

附件、

华隆大厦物业管理服务补充协议

第一章 总则

第一条 本合同当事人

委托方（以下简称甲方）

名称：上海市环境科学研究院

委托方（以下简称乙方）

名称：上海华隆物业管理有限公司

根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方委托乙方对南苏州路 333 号华隆大厦 12 楼 A、B、C 座 提供物业管理服务，并订立本补充协议。

第二条 物业管理区域基本情况

物业名称：华隆大厦

大厦用途：办公

坐落：上海市南苏州路 333 号 12 楼 A、B、C 座

四至：南临北京路，西至河南路，北沿南苏州路，东靠江西中路。

建筑面积：406.14 平方米

第二章 物业服务内容

第三条 制定物业管理服务工作计划，并组织实施；健全与保存与物业相关的工程图纸、业户档案等。

第四条 房屋建筑共用的日常维修、养护和管理，共用部位

包括：顶、外墙面、承重墙体、楼梯间、走廊通道。

第五条 共同设施设备的日常维修、养护和管理，共同设施设备

包括：上下水管道、共用照明、道路、消防、安保设备、电梯、水泵、中央空调等。

第六条 公共区域的绿化养护与管理。

第七条 公共环境卫生，包括房屋共用部位的清洁卫生，公共场所的清洁卫生、垃圾的收集。

第八条 维护公共秩序，包括门岗服务、物业区域内巡查。

第九条 维护物业区域内车辆行驶秩序，对车辆停放进行管理。

第十条 房屋装饰装修管理服务。

第十一条 其他委托事项：

_____。

第三章 物业服务质量

第十二条 乙方提供的物业服务质量按以下标准执行：

(一) 基础管理标准：

大厦实行专业化管理，由物业管理单位对大厦内房屋建筑、设施设备、绿化、卫生、治安、环境容貌等实施统一的社会化、专业化、经营性管理。

- 1、大厦内各项管理制度完善；大厦业（租）户手册均分发到户。
- 2、大厦各类管理人员上岗佩戴标识卡，并明确岗位考核标准。管理处主要负责人要有大专以上文化程度，经过专业培训，并持有上岗证，有较强的事业心和开拓精神。
- 3、各种档案资料、保修养护记录完整。
- 4、大厦各项收费项目、标准公开，收费合理。
- 5、为业（租）户提供多种便民服务。
- 6、业（租）户的投诉处理及时率 100%，并有处理或回访记录。

(二) 房屋标准：

- 1、大厦外观完好，整洁，无妨碍市容和观瞻现象。
- 2、门牌号、室内有明显标志。
- 3、房屋完好率 98%以上。
- 4、无乱搭、乱建现象，室内无违章装修。
- 5、不准封闭阳台、平台，无违章搭建、改建。

6、房屋零星修理及时率 98%以上，急修及时率 100%以上，修理合格率 95%，有修理记录和回访记录。

7、房屋档案齐全，管理制度完善，按户立档，档案包括：业主产权清册、业（租）户情况表、维修养护记录。

（三）公共设施管理标准：

- 1、公共配套设施、设备良好，运行正常，无事故隐患，有专门的保养、检修制度。
- 2、大厦采用“欧科”螺杆式风冷机组为中央空调系统。夏天气温高于 26 摄氏度、冬天气温低于 16 摄氏度时开启中央空调。
- 3、电梯 24 小时正常运行（保养、维修时除外）。电梯轿箱内保持清洁、通风、照明良好。
- 4、电梯由专业队伍维修保养，有运行、保养记录及保障安全运行和维修保养的规章制度。
- 5、生活用水（高压水泵、水池、水箱）有严密的管理措施。
- 6、无二次水污染发生，每年对水箱清洗二次，并经卫生防疫所检验合格；茶水间开水机每季度清洗一次；水质检验合格。
- 7、消防系统设备完好，可随时启用。

（四）道路、车辆、绿化管理标准：

- 1、道路通畅，路面平整。
- 2、污水排放畅通，沟渠无积水。
- 3、区域内机动车、非机动车行驶，停放有序，场地清洁，管理制度落实。
- 4、广场绿化四季常青，大堂绿化摆设合理。
- 5、绿化由专业机构养护与管理，无破坏、践踏现场，并有专人负责管理。

（五）环境卫生管理标准：

- 1、大厦内环卫设备完善，垃圾袋装化，日产日清。
- 2、大厦的公共部位：大堂、电梯厅、楼梯间、走道、地下室等部位的地面、扶手、窗台等清洁无尘土，窗户明亮，公共部位无堆物。

（六）治安管理标准：

- 1、大厦实行 24 小时保安制度，保安人员值勤有明显标志，有来访登记、有安全防范装置、有巡逻记录，保安人员熟悉辖区内情况，文明值勤，各项安保措施落实。
- 2、大厦内无重大刑事、交通、火灾事故发生。
- 3、管理处接到住户报警呼叫时，管理人员在 5 分钟内到达报警点处理有关事务。

第四章 物业管理及有关费用

第十三条 物业管理费用的构成

- 1、管理服务人员的工资和按规定提取的福利费；
- 2、公共设施、设备日常运行、维修及保养费；
- 3、绿化管理费；
- 4、清洁卫生费；
- 5、保安费；
- 6、办公费；
- 7、物业管理单位固定资产折旧费；
- 8、其他。

第十四条 物业管理费

1、物业管理费收费标准为：每天每平方米建筑面积0.8元。2026年物业管理费为日物业管理费乘以 365 天计，总金额为：118592.88 元（大写：壹拾壹万捌仟伍佰玖拾贰元捌角捌分）。

以后因人工成本和管理成本等增加，乙方可以提出调整物业服务费申请，经甲、乙双方协商确认后调整。

2、物业管理费每半年一付。乙方分别于 1 月份开具上半年的物业管理费付款通知书和发票，7 月份开具下半年的付款通知书和发票。甲方在收到付款通知后的 30 个工作日内，转账支付对应款项。

第十五条 停车费由乙方按下列标准向车位使用人收取：

- 1、车库车位：1500 元/辆/月；（暂定）

2、临时停车费：10元/小时，十五分钟内免费。（暂定）

第十六条 物业管理费用如因劳动力价格，材料价格，能源价格及相关费用的涨落而调整，大厦管理处应预先一个月以书面通知业主。

第十七条 乙方对业主房屋自用部位、自用设备维修养护及其他特约服务的费用另行收取。业主自用的水、电、煤费用，依据国家公用事业收取费用及业主实际发生数，进行按实结算。

第五章 双方权利与义务

第十八 甲方权利义务

- 1、审定乙方指定的物业管理服务工作计划。
- 2、检查监督乙方管理工作的实施情况。
- 3、协助乙方做好物业管理区域内的物业管理工作。
- 4、甲方应做好大厦的安全工作，不得将超重、易燃、易爆、易腐蚀等危险物品带入楼内，并不得将所购（租）房屋做宿舍用。
- 5、甲方如需进行室内装修，装修者必须在施工前将施工方案送交乙方工程部审核。经乙方同意后，方可进行装修。室内间隔电气线路管道走向须由乙方工程部认可后进行施工，也可委托乙方指定的装修公司进行装修，费用由甲方自理。建筑垃圾的清理及施工时间均应遵守乙方规定进行，施工结束后应经乙方工程部验收。
- 6、甲方如未经乙方许可使用超负荷的电气设备或擅自改动供电线路，而造成电路或设备损坏，甲方应负赔偿责任，若甲方需增加用量，须经乙方同意，相关费用由甲方自理。
- 7、其他：_____ / _____。

第十九条 乙方权利义务

- 1、根据甲方的授权和有关法律、法规及本合同的约定，在本物业区域内提供物业管理服务。
- 2、有权要求甲方及物业使用人配合乙方做好管理服务工作；
- 3、向业主和物业使用人收取物业管理费；

4、对业主和物业使用人违反《大厦业/租户手册》和物业管理制度的行为，有权根据情节轻重，采取劝阻、制止、报警等措施。

5、选聘专业公司承担本物业的专项管理业务，但不得将物业的整体管理委托给第三方；

6、其他：_____ / _____。

第六章 合同期限

第二十条 委托管理期限为壹年；自2026年1月1日起至2026年12月31日止。

第七章 合同解除和终止约定

第二十一条 本合同期满，应提前一个月双方再行协商续约。如双方无异议，本合同自动延续。

第二十二条 其他条款：

_____ / _____。

第八章 违约责任

第二十三条 因甲方违约导致乙方不能提供约定服务的，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决而造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿。

第二十四条 乙方未能按照约定提供服务，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

第二十五条 业主逾期缴纳物业管理费的，乙方可以从逾期之日起每日按应缴费用万分之三加收滞纳金。

第二十六条 为维护公众、业主、物业使用人的切身利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄漏、漏电、火灾、水管破裂、救助生命、协助公安机关执行任务等情况，乙方因采取紧急避险措施造成财产损失的，当事双方按有关法律规定处理。

第二十七条 其他条款：

第九章 附则

第二十八条 本合同正本一式四份，甲、乙双方各执两份，具同等法律效力。

第二十九条 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，甲、乙双方同意按下列方式解决。

- 1、提交 黄浦区 仲裁委员会仲裁。
- 2、依法向人民法院起诉。

业主拖欠物业管理费用的，乙方可以直接按照有关规定向有管辖权的基层人民法院申请支付令。