合同签订后，待财政资金到位后，每三个月按考核结果支付相应的合同款项。

第 7 条 物业管理用房

物业类型：办公楼

坐落位置：浦东新区川周公路 8737 号等，详见服务需求汇总表。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。

第 8 条 合同生效

本合同自甲乙双方签字或盖章之日起生效，一式伍份，以中文书写，签字各方各执两份，另有一份报财政部门备案。

第二部分 通用条款

第1条 一般规定

1.1 合同文件的组成

合同文件相互解释，互为说明。除专用条款另有约定外，组成本合同的文件及优先解释顺序如下：

- (1) 本合同协议书
- (2) 中标通知书
- (3) 投标书及其附件
- (4) 本合同通用条款
- (5) 国家和地方标准、规范及有关技术文件
- (6) 构成合同组成部分的其他文件

双方在履行合同过程中形成的补充约定等书面形式的文件构成本合同的组成部分。

1.2 标准、规范

本合同适用于有关物业管理服务的各类国家及地方标准规范或行业标准规范或企业标准规范，合同双方需强调遵照执行的标准规范执行。

1.3 遵守法律

1.3.1 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。

1.3.2 乙方应按时向所雇用人员发放工资，并按照规定办理有关保险，依法缴纳相应税费。

1.4 保密事项

甲乙双方在订立和履行合同过程中负有保密责任。

1.5 廉政责任

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。

第2条 物业交接

甲乙双方应在本合同生效之前，就物业交接办法、时间、内容、程序、查验要求、责任等，按国家相关文件要求进行约定执行。

第3条 物业管理服务内容和要求

根据双方约定，乙方为本物业管理区域的甲方提供以下物业管理服务内容。

3.1 综合管理。根据本物业的特点和甲方授权的服务要求，组织协调做好物业管理服务工作。

3.2 保洁服务。做好物业管理区域公共部位和相应场所的清洁卫生、消杀灭害、垃圾收集分类和清扫等工作。

3.3 节能管理。在甲方的指导下开展公共机构节能工作，做好物业管理服务区域的电、水、燃气等能源资源的节能工作，提高能源使用效率。

3.4 公共秩序管理。维护物业管理区域全天候公共秩序，加强安全管理，包括人员出入管理、安全巡视、24小时物业监控和突发事件处理等。

3.5 交通秩序维护与车辆停放管理。维护物业管理区域各类车辆进出秩序，引导车辆有序停放，加强停车场所的安全使用管理。

3.6 消防防灾管理。落实消防工作责任制，负责物业管理服务区域的消防监控值班和巡查，消除火灾等安全隐患，一旦发生火灾等灾情及时报告，并配合相关部门及甲方做好处置应对。

3.7 会务及接待服务。按甲方要求提供日常会务服务和重要政务活动保障，并配合甲方做好安全保卫工作。

第4条 甲方的权利义务

4.1 审定乙方编制的物业管理服务方案、年度管理服务计划等，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。

4.2 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。

4.3 对物业管理服务质量进行监督检查，对不符合质量标准的管理服务要求乙方整

改落实。

4.4 为乙方的管理服务提供必要的工作条件，包括工作场所、员工休息场所等。

4.5 根据有关部门的要求，指导乙方妥善处理与物业管理服务相关的控烟、爱国卫生等工作。

4.6 加强对物业服务人员的安全教育，并遵守有关安全规定。

第5条 乙方的权利义务

5.1 在承接物业时，对物业服务范围进行查验,并做好确认工作。

5.2 在本物业管理服务区域按要求委派符合岗位资格要求的人员履行本合同。

5.3 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。

5.4 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。

5.5 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。

5.6 对有违反或影响本合同执行，包括影响正常办公秩序的行为，乙方应及时整改。

5.7 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。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。

5.8 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。

第6条 节能管理

6.1 甲方对乙方节能工作进行指导，指导乙方做好行为节能、管理节能、技术节能等工作。

6.2 乙方应协助甲方做好物业管理区域内各项节能管理工作，加大节能管理力度。

第 7 条 物业管理服务质量评估

甲方按照相关规定要求，对乙方服务管理质量进行监督考核。

第 8 条 物业管理服务收费计价方式和费用构成

8.1 本物业管理服务费采取包干制的方式。

8.2 物业管理服务费用由以下项目构成：

- (1) 直接
- (2) 保安耗材费
- (3) 管理费
- (4) 利润
- (5) 税费

第 9 条 违约责任

9.1 乙方无正当理由不履行物业管理服务违约，甲方可扣除相应的物业管理费。

9.2 乙方按合同约定的质量标准履行管理服务职责而甲方无正当理由逾期支付管理服务费用的，甲方应向乙方支付违约金。

9.3 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。

9.4 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，甲方可要求乙方按实赔偿；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。

9.5 因乙方原因导致重大火灾、失窃、泄密等事件的，甲方有权解除合同，并要求乙方赔偿相关损失。

第 10 条 争议解决方式

10.1 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。

10.2 如合同各方协商解决不成，可以向有关部门申请调解，或就争议事项向浦东新

区人民法院提起诉讼。

10.3 在诉讼期间，除正在进行诉讼的部分外，本合同的其它部分应继续履行。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。

第 11 条 附则

11.1 本合同未尽事宜，可经双方协商一致后另行签订补充协议。补充协议作为本合同的组成部分。补充协议内容与本合同不一致的，从补充协议。

11.2 文件送达。甲乙双方在履行合同过程中发生文件往来时的送达地址，任何一方的送达地址发生变更时，应及时以书面形式通知另一方。

甲方：上海市浦东新区河道
管理事务中心

(公章或合同专用章)
2026年01月30日
法定代表人或其授权代表：薛震

(签字)

邮政编码：

电话：021-58923498

传真：

开户银行：

账号：

乙方：上海浦发有家物业
管理有限公司

(公章或合同专用章) 2026年01月30日
法定代表人或其授权代 倪峥

表：

(签字)

邮政编码：201204

电话：021-58315048

传真：

开户银行：农行上海市浦东
分行

账号：03340300040091586

法定代表人：倪峥

法定代表人性别：男

签约时间：

签约地址：[合同中心-采购

上海市浦东新区川周公路

8737 号