

20260315

## 物业管理服务合同

甲方：上海市计划生育药具管理事务中心（上海市卫生健康委员会援外物资供应站）

乙方：上海弘砚物业管理有限公司

根据《民法典》等法律、法规的规定，甲、乙双方在平等、自愿的基础上，经协商一致，就以下物业管理服务事项达成协议。

### 第一条服务项目基本情况

甲方物业分为两个片区，分别位于：上海市嘉定区沪宜公路3638号，建筑面积为5562.85平方米，主要包括办公室、会议室、食堂、仓库、各类设备机房及其他配套用房等；上海市宝山区淞宝路347号，建筑面积3348.83平方米，主要是办公室、门房及其他配套用房。

### 第二条乙方日常管理服务职责和要求

#### （一）建筑物管理

做好建筑物的检查工作，保障建筑物公共部位处于完好状态，防止各种对建筑物侵蚀、损害行为的发生。

#### （二）设备设施管理

按照各设备设施的使用维护规范，做好日常养护工作。负责设备设施的日常操作以及照明、给排水等日常维修工作。

#### （三）公共秩序管理

物业区域内24小时全天候公共秩序管理，包括门禁巡查、中央监控和突发事件处理等，负责区域安全。

#### （四）环境卫生与保洁管理

物业区域内公共部位的清扫、保洁、垃圾清运、污水管理等。保障当日的保洁任务当日完成，垃圾不得积压。

（五）维护交通秩序维护物业区域内各类车辆进出交通引导与车辆正常的停放秩序。



#### （六）安全生产管理

做好电瓶车管理、消防管理、防汛防台管理等工作，落实每日监控值班和巡查制度，相关工作人员需持有资质证书并符合岗位要求，确保及时发现和排除安全隐患，按照国家相关规定制定安全生产应急预案(见附件)并定期开展预案演练。

#### （七）其他后勤保障服务

根据合同约定及甲方需求为甲方提供食堂餐厅管理、卫生管理、收发、物品搬移等服务及甲方的突击性、临时性任务。

（八）乙方职责包括但不限于以上范围，其他未尽事宜参见乙方的投标的服务方案等文件。

#### 第三条管理服务期限

本管理服务合同的期限自2026年3月5日起至2027年3月4日止。

#### 第四条管理服务的质量标准

乙方应在本合同履行期限内，对本物业的管理服务达到甲方在合同中提出、本协议中约定、乙方在合同中承诺的以及在管理服务投标方案等文件中具体表明和质量标准。详见合同附件《物业检查评分表》。

#### 第五条管理服务费用及支付方式

（一）双方确认乙方全年管理服务费用总计人民币3052795.34元，大写：叁佰零伍万贰仟柒佰玖拾伍元叁角肆分。

（二）支付方式：

双方约定上述管理服务费用的付款周期为按期支付（每期含三个自然月），且先服务后付款。即乙方在完成一期的服务工作后，甲方根据合同规定的标准对该期中乙方的服务情况进行考核，考核合格且甲方收到发票后10个工作日内，向乙方支付该周期的服务费用。具体每期支付数额为：

第一期：763,198.83元；大写人民币柒拾陆万叁仟壹佰玖拾捌元捌角叁分。

第二期：763,198.84元；大写人民币柒拾陆万叁仟壹佰玖拾捌元捌角肆分。

第三期：763,198.83元；大写人民币柒拾陆万叁仟壹佰玖拾捌元捌角叁分。

第四期：763,198.84元；大写人民币柒拾陆万叁仟壹佰玖拾捌元捌角肆分。

### （三）付款程序：

乙方在完成各项工作并达到物业管理、服务要求，经甲方考核符合要求并书面确认无误后，乙方应及时向甲方开具相应发票，甲方收到发票后，向乙方完成支付。乙方的各项工作未达到物业管理、服务所承诺的标准和要求，须整改达标后才能支付当期的物业管理费用。如累计两次整改不合格者，甲方有权单方终止物业管理合同且无需支付相应费用，也无需承担任何违约责任。

## 第六条 双方的权利义务

### （一）甲方的权利义务

1. 有权审定乙方编制的管理服务方案、人员编制、费用预算。
2. 有权对乙方管理服务的质量进行监督，对不符合质量标准的管理服务有权建议整改，对不称职人员可以要求乙方更换。
3. 为乙方的管理服务提供必要的工作条件及所必需的相关资料，包括办公用房、设备工具库房（含相关工具、物料）、员工更衣及休息场所等设施 and 涉及本物业管理服务所需的验收图纸、资料等。在必要情况下为乙方的物业管理服务提供相应的协助和配合。
4. 按合同约定的费用及支付方式，按时支付物业管理服务费。
5. 按法律规定或经双方商定由甲方承担的其他责任和义务。

### （二）乙方的权利义务

1. 应根据法律、法规的规定及本合同约定，编制物业管理服务方案、人员编制和费用预算，报送甲方审定，未通过甲方审定的需及时调整直至通过。
2. 保证从事本物业管理项目的人员具备相应的职业资格和应有的素质要求，并保证该等人员严格遵守法律及行业规范等相关要求，并对安全负责。如出现安全事故，乙方应承担全部责任，若甲方因此受到损害或遭到索赔的，乙方还需向甲方承担全部赔偿责任。同时乙方保证所提供符合甲方要求及本合同约定。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，



乙方应在甲方指定时期内及时作出相应调整。

3. 本项目合同不得转让。对管理服务涉及的专业性、技术性要求较高的工作内容，可另行委托第三方承担，但应得到甲方的书面同意。委托的工作内容仅限于分项内容，整体管理服务项目不得转让给第三方。

4. 合同终止时，乙方应向甲方提交物业管理总结报告。在约定时间内向甲方移交房屋、物料、设备、工具、档案和图纸资料并保证齐全完好。所有移交的内容都应有清单并由双方签收。全部手续完成后签署物业移交确认书。

5. 乙方应确保在提供服务过程中遵守相关法律法规并遵从甲方的合理规章及服务要求，并对工作人员及甲方的人身、财产安全负责。

6. 按法律规定或经双方商定、乙方承诺的应由乙方承担的其他责任和义务。

#### 第七条其他

1. 本协议一式叁份，甲方执贰份，乙方执壹份。一经签订，双方需严格遵守，若一方违约，应赔偿守约方因此受到的损失以及守约方因此支出的律师费、保全费及诉讼费等维权费用，且守约方有权单方提前解除合同。如乙方违约导致甲方解除合同，还应向甲方退还已支付费用。

2. 本协议含《物业检查评分表》等附件，附件为本协议不可分割部分，与本协议具备同等法律效力。

3. 本协议履行过程中如产生争议，双方需友好协商解决，若协商不成，可向甲方所在地人民法院提起诉讼解决。

甲方(盖章):



法定代表委托人(签字):

乙方(盖章):



法定代表委托人(签章):



2026年3月18日