



委托管理服务合同

博士后公寓委托管理服务

合同统一编号:

合同内部编号:

合同各方:

甲方: 上海市人才发展服务中心
地址: 上海市静安区梅园路 77 号
邮政编码: 200070
电话: 021-32508089
传真: /
联系人: 温泉

乙方: 上海创兆圆物业管理有限责任公司
地址: 上海市静安区灵石路 1197 号
邮政编码: 200090
电话: 13671882370
传真: /
联系人: 倪春燕

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》之规定, 本合同当事人在平等、自愿的基础上, 经协商一致, 同意按下述条款和条件签署本合同:

第一章、总则

第一条、根据《中华人民共和国民法典》、《上海市房屋租赁条例》及其它有关规定, 参照国内和上海市的通行惯例, 经双方协商一致, 就甲方委托乙方管理上海博士后公寓事宜, 签订《委托管理服务合同》(以下称本合同)。

第二条、甲乙双方必须遵守中华人民共和国和上海市的有关法律、法规、规章及本合同。

第二章、双方法律地位

第三条、甲方系上海市人才发展服务中心。

第四条、乙方系经中国政府批准成立，有从事本项目管理服务资格的单位实体，具有中国法人资格。

第三章、房屋面积及合同期限

第五条、甲方委托乙方经营管理上海博士后公寓碧波路 942 弄（以下简称“房屋”），占地面积 10000 平方米，房屋建筑面积为 11813.05 平方米，委托管理标的物为其所含 130 户公寓及博士后公寓整体社区内的配套设施、公共区域及绿化景观，公寓明细如下：

一室一厅 41 户，每户面积：大约 65 平米；

两室一厅 77 户，每户面积：大约 83 平米；

三室二厅 4 户，每户面积：大约 140 平米；

四室二厅 8 户，每户面积：大约 155 平米。

本条款所约定的房屋，主要用于缓解上海市在站博士后宿舍紧缺问题。委托管理服务旨在进一步提升房屋对外服务水平与住户满意度，延长房屋及设施设备使用寿命，保障公寓安全（尤其是消防安全），同时实现良好的经济效益。

第六条、本合同期限为：合同签订之日起至 2026 年 12 月 31 日。

第四章、有关费用及付款方式

第七条、每年委托管理费金额为 1,964,463.2 元整（壹佰玖拾陆万肆仟肆佰陆拾叁元贰角），付款节点如下：

合同签订后，乙方及时开具发票，甲方立即支付总金额 50% 的服务费，共 982,231.6 元整（玖拾捌万贰仟贰佰叁拾壹元陆角）；当年 6 月 30 日半年度验收通过，乙方及时开具发票，甲方支付总金额 40% 的服务费，共 785,785.28（柒拾捌万伍仟柒佰捌拾伍元贰角捌分）；当年年度验收通过，乙方及时开具发票，甲方支付总金额 10% 的服

务费，共 196,446.32（壹拾玖万陆仟肆佰肆拾陆元叁角贰分）。

2026 年 1 月 1 日至本项目合同签订之日期间的服务费用，由本次的中标单位按比例支付给现有管理单位。2027 年 1 月 1 日起由乙方继续提供委托管理服务，至下一年度委托管理服务合同签订之日止，相关费用由 2027 年度成交供应商按比例向乙方支付。

前款所述按比例支付，均指以当年度本项目中标金额为计费基数，按照各阶段实际服务天数占对应年度自然天数的比例计算确定服务费用，并据此完成费用结算与支付。

第五章、房屋管理要求

第八条、乙方为入住户提供物业服务，勤勉尽责；须尽最大可能为入住客户提供专业化服务以及完善的生活配套环境、设施；维修、维护、检测等须及时有效完成，包括：共用部位的维护和管理；房屋内外设施设备与其运行的维护和管理；协助公安部门维护区域内的公共秩序；管理区域内的交通秩序和车辆停放；装饰装修管理；绿地的养护、整理；公共区域、门前三包的卫生、垃圾清运等。

第九条、乙方应全面落实磋商响应文件承诺的酒店式服务标准，提供包括但不限于每周入室清洁在内的基础服务，以及临时幼儿看护、代取代送物品等住户个性化服务，具体服务范围与标准以磋商响应文件承诺及实际合理需求为准，接受甲方监督与考核。乙方未按磋商承诺及本合同约定提供酒店式服务与个性化服务的，甲方有权要求限期整改；逾期未整改或整改不合格的，甲方有权按合同约定扣减相应服务费、追究违约责任，直至终止合同。

第十条、乙方必须每年投入不低于 10 万元的费用，用于设备设施的维修保养，维修保养项目清单及相关材料清单需月末向甲方报备。超过 10 万元的部分，需书面报告给甲方，答复认可后该费用由甲方承担。如甲方不能够及时安排维修，乙方可以代修，费用由甲方核定后予以报销。

第十一条、乙方应当合理使用并爱护甲方提供的房屋及设施设备，如果由于乙方

及入住客户原因造成设施设备损坏或故障的，乙方应负责修复，并承担相关的费用；同时，作为服务管理方，乙方需负责房屋日常维修。乙方应及时向甲方报备固定资产管控情况及设备报废情况。

第十二条、电梯、消防系统、监控系统、绿化须外包给专业单位，乙方须将外包合同报甲方审核并备案。

第十三条、乙方配合甲方完成出租、租赁费催收，房屋租赁合同由上海市人才发展服务中心与入住户签订，房屋租赁费和押金由上海市人才发展服务中心开具财政收据收款入账；出租合同须遵守《中华人民共和国民法典》、《上海市住房租赁条例》及中华人民共和国和上海市、浦东新区的有关法律、法规、规章及其它有关规定。

第十四条、公寓仅供上海工作的在站博士后及高峰团队成员居住使用。租户入住均需由上海市人才发展服务中心及上级部门相关部门审批，并根据评估明确的租金价格支付租金。

第十五条、乙方每月应向上海市人才发展服务中心提交出租情况汇总，包括出租的承租人、期限、租赁费及押金金额、到期终止、解约及其他甲方要求了解的情况；需将签订的租赁合同在合同签订之日起十五个工作日内提供给甲方。每月末及时将欠缴租赁费情况统计表及催缴情况及时上报，现金方式收取的房租和押金须当日缴存甲方银行账户，收款收据入账联签字后及时上交；退房押金按月汇总后，连同付款收据入账联，向甲方支款。

第十六条、所有人员必须经上海市人才发展服务中心确认后方可入住。

第六章、房屋使用

第十七条、乙方应制订完善安全管理制度和突发事件应急办法，特别是防火、防盗安全制度，责任到人，并切实执行。安全信息需向甲方及时报备；乙方为上海博士后公寓安全运行的第一责任人，应遵守国家及地方的法律、法规和政策规定，履行有关防火、防盗等安全治安方面的管理规定，管理中必须贯彻执行有关防火、防盗措施，全权负责保障上海博士后公寓的安全。在上海博士后公寓内发生的任何人身伤害、财

产损失，由乙方承担全部责任。

第十八条、乙方如需申请开通直通电话、宽带网接入、有线电视等，签约后由乙方自行办理，并承担相关费用和责任。如果乙方办理上述事宜遇到问题时，甲方给予必要的协助。合同到期或合同解除的，由乙方恢复原状或继续保留相关设施，但乙方不能因此而向甲方收取任何费用。

第十九条、乙方不得以房屋地址注册公司。房屋不得作为办公、研发等其他用途。乙方在未征得甲方同意情况下，不得改变其所租用房屋用途。乙方不得将房屋的产权及租赁经营权进行转让、赠与、投资、合作、作价抵押、质押等其他用途，不利用房屋进行非法活动，如有上述违约行为，一经发现，甲方有权单方面终止本合同，并有权追究受托管理方的法律责任，给甲方造成损失的，由乙方承担赔偿责任。

第二十条、配套设施包括供电、供水、电讯、雨水排放、污水排放管线及管线的接口、室内装修、室内设施设备及配置物品、停车场所、区内道路、楼梯过道等。乙方不得以任何方式损坏配套设施；如有损坏，乙方应负责修复，并承担全部费用。同时乙方必须正确使用室内水、电设备，注意设备故障及隐患，若乙方疏忽违规操作造成的事故，责任由乙方承担。按博士后公寓的移交清单移交，按移交清单进行维护工作。

第二十一条、乙方须保证乙方及入住客户遵守如下规定：

- (1)房屋的外墙和屋顶不得擅自搭建任何附加建(构)筑物。
- (2)不得改变房屋建筑结构。
- (3)不得对房屋进行分隔、装修和/或局部改建，以及安装设备、管道等设施。
- (4)不得将易燃、易爆、有毒、放射性等危险物品带入或存放在房屋中，不得私自接、拉电线违章使用取暖设施。
- (5)不得在房屋内饲养家禽、家畜及宠物。

第二十二条、在管理期满或因任何原因导致提前终止管理时，乙方应当将其财产

搬离房屋，并将本合同所述房屋以委托交房时的状态返还给甲方。甲乙双方在管理期满之日后的七天内正式办理房屋的退租交接。交接时甲乙双方共同核查室内设施设备配置物品是否完好，如有正常损耗外的损坏须照价赔偿。若乙方拒绝将房屋恢复至委托交房时的状态，甲方有权自行恢复或者委托其他单位将房屋恢复原状，相应的工程费用由乙方承担。

第二十三条、若乙方未能按照本合同约定向甲方返还该房屋，在甲方给予乙方合理的1个月的搬离期(在搬离期内乙方支付本合同的承诺费用及其他相关费用)后，每逾期一天，应按第七条约定租金的2倍支付占用费以及按照第二十四条约定支付违约金，而且，甲方有权进入该房屋并对该房屋内的物品做如下处理后，将该房屋收回：该房屋内乙方遗留的不可移动的添附物或移动后价值会受损的添附物归甲方所有，甲方可自行进行处置。由此产生的一切费用，应由乙方承担。

第七章、违约

第二十四条、任一方违反本合同约定的，应向守约方承担违约责任，违约方向守约方支付违约金。违约金按日违约金计算，除本合同另有约定外，违约金将用以下计算方法得出的金额：

1. 日违约金为1.5万元人民币；
2. 违约天数=违约事实发生之日起至纠正违约之日止的日历天数；
3. 违约金金额=日违约金×违约天数。

第二十五条、违约造成的另一方经济损失超过违约金的，违约方还应支付超过违约金部分的赔偿金。赔偿金由双方根据经济损失的程度据实计算，共同协商确定，也可由双方共同委托具有专业权威的第三方核定。

第二十六条、如乙方违约，甲方有权扣减应付乙方的委托管理服务费；不足部分，乙方仍应按本合同规定向甲方支付，甲方可向乙方发出书面《催款通知单》，乙方除按第二十四条每日支付违约金1.5万元之外，每逾期一日还应按未付金额千分之一的

比例支付滞纳金；超过 15 天还未支付的，甲方还有权对乙方采取停水、停电等停用措施，由此造成的一切损失由乙方自行承担；超过 30 天仍未支付的，甲方还可以立即解除合同。

第八章、其它

第二十七条、委托管理期限内，由于不可抗力致使本合同不能按约定的条件履行时，遇有不可抗力的一方，应立即通知另一方，并应在十五天内提供不可抗力详情及合同不能履行，或者部分不能履行，或者需要延期履行的理由的有效证明文件。双方可按不可抗力对履行合同影响的程度，协商决定是否解除合同，或者部分免除履行合同，或者延期履行合同。

第二十八条、本合同在履行过程中发生争议的，由双方协商解决。协商不能解决的，可向甲方所在地人民法院提起诉讼。

第二十九条、本合同如有未尽事宜，经双方协商一致，可另行达成书面协议作为本合同的组成部分，经双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章后与本合同具有同等效力。

第三十条、本合同用中文书就，一式四份，甲、乙双方各执二份，双方盖章后立即生效。

签约各方：

甲方（盖章）：

法定代表人或授权委托人（盖章）：

日期：

2026.4.15



乙方（盖章）：

法定代表人或授权委托人（签章）：

日期：

2026.4.15



合同签订点：网上签约



保 密 承 诺

采购人方有责任和权利要求服务供应方严格遵守国家保密法律、法规和相关规定，保守国家秘密和工作秘密。服务供应方承诺应加强保密意识并严格遵守以下要求：

1、严格遵守采购方保密管理工作相关法律法规，保守在工作中所涉及的秘密，保密有效时间与国家对各具体秘密事项的保密期限要求相一致。不该说的秘密不说，不该知悉的秘密不问，不该看的秘密不看。

2、不得擅自记录、复制、拍摄、摘抄、收藏在工作中涉及的秘密和敏感信息；严禁将采购方内部会议、谈话内容泄露给无关人员；严禁将工作中涉及的相关项目技术方案及实施规划透露给无关人员。

3、服从采购人方的安排，依照有关法律、法规和合同规定工作，不得将工作过程中接触到的机关文件（包括内部发文、各类通知及会议记录等）的内容泄露给无关人员；不得翻阅与工作无关的文件和资料，不得从事其他与合同无关的工作。

4、如需接触采购方信息网，应认真学习和遵守采购方信息网使用相关规定，严禁“一机两用”。不得将从采购方信息网上获得的工作相关信息透露给无关人员；严禁私自下载、拷贝计算机内的秘密和敏感信息；不得擅自携带记载工作内容的硬盘、软盘和打印资料外出；严禁将采购方信息系统的程序、口令、密钥等泄露给无关人员。不得擅自携带记载工作内容的硬盘、软盘和打印资料外出。

5、不得带领无关人员进入办公场所。

6、服务供应方必须向采购方提供从事该项目的所有人员档案，采购方审核后，



有权向服务供应方提出人员变更要求，服务供应方应据此调整人员安排。

7、服务供应方必须与从事该项目的人员签订保密协议，保密协议内容应听取采购人方意见，采购人方有权查阅保密协议等相关资料。

8、严禁泄露在工作中接触到的科技研究、发明、装备器材及其技术资料等国家科学技术秘密和工作秘密；不得发表涉及维护工作中国家秘密组织和工作秘密的技术文档和论文，未经采购人方同意，服务供应方不得使用工程项目案例进行演示或宣传。

9、无论服务供应方今后完成本项目工作或因故中途退出，均不得泄露所知悉的国家秘密和工作秘密。

10、如发生国家秘密和工作秘密泄露，服务供应方应立即向采购人方报告，并积极协助采购人方及有关保密部门进行查处。

11、本保密承诺视同合同的组成部分，对保密承诺的任何修改，必须采取书面形式，并有双方法定代表人（或委托授权人）签字。

12、服务供应方如未能遵守上述承诺，有违反保密规定行为而造成泄密的，采购人方可依据有关规定追究服务供应方的责任；构成犯罪的，将依法追究刑事责任。

承诺方（盖章）：

承诺方代表（签名）：

2026年4月15日

博士后公寓《委托管理服务合同》补充协议

甲方：上海市人才发展服务中心

乙方：上海创兆圆物业管理有限责任公司

鉴于甲方为上海博士后公寓（碧波路 942 号）的管理委托方，乙方 2026 年 3 月 24 日通过竞争性磋商程序成为成交供应商（项目名称：博士后公寓委托管理服务），于《委托管理服务合同》（主合同）签订之日起正式提供 2026 年度的委托管理服务。因财政预算执行及招标流程，经双方协商一致，甲乙双方就 2026 年 1 月 1 日至主合同签订日期间（下称“过渡期”）的委托管理费用支付事宜达成以下补充协议：

1. 过渡期费用的支付。甲方应根据招标文件约定，向乙方支付 2026 年度委托管理服务费，过渡期内的服务费用，由乙方（本次的中标单位）按比例支付给过渡期实际提供服务的单位。

2. 2027 年 1 月后的委托管理服务。2027 年 1 月 1 日起由乙方继续提供委托管理服务，至 2027 年度委托管理服务合同签订之日止，相关费用由 2027 年度成交供应商按比例向乙方支付。



前文所述按比例支付，均指以当年度本项目中标金额为计费基数，按照各阶段实际服务天数占对应年度自然天数的比例计算确定服务费用，并据此完成费用结算与支付。

3. 权利义务。甲方应配合督促过渡期实际提供服务的单位收到全额过渡期费用后，向乙方开具合法有效发票。乙方支付过渡期费用后，即取得过渡期内委托管理服务的全部权利义务。

4. 其他约定。本协议作为甲方与乙方签订的《委托管理服务合同》的不可分割组成部分，与主合同具有同等法律效力，未尽事宜按主合同及《民法典》相关规定执行。

甲方（盖章）：

法定代表人（签字）：

日期：


林树伟
2026.4.15

乙方（盖章）：

法定代表人（签字）：

日期：2026.4.15


合同专用章




合同专用章