

上海市闵行区委党校后勤保障服务合同 (2026 年)

甲方：中共上海市闵行区委党校

乙方：上海闵行后勤管理有限公司



后勤保障服务合同

甲方：中共上海市闵行区委党校

乙方：上海闵行后勤管理有限公司

依照《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《公共机构节能条例》等法律法规的规定，甲乙双方本着平等、自愿、公平和诚信原则，就上海市闵行区委党校后勤保障服务事宜，经双方协商一致，订立本合同。

第一条 项目概况

项目名称：上海市闵行区委党校后勤保障服务

项目内容：后勤保障服务

服务场所：疏影路 258 号

第二条 合同期限

合同期限：2026 年 1 月 1 日起至 2026 年 12 月 31 日

第三条 服务项目及费用

乙方为甲方提供的服务项目包括以下内容：安全保卫、秩序管理、车辆停放、安全巡检、室内外公共部位的清洁、公共部位设备运行日常巡检、确保设备运行良好，所管资料的完整、会务服务、收发服务、餐饮服务以及重大政务活动保障等后勤保障服务内容。

服务费用总金额：8,307,984.00 元（小写，含税），大写捌佰叁拾万零柒仟玖佰捌拾肆元整。

第四条 支付方式

双方约定后勤保障服务费用按季度支付合同总金额的 25%，每季度为 2,076,996.00 元。乙方根据双方确认的考核分数，确认付款金额，由乙方开具相应的发票给甲方，甲方在收到发票后以转账方式支付服务费给乙方。

支付期数	支付金额(元)	支付比例	预计支付时间
1	2,076,996.00	25.00%	2026/3/31
2	2,076,996.00	25.00%	2026/6/30
3	2,076,996.00	25.00%	2026/9/30
4	2,076,996.00	25.00%	2026/12/30

付款方式可采用银行转账方式，乙方开户银行及账号为：

乙方公司名称：上海闵行后勤管理有限公司

乙方纳税号：91310112MA1GBFHL43

乙方账号：310066263018800016551

乙方开户银行：交通银行莘庄支行

第五条 遵守法律法规

1、甲乙双方在履行合同期间需遵守国家和本市有关物业服务法律法规和行业规范标准要求，对法律法规文件规定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。

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。

3、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。

4、廉政责任

甲乙双方在物业服务项目履约过程中应严格遵守廉政建设法律法规和工作纪律要求，严格履行合同义务。

第六条 服务内容和要求

1、物业服务的管理。根据甲方要求，制定公共秩序、环境卫生和设备设施维护服务等工作的规则和制度、工作计划方案并组织实施；接受委托管理甲方提供的物业服务所需的固定资产，以及与物业服务相关的设施设备图纸、档案资料等文件。

2、保安服务内容。乙方根据甲方的要求，提供保安服务，并安排到其指定的区域进行执勤，保安人员执行甲方的管理制度履行执勤职责，做好“防火、防盗、防破坏、防治安灾害事故，以及维护工作区域范围内的治安秩序”的保安护卫工作。

3、保洁服务内容。乙方根据甲方的要求，提供保洁服务，在作业中应严格要求保洁员做好各种防护措施，不得擅自挪用甲方的物品或进入与其保洁作业无关的区域；严格执行甲方的管理制度履行保洁员职责，做好项目楼层、外围、停车场、公共走道、办公区域、设备房及相关公共设备、设施等清洁服务工作。

4、会务服务内容。按照会议等级分类做好会务保障。由会务管理员按照会议等级评定标准在登记会议时作分类标注，主要有一般会议、重要会议、重大会议三类。

5、设备设施服务内容。乙方根据甲方的要求，对突发故障，组织人

员尽快抢修，做到随叫随到，随报随修，分秒必争，不影响使用；定期组织针对设备设施运行状态的评估，及时发现较大的设备、系统问题或风险，提出高水准的专业分析报告和维修改造方案，交甲方审批并跟进后期实施工作。

6、学员宿舍楼管理服务内容。乙方需负责学员宿舍楼的整体管理，包括宿舍分配、卫生清洁、安全保卫等方面的工作。制定并执行宿舍管理制度，确保宿舍内的秩序井然、环境整洁、安全有保障。提供必要的住宿服务和支持，满足学员的住宿需求，提升学员的住宿体验。

7、运行维护记录、信息管理。负责开展日常问题受理、信息登记，保证所有登记信息及时、完整和真实，所登记的信息包括设备台帐、工单、维保记录、维修记录、维修保养标准、出入库记录等。

8、工程管理。负责区域内的工程业务（主要小型整改业务、项目维修业务及零星工程业务）实施单位的现场施工管理。

9、能源管理。定期统计分析能源消耗数据，制订节能管理及技术改造方案；配合相关部门要求，提供能源使用的相关资料，落实节能措施，履行节能减排的社会责任。

10、设立服务热线。保证服务需求受理能在 10 分钟内做出响应；紧急需求必须在 5 分钟内到现场核实，并协商处理办法；

11、客户服务。负责业主关系，建立定期沟通交流机制，保障沟通渠道畅通；同时，梳理业主的需求并制定需求管理办法。

12、延伸服务。除约定的物业管理服务内容外，甲方委托乙方提供的其他物业管理服务，以及甲乙双方协商约定的临时性、突击性服务，即为延伸服务，延伸服务的内容、标准和服务费用另行计算。

第七条 设备设施配置和维修保养

1、甲方为物业服务提供相应的设施设备和条件，对物业固定资产管理配置按有关要求实施。设施设备更新添置费用由甲方承担。

2、设备维保需原厂维保或原厂授权维保单位进行维保。

3、乙方对涉及物业服务的设施设备，按要求进行保管、养护和维修，对公共部位固定资产按有关要求进行管理，乙方违规操作造成的相关设备或资产损失，由乙方负责。

4、甲方应创造条件，指导、协助乙方推进物业设施设备信息化管理，努力提高物业设施设备管理水平。

5、经甲方书面同意后产生的物业设施设备大中修和应急专项维修费用，由甲方按照大中修维修申报程序向有关部门申请。

第八条 安全管理

按照物业安全有关要求开展物业服务的安全管理，国家规定的特殊行业，必须持有相关的资质证明。

1、安全检查和评估。乙方接受甲方、安全生产管理部门、甲方委派的第三方开展的监督检查和安全等级评估，严防安全事故的发生。

2、应急预案。乙方应制定应对正常物业服务受到影响等应急预案。

第九条 节能管理

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

2、乙方应重视节能工作，配备专（兼）职人员从事节能管理，做好物业服务区域的节能工作。

第十条 服务质量评估

甲方按照相关规定要求，对乙方服务质量进行监督评价，并进行服务满意度测评。测评结果要求乙方达到客户服务满意分 90 分以上，综合满意达标率 $\geq 85\%$ 。

为充分发挥闵行区委党校物业管理服务在专业领域中的作用，进一步提高其管理水平，特制订本考核管理办法。

1、依据附件《闵行区委党校物业管理服务工作情况考核表》中的标准进行考核。

2、综合考评为百分制，以定期考核和特殊事件加减分相结合方式进行。综合成绩 90 分及以上为优秀；80 分及以上为合格；70-80 分为基本合格，并发整改通知单；70 分以下为不合格，业主单位可直接单方面解除合同，并按后勤服务保障公司实际服务情况支付佣金。

3、对发生安全事故实行一票否决制（即业主单位可单方面解除与物业公司的管理合同，并追究物业公司责任）。

4、对在考核中发现的问题或在日常检查中屡次发现的问题，业主单位有权向后勤服务保障公司发出整改通知单限期整改；如后勤服务保障公司在限期内未能整改到位，业主可对后勤服务保障公司进行处罚，每张整改单处罚金额为 1-10 万元。同时，业主单位有权解除与后勤服务保障公司的合同。

5、考核周期为：_____。

6、乙方提前__天申请甲方考核，甲方应在__天内完成考核。

闵行区党校物业管理服务工作情况考核表(暂 行)

序号	考核内容	评分标准	分值	得分	得分合计
1	会务服务	人员按时到场，无缺勤(4分)	15		
		会务材料准备齐全，摆放整齐(4分)			
		会场布置符合标准，设备调试完好(4分)			
		会务流程顺畅，无重大失误(3分)			
2	保洁服务	保洁人员按时到岗，无缺勤(4分)	15		
		地面清洁无垃圾，无明显污渍(4分)			
		公共设施表面无灰尘，无污渍(4分)			
		垃圾及时清理，分类投放(3分)			
3	保安服务	保安人员按时到岗，无缺勤(3分)	15		
		停车场管理有序，车辆停放整齐(4分)			
		门卫值守严格，进出登记准确(4分)			
		巡逻记录完整，异常情况及时处理(4分)			
4	客房服务	房间清洁度与整理情况(5分)	15		
		客房用品补充及时性(5分)			
		客房设施完好情况(5分)			
5	设施设备 维保服务	报修响应时间不超过规定时间(4分)	15		
		故障处理及时，不影响正常使用(4分)			
		定期维护保养，记录完整(4分)			
		设施设备完好率不低于规定标准(3分)			
6	餐饮服务	菜品质量与口味(5分)	15		
		餐厅环境整洁度(5分)			
		服务态度与效率(5分)			
7	满意度评价	服务人员工作态度(4分)	10		
		服务人员根据采购方开展工作(3分)			
		服务人员职业胜任能力(3分)			
合计			100		

第十一条 权利与义务

（一）甲方

1、在履行合同期间，甲方负责与有关部门和单位协调，配合乙方办理与物业服务相关的项目申报、审批、核准、备案等手续，为乙方的物业服务提供必要的工作条件。

2、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提出修改和变更建议。

3、对物业服务质量进行监督检查，对不符合质量标准的物业服务要求乙方整改落实。

4、对乙方的节能工作进行指导，督促乙方开展节能管理，提高用能设施设备能源利用效率。

5、根据有关部门的要求，指导、协调乙方妥善处理与物业服务区域相关的控烟、爱国卫生等工作。

6、不定期召开专题会议，与乙方沟通协调物业服务相关事宜。

（二）乙方

1、在物业服务交接时，对所涉及的相关档案资料、设施设备、物业服务所需固定资产等进行查验，并做好书面确认工作；对所有图、档、卡、册等资料应做好建档工作。

2、设立专门机构负责物业服务的日常管理工作，并委派具备符合物业服务岗位资格和健康要求的人员履行本合同，如需调整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应在接到甲方变更要求后及时作出调整。

3、按照要求开展各项物业服务，并编制物业服务方案、年度管理计划、年度维修养护计划和相关费用预算，报送甲方审定。

4、未经甲方许可，不得改变本项目内房屋设备及会务配套设施设备等功能；需在本项目范围内实施改扩建或完善配套项目的，应报甲方审批。

6、乙方对所管理的物业设施设备及相关固定资产，应按有关规定要求实施有效管理，合理控制损耗，降低运营成本。

7、乙方在确保物业环境舒适、卫生安全的前提下，做好物业服务区域的节能管理。

8、做好物业服务区域的安全生产和事故防范工作，采取安全防护措施，确保物业服务安全；遵守有关环境保护和职业健康管理职责要求。

9、按要求组织成立服务质量监督检查部门，对物业服务质量进行内部监督检查，及时向甲方通报涉及物业服务的重大事项，稳步提升物业服务质量。

10、乙方在履行合同过程中，应遵守甲方制定的各项规章制度，按标准、按要求完成物业服务工作。

11、在服务过程中，乙方人员发生工伤或其他意外事件，由乙方负责处理并按规定承担相关费用，甲方不承担任何责任。

12、乙方对派遣人员的录用、劳动合同的履行、合同终止的处理等应符合劳动法律法规的规定，若发生劳动纠纷，由乙方及时处理并自行承担可能发生的费用，甲方不对派遣人员承担任何义务。

13、因乙方过错造成第三方（含甲方教职工、学员、访客等）人身伤害或财产损失的，由乙方承担全部赔偿责任（包括但不限于医疗费、误工费、财产损失费、诉讼费、律师费等）。若因此给甲方造成损失（包括但不限于甲方垫付的赔偿款、行政罚款、声誉损失、第三方对甲方的索赔等），乙方需全额赔偿。

14、合同期限届满且不再续签时，应向甲方移交与物业服务相关的设备、工具、档案和图纸资料，并填写移交清单，由双方书面签收；全部手续完成后签署物业服务移交确认书。

第十二条 其他

1、合同期满时是否续约或终止合同，双方均提前一个月通知对方。

第十三条 合同终止与违约责任

1、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，每逾期1日，按未付款金额的万分之四支付违约金，但累计违约金不超过未付款金额的5%。

2、乙方未按合同约定的质量标准履行物业服务职责，但未给甲方造成损失的，甲方可要求乙方整改，乙方在双方协定的期限内达到甲方或第三方评估机构认定的物业服务质量标准后，甲方应支付物业服务合同

费用；乙方延迟履行超过 30 日的，甲方有权解除本合同，并扣除合同总金额的 10%作为违约金。

3、发生重大火灾、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。

第十四条 争议解决方式

本合同在履行过程中发生争议，由甲、乙方协商解决，协商不成的，可以向甲方所在地人民法院提起诉讼。

第十五条 合同生效

本合同自甲乙双方签字或盖章之日起生效。本合同一式贰份，双方各执壹份。

甲方：中共上海市闵行区委党校 (盖章)

乙方：上海闵行后勤管理有限公司 (盖章)

授权代表人 (签字)：



法定代表人或授权代表人 (签字)：



日期：2025.12.30

日期：2025.12.30