

2025 年-2027 年马家墩物业服务项目物业服务合同

甲方：杭州临平运河综合保护开发建设有限公司

法定代表人：姬刘涛

地址：浙江省杭州市临平区塘栖镇西横头街 15-2 号

联系电话：0571-89025586

乙方：上海浦江物业有限公司

法定代表人：傅其昌

地址：上海市黄浦区中山南路 28 号 14 楼 CD 座

联系电话：021-63308848

根据我国有关法律、法规，甲方经公开招标，乙方为中标单位，根据甲方相关要求的基础上，现聘用乙方为 2025 年-2027 年马家墩物业服务项目（以下简称“物业”或“本物业”或“物业管理区域”）提供物业服务。

第一章 物业基本情况

第一条 物业基本情况

物业名称：2025 年-2027 年马家墩物业服务项目。

物业类型：办公楼。

物业地点：塘栖嘉凯城西南侧。

管理面积：塘栖马家墩区块，占地面积 33737 m²，其中建筑面积 7425.5 m²，湿塘面积约 7933 m²，绿地面积约 18727.6 m²，设东侧道闸 1 处。

第二条 物业共用部位、共用设施设备，详见本合同附件一、附件二。

第二章 物业服务内容

第三条 乙方所接受的物业管理范围是物业建筑产权标注及周边区域、设施设备资产在内的管理服务，不涉及资产的所有权。

本项目采购内容包括但不限于房屋日常管理、停车场管理、共用设备管理与

维修保养（含供电系统、给排水系统、室内外空调系统、弱电系统、消防及视频监控系統、电气照明装置等）、安全保卫及秩序管理（含疫情防控常态化管理等）、车辆管理（含停车指引、车位调配等）、环境卫生（含垃圾清运、分类、“四害”消杀等）管理、绿化养护及其他工作。

第三章 物业服务合同期限

物业服务合同期限自 2025 年 6 月 4 日起至 2026 年 6 月 3 日止。项目招标期限为二年，合同一年一签，即中标后签定第一年合同，经第一年考核通过后签订第二年合同。合同一年期满后，甲方有权选择不续约（考核通过的情况下），但需提前 30 天告知乙方。若遇甲方公司体制机制改革、其他行政或政策上的原因，甲方有权提前解除合同且不承担任何违约责任，乙方在收到甲方通知后 14 日内积极配合甲方进行结算、清退场工作。（如甲方要求延续的，乙方应根据甲方的要求延续提供 1-12 个月的服务，费用标准按合同规定执行）。

第四章 权利义务

第五条 甲方权利义务

- 1、有权审定乙方编制的管理服务方案、人员编制，并监督实行。
- 2、甲方应完成本物业管理区域内基本配套设施和配套工程。
- 3、遵守物业管理及其他有关法律、政策，协助乙方落实各项管理工作。
- 4、协助乙方做好物业管理工作，开展宣传教育和文体活动。
- 5、在房屋、设施设备保修期限内承担甲方应承担的房屋、设施设备保修责任。
- 6、承担本项目日常公共用电、公共用水等公共能耗费，以及其他需由产权单位支付的相关费用，承担由于非乙方日常保养维护引起的设施设备质量问题产生的维修费用。
- 7、对乙方的管理实施监督检查，如乙方严重违约的，甲方有权终止合同。严重违约包含但不限于：以任何形式将本项目整体转包或由他人挂靠乙方对甲方委托物业进行管理的；以任何理由暂停物业管理服务（甲方严重逾期支付服务管理费除外）的；甲方提出整改要求后，仍未按甲方要求执行的。

8、有权委托乙方对违反《2025 年-2027 年马家墩物业服务项目合同》约定的行为进行处理：包括责令停止违约行为、要求赔偿经济损失及支付违约金等。

9、甲方基于合理的原因, 有权要求乙方撤换甲方认为不称职的乙方委派人员, 乙方应予以配合; 乙方如有主要岗位和关键岗位(如部门经理)的人员撤换或调动应事先通知甲方, 并征得甲方同意。

10、甲方有权对乙方的工作设定考核机制, 并有权根据实际情况对考核办法进行修改更新。

11、甲方有权对乙方及其人员在管理、制度设置等执行本服务合同中存在的问题, 提出整改建议, 乙方应服从管理。

12、法律、法规规定及本合同约定的其他权利、义务。

第六条 乙方权利义务

1、乙方必须诚信履行《招(投)标书》中的各项要求及承诺。

2、乙方目前对于本物业管理项目配备的项目经理为 杨寅辰先生, 乙方不得在合同期内随意更换该管理人员, 如需更换需与甲方提前沟通, 得到甲方允许后方能更换。

3、乙方在本物业管理区域物业服务人员不得低于 4 人, 如人员配置不达标按附件五中考核标准执行。

4、在本物业管理区域内设立专门机构负责本物业的日常管理工作, 履行本合同的有关权利、义务。

5、完成停车位登记管理工作。

6、根据有关法律、法规及本合同的约定, 制定本物业管理区域内的物业管理办法、规章制度、实施细则经甲方审定, 自主开展物业服务活动, 但不得侵害甲方及他人的合法权益, 不得利用提供物业管理服务的便利获取不当利益。

7、乙方可以将物业管理区域内的专项服务业务委托给专业性服务企业, 但不得将该区域内的全部物业管理一并委托给他人。如有委托业务, 需经甲方报备同意。

8、积极开展节能降耗工作, 提出合理化建议。开展对本物业的共用部位、共用设施设备的定期安全检查工作, 发现安全隐患应及时予以整改。

9、合同期限内, 乙方对合同委托区域所涉及的安全工作(包括但不限于防火、防盗、防台防汛、防疫、安全施工监管等)负有全部责任, 乙方的项目经理为物业

安全管理第一责任人。发生安全事故时,乙方在采取应急措施的同时,应当及时向甲方报告,协助做好救助工作。

10、不得擅自占用、挖掘物业管理区域内的道路、场地,损害使用人的共同利益。确需临时占用、挖掘道路、场地的,经甲方同意后应提前两天在本物业管理区域内公告,做好安全、卫生等义务,并将临时占用、挖掘的道路、场地,在约定期限内恢复原状。

11、建立和妥善保管本物业涉及管理档案,及时记载变更情况。建立本物业的物业管理档案并负责及时记载有关变更情况。

12、自觉接受有关政府部门及甲方对其履行本合同项下义务行为的监督、指导,并将依甲方要求随时纠正或改进其工作。

13、自行聘用为履行本合同义务所需各类人员,并依法办理用工手续;乙方应自行承担聘用上述人员所涉法律责任及所有费用;明确本合同项下各工作岗位所涉及的管理职责,并应对所聘人员从事本合同项下管理及服务行为负责,承担全部法律和经济责任。

14、对甲方依据本合同履行需要而向乙方提供使用的财物(包括场地设备、设施、用具、档案资料等)负有维修、养护及合理使用的义务,对已经办理了交接确认手续的物资负有管护责任,乙方不得以任何形式予以擅自处置或变更用途或人为损坏、丢失,若因此造成损失的,乙方应承担赔偿责任,且甲方可根据实际情况在对乙方的考核中给予扣分处理。

15、本合同终止时,乙方须及时将甲方委托其管理及供其使用的任何财物,以及乙方在本合同存续期间从事管理和服务所形成的所有文件资料,完整地移交甲方接管;乙方上述移交工作不应影响或阻碍本物业的正常使用。

16、乙方应对本合同项下的管理和服务工作负责。如果乙方或其雇员、履行辅助人违反本合同条款或者侵害他人权益,包括造成他人人身伤害或者财产损失的,乙方应当直接予以处理、赔偿并保证甲方不受影响;对于受侵害方因此提出的索赔、诉讼或者甲方由此遭受的衍生损害、损失,乙方保证以适当、有效的方式消除并赔偿甲方及其雇员的全部损失(包括法律抗辩费用等)、使其免受损害。

17、法律、法规规定及本合同约定的其他权利、义务。

第五章 物业服务费

第八条 本物业管理区域物业服务收费采用包干制方式，乙方按照本合同约定的标准收取物业服务费，并按本合同第三条、第四条约定的服务内容及本项目招标文件约定的质量标准提供服务。

本物业管理区域 12 个月物业服务费总计 590415 元（大写：人民币伍拾玖万零肆佰壹拾伍元整）。

1. 物业服务费支付方式：

(1) 2025 年 6 月 5 日-2025 年 9 月 4 日物业管理费：147603.75 元；

(2) 2025 年 9 月 5 日-2025 年 12 月 4 日物业管理费：147603.75 元；

(3) 2025 年 12 月 5 日-2026 年 3 月 4 日物业管理费：147603.75 元；

(4) 2026 年 3 月 5 日-2026 年 6 月 4 日物业管理费：147603.75 元；

合计：590415 元。

2. 乙方在签订合同后 5 日内向甲方交纳相当于合同总额 1%（即 ¥：5904.15 元）的履约保证金。以保证乙方遵守本合同的一切条款、条件和承诺，该保证金在甲方的规定存续期间不计息。

3. 甲方有权从履约保证金中扣除用于 / 或因乙方违约而导致损失的金额和违约金等。

4. 甲方认为乙方在服务期内没有涉及甲方的应付而未付金额或违约行为，甲方在服务期满后（或提前终止承包后一个月内）全额退还履约保证金，否则，甲方将在扣除乙方应付金额或违约金后退还保证金余额。

5. 物业费用在次季度第一月的 15 日前凭乙方开具的正规发票、合同复印件以及甲方的考核材料，支付给乙方上一季度物业管理费。考核低于 80 分的甲方出具书面整改通知书，连续二个季度考核在 60 分以下的，甲方有权无条件解除合同。

6. 乙方需按实际服务人数向甲方食堂支付搭伙费，标准为 2000 元/人/年，按年度在合同签订一周内一次性缴纳；

第九条 物业服务费中未计入共用设施设备（如：景观水系、景观照明、公共照明、弱电系统、排风系统、泛光照明等）运行所需的能耗费用及公共用水（如：保洁用水、绿化用水）。上述共用设施设备运行所需的能耗费用及公共用水费用，由甲方缴纳。

第十条 物业服务费主要用于以下开支：

本项目采购内容包括但不限于所有服务人员的工资、社保、加班费、福利、培训费、通讯设备、服装费、工具及相关设备费、除四害、在甲方食堂的搭伙费、绿化养护、临时性杂项服务费、共用设备日常管理与维修保养、政策性文件规定及合同包含的所有风险、责任、税费、合理利润等各项全部费。

(1) 保洁费用方面：保洁所需的设施设备费用、垃圾清运费、污水管网清理费、除四害费、卫生间日常清洁易耗品费用（卫生纸、洗手液等）等计入总物业费用内。

(2) 设施设备保养、维修等费用方面：共用设施设备维护和保养服务费（包括消防系统、弱电系统、空调系统等）、消防灭火器更换费以及相关设施设备的维修费用等均计入总物业费用内。其中相关设施设备的维修费涉及的单个耗材配件费用在 800 元（含）以下的，由乙方单位承担。

(3) 安保费用方面：秩序维护用各类耗材、保安工作的装备费计入总物业费用内。

(4) 马家墩区块绿化养护方面：绿植养护用各类人工、材料及设施设备费等。

(5) 其他费用方面：水电费由综保公司承担；单个维修耗材配件或单项维修项目 800 元（不含）以上的费用，事前维修方案必须提交甲方同意后，由乙方牵头货比三家，并报备甲方同意后，方可实施采购或维修。涉及金额 10 万元（含）以上的采购或维修的，由物业公司提出方案，经综保公司同意后方可采购或维修。

第六章 物业的使用与维护

第十一条 本物业管理区域内物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度，由乙方制定经甲方审定后实施。乙方根据规章制度提供物业服务时，物业使用人应给予配合。甲方制定的各项涉及该区域的物业管理制度，乙方必须遵照执行，甲方有权将执行情况纳入考核范畴。

第十二条 乙方可采取劝告等必要措施，制止物业使用人违反本合同和物业管理区域内物业管理规章制度的行为。

第十三条 乙方应及时妥善处理现场投诉工作，甲方有权将该项工作纳入考核。

第十四条 乙方与装饰装修房屋的使用人应签订书面的装饰装修管理服务协议，就允许施工的时间、废弃物的清运与处置等事项进行约定，并事先告知使用人装饰装修中的禁止行为、消防报批和注意事项，若装饰单位造成相关共用部位、共用设施设备损坏的，使用人应承担赔偿责任。

第十五条 物业管理在本合同期限内无偿使用。

第七章 违约责任

第十六条 甲乙双方任何一方无法律依据或合同约定提前解除合同的，违约方应支付对方计人民币壹拾万元（¥：100000 元）的违约金。

第十七条 甲方违反本合同的约定，使乙方未完成规定管理目标的，乙方有权要求甲方在一定期限内解决。甲方无理由逾期未解决的，乙方有权终止本合同。

第十八条 乙方违反本合同的约定，甲方有权要求乙方限期整改，乙方无理由逾期未整改的，甲方有权终止合同；造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

第十九条 除合同规定情况外，乙方的管理服务达不到本合同及附件约定的服务内容和标准的，甲方应及时指出，乙方应根据甲方要求积极整改；如虽经甲方指出而乙方未予有效整改的，甲方将视造成实际损失的大小，依据考核办法对乙方进行处罚，并有权追究乙方相应的违约责任直至解除合同。

第八章 不可抗力及免责事由

第二十条 在物业管理服务过程中发生下列事由，乙方不承担责任

(1) 因不可抗力导致物业管理服务中断的。

(2) 因物业本身固有瑕疵，且该固有瑕疵在乙方合同履行时已经发现或应当发现，且乙方已书面告知甲方进行整改的。

(3) 因非乙方责任出现供水、供电、及其他共用设施设备运行障碍造成损失的。

第九章 其 他

第二十一条 甲、乙双方应办理物业查验、移交手续。乙方应对查验、移交

的物业进行完整详细的检查，并于正式接管后一个月时间内完成查验移交工作，对查验、移交中发现的问题及相应解决办法，应以书面形式提交甲方确认；对事后发现（移交时未发现）的问题，应及时告知甲方，并以书面形式提交甲方确认。

第二十二条 乙方应在该物业所在现场设立物业管理处，该机构所配置的人员根据项目各阶段甲方的实际需求以及甲方委托管理服务内容配置，并由甲方确认。鉴于甲方业态多样性、多变性等特点，乙方有义务事先做好人员储备工作；由于甲方增加或调整本合同委托管理界面或提高服务标准而增加的人员配置，由甲方提前三天发书面通知或双方签署补充协议，乙方在接到书面通知或补充协议签署后三天内根据甲方要求配置完成。

第十章 附 则

第二十三条 甲方将对乙方服务质量进行考核，考核办法及标准详情见附件五。

第二十四条 为维护公众、物业使用人的切身利益，在不可预见情况下，如发生漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件，甲方和物业使用人应积极配合乙方对上述灾害发生时所采取的紧急避险措施。

第二十五条 双方可对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与合同具有同等法律效力。

第二十六条 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，如协商不成时，可提请甲方所在地人民法院诉讼。

第二十七条 本合同连同附件共二十页，壹式陆份，甲乙双方各执叁份，具有同等法律效力。

第二十八条 本合同自甲乙双方盖章之日起生效。

附件一：共用部位

附件二：共用设施设备

附件三：人员配置要求

附件四：绿化养护要求

附件五：质量考评标准

(以下为签署页)

甲方：杭州临平运河综合保护开发建设有限公司（盖章）

代表人：_____



乙方：上海浦江物业有限公司（盖章）

代表人：_____

傅其昌



签订日期：2025年6月20日