

# 中国基因药谷启动区及中国瓯海生命健康小镇客厅物业管理服务合同

尚鸿嘉品物业集团有限责任公司

2024年6月

# 中国基因药谷启动区及中国瓯海生命健康小镇客厅 物业管理服务合同

甲方：（采购人）温州市高教新区发展中心

乙方：（成交供应商）尚鸿嘉品物业集团有限责任公司

甲、乙双方根据《中华人民共和国民法典》等有关法律及法规的规定并严格遵循项目（项目编号 Z-CS20240524013）磋商文件、补充文件和乙方的响应文件、澄清文件内容及服务承诺的要求，经双方协商一致，签订本合同，并共同遵守。

## 第一条 物业基本情况

本项目中国基因药谷启动区及中国瓯海生命健康小镇客厅物业管理服务采购所需的秩序维护、卫生保洁、水电管理等后勤保障服务。

## 第二条 物业服务期限

自合同生效之日起一年（12个月），自2024年7月15日起至2025年7月14日止。在合同服务期满后，如采购人对中标方绩效评价好、服务满意度高的，在预算保障的前提下，报当地财政部门备案后，采购人可以根据原采购合同的约定续签合同1年。

## 第三条 服务费用及支付

1. 服务费用：人民币 3780000 元（大写：叁佰柒拾捌万元整）。该价格已包括人工费（人员工资、双休日及法定节假日加班、奖金及社保费）、食宿与交通、服装、安全、仓储、工具材料费、保洁用品、垃圾外运、维修、管理费用、税费、利润、完成合同所需的一切本身和不可或缺的所有工作开支、政策性文件规定计合同包含的所有风险、责任等各项全部费用。价格除按本合同规定外，不能作任何调整，任何计算错误皆视为已获双方接受；合同价亦不会因人工、物价或汇率的变动而作任何调整。

### 2. 付款方式

(1) 物业管理费实行按季定期结算支付（支付金额=年服务费用÷12×3-按合同约定的考核及处罚标准进行处罚的金额）。

(2) 采用先服务后支付方式，对于满足合同约定支付条件的，甲方自收到发票后7个工作日内将上个季度的物业管理费支付到合同约定的乙方账户，乙方须提供员工工资发放凭证复印件，以便甲方确认员工劳动报酬已经兑现。（根据浙财采监[2022]3号文件规定，以人工投入为主且实行按季定期结算支付款项的项目，可不约定预付款。）

(3) 甲方将按《物业服务管理考核评分细则》作出的考核结果，将处罚金额按期直接在物业管理费付款额中扣除。

(4) 因部分区域处于装修状态，在装修期间按甲方要求派驻人员，该期间按人员到位情况进行支付物业管理服务费用，待整体装修完成后按全部人员到位情况进行支付。

#### 第四条 考核及处罚标准

依照物业管理市场化运作考核评分细则进行考评，具体考核评分细则见附件《物业服务管理考核评分细则》。

#### 第五条 甲方的权利义务

1. 代表和维护产权人、使用人的合法权益。
2. 审定乙方拟定的物业管理制度。
3. 检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况。
4. 审定乙方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算。
5. 负责收集、整理物业管理所需全部图纸、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. 按时支付物业管理费用。
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. 无偿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。

#### 第六条 乙方权利义务

1. 根据有关法律法规及本合同的约定，制订物业管理制度、方案，根据甲方核定的物业管理制度、方案自主开展物业日常管理服务活动。
2. 按甲方要求及时如实向甲方报告物业管理服务实施情况。
3. 征得甲方同意可选聘专营公司承担本物业的专项管理业务，但不得将本物业的管理责任转让给第三方或增加甲方额外费用。
4. 向甲方工作人员和其他使用人告知物业使用的有关规定，并负责监督。
5. 建立、妥善保管和正确使用本物业相关的管理档案，并负责及时记载有关变更情况。
6. 对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能。
7. 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。
8. 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。
9. 乙方执行本合同期间，如对甲方或产权人造成或可能造成任何影响的，应提前书面通知甲方，一次性完整告知具体施工内容、工期、需要配合事项以及注意事项等等，以便甲方及产权人安排，否则因此造成甲方或产权人的费用开支或损失均由乙方承担。
10. 本合同终止时，乙方必须向甲方移交全部管理用房及物业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。

## 第七条 双方承诺

### 1. 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，在承包区域内只从事甲方认可的服务工作。在承包期间，乙方的任何股权配置变动应通知甲方。未经甲方书面批准，任何占有支配地位的股权转让都将视为乙方出租、转让的行为，甲方有权无责无条件解除本合同。

(2) 乙方应允许甲方或其授权的人员对承包区域各项服务质量进行检查，如产生费用应由乙方承担。

(3) 在承包区域内的各项服务，其工作时间必须满足甲方的工作要求，包括双休日及节假日，无论乙方有什么理由，都不许停止服务工作。必要时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) 乙方必须聘请项目经理，全权代表乙方与甲方保持密切联系以保证承包区域内服务工作正常进行。

(5) 为承包区域的服务工作正常开展，乙方必须配备足够的服务人员，且聘用的服务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) 服务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。

(7) 乙方必须出具或办妥法律手续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。自行缴纳税费及工商部门的各项规费。

(8) 乙方必须确保为甲方提供优质、高效的服务，并根据甲方要求不断改进服务手段，自觉接受甲方相关部门的监督与检查。同时，自觉参加有助于提高甲方形象和美誉度的宣传活动。

(9) 在承包期内乙方应保证承包区域内的设施、设备始终处于良好的运营状况和保持承包区域内环境卫生整洁。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进行整改，在书面通知下达一周后，仍未按要求整改的，甲方将负责完成这一工作，所需费用连同 15% 手续费全部由乙方承担。

(10) 乙方在承包区域内因服务需要而增加的机械、电力设备及设施等事先应征得甲方同意，并聘请有资格的承包商进行安装、保养，并将施工安装保养记录手册和图纸，交由甲方备案。

### (11) 禁止事件

1) 未经甲方同意，乙方不得在承包的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，并接受处罚；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。

3) 乙方不得以任何理由向甲方工作人员支付小费或赠送实物, 违者将受到处罚并终止合同。乙方也不得以任何形式向甲方相关人员索取小费或钱物等。

4) 不得在承包区域内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内对甲方活动进行扰乱行为。

5) 除经甲方批准进行必要的维护工程外, 乙方不得损毁承包区域内原有的设施和装潢等, 不得更改已铺设的电缆、电线等电力设施。同时, 也不得安装任何可能造成电缆负载过大的电器设备, 以免遭受干扰。

6) 未获甲方书面同意, 乙方任何时候都不能在承包区域内存放易燃易爆物品、挥发性大或气味浓烈的液体等。

#### (12) 人身安全责任

##### 1) 第三者责任保险

① 乙方应对甲方的后勤服务人员以及第三方全权负责 (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第三方的人身伤害事故由乙方负责, 甲方不承担任何责任。

② 乙方需在承包期内向甲方出示此保险单及已付清保险费的收据。

##### 2) 服务人员人身意外

在承包期内, 乙方所有人员的人身安全由乙方全权负责 (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进行索赔时不受任何责任的约束。

3) 其他保险及费用乙方应按政府有关规定负责为全体服务人员办理社会保险 (包括但不限于意外险等) 并交纳相关费用。

(13) 乙方服务人员应遵守甲方内部的一切行政管理、消防安全等规章制度, 保证承包区域内的消防设施能正常使用, 消防通道畅通, 同时承担违规责任。

(14) 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。

(15) 乙方保证在承包期满日当天下午五时撤离现场, 撤离现场前向甲方提交或移交所有资料。

#### 2. 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) 保证乙方服务所需的工具按规定正常进入承包区域内开展服务工作。

#### 第八条 不可抗力

1. 在承包期间发生地震等双方不能预料和不可抗力的自然灾害导致承包区不能正常经营, 合同不能或不能全部履行。双方可以按以下内容执行:

(1) 任何一方可以书面形式终止合同无需作出任何赔偿。

(2) 因不可抗力导致合同终止, 并不影响任何一方对不可抗力先前发生的违约行为合法追偿。

(3) 甲方不负责因不可抗力造成合同不能正常履行的责任。

(4) 因不可抗力造成甲方的损害，甲方的保险赔偿不受影响。对恢复承包合同期的价格及其它费用双方可以协商解决。

2. 遇国家政策性调整，影响合同履行，双方协商解决。

### 第九条 违约责任

1. 如乙方未按照合同规定的要求完成服务事项和质量，或乙方未能履行合同规定的任何其他义务时，甲方有权直接向乙方发出违约通知书，乙方应按照甲方选择的下列一种或多种方式承担赔偿责任：

(1) 在甲方同意延长的期限内提供服务并承担由此给甲方造成的一切损失。

(2) 甲方有权部分或全部解除合同并要求乙方赔偿由此造成的损失。此时甲方可以采取必要的补救措施，相关费用由乙方承担。

2. 如果乙方在收到甲方的违约通知书后七日内未作答复也没有按照甲方选择的方式承担违约责任，则甲方有权从尚未支付的合同价款中扣回索赔金额。如果这些金额不足以补偿，甲方有权向乙方提出不足部分的赔偿要求。

3. 如乙方延期提供服务，乙方需每天按合同总金额的 1% 交纳违约金，违约金最多不超过合同总金额的 10%，如果延期超过 10 个日历天未能进场，甲方有权终止合同，乙方承担一切风险责任。

4. 乙方无正当理由拒绝进场或擅自退场的，应向甲方偿付合同金额的 10% 违约金。前述违约金承担不影响甲方按本合同其他约定要求乙方承担违约责任。

5. 甲方无合理理由逾期验收和办理合同款项支付手续的，甲方应按逾期付款总额每日万分之五向乙方支付违约金。

6. 如任何一方无故解除合同或有其他违约行为，应向对方支付合同金额的违约金。

7. 因本合同而引起的纠纷采用以下方式解决（在对应方式打√）：

(1) 双方协商解决（ ）；

(2) 提请仲裁委员会仲裁（ ）；

(3) 提起诉讼（ ）。

### 第十条 合同生效和终止

#### 1. 生效

本合同经双方授权代表签字盖章后生效。

#### 2. 终止

##### (1) 提前终止

① 如果甲方在服务期内无理由终止合同，甲方须提前一个月向乙方发出书面通知终止承包，甲方支付给乙方月度承包服务款二倍金额的赔偿金。

② 因乙方在服务期内累计 2 次物业服务考评未达标，甲方有权无责单方终止承包，且乙方须支付给甲方月度承包服务款三倍金额的赔偿金。

③如甲方发现乙方出现转租、转让、抵押承包等情况，甲方有权无责单方终止承包，且乙方须支付给甲方月度承包服务款三倍金额的赔偿金。

④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，并支付给甲方月度承包服务款三倍金额的赔偿金；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，并须支付给甲方月度承包服务款五倍金额的赔偿金。

⑤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，甲方有权无责单方终止承包，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。

⑥如果乙方出现任何形式的破坏文物行为，甲方有权无责单方提前终止承包，并同时追究乙方相应法律责任。

⑦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。

⑧乙方破产清处、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) 协议终止

经双方协商同意，可在任何时候终止承包。

(3) 自然终止

合同规定的承包期满。

3. 承包终止后果

(1) 终止承包，不影响根据合同规定进行的赔偿、补偿。

(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，乙方支付甲方代理费及15%的手续费。

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 其他约定

1. 本项目磋商文件以及成交供应商的磋商响应文件、澄清函是本合同不可分割的组成部分，本合同未尽事宜从其规定。

2. 本合同一式肆份，甲乙双方各执贰份。

甲方：（盖章）

全权代表：（签字）

日期：2024.6.26

乙方：（盖章）

全权代表：（签字）

日期：2024.6.26

