

附件 2

# 委托管理服务合同

## 松园别墅委托管理服务

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

乙方：上海古北物业（集团）有限公司

地址：上海市静安区梅园路 77 号

地址：上海市长宁区虹桥路 1452 号 8 楼

邮政编码：200070

邮政编码：200336

电话：021-32508089

电话：021-62756281

传真：/

传真：

联系人：温泉

联系人：张洪奇

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：

1. 乙方根据本合同的规定向甲方提供以下服务：

1. 1 按照甲方的要求，为松园别墅及住户提供包括房屋维护管理、设备设施管理、

保安服务、安全管理、保洁服务在内的完整委托管理服务，详情以招标文件中服务要求章内容为准。

1. 2 乙方所提供的服务其来源应符合国家的有关规定，服务的内容、要求、服务质量等详见合同附件。

## 2. 合同价格、服务地点和服务期限

### 2. 1 合同价格

本合同价格为 4,040,232 元整（肆佰零肆万零贰佰叁拾贰元整）。

乙方为履行本合同而发生的所有费用均应包含在合同价中，甲方不再另行支付其它任何费用。

2. 2 服务地点：上海市长宁区哈密路 1705 号。

### 2. 3 服务期限：

本服务的服务期限为自合同签订之日起至 2026 年 12 月 31 日。

## 3. 质量标准和要求

3. 1 乙方所提供服务的质量标准按照国家标准、行业标准或企业标准确定，上述标准不一致的，以严格的标准为准。没有国家标准、行业标准和企业标准的，按照通常标准或者符合合同目的的特定标准确定。

3. 2 乙方所交付的服务还应符合国家和上海市有关安全、环保、卫生之规定。

## 4. 权利瑕疵担保

4. 1 乙方保证对其交付的服务享有合法的权利。

4.2 乙方保证在服务上不存在任何未曾向甲方透露的担保物权，如抵押权、质押权、留置权等。

4.3 乙方保证其所交付的服务没有侵犯任何第三人的知识产权和商业秘密等权利。

4.4 如甲方使用该服务构成上述侵权的，则由乙方承担全部责任。

## 5. 验收

5.1 服务根据合同的规定完成后，甲方应及时根据合同的规定进行服务验收。乙方应当以书面形式向甲方递交验收通知书，甲方在收到验收通知书后的10个工作日内，确定具体日期，由双方按照本合同的规定完成服务验收。甲方有权委托第三方检测机构进行验收，对此乙方应当配合。

5.2 如果属于乙方原因致使服务未能通过验收，乙方应当即刻整改，并自行承担相关费用，同时进行试运行，直至服务完全符合验收标准。

5.3 如果属于甲方原因致使服务未能通过验收，甲方应在合理时间内排除阻碍，再次进行验收。如果属于故障之外的原因，除本合同规定的不可抗力外，甲方不愿或未能在规定的时间内完成验收，则由乙方单方面进行验收，并将验收报告提交甲方，即视为验收通过。

5.4 甲方根据合同的规定对服务验收合格后，甲方收取发票并签署验收意见。

## 6. 保密

6.1 如果甲方或乙方提供的内容属于保密的，应签订保密协议，甲乙双方均有保密义务。

## 7. 付款

7.1 本合同以人民币付款（单位：元）。

7.2 本合同款项按照以下方式支付。

7.2.1 付款内容：委托管理服务费

7.2.2 付款条件：

（1）付款要以财政资金到位为前提。

（2）付款节点：本项目合同分 3 次支付。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，即 2,020,116 元整（贰佰零贰万零壹佰壹拾陆元整）；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，即 1,616,092.8 元整（壹佰陆拾壹万陆仟零玖拾贰元捌角整）；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，即 404,023.2 元整（肆拾万零肆仟零贰拾叁元贰角整）。

7.2.3 付款注意事项：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。本款所述按比例支付，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。

## 8. 甲方的权利与义务

8.1 甲方有权在合同规定的范围内享受服务，对没有达到合同规定的服务质量或标

准的服务事项，甲方有权要求乙方在规定的时间内加急提供服务，直至符合要求为止。

8. 2 如果乙方无法完成合同规定的服务内容，或者服务无法达到合同规定的服务质量或标准，造成服务无法正常进行的，甲方有权邀请第三方提供服务，其支付的服务费用由乙方承担；如果乙方不支付，甲方有权在支付乙方合同款项时扣除其相等的金额。

8. 3 由于乙方服务质量或延误服务的原因，使甲方有关服务中断或设备损坏造成经济损失的，甲方有权要求乙方进行经济赔偿。

8. 4 甲方在合同规定的服务期限内为乙方创造服务工作便利，并提供适合的工作环境，协助乙方完成服务工作。

8. 5 当服务或设备发生问题时，甲方应及时告知乙方问题相关信息，以便乙方及时分析原因，及时采取有效措施排除问题，恢复正常运行。

8. 6 如果甲方因工作需要调整原有服务，甲方有义务通过有效的方式及时通知乙方，涉及合同服务范围调整的，应与乙方协商解决。

## 9. 乙方的权利与义务

9. 1 乙方根据合同的服务内容和要求及时提供相应的服务，如果甲方在合同服务范围外增加或扩大服务内容的，乙方有权要求甲方支付其相应的费用。

9. 2 乙方为了更好地进行服务，满足甲方对服务质量的要求，有权利要求甲方提供合适的工作环境和便利。在进行事故紧急处理时，可以要求甲方进行合作配合。

9. 3 如果由于甲方的责任而造成服务延误或不能达到服务质量的，乙方不承担违约责任。

9.4 由于因甲方工作人员人为操作失误，或供电等环境不符合设备正常工作要求，或其他不可抗力因素造成的设备损毁，乙方不承担赔偿责任。

9.5 乙方在履行服务时，发现服务存在潜在缺陷或故障时，有义务及时与甲方联系，共同落实防范措施，保证服务正常运行。

9.6 如果乙方确实需要第三方合作才能完成合同规定的服务内容的，应事先征得甲方的同意，并由乙方承担第三方提供服务的费用。

9.7 乙方保证在维修服务中提供更换的部件是全新的、未使用过的。如果证实服务是有缺陷的，包括潜在的缺陷或使用不符合要求的材料等，甲方可以根据本合同第10条规定以书面形式向乙方提出补救措施或索赔。

## 10. 补救措施和索赔

10.1 甲方有权根据质量检测部门出具的检验证书向乙方提出索赔。

10.2 在服务期限内，如果乙方对提供服务的缺陷负有责任而甲方提出索赔，乙方应按照甲方同意的下列一种或多种方式解决索赔事宜：

(1) 根据服务的质量状况以及甲方所遭受的损失，经过甲乙双方商定降低服务的价格。

(2) 乙方应在接到甲方通知后七天内，根据合同的规定，无偿整改、补做相关服务，直至达到合同规定的服务标准与要求，其费用由乙方负担。

(3) 如果在甲方发出索赔通知后十天内乙方未作答复，上述索赔应视为已被乙方接受。如果乙方未能在甲方发出索赔通知后十天内或甲方同意延长的期限内，按照上述

规定的任何一种方法采取补救措施，甲方有权从应付的合同款项中扣除索赔金额，如不足以弥补甲方损失的，甲方有权进一步要求乙方赔偿。

## 11. 履约延误

11.1 乙方应按照合同规定的时间、地点提供服务。

11.2 如乙方无正当理由而拖延服务，甲方有权解除合同并追究乙方的违约责任。

11.3 在履行合同过程中，如果乙方遇到妨碍按时提供服务的情况时，应及时以书面形式将拖延的事实、可能拖延的期限和理由通知甲方。甲方在收到乙方通知后，应尽快对情况进行评价，并确定是否同意延期提供服务。

## 12. 误期赔偿

12.1 除合同第13条规定外，如果乙方没有按照合同规定的时间提供服务，甲方可以在应付的合同款项中扣除误期赔偿费，同时不影响合同内的其他补救方法，赔偿费按每（天）赔偿总服务费用的百分之零点五（0.5%）计收，直至提供服务为止。但误期赔偿费的最高限额不超过合同价的百分之五（5%）（一周按七天计算，不足七天按一周计算）。一旦达到误期赔偿的最高限额，甲方可终止合同。

## 13. 不可抗力

13.1 如果合同各方因不可抗力而导致合同实施延误或不能履行合同义务的话，不应该承担误期赔偿或不能履行合同义务的责任。

13.2 本条所述的“不可抗力”系指那些双方不可预见、不可避免、不可克服的事件，但不包括双方的违约或疏忽。这些事件包括但不限于：战争、严重火灾、洪水、台风、

地震、国家政策的重大变化，以及双方商定的其他事件。

13.3 在不可抗力事件发生后，当事方应尽快以书面形式将不可抗力的情况和原因通知对方。合同各方应尽可能继续履行合同义务，并积极寻求采取合理的措施履行不受不可抗力影响的其他事项。合同各方应通过友好协商在合理的时间内达成进一步履行合同的协议。

#### 14. 争端的解决

14.1 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。如从协商开始十天内仍不能解决，可以向同级政府采购监管部门提请调解。

14.2 经调解未能达成一致的，任何一方均有权向甲方住所地人民法院提起诉讼。

14.3 如诉讼争议事项不影响合同其它部分的履行，则在诉讼期间，除正在进行诉讼的部分外，本合同的其它部分应继续执行。

#### 15. 违约终止合同

15.1 在甲方对乙方违约而采取的任何补救措施不受影响的情况下，甲方可在下列情况下向乙方发出书面通知书，提出终止部分或全部合同。

(1) 如果乙方未能在合同规定的期限或甲方同意延长的期限内提供部分或全部服务。

(2) 如果乙方未能履行合同规定的其它义务。

15.2 如果乙方在履行合同过程中有不正当竞争行为，甲方有权解除合同，并按《中华人民共和国反不正当竞争法》之规定由有关部门追究其法律责任。

## 16. 破产终止合同

16.1 如果乙方丧失履约能力或被宣告破产，甲方可在任何时候以书面形式通知乙方终止合同而不给乙方补偿。该终止合同将不损害或影响甲方已经采取或将要采取任何行动或补救措施的权利。

## 17. 合同转让和分包

17.1 除甲方事先书面同意外，乙方不得转让和分包其应履行的合同义务。

## 18. 合同生效

18.1 本合同在合同各方签字并盖章后生效。

18.2 本合同一式4份，甲乙双方各执2份。

## 19. 合同附件

19.1 本合同附件包括：招标（采购）文件、投标（响应）文件。

19.2 本合同附件与合同具有同等效力。

19.3 合同文件应能相互解释，互为说明。若合同文件之间有矛盾，则以最新的文件为准。

## 20. 合同修改

20.1 除了双方签署书面修改协议，并成为本合同不可分割的一部分之外，本合同条款不得有任何变化或修改。

签约各方：

甲方（盖章）： 

法定代表人或授权委托人（签章）：

日期：2026.4.30

乙方（盖章）：

法定代表人或授权委托人（签章）：

日期：2026.4.30



合同签订点：网上签约

## 保 密 承 诺

采购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。

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方意见，采购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；不得发表涉及工作中接触的国家秘密组织和工作秘密的技术文档和论文，未经采购方同意，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方报告，并积极协助采购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，并由双方法定代表人（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30日

## 松园别墅《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：上海古北物业（集团）有限公司

鉴于甲方为上海松园别墅（哈密路 1705 号）的管理委托方，乙方 2026 年 4 月 9 日通过国内公开招标成为中标供应商（项目名称：松园别墅委托管理服务），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 年度中标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：2026.4.30



乙方（盖章）：

法定代表人（签字）：

日期：2026.4.30

