

杭州市上城区彭埠街道办事处 2025 年度
物业管理服务项目合同



第一部分 合同书

甲方：杭州市上城区人民政府彭埠街道办事处

乙方：浙江绿晶物业服务有限公司

甲、乙双方基于 杭州市上城区彭埠街道办事处 2025 年度物业管理服务 项目（项目编号：SCCG2025-GK-19 号）的采购结果，根据《中华人民共和国民法典》等有关法律法规，经友好协商，在平等自愿的基础上签署本合同。

第一条：服务内容

- 1、项目公共区域的安全保卫；
- 2、项目公共区域环境卫生管理；
- 3、项目公共区域绿化养护；
- 4、项目共用设备管理与维修养护（包括但不限于消防系统、监控系统、电梯系统、空调系统、立体车库维保由甲方负责）；
- 5、基础会务保障。

第二条：服务期限

自 2025 年 7 月 23 日至 2026 年 7 月 22 日。

第三条：服务费用及支付方式

- 1、本项目合同金额为人民币 贰佰叁拾肆万柒仟壹佰元整（¥2347100 元）。

结算方式：

（1）甲方于2025年9月30日之前，支付第一笔款项，金额1237100元（大写：壹佰贰拾叁万柒仟壹佰元整）；在本合同结束后30个自然日内，甲方组织人员对本项目履约情况进行验收，验收合格后支付尾款1110000元（大写：壹佰壹拾壹万元整），若未通过验收，甲方根据实际情况，扣除合同总价的10%-20%后再进行结算尾款。乙方应按甲方的要求足额提供发票。

（2）乙方因工作失误及按招标文件中的服务要求、考核要求造成的扣款则在付款的同时相应扣除。

(3) 履约保证金：无。

第四条 服务装备、耗材的使用

甲方提供管理的办公场地及办公桌椅，甲方承担相关所需安保用品、保洁和维护设备、工具及所有保洁消耗品产生的费用。办公设备由甲方按需配置在提供的办公区域内，办公用品所需耗材产生的费用在本次报价中，不额外收费。

第五条 服务管理收费

采用包干制，除本合同明确约定可以另行收取的费用外，所有管理及服务费用均包括在内，乙方不得另行向甲方或使用人收取任何费用。

管理服务费成本监审：

乙方承诺，接收甲方主管部门实施的管理服务费成本监审，并遵守以下原则：

- 1、合法性原则。计入定价成本的费用符合有关法律、行政法律和国家统一会计制度的规定；
- 2、相关性原则。计入定价成本的费用为与服务直接相关或间接相关的费用；
- 3、对应性原则。计入定价成本的费用与服务内及服务标准相对应；
- 4、合理性原则。与服务定价成本各项费用的主要技术、经济指标均符合行业标准或者社会公允水平。

第六条 综合性服务管理质量要求：考核分低于 70 分（不含）视为不合格，扣除当期管理服务费用的 10%。

第七条 经营制约

1、未经甲方书面同意，乙方无权在承包区域中从事任何广告活动或类似宣传，甲方有权依照广告法和甲方相关的规定责令乙方限期改正，并计综合性服务考评未达标一次；但甲方在该区域发布的广告宣传保证不致影响乙方的正常工作；

2、乙方不得以甲方的名义从事任何经济活动，且由此发生的一切债权、债务与甲方无关。

第八条 乙方对甲方作出如下承诺：

1、不得以任何形式转租、转让、抵押承包区域，在承包区域只从事甲方认可的服务工作。在承包期间，乙方的任何股份配置变动应在3日内通知甲方。未经甲方书面批准，任何占有支配地位的股份转让都将视为乙方出租、转让的行为。

2、乙方应允许甲方或其授权的人员对承包区域内各项服务质量控制进行检查，有关费用由甲方承担。

3、在承包区域的各项服务，其工作时间必须满足甲方的工作要求，包括星期天及公众假期。如遇特殊情况，甲方可要求乙方调整工作时间直至全天二十四小时工作。

4、乙方必须聘请（或指定）一位经理（负责人），全权代表乙方与甲方保持密切联系并保证承包区域服务工作。根据综合考评或工作情况，甲方有权要求乙方在一个星期内更换经理（负责人）及相关人员。

5、乙方聘用的工作人员必须符合劳动部门有关用工规定，并经乙方相关专业考核合格后持证上岗，甲方有权进行审核，该类费用开支由乙方负担。

6、在承包期间，乙方所有人员仅与乙方建立劳动合同关系，且所有人员使用须符合《劳动合同法》的有关规定。乙方人员发生任何事故或与乙方发生劳动争议均由乙方自行全权负责，相关费用乙方自行承担，以保证甲方在乙方人员索赔时不受任何责任的约束。

7、乙方工作人员上岗穿着由甲方确认的制服及甲方许可的装饰物品，费用和制作均由乙方负担。

8、乙方必须出具或办妥法律及甲方规定的与承包区域经营业务有关的执照和许可证，方可从事经营并在经营中遵守一切有关条例和规定。自行缴纳有关税、费。

9、乙方必须确保为甲方提供优质、高效的专业服务，并根据甲方要求改变不满意的服务状况。接受有关部门监督与检查。同时，乙方自觉参加甲方认为有助提高甲方形象的宣传活动。

10、在承包期内乙方应保证承包区域内的设施、设备良好的运营状况和环境状况，并接受甲方或其授权人员的检查，对由乙方引起或造成设施、设备的损坏及环境卫生不理想状况，甲方将书面通知乙方修复或整改，在书面通知下达一周后，仍未按要求修复或整改，甲方将负责完成这一工作，所需费用连同 15%行政附加费全部由乙方承担。

11、乙方在承包区域因作业所需增加机械、电力设备及设施应征得甲方同意，并聘请有资格的承造商进行安装、保养并将施工安装保养记录手册和图，交由甲方备案。

12、禁止事项

12.1 乙方不得以任何理由向甲方工作人员支付费用或赠送实物，违者将终止合同。乙方人员也不不得以任何形式向甲方相关人员索取小费或钱物等。

12.2 不得在承包区域住宿或从事非法活动，也不得从事有损甲方利益的活动，同时不允许在承包区域对甲方经营活动进行滋扰性的行为。

12.3 除经甲方批准进行必要的维修工程外，乙方不得损毁承包区域原有的设施和装潢，不得更改已铺设的电缆、电线等电力装置。同时，也不得安装任何可能造成电缆负载过大的电器设备，以免无线电受干扰。

12.4 未获甲方书面同意，乙方任何时候都不能在承包区域存放易燃物品、挥发性大或气味浓烈的液体等。

13、保险

13.1 第三者责任保险

乙方应对乙方人员以及第三方全权负责（如乙方应投保第三责任险），在乙方的责任区内由于乙方原因导致自己员工或第三方的事故由乙方负责，甲方不承担任何责任。

13.2 员工人身意外

在承包期内，乙方所有人员的事故由乙方自行全权负责（如乙方应对其员工投保人身意外险），以保证甲方在乙方工作人员索赔时不受任何责任的约束。

13.3 其他保险及费用

乙方须按《劳动合同法》和政府有关各部门规定为全体服务人员交纳所有相关的社会保险及其他相关费用。乙方对此全权负责。

14、乙方及其员工遵守行政大楼内的一切行政管理、消防安全等规定和制度，保证承包区域的消防设施能正常使用，消防通道畅通，同时承担违规责任。

15、遇突发事件或安全检查时，乙方必须配合有关部门执行任务，并指定专职人员协助工作，直至完成。

16、乙方保证在承包期满当天下午五时前撤离现场。

17、乙方须积极配合甲方对其进行的综合性服务考评。

第九条 甲方对乙方作出如下承诺：

- 1、甲方在职权范围内保证乙方的正常经营不受干扰。
- 2、保证乙方的员工按规定正常进入承包区域开展服务工作。

第十条 合同生效和终止：

1、 本合同经甲乙双方法定代表人或其委托人签字盖章后生效。

2、 终止

2.1 提前终止

2.1.1 甲方在服务期内每季度对乙方进行综合性服务考评，如果乙方在服务期内超过两次综合性服务考评未达标，甲方可以单方面终止承包，且乙方须支付给甲方月度承包服务款二倍金额的赔偿金。

2.1.2 如甲方发现乙方出现转租、转让、抵押承包等情况，甲方可以单方面终止承包，且乙方须支付给甲方月度承包服务款二倍金额的赔偿金。

2.1.3 如果乙方在服务期内无理由终止合同，乙方须提前三个月向甲方发出书面通知终止承包，乙方须支付给甲方月度承包服务款二倍金额的赔偿金；如果

乙方在服务期内突然无理由终止合同，未提前三个月向甲方发出书面通知终止承包，乙方须支付给甲方月度承包服务款三倍金额的赔偿金。

2.1.4 如果乙方在服务期内由于乙方原因造成重大责任事故或安全事故，甲方可以单方面终止承包，且乙方须赔偿给甲方造成的经济损失，并须支付给甲方月度承包服务款五倍金额的赔偿金。

2.1.5 提前终止承包期早于月底最后一天，应视为月底最后一天期满，此条适用于上述 2.1.1、2.1.2、2.1.3、2.1.4 四条。

2.1.6 乙方未能履行合同和遵守有关规定，在甲方发出书面警告后一周内乙方仍无采取补救措施，甲方可立即终止承包。

2.1.7 乙方破产清算、重组及兼并等事实发生，或被债权人接管经营，甲方不必通知乙方即可终止承包。

2.2 协议终止

经双方协商同意，可在任何时候终止协议。

2.3 自然终止

合同规定的承包服务期满，承包自然终止。

3、承包终止后果

3.1 终止承包，不影响根据合同规定进行的赔偿、补偿，也不影响履约保证金的效力。

3.2 承包终止时，双方应进行结算，甲方同时进行乙方承包区域设施、设备状况检查并要求乙方三天内将乙方物品撤离承包区域，否则甲方将代理处理。

4、不放弃权利

甲方接受乙方的服务，但不放弃对乙方违约行为进行追究的权利；同时，若甲方对乙方某一违约行为放弃进行追究的权利，但不放弃对乙方其他违约行为进行追究的权利。

第十一条 双方权利义务

1、甲方权利义务

- (1) 代表和维护产权人、使用人的合法权益;
- (2) 审定乙方拟定的综合性服务管理制度;
- (3) 检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况;
- (4) 审定乙方提出的管理服务年度计划、财务预算及决算;
- (5) 负责收集、整理服务管理所需全部图纸、档案、资料, 根据管理需要向乙方提供房屋相关资料和设备、设施的安装、使用和维护保养技术资料;
- (6) 按期支付服务管理费用;
- (7) 在不可预见的情况下, 如发生煤气泄漏、漏电、火灾、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件的, 甲方应积极配合乙方采取必要的紧急避险措施。
- (8) 提供乙方所需的办公用房。
- (9) 甲方监督乙方依照本合同规定内容所进行的管理和服务活动, 组织对乙方工作综合考评, 如出现乙方管理不善造成甲方重大经济损失的情况, 甲方有权终止合同并要求乙方给予赔偿。

2、乙方权利义务

- (1) 根据有关法律法规、投标文件及本合同的约定, 制订服务管理制度、方案, 根据甲方核定的服务管理制度、方案自主开展日常管理服务活动;
- (2) 按甲方要求及时如实向甲方报告管理服务实施情况;
- (3) 征得甲方同意可选聘专营公司承担本项目的专项管理业务, 但不得将本服务的管理责任转让给第三方;
- (4) 负责编制房屋、附属建筑物、构筑物、设施、设备、绿化等的年度维修养护计划和大中修方案, 经双方议定后由乙方组织实施;

(5) 向甲方工作人员和其他使用人告知管理服务使用的有关规定，并负责监督；

(6) 建立、妥善保管和正确使用本服务相关的管理档案，并负责及时记载有关变更情况；

(7) 对本服务区域的公用设施不得擅自占用和改变使用功能；

(8) 因乙方在管理中的过错或违反本合同的约定进行管理造成甲方或第三人损失的，乙方应依法承担赔偿责任；

(9) 乙方自行承担办公桌、电脑、打印机、文件柜等自身使用的办公用品，自行承担所有人员服装费用，但服装样式需经过甲方认可，办公、生活用水、电、通讯费用由乙方自行承担。

(10) 本合同终止时，乙方必须向甲方移交全部管理用房及服务管理的全部档案资料，确保移交的资料和设备、设施完好无缺。

第十二条 乙方的人员配置

1、乙方的人员配置

1.1 乙方的项目总负责人。

1.2 乙方必须采取措施，确保乙方人员稳定，特别是骨干人员。骨干人员变动须经甲方同意，其他人员变动须甲方备案。

1.3 乙方项目总负责人及部门负责人须及时与甲方沟通，第一时间报告重大、紧急事件；每月须向甲方汇报上月工作情况，并提供相关报告。

2、服务人员要求：

(1) 所有相关人员的配备须获得相关主管部门认证的，须配证并持证上岗，且根据不同岗位统一着装。

(2) 所有相关人员要求政治上可靠，身体素质好，无不良行为记录。

(3) 重要岗位人员必须由甲方人事部门考核、政治审查通过方可录用。

(4) 为提高服务管理水平,所有服务人员还需进行相关的培训。除乙方对服务人员的培训外,需接受甲方对服务人员的集中进行培训,培训费用由乙方承担。

第十三条 诉讼

双方在执行合同中所发生的一切争议,应通过协商解决。如协商不成,可向甲方所在地法院起诉。

第十四条 其他

1、采购文件、投标文件、更正公告、中标通知书、承诺函等均作为本合同组成部分,具有同等效力。

2、合同执行中涉及采购资金和采购内容修改或补充的,须经财政部门审批,并签书面补充协

3、本合同未尽事宜,遵照《民法典》有关条文执行。

4、本合同一式肆份,双方各执贰份。

甲方(盖章): 杭州市上城区人民政府彭埠街道办事处

法定代表人:

或授权代表(签字):

地址:

邮编:

电话:

传真:

开户银行:

账号:

乙方(盖章): 浙江绿晶物业服务有限公司

法定代表人:

或授权代表(签字):

地址: 浙江省杭州市上城区钱潮路 369 号 315 室

邮编: 310000

电话:

传真:

开户银行: 招商银行杭州文晖支行

账号: 571921756010002

签约时间: 2025 年 7 月 7 日

签约地点: 彭埠街道办事处