

浦东新区行政事业单位部分存量房屋委托管理服务项目合同

购买方：浦东新区人民政府办公室(本部)（以下简称甲方）

服务方：上海浦东国有资产投资管理有限公司（以下简称乙方）

一、委托标的物

甲方委托乙方对已列入新区公物仓范围房屋进行管理并做好其他相关工作。

二、乙方责任与义务

乙方依据本合同约定的委托管理房屋范围及服务内容，对甲方委托管理房屋进行管理，确保房屋的安全和完整，负责落实新区党政机关事业单位房屋公物仓管理工作，具体包括：

- 1、做好新区公物仓上缴房屋接收及后续管理工作；
- 2、做好新区公物仓房屋现场接收、房屋原始图纸回收（如有）、房屋资产账目转移至甲方等日常工作，确保“委托管理房屋”安全完整；
- 3、乙方应加强内控管理，强化过程控制，确保有序落实委托管理房屋的各项管理工作。每月至少一次对受托公物仓房屋实施专项巡视，拍摄带时间、地址水印的工作照片，制作巡视工作台账；
- 4、做好新区公物仓入仓、出仓、调整、整改、验收、出借、租赁、房屋承租人清退等相关工作。根据甲方的审批意见，做好落实房屋的借用工作，对接相应街镇等单位，代表甲方签订《房屋借用协议》，与借用方签订《房屋安全使用协议书》，借用期限原则上最长不得超过五年。并以一季度为周期，定期向甲方报告公物仓当前情况。
- 5、做好甲方布置的涉及公物仓管理工作；
- 6、确保行政资产范围内环境整洁（含室内）；
- 7、做好房产证办理、无证房产登记工作；
- 8、协助甲方做好公物仓房屋物业费缴费工作；
- 9、协助甲方每月完成水、电、煤、气表抄表、缴费工作；
- 10、应制订具体的服务质量保证措施及服务质量保证和相关服务承诺。乙方所有工作除

应按乙方的内部流程实施外，还应接受甲方、甲方的主管部门或第三方的随时检查；

11、乙方应成立专业管理队伍，编制应急预案，配备相应专业人员，负责委托管理房屋的统计分析、日常巡查、安全检查等管理工作。如遇重大、紧急、突发事件，应及时报知甲方，并按照应急预案采取相应措施及时处理。必要时，可委托第三方专业机构做好管理。相关费用按实结算给乙方；

12、委托管理过程中，经甲方批准、房屋权利人书面授权后，可以委托律师向房屋占用人发送律师函、提起法律诉讼或仲裁等。相关费用按实结算给乙方；

13、做好受托管理资产的出租、预估周边市场租金情况及租金代收代缴工作。做好委托管理出租房的租金、占用费等的收缴及统计工作，做好人才公寓租金收缴及清算工作，收取的租金、占用费等在扣除相应税、费后上交国库；

14、乙方负责委托管理房屋的必要维修（含应急维修），并做好维修现场管理。经双方约定，单项预算金额在 5000 元以内属零星维修项目，在本合同总金额内设置 12 万元/年，作为零星维修项目预包干费用，按实际维修完成情况汇总形成维修清单，每月上报费用使用情况。如零星维修项目费用累计总金额超出预包干费用，超出部分费用由甲方另行结算给乙方；单项预算在 5000 元以上（含 5000 元）属中大型维修，由乙方制定相关维修方案报甲方核定批准后实施，并做好相关验收和结算工作，相关费用按实结算给乙方；

15、乙方需向甲方办公地派驻若干人员协助对外联系、协助各类专项工作推进；

16、乙方负责以季度为周期，分别以图文形式向甲方书面汇报房产管理工作情况、管理范围增减情况，并确保所提供材料的合法性、科学性、正确性和可靠性；

17、乙方须为房产相关的各种资料、数据、信息等保密，未经甲方同意，乙方不得随意泄露、遗失、复印与本合同规定活动有关的一切资料和内容；

18、未经甲方同意，乙方不得擅自变更房屋主体结构，或毁损、灭失房屋；

19、乙方不得从事受托工作范围内危害社会、影响他人及甲方合法权益的活动；

20、乙方的工作时间必须满足甲方的工作要求，包括星期天及法定节假日。

三、甲方权利义务

1、甲方定期和不定期地对乙方的管理、服务质量进行检查和抽查（服务质量标准及考核要求详见附件），在检查中如发现不符合服务质量管理要求的行为：第一次甲方出具整改



通知单要求乙方当事人确认并限时整改；第二次甲方有权在取得当事人确认后出具整改通知单，并根据服务记录年终考核情况；

2、甲方有权在合同总金额中设置服务履约保证金；

3、审定乙方拟定的服务流程及制度；

4、检查监督乙方服务工作的实施及制度的执行情况；

5、按期支付各项应结算给乙方的服务费用；

6、甲方考核乙方依照本合同规定内容所进行的服务活动，组织对乙方工作的考核管理，如出现乙方服务不善造成甲方严重损失的情况，甲方有权终止合同并要求乙方给予赔偿，并保留追究法律责任的权利。

7、甲方做好与公物仓房屋使用单位的协调工作，为乙方提供必要的工作支持。对于历史遗留问题（房屋清退、租金、占用费催缴、五违整治等）及动拆迁等事宜，支持配合乙方开展相关工作。

四、委托管理房屋范围

1、已列入新区公物仓管理范围的房屋。

2、甲方要求管理的其他房屋。

五、委托管理期限

本服务合同委托期限为1年，自2026年1月1日起至2026年12月31日止。本次采购工作完成前由原服务单位继续履行服务，如本合同乙方非原服务单位，在此期间所产生的服务费，待项目采购完成后由中标人按中标价折算支付给原服务单位相应的服务费用，费用按中标价/365*原单位服务天数计算。

六、服务费用及支付方式

1、房屋委托管理服务费用为人民币 3048000 元/年（大写：叁佰零肆万捌仟元整），具体支付金额以实际成交金额为准。其中设置成交金额的百分之十为委托管理服务保证金，用于保证甲方有权对乙方的满意度进行考评。

2、在乙方无重大违约情况发生的情况下，本合同金额按对应比例支付。由甲方于当年的6月30日前支付合同总金额的50%，11月30日前支付至合同总金额的90%，当年11月开启对乙方的年度委托管理工作完成情况进行年度考核，考核为称职以上等次的，甲方按全额

支付委托管理服务保证金；考核不合格的，则扣除委托管理服务保证金。乙方可在收到甲方考核决定材料之日起 15 个工作日内审核并提出意见，逾期未提出意见视为审核无异议。

3、乙方应接受甲方的年度工作考核，并向甲方提供年度涉及垫付专项工作管理经费使用清单等相关材料，甲方应在收到乙方提交材料之日起 15 个工作日内审核并提出意见，逾期未提出意见视为审核无异议。相关费用由甲方按实结算支付给乙方。

4、乙方按本合同第二条第 13 款约定产生支付的中大型维修等费用支出，于年底一次性向甲方提供经费使用清单等相关材料，甲方应在收到乙方提交材料之日起 15 个工作日内审核并提出意见，逾期未提出意见视为审核无异议。相关费用由甲方按实结算支付给乙方。

5、涉及重大安全隐患及防台、防汛等急需修缮房屋的，可由乙方先行维修，事后由甲方确认支付。

6、本合同乙方资金收款账户为：

户名：上海浦东国有资产投资管理有限公司

账号：03340300040092980

开户行：农行上海浦东分行

7、本合同资金支付账号为：上海市浦东新区人民政府办公室，3105016149000888801 建行世纪大道支行。

七、知识产权保护

乙方应当保证其提供的管理服务不侵犯任何第三人的合法权益。如发生第三人指控甲方实施的知识产权侵权，乙方应当连带承担因此给甲方造成的全部损失，包括但不限于赔偿费用、诉讼费用、律师费用等。

八、保密义务

甲乙双方均应遵守对该合同保密的要求。乙方应对其在本合同的协商、签署和履行过程中所接触的相关信息予以保密，不得将上述保密信息披露给任何第三方或为协议以外的目的使用。本条款在本合同终止后继续有效。违反本条款将视为严重违约，应承担相应的违约责任并赔偿一切由此导致的经济损失。若乙方违反保密义务，乙方应连带承担的损失赔偿范围包括但不限于甲方的实际损失和乙方因违反保密义务而得到的利益。

九、不可抗力



任何一方由于地震、火灾等自然灾害、战争、罢工等不可抗力的原因不能履行合同时，应及时通知其他各方。一方通过书面形式通知其他各方后，可免于承担违约责任。但该方应在上述事件消除后的 15 日内提供有关主管部门的证明。履行的时间应相应延后，该延长期限应相当于不可抗力事件持续的时间。

十、合同终止

甲、乙双方在合同有效期内不得无故单方变更或终止合同。如因政策等原因确需提前终止合同，应提前 10 天以书面形式通知其他各方解除合同，双方互不承担责任。

十一、违约责任

1、若乙方违反本合同约定，造成合同不能履行或其他后果，甲方可单方解除合同，并要求乙方承担相应责任。

2、若甲方未按时向乙方支付服务费用，乙方可向甲方出具书面催告通知，在发出书面通知 5 个工作日后，甲方仍未支付的，每延迟一天，甲方应按合同金额的万分之五支付违约金。甲方逾期支付超过 15 个工作日的，乙方有权单方解除合同，并要求甲方承担相应的责任，赔偿损失。

3、乙方未按照本合同周期与进度提供管理服务，逾期超过约定日期三日的，甲方可解除合同。乙方因逾期或因其他违约行为导致甲方解除合同的，乙方应退回已收合同费用，同时应连带向甲方支付合同价格 15% 的违约金。若造成甲方损失超过违约金，超出部分由乙方承担赔偿责任。

4、乙方提供的管理服务不符合合同约定标准或质量要求的，甲方有权拒绝接受该服务，若乙方愿意按照合同约定标准变更服务，按乙方逾期提供服务处理。若乙方拒绝按照合同约定标准变更服务，甲方可单方面解除合同。乙方按照前款约定方式承担相应的违约责任。

5、乙方未按本合同约定的标准提供管理服务的，甲方有权聘请第三方提供该服务，甲方因此所产生的费用和损失由乙方承担。

十二、履约验收

根据《关于进一步加强本市政府采购履约验收管理有关事项的通知》沪财采（2024）22 号文的规定，乙方人应配合甲方自行组织的验收工作并完成政府采购线上履约验收流程。

验收信息如下：

验收组织方式	<input checked="" type="checkbox"/> 自行组织
--------	--

	<input type="checkbox"/> 委托第三方组织
验收主体	上海市浦东新区人民政府办公室
是否邀请本项目的其他单位参加验收	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否邀请专家验收	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否邀请服务对象参加验收	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
是否第三方检测机构参加验收	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否参加抽查检测	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
是否存在破坏性检测	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
履约验收时间	供应商提出验收申请之日起 <u>7</u> 日内组织验收
履约验收方式	<input checked="" type="checkbox"/> 一次性验收 <input type="checkbox"/> 分期验收

十三、其他事项

- 1、乙方不得参与可能与合同规定的与甲方的利益相冲突的任何活动。
- 2、本合同的附件均为本合同不可分割的部分，具有同等法律效力。
- 3、本合同如有未尽事宜，双方可协商签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。
- 4、本合同一式肆份，甲、乙双方各执贰份，具有同等法律效力，经甲乙双方盖章且各自的法定代表人或授权代表签字后生效。

（以下为签字页，无正文）

甲方单位（盖章）：**浦东新区人民政府办公室(本部)**

法定代表人（签字）：王樱

联系人：**黄华**

地址：**浦东新区世纪大道 2001 号**

乙方单位（盖章）：上海浦东国有资产投资管理有限公司

法定代表人（签字）：陈怡

签订日期：以实际签章为准

2026年03月05日